



**Commune de Le Cailar**

Département du Gard (30)

# Révision du Plan Local d'Urbanisme



**PLU**

## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

*Approbation du PLU : DCM du 27/02/2012*

*Débat sur les orientations du PADD de la révision n°1 du PLU : DCM du 07/03/2025*

*Arrêt du projet de révision n°1 du PLU : DCM du 13/06/2025*

*Approbation de la révision n°1 du PLU : DCM du 20/02/2026*



**Agence MTDA**  
47 avenue des Ribas  
13 770 Venelles  
Tél : 04 42 20 12 57  
mtda@mtda.fr  
www.mtda.fr

**ADELE-SFI Urbanisme**  
434 rue Etienne Lenoir  
30 900 Nîmes  
Tél. : 04 66 64 01 74  
adele-sfi@adelesfi.fr  
www.adelesfi.fr



## SOMMAIRE

|                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>I. PREAMBULE .....</b>                                                                        | <b>3</b>  |
| I.1 OBJET DU PADD .....                                                                          | 4         |
| I.2 CONTENU DU PADD.....                                                                         | 4         |
| <br><b>II. ORIENTATIONS GENERALES DU PADD DE LE CAILAR .....</b>                                 | <b>5</b>  |
| LE PADD COMME EXPRESSION DU PROJET COMMUNAL .....                                                | 6         |
| II.1 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ET L'ENVIRONNEMENT.....                         | 8         |
| II.2 DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS AU CENTRE DU VILLAGE ET FACILITER LES MOBILITES .....            | 11        |
| II.3 MAINTENIR ET DIVERSIFIER LES ACTIVITES EN S'APPUYANT SUR LES SPECIFICITES LOCALES .....     | 13        |
| II.4 ASSURER UN DEVELOPPEMENT RAISONNE RESPECTANT LA QUALITE ET LE CADRE DE VIE VILLAGEOIS ..... | 14        |
| <br><b>III. CARTES DE SYNTHESE DES ORIENTATIONS GENERALES du PADD .....</b>                      | <b>17</b> |



Commune de Le Cailar

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) / Juin 2025



# I. PREAMBULE

---



Commune de Le Cailar

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) / Février 2026



## I.1 OBJET DU PADD

Le Projet d'Aménagement et Développement Durables (P.A.D.D) constitue une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U).

Le PADD est l'outil qui définit et justifie l'élaboration du projet communal. La commune mène une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable. Des orientations d'aménagement plus précises sur certains secteurs peuvent conduire à définir des moyens que les dispositions du PLU traduiront en termes réglementaires. Ce PADD constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité.

En conséquence, celui-ci doit être contextualisé et faire référence dans sa mise en œuvre au territoire ainsi qu'aux pratiques sociales qui en découlent.

Ainsi, le PADD définit à partir des objectifs poursuivis, du diagnostic territorial et des normes supra-communales, les orientations générales et les objectifs fondamentaux du territoire.

Il fonde les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement du PLU qui, avec leurs documents graphiques, déterminent les règles applicables au territoire.

## I.2 CONTENU DU PADD

D'après le Code de l'Urbanisme (article L151-5) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles».*



Commune de Le Cailar

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) / Juin 2025



## II. ORIENTATIONS GENERALES DU PADD DE LE CAILAR

---



Commune de Le Cailar

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) / Juin 2025



## LE PADD COMME EXPRESSION DU PROJET COMMUNAL

*La commune du Cailar a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 27 février 2012 par Délibération du Conseil Municipal (DCM). Celui-ci a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution : une révision allégée n°1, approuvée le 19 décembre 2018 et une modification simplifiée n°1, approuvée le 24 septembre 2021.*

*Le Conseil Municipal de Le Cailar a prescrit la révision générale du PLU le 20 janvier 2023.*

Le Cailar se situe en Occitanie, dans le département du Gard.

Le Cailar fait partie du SCoT Sud Gard, qui a été approuvé le 10 décembre 2019. Il est en cours de révision.

La commune fait également partie de la communauté de communes « Petite Camargue » et du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) Vidourle Camargue.

Il s'agit d'une commune de l'arrière-pays méditerranéen, à moins de 20 km de la mer Méditerranée. Située au Nord de nombreux Étangs (Étang du Charnier, des Clapières). Le Cailar est fortement marquée par la présence du littoral.

Le Cailar est également sous l'influence de Nîmes, mais aussi de Montpellier.

La commune se situe au Sud de l'autoroute A9 (elle se trouve à environ 10 minutes de l'échangeur de Gallargues-le-Montueux) et de la RN113.

