

# 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

## 1.1 Résumé non technique

**Version approuvée**

## SOMMAIRE

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
Contexte d'élaboration du plan local d'urbanisme.....	3
Cadre règlementaire et normatif du plan local d'urbanisme.....	4
<b>Positionnement et structuration du territoire.....</b>	<b>5</b>
Situation géographique .....	5
Intercommunalité.....	6
<b>Analyses thématiques.....</b>	<b>7</b>
Démographie.....	7
Habitat.....	9
Equipements.....	11
Economie.....	12
Agriculture.....	14
Mobilités.....	17
Réseaux .....	19
<b>Consommation foncière et potentiel de densification .....</b>	<b>21</b>
Artificialisation des sols.....	21
Consommation d'espaces naturels et agricoles des 10 dernières années.....	22
Capacités de densification du tissu urbain.....	24
Potentiel constructible des documents d'urbanisme existants.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
<b>Analyse des tissus bâtis.....</b>	<b>25</b>
Tissu villageois.....	25
Architectures.....	26
Patrimoine .....	26
<b>Servitudes et prescriptions .....</b>	<b>27</b>
<b>Projet d'aménagement et de développement durables intercommunal .....</b>	<b>28</b>
<b>Règlement local d'urbanisme et document graphique .....</b>	<b>29</b>
Zones urbanisées (U).....	29
Zones à urbaniser (AU).....	30
Zones agricoles (A) .....	31
Zones naturelles (N) .....	32
Éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme .....	33
Éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme .....	34
Éléments protégés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme.....	34
Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	35
STECAL.....	35

## PREAMBULE

---

### Contexte d'élaboration du plan local d'urbanisme

---

Par délibération en date du 4 septembre 2005, le Conseil Municipal de Campagnan a prescrit la révision du plan local d'urbanisme.

A ce titre, la commune disposait d'un POS devenu caduque.

L'élaboration du plan local d'urbanisme est motivée par plusieurs objectifs, mentionnés par la délibération :

- de mettre en conformité le document d'urbanisme locale avec les objectifs fixés par les lois SRU, UH, Molle, ENE et ALUR

L'adapter aux exigences actuelles de l'aménagement de la commune et à l'évolution des besoins de la population

- d'accompagner le développement urbain avec les nouveaux équipements nécessaires

- de préserver et valoriser l'environnement, les paysages et le patrimoine, les milieux agricoles et naturels qui contribuent à la définition d'un cadre de vie attractif et de qualité

- de veiller à une utilisation économe des espaces

- de mettre en compatibilité le document d'urbanisme de la commune avec le Programme Local de l'Habitat en permettant la diversification de l'offre de logements accessible à tous

---

## Cadre réglementaire et normatif du plan local d'urbanisme

---

Le PLU est inséré dans une hiérarchie des normes : il doit respecter, être compatible ou prendre en compte d'autres dispositions, projets ou documents qui s'appliquent à des échelles plus larges et concernent tout ou partie de son territoire.

**Le PLU devra respecter le code de l'urbanisme, et être compatible avec le SRADDET Occitanie, adopté le 30 juin 2022. Elle devra également être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Pays Cœur d'Hérault approuvé le 13 juillet 2023.**

**Le Plan Climat – Air-Energie Territorial (PCAET), validé le 14 septembre 2020, devra également être pris en compte dans l'ensemble des projets de la commune pour atteindre ses objectifs de transition énergétique.**

Le PLU doit donc répondre à un ensemble de règles « nouvelles ». Il s'inscrit dans le cadre des évolutions législatives les plus récentes, dont en particulier :

- Loi portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle 2 du 12 juillet 2010
- Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche du 27 juillet 2010
- Loi pour l'Accès au Logement et l'Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014
- Loi d'Avenir sur l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) du 13 octobre 2014
- Loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) du 07 août 2015
- Loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018

Il doit ainsi se conformer aux attendus du développement durable avec une limitation de l'emprise des zones constructibles et une attention particulière portée à la pérennité des activités agricoles.

Une autre loi encadre l'élaboration du PLU : la loi Climat et Résilience, promulguée le 24 août 2023.

## POSITIONNEMENT ET STRUCTURATION DU TERRITOIRE

### Situation géographique

Campagnan se situe à l'intérieur du triangle autoroutier formé par l'A75 (à l'Ouest), l'A9 (à l'Est) et l'A750 (au Nord).

Le territoire communal appartient à la vallée de l'Hérault. Il est séparé de l'agglomération montpelliéraine par un ensemble de collines et garrigues (Causse d'Aumelas).



*Situation géographique de la commune (Source : géoportail.fr)*

Campagnan se trouve à équidistance (13 km / 15 min) de Clermont l'Hérault et Pézenas, qui sont deux pôles urbains majeurs de la première frange de l'arrière-pays du département.

Les distances (temporelles et physiques) observées entre Campagnan et Béziers sont plus réduites que celles avec Montpellier. Néanmoins, l'aire d'influence de la métropole montpelliéraine reste quant à elle plus importante que celle de l'agglomération biterroise et connaît donc un rayonnement plus large.

Le pôle de proximité est Paulhan, commune située en-dehors de la CCVH.

## Intercommunalité

Campagnan appartient à la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault (CCVH), qui compte 28 communes et compte 40294 habitants.

Cette intercommunalité dont le fleuve est l'axe central s'étend depuis les garrigues entre vallée et plaine littorale (plateau / cause d'Aumelas) jusqu'à l'amorce des Causses du Larzac.

Elle est particulièrement dynamique démographiquement du fait de la proximité de Montpellier et de sa traversée par l'A750.

Son poids démographique et économique reste cependant modeste au regard des agglomérations principales du département et de la plaine littorale.



*Positionnement de la CCVH dans l'Hérault (Source : CCVH)*

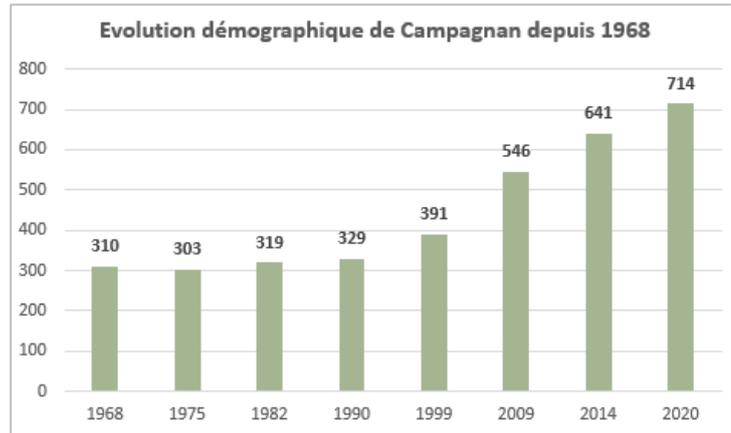
## ANALYSES THEMATIQUES

### Démographie

#### 1. Population communale

Le territoire communal compte 714 habitants en 2020.

Depuis 1975, le nombre d'habitants ne cesse de croître. L'évolution la plus marquée commence à partir des années 2000. Sur les 20 dernières années, la population a été multipliée par 1,8.



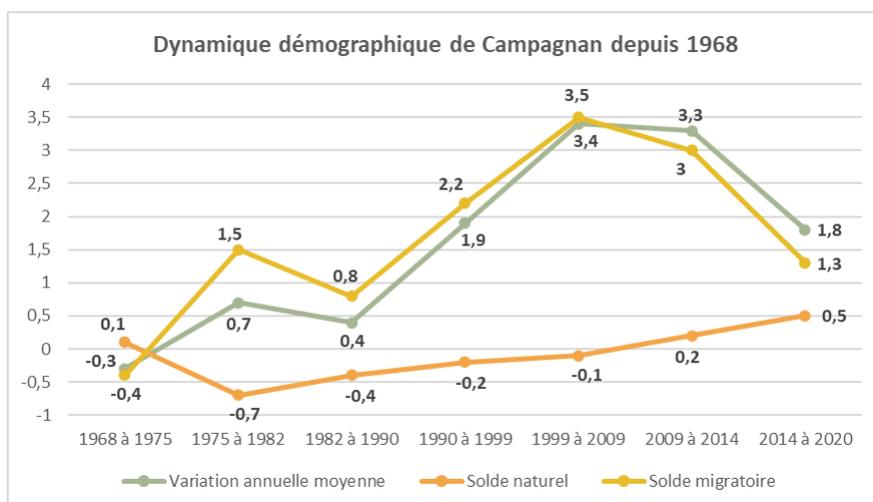
Recensement de la population de Campagnan depuis 1968 (Source : INSEE 2020)

#### 2. Variation démographique

Sur ces dix dernières années, la commune a connu une croissance de 2,4% par an.

Plusieurs facteurs expliquent ce développement :

- Métropolisation liée à Montpellier et l'agglomération littorale : périphérisation des ménages rendue possible par le développement des réseaux de transport
- Coût des terrains moins élevé qu'à proximité des pôles d'emplois
- Axes autoroutiers (A 75 et A 750) proches.

