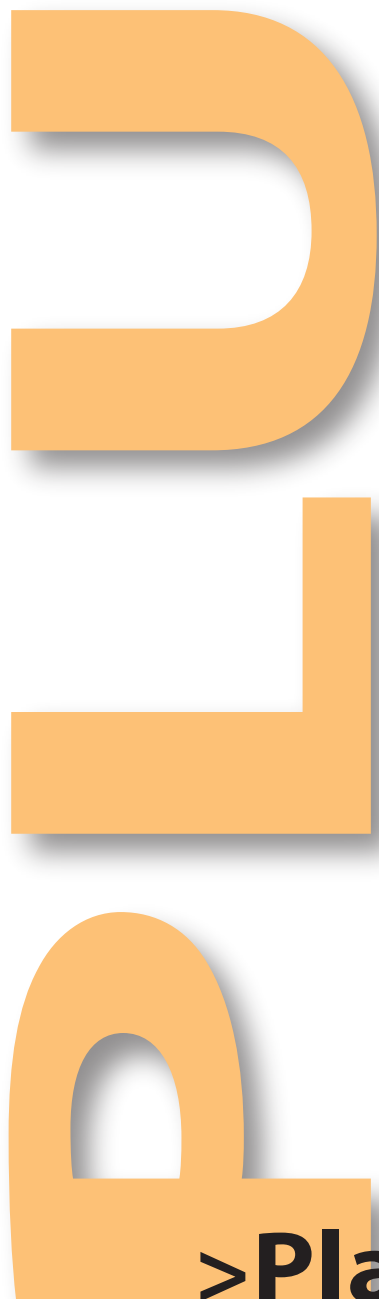




département de l' **Hérault**

communauté de communes du **Grand Pic Saint-Loup**

commune de **Cazevieille**



> **Plan Local d'Urbanisme**

>révision

prescrite par DCM du :
04 avril 2012

arrêtée par DCM du :
12 juillet 2023

approuvée par DCM du :
20 mars 2024

I. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PADD débattu en conseil municipal des :

- 07 novembre 2016
- 18 juillet 2019
- 29 septembre 2020
- 25 janvier 2023

franck soler
[urbaniste]

JÉRÔME
BERQUET
URBANISTE
O. P. Q. U.



Sommaire

PREAMBULE.....	5
INTRODUCTION SUR LA STRATEGIE COMMUNALE POURSUIVIE DANS LE CADRE DE L'ELABORATION DU PLU.....	9
I.1 La prise en compte des caractéristiques et des enjeux du territoire communal.....	9
I.2 Les grands objectifs de la municipalité en matière de développement durable.....	9
I.2.1 Un territoire à préserver et à valoriser	10
I.2.2 Une commune à faire vivre	10
I.3 Une stratégie de développement adaptée aux enjeux et aux contraintes du territoire	11
I.4 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (art. L.151-5 du code de l'urbanisme).....	12
I L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE DANS LE STRICT RESPECT DU PAYSAGE... 	19
I.1 Objectifs	19
I.2 Orientations traduites dans le PLU	19
II LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PAR L'ARTISANAT, L'AGRICULTURE ET L'AGROTOURISME.....	21
II.1 Objectifs	21
II.2 Orientations traduites dans le PLU	21
III LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL	23
III.1 Objectifs	23
III.2 Orientations traduites dans le PLU	23

Liste des cartes

carte 1	Détermination de l'emprise urbaine	12
carte 2	Spatialisation des orientations du PADD (commune)	16
carte 3	Spatialisation des orientations du PADD (village).....	17

Préambule

En référence aux dispositions de l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Cazevieille doit comprendre un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD).

« 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. » (article L.151-5 du code de l'urbanisme)

Ainsi, **le PADD exprime les grands objectifs d'aménagement et d'urbanisme de la commune**. C'est un document prospectif (il engage la commune sur les 10 prochaines années) et politique. Le PADD définit des grandes orientations qui seront traduites dans les différents documents réglementaires du PLU (règlement, plans de zonage et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Le PADD est donc la « clef de voûte » du PLU.

Le PADD (comme l'ensemble du PLU) doit respecter les principes énoncés aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme. Il s'agit donc de répondre aux grands objectifs du développement durable :

« 1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Lexique des abréviations utilisées

AOP : appellation d'origine protégée

EBC : espace boisé classé

OAP : orientation d'aménagement et de programmation

PADD : projet d'aménagement et de développement durables

PLH : programme local de l'habitat

PLU : plan local d'urbanisme

POS : plan d'occupation des sols

PPRI : plan de prévention contre les risques d'inondation

RNU : règlement national d'urbanisme

SAGE : schéma d'aménagement et de gestion des eaux

SAU : surface agricole utile

SDAGE : schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

SIC : site d'intérêt communautaire

SCoT : schéma de cohérence territoriale

SRCE : schéma régional de cohérence écologique

STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

ZNIEFF : zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

ZPS : zone de protection spéciale

La commune de Cazevieille a lancé le 04 avril 2012 une procédure de révision générale de son POS valant élaboration du PLU, Plan Local d'Urbanisme. Plusieurs versions du PADD ont été débattues entre novembre 2016 et septembre 2020 dans le cadre du projet de PLU arrêté en date du 04 juillet 2022.