La commune est accessible par les RD6572 et RD104 surtout. Le Cailar bénéficie aussi d'une halte ferroviaire sur la ligne Nîmes-Le Grau du Roi, mais sa connexion aux autres transports en commun reste imparfaite, rendant le recours à la voiture nécessaire.

Le Cailar compte **2517 habitants** (INSEE 2021). La population croît modérément ces dernières années, passant de 2401 habitants en 2015 à 2517 habitants en 2021 (soit une variation de +0.8% entre ces deux dates).

La commune a également connu une hausse modérée du nombre de résidences principales sur cette même période, avec 1114 résidences principales en 2021 contre 1180 en 2015. La part de résidences secondaires/ de logements occasionnels est assez faible, témoignant d'une commune essentiellement résidentielle.

Le taux de vacance des logements est relativement bas à Le Cailar, avec 5,9% de logements vacants en 2021.

Le phénomène national de desserrement des ménages s'observe également à Le Cailar, qui compte 2,26 occupants par résidence principale en 2021 (contre 3,02 en 1968).

Le Cailar souhaite maintenir cette légère croissance démographique. La production de logements envisagée devra répondre à cette perspective modeste.

La commune bénéficie d'un niveau d'équipements, de commerces et de services publics permettant de satisfaire la population locale. Cependant, l'accès à certains services, équipements ou commerces plus rares (collège, médecins spécialistes...) n'est pas garanti et nécessite des mobilités à l'échelle du bassin de vie.



Commune de Le Cailar

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) / Juin 2025



Le Cailar est donc une commune proche des grandes aires urbaines (Nîmes, Montpellier), qui, couplé à la qualité de son cadre de vie, la rend attractive.

La commune souhaite maintenir le niveau d'équipements, de services et les commerces de la commune, tout en conservant l'atmosphère « villageoise » à laquelle ses habitants sont attachés (liens de sociabilité à l'échelle de la commune).

Le Cailar est traversé par deux cours d'eau pérennes, la rivière du Vistre et un de ses affluents, le ruisseau du Rhône. Elle se situe au confluent de ces deux cours d'eau.

### **À Le Cailar, le principal risque est l'inondation.**

Le risque inondation est identifié par les PPRI Moyen Vistre (approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 octobre 1994), le PPRI Rhône (approuvé par arrêté préfectoral en date du 2 avril 1996), complétés par une cartographie établie par la DDTM du Gard lors du PLU approuvé en 2012.

Le risque d'inondation par ruissellement pluvial a également été identifié par le CEREMA dans le cadre de l'étude EXZECO -Extraction des Zones d'ÉCOulement.

S'il est moins intense que le risque d'inondation, Le Cailar est également concerné par le risque feux de forêt. Ce risque a été mis en avant par le PAC (Porter à Connaissance) de l'aléa feux de forêt transmis par la Préfète du Gard le 11 octobre 2021}.

Les inondations, qui constituent le principal risque à Le Cailar, ont été prises en compte dans le PADD et rendent très compliquées, pour ne pas dire improbables, toute possibilités d'évolution de l'enveloppe urbaine actuelle. Les extensions de l'urbanisation ne pouvant se faire qu'en dehors des zones à risque d'inondation qui, dans le cas de Le Cailar, entourent toute l'enveloppe urbaine.

Le Cailar se caractérise par son patrimoine historique et archéologique. Certains éléments qui composent ce patrimoine sont classés (Monuments Historique). Un dispositif de protection leur est dès-lors appliqué.

D'autres éléments de patrimoine (patrimoine viticole, protestant, Républicain...) ne font pas l'objet de classement. C'est pourquoi, le projet communal s'attache à identifier les éléments les plus représentatifs et à les préserver.

Le patrimoine naturel et culturel est également riche et participe à la singularité de la commune et la qualité de vie en son sein. Il sera préservé, notamment par l'identification de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Le projet communal s'attache à respecter la qualité de vie au sein de la commune, à laquelle les habitants sont attachés. Les orientations du PADD traduisent cette ambition et s'orientent vers un développement modeste et qualitatif.

Le PADD de Le Cailar va définir l'évolution de la commune pour les prochaines années. Ainsi, les quatre grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui composent le projet communal sont les suivantes :

- **Orientation 1** : Préserver et mettre en valeur le patrimoine et l'environnement
- **Orientation 2** : Développer les équipements au centre du village et faciliter les mobilités
- **Orientation 3** : Maintenir et diversifier les activités en s'appuyant sur les spécificités locales
- **Orientation 4** : Assurer un développement raisonne respectant la qualité et le cadre de vie villageois



Commune de Le Cailar

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) / Février 2026



## II.1 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ET L'ENVIRONNEMENT

La commune de Le Cailar a pour objectifs de protéger et de mettre en valeur le patrimoine, l'environnement et les paysages, qui contribuent à la qualité du cadre de vie.