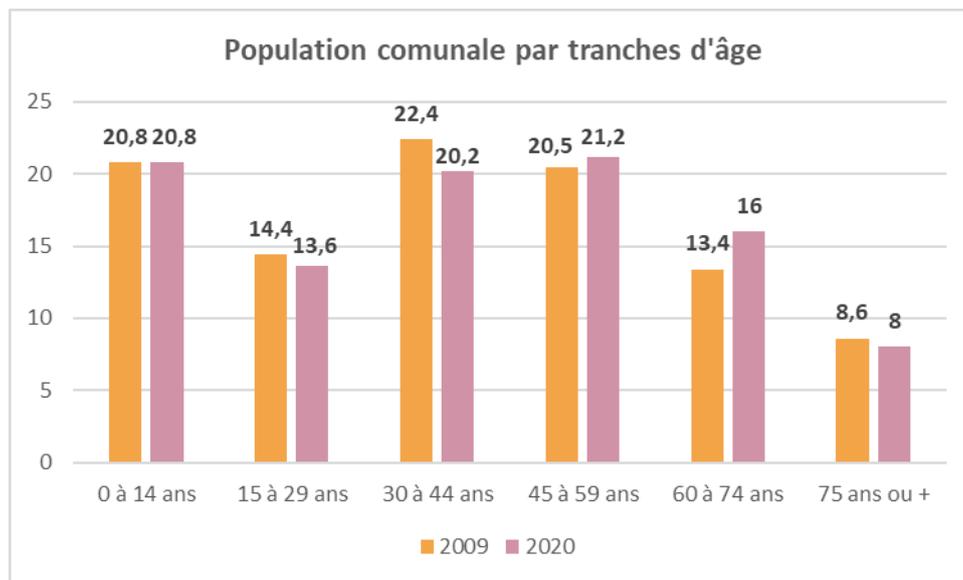


Variation démographique de la commune de Campagnan (Source : INSEE 2020)

### 3. Une population jeune

Les données témoignent d'une certaine mixité intergénérationnelle dans la commune. Cependant, la population communale reste majoritairement « jeune » avec des catégories de moins de 60 ans élevées. La part des plus de 75 ans reste minoritaire.

Puisque le solde naturel est très légèrement positif, c'est en partie le solde migratoire qui explique ce rajeunissement de la population. Les nouveaux habitants correspondent donc à de jeunes ménages.



*Evolution de la population communale par tranches d'âge entre 2009 et 2020 (Source : INSEE 2020)*

#### **SYNTHESE**

La population de Campagnan est en augmentation constante depuis 1990. Cela s'explique par un solde migratoire important avec des ménages attirés par une accession à la propriété moins coûteuse qu'à proximité des pôles d'emplois.

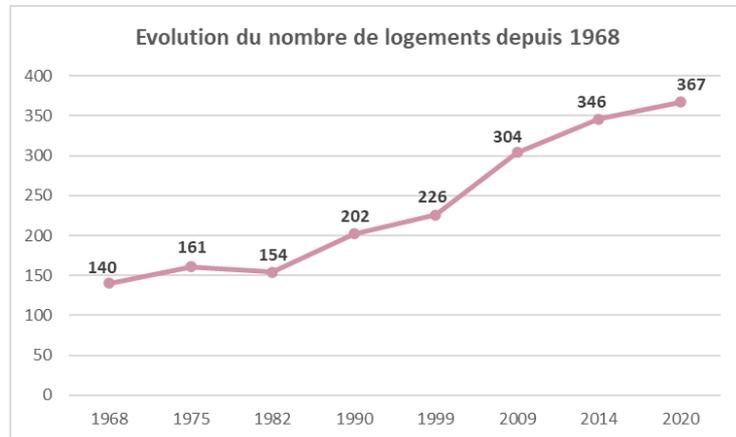
Ces dernières années, la croissance démographique connaît un ralentissement.

La population est jeune et atteste de l'attractivité de la commune.

## Habitat

### 1. Dynamique du parc de logements

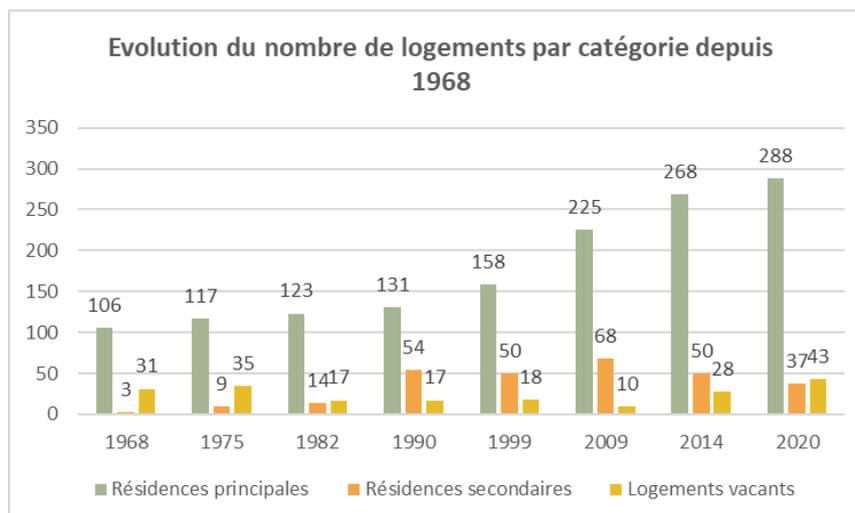
Au niveau de la commune de Campagnan, l'évolution du nombre de logements montre une augmentation constante depuis les années. Cette augmentation est corrélée avec la croissance démographique que connaît la commune.



*Evolution du nombre de logements à Campagnan depuis 1968  
(Source : INSEE RP 2020)*

#### 1.1. Prédominance des résidences principales et forte augmentation des logements vacants

La position privilégiée de la commune de Campagnan, à proximité de l'A75 et l'A750, en fait un territoire stratégique. Ainsi, la prédominance des résidences principales atteste de l'attractivité de la commune. Ainsi, les résidences principales représentent 78,3% du parc de logements en 2020 contre 10% pour les résidences secondaires (taux en forte baisse).



*Evolution du nombre de logements par catégorie depuis 1968 à Campagnan (Source : INSEE RP 2020)*

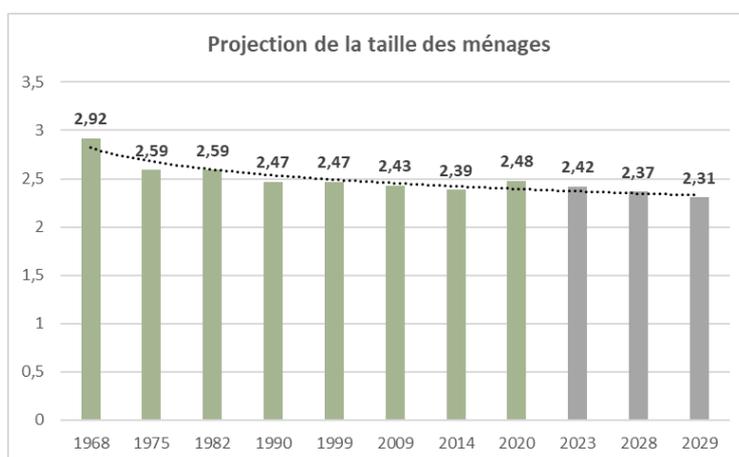
## 1.2. Type de logements

Le parc de logements est relativement homogène en matière de typologie ; il se compose en effet de 88,9% de maisons individuelles. Les appartements, qui sont en augmentation, présentent l'avantage d'avoir un nombre de pièces plus en rapport avec la taille des ménages actuelle.

Les résidences principales sont majoritairement de taille importante. En effet, 82,5% d'entre elles comportent au minimum 4 pièces. Cela montre la disjonction entre le parc de logements et la réalité de la composition des ménages.

## 1.3. Desserrement des ménages

Le desserrement des ménages n'est pas manifeste du fait de la progression de la population qui a vu arriver à Campagnan de nombreuses familles. La valeur a connu une très légère baisse après 2000, puis est remontée à 2,48 habitants par logements.



*Evolution de la taille des ménages et projection à Campagnan (Source : INSEE RP 2020)*

Compte tenu de la position géographique de la commune de Campagnan, l'arrivée de nouveaux ménages est envisageable en fonction d'une offre adaptée (voir infra).

La légère diminution de la taille des ménages observée depuis 1968 peut se poursuivre tout en tendant vers une stabilisation. Ainsi, une projection de 2,31 habitants par ménage est envisageable à l'horizon 2033.

### **SYNTHESE ET PROSPECTIVE**

Le parc de logements a augmenté en rapport avec la démographie de la commune, les résidences principales devenant très largement majoritaires et le nombre de logements vacants marginal.

Un manque en matière de petits logements se dessine cependant avec une taille des ménages qui va se contracter de plus en plus.

---

## Equipements

---

L'offre en équipements et services est très réduite sur la commune de Campagnan.

### **1. Equipement scolaire**

Une école est présente sur le territoire communal de Campagnan ainsi qu'une crèche.

Il est nécessaire de se rendre dans les communes limitrophes telles que Paulhan afin d'avoir à un collège et un lycée pour poursuivre la scolarisation.

### **2. Services de proximité**

Concernant les services de proximité, la commune de Campagnan est uniquement équipée d'une mairie sur son territoire ainsi que d'une agence postale.

