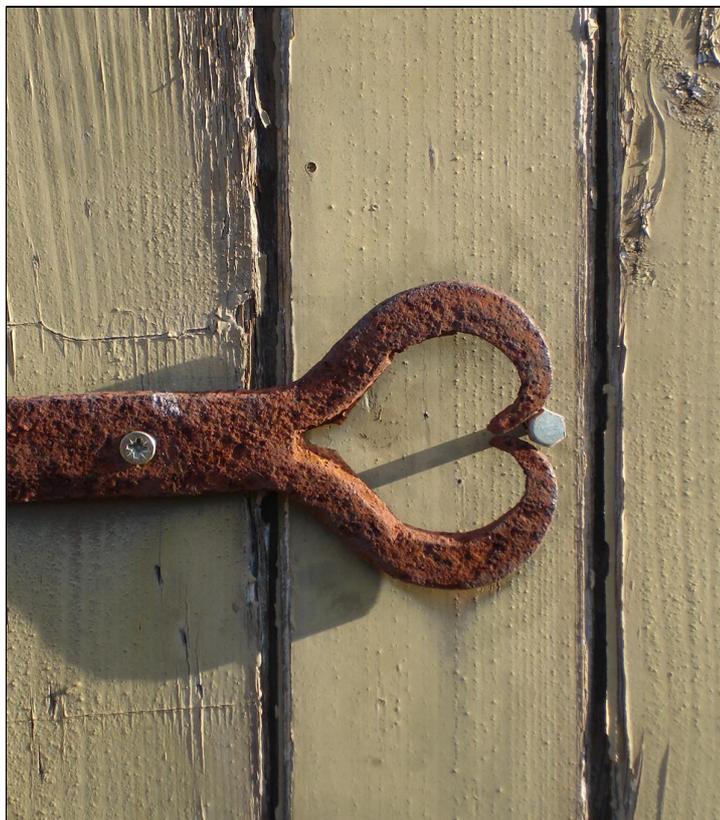


# PLAN LOCAL D'URBANISME

## CABRIERES

Département de l'Hérault



Date de prescription	5 mai 2006
Arrêté par DCM du	25 mai 2009
Approuvé par DCM du	9 avril 2010

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

3



**Mairie de Cabrières**  
34800 CABRIERES  
Tél: 04.67.96.07.96  
Fax: 04.67.96.01.11

**Chargée d'Etudes:**  
Monique KAREN Urbaniste  
52, Rue Haute  
34270 CLARET  
Tél: 04.34.00.20.56  
mail: m.karen.architecte@sfr.fr

**Conduite d'Etudes:**  
Marie-Claude NAPOLI  
Direction Départementale de l'Equipement  
DDE SAT Nord - 16 ter Route de Montpellier  
34800 Clermont l'Hérault  
Tél: 04.67.88.46.80

## **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Un territoire évolue au gré de différents critères qui sont en interaction permanente. Au moment de définir les perspectives d'avenir qui seront retranscrites dans le Plan Local d'Urbanisme, il s'agit de prendre en compte la multiplicité des critères relatifs à la sécurité des personnes, aux exigences sanitaires, sociales, économiques, législatives, environnementales et paysagères. Le projet d'aménagement et de développement durable constitue le canevas qui permettra d'envisager l'évolution de la commune au travers d'une meilleure maîtrise.

Dans le rapport de présentation apparaît le diagnostic du territoire tel qu'il nous est aujourd'hui transmis après avoir été façonné par la nature et les générations qui nous ont précédées. De ce diagnostic, découle l'énoncé des points nécessitant une réflexion, qui mis en résonance avec la définition des enjeux et des objectifs, orientera les choix moteur du développement. Ce que nous transmettrons aux générations à venir dépendra des moyens mis en œuvre à l'issue de cette démarche.

Le projet d'aménagement et de développement durable communal réside dans la sauvegarde de l'équilibre entre l'habitat, les activités économiques (notamment l'agriculture et le tourisme) et l'environnement naturel. La déclinaison des objectifs qui en découlent est la suivante:

- 1) Soutenir un développement urbain maîtrisé et cohérent:
  - En permettant une extension limitée pour qu'elle soit maîtrisable
  - En favorisant la diversité et la mixité sociale
  - En mettant en adéquation le niveau d'équipement et les besoins suscités par le développement.
- 2) Développer l'économie locale:
  - En sauvegardant les potentiels agricoles,
  - En assurant un développement touristique harmonieux.
- 3) Améliorer la sécurité des personnes:
  - En limitant les risques d'accidents de la circulation
  - En minimisant les risques d'inondations
  - En prévenant les risques d'incendie.
- 4) Renforcer l'identité de l'espace bâti:
  - Notamment dans l'emprise du périmètre concerné par la protection au titre des monuments historiques,
  - Par la réhabilitation et l'entretien du patrimoine bâti (coeur ancien du village, moulins, capitelles et mazets),
  - En protégeant les sites archéologiques repérés.
- 5) Protéger et mettre en valeur l'environnement et le paysage en vue d'un développement durable:
  - En préservant les espaces boisés remarquables et les paysages naturels,
  - En protégeant les paysages agricoles,
  - En soignant la qualité des paysages urbains.

