

COMMUNE DE TOURBES

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)



*Élaboration arrêtée le 25 juin 2025
Élaboration approuvée le 30 avril 2026*





Projet d'Aménagement et de Développement Durables



SOMMAIRE

Rappels des dispositions réglementaires

Objet et objectifs du PADD

Axe 1 : Tourbes, village attractif tourné vers l'avenir, le respect du cadre de vie et la conservation des qualités urbaines et paysagères

Orientation 1 : Priorité au soin de la ville et ses tissus

Orientation 2 : Accompagner le développement économique local, communal et intercommunal

Axe 2 : Un socle naturel et agricole à conserver, mettre en valeur et développer

Orientation 3 : Accompagner les trames vertes et bleues vers un renforcement

Orientation 4 : Conforter le socle agricole et les équilibres naturels

Axe 3 : Assurer un développement cohérent avec les ressources et équipements et résilient au changement climatique

Orientation 5 : Poursuivre les politiques touristiques et loisirs menées par la CAHM

Orientation 6 : Développer les télécommunications et assurer l'adéquation des besoins-ressources

Orientation 7 : Engager le territoire dans la transition écologique et dans la lutte contre le changement climatique

Axe 4 : Allier développements urbain et démographique et préservation des espaces naturels et agricoles

Orientation 8 : Les objectifs chiffrés pour une croissance et un développement urbain maîtrisés

Nota : la version débattue du PADD en Conseil Municipal le 20 juin 2024 a fait l'objet d'une mise à jour des objectifs de population à l'horizon 2035 au regard des dernières données Insee publiées le 28 juin 2024 et mises à jour le 8 octobre 2024 (mise à jour du PADD réalisée le 5 novembre 2024). Cette mise à jour ne remet pas en cause les objectifs de croissance, de production de logements et de consommation d'espace qui restent globalement inchangés (modifications à la marge et négligeables).



Rappels des dispositions réglementaires

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est une pièce essentielle du PLU. Il constitue l'expression du projet urbain communal.

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

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 énergies renouvelables, 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.

Objet et objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) constitue une pièce obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.

Il définit à partir des objectifs poursuivis, du diagnostic territorial et des normes supra-communales, les orientations générales et objectifs fondamentaux du territoire.

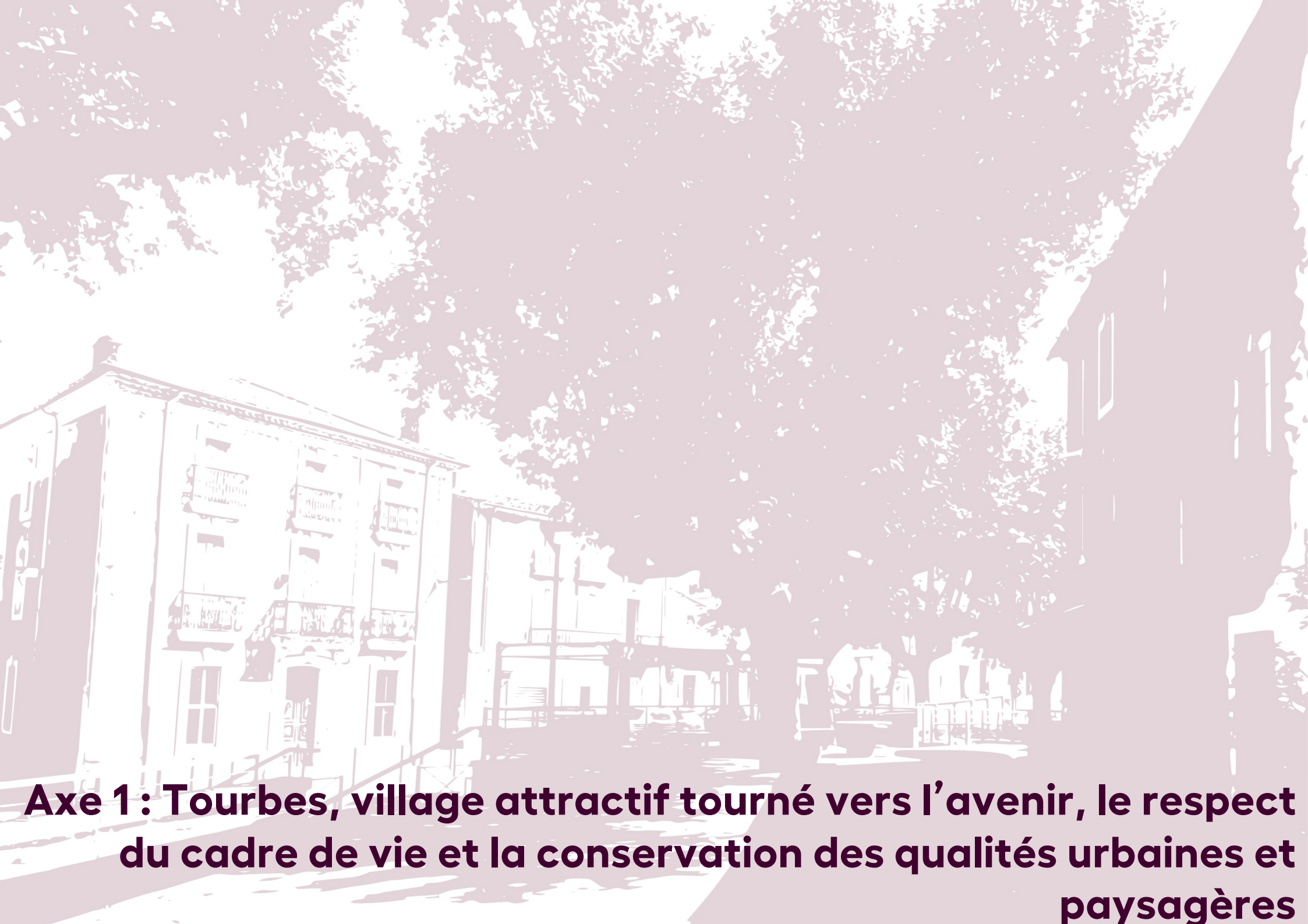
Il fonde les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement du PLU qui, avec leurs documents graphiques, déterminent les règles applicables au territoire.