### **3. Services de santé**

Aucun service de santé n'est présent sur la commune de Campagnan.

Des mobilités vers d'autres communes, comme Paulhan, sont nécessaires afin de pouvoir être pris en charge par le personnel de santé.

### **4. Equipements sportifs et culturels**

L'offre en matière d'équipements sportifs et culturels reste limitée sur le territoire communal. En effet, une salle polyvalente, un stade de football ainsi qu'un terrain de pétanque permettent l'exercice de certaines activités.

En outre, une bibliothèque municipale est présente.

#### **SYNTHESE**

La commune de Campagnan ne dispose que d'une faible offre en matière d'équipements et services.

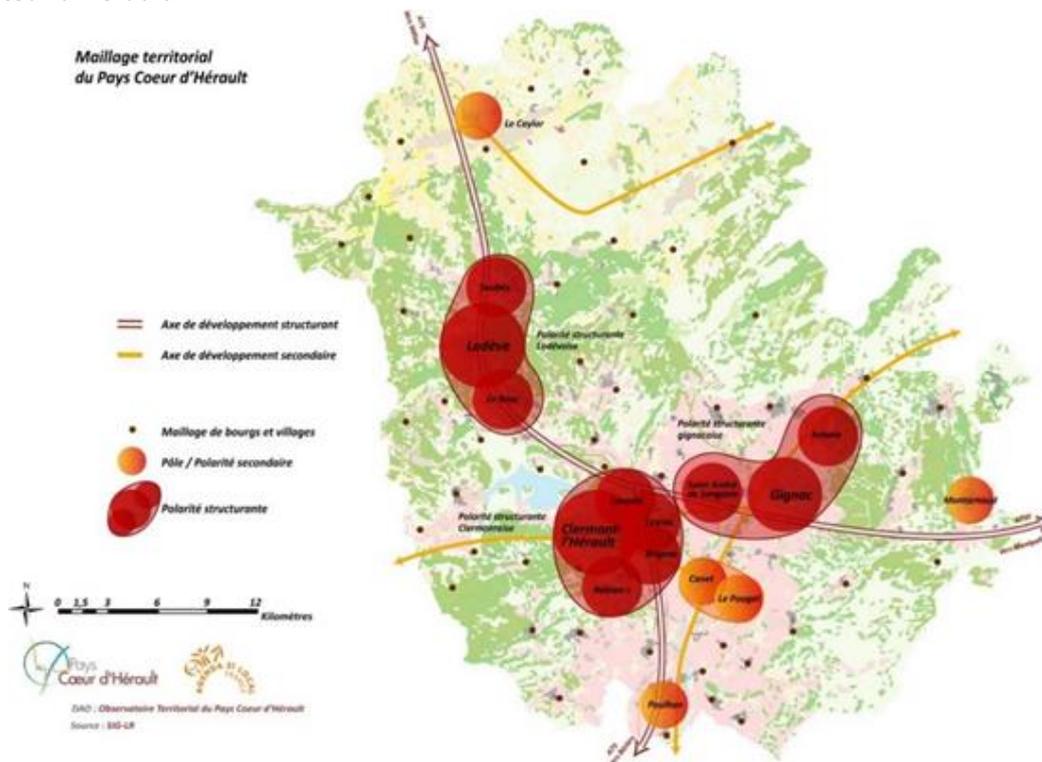
Des mobilités vers l'extérieur sont nécessaires (notamment vers Paulhan) pour avoir accès à une gamme plus importante et à des services de base.

## Economie

### 1. Structure économique du territoire communal

#### 1.1. Maillage territorial du Pays Cœur d'Hérault

La commune de Campagnan est en lien étroit avec la polarité secondaire de Paulhan d'après le SCOT Pays Cœur d'Hérault.



*Attractivité économique des communes (Source : SCOT Pays Cœur d'Hérault)*

#### 1.2. Répartition de la population et attractivité économique

La commune de Campagnan compte 292 actifs ayant un emploi.

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

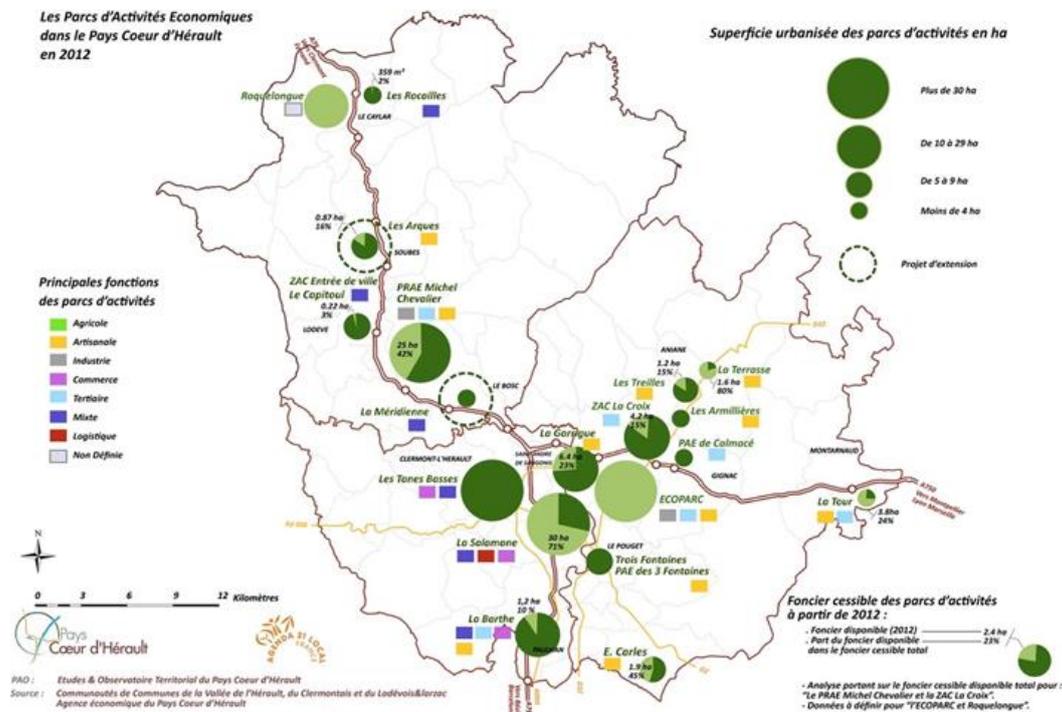
La commune possède un indicateur de concentration d'emploi (ICE) de 23,8 en 2020 (contre 34,7 en 2009).

En baisse, cette donnée traduit l'absence d'un secteur industriel, commercial sur la commune.

En outre, ce faible indice témoigne de la proximité de Paulhan (7min en voiture) qui centralise des commerces, entreprises employant les habitants de Campagnan.

### 1.3. Zones d'activités économiques

La population active de Campagnan est dépendante des pôles d'emplois proches.  
Les zones d'activités du territoire sont situées le long des axes de communication principaux.



Positionnement des PAE dans le Pays Cœur d'Hérault (Source : SCOT Pays Cœur d'Hérault)

#### SYNTHESE

L'économie est peu développée à l'échelle communale et est essentiellement représentée par l'agriculture (viticulture).

La commune possède les caractéristiques d'un village dortoir (indicateur de concentration d'emploi de 23,8).

La population est ainsi dépendante des pôles d'emplois proches.

L'avenue de Saint Pargoire, relativement passante, peut néanmoins être le support d'activités économiques et commerciales attractives. En retrait de celle-ci de l'autre côté de la voie ferrée, un projet de guinguette est amené à s'installer et se pérenniser.

## Agriculture

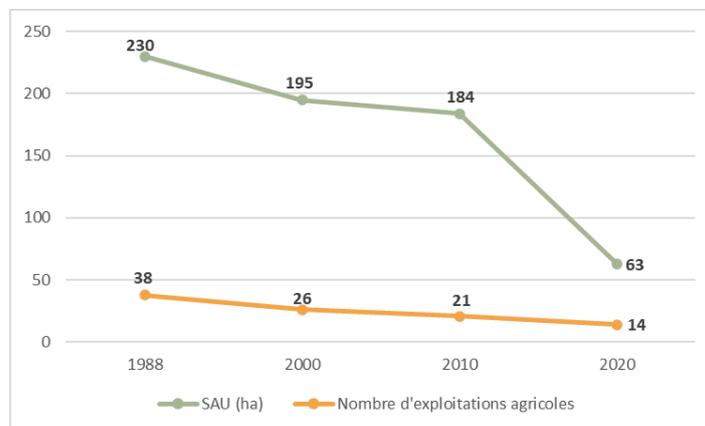
*Etude réalisée sur la base des données disponibles, d'une réunion d'échange avec les exploitants et d'un questionnaire*

L'activité presque exclusive de la commune est la viticulture.

Elle se trouve au sud du territoire Cœur d'Hérault, rattaché au nord de la plaine viticole héraultaise.

Comme de nombreux territoires ruraux, la commune connaît une déprise agricole, en témoigne la baisse de la SAU et du nombre d'exploitations agricoles. La SAU de la commune avoisine les 63 ha en 2020 contre 184 ha en 2010. 14 exploitations agricoles sont présentes sur le territoire d'après les données Agreste 2020.

