

PLU de Saint-Jean-de-Cornies

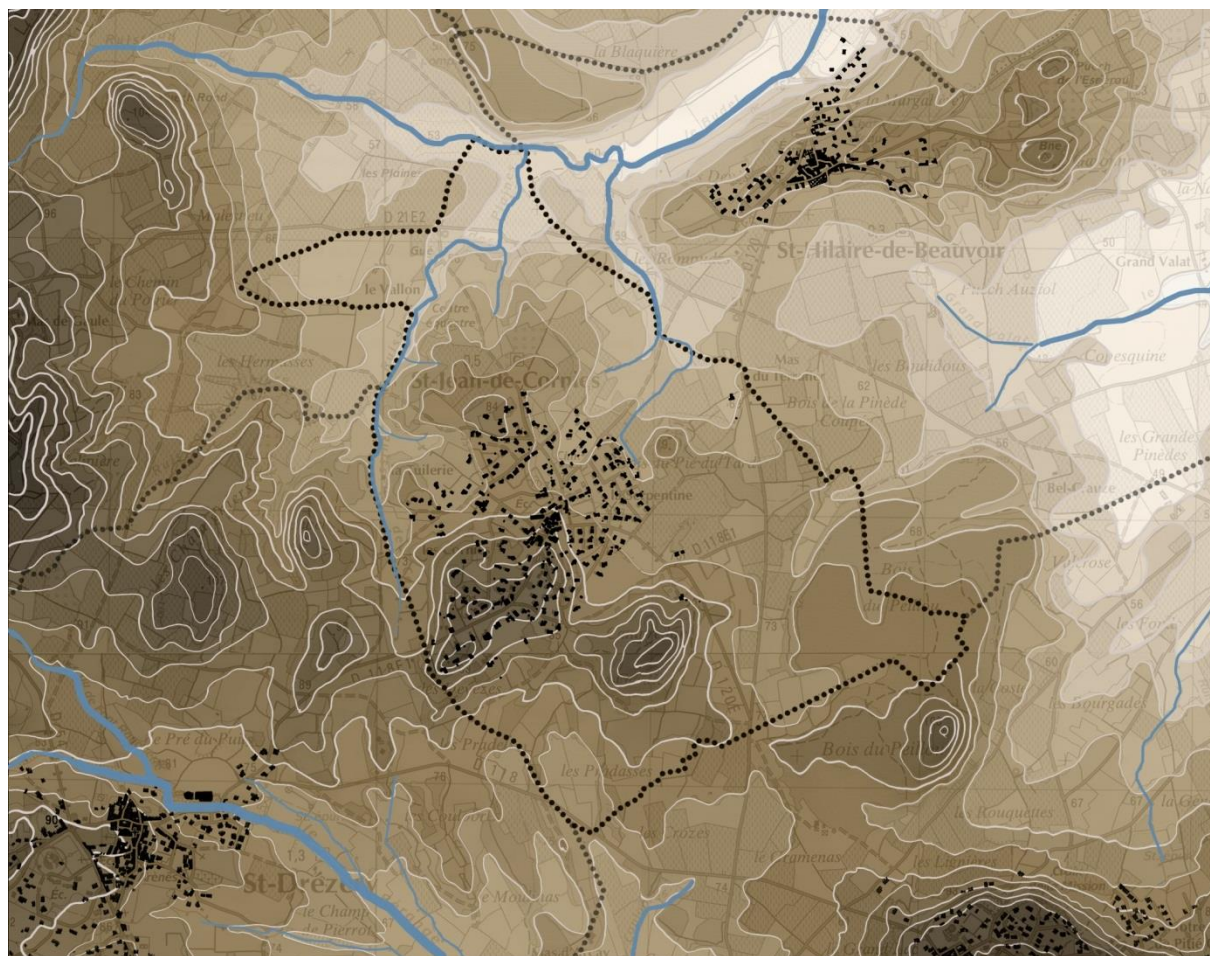
Révision du POS valant élaboration du PLU

