



# CLAPIERS

## 4<sup>ème</sup> révision valant élaboration du PLU

### 2 –Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration	28/08/1972		06/12/1978
1 <sup>ère</sup> révision	05/12/1983		03/06/1986
2 <sup>ème</sup> révision	18/07/1990		22/03/1991
1 <sup>ère</sup> modification			07/04/1993
2 <sup>ème</sup> modification			27/09/1996
3 <sup>ème</sup> révision	22/10/1996	10/07/1999	13/04/2000
1 <sup>ère</sup> modification			28/03/2003
2 <sup>ème</sup> modification			28/06/2005
1 <sup>ère</sup> révision simplifiée			11/09/2008
3 <sup>ème</sup> modification			11/09/2008
4 <sup>ème</sup> modification			13/07/2011
4 <sup>ème</sup> révision du POS valant élaboration du PLU	12/05/2009	14/06/2012	24/01/2013



#### Agence de Nîmes

188 Allée de l'Amérique Latine  
30900 NÎMES  
Tél. 04 66 29 97 03  
Fax 04 66 38 09 78  
nimes@urbanis.fr

[www.urbanis.fr](http://www.urbanis.fr)

#### Mairie

5, Grand-rue Marie Lacroix  
34830 CLAPIERS  
Tél. : 04 67 55 90 00  
Fax : 04 67 55 90 01

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de CLAPIERS s'articule autour de quatre axes majeurs, définis sur la base des enjeux mis en exergue par le diagnostic communal :

- Assurer une croissance démographique maîtrisée et équilibrée.
- Equilibrer la production entre réinvestissement urbain et extension urbaine.
- Conforter la qualité du cadre de vie, assurer la protection des espaces naturels et agricoles.
- Adapter les modes de déplacements à l'évolution de la commune de des pratiques.

---

# 1 - Axe 1 : Assurer une croissance démographique maîtrisée et équilibrée

## Constat

- Un ralentissement sensible de la croissance démographique au cours des dernières années et un net fléchissement du solde migratoire depuis le début des années 1980.
- En corollaire, un ralentissement sensible de la construction neuve, liée notamment à la raréfaction des disponibilités foncières sur la commune.
- Une population globalement aisée, mais qui ne doit pas masquer la présence de ménages plus modestes.
- Une population jeune mais des signes de vieillissement de la population en place, liés au ralentissement de la croissance démographique et à la difficulté d'installation de jeunes ménages, en l'absence d'une offre de logements adaptée et suffisante.
- Un parc de logements effectivement peu adapté à la demande des jeunes ménages (parc de grande taille) et des ménages modestes (insuffisance du parc locatif et notamment du parc locatif social).

## Enjeux

- Relancer la dynamique démographique de la commune, avec un objectif de 7 000 habitants à échéance 10 ans, tout en préservant la qualité de vie de la commune.
- Développer une offre de logements suffisante et adaptée, répondant notamment aux obligations faites à la commune en matière de logement social.

## Orientations

- ➔ **Favoriser une croissance progressive, respectueuse des équilibres et de la qualité de vie de la commune.** Il s'agit à la fois de relancer la dynamique démographique de la commune, de préserver ses atouts en termes de qualité de vie et qualité paysagère, mais aussi d'anticiper sur les besoins futurs en matière d'équipements publics et d'infrastructures.

### **Le développement communal sera donc phasé avec :**

- à court terme, l'**opération du Fesquet** (en cours de réalisation, avec un total d'une centaine de logements) et l'**opération du Soleil des Garrigues** (80 logements neufs et 25 logements touristiques requalifiés en logements résidentiels).
- à plus long terme, la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble de 450 à 500 logements sur la **zone des Moulières** et l'ouverture à l'urbanisation de la **zone d'entrée Ouest de Lauriol**, secteur stratégique desservi par la future ligne n°5 de tramway.

**Cette progressivité du développement permettra à la fois une meilleure intégration des nouveaux arrivants et un phasage des équipements publics nécessaires.** La commune devra en effet dans les prochaines années, développer la capacité de ses équipements d'accueil petite enfance (crèche, halte garderie...) et de ses équipements scolaires et péri-scolaires (groupe scolaire, centre aéré...).

