

Commune de Conilhac-Corbières

Prescription	
Enquête publique	
Approbation	

Tampon de la commune	Tampon de la préfecture

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'aménagement et de développement durables

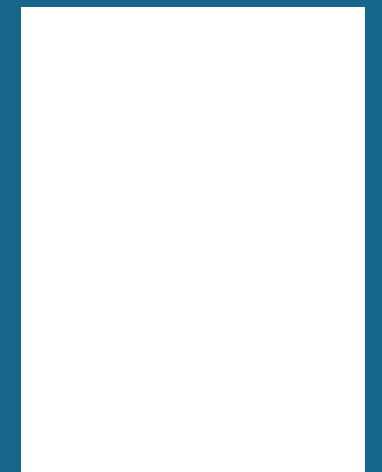


TABLE DES MATIÈRES

PRÉAMBULE

CONILHAC-CORBIERES EN 2025

AXE 1 : DÉFINIR UN PROJET D’HABITAT

UNE REMOBILISATION DU POTENTIEL VACANT IMPOSSIBLE	6
RÉSORBER LES POTENTIELS DE DENSIFICATION	6
PRÉVOIR L’OUVERTURE À L’URBANISATION	6
BILAN CHIFFRE	6

AXE 2 : RENFORCER LES ÉQUIPEMENTS ET APPUYER L’ÉCONOMIE LOCALE 8

DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET PROTEGER LES EQUIPEMENTS EXISTANTS	8
ENCOURAGER LE MAINTIEN ET LA CRÉATION DE COMMERCES ET DE SERVICES DANS LA COMMUNE	8
PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT D’UN ESPACE MULTIMODAL	8
UNE ATTENTION PORTÉE AUX ESPACES VERTS ET DE RENCONTRE	8

AXE 3 : AMÉLIORER LES MOBILITÉS ET LA PERMÉABILITÉ 10

TRAVAILLER LE PARTAGE DE L’ESPACE	10
ASSURER LIAISON, SÉCURITÉ ET PERMÉABILITÉ ENTRE LES QUARTIERS	10
PENSER LES NOUVEAUX QUARTIERS DANS UNE LOGIQUE D’ENSEMBLE	10
FLUIDIFIER LA CIRCULATION AUTOMOBILE DANS LES FAUBOURGS	10

AXE 4 :PRÉSERVER L’IDENTITÉ RURALE ET L’ACTIVITÉ AGRICOLE 12

VALORISER LES PAYSAGES DE LA PLAINE AGRICOLE	12
PROTÉGER LE FONCIER AGRICOLE	12
ENCOURAGER LES ACTEURS DE L’ÉCONOMIE AGRICOLE DANS LEURS PROJETS	12

AXE 5 : VALORISATION DES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS 14

UNE ENVELOPPE URBAINE A PRESERVER	14
PROTEGER LES DIFFERENTES UNITES PAYSAGERES DU TERRITOIRE COMMUNAL	14
VALORISER ET PROTÉGER L’ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ET LES ÉLÉMENTS DE PETIT PATRIMOINE	14

AXE 6 : PÉRENNISER L’AMÉNITÉ ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE ET VALO-
RISER L’UTILISATION D’ÉNERGIES RENOUVELABLES 16

VEILLER AU MAINTIEN DES CORRIDORS ET DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ	16
TENIR COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS L’OUVERTURE À URBANISATION	16
PROMOUVOIR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES	16

CONILHAC-CORBIERES EN 2035 18

PRÉAMBULE

1. Rappel des principales lois ayant façonné le cadre réglementaire en urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme dit « prévisionnel ». Il a pour but de définir une planification territoriale et d'appliquer le droit des sols sur son territoire d'application. Il est en accord avec les dispositions réglementaires édictées au sein du Code de l'Urbanisme. Ce dernier précise les attendus d'un tel document. Les PLU ont évolué en même temps que les nouvelles lois portant sur l'urbanisme :

- Créés par loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (dite loi « SRU »), ils remplacent les anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) en y intégrant la notion de « développement durable ». Ainsi, ils ont pour fondements le renouvellement urbain, la lutte contre l'étalement urbain, la mixité sociale et la maîtrise des déplacements ;
- Ils sont remaniés par la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 dite « urbanisme et habitat » ;
- Les attendus en matière d'urbanisme des PLU, qui comportent entre autres une mise en lumière des enjeux environnementaux, sont précisés dans la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi « ENE » ou loi « Grenelle II ») ;
- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite loi « ALUR ») édicte de nouvelles dispositions auxquelles les PLU doivent se soumettre, dans un souci de transition écologique ;
- La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi « Macron »), a acté de nouvelles possibilités d'évolution des secteurs bâtis en zones agricoles et naturelles ;
- La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi « ELAN ») a apporté de nouveaux outils urbanistiques permettant un travail sur l'existant plus efficace et associant plusieurs acteurs (OIN améliorées, ORT, Projet partenarial d'aménagement, GOU, simplification de la procédure pour les ZAC, dents creuses mobilisables en contexte loi Littoral) ;
- La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (dite loi « Climat et Résilience ») a acté la nouvelle direction devant être prise par les politiques urbaines pour les décennies à venir en instaurant l'objectif zéro artificialisation nette d'ici l'année 2050. Ses mesures se matérialiseront sur le volet urbain par une impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation des surfaces cumulées supérieures à 50% de la consommation foncière des dix dernières années précédant l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme. Aussi, l'urbanisme tend par cette loi à se recentrer sur l'existant et à organiser une désartificialisation préalable à toute extension urbaine.

Ces évolutions qu'ont connu les PLU au cours des dernières décennies leur ont ainsi permis d'affiner leurs principes et de les inscrire dans une notion de développement durable et de gestion économe de l'espace. C'est à la lecture de ce cadre législatif qu'il faut entrevoir la révision du Plan Local d'Urbanisme de Conilhac-Corbières.

2. Le projet d'aménagement et de développement durables dans le Code de l'Urbanisme

Code de l'Urbanisme - Article L.151-5

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. Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L.141-3 et L.141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L.4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L.4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L.4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L.123-1 du présent

code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L.151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27.

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

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.

3. Cadre, définition et application du PADD

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

Lois successives relatives à l'urbanisme et à l'environnement (cf. 1.) ;

Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme ;

Le Schéma de Cohérence Territoriale (Lézignanais, en cours de révision) ;

Conjectures établies à travers le rapport de présentation.



LA DÉFINITION

Traduction et fondation du projet communal, des choix retenus par les élus selon plusieurs axes de développement au regard du cadre réglementaire. Le PADD doit notamment afficher des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il précise également les principales orientations des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestier, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.



LA MISE EN APPLICATION

Zonage

Règlement

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PADD ne constitue aucunement une pièce opposable du présent PLU. Cependant, le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation devront entrer en compatibilité avec ce dernier.