En effet, le projet communal a dû être sans arrêt actualisé au regard :

- des enjeux intercommunaux avec notamment la prise en compte des orientations du SCoT du Grand Pic Saint-Loup),
- de l'évolution du cadre réglementaire (prise en compte des lois ALUR¹, NOTRE², ELAN³, climat et résilience⁴).

Le PADD de Cazevieille s'articule autour de trois grandes orientations générales déclinées en plusieurs objectifs. Ces grandes orientations qui constituent l'ossature du PADD sont les suivantes :

- 1. L'aménagement de l'espace dans le strict respect du paysage**
- 2. Le développement économique par l'artisanat, l'agriculture et l'agro-tourisme**
- 3. La protection du patrimoine naturel.**

Afin de répondre aux observations émises sur le projet de PLU arrêté par les personnes publiques associées, ces observations étant de nature à remettre en cause l'économie générale du document, la commune a souhaité modifier à nouveau son PADD. Cette ultime version du PADD débattu en conseil municipal du 11 janvier 2023, a pour effet de modifier les orientations communales relatives au développement agro et œnotouristique notamment (orientation n°2).

¹ LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

² LOI n° 2015-991 du 7 août 2015 portant sur la nouvelle organisation territoriale de la République

³ LOI n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

⁴ LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

Introduction sur la stratégie communale poursuivie dans le cadre de l'élaboration du PLU

I.1 La prise en compte des caractéristiques et des enjeux du territoire communal

Cazevieille est une petite commune de 1 621 hectares située au pied du Pic Saint-Loup, à une vingtaine de kilomètres de la métropole montpelliéraine. Elle compte environ 230 habitants, soit une densité moyenne de 13 habitants au km² (une densité très inférieure à la moyenne observée dans la communauté de communes).

Le territoire communal est concerné par de très fortes contraintes environnementales et paysagères ; ainsi, la quasi totalité de la commune est soumise à une protection légale (sites NATURA 2000, site classé) et/ou à un inventaire ZNIEFF. C'est donc une commune à très forte valeur patrimoniale qui offre un paysage emblématique à l'échelle du département avec notamment la présence du Pic Saint-Loup.

Le vaste territoire naturel offre peu d'espace à l'agriculture. Toutefois, les enjeux liés au développement de la viticulture et de l'agropastoralisme sont très nombreux. La commune offre un potentiel agronomique favorable à une production viticole de qualité.

Les enjeux liés au développement d'un tourisme "nature", de l'œnotourisme et de l'agrotourisme sont également importants ; la commune possède, avec le Pic Saint-Loup, un site naturel touristique majeur et son terroir viticole est reconnu pour l'excellence de ses vins classés en AOP "Pic Saint-Loup".

Située en limite d'influence de la métropole montpelliéraine, Cazevieille a été marquée par une dynamique résidentielle et par une dispersion importante du bâti (mitage). Fort heureusement, cet étalement urbain (contenu dans les limites de l'ancien POS) n'a pas trop impacté le paysage grâce notamment au maintien et au développement récent d'une importante couverture végétale. Par contre, le développement récent de l'urbanisation s'est fait de manière diffuse, sans la création d'une vraie centralité de village.

I.2 Les grands objectifs de la municipalité en matière de développement durable

La situation "emblématique" de la commune de Cazevieille fait émerger de forts enjeux territoriaux pris en compte dans le PADD sur plusieurs thématiques.

Aménagement, équipement et urbanisme

Cazevieille compte environ 230 habitants et sa dynamique démographique est relativement faible pour une commune de cette taille. L'ancien POS approuvé en 1992 a permis de contenir le développement urbain et de réaliser les équipements publics nécessaires aux besoins des habitants du village. L'objectif du nouveau PLU est de poursuivre l'aménagement des zones déjà construites en densifiant autant que possible dans le respect des continuités écologiques et du paysage.

Protection des espaces naturels et des continuités écologiques

La commune a sur son territoire une richesse faunistique et floristique reconnue au plan européen à travers les deux sites NATURA 2000. Le paysage de Cazevieille est constitué d'images naturelles et agricoles remarquables qu'il convient de préserver. L'identification dans le PLU des continuités écologiques et des éléments constitutifs de la trame verte et bleue participe à l'objectif de préservation et de protection des espaces naturels et agricoles.

Protection des espaces agricoles

L'aire géographique du Pic Saint-Loup possède un vignoble reconnu au plan international qu'il convient de préserver et de développer. D'autres activités agricoles existent sur la commune qu'il faut maintenir, surtout dans un contexte d'évolution des politiques agricoles tendant à une amélioration continue de la qualité. Le pastoralisme est également présent sur la commune et doit être soutenu.

Prise en compte des risques naturels « ruissellement » et « feu de forêt » notamment

La commune de Cazevieille est impactée par un risque d'inondation et surtout de ruissellement, ce dernier touchant fortement plusieurs secteurs du village. Ce risque est identifié et doit être pris en compte dans les capacités de développement et de densification du village.

Cazevieille est également soumise à un important risque « feu de forêt » qui nécessite d'adapter la constructibilité dans les zones où les aléas sont les plus présents. D'autre part, une partie de la ressource en eau doit être mobilisée pour la défense incendie du village.

