

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



de la commune de PIERRERUE

Les Ecoles / 34360 Pierrerue

Insee 34201
Département
de l'Hérault

P.3 – LES OAP, Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRESCRIPTION	ARRET	APPROBATION		
18 / 03 / 2002	27 / 06 / 2018	13 / 02 / 2019	0	PIECES ADMINISTRATIVES
			1	RAPPORT DE PRESENTATION
			2	PADD
			3	OAP
			4	ZONAGE : plans, listes, règlement
			5	ANNEXES: servitudes, réseaux, risques

S O M M A I R E

PREAMBULE

□	<u>LA SPATIALISATION SUR L'ENTITE LAS TROUBADARIES/COMBEJEAN/FOURNAS</u>	Page 5
	FIL CONDUCTEUR et enjeux à l'échelle de l'entité : + PERIMETRES	La structuration sur la traversée et l'intégration paysagère du versant
	- L'OAP « Traverse Combejean »	sur le secteur U (UC et UA) : Page 8
		Plan des préconisations spécifiques (volumétrie + implantation) Présentation de la densification par séquence D1 à D4
	- L'OAP « Versant Combejean »	sur les secteurs I-AU et 0_AU : Page 14
		Présentation du remplissage du versant Préconisations spécifiques sur les 3 secteurs d'extension à CT et LT Versant Ouest, Versant Est et Arrière-centre
□	<u>LA SPATIALISATION SUR L'ENTITE PERRERUE/PIEU ROQUET</u>	Page 19
	FIL CONDUCTEUR et enjeux à l'échelle de l'entité : + PERIMETRE	La pérennisation du capital paysager et végétal
	- L'OAP « Traverse Pierrerie »	sur le secteur U (UC et UA) : Page 22
		Présentation de la densification par séquence S1 à S4 Présentation, Zoom avec préconisations Centre de Pierrerie + Secteur La Croix

P R E A M B U L E

Le PADD communal s'est exprimé selon un projet de dynamisation à l'interrelation des deux bourgs sur le POLE DES ECOLES, puis sur les deux entités, LAS TROUBADARIES/COMBEJEAN/FOURNAS et PERRERUE/LES ECOLES,

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent préciser les objectifs communaux sur les deux villages.

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, **les OAP sont une pièce obligatoire du PLU.** Leur contenu est régi par les articles suivants :

Créés par [Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.](#)

Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article [R. 151-10](#).

Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R. 151-19](#).

Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
 - 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
 - 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
 - 4° Les besoins en matière de stationnement ;
 - 5° La desserte par les transports en commun ;
 - 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.
- Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'article R.151-8 ouvre ainsi la possibilité de définir en zone U et AU des secteurs non réglementés couverts uniquement par des OAP sous réserves :

- Du respect d'un contenu minimum obligatoire,
- De la réalisation d'un schéma d'aménagement d'organisation spatiale.

Compte tenu du caractère rural de la commune et sa structure spécifique complexe comportant un nombre important de dents creuses, les orientations d'aménagement et de programmation sont :

- ***justifiées à l'échelle de l'entité ou par séquence avec des schémas indicatifs,***
- ***puis, précisées par des préconisations spécifiques et des schémas précisés sur les secteurs à enjeux en matière d'aménagement public.***

Le degré de précision est donc variable.

Le règlement des zones U et AU complète le dispositif.

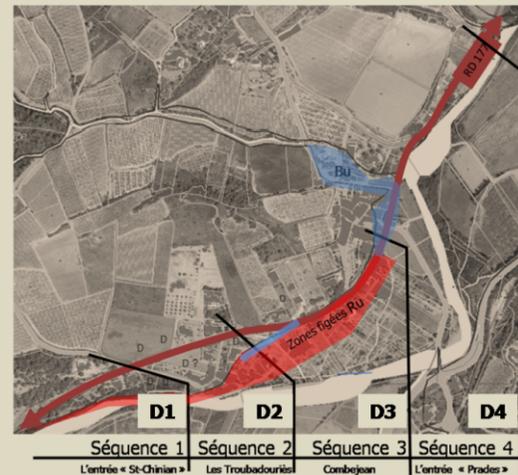
LAS TROUBADARIES / COMBEJEAN / FOURNAS

SPATIALISATION SUR L'ENTITE

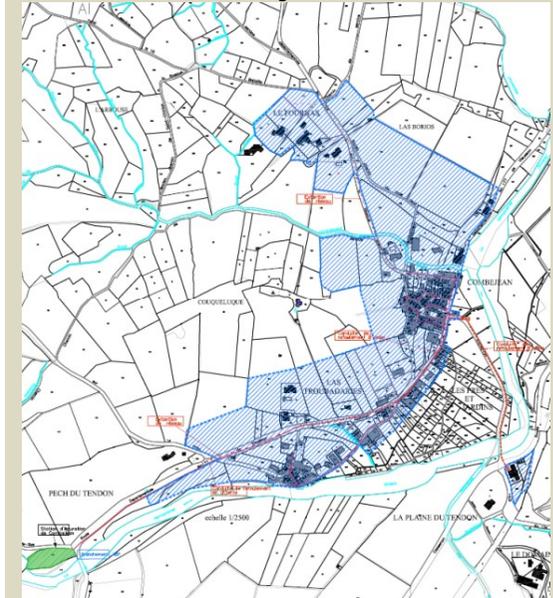
LAS TROUBADARIES / COMBEJEAN / FOURNAS



LES ENJEUX PAR SEQUENCE



PERIMETRE DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF en vigueur



Globalement, l'urbanisation de la traverse est relativement figée. Comme il reste très peu de possibilités d'évolution, autres que de la rénovation ou de la reprise de voirie, **une urbanisation qualitative des dents creuses résiduelles est fondamentale pour animer et structurer cet axe.**

La traverse se décompose selon 4 séquences de Densification aux enjeux spécifiques :

- La 1^{ère} = L'entrée St-Chinian : **Finaliser cette entrée**, en renforçant son caractère naturel fortement boisé
- La 2^{ème} = Las Troubadariès : **Comblent les dents creuses** en créant une ambiance paysagère sur la voie, par l'organisation du bâti
- La 3^{ème} = Combejean : **Avoir une vision à moyen terme** de l'aménagement des vides + prévoir les liens routier et doux avec le versant
- La 4^{ème} = L'entrée Prades : **Valoriser le croisement de La Bosque** et amorcer la liaison vers Le Fournas

Pour l'assainissement des eaux usées, les constructions en zones I_AU et O_AU + U (UA, UC et UH) doivent se raccorder au réseau collectif.

Le fil conducteur du projet est LE RENOUVELLEMENT BATI DE LA TRAVERSE

Le projet d'urbanisation appelle des préconisations distinctes énoncées et/ou schématisées ci-après, à travers **2 OAP complémentaires** :

- « **OAP TRAVERSE COMBEJEAN** » qui couvre la zone urbaine, donnant des préconisations spécifiques pour le comblement des dents creuses en zone UC et pour la zone UA de façon moins précise. *Il s'agit d'une OAP patrimoniale au périmètre large, axée plus particulièrement sur les parcelles à densifier en 1^{ère} ligne de la traverse.*
- « **OAP VERSANT COMBEJEAN** » qui s'applique aux zones à urbaniser, donnant des préconisations spécifiques pour les opérations aux zones I_AU à Court Terme et aux zones O_AU de façon latente. *Il s'agit d'une OAP sectorielle s'appliquant aux secteurs d'extension. La partie I-AU versant Ouest est soumise à opération d'aménagement d'ensemble.*