CONILHAC-CORBIERES EN 2025

1. Une croissance urbaine conséquente à organiser dans une optique durable

Conilhac-Corbières bénéficie d'une insertion territoriale stratégique, intégré au bassin de vie de Lézignan-Corbières, à mi-chemin entre Carcassonne et Narbonne. Ses habitants profitent d'un accès aux équipements et services. Son cadre relativement rural, ses commerces et services, ainsi que son dynamisme culturel au travers de son tissu associatif lui confèrent en effet une belle attractivité. Il en découle donc une croissance démographique soutenue malgré un creux dans les années 2010 (2013 : 923 habitants ; 2018 : 910 habitants) dû à plusieurs facteurs (absence de grands projets, crise économique, décohobitation des enfants). En corrélation avec les dynamiques démographiques, la commune de Conilhac-Corbières a connu une croissance marquée de son parc de logement dans les années 1990 et surtout 2000. Suivant le même constat que la démographie, il apparaît une stagnation dans les années 2010 (peu de constructions et des changements de propriétaires). Aujourd'hui, toutefois, de nombreux projets récemment sortis de terre (la Coumo, la Bergerie) permettent de dresser des perspectives positives. Sur le terrain, ces processus se matérialisent par un développement urbain important depuis une quarantaine d'années. Un noyau urbain historique (quartier du Caire, église) puis une urbanisation séquencée au 19ème siècle (Faubourgs Rues de la Passerelle/du Château etc.). Dans les années 80/90, le modèle pavillonnaire sur l'ensemble de la commune s'est étendu. Les équipements communaux ont été développés proportionnellement, avec la réalisation d'une médiathèque et d'une école (2018-2019) d'une salle polyvalente etc. Les commerces et services de la commune constituent dans un même temps une offre de proximité non négligeable et à préserver (agence postale, bar/restaurant, chambres d'hôtes, professionnels de santé, etc.) dans l'optique de maintenir le dynamisme communal.

Malgré un développement urbain se montrant dans l'ensemble relativement cohérent et dense, il subsiste toutefois des points d'amélioration, que ce soit dans les tissus anciens ou contemporains. Dans ces derniers, le partage de l'espace public reste tout à fait convenable, mais il subsiste des axes à mieux aménager dans l'optique d'une incitation aux modes de déplacement doux (sécurisation, lisibilité et partage de l'espace). Les espaces publics, vecteurs de liens interquartiers, y sont également peu nombreux. Dans le bourg historique, un travail plus important semble aujourd'hui nécessaire, afin d'adapter celui-ci aux modes de vie contemporains tout en conservant sa valeur patrimoniale et identitaire. Les espaces publics et la trame viaire gagneraient notamment à y être aérés et mis en valeur, tandis que les espaces de stationnement manquent encore aujourd'hui afin de répondre aux besoins des résidents.

2. Une ruralité à protéger

Au-delà des considérations urbaines, Conilhac-Corbières voit la ruralité demeurer l'une de ses composantes identitaires majeures. La viticulture borde de manière séculaire le village au sud et est présente sur toute la plaine. Elle constitue un marqueur paysager majeur et un atout économique à préserver. Il s'agit donc de protéger les espaces agricoles, mais aussi de faciliter leur mutation afin d'assurer leur pérennité (diversification des cultures, rachats d'exploitations, développement des infrastructures). Suivant la même logique, la commune comporte un grand nombre d'espaces naturels à forte valeur paysagère à préserver de toute altération, que ce soit au nord avec les plateaux supérieurs de Maurou et de la Pierre, les falaises sèches des derniers contreforts des Corbières, et au sud la plaine composée essentiellement de paysages viticoles mais comportant quelques reliefs ponctuels (Pech des Catalas, Les Mourelets, Pech Tignoux). Enfin, le patrimoine bâti (église Notre-Dame-de-l'Assomption, château) et les éléments de petit patrimoine (croix, dolmen, arche, moulin, bunker) constituent également des éléments issus de la ruralité, qu'il faudra encore protéger afin de les transmettre aux générations futures, mais aussi afin de renforcer l'identité communale. Le projet de développement matérialisé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit ainsi garantir cet équilibre entre urbanisation frugale et préservation des milieux et des éléments ruraux.

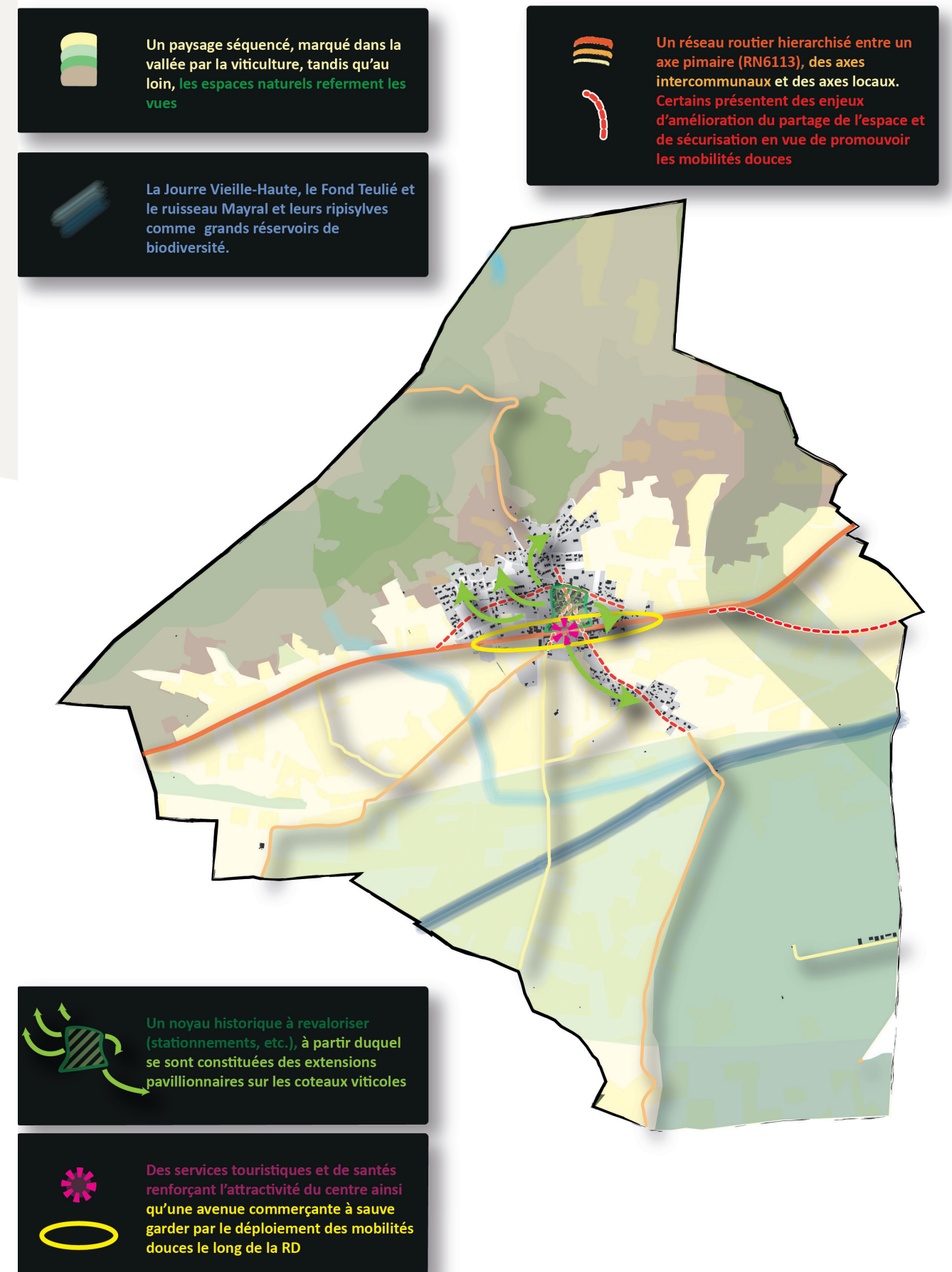
3. Point méthodologique sur le traitement des axes de travail

L'analyse sera menée selon le référentiel des politiques publiques¹, à travers trois dimensions :

- La dimension cognitive : il s'agit d'un état des lieux, c'est ce que l'on sait ;
- La dimension normative : ce sont les résultats escomptés à l'horizon 2032 ;
- La dimension instrumentale : ce sont les outils déployés pour tendre vers les résultats attendus.