Pour répondre à ces forts enjeux territoriaux, les élus municipaux ont décidé d'articuler leur politique de développement durable autour de deux grands objectifs :

- préserver l'image du territoire et la qualité de vie d'une part, à travers la prise en compte du paysage, de l'écologie, de l'agriculture et du patrimoine de la commune ;
- dynamiser l'usage du territoire d'autre part, au travers notamment du renforcement du tissu urbain villageois ainsi qu'au travers du développement économique.

I.2.1 Un territoire à préserver et à valoriser

L'objectif de la municipalité est de maintenir et de développer les activités agricoles, notamment la viticulture, en rouvrant les milieux naturels. Cette action permettra d'être en conformité avec les objectifs des directives européennes notamment pour les sites NATURA 2000. En effet, l'ouverture des milieux naturels pour la viticulture permettra de limiter le développement des friches et l'apparition d'espèces envahissantes. Les espaces naturels doivent également être valorisés à travers le pastoralisme.

La fréquentation du site du Pic Saint-Loup oblige à canaliser les promeneurs pour leur sécurité et aussi pour garantir le respect des objectifs des directives liées aux sites NATURA 2000.

Les espaces boisés classés devront également refléter l'évolution naturelle des sites et s'appuyer sur l'identification des massifs boisés les plus remarquables dans le paysage. Les zonages agricoles (zones A) et naturels (zones N) devront tenir compte de la requalification naturelle des espaces.

Le patrimoine architectural de Cazevieille est d'une richesse remarquable. La commune est située sur un causse à 300 mètres d'altitude qui se caractérise par un habitat particulier, très différent de l'urbanisme des villages du Sud du département.

Les tours avancées du Château de Montferrand seront restaurées dans la mesure des moyens de la commune et de ses partenaires, ainsi que le tombeau du Grand-Juan, les tumulus, la chapelle du Pic, l'église romane de Saint-Etienne ainsi que les lavognes.

I.2.2 Une commune à faire vivre

La commune de Cazevieille, préservée du flux migratoire que le département connaît, souhaite conserver son cadre de vie sans pour autant devenir un village dortoir.

La municipalité entend encadrer le développement urbain par le biais :

- d'une urbanisation strictement contenue, aérée et globalement peu dense, en harmonie avec l'identité communale ;
- de la conservation des paysages ;
- de la préservation de l'environnement et des continuités écologiques en évitant l'effet de "barrière" que peut constituer un habitat trop concentré.

La volonté communale est d'encourager l'installation des enfants du village et également le maintien des personnes plus âgées ; il est donc prévu de diversifier l'offre de logements en permettant la réalisation de logements individuels groupés ou de logements intermédiaires, à proximité du centre-village notamment.

L'existence d'un noyau urbain est récente sur la commune (XIX^{ème} siècle). Ce qui constitue aujourd'hui le "vieux village" s'est développé de façon linéaire et sans grande cohérence. L'objectif de la municipalité est de permettre le développement d'un tissu urbain plus cohérent et plus structuré autour du centre-village. Le projet "village haut" répond à cet objectif d'une centralité villageoise renforcée.

L'extension du centre-village se fera en respectant la cohérence du patrimoine bâti. Dans la zone urbaine, l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol maximale et d'un coefficient de biotope permettra d'éviter une trop grande densification tout en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels (par rapport à ce que permettait l'ancien document d'urbanisme). Cette mesure se justifie pour préserver la qualité paysagère du territoire et permettre le maintien (ou la création) de corridors écologiques entre les habitats humains.

L'étalement urbain sera stoppé, par la diminution des zones constructibles par rapport à l'ancien POS et par la transformation d'anciennes zones à urbaniser en zones naturelles.

L'objectif des élus municipaux est également de développer l'économie locale sur trois plans :

- en favorisant l'installation d'activités artisanales (en particulier le petit artisanat et l'artisanat d'art) au cœur actuel du vieux village et en proche périphérie (projet de "village d'artistes") ;
- en favorisant l'agro-tourisme (chambres d'hôtes, gîtes, etc) ;
- en valorisant le site du parking du Pic Saint-Loup, point de départ de nombreux randonneurs.

Le PLU vise à soutenir l'activité agricole et notamment viticole à travers notamment :

- le développement des exploitations agricoles existantes et la création éventuelle de nouvelles exploitations ;
- les réponses adaptées aux besoins de diversification de l'activité agricole vers l'agrotourisme notamment ; cet objectif est toutefois limité par les fortes contraintes environnementales et paysagères du territoire et par les aléas « feu de forêt ».

Enfin, la préservation de certains anciens mas et domaines, d'anciennes métairies ayant un lien avec une activité agricole sera encouragée par les possibilités de réhabilitation et d'amélioration du bâti, dans le respect de l'environnement et du paysage.

I.3 Une stratégie de développement adaptée aux enjeux et aux contraintes du territoire

Parmi les scénarios de développement étudiés, en tenant compte des dynamiques prévues à l'échelle de la communauté de communes du Grand Pic Saint-Loup (dans le cadre du SCoT), les élus ont porté leur choix sur le scénario d'une croissance démographique "maîtrisée" (+ 2 % par an) basé sur les objectifs suivants :

- une dynamique démographique suffisante et qui permette de conserver un niveau d'équipements urbains et de services minimum malgré la faible population communale,
- un développement urbain volontairement limité qui tient compte des facteurs "limitants" (espaces naturels protégés, risques naturels, paysage sensible, équipements communaux dont la station d'épuration, ressource en eau).