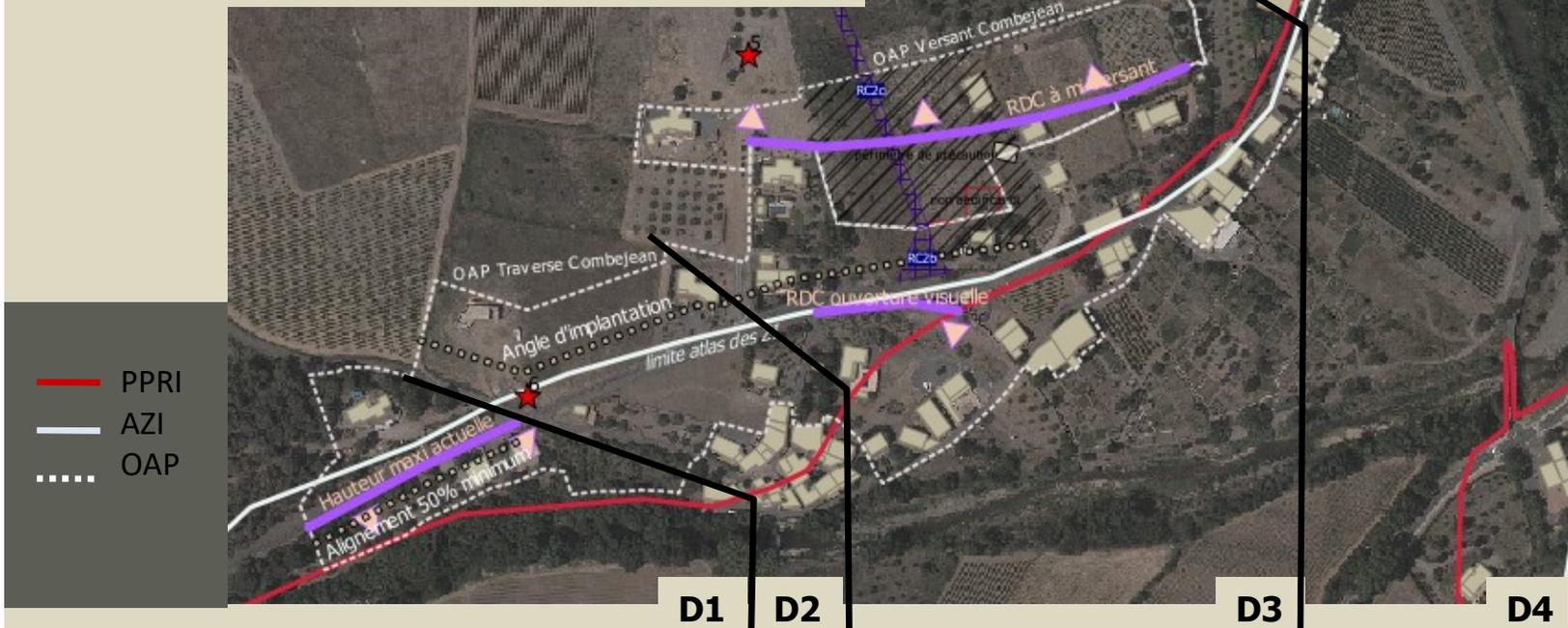


SPATIALISATION SUR L'ENTITE

LAS TROUBADARIES / COMBEJEAN / FOURNAS – OAP TRAVERSE

O A P « Traverse Combejean » : Plan des préconisations spécifiques

- D1** (voir schéma illustratif p.8)
Volumétrie : Hauteur maximum calée sur les bâtiments limitrophes
 Alignement (minimum 50% de la façade)
 par rapport aux constructions existantes (recul d'env. 10m).
- D2** (voir schéma illustratif p.9)
Volumétrie : R+1 maximum
Implantation : Orientation des bâtiments imposée
 Le bâtiment tangente sur un angle la ligne d'implantation
 A nord de la RD, recul de 15 m env.
 Au sud de la RD, recul homogène à définir, au moins 5 m
- D3** (voir schéma illustratif p.10)
Volumétrie : Au nord de la traverse : R+1 maximum
 Au sud la de traverse : Pas d'étage, RDC uniquement.
Zone bleue : (p.354,356, 36,37) Plancher du RDC à une cote de +30 cm p.r au terrain naturel
 Sous-sols interdits.
Implantation : Orientation des bâtiments imposée
 A nord de la RD, recul de 15 m environ
 Au sud de la RD, recul homogène à définir, au moins 5 m
- D4** (voir schéma illustratif p.11)
Volumétrie : R+1 minimum à R+1+C
 Stationnement en RDC
Implantation : Respect des alignements initiés
 Mise en valeur des façades latérales



P
I
a
T
n
r
a
d
v
e
e
s
r
s
P
e
r
é
c
C
o
o
n
m
i
b
s
e
a
j
t
e
i
a
o
n
s

COMBEJEAN – renouvellement urbain - la structuration sur la traversée – Séquence 1 en Densification (D1)

ENJEU : L'entrée St-Chinian
 = y maintenir une urbanisation aérée et bien intégrée

Dents creuses résiduelles en zone urbaine :
 1400 m² env. avec 1 maison en entrée immédiate du village
 + 1200 m² env. avec un potentiel de 2 maisons sur 600 m²
 + 1 possibilité sur le noyau ancien en extension de bâtiment existant



SITUATION

Le croisement, Rte de St-Chinian/du Priou/Rue des Glycines/des Oliviers, marque **l'accès aux hameaux et l'entrée dans le village.**
 Le sacré-cœur caractérise l'entrée. **Le pech du Tendon et la ripisylve du Vernazobres forment un remarquable ensemble naturel.**

AFFECTATION ET DESTINATION

Au sud de la route de St-Chinian, la parcelle d'entrée et deux petites sur la rue des Oliviers se lisent comme des dents creuses à urbaniser sous forme libre, venant **finaliser l'aménagement de cette entrée à court terme, avec une vocation résidentielle, basée sur un mode aéré et bien intégré au niveau paysager.**

CONSTRUCTIBILITE ET INTEGRATION

L'une est située en entrée de village, les deux autres à l'articulation entre l'architecture contemporaine de maisons individuelles et le noyau ancien de Las Troubadariès au caractère hétérogène, dense, élevé. Un décalage à gérer par le végétal.
La confortation de coulées vertes Est et Ouest, rejoignant la ripisylve, aideront à l'intégration paysagère des constructions avec une obligation de planter sur 5 m environ en limite de secteurs.
 Pour protéger la ripisylve, il faut forcer la constructibilité au nord des parcelles.

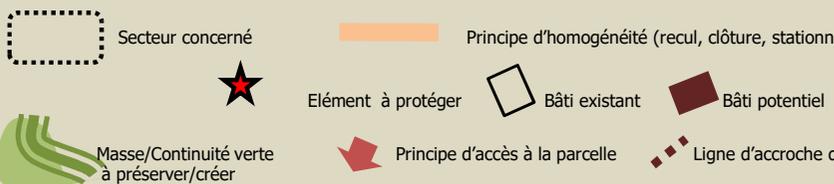
ACCESSIBILITE ET SECURITE

La sécurité sur la RD est à améliorer, l'accès au hameau de Las Troubadariès est étroit. Il faut favoriser le jumelage des lots et la création de places ouvertes sur la rue.
Rechercher une homogénéité en répétant le mode de clôture récent initié sur la route de St-Chinian et le principe de stationnement à l'avant du portail.

Hauteur calée sur les constructions limitrophes	Sur la rue des Oliviers : alignement, sur rue, même partiel (50%) + gestion commune de l'entrée de lot avec stationnement aisé	UA : Respect du bâti d'origine
---	--	--------------------------------



Conforter le cadre paysager de l'entrée au sud de la voie, en imposant des plantations en bosquets en limite de secteur sur 5m minimum	Aménager une coulée verte en plantant généreusement aux limites parcellaires
--	--



COMBEJEAN – renouvellement urbain - la structuration sur la traversée – Séquence 2 en Densification (D2)

ENJEU : La façade urbaine à hauteur de Las Troubadariès = Donner du caractère à la traversée par la construction

Emprise résiduelle constructible en zone urbaine : environ 7500 m²
 - Potentiel Sud : 3-4 maisons individuelles neuves + 1 restauration/extension
 - Potentiel Nord : environ 2 maisons



SITUATION

La séquence de Las Troubadouriès appelle **une réflexion, côté route** de St-Chinian.

Encore vide, elle est susceptible d'évoluer rapidement :

- en rive nord, 3 lots constructibles autorisés en 2012 par permis d'aménager,
- en rive sud, un résiduel foncier de +- 3200 m², contraint par sa forme triangulaire. pour structurer l'arrivée sur le village.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Après le croisement avec la rue des Oliviers, **un bâti agricole bien conservé donne le ton en terme d'orientation** bâtie et de traitement en pierre locale.

S'appuyer sur cet élément aidera à caractériser la traversée.

Pour conserver à l'îlot une certaine naturalité, **une obligation de planter en limite de secteur** créera un corridor vert écologiques menant du versant au Vernazobres .