### II.1.1 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET ARCHEOLOGIQUE

La singularité de Le Cailar est en grande partie liée à son riche patrimoine historique et archéologique. Le projet communal s'attache à :

➤ **Protéger le site archéologique du Castellàs**

La commune de Le Cailar compte un site archéologique exceptionnel : le site du Castellàs.

Le projet communal s'attache à protéger ce site inscrit au titre des monuments historiques par l'arrêté préfectoral du 15 juin 2022.

➤ **Mettre en valeur le patrimoine exceptionnel déjà classé**

La commune de Le Cailar comporte un patrimoine exceptionnel, faisant l'objet d'une inscription au titre de Monuments Historiques. Il s'agit de l'Église Saint-Etienne, les arènes et du site archéologique du Castellàs.

Faisant déjà l'objet de mesures spécifiques, le projet communal s'attache à respecter les prescriptions édictées pour leur protection.

Les rénovations de l'église et des arènes menées par la commune, témoignent de cette démarche de mise en valeur du patrimoine.

➤ **Identifier et préserver le patrimoine non classé**

Outre le patrimoine classé, la commune compte un riche patrimoine (patrimoine viticole, Républicain, protestant... qui a été inventorié par le PETR Vidourle Camargue) qui ne fait pas encore l'objet de classement ou de protection.

C'est pourquoi, la commune souhaite préserver ce petit patrimoine.

Ce patrimoine à protéger comporte des bâtiments, mais aussi des éléments de « petit patrimoine » (lavoir, horloge, marques sur les façades et les portes, détails architecturaux...). La commune envisage d'en préserver les éléments les plus représentatifs.

➤ **Poursuivre la signalétique identitaire du village**

La signalétique de Le Cailar, réalisée par l'artiste François Boisrond est grandement appréciée des habitants. Participant à la singularité et l'esthétisme du village, la commune souhaite préserver ces éléments de décors et les mettre en valeur.



Commune de Le Cailar

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) / Juin 2025



## II.1.2 PRÉSERVER LES MILIEUX NATURELS ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES

### ➤ Préserver les milieux naturels d'intérêt constituant des réservoirs de biodiversité

La commune veillera à la préservation des milieux naturels d'intérêt, qui sont des réservoirs de biodiversité identifiés au travers de différents zonages et périmètres réglementaires (zones Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles (ENS), Zones Humides...).

La commune souhaite préserver la cohérence de ces milieux en limitant l'enveloppe urbaine à son emprise actuelle et en luttant, par des outils réglementaires, contre les atteintes à ces milieux et les phénomènes de cabanisation.

### ➤ Préserver et restaurer les réservoirs et corridors écologiques constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) et la trame noire

La commune s'attache à protéger les corridors et réservoirs la composante verte et bleue, identifiés par le SRCE Languedoc-Roussillon et le SCoT Sud-Gard dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Afin de préserver la Trame Verte et Bleue (TVB), la commune s'attache à identifier ses constituants. La commune ne prévoit pas d'extensions de l'enveloppe urbaine pour de l'habitat. En outre, elle souhaite limiter l'introduction de nouvelles Espèces Exotiques Envahissantes et leur prolifération en veillant aux espèces utilisées dans le cadre de la potentielle végétalisation des projets communaux.

La lumière artificielle cause la dégradation et la disparition des habitats naturels. La trame noire représente un ensemble connecté de réservoirs et corridors écologiques caractérisé par une certaine obscurité.

La commune s'attache à préserver sa trame noire en dehors de l'enveloppe urbaine, ce qui passe par le contrôle des éclairages. Comme aucune extension de l'enveloppe urbaine pour de l'habitat n'est prévue, les atteintes à la trame noire seront limitées.

### ➤ Préserver les linéaires arborés déjà protégés et poursuivre leur identification

La commune souhaite continuer de préserver les linéaires arborés faisant l'objet d'une identification au PLU actuel, qui sont au sein et en dehors de l'enveloppe urbaine.

Le projet communal s'attache à identifier d'autres boisements remarquables/ linéaires arborés afin de les protéger. Il s'agit notamment des boisements situés au Sud de la station de captage, le long du Chemin de Marsillargues, le long de la rue du Prat de la ville

La commune souhaite porter une attention particulière aux espaces de nature ponctuels au sein de l'enveloppe urbaine, car ils participent à la « nature en ville ». Il s'agit notamment des linéaires arborés de l'Avenue Jean Macé, de l'Avenue Émile Jamais et du Boulevard Louis Blanc/ La Galline.

