

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

de la commune de PIERRERUE

Les Ecoles / 34360 Pierrerue

Insee 34201
Département
de l'Hérault



P.2 – LE PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables

P R E S C R I P T I O N	A R R E T	A P P R O B A T I O N
1 8 / 0 3 / 2 0 0 2	2 7 / 0 6 / 2 0 1 8	1 3 / 0 2 / 2 0 1 9

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

❑	RAPPEL : Les objectifs de départ	Page 4
❑	LE PROJET DE TERRITOIRE ▪ Les enjeux communaux ▪ Les orientations générales	Page 6
❑	LE PROJET DE DYNAMISATION COMMUNALE ▪ Deux axes à renforcer ▪ Zoom sur le pôle des Ecoles	Page 9
❑	LE PROJET D'URBANISATION Le projet démographique avec objectifs chiffrés	Page13
❑	SPATIALISATION SUR L'ENTITE LAS TROUBADARIES/COMBEJEAN/FOURNAS ▪ LE PADD : logique globale - inscription paysagère - principes - phasage Le fil conducteur du projet : la structuration de la traversée	Page 16
❑	SPATIALISATION SUR L'ENTITE PERRERUE/PIEU Roquet/LES ECOLES ▪ LE PADD : logique globale, inscription paysagère – principes - phasage Le fil conducteur du projet : la pérennisation du capital paysager et végétal	Page 21

P R E A M B U L E

Le PADD est le « document clé » du PLU qui exprime de façon dynamique le projet de territoire de la commune.

Servant de guide référentiel pour les futures études opérationnelles, son but est d'encadrer le développement communal, sans pour autant le figer dans des orientations trop précises.

Le contenu du PADD est régi par l'article L151-5 - Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015

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 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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

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

Le PADD a été élaboré sur la base de points forts paysagers et des potentialités de densification de l'existant et sur quelques secteurs d'extension.

Au regard de la demande, qui reste locale, des impératifs en matière de réalisation des équipements, et des exigences supra-communales, **des choix stratégiques ont dû s'opérer.**

Le PADD fixe les objectifs communaux en vue d'un développement à long terme maîtrisé et harmonieux, **au regard d'une situation de départ spécifique.** Des objectifs à COURT TERME ont été chiffrés à l'horizon 2025, en réponse au calendrier du SCOT du Biterrois.

R A P P E L

R A P P E L : L e s o b j e c t i f s c o m m u n a u x

La commune de Pierrerue souhaite :

- **Accueillir de nouveaux habitants, avec une croissance modérée, mais constante**
afin que l'intégration des nouveaux arrivants se fasse dans les meilleures conditions, tout en répondant aux besoins en équipements de la population en place.
 - **Favoriser la croissance de son économie agricole et touristique**
par la mise en place des projets agro-touristiques, dans un contexte de développement du tourisme vert.
-

Le développement villageois est prévu sur des secteurs en continuité du tissu urbain existant, avec plusieurs ambitions :

- **Renforcer la cohérence des deux polarités villageoises**
- **Travailler leur articulation**
en étoffant le pôle d'équipements en plaine pour favoriser le vivre ensemble.
- **Contenir l'extension du village**
à l'intérieur de limites naturelles ou structures paysagères fortes.
- **Respecter la ruralité**, ses terres et son fonctionnement **et préserver la qualité de vie** sur la commune, classée par Plus belle ma commune ».

LE PROJET DE TERRITOIRE

LE PROJET DE TERRITOIRE : les enjeux communaux

Conserver la richesse du milieu naturel :

favoriser sa découverte en aménageant des belvédères

Valoriser le vallon viticole :

reconquérir les parcelles en friches en bord de routes, recréer le vignoble en terrasses, conserver les bosquets et les haies bocagères séparatives, protéger le paysage viticole aux abords du village, réfléchir aux implantations agricoles.

Eviter toute construction nouvelle en zone à risques.

Protéger l'espace des jardins *par un classement spécifique naturel.*

Relier Combejean au Vernazobres.

Stopper le défrichement des boisements

pour le mitage urbain ou agricole.

Protéger la ligne de crête, visible de tout le territoire, *limiter les chemins d'exploitation.*

Préserver le caractère naturel du maquis :

Aménager des points de vue depuis la route au caractère champêtre, nettoyer ses abords, résorber les délaissés.

Préserver le patrimoine bâti et végétal de la plaine :

Encadrer les améliorations/réfections sur les domaines, le cimetière, les hangars et cabanes.

Mettre en valeur les perspectives sur les éléments patrimoniaux comme le château Belot, la Gineste, le Domaine de Rouvignac, le cimetière, le hameau de Las Troubadariès.

Protéger en les classant en zone N les boisements, parcs, alignements plantés qui les accompagnent.

Entretien des abords immédiats de la voie verte, résorber les friches, nettoyer les talus et ripisylves.

Etudier un scénario de développement touristique et de découverte du paysage et du patrimoine autour du projet de voie verte.

Stopper une trop grande dilution du bâti, restant dans les limites bâties actuelles :

Veiller à une bonne intégration en protégeant les masses boisées, les corridors écologiques.

Travailler les entrées de ville en valorisant les délaissés, en imposant des alignements ou des rythmes bâtis.

Faire évoluer l'espace public, requalifier la voie en lien avec le remplissage des dents creuses.

Renforcer le lien fonctionnel transversal Pierrerie/Les Ecoles/Combejean/Le Fournas.

Rechercher une cohérence d'aménagement dans les travaux de voirie entre les bourgs.

Aménager en pensant aux vues de Pierrerie sur Combejean et de Combejean sur Pierrerie.

Maintenir un vignoble de qualité, tout en favorisant le dynamisme économique des exploitations.

Veiller à la bonne intégration des nouvelles implantations ou extensions agricoles.

Les enjeux sont multiples :

Les objectifs sont de valoriser le patrimoine local et de protéger les richesses du milieu naturel tout en favorisant sa découverte.

Les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) identifiés au sein de la Trame Verte et Bleue sont à préserver.

Les panoramas doivent être mis en valeur : suppression des friches, aménagement des délaissés routiers, création de belvédères.

Il faut préserver les garrigues, stopper le défrichement des boisements, éviter l'éparpillement du bâti, en restant dans les limites villageoises dessinées, en favorisant la densification, en recherchant un minimum de consommation foncière dans les futurs aménagements.

Des aménagements de sentiers de randonnées et de ballades favoriseront la découverte du territoire, notamment sur le versant de de Pierrerie.

Les éléments patrimoniaux aux abords de la plaine doivent être protégés et mis en valeur dans le cadre de l'aménagement de la future voie verte.

Combejean pourrait s'ouvrir sur le Vernazobres. Le lien avec le pôle des Ecoles doit être favorisé.

Faire évoluer l'espace public, requalifier les voiries en lien avec les dernières possibilités de densification.

ENJEUX A L'ECHELLE COMMUNALE



LE PROJET DE TERRITOIRE : Les orientations générales

La commune est encore essentiellement rurale : son paysage est en majorité naturel et viticole.