CONSTRUCTIBILITE ET INTEGRATION

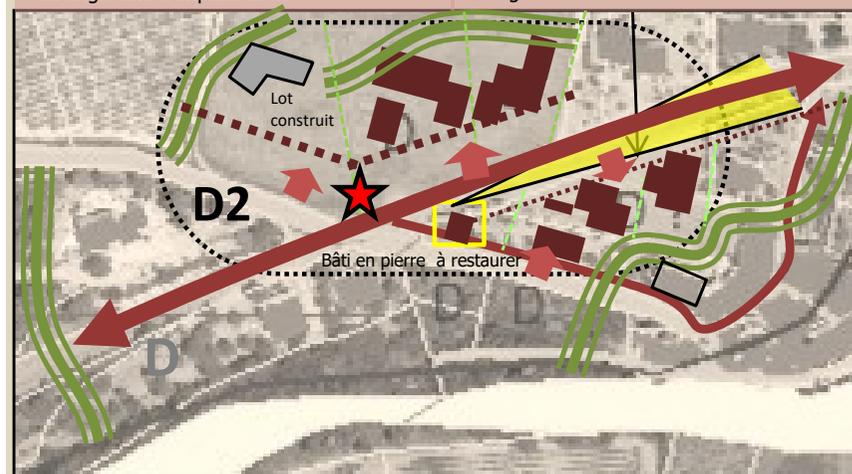
En terme d'architecture, pour donner une identité à cette façade sur rue :

- **imposer un angle d'implantation**, des redans en cas de bâtiment important,
- inciter à utiliser la pierre avec parcimonie sur la petite façade ou dans l'aménagement des murs de clôture.

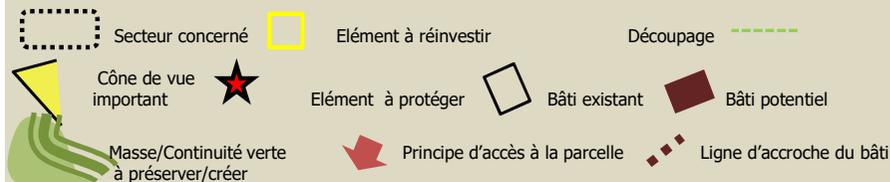
Il faut conserver une ouverture visuelle sur le massif de la Gineste et sur les premières maisons de Pierrerie qui font écho à Combejean en :
 reculant les bâtis, orientant les façades pour ouvrir les vues en direction du hameau, préférant les plantations buissonnantes en bosquets, harmonisant et regroupant les accès, prévoyant du parking ouvert sur la rue.

Pour structurer, imposer une orientation et un angle fixe d'implantation

Registre commun aux entrées de lots Intégrant du stationnement ouvert



Aménager une coulée verte en plantant en bosquets les limites parcellaires pour relier les masses boisées en rive nord et la ripisylve au sud.



S
c
h
é
m
a

d
,
a
m
é
n
a
g
e
m
e
n
t

i
n
d
i
c
a
t
o
r
i
e

COMBEJEAN – renouvellement urbain - la structuration sur la traversée – Séquence 3 en Densification (D3)

ENJEU : « Voir à long terme »

= **occuper les vides et aménager la traversée**

Emprise résiduelle constructible en 1^{ère} ligne (zone urbaine) : - 5000 m²

Potentiel : minimum 3 maisons sur chaque rive

2-3 dents creuses au nord et une lanière sud en zone bleue de 1500 m² env.

SITUATION

Malgré la vue ouverte sur les bâtiments de caractère de la rue des jardins, ou quelques parcelles cultivées en vigne valorisantes, **le sentiment de paysage urbain décousu prédomine.**

Le potentiel de densification est réduit, contraint par le relief, au nord (parcelles en terrasse, murets de soutènement, rampes d'accès), ou le risque inondation au sud qui fige l'évolution urbaine.

Au sud, un résiduel foncier, impacté en partie par la zone bleue PPRI, subsiste.

DEVELOPPEMENT

Pour garder des vues larges sur les maisons de la rue des Jardins, **la hauteur des constructions au sud de la traverse est limitée.**

Il faut préserver une emprise confortable pour l'accès au réservoir d'eau potable et au versant.

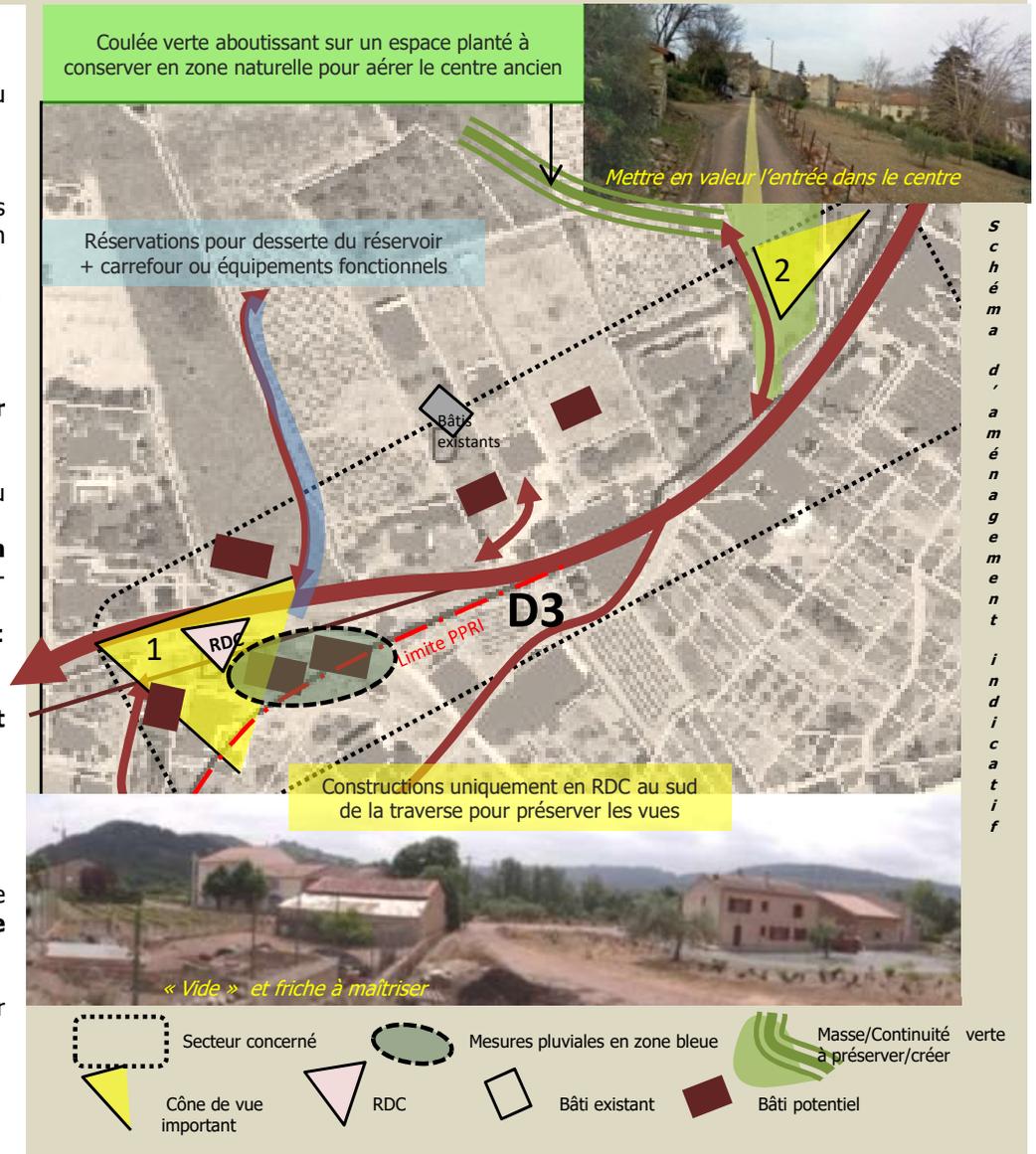
Compte tenu du remplissage attendu du versant, **il faut tenir compte d'un carrefour d'accès**, sécuriser les échanges entre les rives de la route de St-Chinian au statut actuel campagnard: tracé rectiligne, bas-côtés interrompus... Des réservations sont posées pour l'évolution du carrefour à long terme : arrêt bus, espace propreté, ...

Aux abords de la place du mûrier, l'accès au centre est à améliorer et à valoriser. C'est aussi un lieu de promenade vers le pech.