¹B. JOBERT, P. MULLER, 1998 : « L'Etat en action. Politiques publiques et corporatismes. »

Figure 1 : Conilhac-Corbières en 2025 ; SOLiHA Méditerranée, 2023



AXE 1 : DÉFINIR UN PROJET D'HABITAT

A. RESORPTION DU POTENTIEL VACANT

Dimension cognitive :

La commune affiche un taux de vacance de 4,7% du parc total, les logements vacants sont situés principalement dans le centre-bourg.

Dimension normative :

La commune souhaite travailler sur la résorption du potentiel vacant et ainsi réhabiliter 9 de ces logements. Un seuil de 3% est retenu pour assurer une rotation idéale.

Dimension instrumentale :

La commune a l'intention de réhabiliter une partie de ses logements vacants dans le cadre d'une convention passée avec l'Etablissement Public Foncier (EPF) pour la revitalisation de son centre-bourg. Un périmètre permis de louer est également à l'étude.

B. RÉSORBER LES POTENTIELS DE DENSIFICATION

Dimension cognitive :

Le diagnostic fait état d'un potentiel de densification de la trame bâtie de 2,2 ha à exploiter dans une optique durable.

Dimension normative :

À l'horizon 2035, 75% pour la majorité des dents creuses et 100% pour deux autres, 25% des fonds de jardins sont objectivés dans la production en logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine : 18 logements seront estimés construits sur ces potentiels.

Dimension instrumentale :

Ces potentiels ont été identifiés dans le rapport de présentation. Une politique d'habitat ou à minima, une sensibilisation des propriétaires terriens, devra être menée pour utiliser une partie de ces espaces en priorité dans le cadre de la production de logements.

C. PRÉVOIR L'OUVERTURE À L'URBANISATION

Dimension cognitive :

Dans un contexte de croissance démographique continue depuis plusieurs décennies, il convient d'établir un projet permettant la production des logements nécessaires pour y répondre tout en faisant preuve de mesure.

Dimension normative :

79 logements seraient ainsi à produire d'ici 2035 au regard de la pondération des différentes dynamiques, dont 52 en extension urbaine pour une densité moyenne de 14 lgts/ha, soit une surface dédiée s'élevant à 3,71 ha.

Dimension instrumentale :

Pour l'ouverture à urbanisation, différents coefficients de densité pour une moyenne de 14 lgts/ha devront être appliqués, ce afin de favoriser l'économie d'espace tout en travaillant l'intégration à la trame urbaine existante et à la diversité de l'offre.

D. BILAN CHIFFRE

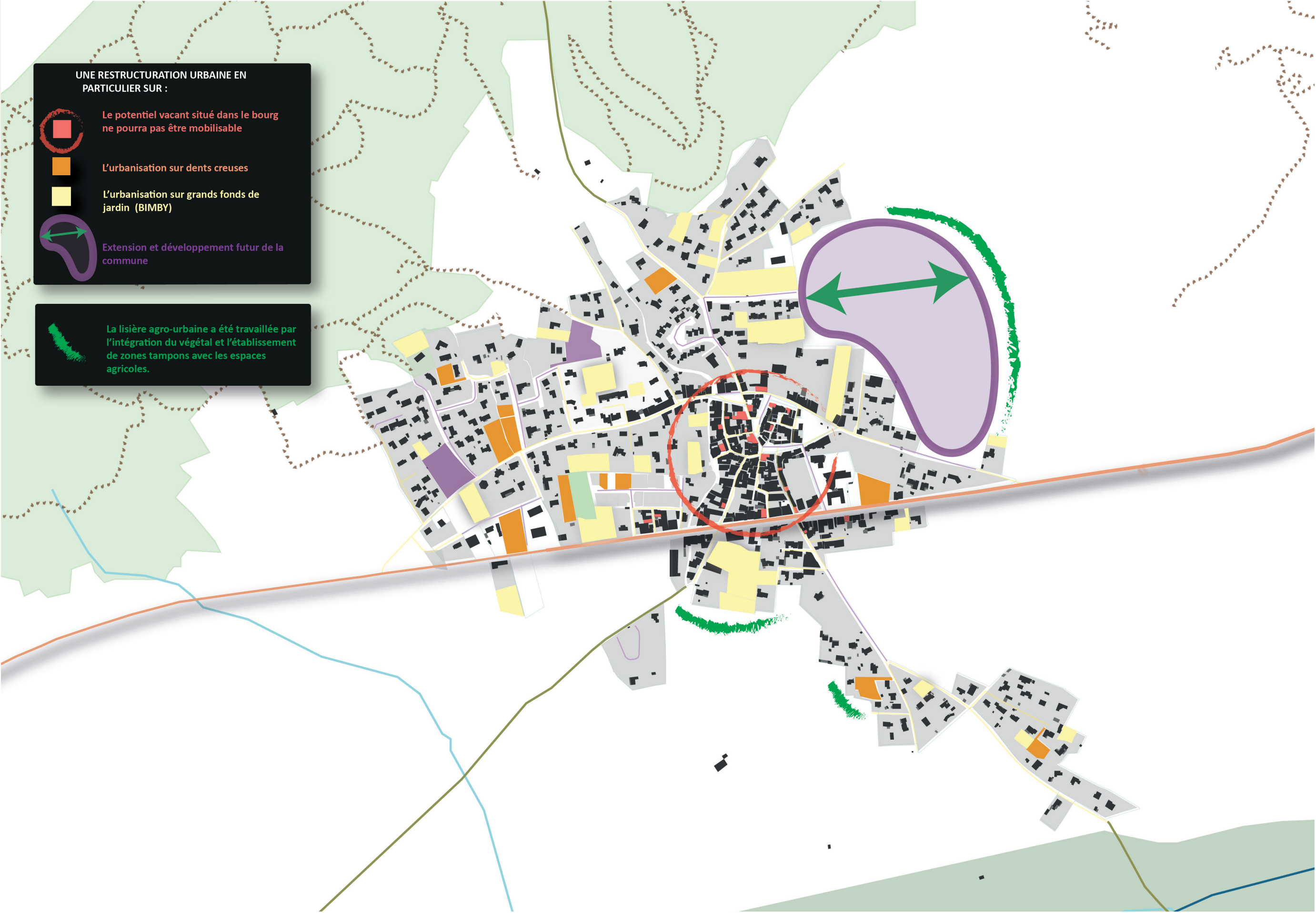
Dimension normative :

79 nouveaux logements prévus selon le projet communal + 9 logements réhabilités (vacance) soit un apport démographique projeté 198 habitants à horizon 2035.

Dimension instrumentale :

- 18 logements prévus sur les dents creuses et les fonds de jardins dans le cadre d'une densification de la trame bâtie existante ;
- 33 logements prévus en extension de la tâche urbaine sur environ 3ha selon un Projet Urbain Partenarial ;
- 15 logements prévus sur des OAP insérées dans la trame bâtie ;
- 9 logements vacants sont estimés à être réhabilités pour tendre vers un taux de vacance de 3%.

Figure 2 : Projet d'habitat ; SOLiHA Méditerranée, 2025



AXE 2 : RENFORCER LES ÉQUIPEMENTS ET APPUYER L'ÉCONOMIE LOCALE

A. DÉVELOPPER LES ÉQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET PROTÉGER LES EQUIPEMENTS EXISTANTS

Dimension cognitive :

La commune développe ses équipements depuis plusieurs années en réponse à sa croissance démographique. Poursuivant cette dynamique, la municipalité souhaite développer à l'est un espace multimodal regroupant plusieurs équipements. Par ailleurs, la commune souhaite protéger l'extension du château d'eau contre les risques incendies et préserver l'activité du plan d'eau au sud-est du village.