Le projet de territoire est fondé sur plusieurs grands principes qui s'apprécient à différentes échelles, supra communale, au regard du lien très étroit avec St-Chinian (commerces, écoles, culturel), à l'échelle communale et à un niveau de proximité sur chaque entité Pierrerie et Combejean **et s'interpénètrent** :

▪ **PROTÉGER LES ÉLÉMENTS CLÉS DU PAYSAGE COMMUNAL :**

ses crêtes boisées, ses pentes couvertes de garrigues, son vignoble en terrasse, sa plaine, et notamment le panorama depuis le Fontjun qui est la porte d'entrée sur le Saint-Chinianais.

▪ **DYNAMISER L'ÉCONOMIE AGRICOLE :**

La mise en œuvre de certains projets peuvent être conditionnés, même si la municipalité va s'attacher à favoriser le développement économique agricole en accompagnant les mutations d'activités et les projets d'évolution des exploitants.

Il s'agit pour la municipalité de favoriser l'oeno-tourisme et le tourisme vert, notamment autour des domaines de la plaine ou sur des secteurs d'entrées de village susceptibles de dynamiser l'animation des bourgs.

▪ **OPTIMISER ET METTRE EN VALEUR LE TERRITOIRE TRAVERSÉ PAR LA FUTURE VOIE VERTE :**

Il représente une opportunité majeure pour développer une véritable synergie communale autour de ce projet et favorise le retour à d'autres modes de déplacements que l'automobile.

Vu la proximité du «bourg centre» de St-Chinian, la commune de Pierrerie a peu de besoins en matière d'équipement et les initiatives intercommunales en matière de transport, de tourisme ou de services, restent rares. **Avec le projet imminent de voie verte Cessenon/St-Chinian, une opportunité de dynamisation du bourg s'offre à la commune.**

En lien avec cet équipement touristique, **la commune a un projet qui lui tient à cœur car la réalisation d'un point d'accueil « Les Ecoles » sera déterminante pour la qualité de vie** sur le village. Elle aimerait construire **un équipement multifonctionnel à la fonction dominante de salle communale** au lieu-dit les Ecoles. Implanté sur la plateforme d'un ancien atelier, cet équipement viendrait conforter l'arrivée de la future voie verte.

Hormis cette ambition forte de conforter le pôle public au niveau des Ecoles, les **objectifs en matière de PLU sont centrés sur**

▪ **une volonté D'UN DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT MODERE ET DURABLE, ADAPTE AUX FORTES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES.**

- Bloquer le développement des hameaux au regard des ressources en eau potable insuffisantes, en interdisant la création de nouveaux logements.

- Eviter toute construction nouvelle en zones à risques mais encourager les rénovations.

- **Favoriser la réhabilitation des logements des centres anciens** en les adaptant aux attentes contemporaines (extérieur, clarté, ...), en accompagnant les propriétaires et en facilitant les modernisations grâce à un règlement adapté.

- **Contenir l'extension des bourgs qui ont pratiquement atteint leurs limites naturelles ou géographiques :**

Le projet favorise le remplissage des dents creuses, localisées le long des traverses, en conciliant optimisation de la constructibilité, amélioration du paysage urbain et du fonctionnement.

Les extensions, qui restent très mesurées, dans la continuité du tissu existant, et sont phasées, initient des ambitions de réaliser un schéma de voirie pertinent, de gérer les limites avec l'espace agricole, de créer un maillage vert qui préserve les continuités écologiques et favorise la biodiversité, l'intégration paysagère et améliore le cadre de vie des résidents.

▪ **ROMPRE AVEC UN MODE D'URBANISATION UNIQUE** récente de constructions décentrées, sur de très grandes parcelles en milieu naturel, **en cherchant à diversifier l'offre et le mode d'habiter.**

Ainsi : Sur certains secteurs sensibles d'un point de vue paysagers ou soumis à fortes contraintes, une faible densité sera conservée, permettant de répondre à cette demande spécifique très résidentielle; Le projet propose et favorise le comblement des dents creuses des deux traverses, incite à réaliser à l'approche des centres anciens des parcelles moyennes de l'ordre de 800 m², plus susceptibles d'attirer des jeunes familles.

LE PROJET DE DYNAMISATION COMMUNALE

LE PROJET DE DYNAMISATION : Deux axes à renforcer

- **Pour favoriser LE VIVRE ENSEMBLE et RENFORCER LA COHERENCE VILLAGEOISE**, qui est l'une des principales ambitions des élus, **les efforts de la commune se porteront sur le renforcement complémentaire de deux axes**, qui se rejoignent au niveau des Ecoles :
 - l'un en plaine, sur la séquence Cimetière/Les Ecoles, favorise une synergie communale de loisirs et de détente aux Ecoles et autour de la voie verte,
 - l'autre favorise le développement urbain de l'habitat et des services autour de l'axe Route de Cazedarnes/Pont des Ecoles/Route et rue de La Bosque, qui est un lien fort entre les différentes entités villageoises.

Les équipements structurants sont regroupés de part et d'autre de l'axe principal Route de Cazedarnes/RD 77, qui est le lien fonctionnel entre les deux bourgs de Pierrerue et Combejean.

C'est aux abords des Ecoles dans la plaine du Vernazobres, à l'articulation des deux bourgs que les équipements publics et de détente (mairie, boulodrome, ateliers) sont regroupés, formant un point de contact.

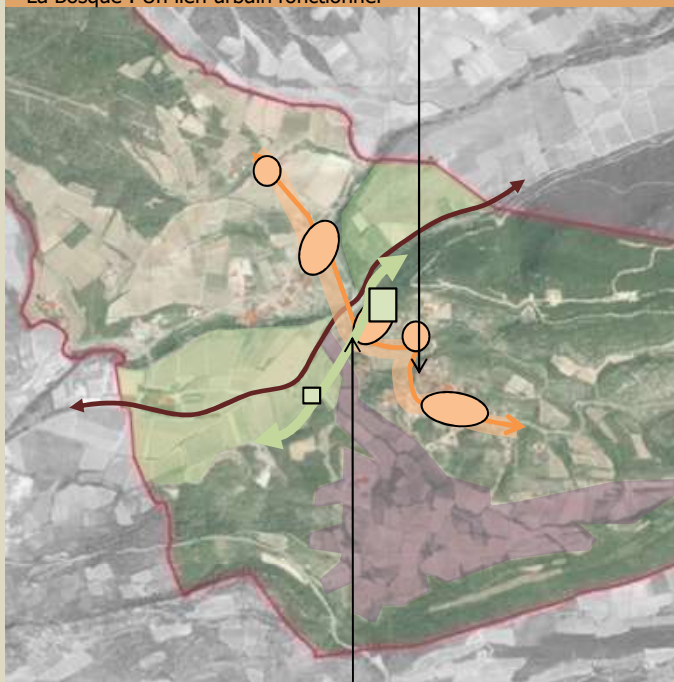
La plupart des domaines sont situés dans la plaine du Vernazobres, découvrables depuis les grands axes Est-Ouest, la RD 20 et le chemin communal (voie verte).

Un projet majeur est à l'étude, conjuguant l'aménagement de la voie verte sur le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer et **la réalisation d'une salle communale à vocation large**, sur la plateforme des anciens ateliers, une localisation en belvédère à l'écart des zones d'habitat, limitant les nuisances.

Le permis de construire est accordé.