Les linéaires arborés sont d'ailleurs des supports de déplacements des espèces, constitutifs de la TVB communale.

### ➤ Mieux encadrer la densification, notamment pour maîtriser le ruissellement des eaux pluviales et promouvoir la préservation des espaces de « nature en ville »

Si la volonté communale de mieux encadrer la densification est motivée par la conservation du cadre de vie villageois, elle favorise également la maîtrise du ruissellement des eaux pluviales, le maintien voire le développement des espaces de nature ponctuels en ville, poumons verts au sein du tissu urbain, et la bonne insertion des projets dans leur contexte majoritairement résidentiel.

### ➤ La commune souhaite prendre en compte les nuisances et éviter d'en générer de nouvelles

La commune s'attache à prendre en compte les sols pollués et à ne pas générer de nouvelles pollutions ou nuisances (telles que le bruit) dans les futurs projets.



Commune de Le Cailar

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) / Février 2026



### II.1.3 METTRE EN VALEUR LES ENTREES ET TRAVERSEES DE VILLE

Le Cailar compte une entrée de ville principale (entrée Nord depuis le RD104/ Avenue Fernand Granon et le carrefour giratoire de la RD6572/ RD104, le « rond-point du sanglier ») et des entrées secondaires (entrée Sud-Est par la RD104/ Avenue Emile Jamais, entrée Sud-Ouest par la RD289/ Boulevard Louis Blanc, et entrée Est par le chemin de Marsillargues).

Ces entrées de ville ont été mise en valeur par la commune, notamment l'entrée de ville principale du village, qui compte par exemple le tombeau du taureau cocardier « Le Sanglier », qui constitue un marqueur de la culture camarguaise, que la commune souhaite préserver.

### II.1.4 PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU ET EN ENERGIE

Le Cailar souhaite veiller à la qualité de ses ressources, en particulier la ressource en eau et promouvoir le recours aux énergies renouvelables.

#### ➤ Préserver la ressource en eau

La commune de Le Cailar s'attache à préserver sa ressource en eau en qualité et en quantité, en participant à améliorer l'état écologique des cours d'eau, l'état chimique et quantitatif des masses d'eau souterraines et superficielles, et en maîtrisant l'imperméabilisation des sols.

Il s'agit globalement de préserver la Trame Bleue et les milieux humides.

Elle veille également à la qualité de l'eau du captage d'Alimentation en Eau Potable, par une maîtrise foncière progressive de son périmètre de protection rapprochée (les périmètres de protection du captage d'eau potable ayant déjà fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique).

#### ➤ Accompagner la transition énergétique et écologique

La commune souhaite favoriser la transition énergétique et écologique sur son territoire.

Cette ambition passe par le soutien à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments (architecture bioclimatique, isolation, gestion économe de l'eau...) et au développement des énergies renouvelables dans le respect de l'environnement, du paysage et de la qualité de vie.



Commune de Le Cailar

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) / Février 2026



## II.2 DEVELOPPER LES EQUIPEMENTS AU CENTRE DU VILLAGE ET FACILITER LES MOBILITES

Le projet communal s'attache à développer les équipements du village, car ils permettent de répondre aux besoins de la population. Une attention particulière sera portée à la qualité de ces aménagements, afin de conserver le caractère « villageois » de la commune et le cadre de vie, notamment dans le centre-village.

### II.2.1 MAINTENIR LES EQUIPEMENTS PRESENTS AU CENTRE DU VILLAGE POUR CONTINUER DE REPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION

#### ➤ Conforter les équipements publics (et notamment les écoles)

La commune compte une école maternelle et primaire ainsi qu'une crèche, qu'elle souhaite conforter afin de continuer de répondre aux besoins de la population.

Cela se traduit notamment par la réalisation d'un nouveau dortoir pour l'école maternelle, derrière l'école élémentaire.

Un projet de gymnase est également envisagé sur le secteur de l'école.

#### ➤ Poursuivre le développement des équipements publics, respectueux le cadre de vie et de la nature

Le projet communal s'attache à préserver l'ensemble d'équipements sportifs et de loisirs en place. La commune dispose de divers équipements sportifs (terrains de football, de handball et de basketball, terrains de tennis, aire de jeux pour enfants, parcours sportif de santé, boulodrome, city park), situés au Sud de l'enveloppe urbaine, qu'elle souhaite maintenir et développer.