La diminution de la SAU est spectaculaire, même dans le contexte local. Rare sont les communes du Pays Cœur d'Hérault qui connaissent une dynamique positive de leur SAU depuis 2000.



***Evolution de la SAU et du nombre d'exploitations agricoles sur la commune de Campagnan (Source : AGRESTE)***

## 1.1. L'occupation du sol

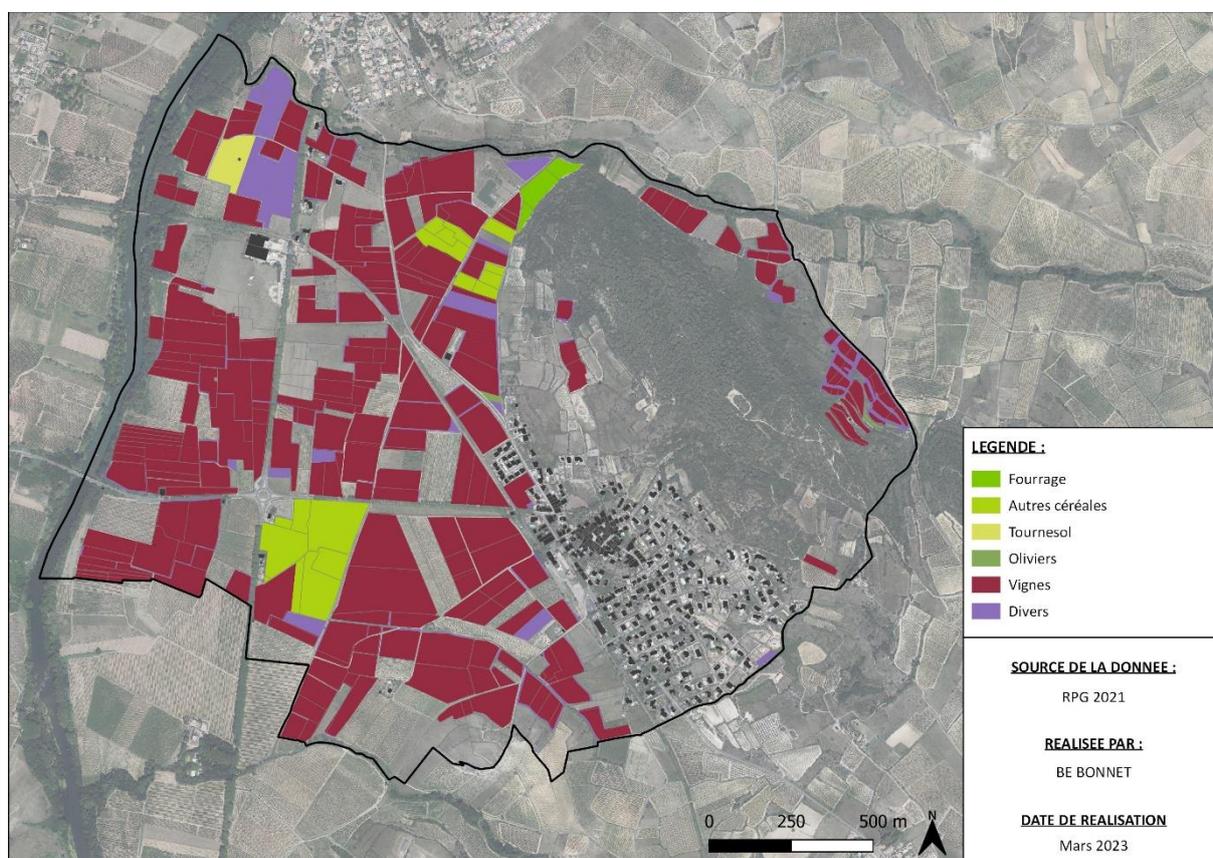
Selon l'Institut National de l'Information Géographique et Forestière, le registre parcellaire graphique est une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC). Les données anonymes du RPG sont millésimées et contiennent des îlots correspondant à ceux déclarés pour la campagne N dans leur situation connue et arrêtée par l'administration, en général au 1<sup>er</sup> janvier de l'année N+1.

La carte suivante permet d'avoir une vision plus précise de l'occupation agricole des sols selon les données du Registre Parcellaire Graphique en date de 2021.

Les secteurs non déclarés correspondent aux zones urbanisées, boisées ou enrichées, aux cours d'eau et aux falaises.

L'occupation agricole des sols, à l'échelle communale, selon le Registre Parcellaire Graphique 2021, est détaillée dans le tableau suivant. On retrouve une nette dominance de la pratique de la viticulture.

Code groupe	Nom du groupe	Surface (ha)	Pourcentage
21	Vignes	127,9	83,4%
4	Autres céréales	10,09	6,6%
6	Tournesol	1,48	1%
16	Fourrage	1,29	0,8%
23	Oliviers	0,23	0,1%
28	Divers	12,35	8,1%

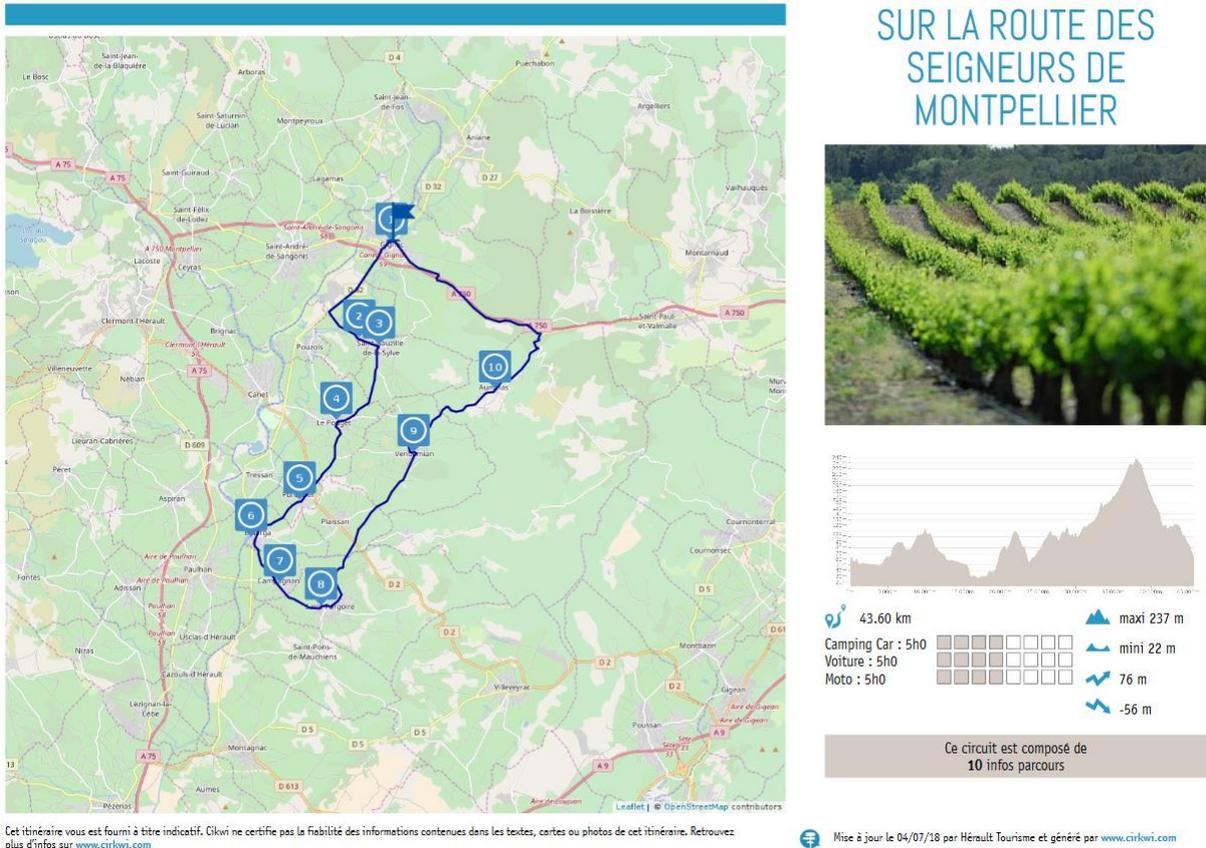


*Occupation du sol (Source : RPG 2021)*

## 1.2. Œnotourisme

La commune de Campagnan est traversée par le circuit œnotouristique « Sur la route des Seigneurs de Montpellier ». Ce circuit proposé par Hérault Tourisme est labellisé « Vignobles et Découvertes ». Aucun caveau étape n'est identifié sur le parcours, à Campagnan.

Le descriptif communal du parcours indique pour Campagnan : *Ancienne dépendance de l'abbaye de Gellone au XIIe siècle. L'économie viticole se développera grâce à l'implantation d'une ligne de chemin de fer. À voir, la petite gare restaurée. Production de raisins de table, à déguster...*



### SYNTHESE

- La viticulture est largement dominante sur la commune de Campagnan.
- Le maintien de la dynamique agricole/viticole est à soutenir en tant qu'activité économique dominante et emblématique de la commune.
- 14 exploitations agricoles sont recensées.
- 1 AOP pour l'olive « Lucque » est identifiée sur le territoire communal.