Cette nouvelle dynamique est susceptible de créer encore de nouvelles opportunités d'aménagement locales ou de tourisme vert qu'il faudra accompagner.

l'axe principal Route de Cazedarnes/Pont des Ecoles/Route et rue de La Bosque : Un lien urbain fonctionnel



l'axe Est-Ouest de part et d'autre du chemin communal : Un lien de détente et de découverte

Pour favoriser la cohérence communale, plusieurs options de développement ou de retraitement et renouvellement urbain vont permettre d'étoffer et d'animer cet itinéraire inter-villageois :

- **Marquer l'entrée «haute»** de Pierrerue en arrivant de Cazedarnes, où les limites urbaines sont atteintes mais l'urbanisation diluée :

Miser sur l'accompagnement végétal et valoriser l'affluent rocheux d'entrée de village

- **Dynamiser le centre du village** par le remplissage des dents creuses résiduelles. Favoriser et encadrer les projets de constructions en première ligne de la départementale peut redonner une lecture cohérente de la traversée du village.

Le réaménagement ponctuel de la voirie qui accompagnera ces projets va sécuriser la traversée du village.

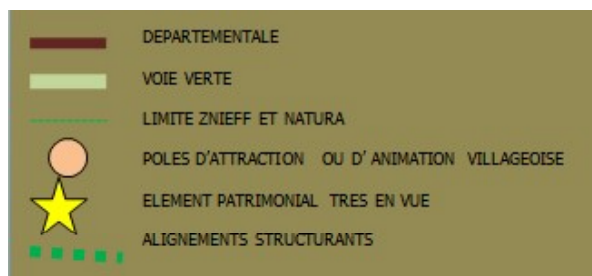
- **Moderniser le pôle des Ecoles.**

Profiter de la création de la salle communale d'activités pour **améliorer la fonctionnalité globale de l'«articulation publique»** (boulodrome, parking, salle, logements locatifs, mairie, ateliers, ...).

- **Rendre plus qualitative, fonctionnelle et sûre la séquence de traversée** du bourg ancien de Combejean.

ZOOM sur la séquence « Cimetière / Les Ecoles »

Le cœur d'équipements – la voie verte – les domaines



La mise en œuvre de la voie verte et l'évolution des équipements communaux (évolution du cimetière, salle communale) vont générer **des nouveaux besoins d'accompagnement** en matière d'accès, de stationnement, de facilités **qu'il faut anticiper**, en prévoyant notamment des réserves foncières.

Ces nouveaux projets vont donner à voir des paysages contrastés naturels et bâtis de grande qualité à préserver.

Ces entités (cimetière, Rouvignac, Las Troubadariès) doivent conserver leur intégrité.

Les boisements de Pierrerue et les éléments verts significatifs, notamment ceux emblématiques comme les cyprès du cimetière, les parcs des domaines) sont dans la mesure du possible à préserver et à mettre en valeur.

Outre son rôle productif, la plaine viticole cultivée située entre la voie verte et le Vernazobres est un enjeu paysager et touristique fort.

La production viticole est à affirmer, mais tout mitage bâti sur cette portion de territoire stratégique doit y être interdit.

ZOOM sur la séquence « Cimetière / Les Ecoles »

Le cœur d'équipements – la voie verte – les domaines



*Parking/boulodrome, porte d'accès vers le pôle des Ecoles :
Un « nœud » à renforcer et à sécuriser*



1



2

*Une extension « basse »
du parking à étudier*



Un élément patrimonial



Du végétal significatif et emblématique à préserver



4

*Préserver l'espace entre Rouvignac et le cimetière
de tout artifice perturbant la qualité paysagère du site.*



5



La vocation d'accueil sur ces secteurs sensibles **doit être restrictive et concentrée aux abords du pôle des Ecoles.**

Seuls des aménagements publics très limités comme l'extension du cimetière et création d'un parking visiteurs, l'amélioration de la fonctionnalité du pôle des Ecoles, liés à son renforcement, comme l'agrandissement du parking, la création d'aire de repos ou de point d'accueil liés au projet de voie verte, **pourront y être programmés.**

Ces projets en gestation, liés dans leur rôle d'animation comme dans leur temporalité, vont mettre en lumière la portion de territoire située de part et d'autre du chemin communal.

LE PROJET D'URBANISATION

LE PROJET DEMOGRAPHIQUE

LES PROSPECTIVES RAISONNABLES ADMISES

La commune a identifié le besoin d'ouverture à l'urbanisation.

▪ La population s'est maintenue grâce à une offre très résidentielle spécifique, basée sur une urbanisation lâche au sein de grandes parcelles.

▪ Cette offre spécifique a favorisé l'installation des actifs et retraités. **Les résidences secondaires sont importantes dépassant 20 %.** De 2006 à 2011, la croissance annuelle a été de 0.65% sur 5 ans.

▪ Dans le même temps, le nombre de personnes par ménage diminue (1,5 observé sur la commune en 2011), le village vieillit, les jeunes de moins de 20 ans sont rares; **Pour combattre ce déséquilibre, la commune va compléter son offre en équipements et diversifier son offre en logements.**

Cette politique d'ouverture peut induire une croissance théorique un peu plus élevée, mais raisonnable.

La commune s'est fixé un objectif de + 50 habitants permanents, soit 350 personnes d'ici 2025;

Ce rythme est cohérent avec les préconisations du SCOT 2013 qui a retenu sur le bassin de St-Chinian pour 2012-2025 une croissance moyenne de 1.8 % et un taux faible de 2.08 habitants/ménage.

L'ENVELOPPE D'ESPACE URBANISABLE

Sur cette base et compte tenu du desserrement des ménages constaté par l'INSEE,

▪ **l'enveloppe d'espace urbanisable à 2025 allouée est de 1.78 ha** (=1.89 ha à laquelle il faut soustraire les terrains urbanisés depuis 2012 (1130 m2 en 2013). Pour calculer la consommation, le SCOT pose comme principe que « *les zones d'urbanisation futures entièrement enclavées dans des zones déjà urbanisées ne seront pas comptabilisées.* »

Pour tenir compte des objectifs de dynamiser le village et endiguer un étalement trop consommateur d'espace, la commune souhaite contenir l'urbanisation **en favorisant le réinvestissement** des dents creuses, notamment sur les traverses **et en phasant** les extensions. **Les ouvertures à l'urbanisation restent bien inférieures à l'enveloppe SCOT.**

L'EXTENSION VILLAGEOISE

▪ **Sur les écarts**, les conditions d'alimentation en eau potable bloquent l'évolution.

Sur le Priou et La Bosque, seule l'extension limitée du bâtiment existant, sans création de nouveau logement, sera admise.

▪ **Sur les secteurs diffus** à l'approche des villages, l'assainissement est limitatif :

Au Fournas, à court terme, dans l'attente des réseaux, les nouveaux logements ne seront pas autorisés;

Sur le secteur de Pieu Roquet, difficile d'accès et sans assainissement collectif, la constructibilité est limitée aux extensions d'habitations et au remplissage possible de rares dents creuses. Compte tenu des contraintes, il y aura très peu de nouveaux logements sur ce secteur.

▪ **Sur les entités villageoises :** Pour définir les zones d'extension à l'horizon 2025 du PLU, **la démarche a consisté à cibler, les secteurs en continuité de l'existant susceptibles d'être urbanisés.**

Les conditions d'accessibilité et d'assainissement ont ensuite conduit à **exprimer des priorités d'urbanisation.**

OBJECTIF MAXIMAL DE LOGEMENTS

En terme de nombre de logements, **l'objectif maximal théorique admis à 2025 par le SCOT, d'environ 50 logements, n'est pas dépassé.**

Sur le court terme de 2025, les zones U + I_AU autorisent 43 logements.