Ainsi, la commune a pour projet de compléter l'offre d'équipements sportifs et de loisirs. La commune souhaite ainsi avoir des équipements de loisirs de plein air qualitatifs au Sud du village, bien intégrés à leur environnement et appréciés des habitants (notamment les enfants/ jeunes), sans détériorer le cadre de vie.

Le projet communal s'attache également à créer des aménagements compatibles avec le risque inondation : aires de stationnement non imperméabilisées, revêtements perméables, mobilier ancré au sol, ...

#### ➤ Maintenir les équipements administratifs, d'accueil et de services aux citoyens ainsi que les équipements culturels

Le Cailar compte des équipements administratifs, d'accueil et de services aux citoyens (mairie, CCAS, Agence postale, ...), qu'elle souhaite maintenir afin de continuer de répondre aux besoins des habitants.

Le Cailar bénéficie d'un bon niveau d'équipements culturels et culturels, qu'elle souhaite maintenir car il s'agit de supports à la sociabilité et la vie associative locale.

#### ➤ Maintenir le niveau de couverture numérique et électronique

Le projet communal s'attache à soutenir le développement des communications numériques, en veillant à la bonne couverture du territoire en termes de communications numériques (téléphonie, internet haut débit).



Commune de Le Cailar

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) / Février 2026



## II.2.2 RENFORCER LA CONNEXION AUX TRANSPORTS, SUPPORTS DES MOBILITES

### ➤ Favoriser le covoiturage

Pour encourager les mobilités moins polluantes, la commune souhaite favoriser le covoiturage.

Ce projet se traduit par l'aménagement d'un parking à côté du rond-point de la RD6572, sur l'entrée principale du village, au Nord du tissu urbain.

### ➤ Renforcer l'attractivité de la halte ferroviaire

La commune de Le Cailar est traversée par une ligne ferroviaire et dispose d'une halte TER.

Ce secteur a été identifié comme porteur d'enjeux notamment en termes de renouvellement urbain (sachant qu'il existait autrefois un restaurant sur ce site ombragé). La commune souhaite renforcer l'attractivité du secteur de la halte ferroviaire, afin de favoriser son intégration au tissu urbain et de favoriser son utilisation. Cela pourrait passer par la réalisation de cheminements doux pour l'accès piétons, d'une signalétique, ...

## II.2.3 DEVELOPPER UNE OFFRE DE STATIONNEMENT SUFFISANTE ET QUALITATIVE

Le Cailar souhaite développer son offre de stationnement, afin de répondre aux besoins des habitants et non-résidents et d'éviter les phénomènes de stationnements sauvages, altérant la qualité de vie. Cependant, le foncier disponible au sein du tissu urbain pour réaliser des stationnements reste limité et nécessite de nouvelles solutions.



Commune de Le Cailar

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) / Février 2026



## II.3 MAINTENIR ET DIVERSIFIER LES ACTIVITES EN S'APPUYANT SUR LES SPECIFICITES LOCALES

---

### II.3.1 SOUTENIR LE TISSU COMMERCIAL ET LES SERVICES DE PROXIMITE DANS LE CENTRE DU VILLAGE

La commune bénéficie d'un tissu commercial et de services, permettant de répondre aux besoins des habitants et constituants des espaces de sociabilité qu'elle souhaite préserver.

Le projet communal vise à promouvoir la présence de commerces et de services dans le centre du village.

### II.3.2 PRESERVER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES AGRICOLES, NOTAMMENT EN QUALITE

#### ➤ Préserver les espaces agricoles

Le projet communal s'attache à préserver les espaces agricoles. Compte tenu de leur potentiel agronomique, et de leur qualité paysagère et environnementale, la commune s'attache à préserver ces espaces tout en luttant contre le phénomène de cabanisation.

#### ➤ Valoriser les productions locales et qualitatives

La commune s'attache à encourager et valoriser la production locale, qui participe à l'identité de son territoire.

#### ➤ Mettre en valeur les Mas pour leur intérêt architectural et patrimonial

La commune souhaite continuer à préserver et à mettre en valeur les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole, car ils représentent l'identité du territoire et sont des supports de tourisme vert. Ces bâtiments correspondent principalement à des Mas (Mas de Bourry, Mas du Petit Bourry, Mas des Jonquières, Mas de Bernati, Mas des Abeilles) qui étaient déjà identifiés et préservés dans le PLU.

### II.3.3 CONTINUER À FAVORISER LE TOURISME

Le Cailar souhaite continuer à favoriser le tourisme, notamment en conservant les activités touristiques déjà présentes, et à préserver le patrimoine et le cadre de vie.



