2. PADD
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Mairie de Capestang
Place Danton Cabrol / 34310 CAPESTANG

Mise en révision par DCM :	18 avril 2002
Arrêté par DCM du :	20 janvier 2012
Approuvé par DCM :	23 octobre 2012.

CONTEXTE ET GRANDS ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Capestang, une centralité de l'Ouest du Biterrois.

Située à une quinzaine de kilomètres à l'ouest de Béziers et à environ une vingtaine de kilomètres de Narbonne, la commune de Capestang est une polarité importante de l'Ouest biterrois : chef-lieu de canton, elle constitue une centralité territoriale en termes d'activités commerciales, d'équipements et de services.

Le PADD du SCOT du Biterrois identifie d'ailleurs Capestang, comme une des 'centralités-relais' du territoire de l'Ouest de Béziers[1] :

> *« Ces centralités se positionnent en relais de l'influence des centralités urbaines auxquelles elles se substituent à l'échelle locale pour une gamme d'activités et de services assez large. Ces centralités relais apparaissent soit là où l'influence de la centralité urbaine s'atténue (au-delà de 15km), soit sur des secteurs présentant un potentiel particulier de développement. »*

La population légale de Capestang est de 3 010 habitants (population municipale, INSEE, 2007/population totale : 3 061 habitants) ; au recensement de 1999, la population de la commune était de 3 006 habitants. On constate donc une stagnation démographique durant ces dernières années, celle-ci fait suite à une forte période de croissance démographique depuis les années 70, qui elle-même fait suite à un déclin durant les années 50/60.

Cette stagnation de la population durant ces dernières années s'explique en grande partie par le fait que la commune n'offre plus que très peu de capacités foncières pour le développement. En effet, la dernière révision du POS a été approuvée en 1993, puis le POS a été mis en révision générale en 2002.

Un patrimoine d'une grande diversité.

Le diagnostic a souligné la diversité des paysages du territoire communal, en effet le centre urbain se trouve dans une position intermédiaire entre les espaces géographiques des étangs au sud (appartenant au système hydrologique de la basse vallée de l'Aude) et celui des garrigues au nord, le vignoble se répartissant entre le piémont et les collines.

Capestang possède un patrimoine diversifié, paysager avec le Canal du Midi (inscrit au Patrimoine Mondial Unesco-1996) ainsi que l'étang de Capestang (classé Zone de Protection Spéciale NATURA 2000 en 2006) à forte valeur environnementale, mais aussi architectural : l'église Saint-Étienne ou encore le Château des Evêques de Narbonne, qui constitue un potentiel fort pour le développement de l'activité touristique.

Les enjeux de la révision.

Le diagnostic a fait ressortir quelques grands enjeux pour cette révision du document d'urbanisme :

- la maîtrise du développement urbain,
- le renouvellement urbain du centre ancien et la valorisation de son patrimoine,
- la requalification et la mise en sécurité de la Route Départementale n°11, enjeu de politique sectorielle territoriale à coordonner avec l'enjeu environnemental et fonctionnel de sa traversée urbaine,
- la protection des espaces naturels de l'étang de Capestang, en liaison avec le système hydraulique des étangs de la basse vallée de l'Aude,
- la valorisation du Canal du Midi, enjeu patrimonial (d'échelle territoriale, classement Unesco) et économique dans son potentiel de développement touristique d'échelle supra communale,
- la protection des espaces agricoles et la valorisation de son patrimoine architectural et paysager,
- la gestion des risques, notamment le risque d'inondations,

Certains de ces grands enjeux faisaient déjà partie des objectifs de la 2e Révision du P.O.S (approuvée par D.C.M. le 19 octobre 1993), d'autres appartiennent aux grands objectifs que la commune souhaite développer dans le cadre de cette révision.

[1] SCOT du Biterrois / document de travail, 2010.