Ils se répartissent comme suit :

- **80 % consacré au renouvellement urbain**, soit le comblement des dents creuses, soit environ 35 logements.

- **20 % à réaliser en extension**, soit un peu moins de 10 logements (8), presque entièrement compris en zone bloquée.

L'objectif de +50 habitants signifie la mise sur le marché de 60% du potentiel théorique de 43 logements.

LA DENSITE

L'identité communale est, pour une bonne part, basée sur une densité faible qui a permis à la commune de préserver son cadre environnemental. Ce modèle d'urbanisation ne doit plus être encouragé, mais **la demande spécifique sur la commune pour de grands lots et les contraintes fortes qui s'expriment** sur la commune (la zone inondable sur Combejean, la nécessité de réaliser une voie structurante, la topographie très accidentée et handicapante sur Pierrerue, les ambitions environnementales ou paysagères) **rendent difficile à mettre en œuvre un objectif global de densité.**

Il a été préféré une spatialisation fine par secteur, permettant :

▪ **de conserver une densité faible sur des secteurs à intérêts paysagers** (couvert boisé, Natura 2000, ripisylve, corridors)

▪ **d'encourager sur des secteurs ciblés** à potentiel urbain, même réduits, **des opérations plus denses.**

En plus de la démarche d'économie foncière imposée par la législation, pour la municipalité, **la recherche d'un certain EQUILIBRE entre Pierrerue et Combejean** a guidé les choix d'ouverture.

La densité globale avoisine 13 logements/ha.

Bien qu'inférieure au ratio de référence de 14 logements l'hectare,

la densité reste bonne au regard des fortes contraintes naturelles ou de desserte, s'appliquant à tous les secteurs.

LES OBJECTIFS CHIFFÉS

DE MODERATION DE CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT

CONSOMMATION DE L'ESPACE ENTRE 2000 ET 2010

En 2000, 50% de la commune était agricoles.
Entre 1999 et 2014, **l'occupation des sols permet d'observer une évolution des surfaces urbanisées de +14.7 %, soit +5.19 ha, ce sur de l'espace agricole et naturel.**

L'urbanisation sur cette période s'est **surtout opérée sur Combejean**, son relief aplani favorisant la construction et parce que la STEP de Pierrerue Bourg n'a été réalisée qu'en 2011.

PROJECTIONS AU REGARD DU PROJET COMMUNAL

Pour l'habitat, hors les dents creuses urbanisables à l'intérieur du tissu existant, les projections d'espaces résiduels consommables pour 2012-2025 ne devaient pas dépasser 1.78 ha.

Au regard des choix opérés pour l'habitat, la surface maximum venant en extension représente +- 1.4 ha.

Cette consommation (zone AU), qui vient en continuité immédiate de l'existant, est prévue presque entièrement sur de l'espace naturel ou d'anciennes friches agricoles.

Par rapport aux 5.19 ha consommés précédemment, cela signifie une diminution de la consommation d'espace supérieure à 70 %.

LA COMPATIBILITE SANITAIRE

LES STATIONS D'ÉPURATION

La capacité épuratoire de 530 Equivalents Habitants (300 EQH sur Combejean et 230 EQH sur Pierrerue) **sera suffisante.**

Sur la base du nombre d'abonnés, **ces capacités seraient atteintes sous conditions de remplissage total** des dents creuses et des zones ouvertes à l'urbanisation.
De plus, la proportion de résidences secondaires est important.

L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

L'assainissement autonome est maintenu sur Pieu Roquet, où les possibilités de nouveaux logements restent rares.

LE RESEAU D'ASSAINISSEMENT

Compte tenu des capacités suffisantes des 2 stations d'épuration récentes, mais **que l'ensemble des réseaux n'est pas pour autant réalisé, cela induit des choix d'urbanisation qui permettront:**

Sur Pierrerue :

- **de rentabiliser la station d'épuration** par le remplissage des dents creuses du bourg.

Sur Combejean :

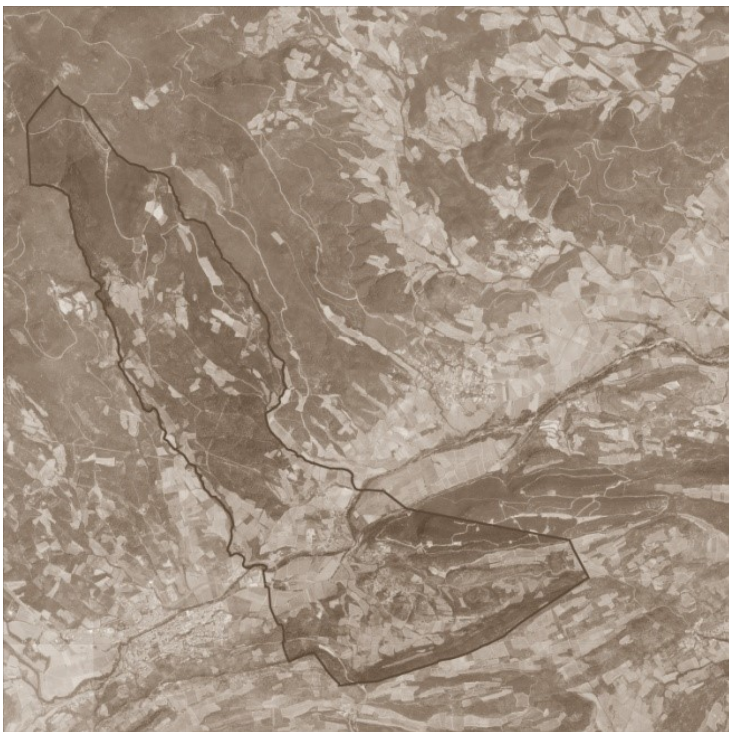
- **de rentabiliser le réseau existant sur la route de St-Chinian** par une densification du foncier situé en 1^{ère} ligne de la traverse et par le remplissage progressif du versant en cours d'urbanisation.

- **de bloquer l'extension en direction du Fournas** et sur la route de la Bosque (secteur prévu en assainissement collectif dans le schéma d'assainissement communal) **en attendant que la municipalité puisse poursuivre la réalisation des réseaux.**

Sur les Ecoles :

- Le projet de salle communale et de point d'accueil de la voie verte au lieu-dit Les Ecoles pour se raccorder au réseau d'assainissement collectif de Combejean, aurait exigé la réalisation d'un nouveau collecteur d'évacuation le long de la RD 177. **Le choix de s'orienter vers la réalisation d'une micro-station pour le pôle des Ecoles s'est avérée plus judicieuse.**

Compte tenu que les deux entités résidentielles villageoises, Las Troubadariès/Combejean/Fournas et Pieu Roquet/Pierrerue, sont distantes et leurs spécificités différentes, **pour une meilleure lisibilité, le projet d'urbanisation est exprimé séparément sur chacune d'elles.**