Avec ce scénario, Cazevieille devrait atteindre une population permanente d'environ **290 habitants à l'horizon du PLU** (+10 ans), soit environ 60 habitants supplémentaires par rapport à la population de 2020⁵).

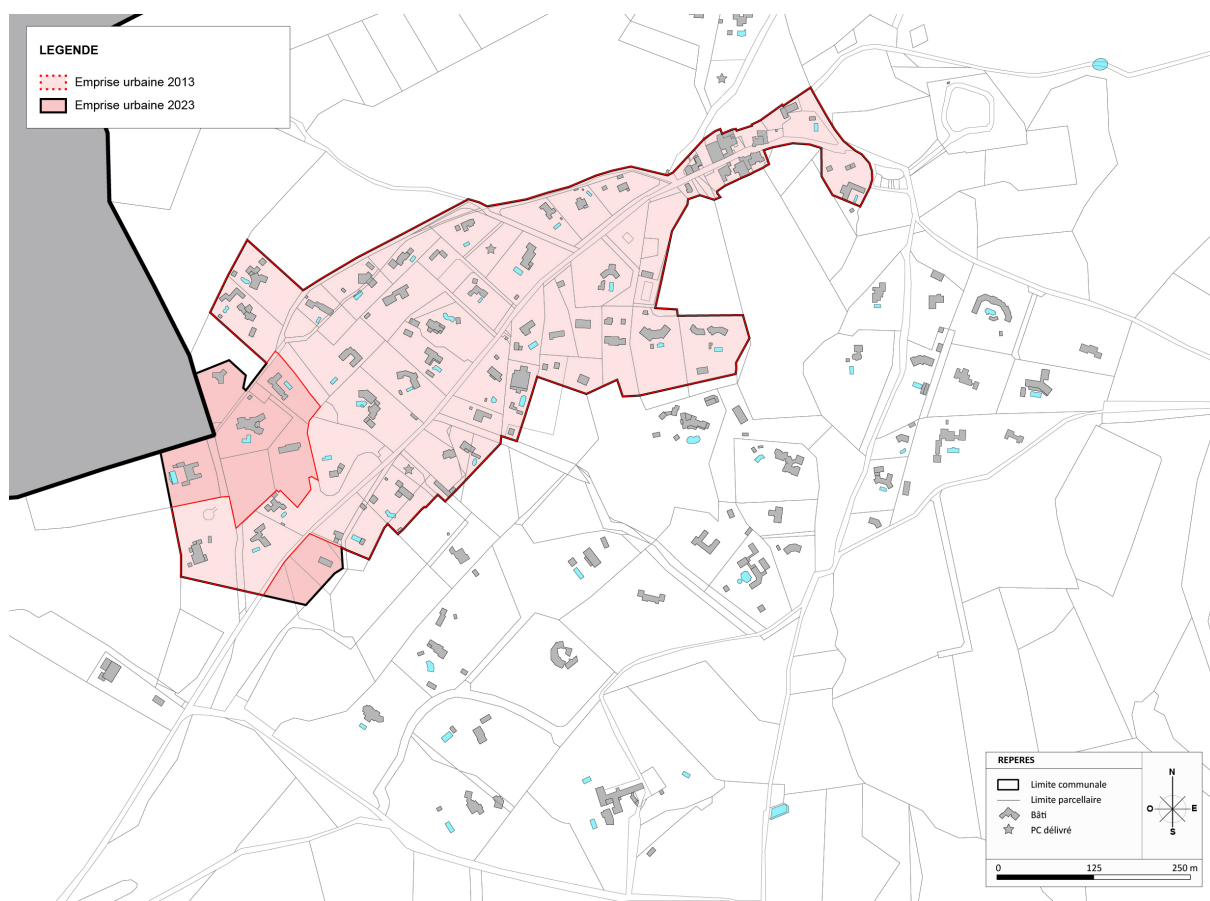
Pour répondre à cette augmentation de la population et pour satisfaire également aux besoins liés au desserrement des ménages (actuels et futurs), le PLU doit permettre la réalisation d'environ **30 logements en résidences principales**.

La municipalité souhaite également maintenir un taux significatif de résidences secondaires sur la commune (environ 20 %).

I.4 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (art. L.151-5 du code de l'urbanisme)

En 2018, sur la commune de Cazevieille, les territoires artificialisés⁶ (dont l'urbanisation) représentaient **52 hectares**, soit 3,2 % du territoire communal⁷. Il est à noter que même si ces territoires artificialisés ne représentent qu'une très faible emprise, d'une part ils sont en nette augmentation depuis 2009 (+ 11 %) et d'autre part, ramenée au poids démographique de la commune, **la consommation d'espace par habitant est très élevée avec près de 2 400 m²**.

carte 1 Détermination de l'emprise urbaine 2023



⁵ population INSEE 2020 = 230 habitants

⁶ hors infrastructures

⁷ source : OCSOL 2018

Le nouveau PLU marque une profonde rupture dans les orientations données au développement urbain communal. L'urbanisation récente qui résulte de l'ancien POS – et plus récemment du RNU – est marquée par une importante dispersion du bâti.

