

COMMUNE DE CAMPAGNAN

1 - RAPPORT DE PRESENTATION

1.4. Justifications et indicateurs de suivi

Version approuvée

SOMMAIRE

.....	1
Rappel des conclusions du diagnostic et de l'état initial de l'environnement	3
Articulation du PLU avec le SCoT	6
Justifications des choix retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	12
Rappel du contexte	13
Axe 1 : Valoriser la forme urbaine existante	14
Axe 2 : Développer un centre de vie dans le secteur de l'ancienne gare et développer un projet de revitalisation du centre bourg en s'appuyant en particulier sur le foncier communal.....	15
Axe 3 : Qualifier le développement de l'urbanisation	18
Axe 4 : Préserver les espaces naturels / protéger les espaces et l'activité agricole	21
Axe 5 : S'inscrire dans le cadre des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	24
Consommation foncière et cadre supérieur	28
Consommation foncière du PLU de Campagnan.....	28
Compatibilité avec la Loi Climat et Résilience	29
Compatibilité avec le SCoT	31
Incidences générales sur l'environnement	37
Trame verte et bleue.....	38
Patrimoine bâti et non bâti	39
Réseaux et équipements	40
Emission de gaz à effet de serre / consommation d'énergie	44
Justification du règlement graphique	45
Zone urbanisée (U)	46
Zone à urbaniser fermée (2AU).....	48
Zone agricole (A).....	50
Zone naturelle (N)	52
Justification du règlement écrit	54
Justification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	58
Justification du secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (stecal)	61
Justification des emplacements réservés (ER)	65
Justification de l'application de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme	67
Justification de l'application de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme	69
Justification de l'application de l'article R151-34 du code de l'Urbanisme	70
Justification de l'application de l'article L151-38 du code de l'Urbanisme	71
Tableau des surfaces	72
Indicateurs de suivi	73

RAPPEL DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Informations clés	Enjeux
Démographie	
<ul style="list-style-type: none"> - 714 habitants en 2020 - Sur les 20 dernières années, la population a été multipliée par 1,8 - Population relativement jeune : 34,4% de la population a moins de 30 ans - Croissance positive de la population (+2,4%/an entre 2009 et 2020) 	<ul style="list-style-type: none"> - Accueil de nouvelles populations - Maintien de jeunes ménages issus de la commune
Habitat	
<ul style="list-style-type: none"> - Taille des ménages : 2,48 personnes par ménages en 2020 - Prédominance des résidences principales : 78,3% en 2020 - Taux de vacance en-dessous de 5% - Hétérogénéité des types de logements : 88,9% de maisons individuelles 	<ul style="list-style-type: none"> - Conjugaison entre la demande des nouveaux habitants en matière de logements (individualité, espace...), les besoins potentiels (petits logements, logements PMR, etc), et la nécessité de cadrer la consommation d'espace - Redynamisation du tissu ancien par la résorption de la vacance
Equipements	
<ul style="list-style-type: none"> - Faible offre en équipements sur la commune 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien et développement des équipements dans le village
Structure économique	
<ul style="list-style-type: none"> - Activité agricole : pilier de l'économie locale - Baisse du ratio du nombre d'emplois par nombre d'actifs (23,8 emplois pour 100 actifs en 2020 contre 34,7 en 2009) - « Village dortoir » 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien et développement des entreprises locales - Préservation des terres agricoles
Mobilités	
<ul style="list-style-type: none"> - Commune située légèrement en retrait de l'A75 - Dépendance à l'automobile (89,7% des habitants l'utilise pour se rendre au travail) - Manque de stationnements au plus près du cœur du village 	<ul style="list-style-type: none"> - Implantation d'une nouvelle offre en stationnement à proximité du centre village
Réseaux	
<ul style="list-style-type: none"> - L'état du réseau AEP limite la commune dans ses projets de développement : le réseau situé sur les hauteurs du centre-bourg est surpressé - STEP partagée avec la commune de Bélarga : suffisante à l'instant t mais elle peut être agrandie en fonction des besoins à venir 	<ul style="list-style-type: none"> - Conditionner le développement de l'urbanisation aux ressources AEP - Maîtriser la gestion pluviale dans les futures opérations

Informations clés	Enjeux
<ul style="list-style-type: none"> - Mauvaise gestion du ruissellement des eaux pluviales dans l'urbanisation récente 	
Milieus physiques	
<ul style="list-style-type: none"> - Une géologie variée mais bien structurée - Trois cours d'eau majeurs : le cours d'eau « FRDR161a », le ruisseau le Dardaillon et le ruisseau le Rieutorrt - Climat méditerranéen sec - Une baisse de pluviométrie et l'augmentation d'occurrence des épisodes cévenols est attendue par les modèles climatiques 	<ul style="list-style-type: none"> - La prise en compte du changement climatique dans les documents d'urbanisme afin de réduire la vulnérabilité des territoires (limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser la présence d'une végétation adaptée) - La protection du réseau hydrographique
Milieus naturels	
<ul style="list-style-type: none"> - Les boisements sur les coteaux constituent le noyau de biodiversité principal sur la commune - Les cours d'eau possèdent des ripisylves denses et épaisses, assurant le rôle de corridor écologique et de réservoir de biodiversité au sein de la plaine viticole - La mosaïque de friches implantée dans la plaine permet de créer de petits noyaux de biodiversité favorisant le développement local de la faune et de la flore - L'étalement urbain crée une rupture relative des continuités biologiques entre les cours d'eau, la plaine agricole et les boisements 	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des zones humides et de leurs fonctionnalités - Préservation des réservoirs de biodiversité définis par le SCRE et le SCOT - Maintien d'une activité agricole et viticole - Maintien ou amélioration de la biodiversité dans les milieux urbanisés - Articulation entre l'urbanisation et la trame verte et bleue
Ressources naturelles	
<ul style="list-style-type: none"> - Aucune pression en termes de prélèvements sur les cours d'eau - Grands espaces forestiers à l'Est du territoire communal - Nombreuses sources d'énergies renouvelables exploitées 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintien de la qualité des cours d'eau - Exploitation des gisements d'énergie renouvelable disponibles sur le territoire - Maintien des activités agricoles diversifiées
Paysages	
<ul style="list-style-type: none"> - Diversité des paysages qui forment le cadre du village (la plaine et les garrigues) - Qualité des petites parcelles en vigne créant un paysage animé et fin 	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des paysages ruraux : plaine viticole, garrigues - Valorisation du patrimoine paysager urbain : alignement de platanes, horts, etc.
Architecture et patrimoine	
<ul style="list-style-type: none"> - Patrimoine architectural et urbain de grande qualité - Présence d'éléments patrimoniaux non protégés de grande qualité : système de gestion des eaux, horts, chapelle, murets... 	<ul style="list-style-type: none"> - Valorisation du bâti patrimonial

Informations clés	Enjeux
Urbanisme	
<ul style="list-style-type: none"> - Tissus ancien dense et groupé - Peu d'aménagements attractifs pour les modes de déplacement doux - Manque en stationnement dans le village de Campagnan - Urbanisation adossée aux contreforts des garrigues 	<ul style="list-style-type: none"> - Maitrise de l'urbanisation (densification) - Développement en lien avec l'existant (extensions en continuité du tissu bâti existant)
Risques, nuisances et servitudes	
<ul style="list-style-type: none"> - Commune concernée par un PPRN : PPRI Moyenne Vallée de l'Hérault Nord - - Risque inondation présent - Présence du risque rupture de barrage (lac de Salagou) - Pollution des masses d'eau due à l'activité viticole 	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation des milieux naturels limitant les inondations - Prise en compte des plans et documents opposables - Limitation des émissions de GES (intégration des liaisons douces et densification des secteurs à urbaniser)

ARTICULATION DU PLU AVEC LE SCoT

Article L131-4 :

« Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article [L. 141-1](#) »

Le PLU de Campagnan doit être compatible avec le SCoT Pays Cœur d'Hérault.
Ce document, approuvé le 13 juillet 2023, s'applique sur 77 communes dont Campagnan.

Le SCoT traduit, dans le document d'orientations et d'objectifs, des choix stratégiques et fixe les grandes orientations en matière d'habitat, de développement économique et commercial, de déplacements, de cadre de vie et d'environnement. Ces orientations générales sont déclinées en prescriptions et en recommandations.

La traduction des prescriptions du SCoT dans le PLU sont précisées ci-après.

Prescriptions du SCoT	Traduction dans le PLUi
Défi 1 : Conforter une armature urbaine et des composantes paysagères porteuses de bien-être territorial	
1.1. Organiser le développement territorial et l'urbanisation dans le respect des éléments structurants du paysage	
1.2. Préserver la ruralité en maîtrisant les apports démographiques	
OBJ 1 : Différencier les apports démographiques au cours du temps → Taux de croissance annuel de 1,5% sur la période 2018-2030 → Taux de croissance annuel de 1% sur la période 2030-2040	PADD : L'axe 5 indique un scénario de développement démographique de +1,5% par an sur la période 2023-2030 et de +1% par an sur la période 2030-2033
OBJ 3 : Produire 12450 nouvelles résidences principales en 22 ans → Taille des ménages : 2,2 personnes par ménage en 2040 → Pas d'augmentation significative des résidences secondaires → Forte diminution du parc de logements vacants (voir OBJ6)	PADD : L'axe 5 indique la production de 61 logements sur la période 2023-2033 en tenant compte notamment du desserrement des ménages avec une L'orientation 1.2. indique l'objectif de « lutter contre la vacance »
OBJ 6 : Adapter les efforts aux niveaux de polarité → Mobiliser 30% du nombre de logements vacants pour les autres classes de l'armature (hors villes, pôles secondaires et relais), si le taux de logements vacants de la commune est supérieur ou égal à 5%	PADD : L'orientation 1.2. indique l'objectif de « lutter contre la vacance ».
1.3. Diversifier et adapter l'offre en logements aux besoins du territoire	
OBJ7 : Renforcer la production de logements locatifs aidés dans les polarités → Les villages apportent également leur contribution pour diversifier l'offre de logements et favoriser la mixité sociale	PADD : L'orientation 3.4. « diversifier l'offre en logements en respectant les attentes supracommunales » indique que « le PLU suit les objectifs du PLH avec une production attendue de 10% de logements sociaux » Il est prévu 9 logements sociaux sur l'esplanade.
1.4. Promouvoir des modes d'urbanisation vecteurs de qualité et économes en foncier	
OBJ10 : Fixer la consommation maximale d'espace en extension urbaine (voir défi 3)	PADD : L'axe 5 fixe le besoin de surfaces constructibles à vocation résidentielle en extension à environ 9000m ² . Règlement : La surface des extensions urbaines correspond aux besoins évalués en logements en extension urbaine
OBJ 11 : Fixer des objectifs chiffrés de production de logements en renfort des EUE (enveloppes urbaines existantes)	PADD : L'axe 5 établit un objectif de production de 61 logements dont 49 logements à l'intérieur de la tache urbaine, soit 80%

→ Villages de la CC de la Vallée de l'Hérault : 46% des logements doivent être produits en renforcement des EUE (DC + LV)	
OBJ 16 : Adapter les densités aux classes de l'armature → Villages de + de 250 habitants : 15 logements/ha	Le calcul du scénario de développement démographique et de logements à produire est basé sur la comptabilisation d'une densité de 15 logements par hectare
OBJ 18 : Contenir la consommation d'espaces en extension urbaine → Densité moyenne brute (en lgt/ha) des extensions pour les villages de la CC de la Vallée de l'Hérault : 14 → Consommation annuelle d'espaces en extension urbaine pour l'habitat (ha) : 2,8	Voir précédemment
1.5. Consolider l'armature souhaitée au travers d'objectifs de programmation différenciés	
Défi 2 : Dynamiser l'économie territoriale en renforçant les activités productives	
2.1. Offrir des conditions adaptées aux activités économiques et s'appuyant sur des spécificités locales	
OBJ 23 : Répartir la consommation d'espace en cohérence avec l'armature économique → La localisation des projets de développement économique n'inclut pas la commune de Campagnan	
2.2. Développer une activité agricole structurante, nourricière et protéger la ressource en sols	
OBJ 24 : Préciser les critères de définition des espaces agricoles à potentiel pour l'économie agricole → Les documents d'urbanisme délimitent et justifient les différentes catégories d'espaces agricoles	PADD : L'orientation 4.4 vise à « protéger les espaces et l'activités agricoles » Règlement : Deux types de zones sont définis dans le PLU : la zone agricole et la zone agricole protégée. Des règles différentes s'appliquent.
OBJ 25 : Diviser par plus de 3,4 le rythme de la consommation des terres agricoles pour l'urbanisation par rapport à la période de 2009-2020 (voir 3.3.)	
OBJ 26 : Mettre en place les outils d'évitement de l'urbanisation et de protection différenciés	PADD : L'orientation 3.1. fixe des objectifs en termes d'urbanisation dont le fait d'avoir une gestion économe de l'espace, de définir des limites à l'urbanisation en privilégiant les terrains les plus proches du centre village

<ul style="list-style-type: none"> → La localisation des zones futures d'urbanisation priorise l'évitement des espaces agricoles stratégiques de très forte valeur → Le règlement distingue différentes typologies de zones agricoles → Les mesures prises pour encadrer le changement de destination des bâtiments existants → etc 	<p>Règlement : Un classement en zone agricole constructible permet de conforter et pérenniser les sièges agricoles.</p> <p>Le règlement écrit définit des règles d' hauteur, d'implantation, d'aspect extérieur des nouvelles constructions (bâtiments agricoles et résidentiels). Un inventaire des changements de destination autorisés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme est également établi.</p>
2.3. Développer une activité forestière à fort potentiel qui valoriser et respecte les espaces boisés	
	<p>Règlement : Classement en zone naturelle des espaces boisés.</p>
2.4. Consolider les équilibres commerciaux	
2.5. Valoriser les atouts touristiques du Pays cœur d'Hérault	
Défi 3 : Protéger un territoire à haute valeur patrimoniale et environnementale	
3.1. Protéger les espaces porteurs de biodiversité pour garantir le fonctionnement écologique du territoire	
<p>OBJ 54 : Définir les composantes de la trame verte et bleue</p>	<p>Règlement : Les grands ensembles boisés et forestiers, ainsi que les principaux cours d'eau, les zones humides, les réservoirs et corridors écologiques sont classés en zone naturelle ou en zone naturelle protégée. Une attention particulière a été portée sur la continuité de ces zones naturelles. Les capacités de développement des constructions sont limitées.</p>
<p>OBJ 56 : Préserver les espaces tampons de part et d'autre des cours d'eau</p>	<p>PADD : L'orientation 4.1. « protéger les milieux naturels et la biodiversité » fixe comme objectif de « préserver l'Hérault et ses abords, de même que les ruisseaux et fossés présents ».</p> <p>Règlement : Un tampon de 20 m non constructible est défini de part et d'autre des cours d'eau.</p>
3.2. Préserver et valoriser la qualité exceptionnelle des paysages du Pays Cœur d'Hérault	
<p>OBJ 64 : Fixer des prescriptions urbaines, architecturales et paysages</p>	<p>Règlement : Des dispositions sont définies pour encadrer les nouvelles constructions.</p>

<p>OBJ 69 : Classer les arbres isolés et boisements remarquables OBJ 70 : Conserver, aménager et renouveler les grands alignements d'arbres le long des voies structurantes OBJ 71 : Préserver les éléments de paysages liés aux cours d'eau, canaux et fossés</p>	<p>PADD : l'Axe 4 « Préserver les espaces naturels, protéger les espaces agricoles et l'activité agricoles » établit plusieurs objectifs visant à préserver le paysage et ses composantes tels que « préserver l'alignement des platanes le long des routes »</p> <p>Règlement: préservation de linéaires présentant des enjeux environnementaux</p>
3.3. Préserver des espaces agricoles, naturels et forestiers, comme biens communs	
<p>OBJ 84 : Réduire de 57% le rythme annuel de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers OBJ 85 : Prendre en compte les enjeux propres des territoires des EPCI → CC de la Vallée de l'Hérault : réduction de 63% de la consommation ENAF (ha) pour la période 2018-2040 par rapport à la consommation de 2009-2020</p>	<p>Règlement : Les zones à urbaniser à vocation d'habitat sont en continuité des centralités et du tissu urbain. Définition des enveloppes des zones à urbaniser en cohérence avec les besoins. La surface des zones à urbaniser correspond ainsi aux besoins évalués en logements en extension urbaine.</p>
3.4. Protéger et gérer durablement la ressource en eau	
<p>OBJ 95 : Démontrer les capacités à l'échelle des besoins</p>	<p>PADD : L'orientation 3.2. « Associer le développement de la commune à la capacité de ses réseaux » indique que l'objectif de développement démographique et donc de production de logements est conditionné par la capacité des réseaux présents.</p> <p>Règlement : L'urbanisation en extension de la tache urbaine est différée en fonction de la ressource en eau. Le projet sur le foncier communal de l'esplanade est priorisé.</p>
3.5. Economiser l'énergie et valoriser son potentiel de développement économique	
	<p>PADD : Orientation 4.3. vise à « encadrer l'implantation de centrales photovoltaïques au sol ou assimilés »</p> <p>Règlement : Les dispositifs d'énergie renouvelables sont admis et devront faire l'objet d'une intégration paysagère, environnementale et architecturale</p>

3.6. Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques et aux nuisances	
	<p>PADD : L'orientation 4.2. « Assurer la sécurité vis-à-vis des risques » indique plusieurs règles afin de réduire l'exposition des habitations aux risques d'inondation, de feu de forêt</p> <p>Règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> . recul de 20m par rapport à l'axe des cours d'eau . urbanisation différée d'un secteur concernée par un aléa feu de forêt fort
3.7. Préserver et valoriser la ressource en matériaux	
Défi 4 : Favoriser l'accessibilité et la mobilité durable	
4.1. Concevoir un mode d'urbanisation favorable à la mobilité durable	
	<p>PADD : L'orientation 3.3. vise à « réduire l'emprise de la voiture dans le village » en développant les circulations douces notamment</p> <p>Règlement : Délimitations d'emplacements réservés ayant vocation à créer des places de stationnement pour sortir la voiture du centre village</p>
4.2. Organiser les transports collectifs et partagés en prenant appui sur les axes structurants du territoire	
4.3. Développer une politique ambitieuse et territoriale de mobilités actives	
4.4. Organiser les déplacements dans les secteurs touristiques et dans les grands sites	

JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la pièce centrale du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). A ce titre, le PADD définit les orientations du projet d'urbanisme ou de l'aménagement d'ensemble du territoire communal, entre autres, les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Ainsi, pour l'établissement du PLU, la commune doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable. Cette réflexion portée par le PADD fait de l'élaboration de ce document une démarche itérative associant un nombre croissant d'acteurs à mesure de son avancement. La méthodologie utilisée privilégie les débats au sein de la municipalité ainsi que la participation des acteurs institutionnels, des personnes publiques associées pour que les orientations et les actions qui en résulteront répondent au mieux aux aspirations de la population.