2. PADD / Projet d'Aménagement et de Développement Durables



PLU approuvé par DCM le 18 mars 2014

COMMUNE	CHARGES D'ETUDES
SAINT JEAN DE CORNIES 18, route de Saint Drézéry 34 160 St Jean de Cornies	STEPHANE BOSC ARCHITECTE > urbanisme / architecture mandataire 3, place Chabaneau 34000MONTPELLIER DIVERCITES/ Montpellier >urbanisme / planification 17, rue St Etienne 34070MONTPELLIER



Située entre Nîmes et Montpellier, (à environ 24 kilomètres au nord-est de Montpellier et environ 42 km, au sud-ouest de Nîmes), la commune de Saint-Jean de Cornies appartient au périmètre du SCoT Pic Saint-Loup Haute Vallée de l'Hérault, dans un milieu géographique de transition entre les Cévennes au nord et la plaine littorale au sud.

Le milieu géographique du territoire communal se compose de plaines et de collines de garrigues (altitude moyenne : 80 mètres NGF). Le village ancien et l'urbanisation récente se sont développés sur cet espace intermédiaire entre plaines agricoles et collines boisées de garrigues ; ces dernières constituant un paysage de grande qualité dans lequel s'inscrivent les espaces habités.

La superficie de la commune est de 310 hectares, qui se partagent entre des terres agricoles (principalement de la vigne) qui représentent 64% de la superficie, des espaces naturels pour 20% et les surfaces bâties qui occupent aujourd'hui 16% du territoire communal.

La commune connaît, depuis les années 70, une très forte croissance démographique, sa population passant de 54 habitants en 1975 à environ 680 habitants aujourd'hui (source communale). Le profil démographique de la commune se caractérise par un taux de croissance annuel moyen élevé (+3,7% par an entre 1999 et 2008), bien qu'en stagnation sur la dernière période (+1% entre 2008 et 2012). Le scénario de développement adopté par

la commune doit permettre de porter la population communale à environ 900 habitants à l'horizon 2025.

A partir du noyau urbain d'origine, installé sur le flanc d'une colline et à la croisée de chemins, l'urbanisation s'est considérablement étendue, avec une période très intense entre les années 70 et 80. Les espaces urbanisés couvrent aujourd'hui environ 50 hectares et les extensions récentes se caractérisent par de grandes parcelles (tailles minimales des parcelles : 1500 à 2000 m²) et en conséquence une densité moyenne très faible, inférieure à 5 logements par hectare.

Le parc de logements présente une très grande homogénéité : 98,7% de maisons individuelles, pour la plupart construites après 1975, presque 90% de propriétaires, 96,1% de logements de 4 pièces et plus, et une vacance très faible qui se concentre dans le bâti ancien du noyau historique.

L'activité économique de Saint-Jean de Cornies est fortement liée à l'attractivité du pôle de Montpellier. La commune compte actuellement 65 emplois pour 301 actifs, ayant un emploi et résidant sur la commune, et les emplois présents à Saint-Jean de Cornies se répartissent principalement dans les secteurs de la construction, l'administration et l'enseignement. Saint-Drézéry, commune voisine, concentre la plupart des services disponibles à proximité.

L'activité agricole communale connaît depuis quelques années de grandes difficultés, seulement 22 hectares sont cultivés aujourd'hui (données commune), soit 7% du territoire communal ; la viticulture constitue l'activité principale. Face à cette évolution, le SCoT définit les objectifs suivants :

- développer les projets alternatifs à la crise viticole,
- lutter contre les risques d'incendies,
- maintenir une qualité paysagère et écologique.

En synthèse, le diagnostic, mené dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, a permis de faire ressortir les enjeux suivants:

- la question du logement, et plus particulièrement la nécessité de répondre aux besoins actuels et futurs de la population,
- le maintien et la préservation d'un équilibre et d'une qualité de vie dans un milieu paysager et environnemental valorisé,
- la vie sociale de la commune, à travers les équipements et services pouvant être maintenus et développés,
- l'économie, et la question des formes de développement issues du milieu local.

Les grands objectifs du PADD ont été élaborés à partir de ces enjeux.