Dimension normative :

Le projet urbain doit appuyer ces volontés de développement. En plus de renforcer l'attractivité communale, il bénéficiera au quotidien des habitants (crèche, école, associations, etc.) tout en maintenant la fonctionnalité des équipements existants.

Dimension instrumentale :

Des zones encadrées réglementairement (à l'est) permettront la réalisation d'équipements déterminés et la protection d'équipements existant.

B. ENCOURAGER LE MAINTIEN ET LA CRÉATION DE COMMERCE ET DE SERVICES DANS LA COMMUNE

Dimension cognitive :

Bien qu'une offre préexiste dans le centre-bourg, le village-rue propose une offre de commerces de proximité (bar/hôtel/restaurant, etc.), d'artisanat (menuiserie, charpentier, etc.) et de tourisme (chambres d'hôtes) développée le long de la RD6113 et dans le centre-bourg.

Dimension normative :

Il s'avère nécessaire d'encourager l'économie locale de proximité et l'installation de commerces et de services. La commune souhaite mettre en place une politique globale de soutien des commerces le long de la RD.

Dimension instrumentale :

Autoriser la réhabilitation ou la création de commerces dans le village, ainsi que dans des zones dédiées ou mixtes dans le règlement. Travailler le partage de l'espace lors du passage à l'opérationnel.

C. PERMETTRE LE DÉVELOPPEMENT D'UN ESPACE MULTIMODAL

Dimension cognitive :

La commune dispose d'équipements structurants classiques mais sous-dimensionnés ou vieillissants (salle des fêtes), dont l'offre peut être complétée ou développée (équipements sportifs) pour favoriser l'aspect présentiel et l'appropriation du territoire par ses habitants (école, médiathèque)

Dimension normative :

La commune a pour projet de développer un espace multimodal regroupant plusieurs équipements (sportifs, éducatifs, sociaux, culturels) : city-stade, crèche, aire de pique-nique desservies par la voie verte qui pourra être repensée, et le développement de mobilités douces en direction du centre.

Dimension instrumentale :

Un zonage spécifique pourra être défini (règlement du PLU) et une OAP pour la bonne intégration paysagère et environnementale des installations

D. UNE ATTENTION PORTÉE AUX ESPACES VERTS ET DE RENCONTRE

Dimension cognitive :

Les chemins et sentiers de randonnées et les sentiers de VTT au nord du village existants doivent être entretenus et développés, afin de conserver et d'accroître l'attractivité touristique. Peu d'espaces verts et de rencontres existent sur le village, excepté le parc pour enfants situé à côté du parvis de l'Eglise et la voie verte.

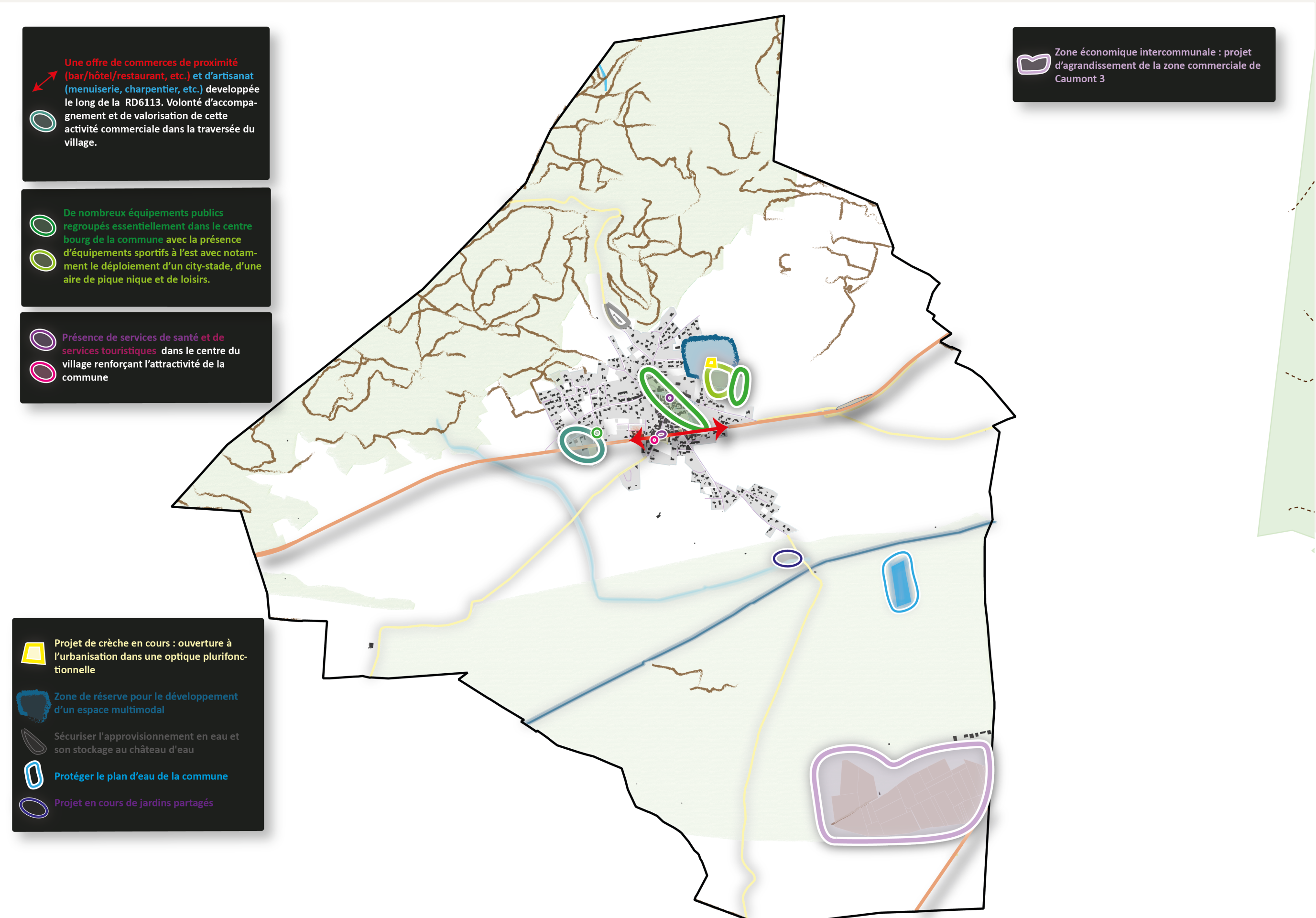
Dimension normative :

Les futures opérations et les espaces résiduels auront été aménagés de manière à favoriser les interactions sociales à l'échelle du quartier, voire à polariser les rencontres sur une échelle plus large.

Dimension instrumentale :

Il conviendra de mener un travail sur l'espace public (aires de jeux, terrains de sport, parcs) et les places du village pour favoriser les rencontres, notamment au travers des OAP.

Figure 4 : Projet de développement des équipements, commerces et services ; SOLiHA Méditerranée, 2025



AXE 3 : AMÉLIORER LES MOBILITÉS ET LA PERMÉABILITÉ

A. TRAVAILLER LE PARTAGE DE L'ESPACE

Dimension cognitive :

Si des aménagements piétons ont déjà été réalisés dans le village, certains secteurs (avenue des vigneron, le chemin de l'aérodrome, chemin du pont de Jean Petit, la rue des commerces et ses parallèles) ne présentent pas un partage de l'espace suffisamment sécurisant (piétons, modes doux, véhicules, stationnement) face au trafic essentiellement résidentiel.