La mise en place du PADD s'appuie sur le diagnostic territorial qui est un état des lieux de la situation communale et s'inscrit dans une démarche de développement du territoire.

A partir de ce diagnostic, 5 axes, ou grandes orientations, ont été retenus pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

AXE 1 :

VALORISER LA FORME URBAINE EXISTANTE

AXE 2 :

DEVELOPPER UN CENTRE DE VIE DANS LE SECTEUR DE L'ANCIENNE GARE ET DEVELOPPER UN PROJET DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG EN S'APPUYANT SUR LE FONCIER COMMUNAL

AXE 3 :

QUALIFIER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

AXE 4 :

PRESERVER LES ESPACES NATURELS ET PROTEGER LES ESPACES ET L'ACTIVITE AGRICOLES

AXE 5 :

S'INSCRIRE DANS LE CADRE DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Rappel du contexte

La commune de Campagnan est située au cœur de l'Hérault et bordée par la rivière éponyme. Il s'agit d'une commune rurale faiblement peuplée, qui subit toutefois les effets de la périurbanisation induite par sa relative proximité avec la métropole montpelliéraine.

S'agissant de l'une des agglomérations les plus attractives de France, le phénomène de périurbanisation est très soutenu dans le département héraultais depuis les années 1990.

Comme beaucoup d'autres communes du secteur de la Vallée de l'Hérault, celle de Campagnan a donc connu une croissance démographique importante, notamment au début des années 2000 avec une croissance moyenne de 3% par an. Une donnée à relativiser toutefois par rapport à des pôles urbains plus importants, puisque sa population s'élève seulement à 714 habitants (données INSEE 2020).

Le développement urbain de la commune a surtout touché le Sud-Est du village, en particulier ses hauteurs, en direction de Saint-Pargoire. La forme pavillonnaire de cette urbanisation a un impact paysager conséquent.

La commune de Campagnan fait partie de la Communauté de communes de la Vallée de l'Hérault avec 27 autres communes. Forte d'une population de plus de 41 070 individus, cette intercommunalité est aux portes de l'agglomération montpelliéraine et voit sa population croître d'environ 2,2% par an sur les vingt dernières années.

Afin de gérer au mieux les effets d'une telle attractivité, elle a approuvé en février 2008 son premier Plan Local de l'Habitat, qui a été révisé pour la période 2016-2021.

Le PLU devra être compatible avec ce document qui décrit l'ambition de structurer la production de logements à l'échelle du territoire, à diversifier l'habitat afin de répondre aux besoins de toutes les populations, à requalifier le parc ancien afin d'éviter la paupérisation des centres et à répondre aux besoins des ménages en difficulté

Axe 1 : Valoriser la forme urbaine existante

Le centre ancien de Campagnan, dense et difficile d'accès, pourrait à terme subir une déqualification due à une attractivité déficiente.

Le diagnostic a mis en lumière les différentes contraintes qui pèsent sur lui.

La collectivité a cependant choisi de privilégier une approche visant à valoriser ce centre historique porteur de son identité et de l'essentiel de son patrimoine bâti.

Cette approche suit plusieurs orientations :

Orientation 1.1

Poursuivre la (re)qualification des espaces publics par la mise en valeur des éléments de patrimoine et de la trame urbaine ancienne

Cette orientation vise une mise en valeur esthétique mais également une amélioration de la praticité des espaces publics par des réaménagements tenant compte des besoins de stationnement, des mobilités piétonnes, des accès des véhicules, etc.

Orientation 1.2

Améliorer la qualité de vie du centre ancien de Campagnan

L'objectif d'amélioration de la qualité de vie vient conforter la première orientation en encourageant la qualification des espaces dans le centre historique, et notamment de la circulation qui est la principale problématique de ces lieux.

Orientation 1.3

Maintenir une dynamique d'activation des locaux disponibles à l'intérieur de la forme urbaine

La vacance des locaux dans un tissu dense entraîne une image négative n'aidant pas l'attractivité générale des logements du centre historique.

Campagnan doit donc maintenir un niveau de vacance limité en stimulant l'attractivité de son centre ancien.

Orientation 1.4

Repenser les circulations au sein du centre

Des aménagements de requalification des espaces publics et de valorisation du patrimoine du centre historique doivent impérativement prendre en compte une réflexion sur les circulations, des piétons comme des automobiles.

Une offre en stationnement renforcée et plus efficace devra participer à l'amélioration du cadre de vie.

Axe 2 : Développer un centre de vie dans le secteur de l'ancienne gare et développer un projet de revitalisation du centre bourg en s'appuyant en particulier sur le foncier communal

La municipalité possède un foncier exceptionnel avec l'emprise de l'ancienne gare et de ses abords lui permettant de porter des projets d'aménagements qualifiants à l'échelle du village. Il s'agit également d'une interface entre le village et l'espace rural.

Orientation 2.1

Créer une nouvelle centralité dans le secteur de la mairie et développer les équipements scolaires et culturels dans le nouvel espace foncier acquis par la municipalité

Le projet structurant majeur que porte la collectivité à court, moyen et long terme, est la réalisation d'un nouvel équipement et de son aménagement à destination :

- D'une part d'un usage public et collectif – implantation de la cantine scolaire en proximité de l'école, d'une classe respectant les normes et la conformité en application des conditions d'accessibilité à l'horizon 2025, d'une classe d'éveil pour la petite enfance et le déplacement des locaux de la bibliothèque
- D'autre part, la possibilité de mise à disposition de surfaces sous contrôle de la municipalité à l'attention de porteurs de projet présentant un intérêt économique structurant pour le village (en cohérence et en compatibilité avec la proximité de l'école et dans le respect des règles environnementales)

Ce projet est rendu possible par :

- l'acquisition de foncier en face de la mairie et de l'école qui établit une continuité avec les ateliers communaux (avenue de Saint Pargoire)
- la proximité de l'avenue de Saint Pargoire, axe structurant et potentiellement porteur d'une dynamique commerciale. Il s'agit également d'un secteur facilement accessible bénéficiant de la proximité du stationnement de la place de la Gare. Le projet communal se développera ainsi plus facilement du fait de la facilité d'accès aux nouveaux équipements.

Orientation 2.2

Créer une nouvelle centralité s'appuyant sur le foncier libre et surdimensionné de l'Esplanade

Le secteur de l'ancienne gare constitue l'emprise foncière communale principale dans le village.

Il représente donc une véritable opportunité et vise à répondre aux enjeux suivants :

- Le renforcement d'un vaste espace fédérateur à l'articulation des différents quartiers du village avec une ouverture sur la future voie verte et les vignes
- Une offre en logements en partie centrale
- La création de nouveaux équipements sans consommer de foncier supplémentaire

- La mise en valeur d'une partie du village actuellement perçue comme un simple axe de circulation, donc peu attractive
- La valorisation de la traversée de la route départementale

Orientation 2.3

Engager le renouvellement urbain d'une parcelle dégradée en frange du secteur de l'ancienne gare

- ⇒ Mettre en place un projet avec une programmation mixte sur un site stratégique entre place de la gare, future voie verte (et ancien terrain de sport) et équipements communaux existants ou à venir

Compte tenu de ce positionnement, cette parcelle apparaît d'une grande importance pour le projet communal. Elle pourra accueillir un équipement communal (mise en place d'un emplacement réservé). Cette parcelle présentant un aspect dévalorisant (carcasses de véhicules abandonnés sur le terrain) doit faire l'objet d'un diagnostic devant établir à quel point les sols sont pollués et quelles mesures de remédiation adopter.

Orientation 2.4

S'appuyer sur la transformation de l'ancienne voie ferrée en une voie verte pour créer de nouvelles fonctionnalités en lien avec elle

- ⇒ **Développer les mobilités douces**
- ⇒ **Créer une connexion entre les différents villages le long de la voie**
- ⇒ **Garantir un circuit de promenade de qualité**
- ⇒ **S'inscrire dans le cadre du Schéma Cyclable Départemental**

Le réinvestissement de l'ancienne voie ferrée est un projet conçu à une échelle plus large : les habitants de Campagnan devront pouvoir utiliser la voie verte aussi bien pour les loisirs que pour les déplacements pendulaires.

La voie ferrée est particulièrement structurante pour la commune puisqu'elle jouxte ses équipements existants et futurs.

La création d'une voie verte tient compte de la nécessité de conforter les mobilités douces à une échelle intercommunale en reliant Campagnan aux communes voisines et à leurs équipements. Elle participe par ailleurs à la valorisation du secteur de l'ancienne gare et au développement touristique du territoire, en proposant de nouveaux cheminements doux.

La voie verte doit permettre de réduire indirectement les émissions de gaz à effet de serre et encourage une alternative à l'utilisation de l'automobile. Spatialement, elle appuie et participe à dessiner le projet communal à proximité des opérations que la municipalité souhaite lancer.

Orientation 2.5

Pérenniser une activité de restauration en discontinuité du tissu bâti

Un projet de type « guinguette » est présent à l'Ouest du secteur d'équipement. Il joue un rôle important dans la perspective du renforcement de l'animation du village. Son maintien et son évolution sont donc à prendre en compte car il a un intérêt pour l'entièreté de la commune.

Essentiellement résidentielle, la commune de Campagnan se donne pour objectif de renforcer son tissu économique et commercial. Le projet de guinguette, à proximité des équipements de la commune, fonctionne comme un lieu d'animation fédérateur dont le village a particulièrement besoin

Orientation 2.6

Mobiliser le foncier communal de l'ancien terrain de sport

Situé à proximité de l'ancienne gare, l'ancien terrain de sport est, aujourd'hui, délaissé. Sa mobilisation permettra l'installation d'aménagements et d'équipements légers, qu'ils soient festifs ou ludiques. Sa position géographique, à proximité immédiate de l'ancienne gare, induit le renforcement de la nouvelle centralité de ce secteur.

Axe 3 : Qualifier le développement de l'urbanisation

En rupture avec l'urbanisation récente peu qualitative, le projet communal veut mener désormais une démarche visant à qualifier l'urbanisation. Il ne s'agit plus seulement d'accueillir des ménages dans une commune qui s'apparente de plus en plus à un village dortoir mais aussi de mettre en avant, en corollaire, le nécessaire maintien des équipements présents ou le développement des activités économiques à l'intérieur du tissu bâti.

La dimension qualitative renvoie également à une nouvelle approche concernant l'automobile en limitant sa place sur l'espace public.

AU NIVEAU RESIDENTIEL

Orientation 3.1

Qualifier l'urbanisation des futures zones à urbaniser et des disponibilités foncières au sein du tissu bâti

- ⇒ Définir des limites à l'urbanisation – Privilégier les terrains les plus proches du centre village
- ⇒ Avoir une gestion économe de l'espace
- ⇒ Densifier les espaces libres à l'intérieur du tissu aggloméré
- ⇒ Garantir de nouveaux équipements de proximité dans les futures zones urbanisées
- ⇒ Structurer les espaces périurbains

L'urbanisation pavillonnaire récente s'est conduite de façon désordonnée menant à la création d'un maillage viaire peu performant et d'un tissu bâti standardisé.

La mise en place du PLU, avec des OAP et un règlement adapté, permet un encadrement des futures opérations urbaines plus poussé que ce qui a pu être réalisé dans le cadre du POS.

Orientation 3.2

Associer le développement de la commune à la capacité de ses réseaux

A ce titre, la question de la ressource en eau est centrale. Le SMEVH n'est pas en mesure de garantir à court terme un développement démographique conséquent. La priorité est donc donnée au projet de l'esplanade : un îlot bâti accueillant un programme mixte. L'urbanisation en extension est différée.

Orientation 3.3

Réduire l'emprise de la voiture dans le village

- ⇒ Développer les circulations douces
- ⇒ Imposer le stationnement à la parcelle dans le tissu pavillonnaire
- ⇒ Proposer une nouvelle offre

Le stationnement est la problématique centrale du centre ancien du fait de son extrême densité. L'offre présente dans le secteur de l'ancienne gare est conséquente mais doit être complétée avec une offre nouvelle renforçant celle déjà présente.

L'impact de l'automobile sur les voies publiques est à réduire à l'échelle de l'ensemble du village.

Une prise de conscience et de responsabilité doit aussi être assurée par les administrés.

La collectivité se veut exigeante auprès des porteurs de projets sur la production de garages et de places de stationnement afin de ne pas accentuer l'impact de l'automobile sur le domaine public.

Le PLU doit pouvoir inciter les administrés à moins se déplacer en voiture.

Le projet de développement se veut compact ; il s'inscrit à l'intérieur d'une forme urbaine cohérente à l'exception de l'opération prévue sur l'ancien terrain de sport qui bénéficiera du stationnement existant place de la Gare.

La compacité de la commune doit encourager à terme les mobilités douces.

Orientation 3.4

Diversifier l'offre en logements en respectant les attentes supracommunales

Le PLU suit les objectifs du PLH avec une production attendue de 10% de logements sociaux.

La diversification de l'offre en logements doit permettre d'accueillir ou de maintenir dans la commune des profils de ménages qui seraient obligés de partir ailleurs. Sans être une ville et proposer une offre permettant un parcours résidentiel complet, Campagnan peut être en mesure d'accueillir des ménages fragiles financièrement et de proposer des logements locatifs aptes à assurer un turn-over de familles qui aideront à stabiliser les effectifs scolaires. Le coût du foncier ayant fortement augmenté, une offre en logements locatifs sociaux apparaît indispensable.

AU NIVEAU DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Orientation 3.6

Encourager les formes de télétravail

- ⇒ **Pour atténuer le caractère de « village-dortoir » de Campagnan**
- ⇒ **Limiter l'impact des migrations domicile/travail**
- ⇒ **Capter les travailleurs des pôles du département (compte tenu de sa position « intermédiaire » entre ces derniers)**

La commune pourra s'appuyer sur le déploiement récent de la fibre.

La desserte numérique profite aussi bien aux télétravailleurs / aux entreprises qu'aux particuliers.

Orientation 3.7

Permettre le développement d'un tissu commercial le long de l'axe principal du village

La RD 30 est la voie structurante du village. Elle constitue un axe de déplacement important pour les habitants de Saint Pargoire. Campagnan peut donc y capter une clientèle de passage significative profitant à des établissements commerciaux.

Le PLU vise à assurer une mixité fonctionnelle du tissu bâti du village renvoyant à la volonté de promouvoir un centre animé.

Orientation 3.8

Capter davantage les retombées liées au tourisme

- ⇒ **Le tourisme peut renforcer les commerces et équipements présents**
- ⇒ **Le nombre de résidences secondaires important (12%) peut être un appui au développement local/touristique**

La proximité de pôles touristiques autorise la possibilité de développement d'un hébergement qui n'a pas les mêmes contraintes que la résidence à l'année. Les logements présents dans le centre ancien représentent un gisement potentiel pour l'hébergement touristique.

Axe 4 : Préserver les espaces naturels / protéger les espaces et l'activité agricole

En vis-à-vis d'une urbanisation désormais plus maîtrisée et qualifiante, le projet communal marque sa volonté d'une préservation des milieux naturels et d'un maintien des espaces agricoles. Les espaces les plus sensibles sont en retrait du village ; néanmoins l'urbanisation en direction des hauteurs est stoppée dans la partie Est de la commune.

Orientation 4.1

Protéger les milieux naturels et la biodiversité

⇒ Préserver l'intérêt écologique des garrigues tout en permettant la reprise de l'activité agricole

De nombreuses parcelles de garrigues correspondent à d'anciennes terres exploitées, enrichies depuis plus ou moins longtemps. La préservation et l'entretien de ces espaces seront positifs à la fois au niveau agricole et au niveau environnemental en réouvrant les paysages.

⇒ Préserver l'Hérault et ses abords, de même que les ruisseaux et fossés présents

Le réseau hydrographique est accompagné de ripisylves qui forment des corridors écologiques dans la commune. Les ruisseaux et fossés impliquent plus généralement à l'intérieur de la forme urbaine des respirations qui contribuent positivement à la biodiversité et au cadre de vie.

Les principaux cœurs de biodiversité de la commune sont les bords de l'Hérault et les garrigues, ces deux milieux naturels faisant également partie de corridors de biodiversité à grande échelle.

Si la rivière et ses ripisylves sont protégées de l'urbanisation par les risques d'inondation, les garrigues ont quant à elles été impactées par le développement du village de Campagnan.

L'urbanisation des coteaux doit ainsi être stoppée.

La biodiversité peut également puiser sa richesse dans des milieux ouverts telles que les friches vivaces autour des boisements, également présentes sur les coteaux, ou certaines parcelles peu traitées dans la plaine agricole. La non constructibilité de ces zones est donc importante, tout comme leur exploitation afin d'éviter leur fermeture.

L'urbanisation peut représenter une rupture à la biodiversité, à moins de préserver de la nature en ville : les haies, les ruisseaux temporaires et certains jardins peuvent être préservés pour leur rôle de corridor en milieu urbain.