LES GRANDS OBJECTIFS DU PADD :

I / MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

- Favoriser un accueil progressif et suffisant de la population
- Diversifier l'offre en logements
- Limiter l'étalement urbain et traiter les limites urbaines (densité, traitement des franges,...)
- Densifier les tissus urbains existants et favoriser le renouvellement urbain

2 / DEVELOPPER LES TRAMES D'ESPACES LIBRES ET DE PAYSAGE

- Préserver et compléter les trames vertes et bleues existantes,
- Prendre en compte les trames de paysage au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser
- Prendre en compte le ruissellement pluvial et le valoriser dans l'aménagement de l'espace public

3 / RENFORCER LE CŒUR DE VILLAGE COMME CENTRALITE CIVIQUE ET SOCIALE

- Renforcer le cœur du village : développer et structurer les équipements et espaces publics
- Construire les continuités villageoises : espaces publics, déplacements doux...
- Développer de petites unités de logements en cœur de village

4 / FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'ECONOMIES PROPRES AU TERRITOIRE LOCAL

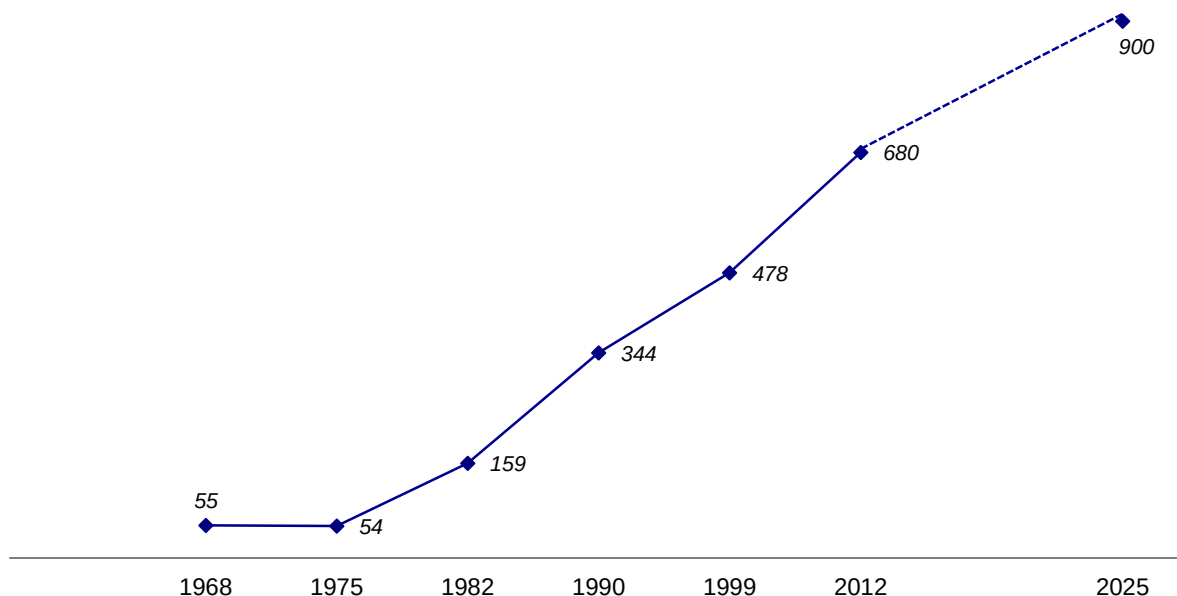
- Soutenir l'activité agricole
- Préserver la qualité des paysages
- Permettre le développement des petites activités tertiaires et de services dans le village et développer l'accès aux communications numériques
- Favoriser le développement des énergies renouvelables et les dispositifs d'économie d'énergie



N°1 / MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

- Favoriser un accueil progressif et suffisant de la population
- Diversifier l'offre en logements
- Limiter l'étalement urbain et traiter les limites urbaines (densité, traitement des franges,...)
- Densifier les tissus urbains existants et favoriser le renouvellement urbain

Population de Saint-Jean-de-Cornies entre 1968 et 2025 (projection)
(en nombre d'habitants)



Dans le cadre de cette révision du Plan Local d'Urbanisme, la population projetée à l'échéance 2025, est d'environ 900 habitants, projection s'inscrivant dans la tendance démographique récente, marquant toutefois une croissance moins soutenue que celle connue durant ces dernières années.