Dimension normative :

Il faut s'assurer de la multimodalité des mobilités sur l'ensemble du village. Les axes à enjeux identifiés dans le rapport de présentation demanderont une attention particulière pour sécuriser les déplacements piétonniers ; l'accès aux équipements, commerces et services sera facilité.

Dimension instrumentale :

Travailler la multimodalité des déplacements sur l'ensemble du village (définir les modalités de gabarit, travail sur le visuel/mobilier urbain, le revêtement au sol). Intégrer du stationnement, réfléchir à un sens de circulation (Rue des Commerces, de la Place, du Quatre, che pont Jean Petit).

B. ASSURER LIAISON, SÉCURITÉ ET PERMÉABILITÉ ENTRE LES QUARTIERS

Dimension cognitive :

Les mobilités entre quartiers sont à surveiller dans le centre du village et son faubourg. L'enjeu de sécurisation et de multimodalité est important sur la RD6113. Le partage de l'espace est peu matérialisé, peu aménagé (piétons) mais la commune a un projet de baisse de la vitesse en son centre (zone 30Km/h).

Dimension normative :

Les secteurs du village devront être accessibles (véhicules motorisés, cyclistes, piétons) en toute sécurité. Les perméabilités seront améliorées entre les différents quartiers/pôles existants ou à venir.

Dimension instrumentale :

Définir une trame viaire pour les mobilités douces dans les quartiers existants et au centre afin de le désengorger. Établir des liaisons multimodales entre les futurs quartiers et le bâti existant et création d'une entrée de ville.

C. PENSER LES NOUVEAUX QUARTIERS DANS UNE LOGIQUE D'ENSEMBLE

Dimension cognitive :

Les nouveaux quartiers réalisés doivent globalement « dialoguer » avec l'existant et éviter de constituer des déclinaisons d'impasses. Des liaisons multimodales existent dans les lotissements déjà réalisés, mais manquent de cohérence globale avec les zones plus « anciennes ».

Dimension normative :

Le partage de l'espace au sein d'une même opération est correctement assuré. Les perméabilités interquartiers ont été pensées en fonction de l'existant et permettent aux usagers de se déplacer en toute sécurité, quel que soit le mode de transport utilisé.

Dimension instrumentale :

Les opérations devront impérativement intégrer un volet mobilité afin d'assurer la cohérence de l'urbanisation future. Des modalités d'intégration durables des extensions à la trame urbaine existante seront établies.

D. FLUDIFIER LA CIRCULATION AUTOMOBILE DANS LES FAUBOURGS

Dimension cognitive :

Les faubourgs matérialisés par la rue des commerces, la rue du Quatre, l'avenue des vigneron, le chemin du pont de Jean Petit, une partie du chemin de l'aérodrome ainsi que leurs transversales présentent des difficultés au niveau de la circulation, à la fois dues au stationnement anarchique et à la configuration même des axes (largeur de la voie, angles droits, RD6113).

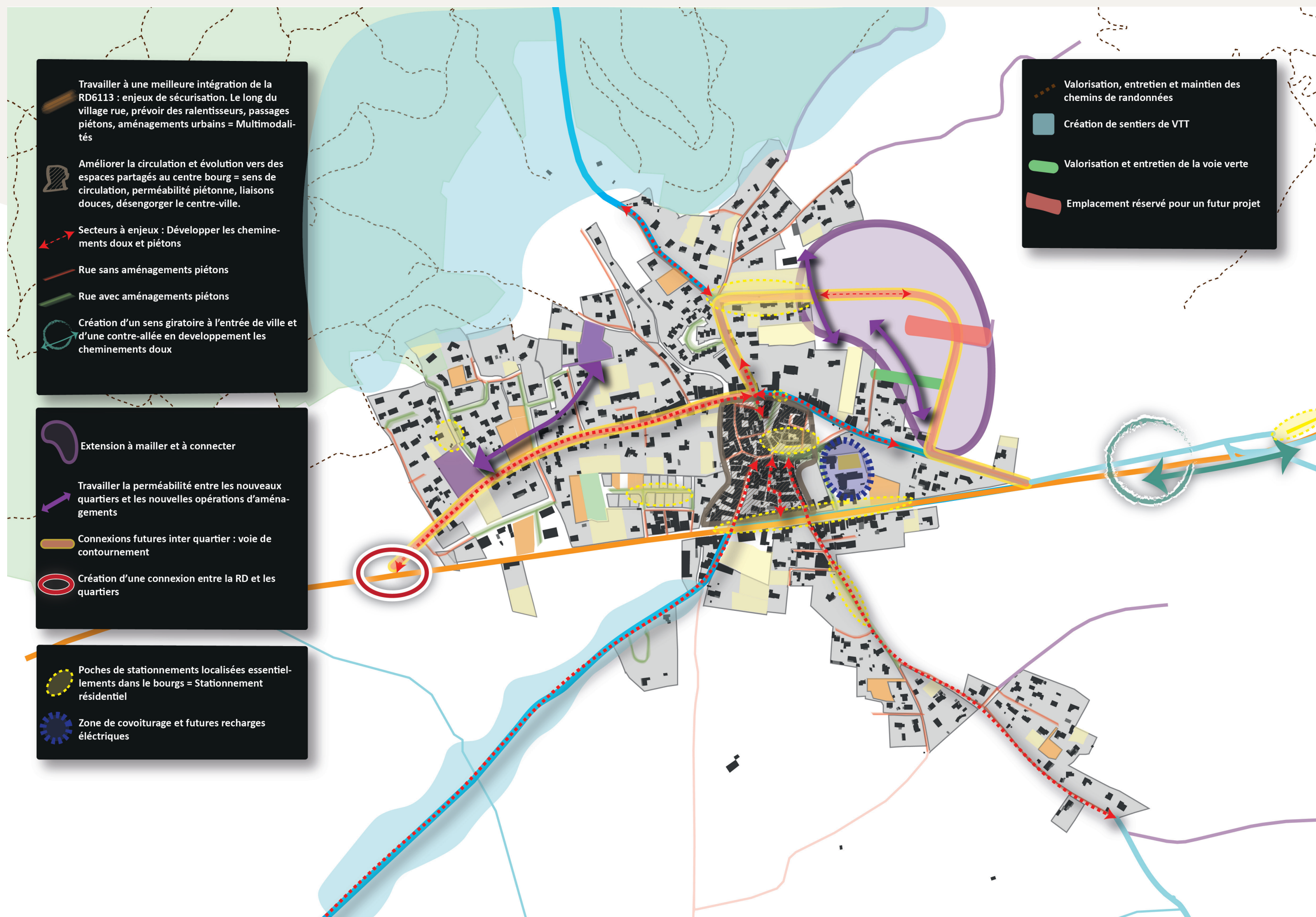
Dimension normative :

Des aménagements de voirie conciliant praticité au quotidien, désengorgement et apaisement auront été mis en place.

Dimension instrumentale :

La commune entamera une réflexion sur une boucle de circulation à sens unique dans le centre-bourg. En sus, une voie de contournement sera créée en appoint de la RD. Le Plan Local d'Urbanisme, outre les recommandations du PADD, pourra prévoir des emplacements réservés.