Orientation 4.2

Assurer la sécurité vis-à-vis des risques

⇒ Ne pas autoriser les constructions dans les secteurs soumis à des risques importants, en particulier le PPRI de la Moyenne Vallée de l'Hérault

Le PLU suit en cela les prescriptions obligatoires qui s'imposent à lui : l'impact de la zone inondable est cependant inexistant pour le développement de l'urbanisation. En effet, elle est éloignée du village et de ses projets d'extension.

Le PLU respecte également les attendus de la MISE (Mission InterService de l'Eau) avec une zone tampon non constructible de 20m de part et d'autre de l'axe des éléments du réseau hydrographique.

⇒ **Adapter le projet communal au risque de Feu de Forêt**

Les obligations des parcelles urbanisées jouxtant les zones de risques sont à prendre en considération dans le PLU. Il suit les prescriptions de la carte actualisée des aléas de 2021.

⇒ **Prévenir le risque de ruissellement des eaux pluviales à travers le village / Préserver les ruisseaux et fossés qui traversent le village et leurs abords**

Le village est soumis à un risque de ruissellement que n'a pas pu encore traduire une étude hydraulique complète. Les réseaux d'écoulement, buses et fossés ont cependant fait l'objet d'un recensement et d'une étude traduite dans le Schéma Directeur des Eaux Pluviales à la demande de la CCVH pour l'ensemble des communes de la Vallée de l'Hérault.

Cependant, l'urbanisation récente a parfois minimisé ce risque non officiel en imperméabilisant les terres, en entravant les écoulements, en comblant des fossés... La collectivité a donc la volonté d'être particulièrement vigilante dans l'urbanisation future tant sur le respect des écoulements par les constructions nouvelles que par la prévision et la mise en œuvre de bassins de rétention.

⇒ **Ne pas autoriser une densification excessive de certains tissus bâtis existants ou futurs**

L'imperméabilisation des terres revêt un caractère sensible dans le contexte communal et la densification à attendre du tissu pavillonnaire est de ce fait à pondérer de manière à ne pas réduire de façon excessive la perméabilité des sols.

La stratégie de lutte contre les inondations se joue donc à plusieurs niveaux :

- Prise en compte du PPRI et de l'AZI, complétés par mesure de précaution par une bande non constructible de 20m de part d'autre de l'axe des cours d'eau non concernés par ces 2 dispositifs
- Interdiction de remblayer ou buser les fossés existants avec mise en place d'emplacements réservés destinés à la réalisation d'ouvrages (bassin de rétention, noue/fossé...) permettant de réduire les risques existants observés
- Dispositions pour limiter l'imperméabilisation des sols

Orientation 4.3

Préserver le paysage et participer sa valorisation

⇒ **Eviter le mitage de la garrigue qui détériore la qualité paysagère et écologique de ce milieu**

L'extension pavillonnaire a gagné progressivement les hauteurs de la colline, contribuant à l'attractivité de la commune du fait des vues qui pouvaient être offertes.

La collectivité met désormais en avant l'enjeu de préservation du paysage et des milieux naturels pour arrêter l'urbanisation dans cette direction.

⇒ **Affirmer des limites claires à l'urbanisation**

L'urbanisation récente s'est réalisée en fonction de la disponibilité des terrains constructibles sans limite clairement identifiée si ce n'est celle, communale, avec Saint Pargoire.

Au Sud-Ouest, l'urbanisation s'arrête à l'ancienne voie ferrée.

Au Nord-Est, l'amorce des garrigues constitue également une limite, à caractère environnemental cette fois, mais aussi pour tenir compte du risque de feu de forêt.

⇒ **Préserver l'alignement des platanes le long des routes**

Les alignements des platanes sont constitutifs du paysage communal, visibles aussi bien dans le village que dans la plaine viticole.

⇒ **Limiter fortement l'implantation de centrales photovoltaïques au sol ou assimilés**

Si le paysage ouvert de la vallée de l'Hérault n'est pas propice à de telles installations impactantes visuellement, dans le cadre de la transition énergétique et dans une perspective très limitée, la collectivité se réserve la possibilité d'utiliser quelques surfaces disponibles dont elle dispose, déjà artificialisées, pour y implanter si besoin quelques panneaux photovoltaïques (anciennes friches communales utilisées par le passé comme décharges et comblées depuis).

En-dehors de ces exceptions, le contexte paysager interdit tout projet de centrale photovoltaïque au sol.

En revanche, les ombrières photovoltaïques sur stationnement (public ou privé) et les panneaux solaires en toiture sont encouragés, dans la mesure où ils sont conçus de façon à s'intégrer au mieux aux paysages et aux architectures sur lesquelles ils s'implantent.

⇒ **Encourager l'insertion paysagère de l'urbanisation future**

Avec un village ancien développé sur un coteau entre plaine viticole et garrigues/boisements, le contexte paysager de Campagnan est prégnant pour toute opération, en extension ou en renouvellement urbain.

Cette dimension est renforcée par la limite claire que l'ancienne voie ferrée représente pour l'urbanisation et par la forte visibilité du village depuis la plaine viticole.

Orientation 4.4

Protéger les espaces et l'activité agricoles

L'activité agricole reste la vocation économique principale de la commune dont le mode de fonctionnement est à préserver.

- ⇒ **Eviter l'artificialisation des terrains agricoles**
- ⇒ **Eviter les conflits d'usage entre les exploitations agricoles et les espaces résidentiels**
- ⇒ **Créer des espaces tampons ou limites (haies)**
- ⇒ **Maintenir le statut mixte de la zone urbanisée en y autorisant les projets agricoles**

La densification du tissu bâti pavillonnaire et la densité prévue en extension de la tache urbaine limitent l'impact du PLU sur les terrains agricoles.

Le PLU traduit l'intention de conserver le caractère mixte du tissu villageois tout en offrant la possibilité à des projets agricoles de sortir du centre bourg.

La viticulture est un pilier de l'économie locale et une activité presque exclusive de la commune de Campagnan. Les vignes y occupent la majeure partie des milieux ouverts.

Les extensions résidentielles autour du village ont fortement impacté cette activité, grignotant systématiquement des terres cultivées.

Ces espaces doivent aujourd'hui être protégés, en limitant l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante et aux friches.

Axe 5 : S'inscrire dans le cadre des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD fixe une enveloppe foncière maximale à urbaniser en fonction de l'objectif de constructions de logements, dont la répartition dans et en extension de la tache urbaine est rappelée en suivant, mais aussi en fonction d'une densité moyenne par logement, d'un coefficient de rétention et d'un coefficient d'occupation des espaces publics, justifiés ci-après.

1. Rappel des objectifs de création et de répartition des logements

(cf. justification de l'Axe 1 du PADD)

Pour rappel : l'objectif de croissance démographique de la commune est de :

- +1,5%/an entre 2023 et 2030
- +1%/an entre 2030 et 2033

Cet objectif est en accord avec les perspectives du SCOT du Pays Cœur d'Hérault arrêté en juillet 2022.

Une offre suffisante en logements est une des conditions pour atteindre cet objectif. Or ce besoin doit se définir par le calcul du « point mort » et des logements à effets démographique.

La commune passera de 747 habitants et 389 logements (309 résidences principales) en 2023 à 854 habitants et 450 logements (370 résidences principales) en 2033.

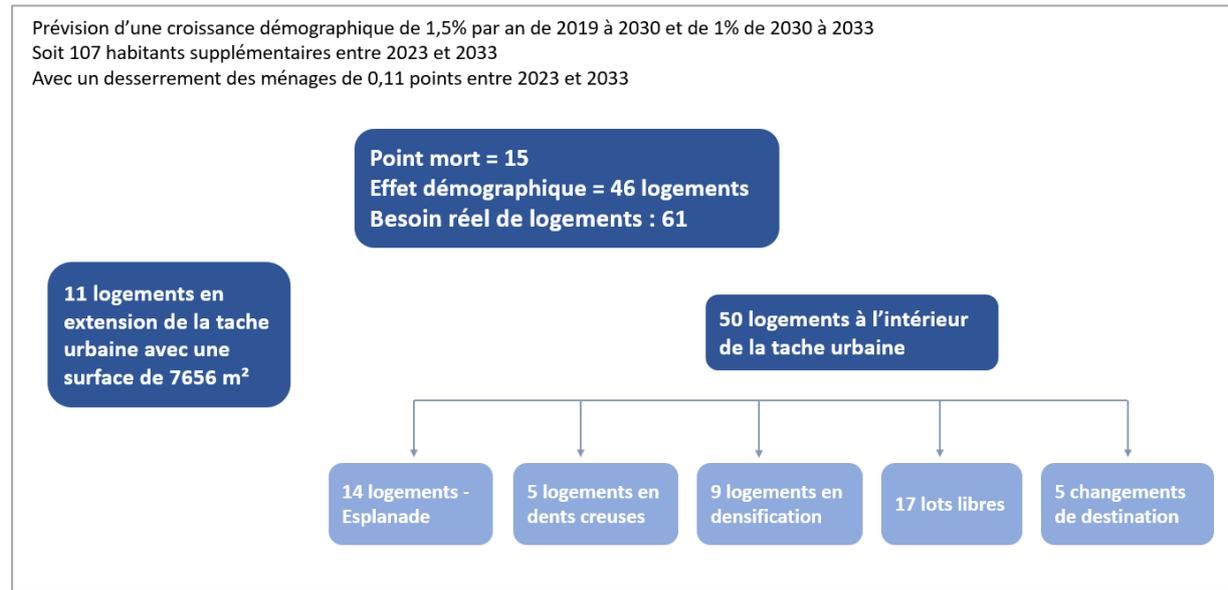
Calcul du « point mort »

Afin de connaître le nombre nécessaire de logements à construire pour accueillir cette population, le « point mort » a été calculé sur la base d'un desserrement des ménages de 0,11 points entre 2023 et 2033, pour arriver à une moyenne de **2,31 personnes par ménage en 2033**.

Il en résulte que **61 logements** sont nécessaires pour atteindre l'objectif de croissance démographique, avec un point mort demandant 15 logements et 46 logements à effet démographique.

Ces logements devront être créés, d'une part, en optimisant l'espace disponible à l'intérieur de la tache urbaine, à savoir le bâti disponible, les dents creuses et les espaces libres, et d'autre part, en extension du tissu urbain dans les limites de l'enveloppe foncière attribuée par le SCOT.

Optimisation du tissu urbain



L'optimisation de la tache urbaine comprend l'urbanisation des dents creuses et des parcelles à densifier se trouvant à l'intérieur de la tache urbaine.

En souhaitant être un peu plus ambitieux que cette dynamique notamment en termes de densification parcellaire, le taux de rétention fixé est de :

- 50% pour les dents creuses (contre 52% sur la période 2013-2022)
- 80% pour les divisions parcellaires (contre 90% sur la période 2013-2022)

L'objectif est donc la production de 23 logements en dents creuses et densifications parcellaires ; auxquels s'ajoutent 22 lots libres.

L'objectif fixé de changements de destination est de 5 logements.

La production de logements à l'intérieur de la tache urbaine est donc ambitieuse dans la mesure où elle est supérieure à ce qui a pu y être observé dans les dernières années.

Avec des objectifs d'optimisation de la tache urbaine qui dépassent l'évolution observée dans les dernières années et une moindre consommation d'espace par logement en extension, le PADD répond à l'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le tableau ci-après permet de comparer l'état des lieux des autorisations d'urbanisme, le potentiel constructible observé à l'intérieur de la tache urbaine, les objectifs du SCOT et les orientations du PADD :

Potentiel offre urbaine	Evolutions diagnostiquées	Cadre du SCOT	Orientations choisies pour la période 2023-2033
Réactivation du bâti existant			
	Observations entre 2013 et 2022 : Pas de changement de destination	Le SCOT encourage la construction à l'intérieur du tissu urbain et la mobilisation du bâti existant.	= 5 changements de destination
Constructions à l'intérieur du tissu urbain			
11 logements en l'intérieur du tissu urbain	Observations entre 2013 et 2022 : 15 logements ont été comptabilisés à l'intérieur du tissu urbain existant, soit 1,5 logements/an en moyenne.	Le SCOT encourage la construction à l'intérieur du tissu urbain et fixe un objectif de 46% pour la part de logements produits en renforcement des enveloppes urbaines, comprenant les dents creuses et les logements vacants.	Nette amélioration de la dynamique de densification du tissu urbain avec : <ul style="list-style-type: none"> - 5 logements en dents creuses - 9 logements en densification - 17 lots libres = 31 logements
Constructions en extension du tissu urbain			
		937 logements en extension urbaine pour les 19 communes considérées comme des « villages » sur la période 2018-2040 (78/an) Soit 4 logements/an en extension par villages	= 11 logements

Détail de la répartition de l'objectif de créations de logements

2. Estimation des extensions nécessaires pour le développement résidentiel

2.1. Densité des opérations urbaines

Au regard des permis de construire accordés entre 2013 et 2022, la densité moyenne de terrain par logement est de 1075 m².

La commune s'accorde sur le fait que cette densité peut être réduite de façon acceptable afin d'accueillir davantage de logements en consommant moins de terres agricoles et naturelles. Ceci en favorisant les opérations d'ensemble et en encadrant de façon générale les extensions urbaines par la mise en place d'OAP.

La densité est de 15 logements par ha, soit environ **667 m² en moyenne par logement** sur l'ensemble du territoire. Elle correspond à la densité fournie par le SCoT du Pays Cœur d'Hérault.

2.1. Rétention et espaces communs

Considérant la faible rétention foncière sur le territoire en raison notamment du prix élevé des terrains, incitant à la vente, aucun coefficient de rétention n'est appliqué.

De même, aucun coefficient pour l'occupation de la voirie et des espaces publics n'est comptabilisé.

3. Bilan de la consommation foncière effective du PLUi

Les extensions du tissu urbain pour le développement résidentiel correspondent à une superficie totale de 7562 m² en zone 2AU. Le PADD prévoit une enveloppe d'environ 9000m², ce qui est en rapport.

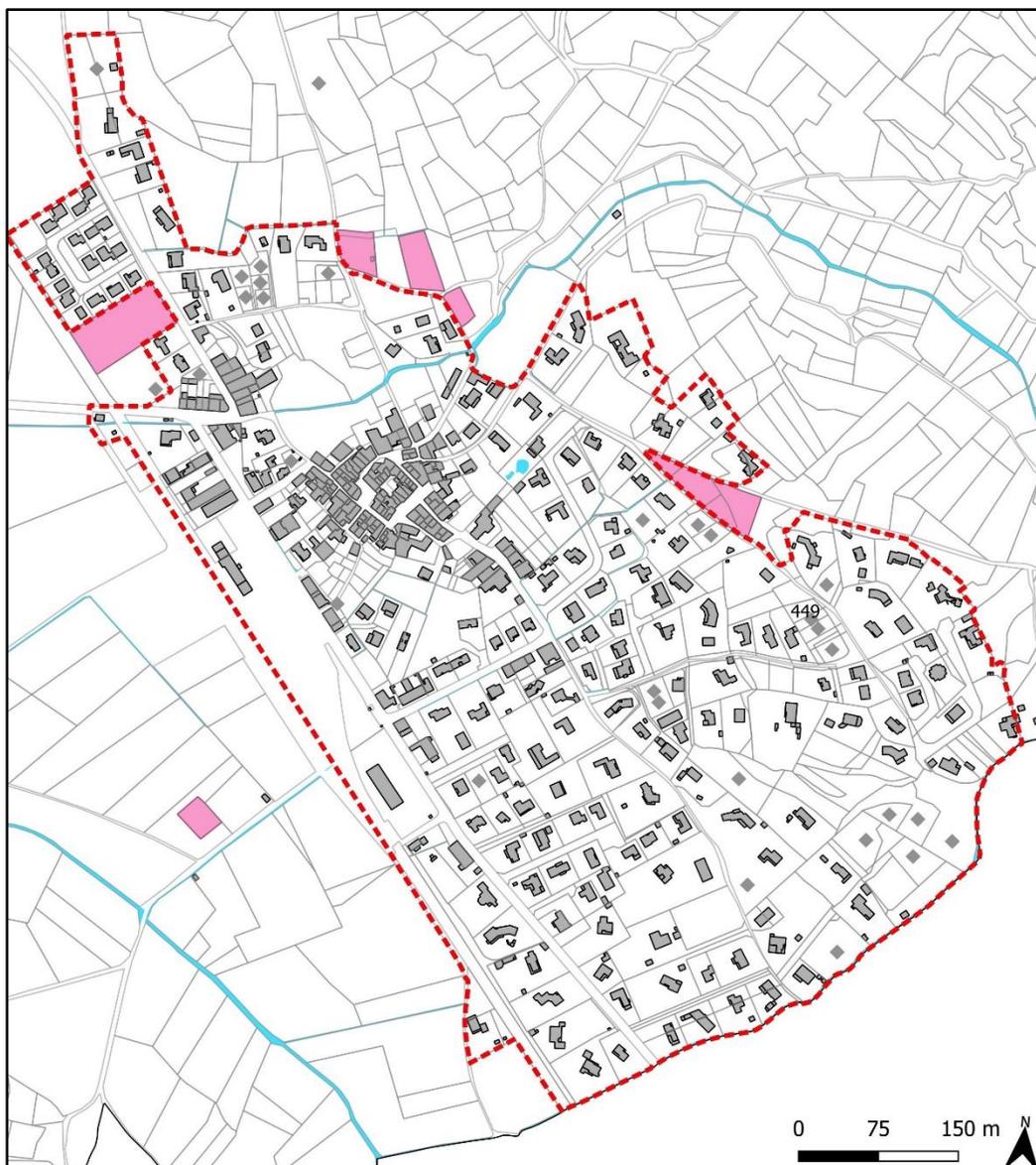
Cette superficie permet la réalisation des 11 logements mentionnés.