CONSTRUCTIBILITE ET DESTINATION

Comme l'ensemble des parcelles concernées par l'AZI, les parcelles en zone bleue du PPRI pourront s'urbaniser, **sous réserve de surélévation de planchers et interdiction de sous-sol.**

Angle d'implantation spécifique à poursuivre, puis, à partir du carrefour avec la rue des Jardins, respect de l'orientation et des alignements sur voie.



COMBEJEAN – renouvellement urbain - la structuration sur la traversée – Séquence 4 en Densification (D4)

ENJEU : L'entrée par Prades
 = **Aménager le foncier public pour affirmer**
 ce croisement encore sous-exploité

Emprise de la dent creuse : 1200 m2 environ.
 Potentiel : une maison à fort gabarit ou petit collectif de 2-3 logements avec vue dominante sur le Vernazobres

SITUATION ET DEVELOPPEMENT

Il s'agit du tronçon dense, mis en valeur en arrivant de Pierrerue, présentant **une façade urbaine structurée très harmonieuse**. Jusqu'au carrefour montant au Fournas, **la mitoyenneté est totale**.

L'étroitesse de la voie en belvédère par rapport aux jardins le long du Vernazobres n'autorise ni passage sécurisé, ni stationnement. **Par sécurité, l'arrêt de bus se déporte au croisement** vers La Bosque, où les emprises publiques en bord de voie s'ouvrent sur le Vernazobres.

Il faut profiter de la perspective sur la façade urbaine et du panorama sur la rivière, tous deux bien mis en valeur.

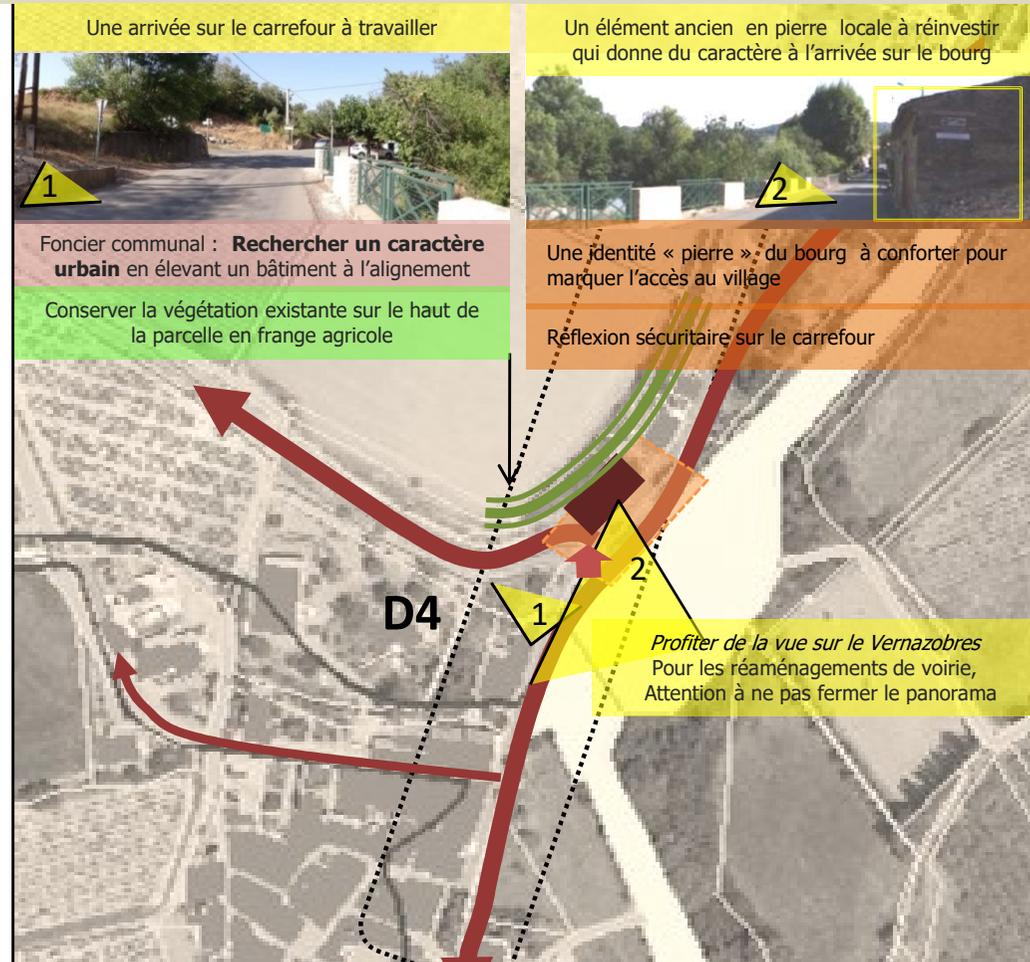
CONSTRUCTIBILITE

L'intégrité du linéaire bâti fortement structuré **doit être affirmé** :

Une ancienne cave à restaurer, en maintenant son caractère, car sa façade en pierre locale donne du caractère en entrant dans le noyau villageois depuis Prades.

Dans le carrefour de La Bosque, **un foncier communal étroit en front de voie** est constructible :

- en **préservant au mieux son couvert végétal** dominant.
- en **construisant avec un gabarit sur 2 niveaux (R+1) et une implantation à l'alignement** de la voie.
- en prévoyant un accès par un garage ou parking sécurisé au niveau de la voie. A étudier en concertation avec le CG34 pour conjuguer facilité de stationnement et sécurité de l'itinéraire routier rectiligne.



S
c
h
é
m
a

d'
a
m
é
n
a
g
e
m
e
n
t

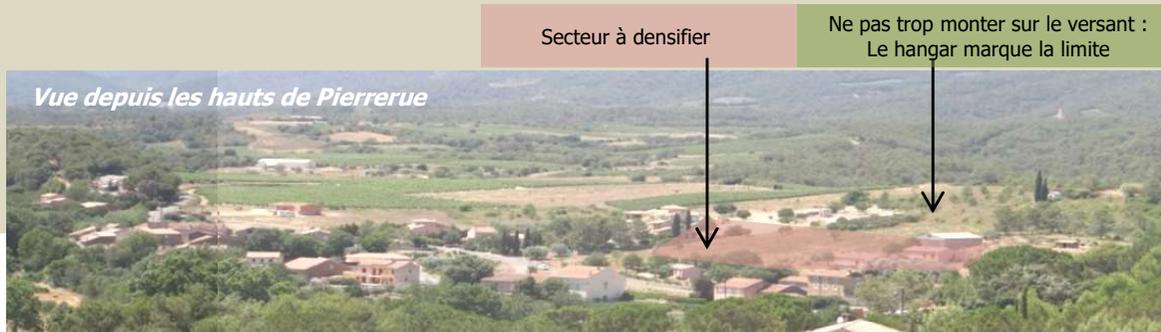
i
n
d
i
c
a
t
i
f



SPATIALISATION SUR L'ENTITE

LAS TROUBADARIES/COMBEJEAN/FOURNAS – OAP VERSANT

COMBEJEAN – Le remplissage du versant – Zones d’extension en continuité immédiate - I AU



SITUATION ET DEVELOPPEMENT

Situé entre la route de St-Chinian et le puech, traversé par un chemin menant au réservoir d’eau potable, **ce secteur semi-urbanisé demande à être rempli.**

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Un hangar agricole marque la limite haute d’une urbanisation raisonnable bien intégrée : **le tracé du chemin existant s’inscrit comme une limite claire.**

Compte tenu de sa pente, **à l’échelle de ce versant, il faudra, pour éviter le ruissellement, limiter l’imperméabilisation des sols**, cela dans le cadre des travaux de voirie ou d’aménagement des parcelles.

Ce versant abrite certaines structures végétales de grande qualité (pech, parcs boisés, ...) à maintenir.

Sur le bas du secteur, concerné par un ancien couloir de mines, **la constructibilité est soumise à la réalisation d’une étude de sol** (art. R151-34 du CU).