Figure 5 : Mobilités et perméabilité ; SOLiHA Méditerranée, 2025



AXE 4 : PRÉSERVER L'IDENTITÉ RURALE ET L'ACTIVITÉ AGRICOLE

A. PRÉSERVER L'INTERFACE URBAIN-RURAL

Dimension cognitive :

Conilhac-Corbières est marqué par des espaces naturels boisés au nord de la commune, grevés de chemin de randonnées qui referment les vues. Au sud, on retrouve un paysage marqué par une agriculture essentiellement-viticole.

Dimension normative :

Les relations entre voisinage et activités agricoles doivent être apaisées autant que possible, de manière à concilier les fonctions d'habitat et d'économie locale.

Dimension instrumentale :

Sur le plan réglementaire, notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation, il sera essentiel de mener un travail sur la lisière agro-urbaine (écrans, zones tampons, etc.).

B. PROTÉGER LE FONCIER AGRICOLE

Dimension cognitive :

Le territoire de Conilhac-Corbières est couvert à 63,4 % par du foncier agricole. Certaines terres sont considérées comme ayant des enjeux forts, notamment les grandes parcelles viticoles AOP rattachées à des exploitations pérennes. L'agriculture est le vecteur économique dominant.

Dimension normative :

Si la commune a besoin d'ouvrir certaines surfaces à l'urbanisation pour se développer, elle veille avant tout à adopter une gestion économe de l'espace et à préserver les surfaces agricoles à enjeux forts.

Dimension instrumentale :

Resserrer au maximum la trame bâtie au sein de l'enveloppe urbaine. Veiller à ce que les terres ouvertes à l'urbanisation dans ce PLU ne prélèvent pas des superficies trop importantes sur les secteurs à forte valeur ajoutée. Tenir compte des enjeux agricoles.

C. ENCOURAGER LES ACTEURS DE L'ÉCONOMIE AGRICOLE DANS LEURS PROJETS

Dimension cognitive :

Les agriculteurs exploitants sont des acteurs majeurs de l'économie. Les sièges de leurs domaines peuvent correspondre à des entités isolées qui doivent à la fois être encadrés de manière attentive sur le plan réglementaire mais sans empêcher leur développement.

Dimension normative :

Les projets de développement des agriculteurs seront facilités. Les futurs aménagements en zone agricole se feront dans le respect de l'existant.

Dimension instrumentale :

Les agriculteurs pourront pérenniser et répondre aux besoins de leur activité tout en ne dénaturant pas le paysage. Le diagnostic agricole du PLU tiendra compte des projets des agriculteurs et permettra en aval un encadrement réglementaire conciliant fonctionnalité et intérêt général.

Figure 6 : Identité rurale et agricole ; SOLiHA Méditerranée, 2025



Les espaces naturels boisés, grevés de chemin de randonnées referment les vues.



Un paysage marqué par une agriculture concentrée dans la plaine essentiellement au travers de petites parcelles viticoles morcelées qui seront à préserver de toute construction afin de conforter la plaine agricole.





Le secteur d'urbanisation à l'est de la commune sera vierge de toute occupation agricole ainsi l'agriculture sera préservée.

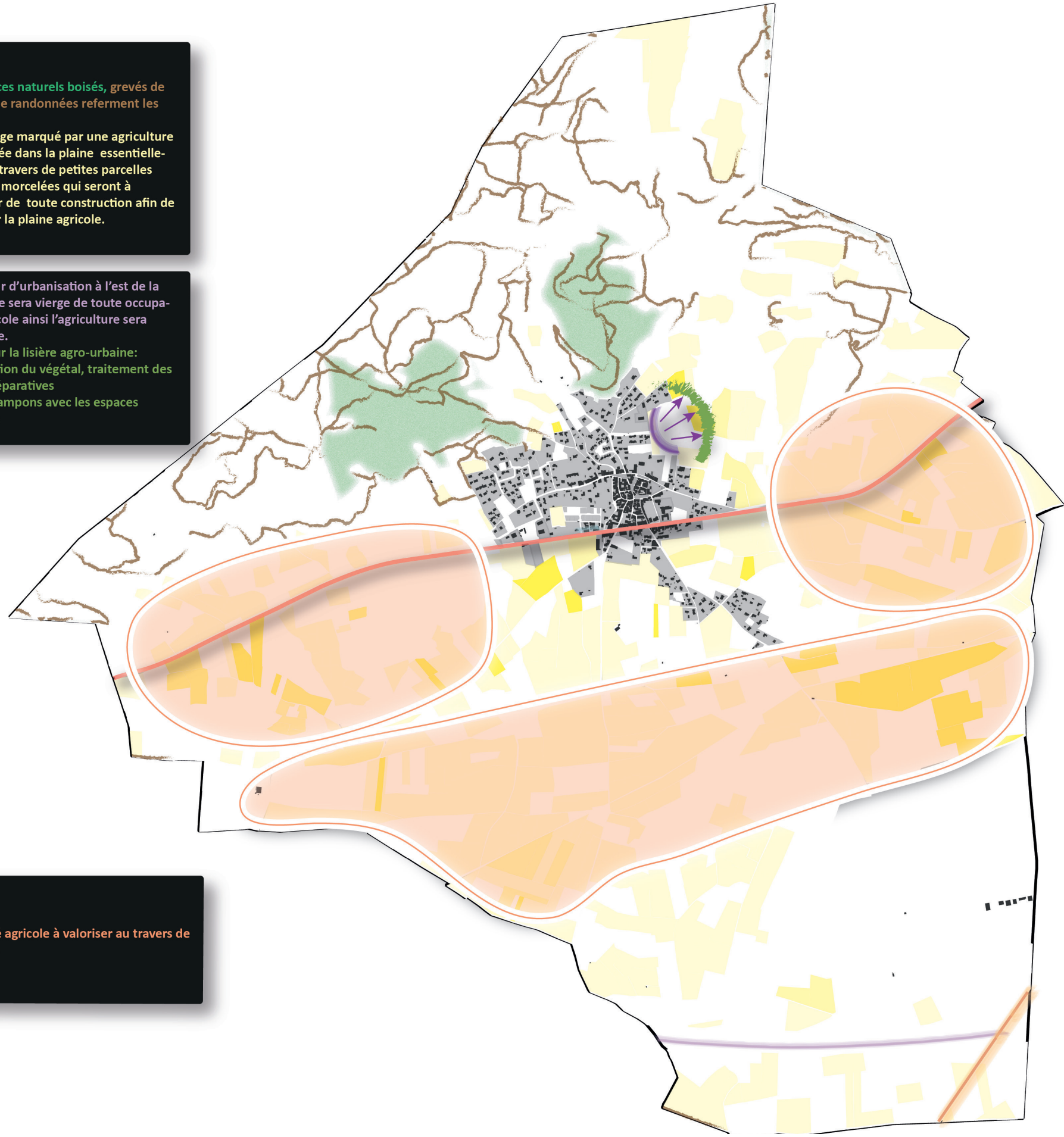
Travail sur la lisière agro-urbaine:

- Intégration du végétal, traitement des limites séparatives
- Zones tampons avec les espaces agricoles





Activité agricole à valoriser au travers de projets



AXE 5 : VALORISATION DES PAYSAGES NATURELS ET URBAINS

A. UNE ENVELOPPE URBAINE A PRESERVER

Dimension cognitive :

Conilhac-Corbières présente une trame historique composée d'un noyau ancien et de faubourgs encore bien lisibles de nos jours, caractérisée par une forte densité et une trame viaire resserrée. En revanche, les lotissements sont bien desservis et dialoguent relativement bien, sans impasses.

La cohérence de la trame urbaine de chaque quartier est assurée par une harmonisation du bâti en fonction des architectures spécifiques aux époques de leurs développements respectifs.