- **Favoriser la diversification de l'offre de logements** et notamment renforcer l'offre locative sociale et l'accession abordable pour les jeunes ménages, conformément aux orientations du PLH 2007-2012 et du futur PLH 2013-2018 et aux obligations de la commune au titre de l'article 55 de la Loi SRU.

En complément des opérations de logements locatifs sociaux déjà réalisées ou en projet (20 logements en cours de construction sur le secteur du Fesquet et projet d'une soixantaine de logements sur le secteur du Soleil des Garrigues), le PLU prévoit une production diffuse sur l'ensemble des zones à vocation d'habitat du PLU ; sur les secteurs dits à pourcentage délimités en application de l'article L. 123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme, tout programme de logements de 600 ou plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra affecter 30% au moins de cette surface à des logements locatifs sociaux.

un objectif complémentaire serait que 20% de la production soit également affectée à des logements en accession abordable ou primo-accession.

---

## 2 - Axe 2 : Equilibrer le développement communal entre réinvestissement urbain et extensions urbaines

### Constat

- Un développement urbain fortement consommateur d'espace : une tâche urbaine de 230 hectares, soit 30% de la superficie communale totale.
- Un parc de résidences principales encore peu diversifié (90% de maisons individuelles), même si les dernières années ont été marquées par un début de diversification (ZAC Pompidou).

### Enjeux

- Promouvoir un développement urbain moins consommateur d'espace et plus respectueux des principes du développement durable.
- Asseoir le développement communal à la fois sur le réinvestissement urbain (et notamment sur la densification maîtrisée des quartiers existants) et sur l'ouverture de nouveaux quartiers à l'urbanisation, dans le respect des exigences de densité bâtie et de mixité sociale et urbaine du SCOT.

### Orientations

- **Favoriser la mobilisation du parc vacant et, en parallèle, maîtriser les conditions d'évolution du bâti ancien par un renforcement des dispositions réglementaires qui lui sont applicables.**  
L'enjeu est en effet de préserver l'identité bâti du centre ancien, tout en permettant une évolution maîtrisée.
- **Permettre une densification mesurée et maîtrisée des quartiers d'habitat pavillonnaire existants sur grandes parcelles.**  
Cette densification mesurée est notamment favorisée par la suppression de toute superficie minimum de terrain constructible, conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme et par l'augmentation mesurée des Coefficients d'Occupation des Sols, dans le respect de l'identité des quartiers concernés.
- **Permettre une mutation du bâti dans le cadre de projets répondant aux objectifs de diversification de l'habitat et de préservation du cadre bâti et paysager.** C'est le principe même du programme prévu sur le secteur **du Soleil des Garrigues** qui inclut à la fois :

- la transformation en logements permanents des 25 logements touristiques de la Résidence du Soleil des Garrigues ;
  - la construction de 80 nouveaux logements dont une soixantaine de logements locatifs sociaux.
- **Conditionner l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Moulières à la réalisation d'une opération d'aménagement globale prenant en compte les principes de développement durable et de mixité urbaine et sociale** Ces principes s'expriment notamment au travers d'une orientation particulière d'aménagement assurant le respect des objectifs de densité bâtie et de mixité sociale imposé par le SCOT et le futur PLH (densité bâtie de 20 logements ou 2 000 m<sup>2</sup> minimum par ha et 30% au moins de logements locatifs sociaux).

---

## 3 - Axe 3 : Conforter la qualité du cadre de vie, assurer la protection des espaces naturels et agricoles

### Constat

- Des espaces naturels diversifiés et aujourd'hui relativement préservés : vallée du Lez et reliefs boisés Nord (Bois de Clapiers).
- Des zones agricoles support d'un ambitieux projet de valorisation, le projet d'Agriparc qui vise à concilier les fonctions agricoles (productions locales de qualité destinées à alimenter les circuits courts de commercialisation), environnementales (secteurs à forte valeur patrimoniale et paysagère, contribuant à la biodiversité et au maintien des continuités écologiques) et sociales (lieux de loisirs, de promenade, tant récréatifs que pédagogiques) des secteurs concernés (Vallée du Lez au Sud, Plaine des Grattes au Nord).