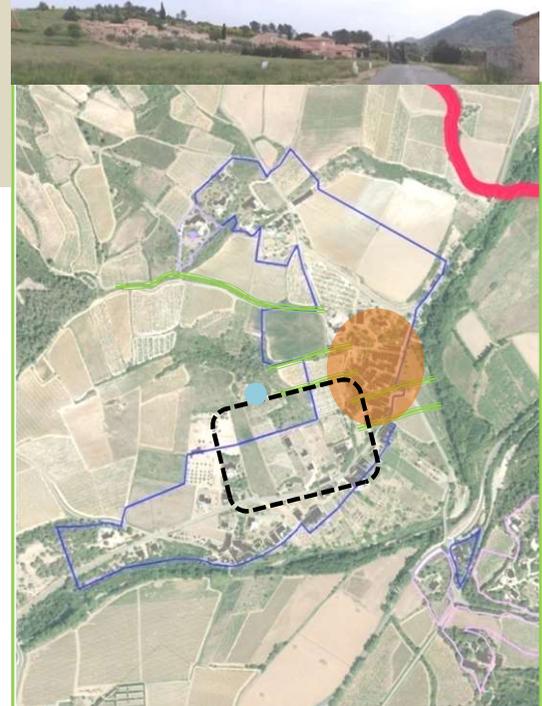
RESEAUX ET DESSERTE

Ce secteur est **compris dans le schéma d’assainissement collectif.**

Les réseaux gravitaires longent la route de St-Chinian jusqu’au poste de relevage qui ramène ensuite à la STEP située en sortie Ouest de village.

Les maisons existantes sont desservies **par des chemins privés perpendiculaires successifs.**

Le versant en cours d’urbanisation



— LIMITE COMMUNALE
 — PERIMETRE ZONAGE D’ASSAINISSEMENT COLLECTIF en vigueur
 ● CHÂTEAU D’EAU



Pech, jardins privés boisés forment des structures végétales fortes à préserver.

Seul le secteur Ouest, environ 7000 m2 (hors zone non aedificandi), **sont ouverts à l’horizon 2025.**

Le secteur Est, d’environ 1600 m2 reste bloquée, classé en zone 0_AU pour son caractère de vigne encore cultivée et en vue d’un remplissage ultérieur cohérent de ce versant. **Le secteur central limitrophe reste lui en zone Agricole bloquée. Un hangar existant**, isolé au cœur de ce secteur à vocation résidentielle, est autorisé **à changer de destination**, en vue de la réalisation de gîtes, par son classement en zone Urbaine.

ENJEUX:

Les enjeux sont multiples : réaliser une nouvelle voirie pour urbaniser de façon économe la partie ouest du versant, faciliter l’accès au réservoir, participer de la restructuration de la traverse.

L’urbanisation du versant s’accompagnera de plusieurs travaux de voirie à phaser :

Un accès adapté au réservoir et la sécurisation de la traverse sont les priorités . La mise en valeur de la place du Mûrier sera étudiée ultérieurement.

En complément au zonage, des réservations de voirie sont posées pour s’assurer de ces évolutions.

ENJEU :
= **Opérer un remplissage durable** du versant

Emprises : à court terme = env. 1 hectare
Potentiel de +/- 9 maisons.

Le remplissage du versant

Une arrivée piétonne vers le cœur de Combejean depuis le pech à valoriser



Le chemin transversal existant en limite haute du versant en cours de remplissage



OUTILS

Des emplacements réservés (RC2) sont posés pour s'assurer de la desserte du réservoir et réaliser l'aménagement du futur accès et de ses abords (espace propreté, bas-côtés de la RD).

Compte tenu des enjeux majeurs et des contraintes fortes, **le périmètre AU Ouest est obligatoirement soumis à opération d'ensemble**, avec notamment pour but de réaliser une voie primaire de desserte rationnelle.

PRECONISATIONS urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

Limitation au RDC sur le haut du versant.

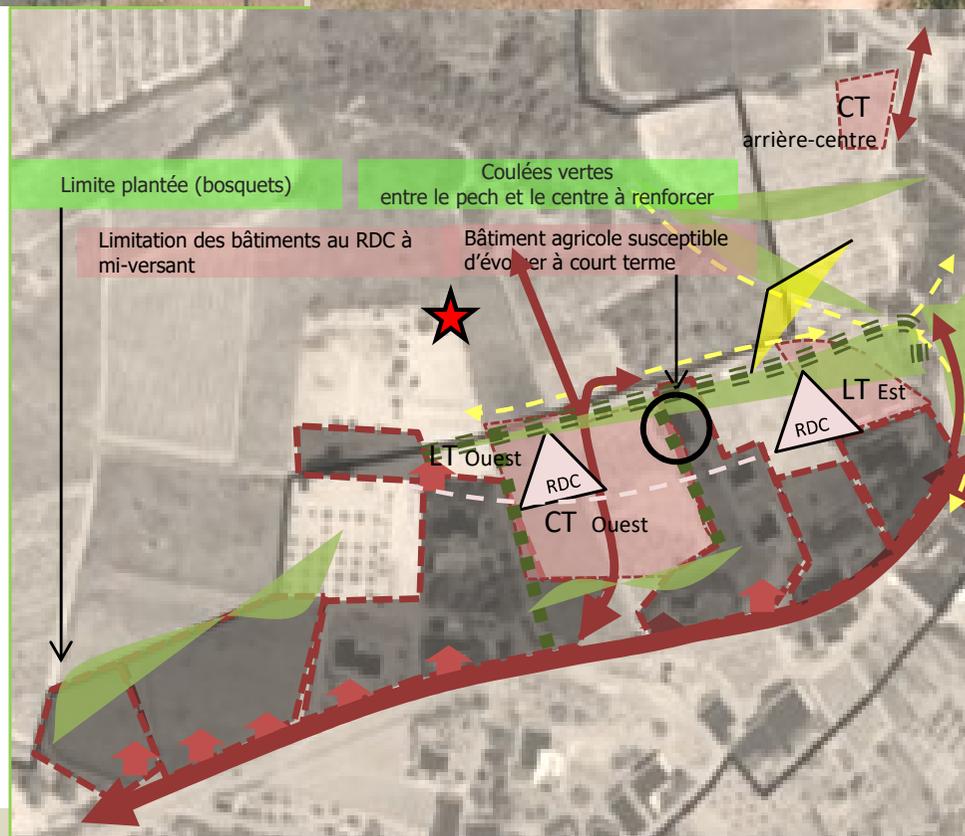
Compensation de l'imperméabilisation à la parcelle :

les eaux pluviales doivent être retenues sur la parcelle (citerne enterrée).

Les sous-sols aménageables seront protégés des entrées d'eau par une rehausse de l'accès par rapport aux voiries.

Pour son intégration paysagère et pour limiter le ruissellement, **un traitement paysager est imposé en frange agricole** ou naturelle, à l'échelle du secteur et des différentes opérations de construction :

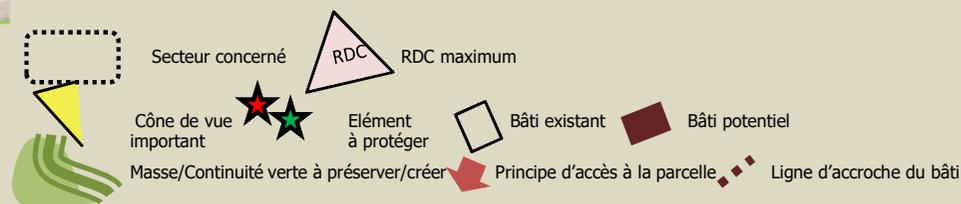
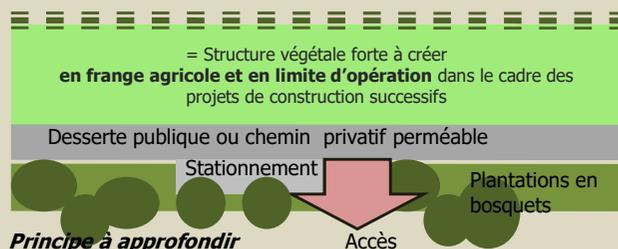
- En limite nord du versant : **plantations aléatoires de bosquets denses** sur 5 - 7 m, pouvant intégrer stationnement.
- Confortation des structures végétales existantes.
- En cas de nécessité de clôtures, grillage et haies bocagères.
- **Conserver un caractère ouvert «non urbain» aux dessertes** internes, un même principe paysager aux entrées de lot, quelques places de stationnement ouvertes non imperméabilisées.