Dimension normative :

Les nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine s'intègrent parfaitement avec leur environnement sur les plans architectural et paysager.

Dimension instrumentale :

L'identification des potentiels de densifications (dents creuses, BIMBY, réhabilitation, etc), permet d'adapter les politiques locales de densification de l'existant. Le règlement encadrera l'intégration architecturale et paysagère des futures constructions.

B. PROTÉGER LES DIFFÉRENTES UNITÉS PAYSAGÈRES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Dimension cognitive :

Conilhac-Corbières présente trois grandes unités paysagères (les plateaux supérieurs de Maurou et de la Pierre, les falaises sèches des derniers contreforts des Corbières, et la plaine de Conilhac-Corbières). Ces entités sont garantes de l'identité communale et contribuent au cadre de vie.

Dimension normative :

Les grandes entités paysagères et leurs éléments constitutifs (trames bocagères, bois, reliefs, espaces ouverts) ainsi que la zone agricole autour du village, auront été préservées.

Dimension instrumentale :

Encadrer la protection des plus-values paysagères de la trame verte sur le plan réglementaire (Zones Naturelles, Espaces Boisés Classés...), délimiter une zone A Protéger (Ap) pour les parcelles agricole autour du village, mener un travail sur la lisière agro-urbaine.

C. VALORISER ET PROTÉGER L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE ET LES ÉLÉMENTS DE PETIT PATRIMOINE

Dimension cognitive :

De par son caractère rural, Conilhac-Corbières présente plusieurs bâtiments d'intérêt architectural et contribuant à l'identité communale (dimension patrimoniale). Parallèlement, des éléments de petit patrimoine sont également à protéger pour être légués aux futures générations.

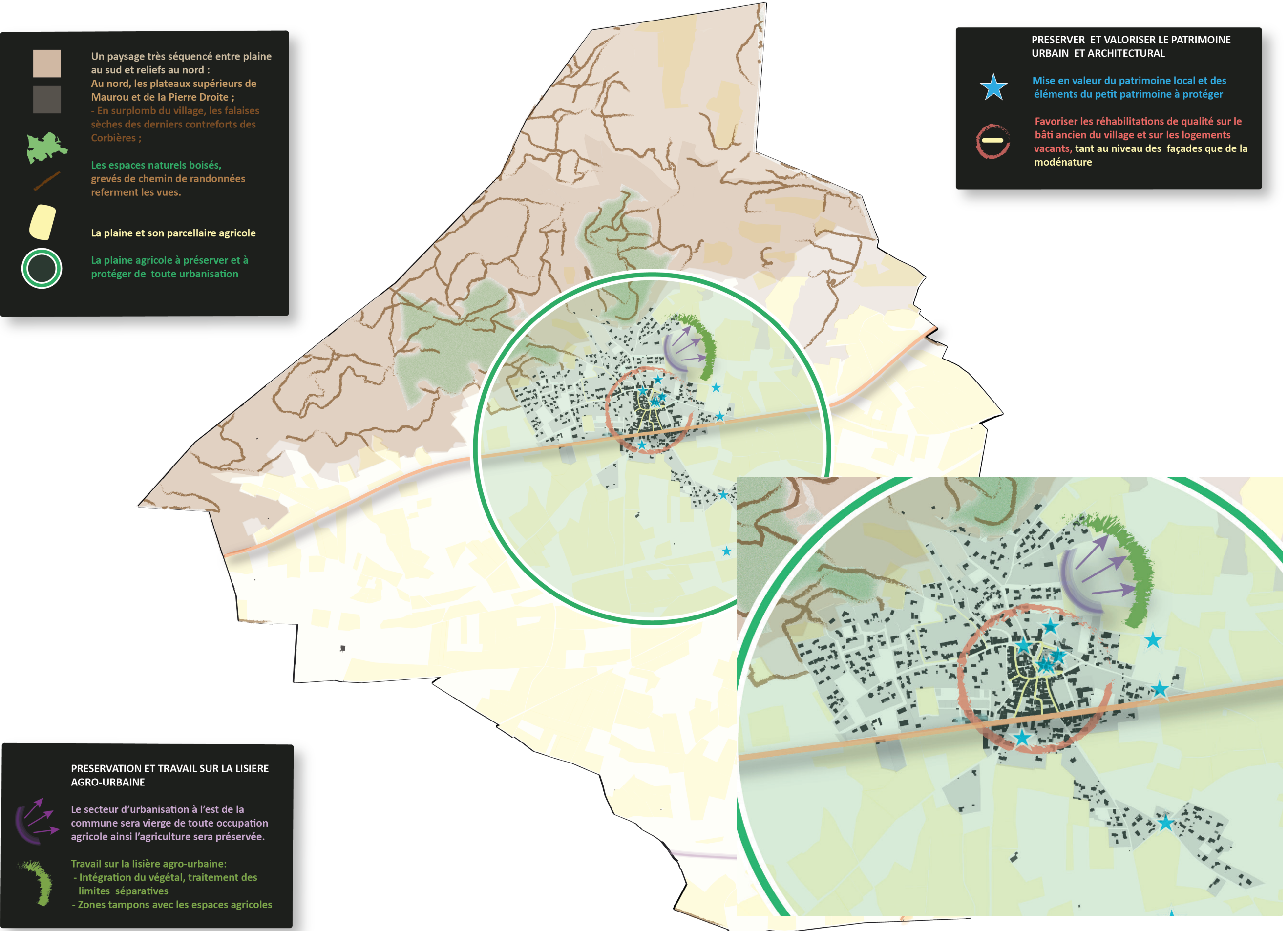
Dimension normative :

Le document d'urbanisme doit permettre de protéger les éléments présentant un intérêt patrimonial, architectural et paysager.

Dimension instrumentale :

Encadrer la protection des éléments d'intérêt sur le plan réglementaire et permettre leur mise en valeur, via l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, en édictant des protections spécifiques (modalités de préservation, rénovation, évolution, démolition...)

Figure 3 : Valorisation paysagère et patrimoniale de Conilhac-Corbières ; SOLiHA Méditerranée, 2025



AXE 6 : PÉRENNISER L'AMÉNITÉ ENVIRONNEMENTALE DE LA COMMUNE ET VALORISER L'UTILISATION D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

A. VEILLER AU MAINTIEN DES CORRIDORS ET DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

Dimension cognitive :

Il existe sur la commune des réservoirs de biodiversité, une continuité terrestre (trame verte) et aquatique dans les 3 ruisseaux qui traversent le territoire (trame bleue) et dans le plan d'eau au sud. La commune possède aussi un patrimoine naturel faunique remarquable au sud-est (oiseaux)

Dimension normative :

Comme cela a été fait jusqu'ici, la commune continue d'identifier et de protéger les espaces naturels présents sur son territoire.

Dimension instrumentale :

Maintenir une alternance entre milieux fermés et milieux semi-ouverts (définition de zones N et EBC). Maintenir la trame verte et bleue composée de corridors de biodiversité terrestres et aquatiques, et de milieux humides en évitant les effets de rupture.

B. TENIR COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DANS L'OUVERTURE À URBANISATION

Dimension cognitive :

La lisière urbain-rural correspond à des enjeux environnementaux à surveiller.

Dimension normative :

Les extensions urbaines devront se faire de manière à respecter les espaces les plus sensibles, correspondant aux principaux corridors et réservoirs de biodiversité, ou sites représentant l'habitat naturel des espèces à protéger.

Dimension instrumentale :

Le règlement définira la trame verte et bleue. L'ouverture à urbanisation se fera selon la hiérarchisation des enjeux environnementaux figurant dans l'État Initial de l'Environnement. L'évaluation environnementale établira des mesures préventives, de protection et de pérennisation.

