

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Commune de CAMPAGNAN

Département de l'Hérault
Date : Février 2025

Depuis le 27 mars 2017 et la caducité de son Plan d'Occupation des Sols (POS), la commune de Campagnan est dépourvue de document d'urbanisme.

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est l'occasion pour elle de mettre en œuvre une nouvelle stratégie d'aménagement et de développement en phase avec les dernières évolutions législatives et réglementaires.

La Loi Climat et Résilience, adoptée en août 2021, définit un nouveau cadre pour la planification en visant à terme le ZAN (Zéro Artificialisation Nette).

Dans son projet communal, Campagnan met en avant des orientations qui amorcent une nouvelle direction dans sa politique d'aménagement avec cet objectif en perspective.

Le PADD vise aussi à engager la mutation d'une commune résidentielle et pavillonnaire en une commune animée et mixte, tant au niveau de ses fonctions que de son offre en logements. Campagnan mène un ambitieux projet de réorganisation de son centre village qui alimente son document d'urbanisme.

Le PLU s'appuie sur les 5 axes définis dans le PADD :

- Axe 1 : valoriser la forme urbaine existante

- 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 sur le foncier communal

- Axe 3 : qualifier le développement de l'urbanisation

- Axe 4 : préserver les espaces naturels et protéger les espaces et l'activité agricoles

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

AXE 1

VALORISER LA FORME URBAINE EXISTANTE

Le tissu très dense du centre historique le pénalise à plusieurs titres : difficultés d'accès et de stationnement, manque de respirations paysagères... Son offre urbaine peut donc en pâtir avec des caractéristiques qui ne correspondent pas aux besoins de nombreux ménages.

Sa valorisation rentre donc dans une logique à la fois de maintien du patrimoine dans un tissu bâti caractéristique d'un village viticole, et d'amélioration de sa valeur d'usage pour encourager les ménages à rester habiter dans ce tissu.

Les tissus pavillonnaires, moins denses et plus attractifs, bénéficient d'un couvert végétal qu'il sera intéressant de préserver en partie dans la perspective de la lutte contre l'imperméabilisation des sols (voir axe 4) et contre la constitution d'îlots de chaleur.

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

La première orientation vise à valoriser un espace public dégradé devenu souvent un espace essentiellement routier et/ou dévolu au stationnement.

Une requalification sera possible dans la mesure où une offre en stationnement sera renforcée en frange du centre ancien, permettant un besoin moindre dans l'hypercentre.

Orientation 1.2

Améliorer la qualité de vie du centre ancien de Campagnan

⇒ Lutter contre la vacance

Même si elle est marginale, la vacance reste un risque réel dans un tissu bâti contraint avec des logements parfois exigus.

⇒ Intensifier les usages à proximité du centre

La qualité du cadre de vie du centre ancien est en lien direct avec l'activité, les services et les équipements présents sur son pourtour.

⇒ Maintenir des espaces de respiration paysagère dans la trame villageoise et limiter l'urbanisation à leurs franges

La densité de la forme urbaine mène à préserver en contrepoint quelques respirations paysagères existantes et possédant un intérêt paysager et/ou environnemental.

Orientation 1.3

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

Le nombre de logements vacants s'est réduit de telle façon à ne plus constituer un véritable gisement (moins de 3% du parc). Le potentiel de réactivation du bâti se situe plutôt dans les anciennes remises agricoles.

En revanche, certaines parcelles apparaissent stratégiques dans le projet urbain, en particulier lorsqu'elles sont proches de l'avenue de Saint Pargoire (RD30). Cet axe structurant et passant possède un potentiel économique et commerçant significatif que la collectivité a la volonté d'exploiter.

Orientation 1.4

Repenser les circulations au sein du centre

La double contrainte d'un centre ancien dense et difficile d'accès et d'un tissu pavillonnaire faiblement maillé mène à devoir repenser le fonctionnement du village dans son ensemble. Celui-ci sera amélioré par la création d'un nouveau barreau de circulation interquartier en connectant les rues Les Genêts et Les Tamaris.

Il s'agira donc de :

- ⇒ **Clarifier les circulations**
- ⇒ **Faciliter l'accès au centre village/centre ancien et aux secteurs pavillonnaires depuis l'Esplanade et ses nouveaux aménagements**
- ⇒ **Optimiser et augmenter l'offre en stationnement**

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 EN PARTICULIER SUR LE FONCIER COMMUNAL

La commune de Campagnan a mené une réflexion globale sur un vaste secteur couvrant la place de la Gare et ses abords, ainsi que le secteur de la mairie avec des terrains acquis récemment en face de celle-ci.

Un programme mixte se dessine avec des vocations différenciées en fonction des secteurs.

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

Ce projet structurant a pour intention de former une centralité « interne » au village avec de nouveaux équipements organisés autour d'une place publique en face de la mairie.