## Mobilités

### 1. Le réseau viaire

Le nombre d'habitants de la commune, ainsi que son positionnement ne justifie pas une desserte importante par les transports en commun et rend la population largement dépendante des déplacements automobiles, ce qui se voit dans le taux de motorisation des ménages.

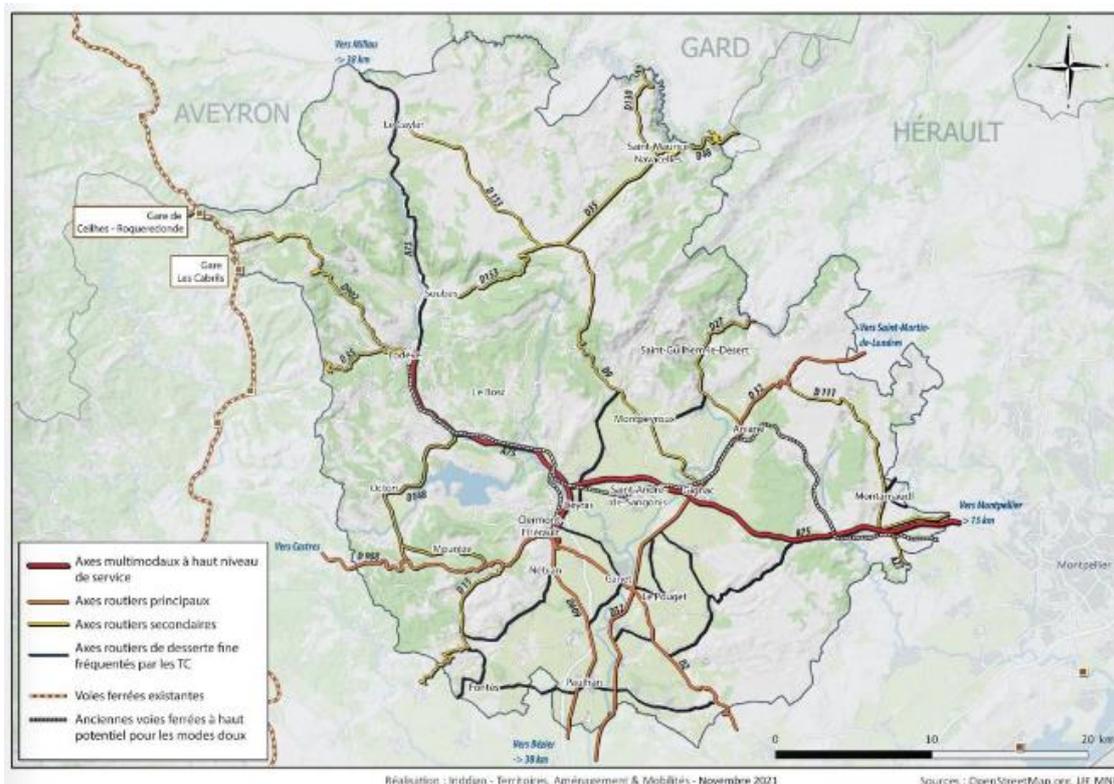
Le village se situe au croisement de la RD 30 et de la RD 123.

La RD 32 passe à l'Ouest de la commune mais ne traverse pas le centre-bourg.

	2009	%	2020	%
<b>Ensemble</b>	<b>268</b>	<b>100</b>	<b>288</b>	<b>100</b>
<b>Au moins un emplacement réservé au stationnement</b>	176	78,3	170	59,3
<b>Au moins une voiture</b>	<b>204</b>	<b>90,5</b>	<b>273</b>	<b>94,8</b>
<b>1 voiture</b>	88	38,9	110	38,3
<b>2 voitures ou plus</b>	116	51,6	163	56,5

*Equipped automobile des ménages en 2009 et 2020 (Source INSEE RP 2020)*

La RD32 traversant l'Ouest de Campagnan sur un axe Nord-Sud fait partie des axes structurants de cette partie de l'Hérault.



**Cartographie du réseau viaire structurant (Source : SCOT Cœur Pays d'Hérault)**

### 2.

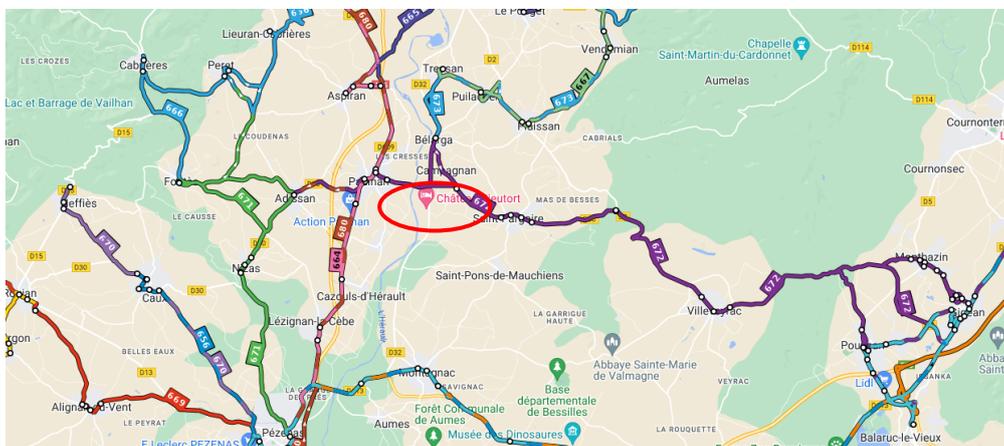
### 3. Le stationnement



*Localisation des parkings formels et indication de leur capacité d'accueil*

### 4. L'offre de transports en commun

Campagnan reste en marge des principales lignes de bus du secteur. Seule la ligne 672, reliant Paulhan et Bélarga à Poussan et Gigean dessert la commune.



*Extrait du plan de réseau de transport en commun départemental (Source : herault-transport.fr)*

#### SYNTHESE

- La population communale est largement dépendante des déplacements automobiles.
- La RD32 à l'Ouest du bourg est un axe structurant de ce secteur de la vallée de l'Hérault.
- La problématique du stationnement en centre-bourg est récurrente.

## Réseaux

### 1. Adduction en eau potable

Le réseau d'alimentation en eau potable (AEP) est géré par le Syndicat Mixte des eaux de la Vallée de l'Hérault. L'état du réseau AEP vient limiter la commune dans ses projets de développement.

Les caractéristiques principales du réseau d'adduction en eau potable sont les suivantes :

La commune de Campagnan est alimentée par la station de Cazouls réseau rive gauche qui dessert 13 communes au total. En 2021, 163 877m<sup>3</sup> ont été prélevés par cette station.

Campagnan a consommé 76 328 m<sup>3</sup> d'eau en 2021.

Conformité microbiologique de l'eau au robinet	100%
Conformité physico-chimique de l'eau au robinet	100%
Rendement du réseau de distribution	81,4%
Pertes en réseau	2,7 m <sup>3</sup> /km/j
Consommation totale en 2021	76 328 m <sup>3</sup>
Nombre d'abonnés	356
Nombre d'habitants par abonné	1,732 habitants/abonné
Consommation moyenne par abonné	122,08 m <sup>3</sup> /abonné
Volume des réservoirs sur la commune de Campagnan	600 m <sup>3</sup>

*Indicateurs réseau AEP - Service Eau France et RPQS - données 2021*

La ressource en eau est problématique au regard du niveau de précipitations des toutes dernières années. L'autorisation de prélèvement de la DUP s'avère théorique si le niveau de l'eau est trop bas.

La recherche de nouvelles ressources est en cours (voir courrier SMEVH en annexes) mais ne pourra aboutir à une sécurisation que dans quelques années.

Entretemps, si la ressource existante ne se recharge pas suffisamment, elle deviendra un facteur limitant pour l'accueil de nouvelles populations.

## 2. Assainissement

La compétence assainissement se distingue en deux parties :

- L'assainissement collectif
- L'assainissement non collectif

### 1.3. Assainissement collectif

L'assainissement collectif est géré en régie par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault. Campagnan possède une station d'épuration en commun avec Bélarga, la STEP étant située sur cette commune.

La STEP possède une capacité de 1700 équivalents habitants suffisante pour les besoins actuels et à court terme des 2 communes. Elle a la possibilité d'être agrandie en fonction des besoins à venir.

La qualité des effluents en sortie de station est conforme à ce qui est attendu.

Par ailleurs, la charge nominale de la station est en réalité supérieure à la charge effective, c'est-à-dire que le nombre d'équivalents habitants théoriques rend une charge inférieure.

Il resterait ainsi, même si la station arrivait à pleine capacité théorique, une marge en termes de charge.

Le tableau ci-dessous rappelle les populations permanentes (ou populations hivernales) et maximales (ou populations estivales) raccordées sur les communes de Bélarga et de Campagnan.

	Bélarga	Campagnan	Total
Population permanente totale	580	657	1237
Population permanente en ANC	6	51	57
<b>Population permanente raccordée</b>	<b>574</b>	<b>606</b>	<b>1180</b>
Population saisonnière totale	164	200	364
Population saisonnière en ANC	0	0	0
Population saisonnière raccordée	164	200	364
<b>Population maximale raccordée</b>	<b>738</b>	<b>806</b>	<b>1544</b>
<b>Taux de raccordement</b>	<b>99%</b>	<b>94%</b>	<b>96%</b>

Ainsi, la population maximale raccordée à la station d'épuration du SIVU Bélarga/Campagnan est de 1 544 E.H. soit une charge légèrement inférieure à la capacité de la station (1 700 E.H.).