LES GRANDS OBJECTIFS DU PADD

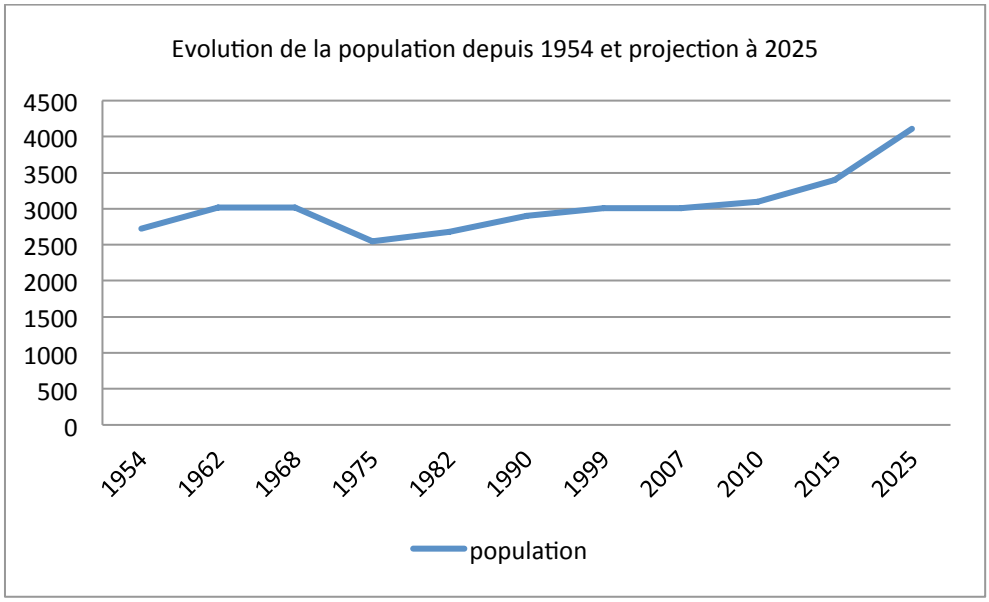
A partir des grands enjeux issus du diagnostic et des orientations du SCOT du Biterrois (en cours d'élaboration), la commune a défini les objectifs suivants comme les éléments structurants de l'évolution communale de ce PLU.

- **maîtriser le développement urbain :** la croissance démographique qu'a connue Capestang depuis le milieu des années 70 a généré, comme cela a souvent été le cas, une extension spatiale importante. La commune souhaite maîtriser sa croissance et organiser son développement spatial en cohérence avec sa structure urbaine existante, et notamment les enjeux de valorisation de son centre, mais aussi avec un grand respect des limites patrimoniales de son espace urbain (l'Etang de Capestang, le Canal du Midi, et le territoire viticole). Cet objectif est étroitement lié à celui d'**offrir une diversité d'habitat et favoriser une mixité sociale.** Le développement récent s'est également caractérisé par l'omniprésence de la maison individuelle. La commune s'est fixé comme objectif d'offrir plus de diversité en types d'habitat et donc de favoriser une plus grande mixité sociale. Le développement de formes urbaines plus denses, favorisera ainsi l'économie des sols et la lutte contre l'étalement urbain,
- **consolider la position de centralité territoriale de Capestang** dans l'Ouest biterrois, notamment en ce qui concerne les services et équipements administratifs, socioculturels et de loisirs, ainsi que le développement des activités commerciales ou artisanales. Le Plan Local d'Urbanisme doit permettre d'organiser l'accueil de ces activités, équipements mais aussi populations,
- **favoriser le renouvellement urbain et la valorisation du centre ancien**. Capestang possède un centre historique étendu et de grande valeur patrimoniale, mais qui présente parfois des phénomènes de dégradation des éléments bâtis ou de désaffection. Un des objectifs de ce PLU est de le rendre plus attractif en termes d'habitat, de services, d'activités commerciales ou encore de fonctionnement urbain. Cet objectif implique également une politique de valorisation de son patrimoine architectural et paysager, consolidant ainsi un développement touristique communal,
- **protéger et valoriser les grands sites patrimoniaux** présents sur la commune. L'étang de Capestang (classé site NATURA 2000) et la Canal du Midi (patrimoine mondial UNESCO, 1996) sont deux éléments majeurs du patrimoine présents sur le territoire communal. Ils bordent (l'étang de Capestang) ou traversent l'espace urbain (le Canal du Midi) et accueillent diverses activités. La commune, à travers son PLU, inscrit les mesures de protection nécessaires et favorise la valorisation de ce patrimoine,
- **valoriser le territoire agricole :** l'activité viticole a été un pilier de l'activité économique et de la vie de Capestang, qui constitue un patrimoine paysager mais aussi architectural, à travers les mas et domaines, d'une grande qualité. Aujourd'hui cette activité connaît une mutation et rencontre de grandes difficultés. Un des objectifs de ce PLU est de favoriser le maintien et la consolidation de la viticulture, en permettant notamment une diversification des activités et usages, ainsi que la valorisation patrimoniale des domaines.