L'objectif du nouveau PLU est donc :

- **de stopper l'étalement urbain du village** ; ainsi, par rapport à l'ancien POS de 1992, les emprises des zones urbaines constructibles du village sont massivement réduites, soit environ 25 hectares pour le nouveau PLU contre près de 90 hectares pour l'ancien POS ; les surfaces prévues en extension du tissu urbain existant⁸ représentent **2,1 hectares** ;
- **de protéger les espaces naturels et agricoles** ; il s'agit notamment du puech de Caucaliès et de la plaine de Seuilles avec la suppression des zones à urbaniser qui étaient prévues dans l'ancien document d'urbanisme, soit une réduction de près de 60 hectares ;
- **de supprimer les possibilités d'urbanisation autour du Domaine de la Figarède** ; ainsi, la zone VNA de l'ancien POS (6 hectares) est supprimée.

Le nouveau PLU réduit donc fortement la consommation d'espaces naturels et agricoles par rapport à l'ancien document d'urbanisme.

Afin de respecter les objectifs du SCoT approuvé qui visent à limiter les extensions urbaines au strict nécessaire, le PLU prévoit :

- une densité minimale moyenne de 17 logements par hectare pour les deux zones d'extension du « village haut » et des Glabarèdes centre-village ;
- une mobilisation des capacités résiduelles dans les zones urbaines du village ; ainsi, environ 60 % des besoins en logements (soit une vingtaine de logements) pourront être satisfaits dans les espaces déjà urbanisés du village (par divisions parcellaires principalement).

Le seul STECAL mis en œuvre dans le PLU couvre une surface d'environ 1 700 m², ce qui représente une très faible consommation par rapport à l'ensemble des zones A et N. Le PLU traduit bien la volonté de la commune de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Ce STECAL est prévu pour le développement œnotouristique (Mas Peyrus).

⁸ En référence au SCoT approuvé de 2019, le calcul des extensions a été fait sur la base du tissu urbain existant en 2013.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace par l'urbanisation

Les objectifs affichés sont synthétisés dans le tableau suivant :

Population INSEE 2020	230
Taille moyenne des ménages INSEE 2018	2,4
Taille moyenne des ménages prévue à +10 ans	2,3
Logements vacants INSEE 2018	5 (4,5 % des logements)
Scénario retenu	scénario « croissance maîtrisée » à 2 %/an
Population à +10 ans	290
Besoins en logts à +10ans	30 (± 3 logts/an)
Capacités en renforcement du tissu urbain existant / total : 20 à 22 logements	
Capacité d'accueil résiduelle dans le tissu urbain existant du village (pondération à 80 % du potentiel brut)	17 à 18 logements
Capacité liée à la mutation de certains terrains ou bâtis existants non affectés à du logement	3 à 4 logements
Capacité liée à la remobilisation des logements vacants	0 logement
Capacités en extensions / total : 12 logements minimum	
Extension programmée sous la forme d'opérations d'ensemble (et sur la base d'une densité minimale de 17 logements/ha)	12 logements minimum

Les objectifs de modération de la consommation d'espace par l'urbanisation sont résumés dans le tableau suivant :

	Surfaces consommées (en ha)	Consommations prévues au PLU + 10 ans (en ha)
	2013-2023	
Pour l'habitat (habitat continu et discontinu)	6,8	1,4
En extension du village (par rapport à l'emprise urbaine 2013)	5,1	0,7 (village haut + Glabarèdes)
En densification du village (par rapport à l'emprise urbaine 2013)	1,7	0,7 (« dents creuses »)
Pour les activités économiques (hors bâtiments agricoles)	0,1	0,2
	0,1 (Mas Peyrus)	0,2 (Mas Peyrus)
Pour les équipements (parkings et ouvrages hydrauliques)	0	1,1
TOTAL	6,9	2,7
consommation annuelle moyenne	0,7	0,3