SPATIALISATION DU PADD SUR L'ENTITE LAS TROUBADARIES/COMBEJEAN/FOURNAS

LE DEVELOPPEMENT DE COMBEJEAN

Le noyau ancien de Combejean s'est développé dans un méandre du Vernazobres à l'articulation de la RD 134 qui rejoint Pierrerue et la RD 177 qui relie Prades-sur-Vernazobres à St-Chinian. Le bourg s'est étiré pour rejoindre, par mitage successifs, le hameau Las Troubadariès. **Cette logique tend vers la constitution d'une seule entité organisée à l'arrière du Vernazobres.**

LES OBJECTIFS MUNICIPAUX DU PLU

Aujourd'hui, sur Combejean, maîtriser l'urbanisation va signifier :

- **Stopper l'étiement** de l'urbanisation le long de la route Prades/St-Chinian et la route de La Bosque
- **Pour combler en priorité les dents creuses** constructibles situées à l'intérieur des limites villageoises existantes, notamment sur la traverse
- **Poursuivre l'urbanisation amorcée sur le versant** en rive nord de la route de St-Chinian, sans trop monter sur le versant, et en phasant sont développement pour pouvoir réaliser des accès et une desserte cohérents.
- **Etoffer le bourg, en « croissant »** dans les limites de l'axe structurant, Route de St-Chinian/Route de La Bosque, en préservant les structures paysagères existantes (pech, couloirs verts) et en favorisant la mobilité douce piétons/cycles sur la rue de La Bosque.

Cela permet de préserver l'environnement naturel, les boisements, le vignoble en pied de pech, le réseau de haies structurant le paysage, le tout en assurant à long terme la continuité urbaine entre Las Troubadariès, Combejean et Le Fournas.

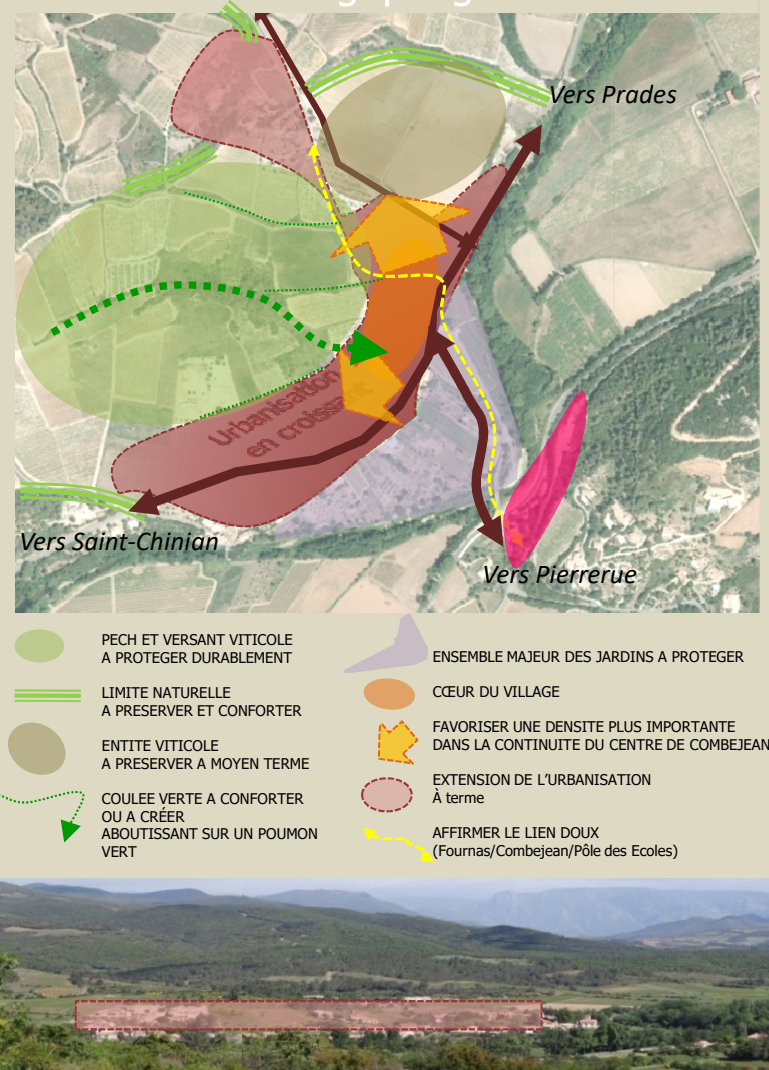
L'urbanisation et l'aménagement des secteurs en continuité du centre ancien donnera de l'épaisseur à Combejean, notamment parce que :

- au nord du centre ancien, à l'articulation Traverse/Rue de la Bosque/Route de la route de la Bosque, une densité de constructions plus importante sera privilégiée,
- Au sud-ouest du noyau ancien, donnant accès au versant en cours d'urbanisation, **la place du mûrier sera confortée et le centre ancien aéré grâce à la mise en valeur d'une coulée verte aboutissant sur le poumon vert naturel planté existant à protéger.**

L'extension ainsi projetée permettra :

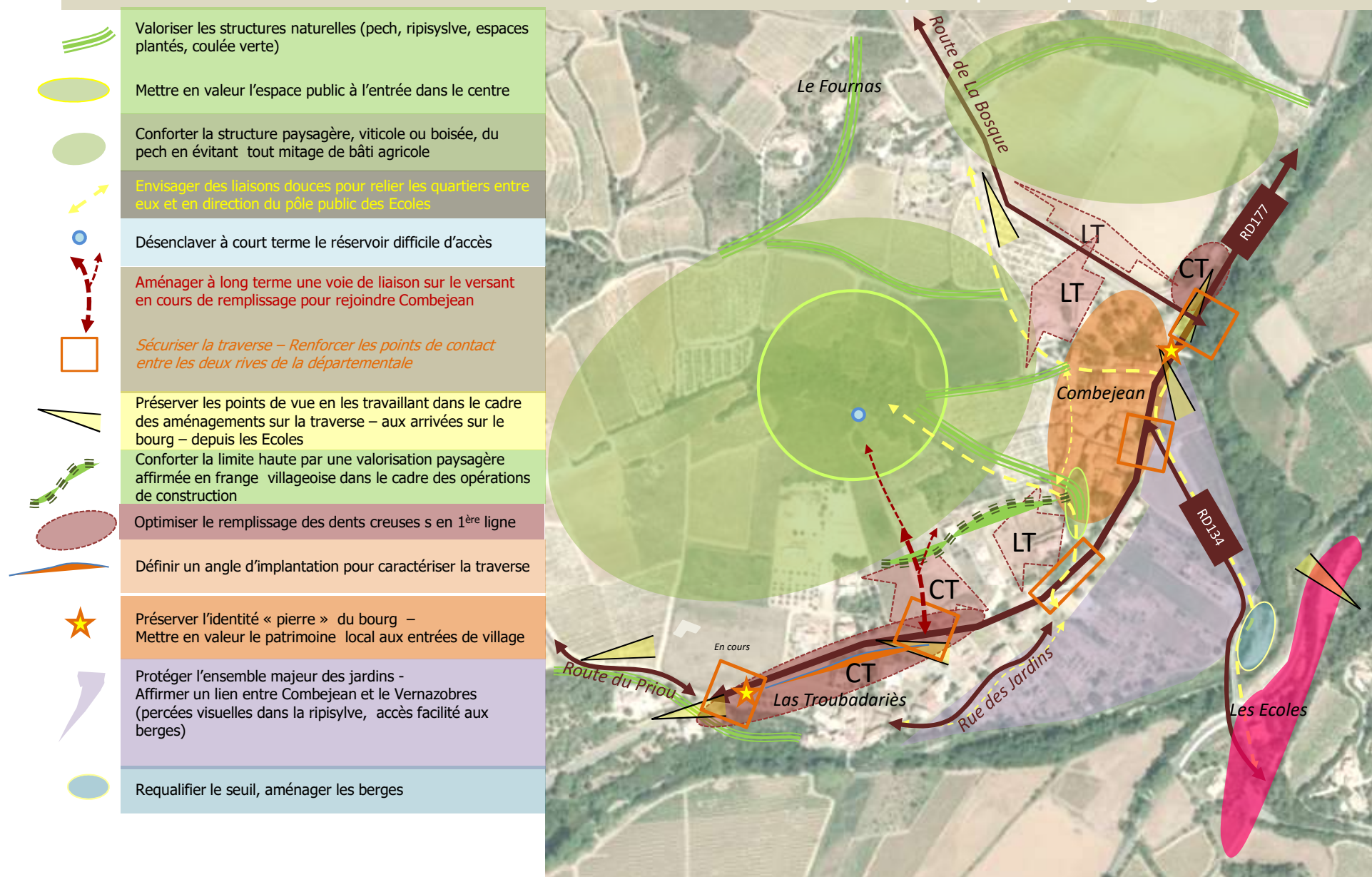
- **d'amorcer une continuité villageoise de Las Troubadariès au hameau du Fournas**, en direction duquel l'extension du réseau collectif à long terme est privilégiée, cela dès que son financement pourra être assumé; **la priorité du PLU à 2025 est la création de la micro-station servant à l'assainissement du pôle des Ecoles (mairie et future salle).**
- tout en préservant pour le très long terme des possibilités futures d'extension maîtrisée sur les secteurs bordant la route de La Bosque et inscrits en direction de Prades-sur-Vernazobres et qui constituent aujourd'hui une unité foncière cultivée à préserver qui restera agricole.