Face à cette projection, la commune se fixe un double objectif : limiter l'expansion spatiale de l'urbanisation (et donc la consommation de sols) et favoriser une offre plus diversifiée en logements. Cela passe par le développement de formes architecturales et urbaines plus denses, ainsi que par la mise en place de règles permettant la densification sur les parcelles actuellement construites.

Pour cela, les orientations prises dans le cadre de cette révision du Plan Local d'Urbanisme s'appuient sur les résultats de l'étude urbaine réalisée en 2011, qui définissent divers secteurs de projet dont la plupart se situent au sein de l'espace urbanisé existant. Seul un secteur, situé à l'est (lieu-dit de Campredon) est défini comme zone d'expansion urbaine. Les raisons du choix de ce secteur ont été développées dans le cadre de l'étude urbaine et répondent à des critères de paysage, de continuité et de structuration urbaine, ainsi que de critères techniques (liés aux réseaux existants et projetés). Dans leur globalité, l'ensemble de ces secteurs représentent une dizaine d'hectares (environ 5 ha en extension et 4 ha en réinvestissement urbain) et doivent permettre la création d'environ 110 logements à l'horizon 2025. Les logements susceptibles d'être créés dans le cadre d'un processus de densification, rendus possibles grâce à une évolution des dispositions réglementaires, ont été pris en compte dans cette simulation.

S'appuyant sur les réflexions menées dans le cadre de l'étude urbaine (2010), le Plan Local d'Urbanisme définit des Orientations d'Aménagement et de Programmation pour ces secteurs, afin de garantir la prise en compte de principes d'aménagement et de programmation, et en conséquence la diversification des types de logements.

Ces principes d'aménagement ont pour objectif, la préservation des paysages naturel et urbain qui constituent une des qualités essentielles du cadre de vie de Saint-Jean-de-Cornies. Ainsi ces orientations d'aménagement définiront dans certains cas des principes de volumétries, d'implantation et de hauteurs de bâtiments, afin de préserver l'équilibre existant entre les constructions et leur milieu paysager.



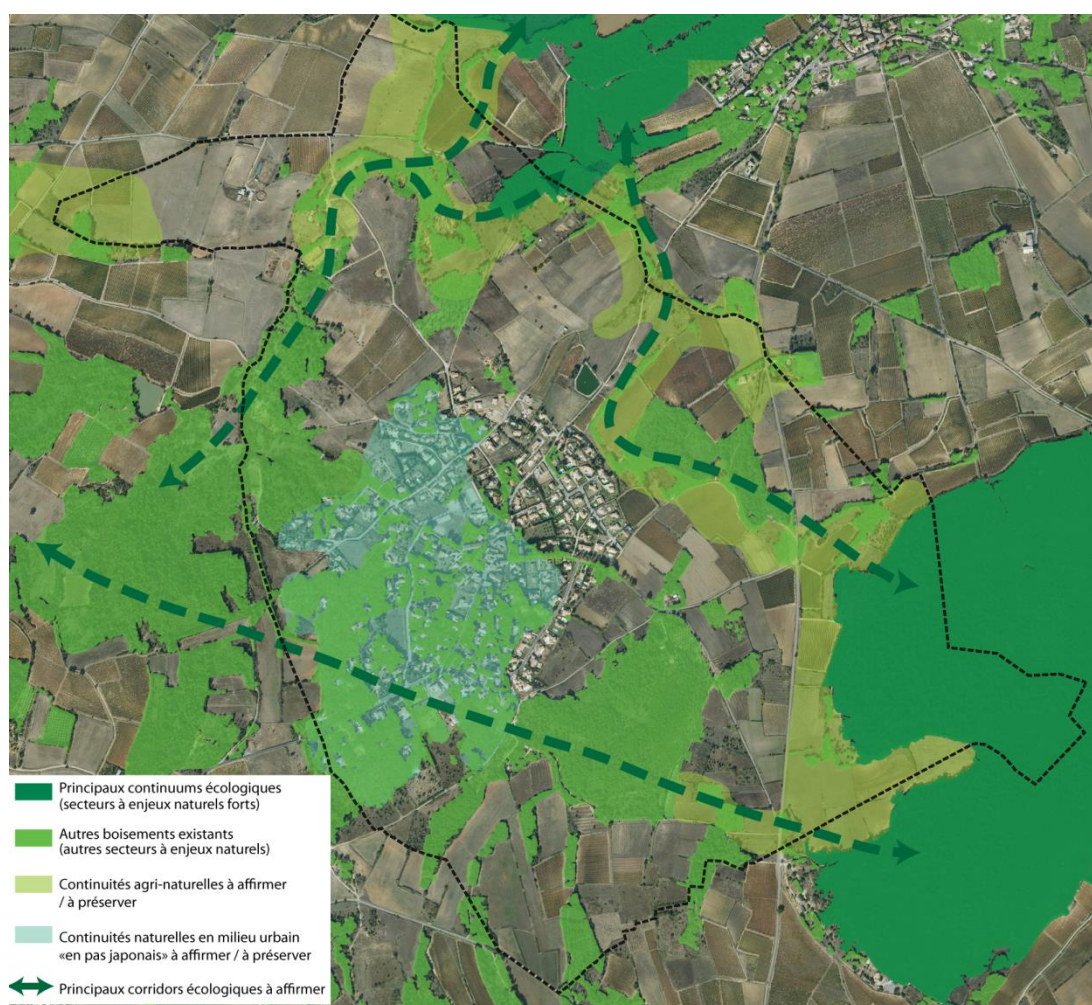
➤ Cartographie des secteurs de projets [source : étude urbaine, 2011]