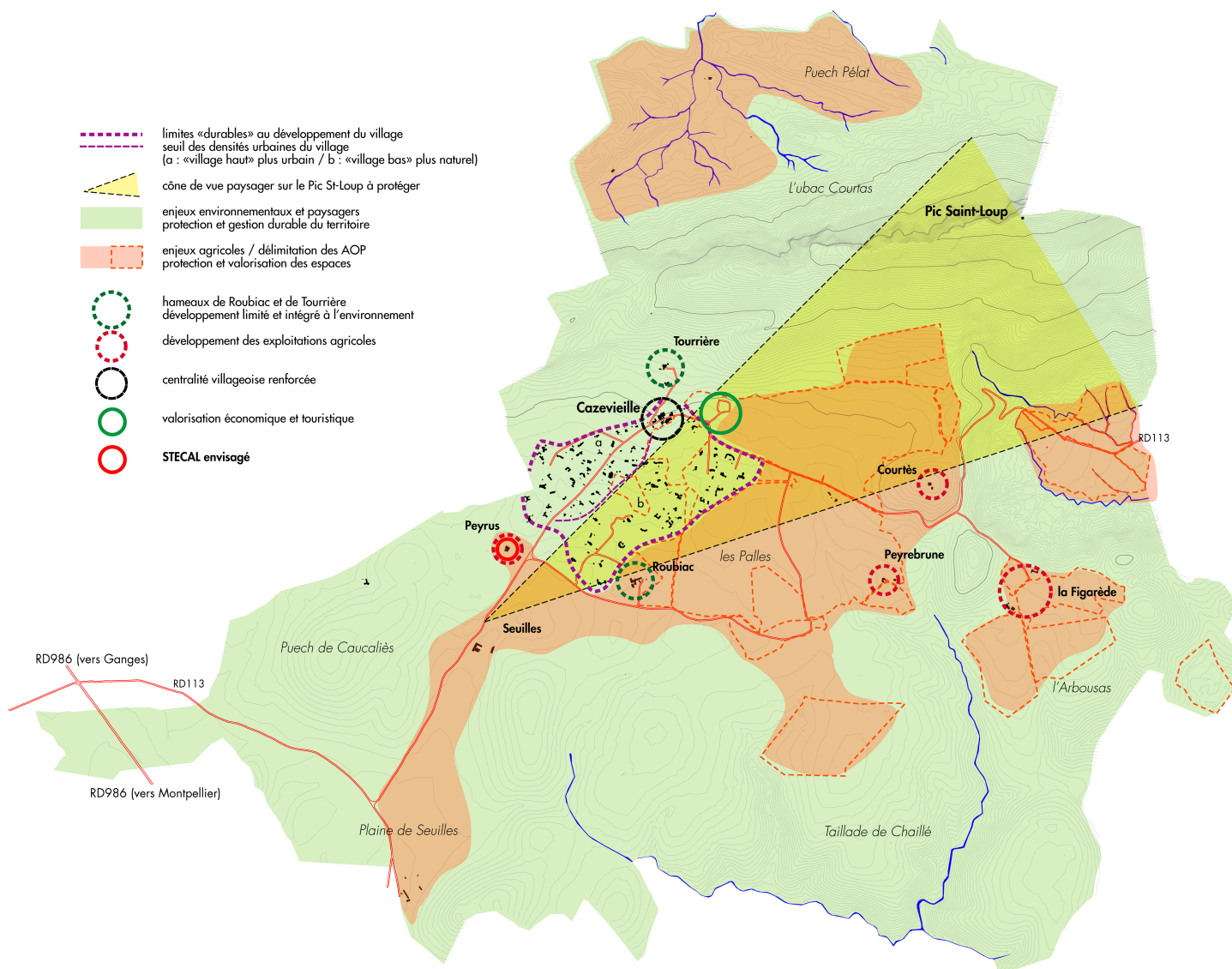
NB : pour l'habitat, les surfaces sont calculées sur la base de l'assiette foncière des constructions ou des projets.

Les extensions urbaines prévues pour l'habitat représentent 0,7 hectare au total, soit moins de 2 % de l'enveloppe urbaine existante⁹.

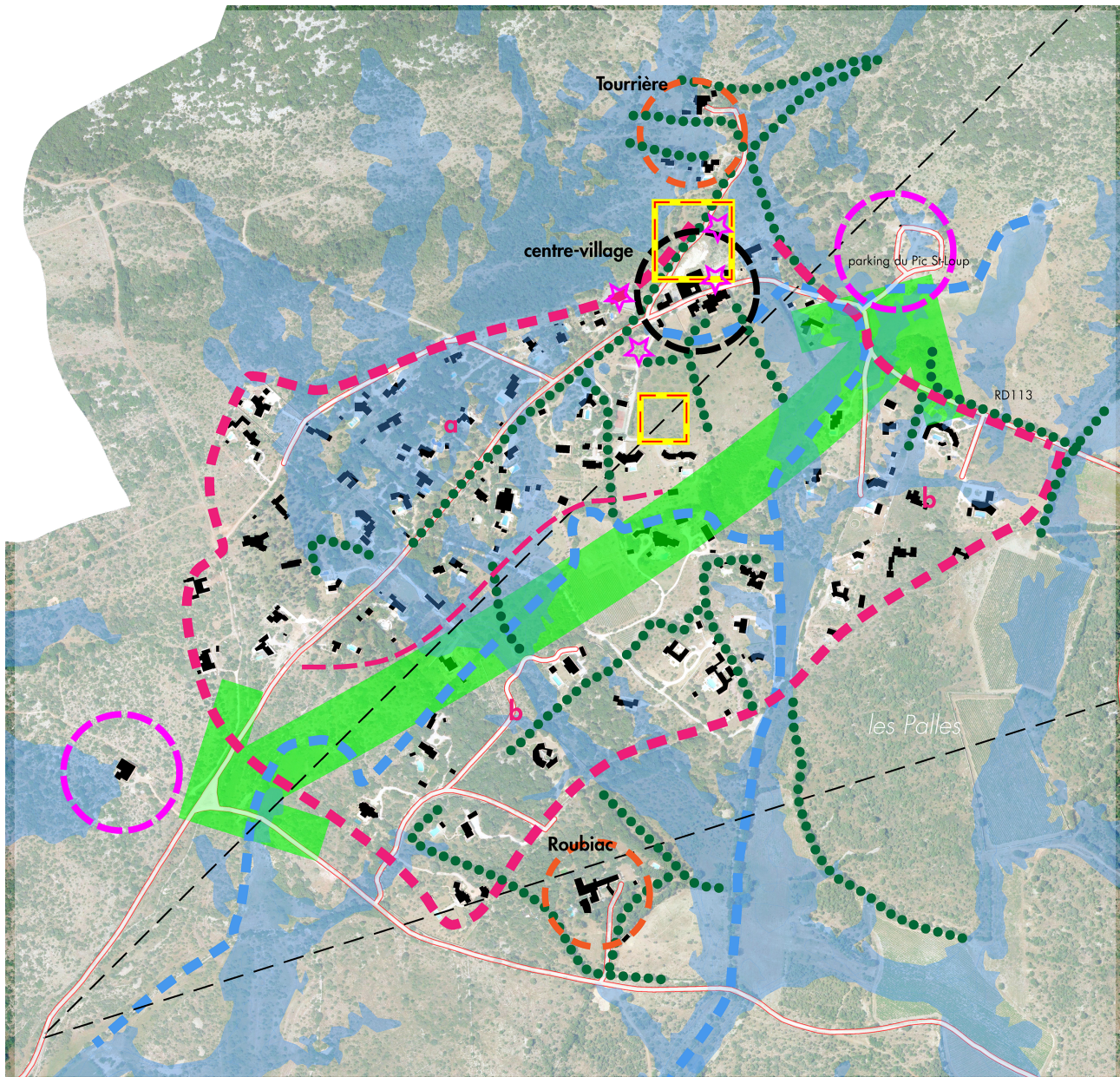
Le PLU réduit de 60 % les consommations prévues par rapport aux surfaces consommées entre 2013 et 2023. L'ensemble de ces objectifs permet une consommation modérée des espaces agricoles et naturels et une réduction de l'étalement urbain. Ces objectifs sont conformes à la nouvelle loi climat et résilience.