## II.4 ASSURER UN DEVELOPPEMENT RAISONNE RESPECTANT LA QUALITE ET LE CADRE DE VIE VILLAGEOIS

Le projet communal s'attache à promouvoir un développement raisonné, prenant en compte les risques qui pèsent sur le territoire (en particulier le risque inondations et, dans une moindre mesure, le risque feux de forêt), en densifiant modérément le tissu urbain, tout en veillant au maintien de la qualité de vie des habitants.

La commune ne prévoit pas de développement pour de l'habitat ou des activités en dehors de l'enveloppe urbaine existante, allant ainsi dans le sens d'une grande sobriété foncière. Les seuls aménagements prévus sont compatibles avec le risque ou hors zone de risque.

### II.4.1 PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE INONDATION, PARTICULIEREMENT PRÉSENT SUR LE TERRITOIRE

Le projet communal prend en compte le risque inondation, principal risque qui concerne la commune. Ce risque ne rend actuellement pas possible les extensions à l'extérieur de l'enveloppe urbaine.

La commune est en effet particulièrement concernée non seulement par un risque inondation par débordements de cours d'eau, mais aussi par un aléa ruissellement pluvial, qui conditionnent fortement le développement urbain.

C'est pourquoi, la commune ne peut pas prévoir de nouvelles extensions urbaines dans les zones impactées et que, plus globalement, elle se doit d'appliquer les dispositions relatives au risque inondation.

### II.4.2 PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE FEUX DE FORÊT

La commune prend en compte le risque feux de forêt. Cependant, ce risque reste limité à Le Cailar et en dehors des zones habitées.

### II.4.3 MODERER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF) ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN DANS UNE PERSPECTIVE ZAN (OBJECTIFS CHIFFRÉS)

Fortement impactée par le risque inondation, la commune ne peut actuellement pas prévoir de consommation d'ENAF en extension de l'enveloppe urbaine existante.

Pour autant, en intégrant les parcelles de plus de 2500 m<sup>2</sup> (environ 0,85 ha) situées dans l'enveloppe urbaine ainsi que les projets d'équipements/de stationnement de la commune (environ 0,5 ha), **la consommation d'espaces (ENAF) serait d'environ 1,35 ha à l'horizon 2035.**

Cela représente une diminution d'environ 50% par rapport à la consommation d'espaces des 10 années précédentes (2015-2025 qui était d'environ 3,2 ha), qui plus est en comparaison avec celle constatée entre 2011 et 2021 par le CEREMA/portail de l'artificialisation des sols qui était de 8 ha (dont 4,6 ha pour l'habitat), ce qui s'inscrit bien dans la trajectoire « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) introduite par la loi Climat et résilience du 20 août 2021.



Commune de Le Cailar

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) / Février 2026



#### II.4.4 MAINTENIR UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MESURÉE

À travers la révision de son PLU, Le Cailar souhaite maintenir une croissance démographique mesurée pour garantir une qualité de vie et une adéquation avec les ressources disponibles et les réseaux existants.

Il s'agit également de prendre en compte le profil démographique communal et ses évolutions (notamment le phénomène de desserrement des ménages).

**Ainsi, les perspectives démographiques estimées par la commune à l'échéance du PLU (horizon 2035) sont d'environ 2650 habitants, soit l'accueil d'environ 134 habitants supplémentaires par rapport à 2021, ce qui représente une croissance moyenne annuelle d'environ 0,37 %/an.**

*Les environ 54 logements issus du lotissement « Les Manadiers » sont déjà comptabilisés dans le PLU en vigueur, mais il convient de les inclure dans les perspectives démographiques de la commune, afin d'anticiper la croissance démographique que ces logements entraîneront.*

Afin de favoriser une croissance démographique modeste, tout en intégrant l'important phénomène de desserrement des ménages (et plus globalement du « point mort démographique ») il est estimé une production totale d'environ 51 nouveaux logements à l'horizon 2035.

#### II.4.5 PRODUIRE DES LOGEMENTS EN ACCORD AVEC CES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

À travers son PLU, la commune souhaite une production de logements en accord avec des perspectives démographiques modestes. Compte tenu du risque inondation, aucune extension pour du logement n'est prévue.

Des projets de logements ayant déjà été réalisés ou sont en cours de réalisation (tels que le lotissement des Manadiers), il s'agit de modérer la production de logements en favorisant une densification raisonnée, adaptée au contexte local et respectueuse de la qualité de vie à laquelle les habitants sont particulièrement attachés.