N°2 / DEVELOPPER LES TRAMES D'ESPACES LIBRES ET DE PAYSAGE

- Préserver et compléter les trames vertes et bleues existantes,
- Prendre en compte ces trames de paysage au sein des espaces urbanisés ou à urbaniser
- Prendre en compte le ruissellement pluvial et le valoriser dans l'espace public

Cet objectif peut se décliner sous diverses formes. D'une part, il s'agit de compléter et renforcer les trames du paysage de la commune, constituées par les massifs boisés et les cours d'eau existants (traduits sous la forme des trames vertes et bleues) et de valoriser le rapport entre le bâti et son environnement (traitement qualitatif des limites urbaines). D'autre part, il faudra aménager et mettre en place une trame d'espaces libres favorisant les déplacements à pied et à vélo entre le cœur du village, les quartiers récents et futurs, et le territoire proche (espaces naturels et agricoles, ainsi que les communes voisines). Enfin, il convient de prendre en compte le ruissellement pluvial et de le valoriser comme une des composantes de l'espace public de la commune.

La définition de ces trames s'appuie pour partie sur les grands principes établis à l'échelle du SCoT, tout en renforçant et précisant ces orientations à partir d'une étude fine de terrain, afin de lui donner un contenu plus adapté à l'échelle de la commune. Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les grands espaces naturels situés à l'Est de la commune (les bois de Campredon, du Pié du Tard et du Peillou) et vise à préserver et renforcer les continuités écologiques avec les bois situés à l'Ouest du territoire communal. Dans ce secteur, cela passe également par une prise en compte de la présence végétale au sein des espaces urbanisés. Les trames bleues s'appuient sur les ruisseaux qui s'écoulent avec une orientation Nord-Sud sur le territoire communal (ruisseaux de Capel et des Plaines). Ces orientations se traduisent par des continuités de parcours, chemins, rues et divers espaces publics au sein de l'espace urbain, et en relation avec leur environnement naturel.



- Espaces naturels et principes de continuités à préserver ou compléter [source : révision PLU].