COMBEJEAN - logique globale



LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

COMBEJEAN – principes et phasage



COMBEJEAN – principes et phasage



▪ **A l'horizon du PLU communal (2025),** il est programmé comme phasage opérationnel,
en relation avec les possibilités financières pour la mise en place des réseaux, la réalisation des voies ou le réaménagement de l'espace public nécessaires :

UN COURT TERME (CT) autorisant :

- **la densification en secteur résidentiel urbanisé** sur Combejean,
en utilisant les réseaux et accès existants

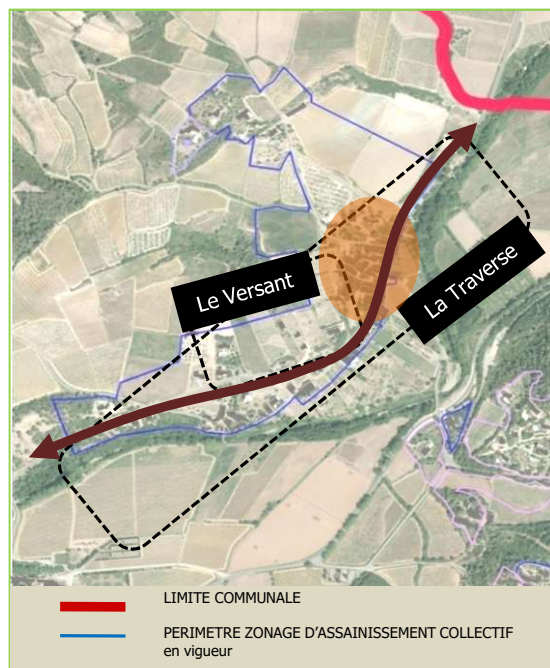
avec notamment :

- **le remplissage des dents creuses stratégiques en 1^{ère} ligne de la traverse,**
le véritable « fil conducteur » du renouvellement urbain,

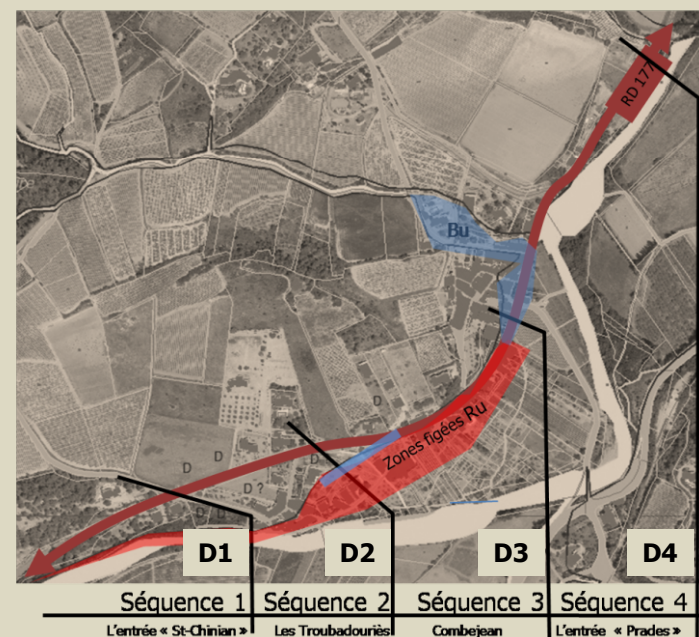
et simultanément :

- **la poursuite de l'urbanisation du « versant » sur ces périmètres Ouest et Est,**
à ouvrir en priorité pour pouvoir réaliser une voie de desserte et permettre l'accès au réservoir d'eau potable.

COMBEJEAN – un fil conducteur : le renouvellement de la traverse



LES ENJEUX PAR SEQUENCE

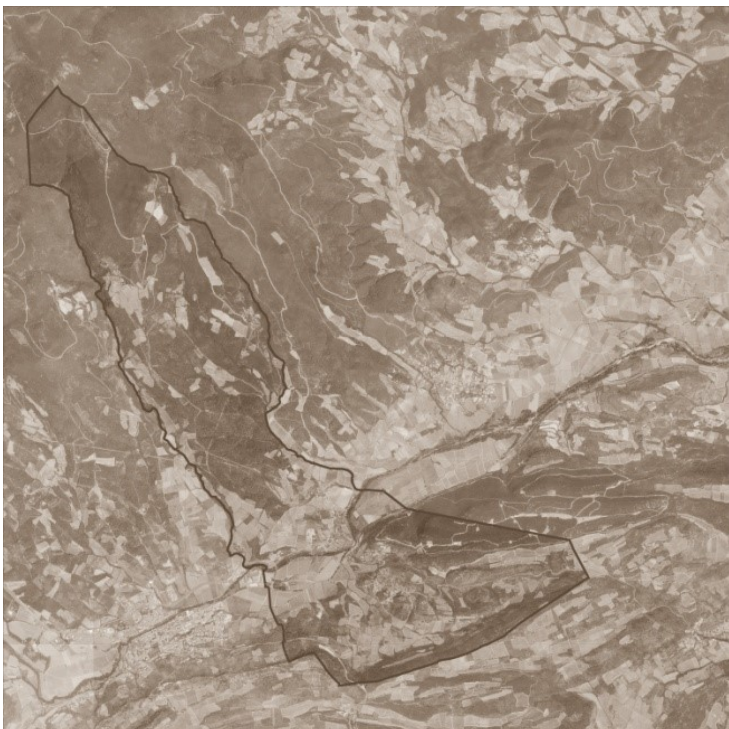


Globalement, l'urbanisation de la traverse est relativement figée.