S
c
h
é
m
a

d'
a
m
é
n
a
g
e
m
e
n
t

i
n
d
i
c
a
t
i
f



Zone du PLU :

Contraintes opérationnelles :

Surface de l'emprise totale :

Nombre de logements minimum et maximum :

Enjeux Ouest :

I_AU_Versant Ouest

Constructibilité : sous réserves d'une étude de sol + opération d'ensemble sur la totalité
Accessibilité depuis la départementale : accès unique à étudier en concertation avec le CD34 sur la base de la réservation RC2

7700 m², env. 7000 m², zone non aedificandi déduite

6 (minimum) à 8 environ.

La densité reste modérée pour limiter l'imperméabilisation. Découpage et implantation permettront une densification.

La voie intérieure permet de desservir une majorité de lots, de maintenir un accès véhicules au château d'eau.

Un espace de retournement est aménagé au nord/nord-est.

Une valorisation végétale affirmée en franges nord et sud sera réalisée (esprit boisé)

Une recherche d'espace intérieur ouvert, à l'aménagement perméable (esprit rocaille).



CHANGEMENT DE DESTINATION sous réserve de s'intégrer aux préconisations du secteur



LIMITE DE LA ZONE I_AU

Restrictions :



Zone non aedificandi (plan « zonage »)



Limite nord constructible (plan « préconisations »)



RDC Limitation au RDC sur le haut du versant

Principes applicables :



Découpage primaire parallèle à la pente
 Décrochés (volumes articulés/redans de façade)
 Faîtage principal parallèle aux courbes de niveau
 Toiture-terrace 40% maximum de l'ensemble des toitures
 Orientation des bâtiments au sud
 Recul de 5m mini p.r. à la voie de desserte



Voie publique partagée (6m minimum) respectant les déplacements doux



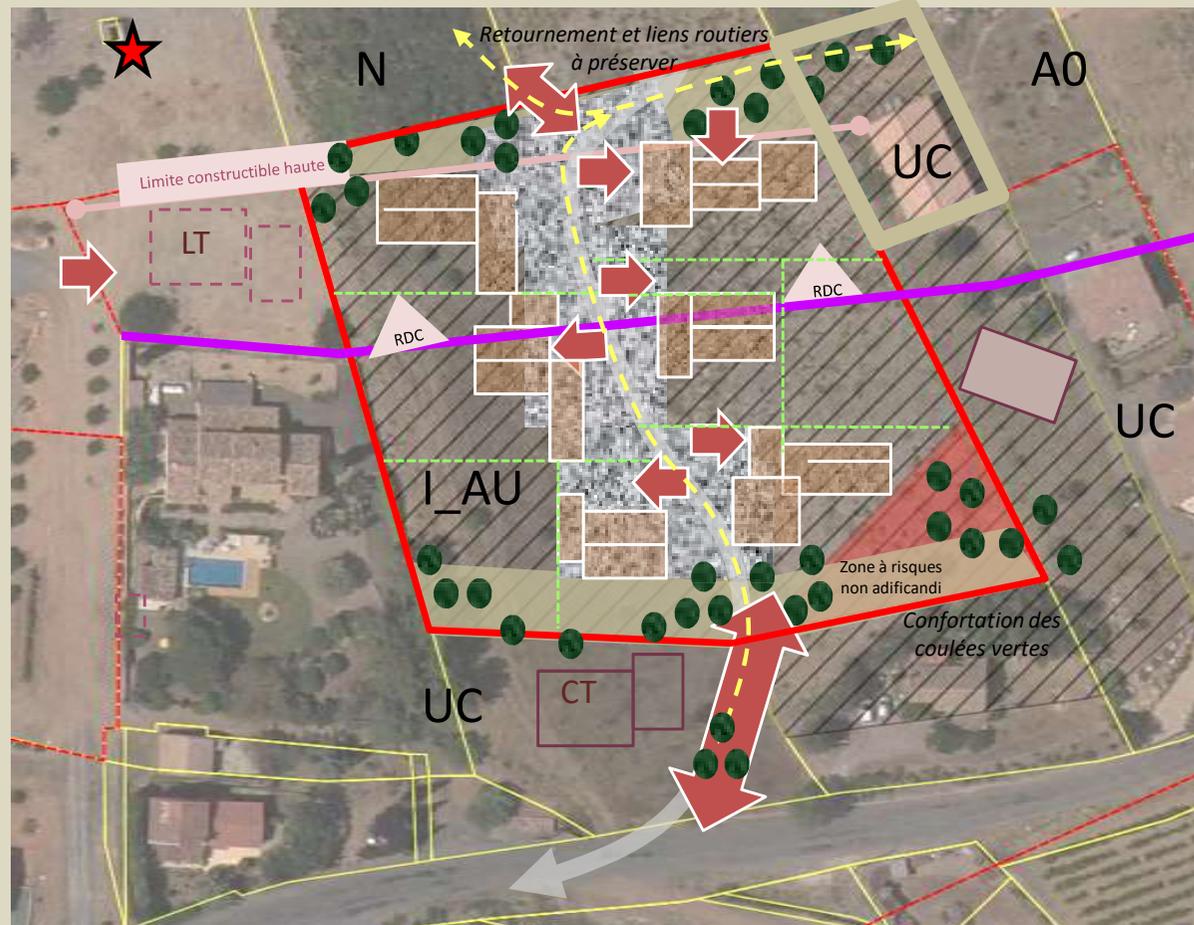
Accès véhicule par le haut de la parcelle
 Entrée de lot perméable
 2 places de stationnement minimum/logt dont 1 au moins ouverte sur la voie



Principe de plantations d'arbres en bosquets sur 5 à 7 m en limite nord
 Confortation de la coulée verte au sud



Périmètre d'obligation d'étude de sol



La voirie, le découpage parcellaire et le bâti sont indicatifs

S
c
h
é
m
a

d'
a
m
é
n
a
g
e
m
e
n
t

i
n
d
i
c
a
t
i
f

Zone du PLU :

Contraintes opérationnelles :

Surface de l'emprise totale :

Nombre de logements minimum et maximum :

Enjeux Est:

I_AU_Arrière Centre Combejean et O_AU_Versant Est

Constructibilité : libre

Accessibilité : accès depuis les chemins privatifs existants, par le nord de la parcelle

700 m² environ à court terme et 1600 m² en zone bloquée

1 au nord et 2 au sud.

La densité reste modérée pour limiter l'imperméabilisation.

Découpage et implantation permettront une densification.

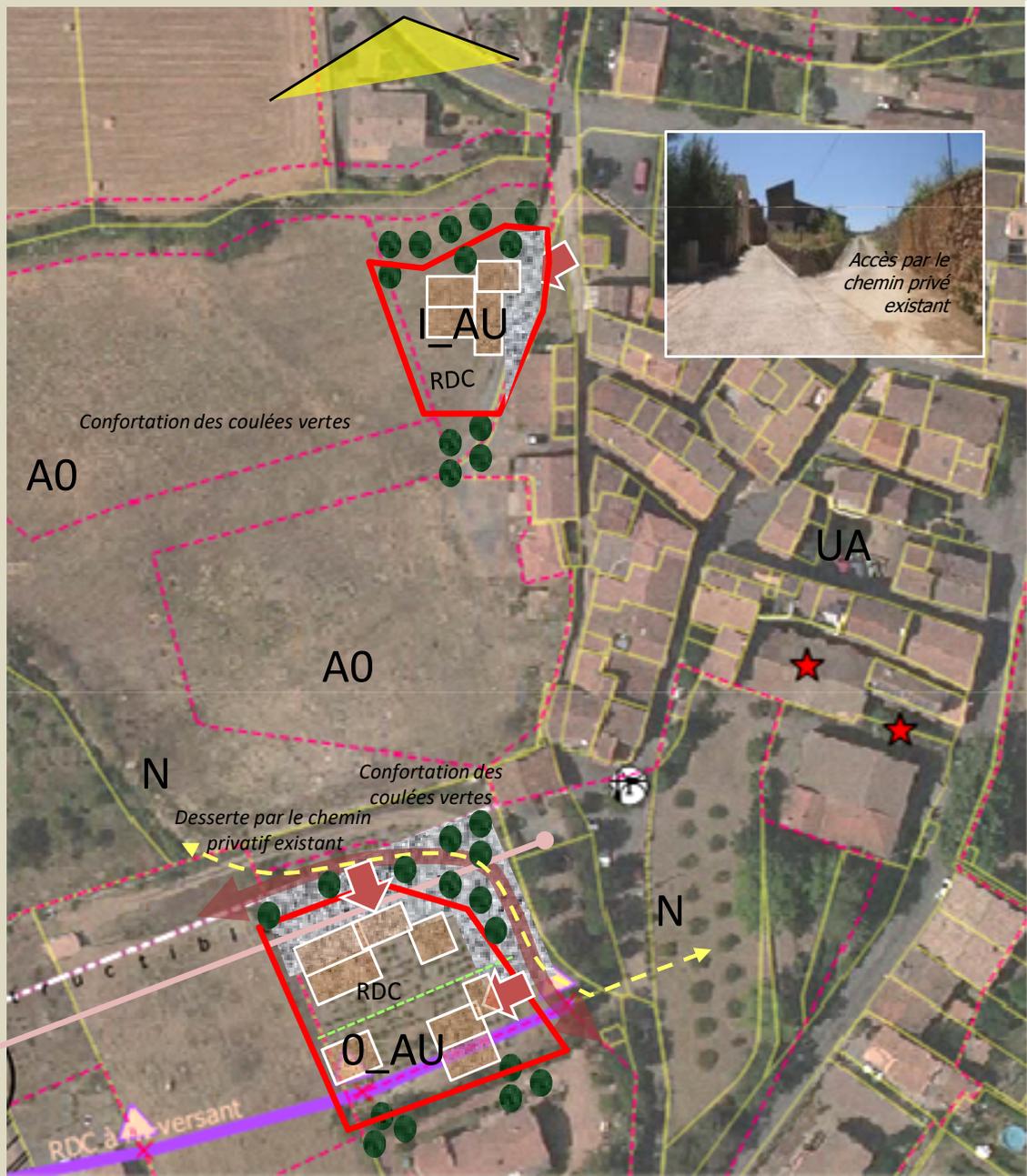
La desserte permet de desservir une majorité de lots, de maintenir un lien piétons ouvert entre le puech et Combejean