### 1.4. Assainissement non collectif

L'assainissement non collectif est géré en régie par la Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault.

La conformité des dispositifs d'assainissement non collectif est de 61,3%.

## CONSOMMATION FONCIERE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION

### Artificialisation des sols

*L'analyse de l'artificialisation des sols agricoles et naturels porte sur la période 2011 à 2020 inclus.*

*Les données suivantes sont extraites de l'observatoire de l'artificialisation des sols, mis en place dans le cadre du Plan biodiversité pour répondre à l'objectif de la consommation d'espace. Il constitue un outil de mesure permettant de constater l'évolution de l'artificialisation des sols à l'échelle de la commune.*

Les illustrations ci-dessous présentent des données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) en m<sup>2</sup> sur la commune de Campagnan.

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

Au total, 2 hectares de nouvelles surfaces ont été consommées entre 2011 et 2020.

Avec l'objectif « zéro artificialisation nette » (ZAN) affirmé par la loi Climat et Résilience, il s'agit de parvenir à diviser par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030. Ainsi, la commune de Campagnan doit, au maximum, artificialiser, 1 hectare d'ici 2030.

---

## Consommation d'espaces naturels et agricoles des 10 dernières années

---

Entre 2014 et 2023, 26 permis de construire ont été accordés à vocation d'activités et à vocation d'habitat. La surface totale consommée sur cette période est de l'ordre de 5 hectares

### **1. Analyse des PC à vocation d'activités**

4 permis de construire à vocation d'activités ont été attribués sur le territoire de la commune de Campagnan de 2014 à 2023.

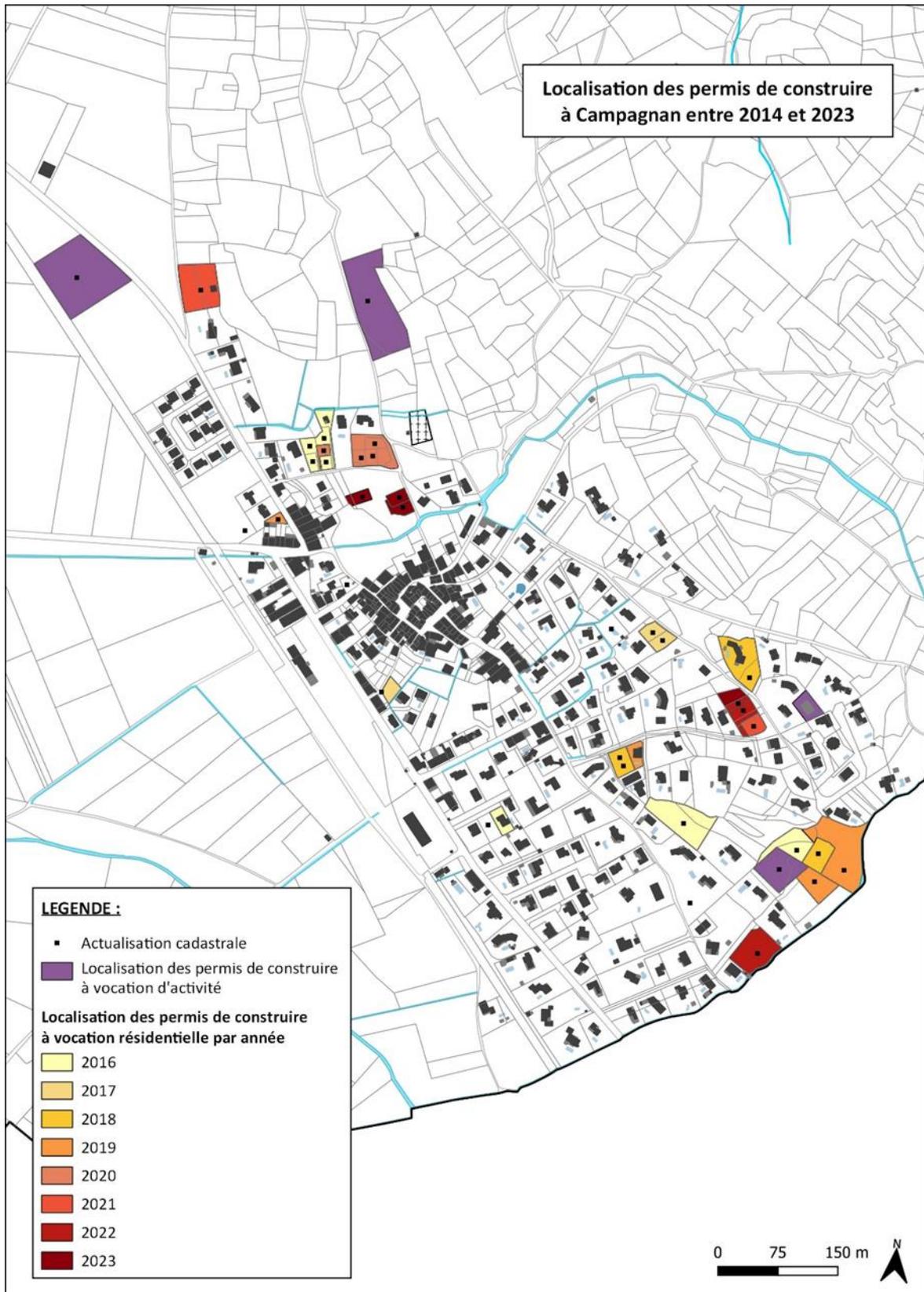
Les 4 PC sont à vocation d'activités agricoles.

### **2. Analyse des PC à vocation d'habitat**

25 permis de construire à vocation d'habitat ont été attribués sur le territoire de la commune de Campagnan de 2014 à 2023. Ils ont entraîné une consommation d'environ 2,9 hectares sur cette période pour une création de 30 logements.

Sur les 30 logements créés à partir d'une nouvelle construction, tous correspondent à des maisons individuelles et ont été localisés pour une surface totale de 28931 m<sup>2</sup>.

Ainsi, la surface moyenne consommée pour un logement est de 964m<sup>2</sup> sur la période allant de 2014 à 2023 avec de fortes disparités.



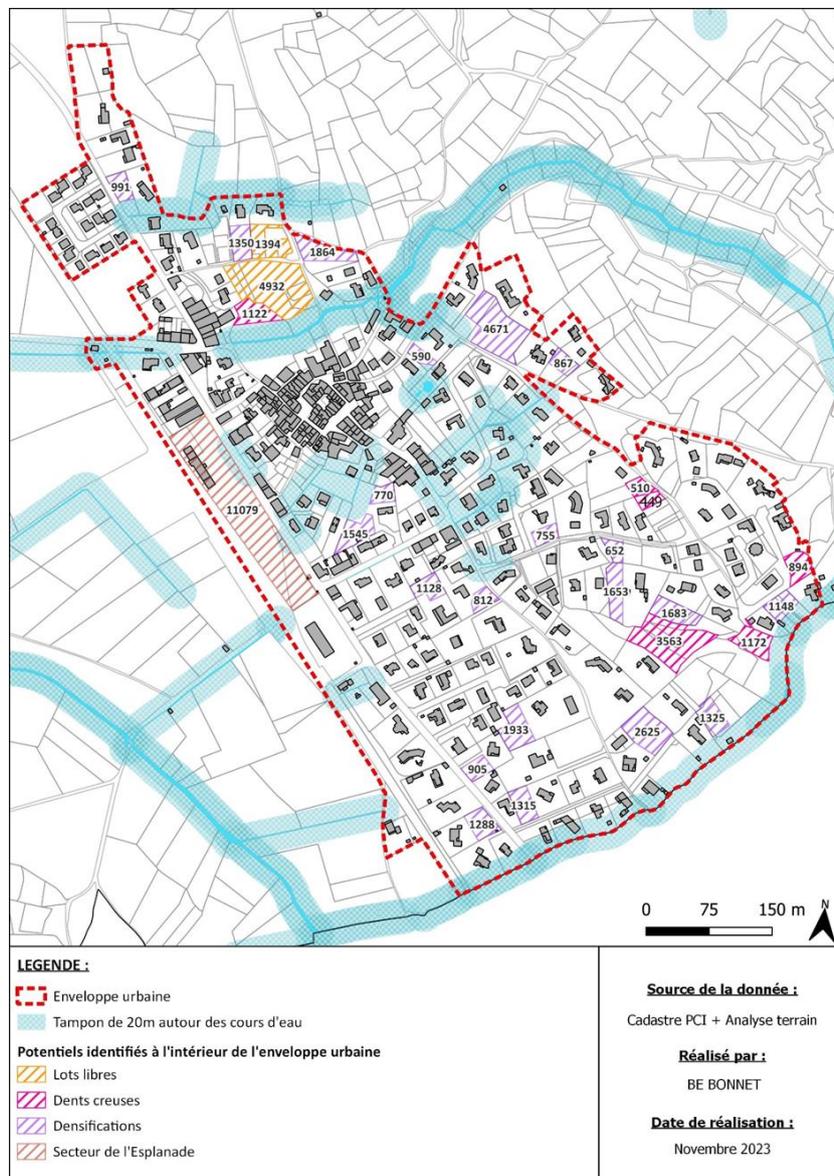
Localisation des PC accordés entre 20143 et 2023 sur la commune de Campagnan (Source : Registre communal)

## Capacités de densification du tissu urbain

L'analyse du potentiel de densification est basée sur les limites de l'enveloppe urbaine.  
Les potentiels sont les suivants :

	Surface (m <sup>2</sup> )	Nombre de logements (SIG)
<b>Lots libres</b>	6 326	17
<b>Dent creuse</b>	7 710	9
<b>Densification</b>	29 870	46
<b>Secteur de l'Esplanade</b>	11079	14
<b>Total</b>	<b>54 985</b>	<b>86</b>

*Potentiel de densification du tissu urbain sur la commune de Campagnan*



*Localisation des potentiels de densification de l'enveloppe urbaine sur la commune de Campagnan*

## ANALYSE DES TISSUS BATIS

### Tissu villageois

Comme dans la plupart des communes de cette partie de l'Hérault, le centre village est particulièrement dense.