CONSOMMATION FONCIERE ET CADRE SUPERIEUR

Consommation foncière du PLU de Campagnan

Le PLU de Campagnan prévoit la consommation d'ENAF en extension de l'enveloppe urbaine existante.

	Surfaces en extension (m ²)
Extensions résidentielles	7562
Extensions induites par les emplacements réservés	2778
Extensions induites par le STECAL	843
TOTAL	11183



Localisation des extensions urbaines

Compatibilité avec la Loi Climat et Résilience

La Loi Climat et Résilience prévoit trois paliers pour atteindre l'objectif de zéro artificialisation nette :

- 2021-2031 : réduction de 50% de la consommation foncière observée entre 2011 et 2021
- 2032-2041 : réduction de 50% par rapport à la période précédente
- 2042 – 2050 : réduction et atteinte du ZAN

L'intégration de la mise en œuvre du ZAN dans les documents de planification est prévue de manière progressive :

- Pour les SRADDET : novembre 2024
- Pour les SCOT : février 2027
- Pour les documents d'urbanisme locaux : février 2028

Courant 2023, a été adoptée la « Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux ». Cette dernière attribue à chaque commune française une capacité de développement territorial de 1 hectare d'ici 2031.

En effet, selon les dispositions de l'article 4 de la dite loi : *« Une commune qui est couverte par un plan local d'urbanisme, par un document en tenant lieu ou par une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 ne peut être privée, par l'effet de la déclinaison territoriale des objectifs mentionnés au présent article, d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour la première tranche de dix années mentionnée au 1° du présent III, cette surface minimale est fixée à un hectare. »*

Actuellement, il s'agit de la phase « transitoire » et donc dans l'attente des données du SRADDET (adopté le 30 juin 2022). Ce dernier fait l'objet actuellement d'une procédure de modification afin d'intégrer les nouveautés réglementaires dont notamment les dispositions de la Loi Climat et Résilience

1. Rappel des données

Les données suivantes sont fournies par l'Observatoire National de l'Artificialisation des Sols (ONAS). Les données pour l'année 2022 ne sont pas fournies, ainsi pour cette année, il s'agit du calcul la consommation d'ENAF selon les PC attribués (registre communal).

	DESTINATION						TOTAL
	ACTIVITES	HABITAT	MIXTE	INFRASTRUC- TURES ROUTIERES	INFRASTRUC- TURES FERROVIAIRES	INCONNUE	
2011	3344	1233	0	557	0	0	5134
2012	0	1645	0	93	0	0	1738
2013	0	8640	0	0	0	0	8640
2014	0	286	0	0	0	0	286
2015	0	0	0	0	0	0	0
2016	477	0	0	0	0	420	897
2017	0	0	0	0	0	420	420
2018	0	0	0	0	0	0	0
2019	0	1145	0	0	0	0	1145
2020	0	2241	0	0	0	0	2241
TOTAL	3821	15190	0	650	0	840	20501

2021	0	0	0	0	0	0	0
2022	0	3406	0	0	0	0	3406
TOTAL	0	3406	0	3406	0	0	3406

2. Comptabilité du PLUi avec la Loi Climat et Résilience

Sur la période 2021-2031, la consommation foncière doit être divisée par deux par rapport à celle observée entre 2011 et 2020. Sur la période 2032-2041, la consommation foncière doit être divisée par deux par rapport à celle observée entre 2021-2031.

Consommation 2011-2020	20501
Division de la consommation 2011-2020 par deux	$20501/2 = 10250$
Consommation de 2021 et 2022	3406
Consommation autorisée 2023-2031	6844
Consommation autorisée 2032-2041	$20501/4 = 5125$
Consommation autorisée 2032-2033	1025
Consommation autorisée 2023-2033	$6844 + 1025 = 7869 \text{ m}^2$

Le PLU de Campagnan permet la consommation de 8900 m² sur la période 2023 – 2033, donnée supérieure à 7869 m².

Toutefois, la garantie rurale (loi du 20 juillet 2023) instaure la possibilité d'urbaniser 1 hectare.

Compatibilité avec le SCoT

Le PLU de Campagnan doit être compatible avec le SCoT Pays Cœur d'Hérault dont le TO est fixé au 1^{er} janvier 2018.

Ce document, approuvé le 13 juillet 2023, est donc d'application.

1. Progression démographique

Le SCoT fixe un objectif de progression démographique qui se décompose en deux étapes :

- De 2018 à 2030 : +1,5%/an
- De 2030 à 2040 : +1%/an

Une différence entre les projections SCoT (qui se base sur les données INSEE 2018) et les projections du PLU (qui se base sur les données INSEE 2020) apparaît.

En effet, en 2020, selon les données INSEE, la population communale est de 714 habitants contre 283 d'après les projections du SCoT. Un différentiel de +4 habitants avec les projections démographiques du PLU et les projections du SCoT apparaît en 2023. Toutefois, le rapport de compatibilité est respecté.

	Population selon le SCoT (base 2018)	Projection du PLU (base 2020)	Différentiel
2018	689		
2019	699		
2020	710	714	+4
2021	720	725	+4
2022	731	736	+4
2023	742	747	+4
2024	753	758	+4
2025	765	769	+4
2026	776	781	+4
2027	788	792	+4
2028	800	804	+4
2029	812	816	+4
2030	824	829	+5
2031	832	837	+5
2032	840	845	+5
2033	849	854	+5
2034	857	862	+5
2035	866	871	+5
2036	874	880	+5
2037	883	888	+5
2038	892	897	+5
2039	901	906	+5
2040	910	915	+5
Nombre d'habitants supplémentaires entre 2020-2033	139	140	+1
Nombre d'habitants supplémentaires entre 2023-2033	106	107	+1

2. Production de logements

L'objectif du SCoT, en se basant sur les données INSEE de 2018 et un scénario de desserrement des ménages -0,1 habitants / ménages entre 2018 et 2040, conduit à une production de 75 logements entre 2018 et 2033, 65 logements entre 2020 et 2033 et 50 logements entre 2033 et 2040.

Le PLU, en se basant sur les données INSEE de 2020 et un scénario de desserrement des ménages - 0,18 habitants / ménages entre 2020 et 2033, conduit à une production de 88 logements entre 2018 et 2033, 82 logements entre 2020 et 2023 et 64 logements entre 2023 et 2033.

	Nombre d'habitants	Desserrement des ménages (-0,1 entre 2018 et 2040)	Nombre de résidences principales	Nombre d'habitants	Desserrement des ménages (-0,18 entre 2020 et 2033)	Nombre de résidences principales
2018	689	2,45	281	689	2,45	281
2019	699	2,45	286			
2020	710	2,44	291	714	2,48	288
2021	720	2,44	296	725	2,47	294
2022	731	2,43	301	736	2,45	300
2023	742	2,43	306	747	2,44	306
2024	753	2,42	311	758	2,43	312
2025	765	2,42	316	769	2,42	319
2026	776	2,41	322	781	2,40	325
2027	788	2,41	327	792	2,39	332
2028	800	2,41	332	804	2,38	339
2029	812	2,40	338	816	2,36	345
2030	824	2,40	344	829	2,35	353
2031	832	2,39	348	837	2,34	358
2032	840	2,39	352	845	2,32	364
2033	849	2,38	356	854	2,31	369
2034	857	2,38	360	862	2,30	375
2035	866	2,37	365	871	2,29	381
2036	874	2,37	369	880	2,27	387
2037	883	2,36	374	888	2,26	393
2038	892	2,36	378	897	2,25	400
2039	901	2,36	382	906	2,23	406
2040	910	2,35	387	915	2,22	412
Période 2018-2033	160	0	75	165	0	88
Période 2020-2033	139	0	65	140	0	82
Période 2023-2033	106	0	50	107	0	64

2. Consommation d'ENAF autorisée

Selon le DOO du SCoT, les objectifs chiffrés de consommation d'espace sont les suivants pour les 19 villages de la CC de la Vallée de l'Hérault (p110 du DOO) :

Consommation d'espace à vocation d'habitat (2018-2040)	Consommation infrastructures et équipements (2018-2040)	Consommation d'espace total (2018-2040)
65,3 ha	11,5 ha	78,8 ha

Les 19 villages de la CCVH ont un poids démographique différent. Ainsi, un ratio a été calculé selon le nombre d'habitants de chaque village.

Commune	Nombre d'habitants en 2020	Ratio
Plaisan	1482	12%
Vendémian	1154	9%
La Boissière	1038	9%
Argelliers	970	8%
Pouzols	958	8%
Saint-Bauzille-de-la-Sylve	903	7%
Campagnan	714	6%
Tressan	685	6%
Bélarça	675	6%
Puilacher	635	5%
Jonquières	554	5%
Aumelas	552	5%
Puéchabon	506	4%
Popian	356	3%
Saint-Saturnin-de-Lucian	262	2%
Saint-Guiraud	259	2%
Saint-Guilhem-le-Désert	243	2%
Lagamas	111	1%
Arboras	108	1%
Total	12165	100%

Ainsi, une répartition de la consommation d'ENAF autorisée par le SCoT en fonction de ce ratio est effectuée.

A l'échelle de Campagnan, les données sont les suivantes :

	VILLAGES CCVH		CAMPAGNAN		
	Consommation d'ENAF entre 2018 et 2040 (ha)	Consommation d'ENAF par an (ha)	Consommation d'ENAF par an (ha)	Consommation d'ENAF 2018-2023 (ha)	Consommation d'ENAF 2023-2033 (ha)
Habitat	65,3	2,97	0,178	0,89	1,78
Activités économiques	2	0,09	0,005	0,025	0,05
Infrastructures et équipements	11,5	0,52	0,031	0,155	0,31
TOTAL	78,8	3,58	0,21	1,07	2,14

Application du ratio de 6%

Ainsi, l'enveloppe de consommation d'espaces en extension urbaine autorisée par le SCOT pour la commune de Campagnan est de 1,07 ha pour la période 2018-2023 et de 2,15 ha pour la période 2023-2033.

1.1. Consommation d'ENAF pour l'habitat

Sur la période 2018-2023, 2,5 ha d'ENAF ont été consommés pour de l'habitat (selon les PC attribués). L'enveloppe consommée est supérieure à celle attribuée par le SCOT pour cette même période (0,89 ha).

Le PLU de Campagnan permet une consommation d'ENAF de 0,75 ha pour de l'habitat sur la période 2023-2033.

Le SCOT fixe une enveloppe maximale de 1,78 ha pour cette même période. Ainsi, le PLU respecte cette limite.

1.2. Consommation d'ENAF pour l'activité

Sur la période 2018-2023, 0 ha d'ENAF ont été consommés pour de l'activité hors agricole. L'enveloppe attribuée par le SCOT pour cette même période (0,025ha) n'a donc pas été utilisée.

Le PLU de Campagnan permet la consommation de 0,08 ha sur la période 2023 – 2033 pour de l'activité (guinguette).

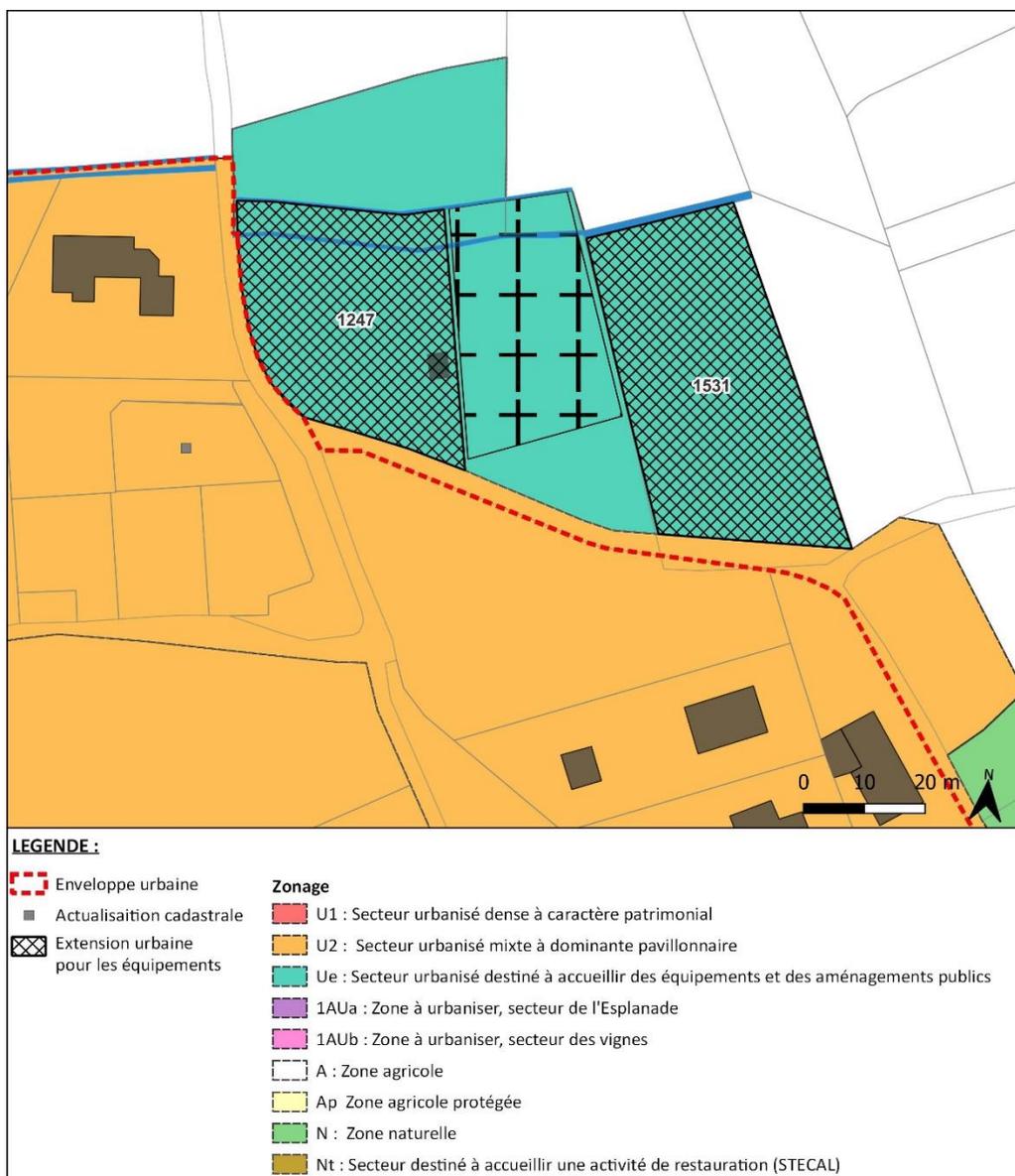
Cependant, cette consommation est supérieure à celle qui serait autorisée par le SCOT qui est de 0,056 ha.

1.3. Consommation d'ENAF pour les équipements et infrastructures autorisée

Sur la période 2018-2023, 0 ha d'ENAF ont été consommés pour des équipements/infrastructures. L'enveloppe attribuée par le SCoT pour cette même période (0,155 ha) n'a donc pas été utilisée.

Pour rappel, les extensions urbaines concernant les équipements publics ont une superficie de 0,28 ha dans le présent PLU pour la période 2023-2033.

Sur cette période, la consommation d'ENAF engendrée par les extensions urbaines à vocation d'équipements est inférieure à 0,32 ha, enveloppe foncière autorisée par le SCoT.



Extensions urbaines à vocation d'équipement

1.4. Enveloppe globale de la consommation d'ENAF

	Enveloppe autorisée par le SCoT (en ha)			Consommation passée et consommation autorisée par le PLU (en ha)		
	2018-2023	2023-2033	2018-2033	2018-2023	2023-2033	2018-2033
Habitat	0,89	1,78	2,67	2,5	0,75	3,25
Activités économiques	0,025	0,05	0,075	/	0,08	0,08
Infrastructures et équipements	0,155	0,31	0,465	/	0,28	0,28
Total	1,07	2,14	3,21	2,5	1,1	3,6

La consommation d'espace dépasse légèrement les attendus théoriques du SCOT du fait de projets essentiellement antérieurs à l'approbation du PLU.

INCIDENCES GENERALES SUR L'ENVIRONNEMENT

La volonté d'inscrire le développement du village à l'intérieur de la zone agglomérée ou à proximité immédiate induit des incidences sur l'environnement très modérée et surtout produites par la présence d'une population plus importante en tant que telle.

La consommation d'espace agricole est donc restreinte et l'atteinte aux espaces naturels, nulle.

Les atteintes à l'environnement seront celles, habituelles, de toute urbanisation :

- augmentation des trajets automobiles avec leurs impacts en matière de nuisances, de pollution et d'insécurité
- augmentation de la consommation d'énergie par l'arrivée de nouveaux ménages (et de nouvelles activités).

Le document fait l'objet d'une évaluation environnementale jointe. Les parties traitées ci-après sont complémentaires à l'évaluation environnementale.

Trame verte et bleue

Le site naturel majeur de la commune est formé par l'Hérault et ses affluents avec leurs abords plus ou moins boisés.

L'ensemble est classé en zone N jusqu'à la RD32. Les constructions y sont interdites.

L'enjeu écologique n'est pas remis en cause par l'urbanisation prévue.

L'obligation de raccordement au réseau d'assainissement public limite fortement les impacts des eaux usées sur l'environnement.

La volonté générale de limiter l'impact sur le paysage de l'urbanisation, mais aussi de maîtriser l'étalement urbain s'est également traduite notamment par :

- une réglementation encadrant les affouillements et exhaussements des sols afin de limiter leurs impacts dans le paysage
- une obligation d'enfouissement des réseaux électriques
- la lutte contre l'imperméabilisation des sols : limitation des emprises au sol (secteur U2), utilisation de matériaux perméables pour les voies d'accès privées, mise en place d'espaces verts dans les zones AU

La densité imposée dans les zones à urbaniser implique que l'on trouve dans ces zones : des espaces de vie conviviaux, des cheminements pour les déplacements doux et une certaine valorisation paysagère de l'existant.