### Enjeux

Il s'agit d'assurer une protection renforcée des différentes composantes du paysage naturel de la commune, en cohérence avec les protections réglementaires existantes en matière de milieux naturels (Site d'Importance Communautaire du Lez), de paysage (Site classé des berges du lez, paysages de Frédéric Bazille) ou de risques (PPRI du Lez, PPRIF) :

- boisements ponctuant la zone urbaine ;
- reliefs boisés Nord ;
- terres cultivées de la plaine du Lez et de la Plaine des Grattes, support du futur agriparc de CLAPIERS.

### Orientations

- **Assurer une protection forte des boisements formant l'écrin du village** : Bois des Tombes et petit bois dominant le ruisseau des Canaux en limite de Castelnau-le-Lez au Sud ; Petit Bois de la Plaine en limite Nord de la zone urbaine ; reliefs boisés du Romarin et de Lauriol dominant la zone bâtie.

Le versant bâti dominant le vieux village devra quant à lui être préservé d'une urbanisation trop dense du fait de sa forte visibilité.

➤ **Préserver les perspectives vers le vieux village :**

Il s'agit à la fois d'inscrire un cône de visibilité entre le futur quartier du Castelet et le vieux village mais aussi de maîtriser l'urbanisation des parcelles situées en contrebas du village, à l'articulation avec le futur quartier du Castelet.

➤ **Protéger durablement le corridor écologique du Lez, en cohérence avec les protections paysagères et environnementales existantes** (Site classé des berges du Lez, paysages de Frédéric Bazille et Site d'Importance Communautaire du Lez).

➤ **Maintenir la vocation agricole des terres cultivées ou anciennement cultivées.**

Il s'agit à la fois :

- de maîtriser au mieux le risque de mitage des terres agricoles en limitant strictement les possibilités de construction ;
- de reconnaître les exploitations existantes (Mas du Garde) ;
- de permettre la bonne réalisation du projet d'agri-parc porté par la Communauté d'Agglomération de Montpellier sur le domaine de Viviers / Plaine des Grattes.

➤ **Requalifier les transitions paysagères le long des infrastructures et notamment le long de la RD 65 qui longe la zone urbanisée.**

Pour assurer une maîtrise de l'urbanisation le long la RD 65 classée en voie à grande circulation, il est fait application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme qui interdit, hors espaces urbanisés, toute construction ou installation nouvelle dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie (exception faite des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des constructions et installations nécessaires aux infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole, des réseaux d'intérêt public, à l'adaptation et de l'extension des constructions existantes).

---

## 4 - Axe 4 : Adapter les modes de déplacement à l'évolution de la commune et des pratiques

### Constat

- Un réseau de desserte des quartiers peu lisible (emprises surdimensionnées, impasses et voies en boucle).
- Un réseau de déplacements doux essentiellement limité aux grands axes et une desserte insuffisante des quartiers et des équipements.
- Une amélioration attendue de la desserte en transports collectifs de la commune avec le projet de prolongement de la ligne 5 du tramway.

### Enjeux

- Favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture : déplacements doux cyclistes et piétons, transports en commun.
- Améliorer la lisibilité des déplacements et la connexion des grands axes.

### Orientations

#### ➤ **Affirmer une trame viaire lisible et continue.**

Il s'agit :