⁹ base OCSOL « habitat » 2018, soit 44 hectares

carte 2 Spatialisation des orientations du PADD (commune)



carte 3 Spatialisation des orientations du PADD (village)



- limites «durables» au développement du village
 seuil des densités urbaines
 a : «village haut» plus urbain
 b : «village bas» plus naturel
- cône de vue paysager sur le Pic St-Loup à protéger
- «coupure verte»
 grands espaces naturels «ouverts» et massifs boisés
 à préserver (à l'intérieur du village)
- trame bleue à protéger (fossés, mares, etc)
- trame verte à protéger (linéaires arborés et arbres remarquables)
- enjeux environnementaux spécifiques
 protection stricte (zones humides)
 gestion du risque «inondation» et «ruissellement»
- hameaux de Roubiac et de Tourrière
 développement limité et intégré à l'environnement
- centralité villageoise renforcée
- projet d'aménagement futurs («Village Haut» et Glabarèdes centre-village)
- équipements et espaces publics à valoriser
 ou à créer
- valorisation économique et touristique

I L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE DANS LE STRICT RESPECT DU PAYSAGE

Le paysage communal est caractérisé par son relief, son environnement naturel ainsi que par la qualité de son bâti, notamment rural.

I.1 Objectifs

Il s'agit :

- de stopper l'étalement urbain du village ;
- dans les quartiers pavillonnaires récents, de préserver les vues sur le Pic Saint-Loup depuis la RD113 notamment et de maintenir une trame verte conséquente afin de garantir une bonne intégration des constructions dans le paysage ;
- de mettre en valeur le patrimoine bâti (en permettant les travaux de réhabilitation et d'extension respectueux de l'architecture traditionnelle) ;
- de préserver et d'harmoniser la typicité architecturale des mas, des métairies et du bâti ancien du centre-village ;
- de poursuivre l'amélioration des espaces publics et notamment la requalification des abords de la RD113 dans la traversée du village.

I.2 Orientations traduites dans le PLU

Pour conserver son caractère atypique, la commune se doit de circonscrire son étalement urbain et de renforcer son centre-village de façon à le dynamiser.

Il s'agit donc :

- de conforter le tissu du centre urbain (zones UA et AU) ;
- d'intégrer les constructions dans le paysage notamment en limitant leur hauteur (rez-de-chaussée imposé sauf pour le bâti du centre-village et des mas agricoles), en imposant un traitement qualitatif des façades (utilisation de la pierre de pays) et en imposant le maintien d'une végétation dense dans les parcelles (zone UN) ;
- de stopper le développement de l'urbanisation diffuse existante du "village bas" notamment (zone Nh) ;
- de préserver la "coupure verte" entre le "village haut" situé de part et d'autre de la RD113 et le "village bas" ;
- de limiter et de recentrer l'extension urbaine du village ; deux extensions sont prévues au Nord et au Sud du centre-village ; ces extensions se feront dans le cadre d'opérations d'ensemble ;
- de requalifier le secteur situé autour du parking du Pic Saint-Loup pour une meilleure intégration paysagère (zone NI).

Le projet du "village haut" répond à l'enjeu d'une centralité villageoise renforcée. Ce projet d'ensemble situé au Nord du centre-ancien, en bordure du chemin de Tourrière, permettra une extension limitée et structurée du village-rue tout en répondant aux objectifs suivants :

- la réalisation d'un programme de logements individuels diversifiés (dont un ensemble de petits logements-ateliers avec jardins),
- la réalisation d'un équipement public,
- l'aménagement d'un espace public faisant le lien entre les futurs équipements et le centre-village,
- la préservation du paysage (terrasses végétalisées, épannelage des constructions suivant l'altitude et la pente du terrain, utilisation de la pierre de pays pour les façades et les murs de soutènement, etc),
- la prise en compte des axes d'écoulements hydrauliques.