L'image de la trame bâtie permet de reconnaître :

- Le tissu ancien du village
- Son extension pavillonnaire avec un habitat diffus au Sud-Est et au Nord-Ouest du bourg.
- De façon plus marginale, des habitations isolées, mazets ou bâtiments d'activité au cœur de la plaine viticole.

L'extension de l'urbanisation se fige au niveau des limites communales Sud-Est. L'urbanisation de la commune de Campagnan est adossée aux contreforts des garrigues. Ce positionnement assez récurrent dans ce secteur de l'Hérault permet un recul suffisant pour faire face aux inondations du cours de l'Hérault : ce dernier se situe à moins d'1,3 km des premières habitations du bourg.

#### SYNTHESE

Le bâti de la commune se concentre dans le centre historique dense.

L'urbanisation est adossée aux contreforts des garrigues.

Le projet communal se doit de fixer une limite à l'urbanisation pour permettre la préservation des milieux agricoles et naturels.

---

## Architectures

---

Le village ancien de Campagnan a une forme relativement singulière. On y trouve des maisons patriciennes et vigneronnes.

L'architecture de Campagnan se caractérise par l'évolution d'une maison urbaine « primitive » avec une trame serrée présente dans le centre ancien vers la typologie de la maison vigneronne plus ample.

L'organisation reste sensiblement similaire avec la distinction entre un espace de remise/ d'activité au rez-de-chaussée et un logis qui se développe à l'étage supérieur. Les deux entrées se font au niveau de l'espace public. L'évolution du bâti se traduit par une augmentation des emprises au sol et des volumes dans les deux espaces (activités et logis).

Ces bâtisses gardent le principe de l'alignement sur la voirie.

L'évolution la plus récente tend à dissocier complètement habitation et activité. Les bâtiments d'activités empruntent à un vocabulaire spécifique avec le plus souvent 3 percements en pignon : 1 passage pour les engins et 2 petites ouvertures symétriques de part et d'autre.

---

## Patrimoine

---

Le principal élément de patrimoine bâti de la commune de Campagnan est l'église Saint Geniès.

Les éléments de petit patrimoine sont nombreux, à commencer par les mazets, mais il faut aussi noter la présence de nombreuses croix, puits et fontaines.

Les murets en pierre sèche constituent également des éléments de patrimoine importants qui servaient à éviter l'érosion des parcelles viticoles les plus en pente. Ils constituent également un élément de paysage majeur.

### **SYNTHESE**

Les maisons patriciennes et vigneronnes constituent la typologie récurrente la plus remarquable dans le centre ancien de Campagnan.

## SERVITUDES ET PRESCRIPTIONS

Le territoire communal fait l'objet de nombreuses servitudes et prescriptions.

<b>Servitudes</b>	<b>Servitude AS1</b> relative aux captages d'eau
	<b>Servitude I4</b> relative aux canalisations électriques
	<b>Servitude I6</b>
	<b>Servitude INT1</b> relative aux voisinages des cimetières
	<b>Servitudes PT1 et PT2</b>
	<b>Servitude T1</b>
	<b>Risque sismique niveau 2 - Faible</b>
	<b>PPRI – Moyenne Vallée de l'Hérault Nord</b>

<b>Prescriptions</b>	<b>Atlas des zones inondables</b>
	<b>Aléa retrait / gonflement des argiles d'intensité faible à moyen</b>
	<b>Aléa feu de forêt</b>
	<b>Obligation légale de débroussaillage</b>

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une première amorce dans la définition d'orientations qui vont s'attacher aussi bien aux enjeux globaux du développement communal ainsi qu'aux enjeux plus locaux de l'aménagement des tissus bâtis existants ou futurs.

Le PADD est compatible avec les prescriptions du SCOT et avec les objectifs que s'est fixée la collectivité dans sa délibération.

Il est construit autour de 5 axes :

- 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

Le projet communal, dans le cadre du SCOT du Pays Cœur d'Hérault, suit une trajectoire démographique avec une progression de +1,5% par an jusqu'en 2030 puis de +1% par an entre 2030 et 2033. La population de Campagnan à cette date serait de 854 habitants.

Le besoin est de 61 logements pour atteindre cet objectif, dont 11 logements en extension de la tache urbaine. Ils correspondent aux secteurs maintenus en 2AU.

## REGLEMENT LOCAL D'URBANISME ET DOCUMENT GRAPHIQUE

Le règlement du PLU définit les prescriptions en matière de destinations, d'architecture, d'implantation, de densité, d'aménagements, relatives à chaque zone apparente dans les documents graphiques de zonage. Il répond aux orientations du PADD.

Quatre grands types de zones sont définies selon des vocations générales et sont eux même divisés en secteurs aux vocations spécifiques : 4 secteurs en zone U (urbanisée), 1 zone AU (à urbaniser), 2 secteurs en zone A (agricole), 2 secteur en zone N (naturelle).

### Zones urbanisées (U)

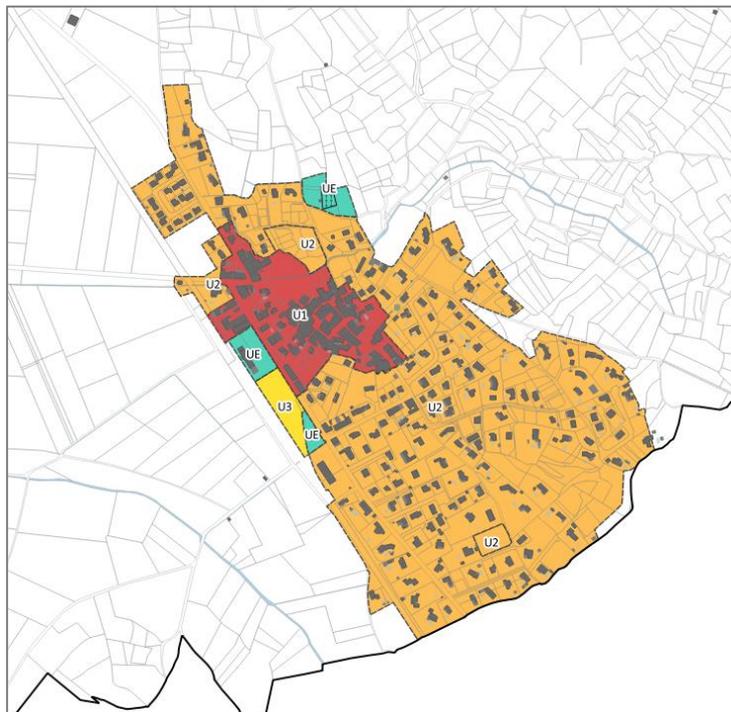
Les zones U sont des zones déjà construites.

Ces zones peuvent être étendues pour permettre de nouvelles constructions en continuité directe du tissu urbain. Elles permettent notamment aux secteurs déjà urbanisés d'être densifiés, dans la limite des destinations autorisées.

Les zones U1, U2 sont les plus répandues car elles concernent les zones mixtes (résidentiel, équipements, activités économiques...).

La zone U3 correspond à un secteur mixte sur l'Esplanade : il correspond à la zone dont la construction sera priorisée au regard de la ressource en eau.

La zone UE correspond à des projets d'équipements.