Patrimoine bâti et non bâti

Pour rappel, la commune ne possède pas de secteur sauvegardé, de bâtiment ou de site inscrit ou classé aux Monuments Historiques.

Un inventaire du patrimoine bâti présent a été établi au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

La protection patrimoniale ne s'arrête pas au bâti.

Elle inclut des jardins familiaux anciens et des parcs/jardins formant des respirations paysagères à l'intérieur ou en frange immédiate du tissu bâti existant.

Réseaux et équipements

1. Assainissement STEP

Eaux usées : le règlement du PLU prévoit le raccordement obligatoire à l'assainissement collectif pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser.

La STEP, qui est utilisée pour deux communes (Bélarga et Campagnan), possède une capacité de 1700 équivalents habitants.

A l'heure actuelle, la STEP possède une capacité suffisante pour les besoins actuels des deux communes. Une projection est effectuée selon la croissance démographique projetée par le SCoT Pays Cœur d'Hérault (+1,5% par entre 2023 et 2030 puis +1% entre 2030 et 2040).

Projection démographique pour les communes de Bélarga et de Campagnan :

	Nombre d'habitants projetés		
	Bélarga	Campagnan	Total
2020	675	714	1389
2021	685	725	1410
2022	695	736	1431
2023	706	747	1452
2024	716	758	1474
2025	727	769	1496
2026	738	781	1519
2027	749	792	1542
2028	760	804	1565
2029	772	816	1588
2030	783	829	1612
2031	791	837	1628
2032	799	845	1644
2033	807	854	1661
2034	815	862	1677
2035	823	871	1694
2036	832	880	1711
2037	840	888	1728
2038	848	897	1746
2039	857	906	1763
2040	865	915	1781

Selon ces projections théoriques, en 2036 (temporalité hors PLU), la STEP n'aurait plus une capacité suffisante pour répondre aux besoins des deux communes.

Toutefois, une extension de la STEP est déjà envisagée afin d'anticiper le besoin à venir.

2. Adduction eau potable

Le document graphique de zonage comprend des zones où le réseau est en capacité suffisante pour répondre au développement de l'urbanisation.

La limitation de la consommation d'eau est un enjeu majeur pour l'ensemble du département.

Les projections des analystes tendent à estimer une augmentation de la consommation d'eau. Néanmoins, la consommation d'eau est fonction du revenu (les ménages aisés consomment plus d'eau), du type de logement (les ménages en maison consomment plus que les ménages en appartement) ou de la taille de la parcelle (possibilité de construire une piscine ou non, plus d'arrosage sur les plus grandes parcelles).

Avec un développement destiné notamment à accueillir plus de ménages sur des parcelles plus petites voire dans des appartements, le PLU encouragera de fait une consommation d'eau moindre par habitant.

Par courrier en date du 20 octobre 2023, le SMEVH indique que « les capacités d'exhaure règlementaires du SMEVH devraient être compatibles avec les projets de constructions étalés sur la durée de votre projet de Plan Local d'Urbanisme ». Ce courrier est présent en annexe.

Néanmoins, afin de prendre acte de cette problématique sensible, la collectivité a choisi de prévoir une urbanisation différée pour les extensions urbaines à vocation d'habitat.

Besoins en distribution	Actuel	2023	2035	2040	2050
Jour moyen semaine de pointe (m3/j)	207	312	326	341	374
Jour de pointe (m3/j)	245	385	402	421	462
Volume annuel (m3/j)	47 109	66 915	69 957	73 253	80 289
Volume moyen journalier (m3/j)	129	183	192	201	220

Extrait de la synthèse des besoins en distribution SDAEP Juin 2023

3. Eaux pluviales

Les récentes opérations urbaines présentent une mauvaise gestion des eaux pluviales.

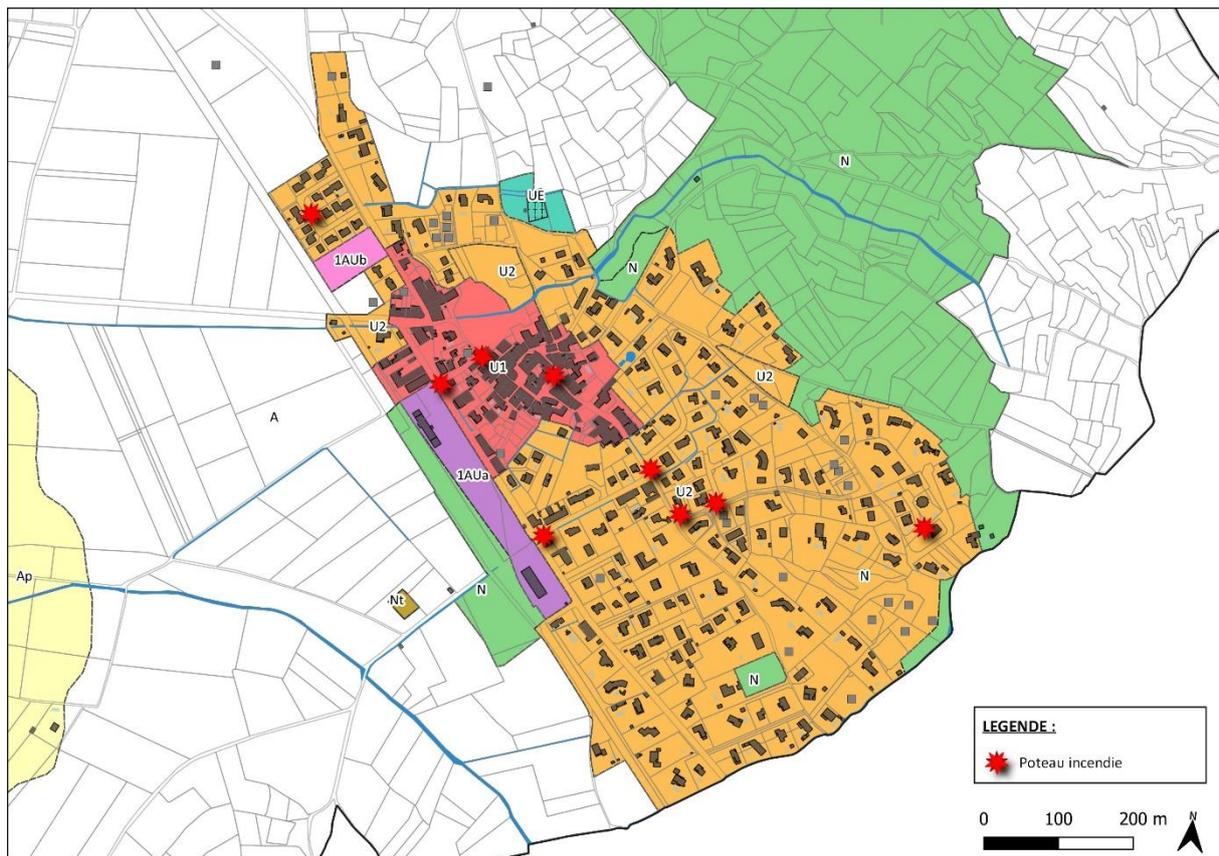
Ainsi pour pallier à ce problème, le règlement encadre la prise en compte du ruissellement des eaux pluviales.

« Dispositions générales : les effets du ruissellement seront à minimiser sur l'ensemble du tissu bâti avec des implantations bâties et des clôtures adaptées : transparence des clôtures, orientation des bâtiments, préservation du libre écoulement des eaux... Des emprises de 20m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, sauf exceptions (se référer au règlement graphique) et hors AZI et hors étude hydraulique, sont non constructibles ».

De plus, dans tous les secteurs, des conditions sont posées en termes de gestion des eaux pluviales.

4. Défense incendie

Les secteurs urbanisés ainsi que les zones à urbaniser sont déjà couvertes par la défense incendie ou pourront l'être.



5. Réseau Electrique et Télécom

Les extensions programmées ne posent pas de problématique particulière.
L'urbanisation s'accompagne des installations adéquates.

Electricité : le document graphique de zonage comprend des zones où le réseau est en capacité suffisante pour répondre au développement de l'urbanisation. Cependant, en fonction de la densité urbaine de certains secteurs, des études au cas par cas pourront être effectuées par ERDF afin d'ajuster au mieux les capacités du réseau électrique.

Pour tous les réseaux, la densification augmentera leur efficacité.

Emission de gaz à effet de serre / consommation d'énergie

1. Déplacements

La production de 62 logements d'ici à 2033 engendrera la présence (et la circulation), si l'on compte une moyenne de 2 voitures par ménage, de 124 nouvelles automobiles dans le village.

Les zones à urbaniser ont été positionnées de façon à ce que les trajets automobiles puissent relier facilement la RD123 (avenue de Bélarga).

Les circulations douces sont favorisées par l'établissement d'emplacements réservés pour des parkings périphériques et le maintien d'une échelle de village qui permettent des déplacements à pied faciles d'un point à l'autre du village.

2. Energies renouvelables et implantation des constructions

Le règlement local d'urbanisme n'impose pas l'usage d'énergies renouvelables.

Les OAP tiennent compte des orientations pour assurer une bonne exposition des terrains au soleil. Les prescriptions en matière d'implantation des constructions favorisent une gestion économe de l'espace et un positionnement optimisé des jardins.

3. Pollution et Qualité de l'air

Le Plan Local d'Urbanisme n'a pas vocation à appréhender tous les risques et problèmes de pollution. Néanmoins, pour contribuer à les limiter, il est à souligner que des obligations sont fixées pour le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.

D'autre part, avec les dispositions du PLU, devrait apparaître un développement de l'urbanisation et de la circulation automobile, l'un et l'autre générateurs de rejets dans l'atmosphère. Il faut souligner que les choix de la collectivité en matière de densification de la trame urbaine, mais aussi les dispositions réglementaires permettant l'usage, sous certaines conditions, d'énergies renouvelables, devraient contribuer à limiter l'impact de l'urbanisation sur la qualité de l'air.

4. Installations classées pour l'environnement

Les ICPE sont interdites dans toutes les zones, à l'exception de celles en rapport avec l'activité viticole, vocation de la commune.

JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Le PLU s'attache à limiter les extensions urbaines et à intensifier l'usage de terrains à l'intérieur d'une forme urbaine cohérente. Ces injonctions provenant du Code de l'urbanisme, et plus localement du SCOT, doivent composer avec les caractéristiques du territoire et des contraintes liées au relief, à l'environnement et à l'agriculture.

Selon les dispositions de l'article R151-2 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport comporte les justifications de : (...)

4° La délimitation des zones prévues par l'article L.151-9 ».

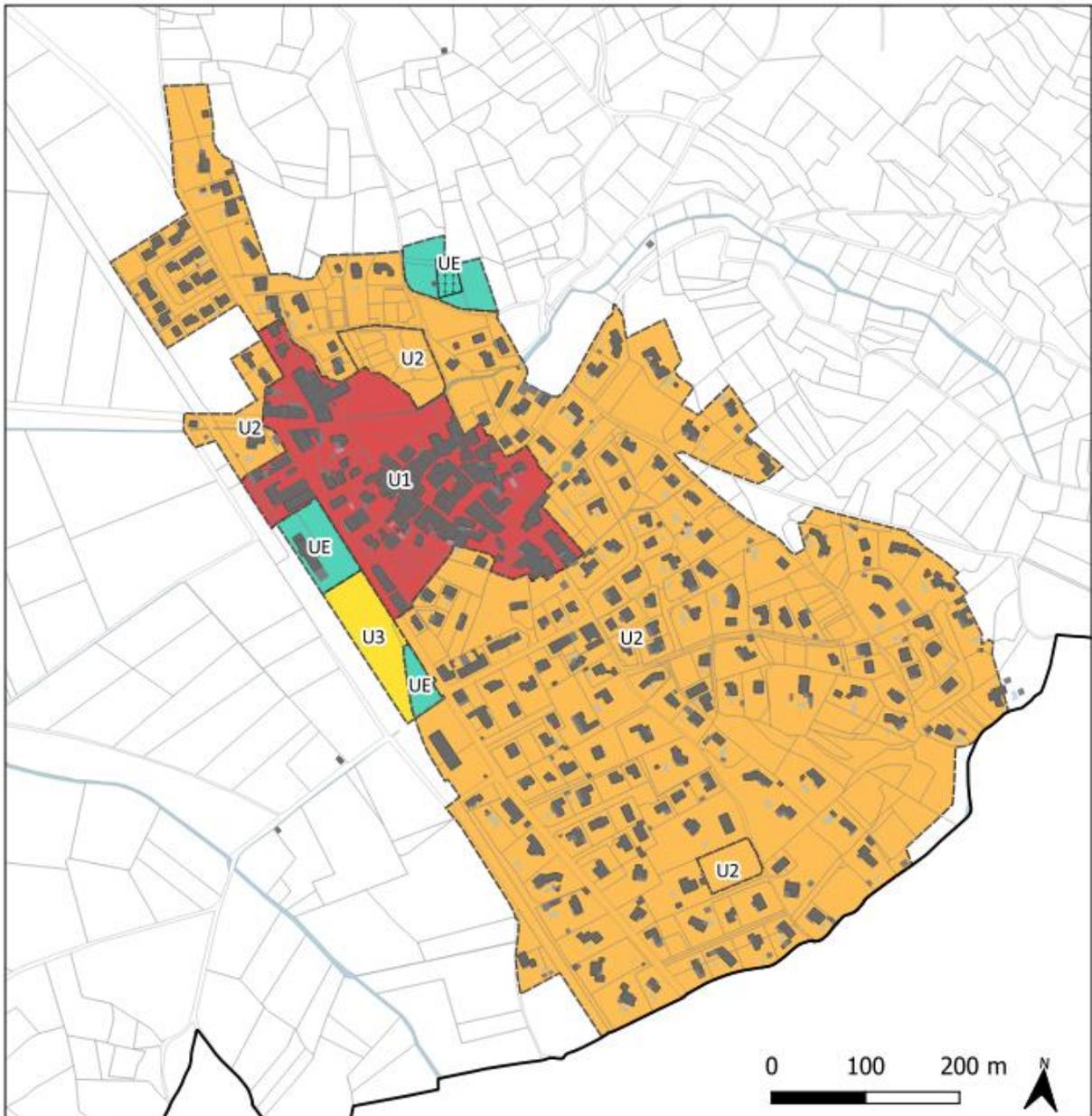
Les plans joints au présent document accompagnent cette justification au regard des enjeux constatés autour des principaux tissus bâtis, (cf. Triptyques de synthèse et de justification du zonage des principaux tissus bâtis).

Zone urbanisée (U)

1. Présentation générale

Le tissu bâti existant est principalement divisé en 3 secteurs : U1, U2, U3 et UE.

U1	5,4 ha
U2	34,5 ha
U3	0,6 ha
UE	1,1 ha



Extrait du zonage du PLU

2. Justification des secteurs à vocation résidentielle et mixte (U1, U2 et U3)

Le tissu bâti existant est divisé en 4 secteurs : U1, U2, U3 et Ue. Compte tenu de l'objectif communal de permettre la mixité dans les tissus bâtis pour y promouvoir notamment l'activité économique, la distinction entre les secteurs U1 et U2 réside dans leur typomorphologie avec :

- Le centre ancien (U1) comprenant le cœur historique et ses abords immédiats avec le bâti ancien situé le long de l'avenue de Saint Pargoire. Il présente un niveau de densité bâtie très important. Le bâti est implanté à l'alignement et le plus souvent en ordre continu. Il comporte plusieurs éléments patrimoniaux (modénatures anciennes dans le cœur historique, maisons vigneronnes cossues, passages...).
- Les extensions pavillonnaires récentes (U2) : le bâti est implanté en « milieu » de parcelle sans accroche particulière à l'espace public ou aux limites séparatives ; il est dépourvu d'intérêt architectural. En revanche avec le temps, les espaces extérieurs plantés lui ont donné des qualités en matière de cadre de vie.

Les règlements de ces deux secteurs renvoient aux caractéristiques des tissus bâtis existants quant à leurs implantations et leurs volumétries.

Le secteur U3 correspond à un secteur à vocation mixte de 2500m² situé sur l'Esplanade ; il se rapproche du règlement de la zone U2 mais avec des obligations quant à la production de logements (densité élevée de 50 logements par ha minimum à respecter) et à leur statut avec 60% de la production dédiée au logement social afin de permettre de respecter le PLH. La localisation du secteur U3 en fait un site stratégique pour répondre aux besoins de la commune, tant en matière de logements que de fonctions économiques (accessibilité, proximité des services et équipement de la commune). Les obligations sont en revanche moindres concernant la préservation des espaces de pleine terre compte tenu de la densité demandée et concernant le stationnement compte tenu de la proximité des stationnements de l'esplanade.