Il sera ainsi implanté :

- Un nouveau restaurant scolaire et une nouvelle bibliothèque
- Des locaux à louer à vocation économique
- Un nouveau bâtiment pour les services techniques municipaux le long de l'avenue de Saint Pargoire

Orientation 2.2

Créer une nouvelle centralité en 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 s'agit d'une opportunité essentielle que la collectivité a commencé à aménager. Elle forme à la fois la vitrine, la porte d'entrée et une future centralité pour le village.

Ce projet de centralité externe inclut :

- Une valorisation des espaces publics, en travaillant à la fois une plus forte qualification d'espaces destinés à devenir fédérateurs, notamment en valorisant la position de balcon sur la vallée de l'Hérault, et une plus forte végétalisation
- Un secteur destiné à un équipement, des bureaux, des commerces éventuels... à proximité de la salle polyvalente existante
- Un îlot à vocation résidentielle en partie centrale
- Une offre en stationnement importante permettant de répondre aux besoins des habitants du village et à ses visiteurs

Orientation 2.3

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

- ⇒ Mettre en place un projet sur un site stratégique entre place de la gare, future voie verte et équipements communaux existants ou à venir

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 intercommunale et départementale : la commune de Campagnan pourra 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.

Les projets de voie verte et de réaménagement de l'Esplanade se valoriseront l'un l'autre.

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.

Orientation 2.6

Mobiliser le foncier communal de l'ancien terrain de sport

L'ancien terrain de sport sera requis pour porter des aménagements et équipements légers à vocation ludique et festive. Ainsi, il sera associé à la constitution de la nouvelle centralité de Campagnan, sans pour autant accueillir de l'urbanisation.

AXE 3 QUALIFIER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

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

L'objectif de développement démographique et de production de logements est cadré par la capacité des réseaux présents, en particulier la station d'épuration, équipement intercommunal géré par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH) avec la commune de Bélarga.

La commune pose une exigence d'exemplarité dans la gestion et l'économie de la ressource en eau.

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.

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. Cette volonté de diversification de l'offre en logements concerne également la typologie des logements avec une modulation des densités dans les opérations d'ensemble.

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.

Ce projet de dynamisation commerciale prendra corps dans un premier temps avec le projet de l'Esplanade en cours d'étude.

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 (15%) 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 PRESERVER LES ESPACES NATURELS PROTEGER LES ESPACES ET L'ACTIVITE AGRICOLES

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, enfrichées 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, fossés et zones humides présents

Le réseau hydrographique est accompagné de ripisylves qui forment des corridors écologiques majeurs 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 zones humides, milieux particulièrement fragiles, sont également à protéger.

⇒ Préserver les zones humides et leurs abords

Le réseau hydrographique est accompagné de ripisylves qui forment des corridors écologiques majeurs 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.

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.

⇒ **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.

Les extensions urbaines tiennent compte de la présence du risque et tendent à l'éviter. Les équipements de défense incendie doivent avoir les capacités et ressources suffisantes. Le gabarit des voies est à adapter en fonction de la nécessité du passage des véhicules des pompiers.

⇒ **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, celle-ci restant à programmer. 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.

Orientation 4.3

Préserver le paysage et participer à sa valorisation

⇒ **Éviter 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 la future voie verte, sans exclure des équipements légers à vocation ludique et festive sur l'ancien terrain de sport. Les vues sur les vignes et sur le village sont ainsi préservées de façon pérenne. La collectivité marque de cette manière sa volonté d'établir une limite claire à l'urbanisation.

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.

Au Nord-Ouest, l'objectif de la collectivité est de privilégier l'optimisation du foncier en désenclavant des terrains autour du cimetière.

⇒ **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.

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

Tout projet devra tenir compte des spécificités du cadre paysager de la commune.

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**

Les nouvelles opérations intégreront des principes d'insertion paysagère en rapport avec les contextes, bâtis ou non.

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

AXE 5 S'INSCRIRE DANS LE CADRE DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le scénario de développement suit le SCOT du Pays Cœur d'Hérault avec une évolution démographique projetée de **+1,5% par an sur la période 2023-2030 et +1% par an sur la période 2030-2033.**

Dans cette perspective, la population de Campagnan devrait passer de 689 habitants en 2018 à 849 habitants en 2033.

Cette évolution démographique, associée au desserrement des ménages, conduit à une estimation d'environ 61 logements à produire sur la période 2023-2033 correspondant à la durée considérée pour le PLU.

L'analyse du potentiel de la tache urbaine a pu montrer que plus de 40 logements pouvaient être produits à l'intérieur de celle-ci (espaces libres, dents creuses, possibilités de densification et de transformation).

Le besoin de surfaces constructibles à vocation résidentielle en extension est d'environ 9000m².

En extension de la tache urbaine, sont également mis en place :

- des emplacements réservés pour :
 - . agrandir le cimetière (le cimetière actuel est plein) et faciliter son accès (stationnement)
 - . faciliter le stationnement
- un espace de restauration qui correspond à environ 3000m² d'emprise globale

Ces projets et aménagements entrent dans le cadre d'une amélioration du cadre de vie de la commune.

La consommation d'espace totale reste globalement très modérée au regard de la consommation d'espace passée de la commune.