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 : **Comblér 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



SPATIALISATION DU PADD SUR L'ENTITE
PERRERUE/PIEU Roquet/LES ECOLES

LE DEVELOPPEMENT DE PIERRERUE

Le bourg s'est essentiellement développé au nord de la route de Cazedarnes, de façon plus ou moins dense, jusqu'à atteindre ses limites naturelles.

Des extensions lâches ont entamé le versant en direction des Ecoles sur Pieu Roquet.

Un mitage récent s'est peu à peu installé au sud de la route de Cazedarnes **sur le secteur boisé** et protégé de **Combe Bousquet**.

Ce tissu neuf très diffus est desservi par des chemins privés, restreignant les possibilités de densification à du partage familial.

Le relief ne se prête pas à une densification structurée. Les grandes masses boisées sont à préserver. La station d'épuration et son périmètre de protection bloquent tout développement au sud. Tous les « secteurs Sud » en contre bas de la traverse ne sont que faiblement constructibles. L'unité foncière viticole de Rouvignac est à protéger.

Ni un étirement sur la route de Cazedarnes, ni la poursuite de l'urbanisation en contrebas de la traverse ne sont souhaitables.

LES OBJECTIFS MUNICIPAUX DU PLU

Les contraintes de viabilité (accès, nivellement, assainissement) **et le contexte environnemental n'apparaissent pas favorables à un développement conséquent de Pierrerie.**

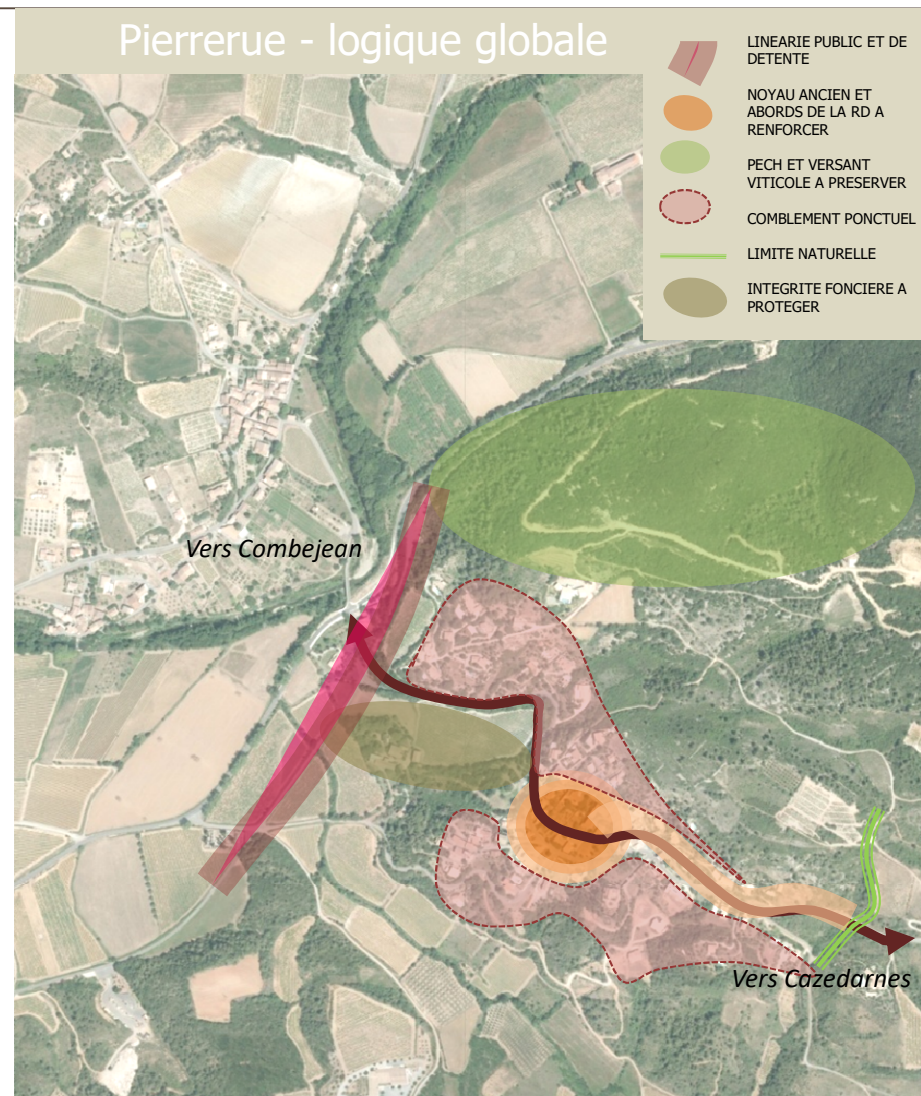
Ces différents constats convergent vers des objectifs très limités :

Limiter Pieu Roquet aux extensions de maisons existantes et au remplissage de quelques parcelles résiduelles faiblement contraintes.

Urbaniser les dents creuses dans le centre, permettant de conforter le linéaire structurant de la départementale, mais celles-ci restent modérées.

Avec le souci de ne pas étendre le village de façon unilatérale sur Combejean.

Pierrerie - logique globale



PIERRERUE – principes et phasage

Vue en juillet 2015 depuis le Col de Fontjun



Stopper le mitage des boisements
de la Gineste au nord

Limiter le développement au sud
(Natura 2000/Znieff/step)

Rester dans la limite haute définie (contraintes
environnementales et paysagères)



A court/moyen terme :

Comblar les vides
Sur le bourg centre

Sur Pierrerue, globalement tous les « secteurs Sud » en contre bas de la traverse sont situés en Znieff et très boisés. La topographie et le réseau de desserte privatif complexes ne favorisent pas la densification de ce versant. Le périmètre de la station d'épuration grève une bonne partie des terrains. **Ils ne restent que faiblement constructibles.**

A l'horizon du PLU (2025), il est programmé comme phasage opérationnel,
en relation avec les possibilités financières pour la mise en place des réseaux et la réalisation des voies nécessaires :

▪ **UN COURT TERME (CT)** autorisant :

- **la densification en secteur résidentiel urbanisé**, de façon marginale les secteurs en assainissement collectif et couverts par la défense incendie

en utilisant les accès existants, pour permettre une densification familiale limitée qui respecte le caractère boisé des sites