C. PROMOUVOIR LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Dimension cognitive :

Des projets de parcs éoliens et photovoltaïques sont projetés.

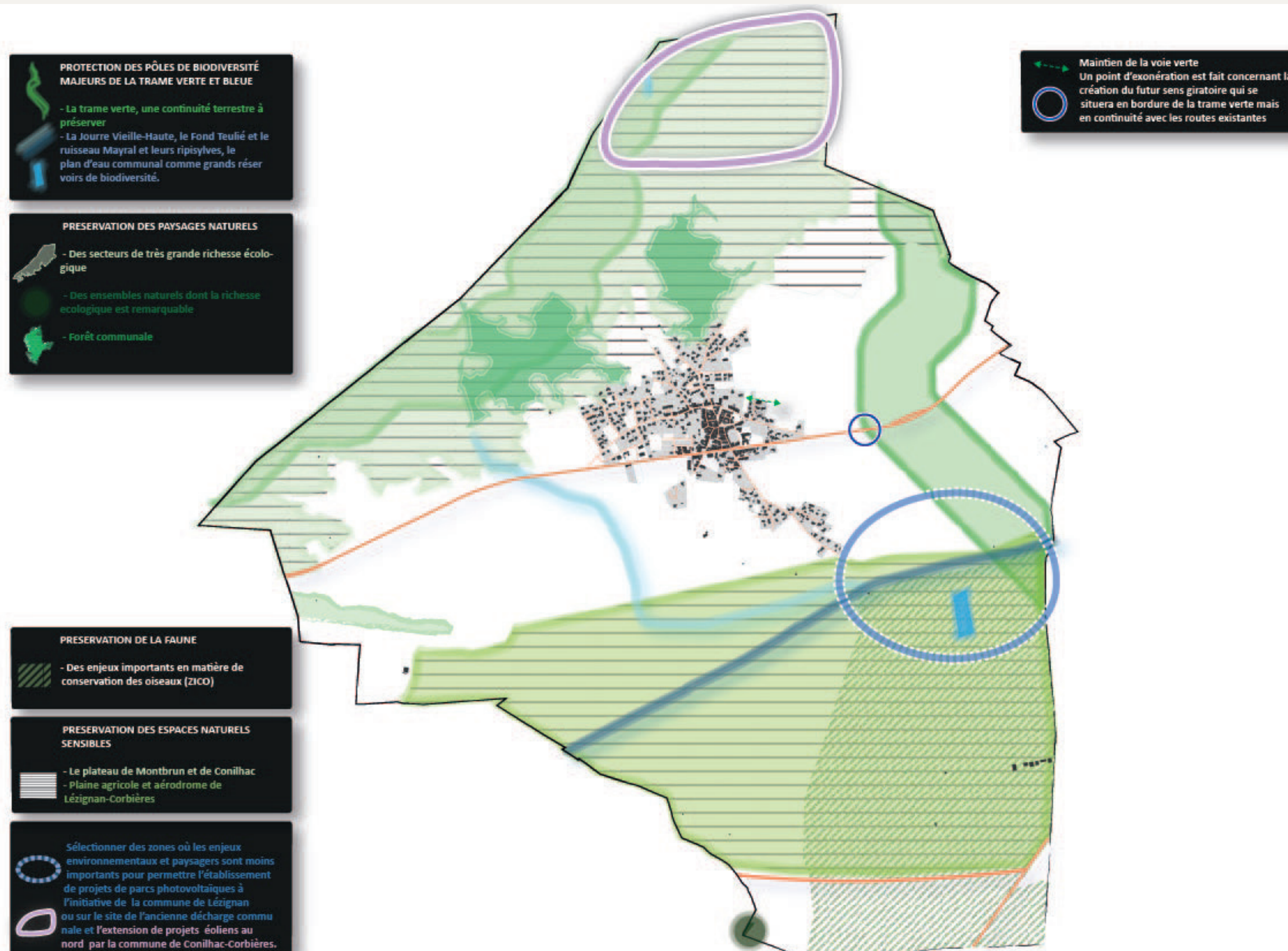
Dimension normative :

En permettant l'installation, dans des zones à enjeux faibles (moins de vues, faible qualité agronomique, sols anthropisés), de parcs de panneaux photovoltaïques et éoliens et en encourageant l'utilisation d'énergies vertes, la commune affiche sa volonté de préserver l'environnement et contribue à la lutte contre le réchauffement climatique.

Dimension instrumentale :

Délimiter dans le règlement graphique des zones d'implantation de parcs photovoltaïques (à vaste échelle) et éoliens (spécifiques) où les constructions seront permises après étude au cas par cas. Réaliser une évaluation environnementale qui confirmera la viabilité des projets.

Figure 7 : Préservation de l'environnement ; SOLiHA Méditerranée, 2025



CONILHAC-CORBIERES EN 2035 : OBJECTIFS CHIFFRES

1. Projet d’habitat

1.1. Un projet d’accueil démographique défini

Le projet d’habitat sera dimensionné au regard des objectifs d’accueil démographique, fixés par la commune, de 198 habitants supplémentaires en 2035 (soit 1254 habitants au total, objectif cohérent avec l’évolution de la commune au fil de l’eau). Il veillera à la cohérence de la nouvelle enveloppe urbaine avec les formes urbaines existantes. La densification envisagée sur dents creuses et potentiels de restructuration freine l’artificialisation des sols et promeut un modèle de développement urbain responsable. La densité moyenne prévue pour ouverture à urbanisation sera de 14 logements/ha.

1.2. L’équivalent en nombre de logements

La méthode de calcul s’envisage en deux temps :

- Une estimation du nombre de logements à produire pour maintenir la population en place, dit point mort, portée à -5 logements ;
- Un besoin de production de 79 logement supplémentaire pour atteindre les objectifs d’accueil démographiques communaux, soit 1254 habitants en 2035 (objectif peu ou prou calqué sur le l’évolution démographique au fil de l’eau).

Soit un total de 79 logements à produire.

Scéna-rio	Habi-tants en 2025	Habi-tants en 2035	Accueil	Variation annuelle	Besoin en logements	Dont densifi-cation/ résorp-tion	Dont exten-sion	Densité moyenne(lo-gts/ha)	Equivalent extension (ha)
Point mort	1056	1056	0	0%	0 besoin	27	0 besoin	14	0 besoin
Fil de l'eau		1178	122	1,10%	53	27	26		1,84
PLU		1254	198	1,73%	79	27	52		3,71

Tableau 1 : Scénario chiffré de production en logements retenu ; SOLIHA-Méditerranée, 2025

1.3. Une consommation d’espace modérée

Si le Projet Urbain Partenarial voulu par la commune sur les marges est de ses secteurs urbanisés, se fera essentiellement en extension, sur environ 3ha, il est à noter que les autres extensions urbaines, sur des superficies inférieures à 5000m², se feront en insertion de la trame bâtie, donc, en densification.

2. Projet d’équipements

La commune a pour projet de développer un espace multimodal regroupant plusieurs équipements (sportifs, éducatifs, sociaux, culturels) à l’est du village. Ceci, permet d’envisager un projet d’aménagement global et cohérent.

Tableau 2 : Consommation foncière ; SOLIHA-Méditerranée, 2025

Ouverture à urbanisation	Consommation foncière
Zones AU	3,71 ha (dont 3ha en extension de la trame bâtie)
Zone AUE	10 659 m²

Figure 8 : Conilhac-Corbières en 2035; SOLiHA Méditerranée, 2025