**Suite à l'étude de densification des espaces déjà bâtis, le potentiel hypothétiquement mobilisable au sein des zones déjà urbanisées est estimé à environ 51 nouveaux logements à l'horizon 2035 répartis de la manière suivante :**

- Environ 25 logements sur des parcelles de moins de 2500 m<sup>2</sup> (qu'il s'agisse de parcelles bâties pouvant se diviser ou de parcelles non bâties) ;
- Environ 26 sur des parcelles non bâties de plus de 2500 m<sup>2</sup> correspondants aux secteurs de la gare et de « Lou Gardian ».

Cette production de logements se fera ainsi exclusivement par densification du tissu urbain existant. Elle permettra de répondre à la fois aux besoins de la population actuelle et à l'arrivée mesurée de nouveaux habitants.



#### II.4.6 FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN NOTAMMENT SUR LE SECTEUR AUTOUR DE LA HALTE FERROVIAIRE

La commune a identifié le secteur sud de la gare (halte ferroviaire) comme porteur d'enjeux en matière de renouvellement urbain et souhaite promouvoir une densification modérée (favorisant la nature en ville, engendrant une imperméabilisation, des espaces de fraîcheur, etc) et diversifiée (avec de l'habitat, mais aussi éventuellement des activités, des services, ...).

Ce secteur, qui bénéficie d'une situation stratégique au sein du tissu urbain à l'Est de l'avenue Jean Macé, à proximité immédiate de la gare, est en effet notamment marqué par la présence du bâtiment volumineux d'une ancienne cave et d'espaces encore non bâtis.

La commune envisage ainsi une densification raisonnée et qualitative de ce secteur, permettant de mettre en valeur et d'exploiter un site aujourd'hui insuffisamment valorisé.

Une intensification urbaine également raisonnée pourrait se faire sur le secteur dit « Lou Gardian », dans le prolongement de la rue Maurice Ravel, qui constitue, de la même manière que le secteur de la gare, une des dernières surfaces foncières significatives.

#### II.4.7 PRENDRE EN COMPTE LA CAPACITE DES RESEAUX D'INFRASTRUCTURES EXISTANTES

Les perspectives démographiques modérées par la commune sont en accord avec les ressources disponibles (en particulier la ressource en eau) et les capacités des infrastructures (desserte en eau potable et gestion des eaux usées surtout).

Il s'agit ainsi d'adapter le développement urbain à la ressource en eau disponible et aux capacités de la station d'épuration, sachant de toute façon que ce développement ne pourra être dorénavant que très mesuré du fait du risque inondation.



Commune de Le Cailar

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) / Février 2026



### III. CARTES DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PADD

---



Commune de Le Cailar

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) / Juin 2025



## Carte de synthèse des orientations générales du PADD – commune entière

### ORIENTATION N°1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ET L'ENVIRONNEMENT

-  Mettre en valeur le patrimoine exceptionnel déjà classé et le «petit patrimoine» en milieu urbain
-  Protéger le site archéologique du exceptionnel du Castellas
-  Préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques constituant la Trame Verte et Bleue (TVB)
-  Préserver les linéaires arborés
-  Préserver et mettre en valeur les entrées et traversées de ville
-  Préserver la ressource en eau

### ORIENTATION N°2 : DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS AU CENTRE DU VILLAGE ET FACILITER LES MOBILITÉS