*Extrait du règlement graphique*

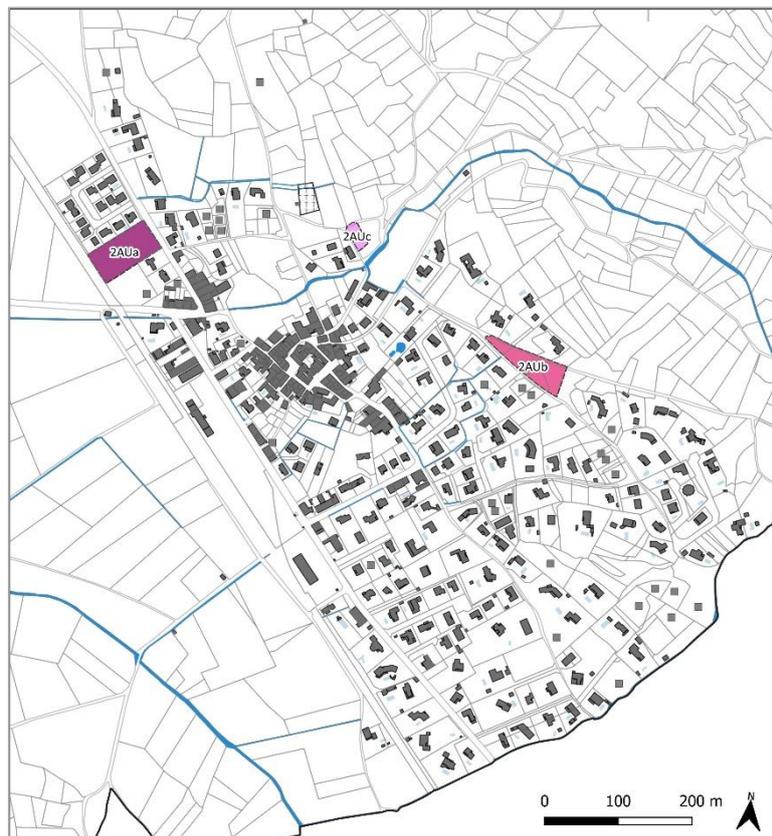
## Zones à urbaniser (AU)

Les zones 2AU sont le moyen pour le territoire communal d'envisager le développement futur du territoire.

Elle est composée de 3 secteurs :

- Le secteur 2AUa est situé entre le lotissement communal et le village. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence d'un réseau d'AEP suffisant.
- Le secteur 2AUb est situé à l'Ouest du bourg. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence d'un réseau d'AEP suffisant.
- Le secteur 2AUc, situé au Nord du bourg et soumis à l'aléa feu de forêt. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la présence d'un réseau d'AEP suffisant ainsi que par la réalisation d'une étude sur l'aléa feu de forêt.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones vise à répondre en partie à l'objectif de croissance démographique fixé dans le PADD.



Extrait du règlement graphique

## Zones agricoles (A)

La zone agricole est la zone dévolue aux activités agricoles et sylvicoles.

Elle est, par définition, inconstructible hormis pour les bâtiments ayant un lien avec une exploitation agricole, tel que le prévoit l'article R.151-23 du code de l'urbanisme.

Le **secteur A** est inconstructible hors activité agricole.



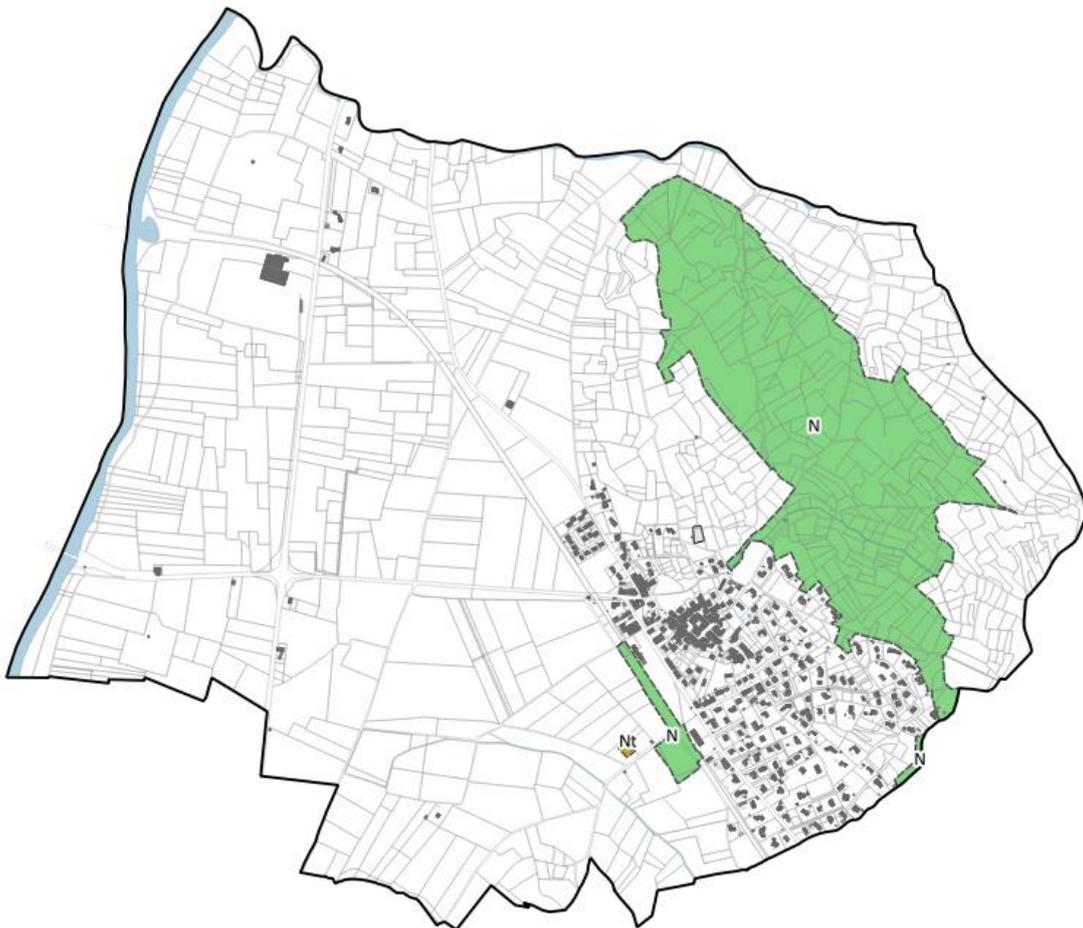
*Extrait du règlement graphique*

## Zones naturelles (N)

Les boisements, les cours d'eau, les zones humides, sont des réservoirs de biodiversité qui permettront à une grande partie de la faune et de la flore locale de prospérer. Leur préservation est un enjeu majeur ; ils sont donc systématiquement couverts par la zone N, par définition inconstructible.

Elle est composée de 2 secteurs :

- un **secteur N** correspondant à des espaces naturels : aucune construction n'est autorisée de façon stricte
- un **secteur Nt** correspondant à des espaces naturels pouvant faire l'objet d'une valorisation pour une activité de restauration



*Extrait du règlement graphique*

## Éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Ce sur-zonage identifie les éléments considérés comme caractéristiques de la diversité des architectures observables sur le territoire : demeures bourgeoises, maisons vigneronnes, passages, etc.

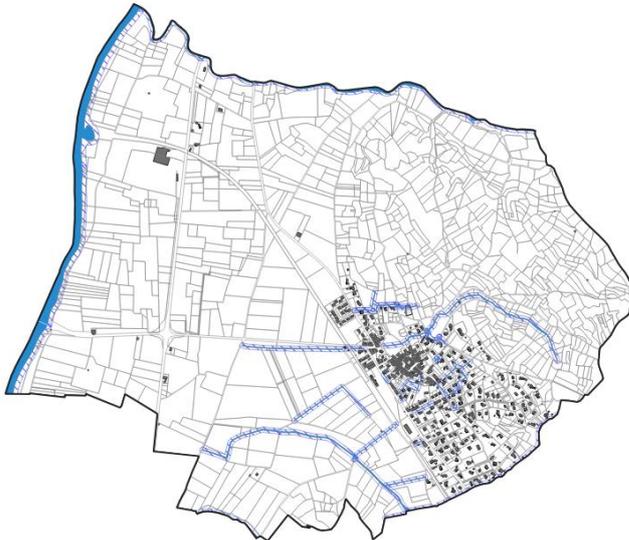
L'identification de ces éléments de patrimoine permet d'instaurer un cadrage évitant leur destruction et les remaniements allant à l'encontre de leurs caractéristiques architecturales.

Dans certains cas, l'environnement du bâti est également protégé.



*Éléments protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme*

## Éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme



*Éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme*

Ce sur-zonage identifie des éléments d'intérêt écologique particulièrement fragiles. Si la zone N permet quelques exceptions en termes d'urbanisation, ce sur-zonage préserve les cours d'eau et leurs ripisylves.

## Éléments protégés au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme

	<p>Ce sur-zonage identifie les secteurs où l'existence de risques naturels justifie que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature. Ici, les cours d'eau et leurs abords sont concernés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une zone tampon de 20 mètres est présente le long de l'Hérault</li> <li>- Une zone tampon de 10 mètres est présente le long des autres cours d'eau</li> </ul>
<p><i>Éléments protégés au titre de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme</i></p>	

---

## Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

---

En lien avec le PADD, dans les secteurs présentant des enjeux en matière de développement urbain, la collectivité a défini des principes d'aménagement pour optimiser et encadrer l'urbanisation de ces ensembles, au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le secteur de l'Esplanade où un projet urbain qualitatif est envisagé ainsi que la zone Nt où un projet de guinguette est présent sont des zones couvertes par une OAP.

Ces secteurs font l'objet de plusieurs prescriptions dans le règlement du PLUi, que les OAP viennent compléter avec des **principes de desserte, d'orientation du bâti, de qualité paysagère et de prise en compte de la trame verte et bleue.**

---

## STECAL

---

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

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 de petites constructions légères comme l'autorise les dispositions réglementaires.