Ces grandes orientations du projet politique communal constituent la base du P.A.D.D, Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Maîtriser le développement urbain

Après une période de croissance démographique soutenue depuis le milieu des années 70, due en grande partie à l'arrivée de nouvelles populations, Capestang connaît depuis le milieu des années 90, une relative stagnation démographique. La population communale légale en 2007 est de 3 010 habitants[2] ; aujourd'hui, selon les estimations de la commune, celle-ci atteint environ 3 100 habitants. La commune souhaite assumer sa position de centralité territoriale de l'Ouest Biterrois et accueillir de nouvelles populations, **elle fixe un objectif de population d'environ 4 100 habitants** à l'échéance d'une quinzaine d'années (échéance PLU/2025). Cela correspond à un taux de variation annuelle de l'ordre de +1,9%, qui correspond au taux constaté sur la période 1999/2007 pour le canton de Capestang (+1,94%)[3]. Cet objectif est conforme au taux de croissance préconisé par le SCOT du Biterrois qui est de +1,9%.



La taille moyenne des ménages à Capestang a baissé entre 1999 et 2007 de 2,4 à 2,3 personnes par ménage, cela traduit une tendance contemporaine au desserrement de la population ; en effet, dans le département de l'Hérault la taille moyenne des ménages en 2007 est de 2,2 personnes par ménages.

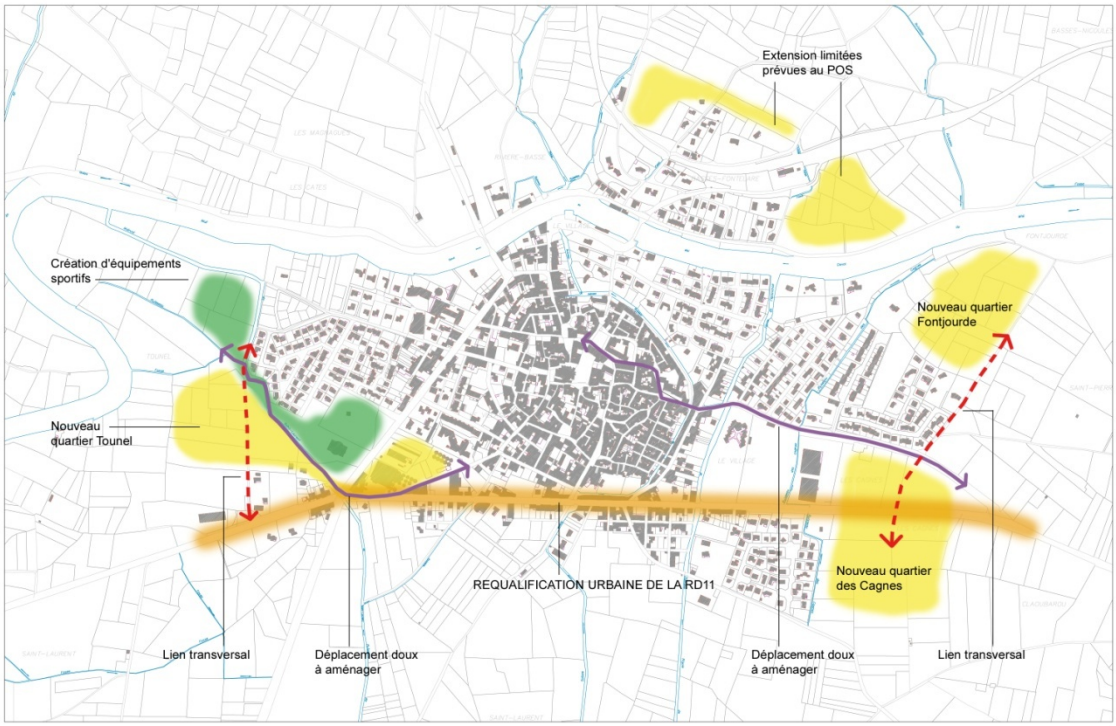
Le nombre de logements à créer sur la commune se situe alors **entre 430 et 450 nouveaux logements,** selon si l'on retient une taille moyenne de ménages de 2,2 ou 2,3 personnes par ménage. C'est le volume retenu pour la définition des capacités des zones urbaines et à urbaniser dans le cadre de la révision de ce PLU.