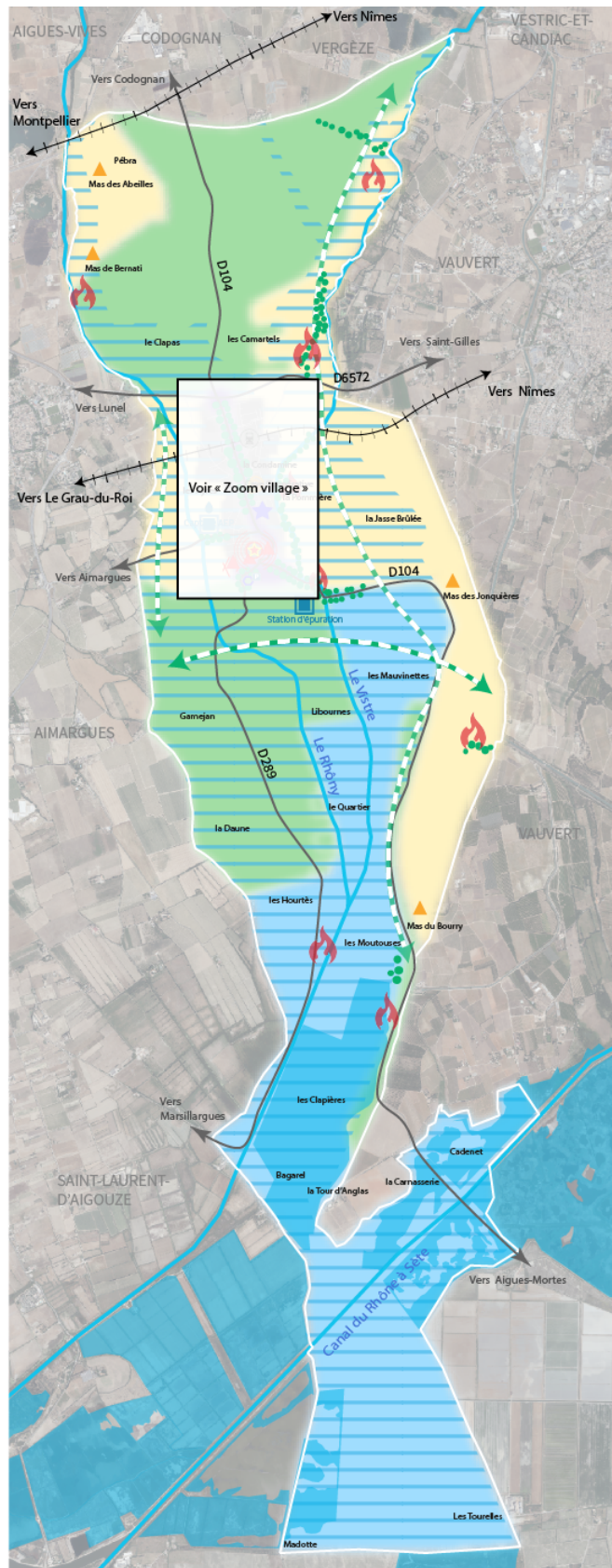
-  Conforter les équipements publics (notamment les écoles)
-  Préserver l'ensemble d'équipements sportifs et de loisirs existants
-  Poursuivre l'aménagement des équipements publics, respectueux du cadre de vie
-  Réhabiliter le secteur de la halte ferroviaire
-  Aménager une aire de covoiturage
-  Aménager des aires de stationnement pour les équipements

### ORIENTATION N°3 : MAINTENIR ET DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS EN S'APPUYANT SUR LES SPÉCIFICITÉS LOCALES

-  Soutenir le tissu commercial et les services de proximité du centre du village
-  Préserver les espaces agricoles
-  Mettre en valeur les bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole

### ORIENTATION N°4 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ RESPECTANT LA QUALITÉ ET LE CADRE DE VIE « VILLAGEOIS »

-  Prendre en compte le risque inondation (aléa indifférencié/risque ruissellement pluvial non représenté)
-  Prendre en compte le risque feux de forêt
-  Mieux encadrer la densification
-  Favoriser le renouvellement urbain notamment sur le secteur de la halte ferroviaire
-  Prendre en compte la capacité des réseaux d'infrastructures existantes



## Carte de synthèse des orientations générales du PADD – zoom village

ORIENTATION N°1 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR  
LE PATRIMOINE ET L'ENVIRONNEMENT

-  Mettre en valeur le patrimoine déjà classé et le « petit patrimoine » en milieu urbain
-  Protéger le site archéologique du Castellans de grande valeur
-  Préserver et mettre en valeur les entrées et traversées de ville
-  Préserver / poursuivre les linéaires arborés
-  Préserver les réservoirs de biodiversité
-  Préserver la ressource en eau

ORIENTATION N°2 : DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS  
AU CENTRE DU VILLAGE ET FACILITER LES MOBILITÉS

-  Conforter les équipements publics (notamment les écoles)
-  Préserver l'ensemble d'équipements sportifs et de loisirs existants
-  Poursuivre l'aménagement des équipements publics, respectueux du cadre de vie
-  Réhabiliter le secteur de la halte ferroviaire
-  Aménager une aire de covoiturage
-  Aménager des aires de stationnement pour les équipements

ORIENTATION N°3 : MAINTENIR ET DIVERSIFIER LES ACTIVITÉS  
EN S'APPUYANT SUR LES SPÉCIFICITÉS LOCALES

-  Soutenir le tissu commercial et les services de proximité du centre du village
-  Préserver les espaces agricoles

ORIENTATION N°4 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT RAISONNÉ  
RESPECTANT LA QUALITÉ ET LE CADRE DE VIE « VILLAGEOIS »

-  Prendre en compte le risque inondation (aléa indifférencié/ ruissellement pluvial non représenté)
-  Prendre en compte le risque feux de forêt
-  Mieux encadrer la densification
-  Favoriser le renouvellement urbain
-  Prendre en compte la capacité des réseaux d'infrastructures existantes