PADD

3.1 : Qualifier l'urbanisation des futures zones à urbaniser et des disponibilités foncières au sein du tissu bâti

3.7 : Permettre le développement d'un tissu commercial le long de l'axe principal du village

2.2 : Créer une nouvelle centralité en s'appuyant sur le foncier libre et surdimensionné de l'Esplanade

2.3 : Engager le renouvellement urbain d'une parcelle dégradée en frange du secteur de l'ancienne gare

3. Justifications des secteurs à vocation spécifiques (UE)

Le secteur Ue correspond :

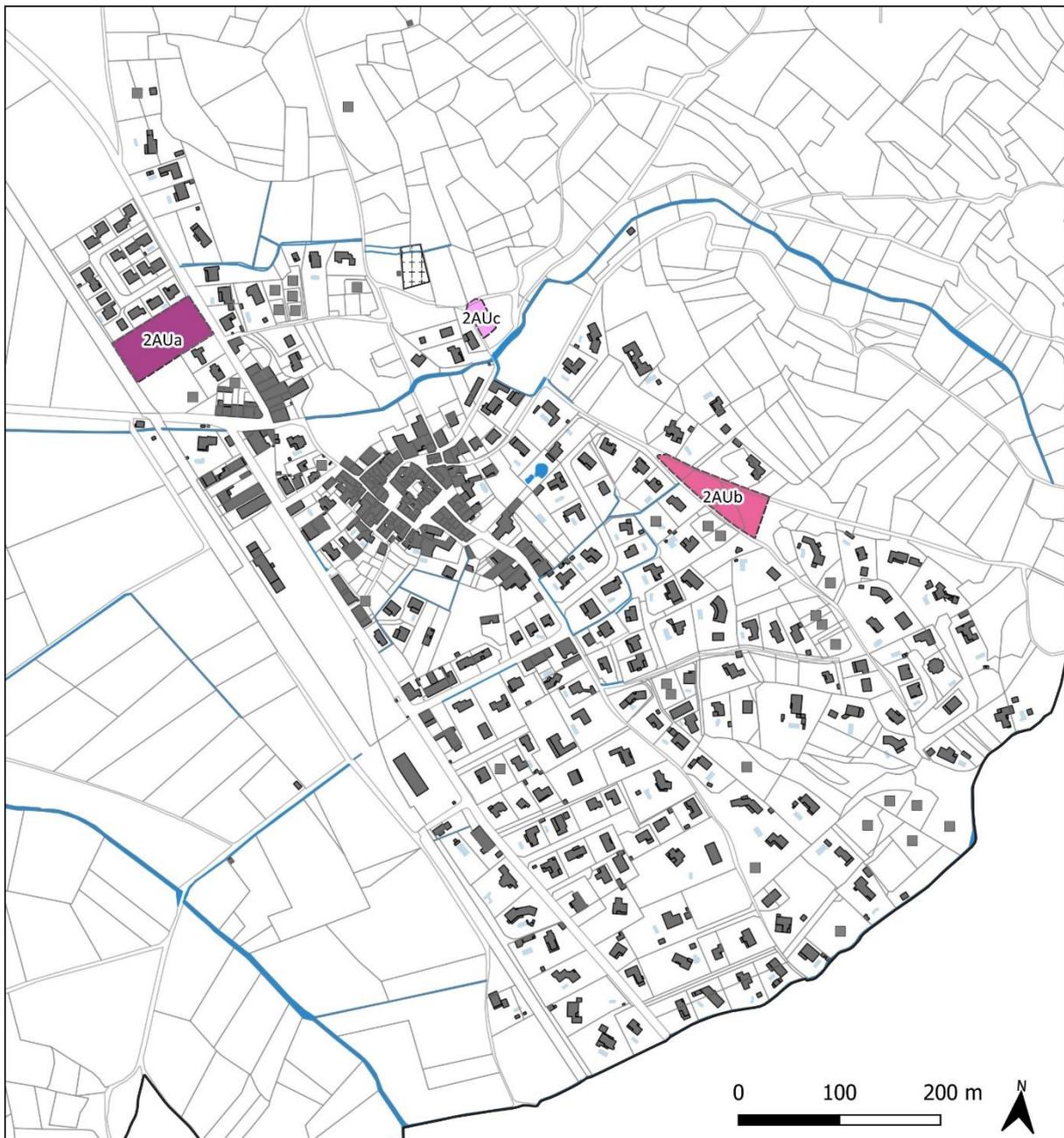
- d'une part à l'emprise actuelle et à venir du cimetière puisqu'une extension de ce dernier est prévue. En outre, les extensions prévues en continuité permettront la création d'un parking de stationnement afin de faciliter l'accès au cimetière
- d'autre part à la gare, aux espaces verts, aux espaces récréatifs et aux stationnements sur l'esplanade

Les constructions y seront limitées.

Zone à urbaniser fermée (2AU)

1. Présentation générale

2AUa	0,4 ha
2AUb	0,3 ha
2AUc	0,06 ha



Extrait du zonage du PLU

2. Justification de la zone 2AU

L'implantation des trois secteurs 2AU se justifie de la façon suivante :

- 2AUa = Secteur situé en continuité du lotissement communal : il est destiné à réaliser la liaison urbaine entre le centre village et le lotissement communal. Adossé à la voie ferrée, il apparaît comme une enclave agricole à l'intérieur de la tache urbaine.
 - L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par la présence d'une ressource en eau prouvée comme suffisante
- 2AUb = Secteur entouré de tissu urbain et limité au Nord par la route communale « chemin du mas d'Affre » et au Sud par la route communale « Chemin des Auberguets ». Il est destiné à faire la liaison avec les différentes habitations qui entourent ce secteur. Il correspond pour partie à une ancienne décharge municipale.
 - L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée par la présence d'une ressource en eau prouvée comme suffisante et à la présence des équipements de défense incendie
- 2AUc = Secteur situé en continuité du tissu bâti existant au Nord permettant de développer de manière limitée (0,06ha) l'urbanisation de ce secteur. Soumis à l'aléa feu de forêt, l'ouverture de ce secteur est conditionnée par cet effet
 - L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est conditionnée à la réalisation d'une étude aléa feu de forêt ainsi que par la présence d'une ressource en eau prouvée comme suffisante
 - Si l'étude de requalification de l'aléa feu de forêt conclut au maintien d'un aléa moyen à très fort, alors l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUc ne pourra avoir lieu que sous forme dense et organisée

Aucune construction n'est autorisée sur ces secteurs, hors aménagement d'intérêt collectif nécessaire, tant que les conditions ci-dessus n'ont pas été remplies et qu'une procédure de modification du PLU n'a pas été conduite.

Le tableau suivant permet d'analyser la nature des terrains sur lesquels s'implantent les zones AU :

	Carte des sols (GIS Sol)	RPG (2021)
2AUa	Fersiasols : sols issus de roches calcaires	Vignes
2AUb	Calcosols : sols dominés par la présence de calcium et/ou de magnésium	Non
2AUc	Calcosols : sols dominés par la présence de calcium et/ou de magnésium	Non

PADD

3.1 : Qualifier l'urbanisation des futures zones à urbaniser et des disponibilités foncières au sein du tissu bâti

3.2 : Associer le développement de la commune à la capacité de ses réseaux

Zone agricole (A)

1. Présentation générale

La zone agricole comprend un secteur A.

A	289,5 ha
----------	-----------------



Extrait du zonage du PLU

2. Justification des zones A et Ap

La zone agricole couvre la majorité du territoire communal, essentiellement sur sa partie Ouest (plaine viticole).

La construction des bâtiments agricoles est encadrée du fait de l'enjeu de nouvelles constructions dans un espace rural jusqu'à maintenant relativement épargné par des implantations isolées.

PADD

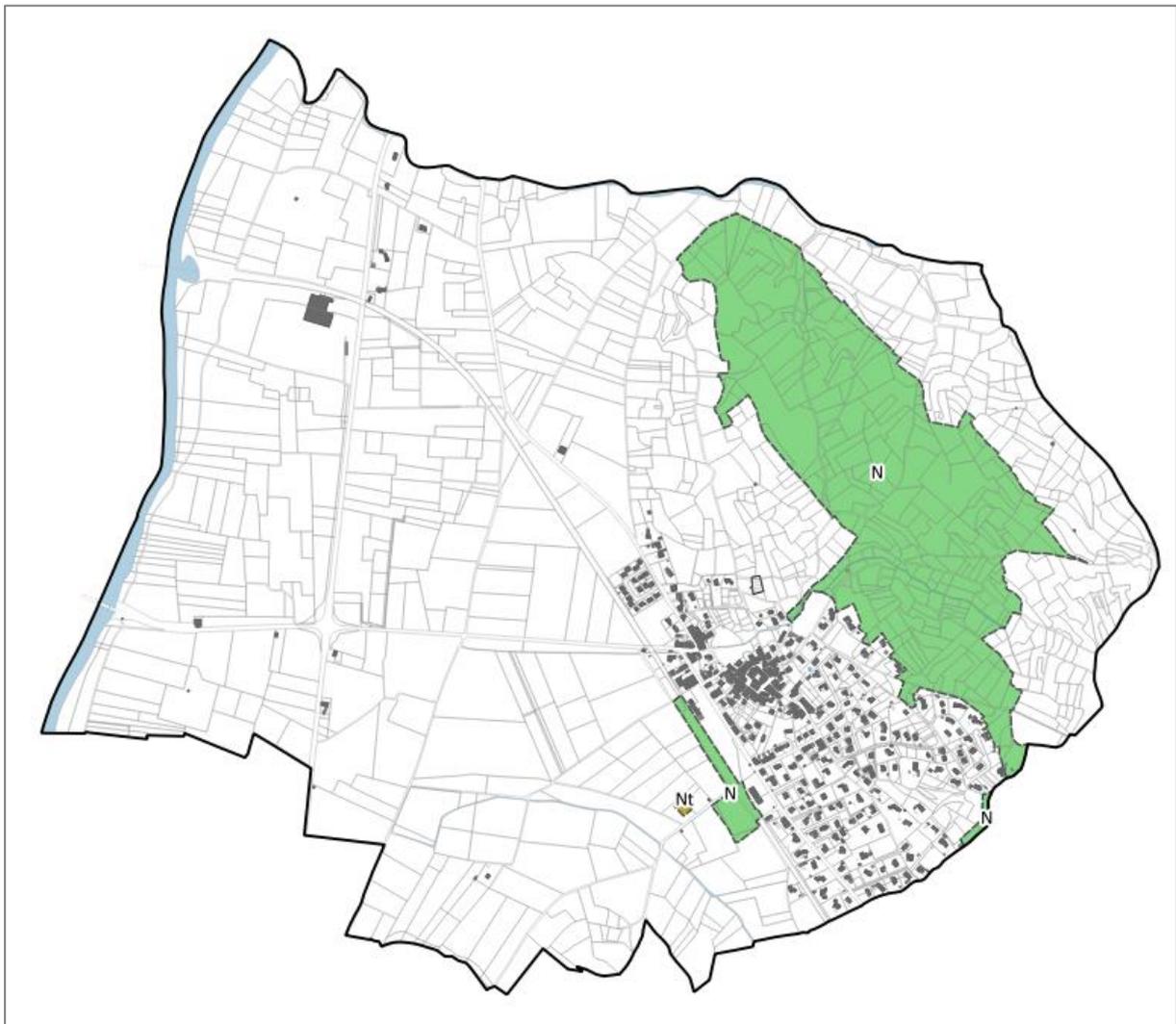
4.4 : *Protéger les espaces et l'activité agricoles*

Zone naturelle (N)

1. Présentation générale

La zone agricole est divisée en deux secteurs : N et Nt.

N	49,4 ha
Nt	0,08 ha



Extrait du zonage du PLU

2. Justification des zones N et Nt

La zone naturelle correspond à la Trame Verte et Bleue (TVB) essentiellement représentée par les abords de l'Hérault et par les hauteurs de garrigues et boisées de la commune.

Comme il l'a été indiqué, elle est augmentée de la zone inondable (PPRI).

Le secteur Nt correspond à l'emprise d'une parcelle ayant vocation à accueillir une activité de restauration de type guinguette. Située à proximité de la nouvelle centralité souhaitée sur le secteur de l'ancienne gare / esplanade, ce projet s'inscrit pleinement dans l'animation du village de Campagnan.

Les possibilités de construire sont très limitées pour réduire leurs impacts potentiels.

PADD

2.5 : *Pérenniser une activité de restauration en discontinuité du tissu bâti*

4.1 : *Protéger les milieux naturels et la biodiversité*

4.3 : *Préserver le paysage et participer à sa valorisation*

JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Conformément à l'article R151-2 du Code de l'urbanisme,
« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

(...)

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ».

1. Zone urbanisée (secteurs U1, U2, U3 et Ue)

1.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Les destinations des constructions et usages des sols sont les mêmes dans les secteurs U1, U2 et U3 :

- Les fonctions interdites sont celles qui n'ont pas à trouver leur place à l'intérieur d'un tissu bâti essentiellement résidentiel : commerce de gros, industrie ou centre de congrès... bien que la probabilité de telles implantations soit pratiquement nulle
- Les fonctions autorisées sous conditions sont celles qui sont susceptibles d'amener de l'activité et de l'emploi dans le tissu résidentiel (bureaux, bâtiments artisanaux, de stockage ou agricoles), ce qui est un objectif pour la collectivité. En revanche, leur fonctionnement ne doit pas entraîner de gênes ou de nuisances pour les riverains.

L'absence de programme complexe à attendre fait qu'aucun objectif de mixité n'est fixé mais les dispositions précitées montrent la volonté de la collectivité d'aller dans ce sens à l'échelle de l'ensemble du tissu bâti.

1.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les différences en matière de prescriptions réglementaires entre secteurs U1, U2 et U3 résident dans les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Le règlement pour le secteur U1 renvoie donc aux caractéristiques observables dans les tissus bâtis anciens : alignement du bâti, hauteur des constructions, tonalités des matériaux de façades ou de toitures...

Ainsi, concernant les implantations, l'objectif est essentiellement de rendre une ambiance de village ancien dense et la première règle est donc de respecter un alignement sur l'espace public. Mais l'objectif peut aussi être atteint en travaillant sur l'alignement d'un bâtiment secondaire ou la minéralité apportée par un muret.

Le règlement donne ainsi à la fois un objectif clair mais permet de l'atteindre en laissant diverses possibilités au pétitionnaire de façon pragmatique.

De la même façon, il existe une attente forte de ne pas dénoter dans l'aspect extérieur avec le tissu bâti ancien.

Dans le secteur U2, le règlement se veut plus souple dans la mesure où les architectures y sont déjà hétérogènes.

Le secteur U3 correspond à un secteur à vocation mixte de 2500m² situé sur l'Esplanade ; il se rapproche du règlement de la zone U2 mais avec des obligations quant à la production de logements (densité élevée de 50 logements par ha minimum à respecter) et à leur statut avec 60% de la production dédiée au logement social afin de permettre de respecter le PLH. La localisation du secteur U3 en fait un site stratégique pour répondre aux besoins de la commune, tant en matière de logements que de fonctions économiques (accessibilité, proximité des services et équipement de la commune). Les obligations sont en revanche moindre concernant la préservation des espaces de pleine terre compte tenu de la densité demandée et concernant le stationnement compte tenu de la proximité des stationnements de l'esplanade.

La zone UE n'est pas soumise à des règles particulières, laissant libre la collectivité, Maître d'Ouvrage sur son foncier, d'y réaliser des aménagements spécifiques.

1.3. Emprise au sol

En ce qui concerne l'emprise au sol, les enjeux liés au ruissellement des eaux de pluie mènent à une limitation de l'imperméabilisation des parcelles : voies d'accès traitées avec des matériaux perméables, emprise au sol limitée dans le secteur U2 (les secteurs U1 et U3 étant trop denses pour y imposer une prescription de ce type).

1.4. Hauteur des constructions

La hauteur autorisée des bâtiments correspond à environ 3 niveaux pour les secteurs U1 et U3, ce qui est la hauteur du bâti ancien, et 2 niveaux pour le secteur U2, renvoyant à une typologie de maison individuelle.

Une pondération par le respect de l'épannelage des rues permettra de donner une certaine souplesse au règlement et d'adapter la hauteur des bâtiments en fonction du contexte précis du projet.

De même pour les extensions, il s'agira que le règlement autorise des projets qui s'intègrent au mieux au bâti existant.

1.5. Implantation des constructions

Les implantations dans le secteur U1 sont conformes à ce qui peut être observé dans le tissu ancien et qui va garantir la persistance de son homogénéité (alignement, ordre continu).

Des dérogations sont possibles suivant les spécificités du contexte du projet.

Dans le secteur U2, les implantations peuvent se faire en retrait des limites par rapport à l'espace public ou aux limites latérales.

Pour les secteurs U3 et UE, aucune règle n'est précisée car le foncier y est déjà contraint et que la commune pourra maîtriser les réalisations sur un foncier qui lui appartient.

1.6. Aspect extérieur

L'aspect extérieur en secteur U1 se veut aussi plus en lien avec les typologies locales et ne doit pas dépareiller avec le contexte patrimonial. Les atteintes au vocabulaire architectural existant sont à éviter.

En secteur U2 et U3, l'architecture subit moins de prescriptions. L'architecture du secteur U2 est plus hétérogène et sans intérêt particulier.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics, qui peuvent devoir obéir à des contraintes et des besoins spécifiques.

1.7. Espaces libres et plantations

Afin d'inscrire l'urbanisation future dans une dimension vertueuse, le choix est fait d'instaurer un coefficient de pleine terre dans le secteur U2, moins dense.

1.8. Voiries et réseaux

Le raccordement aux réseaux (voies publiques, électricité, eau, assainissement) est obligatoire.

2. Zone à urbaniser fermée (2AU)

Ces zones sont fermées à l'urbanisation.

3. Zone agricole (A)

3.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Toutes les constructions nécessaires à l'activité agricole sont autorisées afin de ne pas contraindre le développement de cette activité, y compris les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation.

Les autres destinations sont exclues à l'exception des logements des chefs d'exploitation qui justifient d'un lien de nécessité avec leurs bâtiments d'exploitation.

Le nombre de logements possible est fixé à 1, c'est-à-dire 1 logement supplémentaire par rapport à la situation existante à l'approbation du PLU.

La limitation à 1 construction neuve met aussi en avant 2 paramètres :

- la possibilité technique d'une surveillance à distance des bâtiments d'exploitation et de ce qui passe à l'intérieur
- l'encouragement au changement de destination des bâtiments agricoles qui peuvent être présents sur site.

En zone A, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées.

3.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les bâtiments agricoles font l'objet d'un encadrement de façon à éviter des impacts paysagers trop conséquents, à la fois du fait des déblais/remblais parfois difficiles à éviter sur un territoire accidenté et du fait de l'échelle des bâtiments et de leur esthétique.

L'accent est mis sur la qualité d'insertion paysagère des bâtiments agricoles (couverture, façades, etc) afin de contribuer à une certaine harmonie.