Le projet urbain de la commune prévoit de concentrer les nouvelles zones à urbaniser en continuité avec le tissu urbain existant (historique et urbanisations récentes). Trois secteurs sont identifiés :

- à l'Ouest, un nouveau quartier est projeté dans la continuité des lotissements existants entre RD11 et Canal du Midi. Ce projet comprend la réorganisation des équipements de loisirs de la commune qui s'y trouvent (camping, salle polyvalente) et la création d'équipements sportifs pour le collège et la commune. Le renouvellement urbain du tissu urbain ancien est également prévu dans le secteur de la Cave Coopérative, où une mixité des usages pourra être envisagée; des liens déplacements doux sont projetés pour relier ce futur quartier au cœur de ville,
- à l'Est, sera développé de part et d'autre de la RD11, un nouveau quartier, aux usages mixtes, qui comprendra des logements et de l'activité commerciale en relation avec les bâtiments existants. Ce projet s'intègre dans l'aménagement de l'entrée de ville Est et constitue également une opportunité pour la requalification d'une partie de la RD11,

[2] INSEE 2007.
[3] INSEE 2007 : http://www.statistiques-locales.insee.fr/

- à l'Est, un nouveau quartier situé plus au nord, sur le lieu-dit de Fontjourde sera aménagé en continuité avec les derniers lotissements créés. Il sera principalement résidentiel. Cette zone à urbaniser ne côtoie pas directement le Canal du Midi, mais elle se situe à proximité.



Au nord du Canal du Midi, le choix est fait de limiter l'extension, seule une zone existante est étendue de façon modérée, le reste du zonage actuel n'étant pas modifié.

Ce Plan Local d'Urbanisme recherche la concentration du développement autour du centre ancien, qui constitue également un des enjeux forts de cette révision. A travers la mise en place de liens entre ces opérations nouvelles et le cœur de ville, un effet bénéfique est attendu pour la dynamique globale de la commune.

L'ensemble des opérations nouvelles, mais aussi celles aménagées récemment, offrent une diversité en habitat qui vise à répondre à la demande actuelle. **Les densités projetées sont en moyenne autour de 20 logements par hectare** selon leur situation, les programmes envisagés prévoient une mixité entre logements individuels purs, individuels groupés, logements intermédiaires et collectifs.

Consolider la position de centralité territoriale de Capestang

Au-delà de la satisfaction des besoins communaux, il s'agit d'accroître le rayonnement de Capestang au niveau intercommunal en proposant des services diversifiés.