## **SOUTENIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET COHÉRENT**

### **Extension limitée**

L'évolution de la population doit rester limitée de façon à ce que les équilibres aujourd'hui en place ne soient pas mis en péril, qu'il s'agisse de la sauvegarde des terres agricoles, de la capacité des réseaux d'alimentation en eau potable ou d'assainissement, ou des équipements publics.

On estime qu'une augmentation de 100 personnes à 130 personnes dans les dix années à venir permettrait de satisfaire les besoins induits par l'augmentation de la population héraultaise sans pour autant remettre en question l'équilibre social actuel.

### **Diversité et mixité sociale**

Pour être en conformité avec la loi SRU, la municipalité a la volonté de favoriser la mixité sociale, en proposant des logements sociaux qui permettront de satisfaire les besoins que les initiatives privées ne comblent pas. En effet, la maison implantée au centre d'un terrain est un schéma de moins en moins conforme aux aspirations de notre société en pleine évolution. L'initiative publique peut ainsi permettre d'apporter des réponses qui correspondent aux évolutions constatées, à la fois qualitativement et financièrement.

La commune s'est déjà engagée dans des opérations de réhabilitation de l'ancien, permettant de diversifier l'offre en proposant à la location un habitat collectif au coeur du village. Elle peut aussi envisager, à l'avenir, des opérations de construction sur des terrains dont elle a la maîtrise foncière.

### **Mise en adéquation des besoins et du niveau d'équipement**

En matière d'assainissement, quatre objectifs vont de pair:

- Poursuivre la réhabilitation progressive du réseau de collecte.
- Prévoir les travaux de remaniement de la station d'épuration existante de façon à ce qu'elle fonctionne correctement et qu'elle permette de gérer le développement envisagé.
- Mettre en oeuvre la construction de dispositifs d'épuration dans les écarts qui regroupent plusieurs familles.
- Développer le potentiel constructible, en priorité, sur les parcelles déjà raccordables au réseau existant.

En matière d'alimentation en eau potable:

- Maîtriser l'augmentation de la population de façon à ce que la ressource en eau potable soit en adéquation avec les besoins suscités.
- Limiter l'extension de l'urbanisme aux zones aujourd'hui desservies, dans un souci d'économie générale.

En matière de réseau viaire:

Le réseau viaire doit évoluer en même temps qu'augmente la circulation générée par les nouvelles constructions. Il s'agit de s'assurer que les voiries existantes ou à créer autorisent le croisement de deux voitures, l'accès des secours, du transport scolaire ou des camions de ramassage des ordures ménagères, et que les chemins puissent être pratiqués en toute sécurité par les piétons et les cyclistes.

Les différents projets en cours seront finalisés:

- l'élargissement des voies trop étroites pour les besoins suscités par la densification du bâti.
- l'amélioration des conditions de circulation dans le village
- la création de stationnement automobile à proximité du centre comprenant des places accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- l'aménagement de la voie au droit du bâtiment de la mairie.
- le désenclavement des nouveaux quartiers.

En matière de gestion des eaux pluviales:

- Eviter d'urbaniser les zones à forte déclivité (créant la nécessité de gérer des flux et des vitesses de ruissellement importants).
- Mettre en oeuvre des règles limitant l'imperméabilisation des sols.
- Rendre inconstructibles les zones naturelles d'exutoires.

En matière d'équipement:

- Prévoir l'extension de l'école pour faire face à l'augmentation de la population.

## **DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE**

### **Les potentiels agricoles**

L'espace rural devient difficilement accessible pour les activités agricoles, du fait de la concurrence induite par une urbanisation croissante et la forte pression foncière qui en découle.

Contenir la zone agglomérée et y encourager la densification du bâti permettra de sauvegarder les terres agricoles dont une partie de l'économie locale dépend.

### **Vocation touristique**

Le territoire communal dispose de nombreux atouts qui sont susceptibles d'attirer une population touristique importante:

- patrimoine architectural (capitelles, mazets, moulins)
- vestiges archéologiques,
- exploitations agricoles ancrées sur le terroir
- paysage,
- curiosités géologiques,
- activités de pleine nature (vtt, vol libre, randonnée).