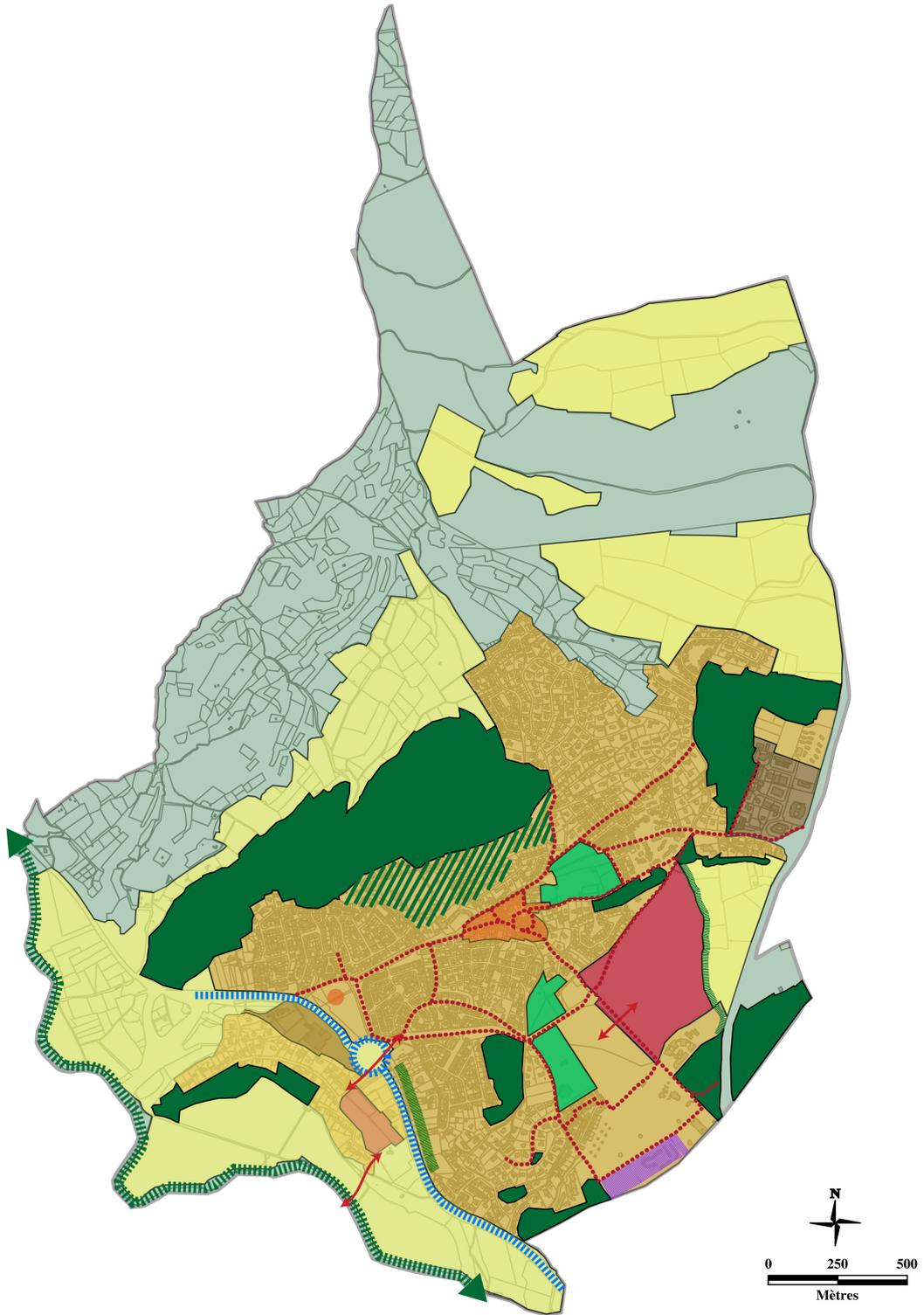
- de renforcer la hiérarchisation du réseau, par la définition de gabarits adaptés à la fonction des différentes voies (voie de transit ou voie de desserte) ;
- de favoriser la mise en relation des quartiers par la création de voies de liaison ou de désenclavement ;

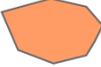
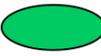
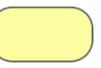
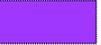
#### ➤ **Favoriser le développement des modes doux de déplacements au travers notamment du Schéma modes doux approuvé en 2010, incluant :**

- la réalisation de pistes ou bandes cyclables le long des voies,
- la création de cheminements deux roues et piétons spécifiques,
- l'aménagement d'une zone de rencontre sur le centre ancien favorisant la cohabitation apaisée des différents modes de déplacements,
- les obligations de stationnement deux roues dans les logements collectifs, les bureaux et les équipements publics, conformément à la Loi n°22010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

#### ➤ **Anticiper l'arrivée du tramway par une maîtrise des projets de constructions aux abords du futur tracé.**

**Illustration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de CLAPIERS**



	Centre ancien
	Extensions à vocation d'habitat
	Zones d'activités majeures
	Zone d'extension future du Castelet
	Abords de la RD 65 et interface à qualifier
	Ecrin boisé
	Espaces verts à vocation d'équipements publics
	Espaces boisés, espaces naturels
	Versant à protéger
	Zone à vocation / dominante agricole
	Secteur de mutation et d'extension
	Cheminevements doux