> « *En exploitant sa position de carrefour, Capestang, doit pouvoir consolider son rôle de centre relais entre Béziers et Narbonne*. » [4]

Cet objectif se traduit par diverses orientations :

- **accueillir des équipements d'échelle intercommunale :** en relation avec son appartenance à la Communauté de Communes 'Entre Lirou et Canal du Midi', la commune souhaite pouvoir développer sur son territoire, des équipements sportifs et de loisirs d'échelle intercommunale, mais aussi favoriser la création d'équipements liés aux activités fluviale et touristique du Canal du Midi,
- **renforcer l'attractivité commerciale :** à l'entrée Est de Capestang, une polarité commerciale s'est développée le long de la RD11, profitant de la grande valeur attractive de cet axe. La commune a pour volonté de consolider et développer cette polarité commerciale en permettant l'implantation de nouvelles

[4] Extrait du « projet communal », transmis par la commune

activités n'existant pas actuellement à Capestang et ne rentrant donc pas en concurrence avec l'activité commerciale existante. Cela s'intégrera dans le cadre de la création d'un nouveau quartier mixte comprenant habitat et activités autour de la RD11 et qui permettra la requalification de cette entrée de ville,

- **développer les activités économiques, permettre l'implantation d'entreprises :** au regard des autres communes du département, Capestang dispose d'une représentation satisfaisante des métiers de l'artisanat. La volonté de la commune est de conforter cette situation, de répondre aux demandes actuelles d'implantation, mais aussi de favoriser une certaine diversification des activités économiques. Poursuivre l'aménagement de la zone d'activités située à l'entrée Ouest, en continuité avec les entreprises déjà implantées, doit permettre ce développement économique.

A travers ces grandes orientations, la commune de Capestang exprime sa volonté de consolider sa centralité orientée vers les services (privés et publics), le commerce ou l'artisanat, et jouer ainsi pleinement son statut de 'centralité-relais' à l'échelle du territoire de l'Ouest biterrois.

Favoriser le renouvellement urbain et la valorisation du centre ancien

En parallèle à la phase d'expansion spatiale des années 80 et 90, le centre ancien de Capestang a connu une période de déclin et de désaffection de l'habitat et de certaines des activités qui le composent. La mise en valeur du patrimoine architectural et paysager (la Collégiale, le château, le Canal du Midi) dans le centre ou à proximité constitue un autre enjeu important pour le développement futur de la commune. Ainsi, la reconquête du centre ancien nécessite une approche globale prenant en considération le centre dans ses relations avec les quartiers alentours.

Le centre ancien de Capestang et ses extensions contemporaines (photo aérienne 2001).

Il s'agit d'enrayer la baisse de population dans le centre ancien et d'accroître son attractivité, tant commerciale que touristique, favorisée par la proximité du Canal du Midi. Il s'agit aussi d'accroître la qualité de ses espaces publics pour faire du centre un véritable lieu de vie et de rassemblement.

A l'échelle du Plan Local d'Urbanisme, les grandes lignes d'intervention sont les suivantes :

- **Permettre la restructuration et revitalisation d'îlots :** il s'agit à travers les dispositions réglementaires ou la mise en place d'emplacements réservés de permettre l'évolution de ces îlots, tant dans leur forme que leurs fonctions ou programmes. Les actions peuvent être les suivantes : rénovation ou réhabilitation des logements, restructuration des cœurs d'îlots, aération du bâti, évolution des fonctions et usages autorisés ; avec un objectif commun qui est l'amélioration des qualités de l'habitat dans le respect des valeurs de ce patrimoine architectural et urbain,
- **La requalification des espaces publics :** l'attractivité et la qualité de vie dans le centre ancien impliquent également une action sur les espaces publics. Parmi les actions envisagées, il s'agit d'aménager des stationnements à proximité ou en limite du centre ancien afin d'alléger la place prise par la voiture sur l'espace public et permettre ainsi son réaménagement avec des usages plus partagés. L'aménagement de pistes cyclables et de parcours déplacements doux doit permettre une plus grande accessibilité au centre ancien et une plus grande mise en relation avec son environnement proche : quartiers récents et futurs, étang de Capestang et Canal du Midi.
- **La préservation et mise en valeur du patrimoine :** Capestang possède plusieurs grands monuments : la Collégiale, le Château, ou éléments patrimoniaux : l'ancien Hôpital, la maison romane, les remparts. Plusieurs programmes de valorisation ont déjà été mis en place : …. La volonté de la commune est de poursuivre cette valorisation, notamment par la requalification de l'environnement de ces éléments patrimoniaux identitaires de la commune.
- **La création d'équipements en cœur de ville :** le centre ancien ne doit pas se limiter aux activités commerciale et touristique. Y favoriser l'habitat et l'animation urbaine passe également par la présence de services. La trésorerie et la médiathèque ont été implantées dans le centre, la commune souhaite poursuivre la création d'équipements publics et favoriser l'implantation de services dans le centre ancien (un projet de centre médical est d'ailleurs à l'étude).