Sur la RD32, avant l'entrée dans Cazeville, vue ouverte sur le Pic St-Loup. Les premières maisons du « village bas » sont masquées par la végétation.

II LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PAR L'ARTISANAT, L'AGRICULTURE ET L'AGROTOURISME

Outre sa vocation résidentielle, Cazevieille souhaite développer l'accueil d'activités économiques. L'objectif est d'intégrer différents types d'activités qui soient compatibles avec la préservation du paysage et de l'environnement, principales richesses locales.

II.1 Objectifs

La municipalité entend favoriser l'attractivité économique de son territoire ; il s'agit pour cela :

- de promouvoir l'implantation dans le centre-village et à proximité d'artisans d'art et de petits commerces (afin de créer une vraie centralité villageoise dynamique et attractive) ;
- d'aménager des espaces publics à vocation culturelle, de loisirs et de tourisme ;
- de diversifier l'offre en logements dans le village en développant l'offre de petits logements locatifs en réponse notamment aux besoins liés aux nouveaux emplois créés sur la commune (salariés et exploitants agricoles, emplois saisonniers, etc) ;
- de permettre le développement des exploitations agricoles dans le cadre du maintien d'une agriculture dynamique et durable ;
- de développer l'agrotourisme en s'appuyant sur le dynamisme des grands domaines viticoles existants sur la commune ;
- de développer le pastoralisme ;
- de conforter le réseau numérique dans le village et sur la commune en général.

II.2 Orientations traduites dans le PLU

Il s'agit de contribuer à un développement maîtrisé de la commune tout en respectant son cadre paysager et environnemental et en tenant compte des risques d'incendies de forêt qui sont importants sur la commune.

Le PLU vise :

- à permettre la création d'une vraie centralité villageoise en donnant, à certaines zones, une vocation multiple tournée vers l'hôtellerie, la gastronomie, le petit artisanat d'art ou les activités culturelles et de loisirs (zones UA et AU) ;
- à élargir le zonage agricole à l'ensemble des secteurs favorables au développement du vignoble, en secteur d'appellation notamment (zone A) ;
- à permettre la réalisation de projets à caractère œnotouristique notamment ;
- à valoriser le site touristique du Pic Saint-Loup (zone NI autour du parking),
- à organiser les flux et le stationnement automobile liés à la fréquentation du site du Pic Saint-Loup ; de même, les déplacements à pied sont privilégiés entre la zone de stationnement du Pic Saint-Loup et le village.

À partir du domaine viticole existant du Mas Peyrus, la commune souhaite permettre la réalisation d'un petit projet œnotouristique ; cet objectif est traduit dans le PLU sous la forme d'un STECAL¹⁰.

¹⁰ secteur de taille et de capacité d'accueil limitées



L'église Ste-Étienne, en entrant dans le domaine de la Figarède. Le presbytère rénové accueille une espace de vente et de dégustation.

III LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL

Les richesses patrimoniale et environnementale sont indéniables sur la commune. La volonté des élus comme des habitants de Cazevieille est d'assurer la protection et la mise en valeur de cet environnement.

III.1 Objectifs

La commune a pour objectifs :

- la sauvegarde des grands réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques liées à la trame verte (haies, boisements) et bleue (zones humides, mares, sources) ;
- la prise en compte des obligations liées aux directives européennes notamment NATURA 2000 (implantation de nouvelles cultures, ouverture des milieux, gestion des espaces, etc) ;
- le développement du vignoble (reconquête viticole) avec une part minimale fixée à 25 % du territoire agricole classé en zone A ;
- la valorisation des espaces naturels (pastoralisme, sylviculture, etc) ;
- le développement de pratiques culturelles et d'élevage respectueuses des équilibres naturels (avec l'interdiction de l'usage des produits chimiques de synthèse, des OGM et la limitation de l'emploi d'intrants).

III.2 Orientations traduites dans le PLU

La gestion du patrimoine environnemental de la commune ne pourra se faire que par l'implication forte de ses habitants et en partenariat avec les acteurs locaux du territoire (agriculteurs, associations, communauté de communes, etc).

Dans ce cadre, le PLU fixe de nouvelles règles pour :

- la maîtrise de la constructibilité des zones bâties existantes avec notamment l'intégration d'un coefficient de biotope et la définition d'une trame verte à protéger ;
- la protection des boisements situés au Nord du village et des espaces naturels et agricoles du puech de Caucaliès et de la plaine de Seuilles ;
- la protection stricte des espaces écologiquement les plus sensibles comme les mares, les milieux semi-naturels ouverts, les milieux agricoles, les ripisylves et les arbres remarquables (zones N et espaces boisés classés, zones A) ;
- la protection stricte des zones agricoles qui présentent un fort potentiel agronomique et/ou paysager (zones Ap) ;
- la prise en compte du risque "incendie" avec les obligations de débroussaillage et le développement des zones viticoles et pastorales qui forment des barrières naturelles très efficaces contre l'incendie ;
- la protection des zones inondables du PPRI et des zones de ruissellement soumises à un aléa moyen ou fort.



L'église du village sur les franges du centre-ancien