4. Zone naturelle (N)

4.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

La zone naturelle vise de façon générale une absence de constructions, autres que d'intérêt public, du fait des enjeux environnementaux qui lui sont propres. Elle se décline néanmoins en un secteur Nt très réduit en surface et qui permet des aménagements légers limités afin d'autoriser l'exercice d'une activité de restauration éphémère.

4.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement reprend les exigences de la zone UA pour les constructions existantes, du fait de la présence de bâtiments anciens dans les quelques hameaux et écarts de la zone N.

5. Pour toutes les zones

L'ensemble des zones fait l'objet des mêmes prescriptions en matière d'équipements et de réseaux visant à assurer la faisabilité des projets (desserte et accessibilité par les voiries et réseaux) et à s'assurer d'un impact faible sur l'environnement et le voisinage (connexion aux réseaux d'assainissement présents).

JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Selon les termes de l'article R151-2 du Code de l'urbanisme :

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L151-6 »

Le PLU de Campagnan dispose de 2 secteurs qui sont soumises à des OAP :

- Le secteur de l'esplanade
- Le secteur Nt

1. OAP : secteur de l'esplanade

1.1. Présentation de l'OAP

Localisé sur le secteur de l'ancienne gare, ce site est une limite du village sur la vallée et fonctionne comme une centralité à renforcer.

Des aménagements sont nécessaires afin d'assurer un accès et une circulation sécurisés. Ainsi, des parkings de stationnement et l'aménagement de liaisons douces sont nécessaires.

La mise en valeur de la voie ferrée en voie verte permettra d'accéder aisément aux équipements, commerces en toute sécurité.

La création de logements sur un modèle plus urbain que les extensions pavillonnaires est prévue afin de répondre aux besoins en logements de la commune, notamment pour les jeunes ménages ou les seniors.

Le secteur a donc des vocations multiples et propose, de ce fait, plusieurs secteurs de projet :

- Un îlot mixte – Activités (commerce, bureau) et résidentiel
- Un secteur pour équipement public (emplacement réservé)
- Un secteur face à la mairie et école avec une place à créer offrant un parvis pour d'autres équipements

Les autres espaces sont dévolus aux loisirs, au stationnement et aux espaces verts.

1.2. Compatibilité avec le PADD

Les OAP sont en cohérence avec les orientations du PADD, en particulier :

- 2.1 : Créer une nouvelle centralité dans le secteur de la mairie et développer les équipements scolaires et culturels dans le nouvel espace foncier acquis par la municipalité
- 2.2 : Créer une nouvelle centralité en s'appuyant sur le foncier libre et surdimensionné de l'Esplanade
- 2.3 : Engager le renouvellement urbain d'une parcelle dégradée en frange du secteur de l'ancienne gare
- 2.4 : S'appuyer sur la transformation de l'ancienne voie ferrée en voie verte pour créer de nouvelles fonctionnalités en lien avec elle
- 3.1 : Qualifier l'urbanisation des futures zones à urbaniser et des disponibilités foncières au sein du tissu bâti

1.3. Traduction dans le règlement graphique et écrit

La traduction de l'OAP se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le règlement graphique pour assurer la réalisation de la programmation envisagée.

Sur le règlement graphique apparaît le périmètre de l'OAP. Ce périmètre est couvert par les zones et secteurs U2, U3, UE et N.

2. OAP n°2 : secteur Nt

2.1. Présentation de l'OAP

L'OAP présentée vise à encadrer l'aménagement de la parcelle située à proximité de l'ancienne gare et dédiée à accueillir une activité de restauration de type « guinguette ».

L'accès au site se fera via une impasse reliant le chemin rural existant, soit au Nord Est, soit au Sud-Est.

Le stationnement se fera sur l'esplanade.

Le bâti, afin de ne pas altérer le cadre dans lequel il s'inscrit, est limité puisque son emprise au sol n'excèdera pas 110m² d'emprise construite et 90m² de terrasses.

Une haie anti-dérive sera plantée en limite parcellaire.

2.2. Compatibilité avec le PADD

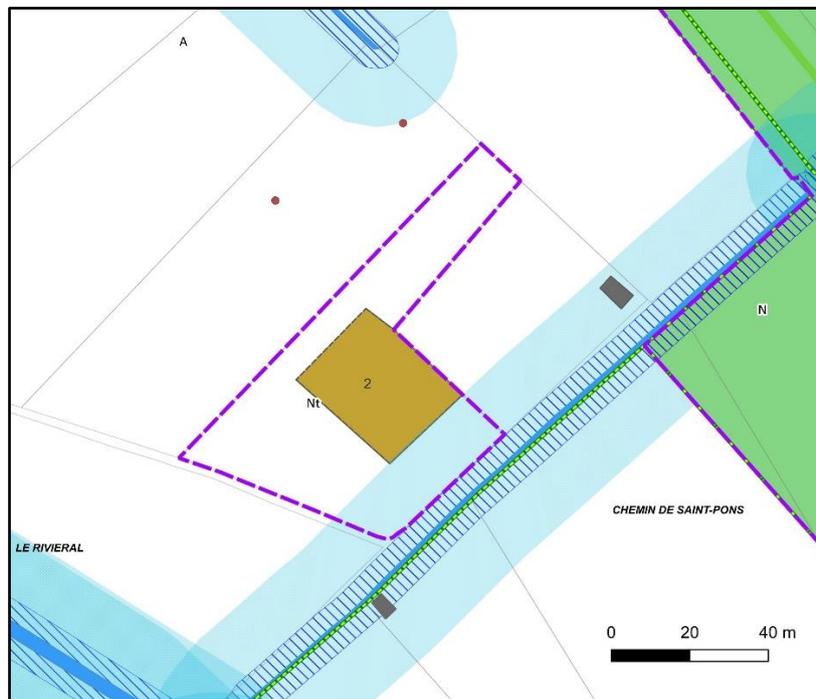
Les OAP sont en cohérence avec les orientations du PADD, en particulier :

- 2.5 : Pérenniser une activité de restauration en discontinuité du tissu bâti

2.3. Traduction dans le règlement graphique et écrit

La traduction de l'OAP se fait à la fois dans le règlement écrit et dans le règlement graphique pour assurer la réalisation de la programmation envisagée.

Sur le règlement graphique apparaît le périmètre de l'OAP. Ce périmètre est couvert par la zone Nt.



Extrait du règlement graphique de l'OAP n°2

JUSTIFICATION DU SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES (STECAL)

1. Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Le PLU prévoit **1 STECAL**, identifié en zone Nt : Secteur destinée à accueillir une activité de restauration.

1.1. Règlementation

La mise en place d'un STECAL sur la commune de CAMPAGNAN peut s'avérer nécessaire dans la mesure où il s'agit d'un territoire rural. Le diagnostic a montré la faiblesse du tissu économique de la commune.

Bien que les zones naturelles et agricoles n'aient pas vocation à être urbanisées, certains cas et projets peuvent justifier une réglementation spécifique autorisant des aménagements et des constructions légères.

La mise en place de STECAL est, de fait, autorisée et règlementée par l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage (...);

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévu à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

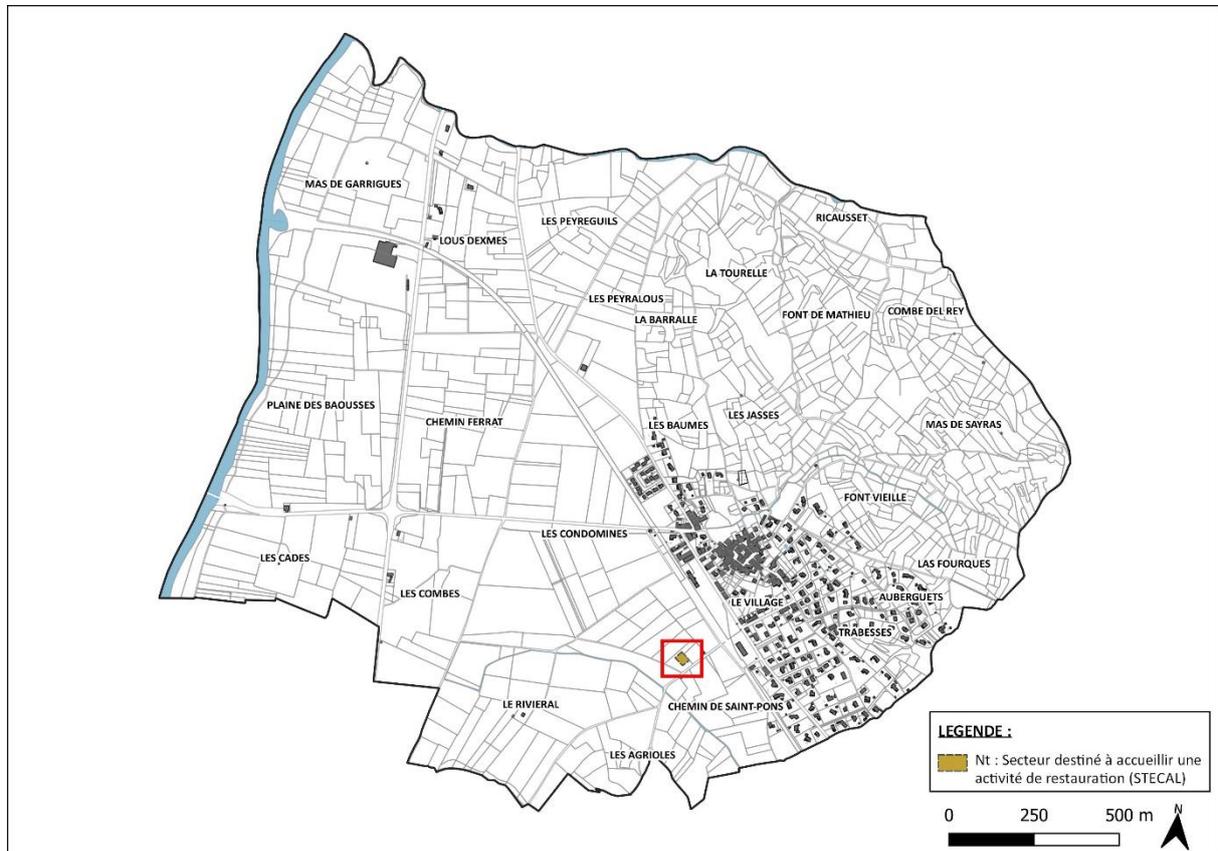
Article L.151-13 du Code de l'urbanisme

Leur création est encadrée selon quatre caractéristiques :

- Ils doivent être exceptionnels
- Ils sont délimités exclusivement dans les zones naturelles, agricoles et forestières
- Ils sont nécessairement de taille et de capacité d'accueil limitées
- Ils autorisent les constructions

1.2. Situation

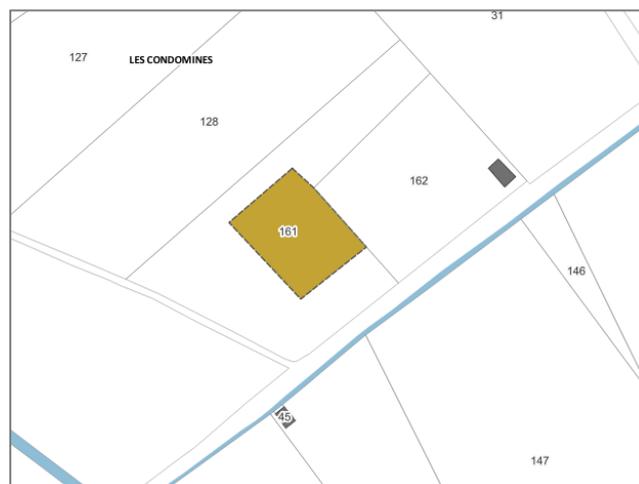
Il est localisé sur la commune de CAMPAGNAN, au lieu-dit les Condomines, sur la partie Sud-Est de la commune et plus précisément, au sud du bourg.



Localisation du STECAL sur la commune de Campagnan

1.3. Emprise du projet :

Le secteur représente une superficie de 843 m², sur la parcelle AD161.



Extrait du règlement graphique

1.4. Description et fonctionnement du site

Extrait de la vue aérienne (source géoportail)	Etat des lieux
	<p>La parcelle est localisée au milieu de la plaine agricole, accessible à partir de l'ancien chemin de Montagnac à Campagnan. Elle est intégrée grâce à une clôture alternant haie bocagère et des montants en bois permettant d'occulter la vue.</p> <p>Un bâtiment est présent sur la parcelle AD 162, agrémenté de son jardin. La parcelle AD 161 recense également un bâtiment servant à une activité de restauration et fait office également de parking pour les véhicules.</p>

Les risques et les servitudes :

Le site n'est pas impacté par les risques et les servitudes de la commune.

Il ne se situe pas dans la zone inondable de la commune. Celle-ci est localisée sur le secteur Ouest du territoire communal, en bordure de la D32. Il faut souligner la présence d'un fossé, le Riviéral, au Sud du site, qui traverse les champs agricoles. Une protection de 20 mètres des cours d'eau à partir de l'axe du fossé est mise en place dans le cadre du PLU, afin de limiter l'exposition au risque d'inondation en l'absence d'une étude de ruissellement pluvial. Cette protection au titre de l'article L.151-34 du code de l'urbanisme, n'impacte pas directement le STECAL qui se cale sur la limite des 20m.

1.5. Impacts sur les espaces agricoles et naturels :

	<p>La parcelle n'est pas identifiée au registre parcellaire graphique (RPG) de 2021. Elle n'est pas à vocation agricole et n'impacte pas les espaces naturels. Elle ne présente pas d'enjeux environnementaux ou paysagers majeurs.</p>
<p>Extrait du RPG de 2021</p>	

1.6. Objectif du projet et justification

Le projet se situe en extension sur un secteur déjà aménagé et opérationnel. Il a pour but d'accueillir une activité de restauration. Il répond donc par ailleurs au critère de « taille limitée », puisque qu'il ne s'agit pas d'un projet d'urbanisation important. L'objectif est de pouvoir faire seulement des constructions limitées en hauteur et emprise au sol.

Il s'agit d'un projet essentiel dans la vie et l'animation du village.

1.7. Dispositions réglementaires relatives aux occupations du sol admises :

Le PLU a identifié le projet en zone Nt : Secteur destiné à accueillir une activité de restauration.

Cette zone autorise seulement l'activité de restauration.

JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES (ER)

Les Emplacements Réservés marquent le volontarisme de la collectivité pour :

- Faciliter la circulation à proximité du village
- Aménager des parkings de stationnement
- Agrandir l'emprise du cimetière existant
- Traiter une partie de la problématique du ruissellement des eaux pluviales à l'intérieur de la tache urbaine existante

Ces manques identifiés dans le diagnostic ne peuvent pas trouver de réponses avec le foncier communal existant.

La collectivité est donc contrainte de mettre en place des emplacements réservés pour atteindre ses objectifs.

	Descriptif	Parcelles	Surface (m²)
ER n°1	Extension du cimetière	AB12	1248
ER n°2	Extension du cimetière et création d'un parking	AE215	1531
ER n°3	Création d'un parking de stationnement	AB133	593
ER n°4	Création d'une voie communale	AB415, AB424, AB478	1818
ER n°5	Passage des eaux du bassin de rétention vers un exutoire	AB383, AB418	362
ER n°6	Réalisation d'un bassin de rétention	AB382	2502
ER n°7	Projet d'équipement communal	AB316	2502

ER n°1 – Extension du cimetière

La commune doit de poursuivre l'extension de son cimetière historique pour répondre à ses besoins.

ER n°21 – Extension du cimetière et création d'un parking

De la même façon, la commune a besoin de poursuivre l'extension de son cimetière historique. De plus, afin d'assurer le stationnement des véhicules dans ce secteur au Nord du bourg, la création d'un parking est prévue.

ER n°3 – Création d'une voie communale

A proximité immédiate du centre village, cet emplacement réservé est destiné à amener dans le domaine public un tronçon de voie privée utile pour améliorer la circulation dans cette partie du village.

ER n°4 – Passage des eaux du bassin de rétention vers un exutoire

Cet ER permet le passage des eaux du bassin de rétention prévu vers un exutoire.