N°3 / RENFORCER LE CŒUR DE VILLAGE COMME CENTRALITE CIVIQUE ET SOCIALE

- Renforcer le cœur du village : développer et structurer les équipements et espaces publics
- Construire les continuités villageoises : espaces publics, déplacements doux...
- Développer de petites unités de logements en cœur de village

L'extension spatiale de l'urbanisation a été très importante ces dernières années ; d'un noyau urbain originel dont la superficie est inférieure à 5 hectares, l'espace urbain contemporain s'est étendu et atteint aujourd'hui une superficie d'environ 50 hectares. Le centre du village, où se situent aujourd'hui l'ensemble des équipements publics de la commune : mairie et équipements scolaires, doit évoluer afin d'être plus adapté à la taille et aux caractéristiques de Saint-Jean-de-Cornies aujourd'hui, ainsi que pour son évolution future.

Le centre est aujourd'hui spatialement peu organisé, en grande partie en raison d'un défaut d'aménagement des espaces publics. L'étude urbaine a abordé ce sujet et défini des orientations pour un ensemble d'espaces publics articulant une centralité entre les équipements existants, mairie et écoles, et leurs éventuelles extensions ou restructurations. Les études menées dans le cadre du diagnostic de la révision du Plan Local d'Urbanisme ont conduit à une évolution de ces principes, pouvant prévoir également la création de logements dans ce secteur central, en articulation avec le réinvestissement de certains bâtiments anciens du cœur de village.

Avec la croissance démographique projetée, il convient de prévoir un aménagement du centre, à l'échelle de la population future de Saint-Jean-de-Cornies. Cela passe par la création ou la réorganisation des équipements et espaces publics, ainsi que par le développement d'une diversité d'usages et de fonctions en cœur de village. En outre, de petites unités de logements pourront être développées au cœur du village.



- Plan schéma déplacements doux et simulation d'aménagement d'espaces publics rue de l'Abreuvoir [source : étude urbaine, 2011].

N°4 / FAVORISER LE DEVELOPPEMENT D'ECONOMIES PROPRES AU TERRITOIRE LOCAL

- Soutenir l'activité agricole
- Préserver la qualité des paysages
- Permettre le développement des petites activités tertiaires et de services dans le village et développer l'accès aux communications numériques
- Favoriser le développement des énergies renouvelables et les dispositifs d'économie d'énergie



➤ Perspective lointaine, au nord de la commune

Saint Jean de Cornies dispose d'une qualité de paysages qui en fait son attrait. Qualité issue de l'articulation entre espaces agricoles, vignes et champs, et naturels, massifs boisés, cours d'eau et rivières. Ceux-ci représentent un potentiel important, d'un point de vue des économies agricoles et touristiques. La préservation et la valorisation de ces espaces est un enjeu majeur pour le projet communal et pour le développement économique. Le Plan Local d'Urbanisme n'est pas le document ou l'instrument à l'origine de l'économie, mais il doit fournir un cadre favorable et propice à ces types de développement économique local.

Cela peut se traduire par les orientations suivantes :

- ✓ préserver les espaces agricoles existants, mais aussi les terres non exploitées à ce jour, et au potentiel agricole riche,
- ✓ favoriser une diversification des activités pour les exploitations agricoles à partir des dispositions réglementaires du PLU,
- ✓ rendre possible la réalisation d'un hameau agricole,
- ✓ faciliter l'accès aux terres agricoles pour de jeunes agriculteurs souhaitant s'installer,
- ✓ inscrire des zones agricoles protégées en vue de préserver les vues et la qualité des paysages,
- ✓ préserver la qualité des paysages et espaces naturels, facteurs d'attractivité résidentielle, économique et touristique,
- ✓ permettre le développement de petites activités tertiaires et de services dans le village par la définition de dispositions réglementaires adaptées, la mise à disposition de locaux, l'amélioration de l'accès aux communications numériques, etc.,
- ✓ développer les communications numériques, en favorisant le déploiement du réseau numérique sur la commune, notamment dans le centre, les secteurs d'équipements et les zones d'habitat actuelles et futures, afin de développer l'appropriation de ces technologies par les différents usagers potentiels,
- ✓ développer les dispositifs d'économie d'énergie et permettre l'implantation des énergies renouvelables, notamment l'énergie solaire, dans le respect du territoire.



Toiture végétalisée, panneaux photovoltaïques



Vue au sud, en bordure du Puech Campredon