Le développement de parcours à thème vont de pair avec le développement des capacités d'accueil (gîtes, tourisme rural) pour proposer aux visiteurs le prétexte à une halte autour de thèmes fortement ancrés dans l'histoire et la réalité du territoire.

## **AMÉLIORER LA SÉCURITÉ DES PERSONNES**

### **Limiter les risques d'accidents de la circulation**

En limitant les accès privés donnant directement sur les voies à grande circulation,

### **Minimiser les risques d'inondations**

- En rendant inconstructibles les zones soumises au risque d'inondation,
- En repérant les zones non aedificandi le long des cours d'eau susceptibles de déborder,
- En prenant en compte des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols (définition du taux maximum d'imperméabilisation des parcelles),
- En prenant en compte des mesures visant à compenser l'imperméabilisation des sols (installation et entretien des fossés en bordure des chaussées, mise en place d'un réseau de récupération des eaux pluviales).
- En évitant de rendre constructible des terrains dont les accès présentent de trop fortes pentes.

### **Prévenir les risques d'incendies**

- Par la limitation du droit à construire
  - en dehors des zones agglomérées (et donc non desservies par le réseau de bornes incendies)
  - à proximité des massifs forestiers
  - dans les zones plus difficilement accessibles aux moyens de secours (Les Crozes)
- Par l'information des citoyens sur leurs obligations en terme de débroussaillage.

## **RENFORCER L'IDENTITÉ DE L'ESPACE BÂTI**

### **Périmètre concerné par la protection au titre des monuments historiques**

- Construire et réhabiliter le bâti ancien dans le respect des typologies traditionnelles.
- Préserver le caractère jusqu'alors sauvegardé du Hameau des Crozes

### **Réhabilitation et entretien du patrimoine bâti**

Avec l'évolution des pratiques agricoles, les capitelles, mazets et moulins ont perdu aujourd'hui une partie de leur sens. Au risque de disparaître, progressivement menacés de ruine et d'envahissement par les ronces, ces constructions, qui sont parfois de grande valeur, doivent retrouver un second souffle. Un projet de mise en place de parcours de découverte permettrait d'en sauver certains, en encourageant leur possible réhabilitation avec des matériaux et des techniques traditionnels. L'inconstructibilité des bâtiments qu'il importe de sauvegarder permettra d'éviter qu'ils ne soient dénaturés. Par contre, en zone agricole, les bâtiments de surface plus importante qui se situent souvent en bordure d'un chemin, pourront être transformés en logement ou en hangar agricole, permettant ainsi de remplir une fonction qui aurait été satisfaite par la construction d'un bâtiment neuf.

### **Protection des sites archéologiques repérés**

Les sites archéologiques font partie du patrimoine à sauvegarder. Leur repérage et la mise en place d'un périmètre de protection autour de chacun d'eux, visent à favoriser la poursuite des recherches.

## **PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE**

### **Les espaces boisés remarquables et les paysages naturels**

Les bois, qui sont un héritage du passé, font partie du patrimoine culturel collectif. Leur repérage et leur classement en "Espace Boisés Classés" relève d'objectifs multiples:

- Objectif économique: permettre l'exploitation forestière et le renouvellement de la forêt.
- Objectif environnemental: préserver les habitats et territoires de chasse des espèces protégées.
- Objectif paysager: préserver les valeurs paysagères que les boisements matérialisent (un relief souligné, l'entité d'un massif mis en évidence).
- Objectif pictural: mettre en scène d'un paysage, signaler un évènement.
- Objectif visuel: faire office de masque pour amoindrir l'impact d'une zone construite.
- Objectif culturel: signaler des arbres dont valeur intrinsèque mérite une protection.

Les paysages boisés constituent un patrimoine à sauvegarder contre les éventuelles dégradations (circulation motorisée, construction de hangars agricoles, création de chemins ou de pistes, risques d'incendie).

### **Protéger les paysages agricoles**

Les nouveaux résidents sont rarement conscients du fait que l'espace rural qui les attire est souvent le résultat de l'activité agricole. La circonscription de la zone constructible vise à protéger ces paysages façonnés par l'homme génération après génération.

### **Soigner la qualité des paysages urbains**

La volonté de limiter la constructibilité à la zone déjà agglomérée permet de limiter l'impact paysager des constructions et de faire en sorte que le village soit ressenti comme une entité et non pas comme une succession d'initiatives individuelles sans lien entre elles.

Le repérage des caractères typologiques forts (murets, chemins, type d'accès aux logements) et les démarches entreprises en faveur de leur entretien et de leur réhabilitation ont pour but de sauvegarder ou de redonner une identité aux paysages urbains menacés d'uniformisation.