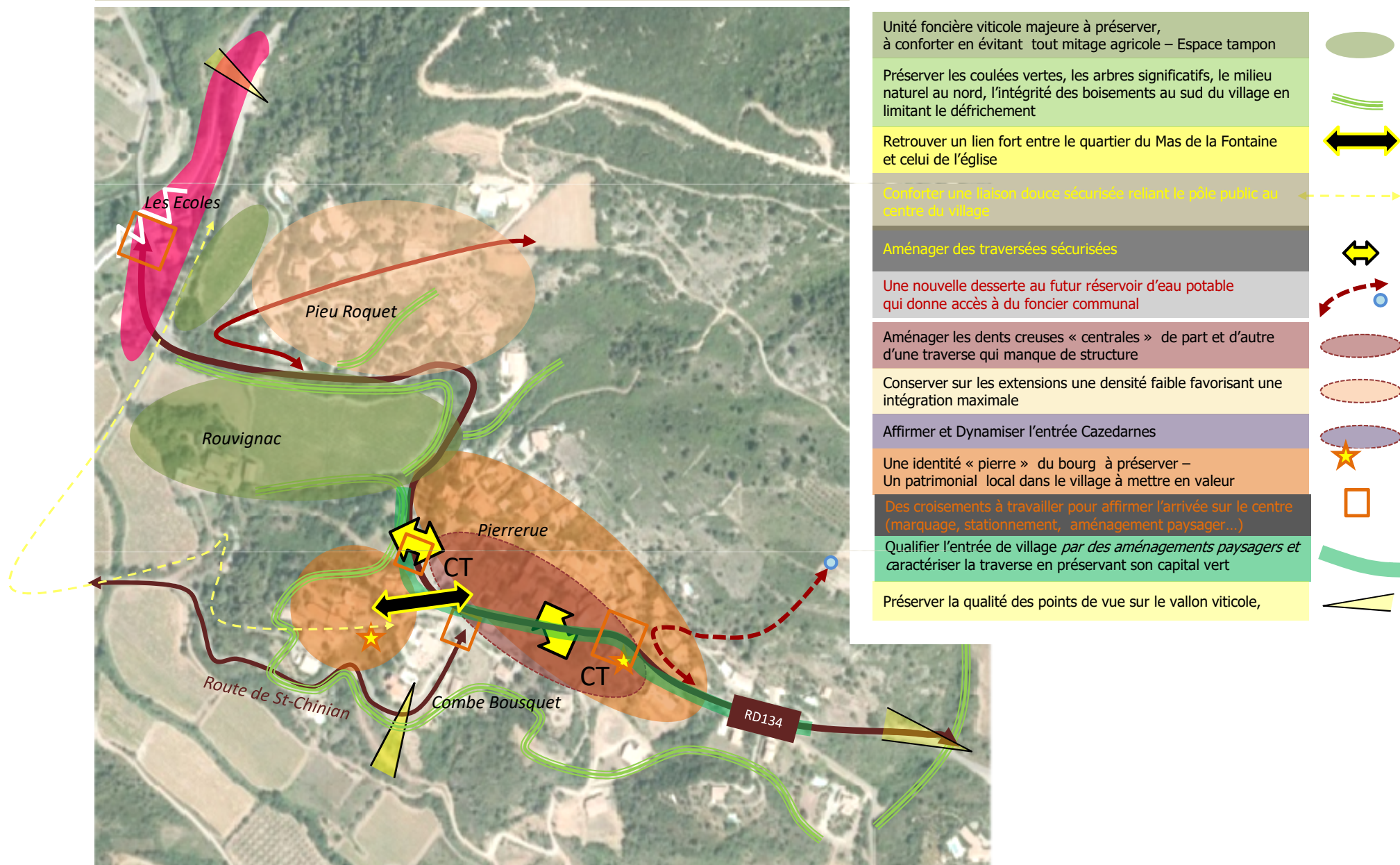
- **le remplissage des dents creuses résiduelles le long de la traverse** de Pierrerue

et simultanément,

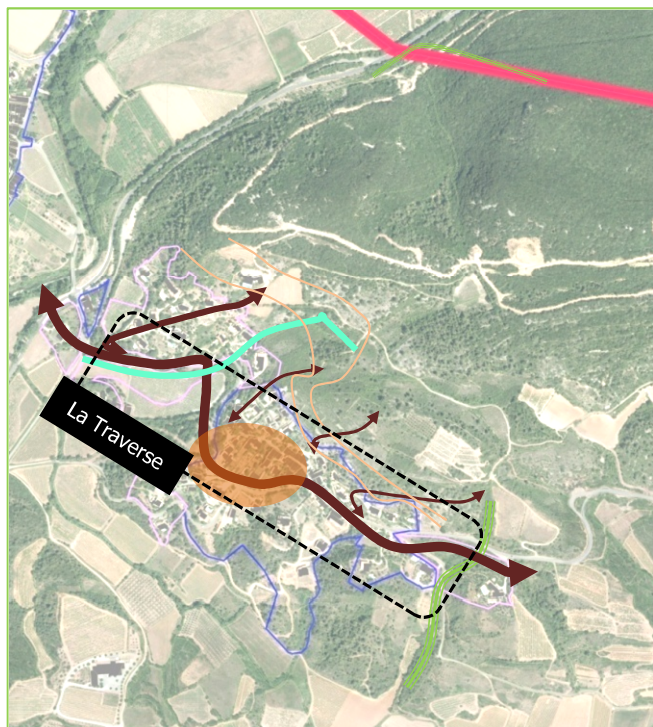
- **Sur le vallon de Pieu Roquet très attractif mais où la viabilité est faible** (assainissement autonome, voirie ne répondant pas entièrement aux préconisations du SDIS, feu de forêt, ...), **seules l'extension modérée des logements existants et le remplissage de rares dents creuses seront admises.**

sur le modèle initié : des constructions résidentielles blotties dans la pentes, dont l'exposition les ouvre sur la plaine du Vernazobres.

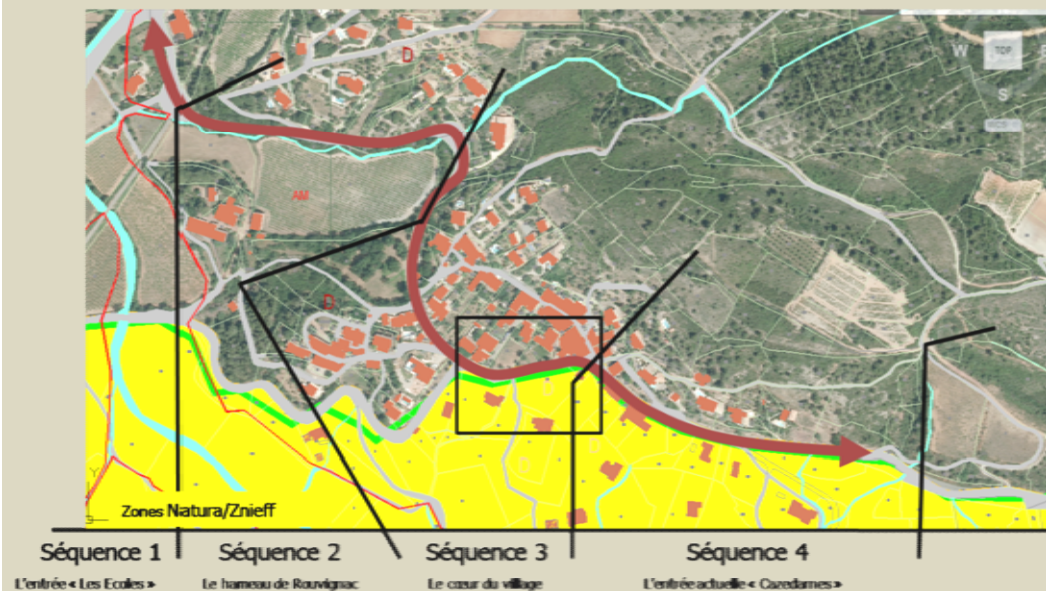
PIERRERUE – principes et phasage



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.