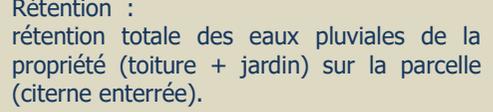
Une valorisation végétale affirmée en franges parcellaires nord et sud sera réalisée sous forme de bosquets.

S
c
h
é
m
a

d
,
a
m
é
n
a
g
e
m
e
n
t

i
n
d
i
c
a
t
i
f



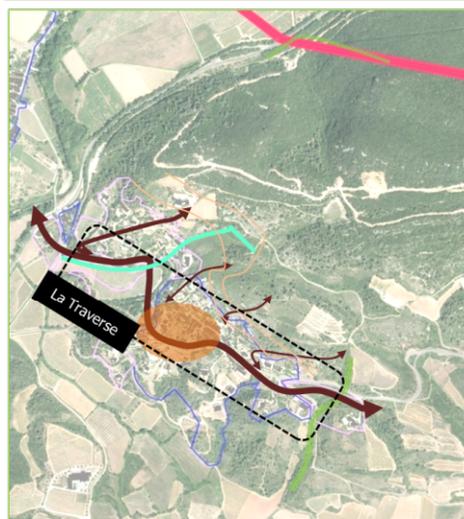
-  LIMITE DE LA ZONE I_AU
-  Restrictions : voir aussi plan de zonage
Limite nord constructible (plan « préconisations »)
-  RDC Limitation au RDC (plan « préconisations »)
-  Principes applicables :
Cône de vue important
-  Découpage primaire parallèle à la pente
-  Décrochés (volumes articulés/redans de façade)
-  Faîtage principal parallèle aux courbes de niveau
-  Toitures prioritairement à 1 ou 2 pentes.
-  Toiture-terrasse 40%maxi de l'ensemble des toitures
-  Orientation des bâtiments
-  Recul de 5m mini p.r. à la voie de desserte
-  Desserte partagée (6m minimum) respectant les déplacements doux
-  Accès véhicule par le haut de la parcelle
-  Entrée de lot perméable
-  2 places de stationnement minimum/logt dont 1 au moins ouverte sur la voie
-  Principe de plantations d'arbres en bosquets sur 5 à 7 m en limite nord
-  Confortation des coulées vertes au sud
-  Rétention :
rétention totale des eaux pluviales de la propriété (toiture + jardin) sur la parcelle (citerne enterrée).

PIERRERUE/PIEU Roquet/LES ECOLES

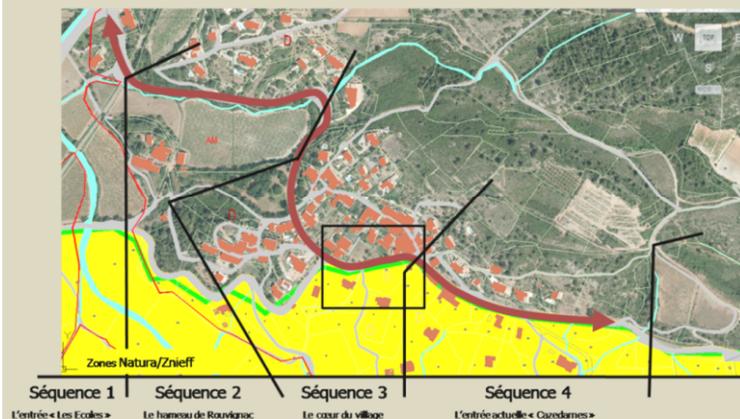
SPATIALISATION SUR L'ENTITE

PIERRERUE/PIEU Roquet/LES ECOLES

PIERRERUE – un fil conducteur : la pérennisation du capital paysager et végétal



LES ENJEUX PAR SEQUENCE



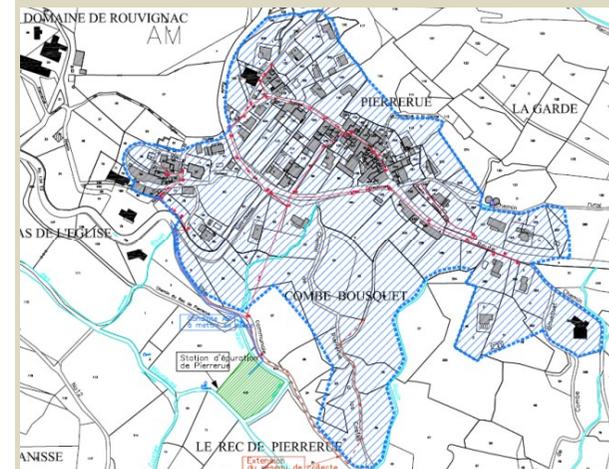
LES ENJEUX PAR SEQUENCE :

La traverse peut être décomposée selon 4 séquences aux enjeux spécifiques :

- La 1^{ère} = **Aménager cette entrée** en renforçant sa vocation publique et touristique, conforter l'effet de porte au niveau des Ecoles
- La 2^{ème} = **Préserver l'intégrité de « Rouvignac »**, sans l'hypothéquer
Assurer la préservation des zones boisées, sécuriser l'habitat existant sur Pieu Roquet
- La 3^{ème} = **Densifier en élargissant la vocation, en préservant le capital vert**, en rendant possible le réaménagement de la traverse
- La 4^{ème} = **Affirmer et dynamiser l'entrée Est, en valorisant l'entrée de village, la coulée verte, l'affleurement rocheux, la place de la Croix**

AVEC EN TERME D'AMENAGEMENT, un fil conducteur : la pérennisation du capital végétal.

PERIMETRE DU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF en vigueur



Concernant l'assainissement des eaux usées, les constructions se raccorderont au réseau collectif ci-dessus

Le fil conducteur du projet est LA PÉRENNISATION DU CAPITAL VÉGÉTAL

Le projet d'urbanisation appelle des préconisations distinctes énoncées et/ou schématisées ci-après, à travers **1 OAP complémentaire** :

▪ « OAP TRAVERSE PIERRERUE »

qui couvre la zone Urbaine, donnant des préconisations spécifiques pour le comblement des dents creuses en zone UA et pour la zone UC de façon moins précise
Il s'agit d'une OAP patrimoniale au périmètre large, axée plus particulièrement sur les parcelles à densifier en 1^{ère} ligne de la traverse.