Protéger et valoriser les grands sites patrimoniaux

D'une superficie d'environ 830 hectares, l'étang de Capestang a été classé site NATURA 2000 (Zone de Protection Spéciale) en 2006. Ce classement confirme l'intérêt écologique majeur de l'étang, intérêt tant floristique (vastes étendues de roseaux) que faunistique (accueil de nombreuses et diverses espèces nicheuses). L'étang appartient au système de zones humides de la basse vallée de l'Aude ; il est un des rares étangs intérieurs qui n'ait pas été asséché. La commune souhaite s'investir dans la protection de ce milieu écologique fragile et de grande qualité.

L'étang est lié aux fluctuations de l'Aude et est alimenté par son propre bassin versant, son niveau est susceptible d'évoluer, pouvant donc présenter un risque d'inondation. Un PPRI, Plan de Prévention des Risques d'Inondation est actuellement à l'étude afin de définir précisément les risques au sud de l'espace urbain de Capestang.

Le Canal du Midi, inscrit au Patrimoine Mondial par l'UNESCO en 1996, est un site exceptionnel qui borde le centre ancien de Capestang en sa limite Nord, une partie de l'espace urbain de la commune se trouvant de l'autre côté au Nord. Il représente un patrimoine paysager et architectural, exceptionnel. De par sa proximité avec le cœur de ville, il est source d'une fréquentation touristique importante. La commune souhaite accompagner et mieux organiser cette activité, par la mise en place d'équipements liés à la halte fluviale et à la connaissance de ce patrimoine. A travers cette révision, une attention particulière sera portée aux modes de construction et d'aménagement à proximité du Canal du Midi.

Valoriser le territoire agricole

Malgré une chute sensible du nombre d'exploitations et une baisse de la surface agricole utile, l'agriculture, composée principalement la viticulture, demeure une activité significative pour l'économie de la commune. Couvrant presque les trois-quarts du territoire communal, la viticulture est un élément majeur de la configuration du paysage communal. Capestang se caractérise également par la présence de nombreux domaines viticoles, dont certains représentent des ensembles bâtis importants qui appartiennent pleinement au patrimoine de Capestang.

La volonté de la commune est de protéger et de valoriser ce patrimoine architectural et paysager, à ce titre, les divers domaines viticoles de Capestang ont fait l'objet, dans le cadre du diagnostic, d'un recensement afin d'en évaluer les caractéristiques architecturales et paysagères. Cela doit permettre d'en évaluer les capacités d'évolution.

Dans le cadre de cette révision du Plan Local d'Urbanisme, la volonté de la commune est de favoriser et de conforter l'activité agricole, et notamment viticole. Pour cela, à travers le règlement, des activités complémentaires à l'activité agricole, seront autorisées. La reconversion de certains bâtiments sera également envisagée selon des conditions très précises, afin de préserver et valoriser ce patrimoine bâti en partie hors d'usage aujourd'hui. Ces dispositions sont prises avec un grand respect de l'activité agricole existante et potentielle, mais aussi des valeurs paysagères et architecturales de ce patrimoine qui constitue une part importante de l'identité de Capestang.