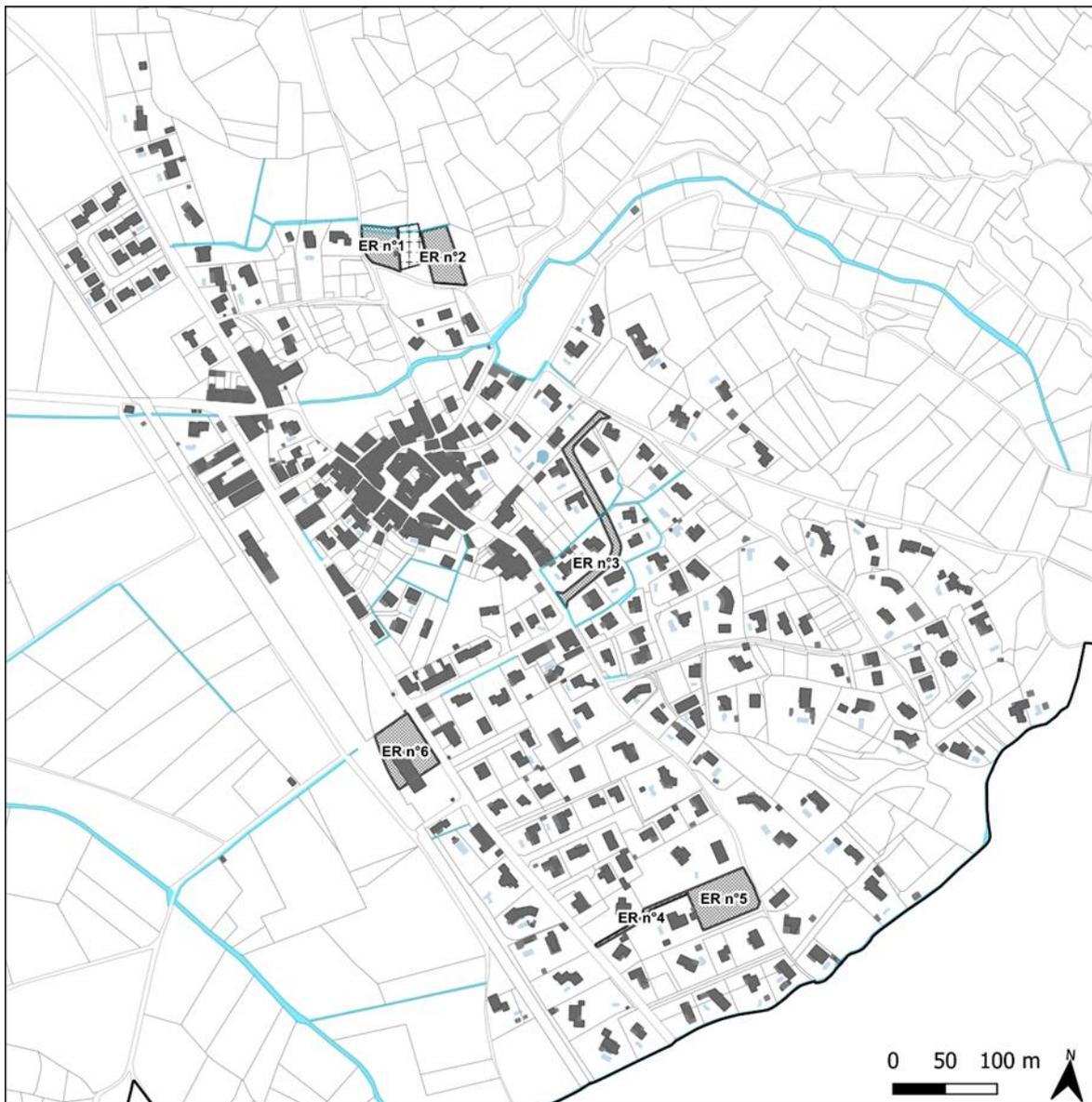
ER n°5 – Réalisation d'un bassin de rétention

A l'intérieur du tissu bâti existant de Campagnan, l'urbanisation progressive a conduit à réaliser des aménagements allant à l'encontre de l'écoulement normal des eaux pluviales : comblement de fossés, mise en place de buses sous-dimensionnées...

La collectivité a pu identifier un secteur particulièrement touché lors d'épisodes pluvieux : la parcelle concernée est donc couverte par un ER destiné à créer un bassin de rétention des eaux pluviales afin de sécuriser les parcelles urbanisées autour et particulièrement en contrebas.

ER n°6 – Projet d'équipement communal

Ce secteur pourra être consacré à un projet communal dans la continuité de l'aménagement de l'esplanade.



Localisation des emplacements réservés

JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le PLU s'est attaché à mettre en avant plusieurs éléments à caractère patrimonial compte tenu de leur dimension emblématique.

Article L151-19 du code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

1. Rappel préalable

La prise en compte du patrimoine dans le PLU de Campagnan répond à un objectif de préservation et de valorisation des caractéristiques architecturales et paysagères de ce territoire.

Sur ce volet préservation / valorisation patrimoniale, une hiérarchisation de l'attention et des prescriptions à apporter se dessine avec :

- En premier lieu, les protections hors PLU :
 - o Les bâtiments classés aux MH
 - o Les bâtiments inscrits aux MH
- En deuxième lieu, les bâtiments et sites inventoriés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, avec une attention particulière à porter au devenir de ces éléments considérés comme caractéristiques de la diversité des architectures observables sur le territoire
- En troisième lieu :
 - o le règlement de la zone UA, qui concerne les tissus à caractère patrimonial du territoire et vise à assurer la pérennité de leur vocabulaire architectural tout en permettant l'évolution du bâti
 - o le règlement de la zone Ap, qui concerne les sites non construits et destinés à le rester (glacis) du fait des enjeux paysagers qui les touchent : entrées de villages, liens de covisibilité...

L'utilisation de l'article L151-19 s'articule donc dans une juxtaposition de protections différenciées en fonction de l'intérêt patrimonial observé.

Le nombre d'éléments ou ensembles d'éléments inventoriés est de 11.

2. Justifications

Les éléments inventoriés au titre de l'article L151.19 du code de l'urbanisme permettant une prise en compte de leurs qualités esthétiques particulières sont essentiellement de 3 ordres :

- Passages caractéristiques du centre historique
- Maisons vigneronnes cossues
- Des jardins privés présentant un intérêt paysager

Leur inventaire tient son intérêt à la fois par la mise en exergue d'un patrimoine parfois peu perçu par les habitants eux-mêmes et par une forme de vulnérabilité de ces bâtiments lors d'éventuelles restaurations malheureuses.

N°	Éléments ponctuels à protéger	Numéro de parcelle
1	Passage	AB4
2	Passage	AB86
3	Passage	AB177
4	Maison de maître	AB314
5	Maison de maître	AB278
6	Maison de maître	AB340
7	Fontaine	Domaine public
8	Maison vigneronne	AB454

N°	Éléments surfaciques à protéger	Numéro de parcelle
9	Jardins privés	AB196, AB199, AB200, AB201, AB202, AB204, AB212, AB213, AB214
10	Parc privé	AB51
11	Jardins privés	AB520, AB521, AB522

JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Art. L.151-23 du CU

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation »

L'utilisation des zonages naturels « N » sert à définir les réservoirs et les corridors de biodiversité qui, par définition, ne seront pas urbanisés. Néanmoins le règlement du PLUi ne fige pas complètement certains types de projets (exploitation forestière, hébergements ou activités touristiques), et ce afin de répondre à un objectif de préservation et de valorisation des milieux naturels du territoire (orientation 4.1 du PADD).

Toutefois certains milieux naturels demeurent très sensibles et leur préservation représente un intérêt général. S'agissant des milieux aquatiques, leur destruction, ainsi que celle de leur environnement direct, est généralement irrémédiable.

Ainsi la mise en place d'une protection plus restrictive grâce à l'application de l'article L.151-23 du CU, s'impose pour les milieux suivants :

- Le cours d'eau de l'Hérault ainsi que ses abords sur une largeur de 10m de part et d'autre de leur axe font l'objet d'une vigilance particulière au regard de leur enjeu environnemental
- Les autres cours d'eau de ainsi que leurs abords sur une largeur de 5m de part et d'autre de leur axe font l'objet d'une vigilance particulière au regard de leur enjeu environnemental

JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE R151-34 DU CODE DE L'URBANISME

Art. R.151-34 du CU

*« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :
1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».*

A la suite d'une demande formulée par les services de l'Etat, un tampon de 20m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau a été défini afin de signifier l'existence du risque inondation dans ces secteurs et interdire toute construction.

JUSTIFICATION DE L'APPLICATION DE L'ARTICLE L151-38 DU CODE DE L'URBANISME

Article L151-38

« Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. Il peut également délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus. »

Le territoire de Campagnan traversé par une ancienne voie ferrée qui va être aménagé en voie verte. Cet itinéraire participe à la mise en valeur du territoire et doit être mis en exergue dans ce sens.

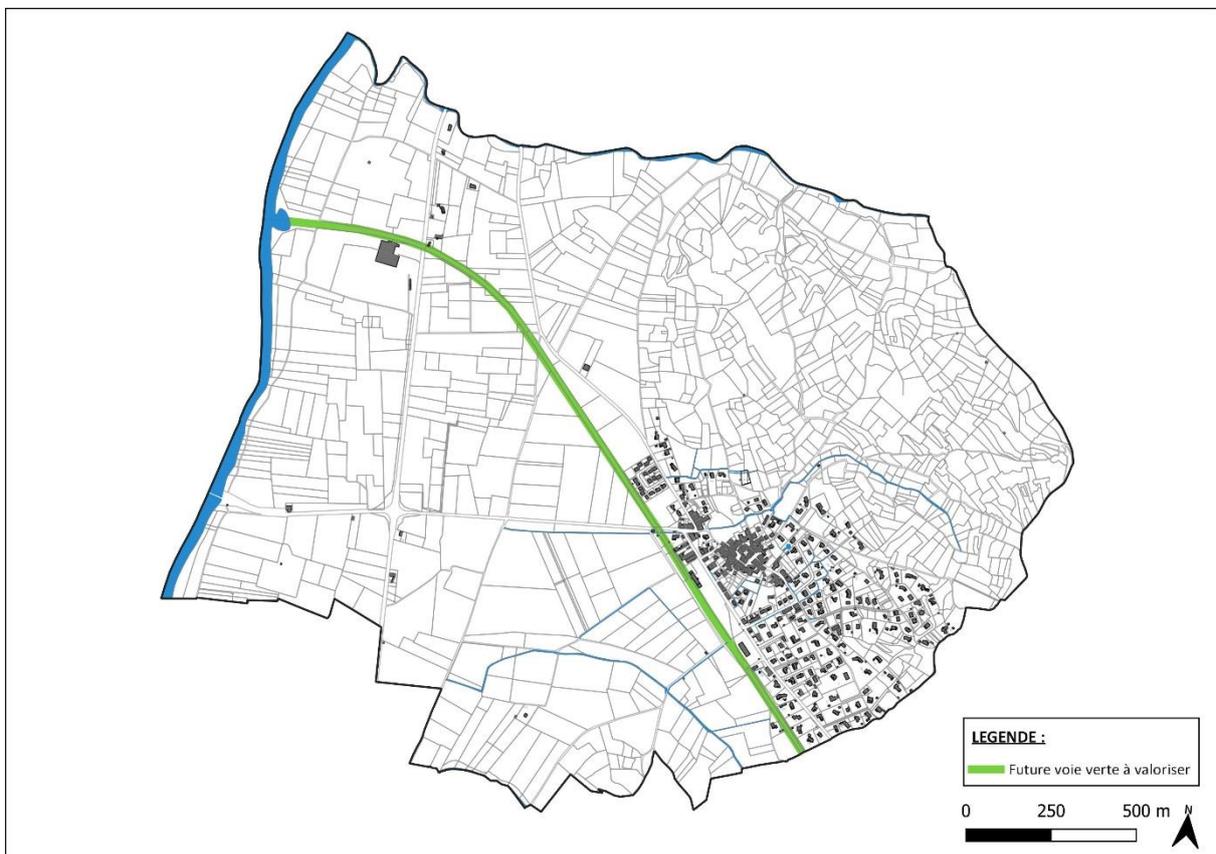


TABLEAU DES SURFACES

ZONES	SUPERFICIES (en ha)	SUPERFICIES PAR SECTEUR (en ha)	PART OCCUPEE SUR LE TERRITOIRE
ZONES URBAINES			
U1	5,4	41,6	10,94%
U2	34,47		
U3	0,63		
UE	1,1		
ZONES A URBANISER			
2AUa	0,42	0,79	0,21%
2AUb	0,31		
2AUc	0,06		
ZONES AGRICOLES			
A	289,53	289,53	76,11%
ZONES NATURELLES			
N	48,39	48,47	12,74%
Nt	0,08		
ENSEMBLE DU TERRITOIRE	380,39 ha		100%

INDICATEURS DE SUIVI

Article L153-27 du code de l'urbanisme

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats porte également, le cas échéant, sur les unités touristiques nouvelles mentionnées à l'article L. 122-16 du présent code.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

Afin de mettre en œuvre son projet d'aménagement et de développement durables et de faciliter des bilans ultérieurs, conformément à l'esprit de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, la municipalité retient plusieurs indicateurs d'évaluation de son PLU.

Ces indicateurs sont issus, pour la plupart, d'un examen des autorisations d'urbanisme.

Axe 1 : Valoriser la forme urbaine existante

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Poursuivre la (re) qualification des espaces publics par la mise en valeur des éléments de patrimoine et de la trame urbaine ancienne	Projets lancés sur les espaces publics	Au bout de 9 ans
Améliorer la qualité de vie du centre ancien de Campagnan	Nombre de logements vacants réhabilités	Bilan annuel sous réserve de données INSEE à jour
Maintenir une dynamique d'activation des locaux et terrains disponibles à l'intérieur de la forme urbaine	Nombre de locaux réhabilités	Bilan annuel
Repenser les circulations au sein du centre	Acquisition des terrains en ER	Au bout de 3 ans

Axe 2 : Développer un centre de vie dans le secteur de l'ancienne gare et développer un projet de revitalisation du centre bourg en s'appuyant en particulier sur le foncier communal

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Créer une nouvelle centralité dans le secteur de la mairie et développer des équipements scolaires et culturels dans le nouvel espace foncier acquis par la municipalité	Projets réalisés	Au bout de 9 ans
Créer une nouvelle centralité en s'appuyant sur le foncier libre et surdimensionné de l'Esplanade	Projets réalisés	Au bout de 9 ans
Engager le renouvellement urbain d'une parcelle dégradée en frange du secteur de l'ancienne gare	Projets réalisés	Au bout de 9 ans
S'appuyer sur la transformation de l'ancienne voie ferrée en une voie verte pour créer de nouvelles fonctionnalités en lien avec elle	Projets réalisés	Au bout de 9 ans
Pérenniser une activité de restauration en discontinuité du tissu bâti	Projets réalisés	Au bout de 9 ans
Mobiliser le foncier communal de l'ancien terrain de sport	Projets réalisés	Au bout de 9 ans

Axe 3 : Qualifier le développement de l'urbanisation**AU NIVEAU RESIDENTIEL :**

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Qualifier l'urbanisation des futures zones à urbaniser et des disponibilités foncières au sein du tissu bâti	Localisation des logements produits, à l'extérieur et à l'intérieur de la tache urbaine	Tous les ans
Associer le développement de la commune à la capacité de ses réseaux	Capacité résiduelle des réseaux d'AEP et d'assainissement Rendement du réseau de distribution AEP Performance du réseau d'assainissement	Tous les ans
Réduire l'emprise de la voiture dans le village	Projets de stationnement	Au bout de 9 ans
Diversifier l'offre en logements en respectant les attentes supra-communales	Production de logements sociaux	Tous les 3 ans

AU NIVEAU DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE :

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Encourager les formes de télétravail	Sans objet	
Permettre le développement d'un tissu commercial le long de l'axe principal du village	Nombre de nouveaux commerces implantés le long de l'axe principal du village	Au bout de 9 ans
Capter davantage les retombées liées au tourisme	Nombre d'hébergements touristiques	Au bout de 9 ans

Axe 4 : Préserver les espaces naturels et protéger les espaces de l'activité agricole

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Protéger les milieux naturels et la biodiversité	Surface naturelle consommée pour de l'habitat ou de l'activité	Bilan annuel
Assurer la sécurité vis-à-vis des risques	Nombre de nouvelles constructions en zone à risque	Bilan annuel
Préserver le paysage et participer à sa valorisation	Sans objet	
Protéger les espaces et l'activité agricoles	Surface agricole consommée pour de l'habitat ou de l'activité	Bilan annuel
	Nombre de nouvelles exploitations et leur localisation	Bilan annuel

Axe 5 : S'inscrire dans le cadre des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Objectifs	Indicateurs	Périodicité
Développement démographique de : - +1,5% entre 2023 et 2030 - +1% entre 2030 et 2033	Evolution démographique	Bilan annuel sous réserve de données INSEE à jour
Produire en moyenne environ 6 logements par an	Nombre de PC accordés pour la création de nouveaux logements	Bilan annuel
Mobiliser le potentiel constructible à l'intérieur de la tache urbaine	Nombre de PC délivrés à l'intérieur de la tache urbaine	Bilan annuel
Densité des opérations	Densité brute observée en zone AU	Au moment du projet

Indicateurs de suivi de l'évaluation environnementale

Thématique	Enjeux identifiés dans le diagnostic	Organisme et ressource	Indicateur de suivi	Fréquence de suivi
Milieu physique et ressources naturelles	Préservation de l'état des masses d'eau souterraines et amélioration de l'état quantitatif de la masse d'eau FRDG311	Gestionnaire des bassins versants	Suivi de la qualité des masses d'eau	Tous les 5 ans
			Disponibilité de la ressource en eau	Tous les 5 ans
	Préservation de la qualité chimique des cours d'eau	Gestionnaire des bassins versants	Suivi de la qualité des eaux de rivières et cours d'eau	Tous les 5 ans
	Amélioration de l'état écologique des cours d'eau	Gestionnaire des bassins versants	Suivi de la qualité des eaux de rivières et cours d'eau	Tous les 5 ans
	Exploitation des gisements d'énergie renouvelable disponibles sur le territoire	Commune	Suivi production d'énergies renouvelables	Tous les 5 ans
Milieu naturel	Préservation des milieux naturels	Commune	Surface naturelle consommée pour de l'habitat ou de l'activité	Bilan annuel
			Suivi des haies protégées, des réservoirs de biodiversité	Tous les 5 ans
	Gestion de la ripisylve de l'Hérault	SRCE ?	Suivi de la ripisylve	Tous les 5 ans
	Renforcement des corridors principaux par la protection	SRCE ?	Suivi des corridors écologiques	Tous les 5 ans
Paysage et patrimoine	Valorisation des paysages, dans un dialogue entre tissu urbain et paysages agricoles et naturels	DDTM / CAUE de l'Hérault	Suivi de la bonne évolution des paysages	A chaque dépôt de permis de construire
	Réhabilitation des bords des cours d'eau	Commune	Suivi de l'entretien et des travaux de réhabilitation des systèmes hydrographiques	Au fil de l'avancée des projets
	Valorisation des qualités architecturales et des éléments de patrimoine	DDTM, architecte conseils / CAUE de l'Hérault		A chaque dépôt de permis de construire
Risques, nuisances et autres servitudes	Intégration des risques naturels dans le développement urbain	DDRM de l'Hérault	Part des PC délivrés dans les zones soumises à aléas	Bilan annuel
	Préservation des espaces non constructibles	Commune	Occupation du sol et évolution de l'enveloppe urbaine	Tous les 5 ans
	Limitation des pollutions liées aux activités humaines		Nombre de nouvelles IPCE et impacts	Tous les 5 ans