

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## SAINT JEAN DE LA BLAQUIERE

Département de l'Hérault



Date de prescription	le 28 janvier 2005
Arrêté par DCM	le 25 mai 2007
Approuvé par DCM	le 28 février 2008

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

2



**Mairie de Saint Jean de la Blaquière**  
34700 SAINT JEAN DE LA BLAQUIERE  
Tél: 04.67.44.73.67  
Fax: 04.67.44.75.47

**Chargée d'Etudes:**  
Monique KAREN Urbaniste  
Hameau de Masclac  
Notre Dame de Londres  
34380 Saint Martin de Londres  
Tél: 04.67.55.09.99

**Conduite d'Etudes:**  
Marie-Claude NAPOLI  
Direction Départementale de l'Equipement  
SAT Nord - Cours de la Chicane  
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, et aux impératifs d'accessibilité des personnes à mobilité réduite. 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,
  - En favorisant la réalisation de nouveaux projets,
- 3) Mettre en oeuvre des projets visant à améliorer la qualité de vie des habitants
- 4) Améliorer la sécurité des personnes:
  - En limitant les risques d'accidents de la circulation
  - En assurant la protection contre les risques d'inondations
  - En assurant la protection contre les risques d'incendie.
- 5) Renforcer l'identité de l'espace bâti:
  - En étant vigilant sur la qualité des travaux réalisés dans l'emprise du périmètre concerné par la protection au titre des monuments historiques,
  - En encourageant la réhabilitation et l'entretien des capitelles et chapelles funéraires,
  - En protégeant les sites archéologiques repérés.
- 6) 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 180 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 de la population, dont les besoins ne peuvent être satisfaits par les initiatives privées.

Ainsi, la municipalité envisage, sur les parcelles dont elle a la maîtrise foncière, le montage d'une opération de construction de logements en accession à la propriété ou en locatif.

L'objectif de cette opération est de diversifier l'offre, en concevant un quartier d'habitat individuel groupé dont les typologies diffèrent de ce qui est traditionnellement proposé. 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, que ce soit qualitativement et financièrement.

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

En matière d'assainissement, deux objectifs vont de pair: celui de développer le potentiel constructible sur les parcelles déjà raccordables au réseau existant, et celui de prévoir les travaux d'extension de la capacité d'assainissement de la filière collective de façon à ce qu'elle permette de gérer le développement prévu.

Depuis la réalisation de travaux sur le réseau d'alimentation en eau potable, et alors qu'une deuxième tranche d'intervention est d'ores et déjà programmée, la réserve en eau potable est suffisante au vu des perspectives d'évolution. L'objectif reste néanmoins de limiter l'extension de l'urbanisme aux zones aujourd'hui desservies, dans un souci d'économie générale.

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.

Enfin, le dimensionnement des fossés doit satisfaire à l'écoulement des eaux pluviales dont le volume s'accroît consécutivement à l'imperméabilisation des sols.

## **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**

Sur le chemin de Saint Jacques de Compostelle, le territoire communal est traversé par de nombreux randonneurs, suggérant un possible développement de la vocation touristique de la commune.

L'éventuel développement d'un parcours de découverte des capitelles, des chapelles funéraires et des vestiges archéologiques, permettrait de proposer aux visiteurs le prétexte à une halte autour de thèmes fortement ancrés dans l'histoire du territoire.

### **Les nouveaux projets**

Parallèlement, il s'agit de créer une structure d'accueil diversifiée, là où l'offre est aujourd'hui limitée à quelques gîtes et une structure hôtelière. Les projets liés à l'accueil touristique ou/et à l'accueil des personnes handicapées sont à l'étude et devraient permettre de créer des emplois et de satisfaire des besoins à l'échelle intercommunale. Les réseaux d'assainissement et d'alimentation en eau potable ont déjà été mis en place dans cette perspective, créant des opportunités de développement économique qui restent à finaliser.

## **MISE EN OEUVRE DE PROJETS VISANT À AMÉLIORER LA QUALITÉ DE VIE DES HABITANTS**

L'aménagement du quartier sud de la commune est l'occasion de mener une réflexion globale quant à l'organisation des espaces publics du cœur du village. Différents projets sont à l'étude:

- l'installation d'un terrain omnisports,
- la construction d'une terrasse abritée en prolongement du café municipal,
- le remaniement de la place du village intégrant les contraintes liées aux manifestations festives,
- la création de places de stationnement automobile à proximité du village ancien,
- la gestion du transport scolaire,
- la conception de voies de circulation cyclistes et piétonnières permettant de réduire les déplacements automobiles,
- la gestion de l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

## **AMÉLIORER LA SÉCURITÉ DES PERSONNES**

### **Risques d'accidents de la circulation**

La limitation des risques d'accidents de la route induit deux objectifs:

- Limiter les accès privés donnant directement sur les voies à grande circulation, et notamment sur l'axe emprunté par les transports routiers liés au fonctionnement de l'entreprise Vinobag.
- Mettre en place un réseau de pistes cyclables et de cheminements piétonniers faisant lien entre les quartiers et le coeur du village.

### **Risques d'inondations**

Afin de minimiser ces risques, différentes précautions doivent être prises:

- Inconstructibilité des points bas repérés et soumis au risque d'inondation en cas de fortes pluies,
- Repérage de zones non aedificandi le long des cours d'eau susceptibles de déborder,
- Prise en compte de mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols (définition du taux maximum d'imperméabilisation des parcelles),
- Prise en compte de 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).

### **Risques d'incendies**

Les risques d'incendies peuvent être prévenus

- Par la limitation du droit à construire en dehors des zones agglomérées (et donc non desservies par le réseau de bornes incendies),
- 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**

La définition du nouveau périmètre de protection instauré autour de l'église classée monument historique vise à réduire la zone soumise au contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France, dans un objectif qualitatif plutôt que quantitatif. Il n'inclut que les bâtiments et les vues qui participent directement à l'environnement du monument et auxquels un règlement plus strict peut être imposé.

### **Réhabilitation et entretien des capitelles et chapelles funéraires**

Avec l'évolution des pratiques agricoles, les capitelles ont perdu aujourd'hui une partie de leur sens. Au risque de disparaître, progressivement menacées de ruine et d'envahissement par les ronces, ces constructions de grande valeur doivent retrouver un second souffle. Un projet de mise en place d'un ou de plusieurs parcours de découverte permettrait d'en sauver certaines, en encourageant leur possible réhabilitation avec des matériaux et des techniques traditionnels. En zone agricole, l'inconstructibilité des capitelles permettra d'éviter qu'elles ne soient dénaturées. Par contre, 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 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 naturels, et notamment le Mont Gèbre et les Ruffes, constituent un patrimoine à sauvegarder contre les éventuelles dégradations (comme la circulation motorisée ou la construction de hangars agricoles obstruant les perspectives intéressantes).

### **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.

Enfin, la centralisation de l'affichage sur des emplacements prédéfinis permettra d'éviter la prolifération des panneaux le long des voies de circulation pour améliorer les paysages d'entrée dans l'agglomération.