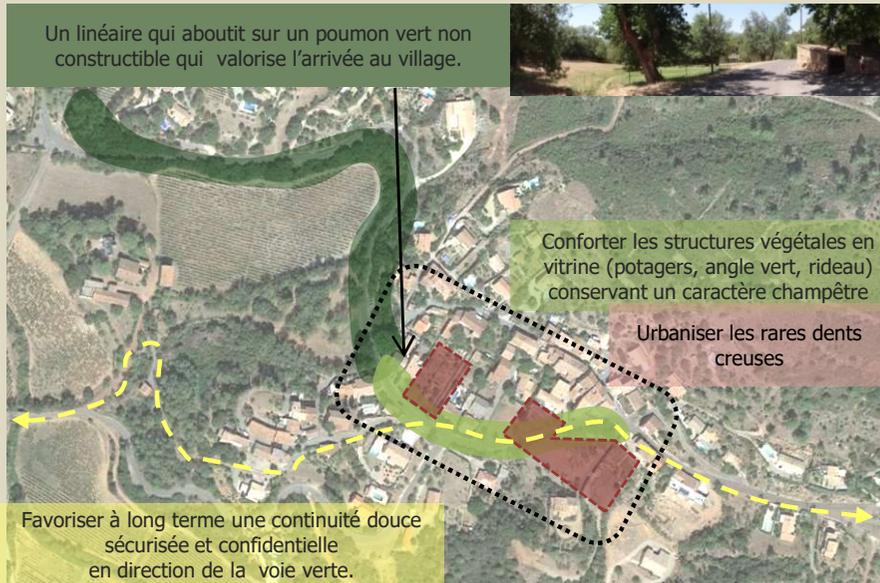
SPATIALISATION SUR L'ENTITE

PIERRERUE/PIEU Roquet/LES ECOLES – OAP Traverse

PIERRERUE – un fil conducteur : la pérennisation du capital végétal – Séquences 2 et 3 en Densification (D5)

**ENJEU : Occuper le cœur du village
= en confortant le capital vert**

Un résiduel intéressant de part et d'autre de la traverse : environ 7 logements.
- en 1^{ère} ligne 2270 m² avec un potentiel de 2 maisons minimum à 3 maxi,
- un foncier en 2^{ème} ligne de 1685m² pour 2 maisons également
- 2 autres petites dents creuses résiduelles à l'avant du centre ancien.



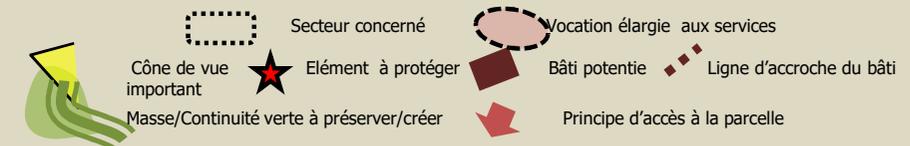
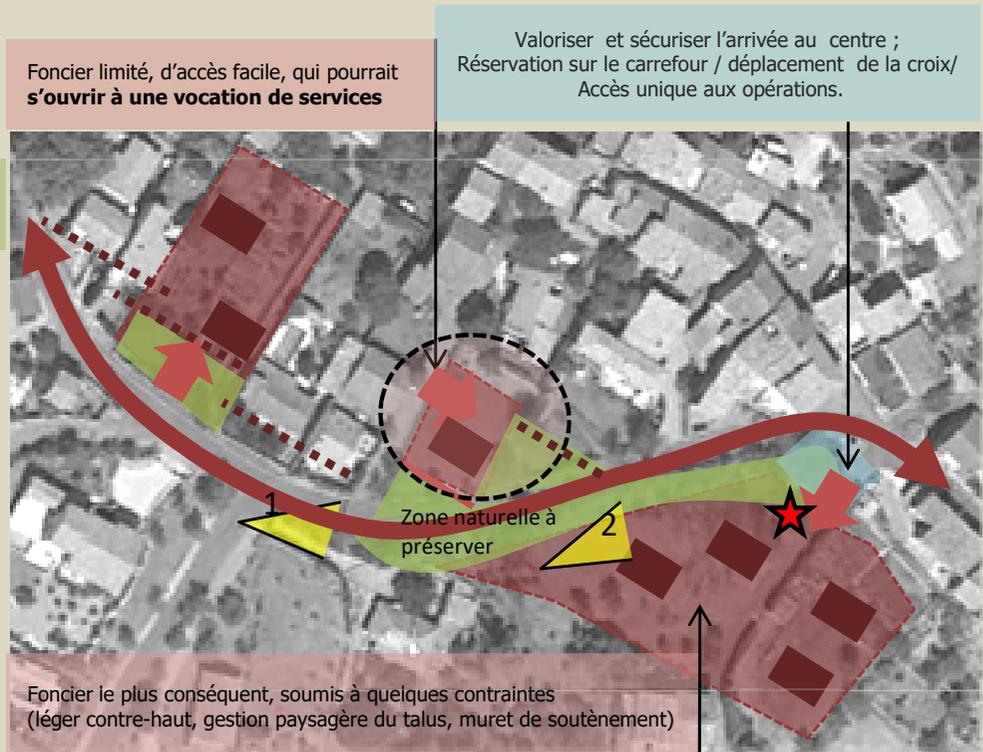
SITUATION ET DEVELOPPEMENT

Le paysage urbain sur la traverse est déstructuré, mêlant **des registres bâtis anciens et contemporains très disparates, mais les différents éléments verts** qui longent la voie **homogénéisent l'ensemble.**

Si le potentiel d'évolution sur le centre est faible, **il reste des dents creuses intéressantes** en 1^{ère} ligne de la traverse, **à prévoir en lien avec un réaménagement de l'emprise** de la départementale et des carrefours.

PRECONISATIONS urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

Le remplissage proposera **des accès uniques sécurisants, du parking ombragé ouvert sur la RD et une végétation qualifiante** en front de voie. Par mesure de sécurité, **l'accès aux 2 opérations Sud limitrophes devra se faire depuis le carrefour de La Croix. Ce croisement sera réaménagé en espace de rencontre**, cherchant aussi à renforcer l'animation du bourg.



PIERRERUE – un fil conducteur : la pérennisation du capital végétal – Séquence 3 en Densification (D5)

ENJEU : Occuper le cœur du village **en marquant le centre au niveau du carrefour Traverse/rue des Fleurs**

L'urbanisation des dents creuses de la traverse exige une gestion fonctionnelle, paysagère, hydraulique:

- **Etude d'une continuité piétonne** remontant jusqu'au carrefour, sur la base de la réservation posée
- **Confortation du rideau végétal** et restauration ou reconstruction du muret pierre
- **Angle d'implantation** des bâtis caractérisant la traversée
- **Accès commun** sécurisé aux deux opérations foncières depuis la place de la Croix

Une placette qui marquera l'arrivée au village, sécurisera les accès à la rue des Fleurs et aux projets.



S
c
h
é
m
a

d'
a
m
é
n
a
g
e
m
e
n
t

i
n
d
i
c
a
t
i
f

Création d'un petit lieu de rencontre convivial

- qui profitera des vues sur les différents bâtiments typiques en pierre locale qui ceignent toute la place.
- Léger déport de la voie au sud et déplacement de la croix
 - Restauration de la remise en pierre
 - Enfouissement des réseaux
 - Création d'assises ombragées favorisant la convivialité.



La voirie, le découpage parcellaire et le bâti sont indicatifs



Confortation végétale en front de voie



Volumes fractionnés
Faîtage à 1 ou 2 pentes
Orientation et implantation imposée
Travail de façade latérale



Accès véhicule
Entrée de lot perméable
Stationnement

PIERRERUE – la pérennisation du capital paysager et végétal - Séquence 4 –

ENJEU : Entrée /sortie de village Est par Cazedarnes

= **Affirmer et dynamiser l'entrée Est,**

en valorisant la place de la Croix puis l'entrée de village, la coulée verte, l'affleurement rocheux.



SITUATION ET DEVELOPPEMENT

L'étirement villageois a presque atteint ses limites : **ruisseau et coulée verte définissent clairement l'entrée** du village.

A l'articulation du secteur naturel et du bourg, **une roche affleure** et vient s'imposer en limite de la voie, donnant un caractère minéral affirmé.



Vue rapprochée Entrée depuis Cazedarnes

Il est important de ne pas dénaturer cette belle entrée, **en préservant coulée verte champêtre et affleurement rocher, très valorisants.**



Le Mas de Ronnel



Vue rapprochée sortie Cazedarnes



Cônes de vue importants



Élément à protéger



Masse/Continuité verte à préserver/créer