L'édification du projet communal est un temps fort de l'élaboration du PLU. Il formule des réponses aux éléments contextuels soulevés dans le cadre du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, tente de corriger les faiblesses, les inconvénients, les nœuds, les manques et s'attache à définir des objectifs en matière de cadre de vie, d'habitat, de grands équilibres.

Il présente également les principes d'orientations qu'il poursuit pour le territoire, orientations assez précises.

Ce document possède une portée juridique sur l'ensemble de l'ossature PLU. Ainsi, le juge a pu considérer que les autres pièces du PLU notamment le règlement (écrit ou graphique) doivent être en cohérence. Cette cohérence est un principe juridique s'installant entre ceux de compatibilité (non contradiction) et de conformité (strict respect). Il subsiste alors une certaine souplesse.

Ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables expose déjà ses orientations en matière de conception du village et du territoire à terme, puis propose ses objectifs en termes de croissance démographique et de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers notamment.



Axe 1 : Tourbes, village attractif tourné vers l'avenir, le respect du cadre de vie et la conservation des qualités urbaines et paysagères

Orientation 1 : Priorité au soin de la ville et ses tissus

Cette première orientation est un socle fondamental qui est fortement porteur d'enjeux et de conséquences. L'objectif est de se concentrer sur les tissus existants, privilégier le soin des espaces de vie, renforcer la qualité du cadre de vie :

- le premier objectif de cette orientation est de conforter la trame verte urbaine en s'appuyant sur l'existant et en le confortant ;
- le second objectif est de favoriser les espaces de vie, les espaces publics, collectifs comme vecteur de lien social ;
- le troisième objectif affirme le maillage viaire et renforce l'accueil des mobilités actives et alternatives ;
- le quatrième objectif de cette orientation vise en priorité le comblement des dents creuses et aux coutures urbaines avec les Flabègues dans la mesure du respect des tissus environnant et dans la confortation de la nature en ville (trame verte urbaine) ;
- le cinquième objectif prévoit l'installation d'un pôle des loisirs, périscolaires et sportifs au travers d'un espace polyvalent – salle des fêtes, maison des associations, plateau sportif... ;
- le sixième objectif concerne la valorisation des paysages, du patrimoine et des entrées de ville.

Cette première orientation confirme l'intention du projet communal de panser la croissance morphologique des deux dernières décennies.

Objectif 1.1 : Préserver et renforcer la trame verte urbaine, la nature en ville

L'étude de l'état initial de l'environnement a montré l'importance de la nature en ville. Celle-ci est remarquable par l'importance des jardins privés, du parc de l'Abbé Anglade, de l'esplanade (espace arboré). Cette importance reste fortement fragile tant sa seule conservation relève presque exclusivement de la volonté des occupants des terrains. Une réflexion sur la protection de ces éléments doit être menée activement. Toute forme de densification irraisonnée doit être évitée, des outils doivent être mobilisés pour y parvenir dans toute la mesure du possible.

Les espaces publics arborés devront systématiquement faire l'objet d'une mesure de protection visant à assurer leur maintien et leur entretien. Ce sera le cas notamment des platanes de l'avenue de la Gare, de l'impasse de l'Arche, de la place du Quai, et de la RN 2009, des micocouliers de la RD39, des pins du parc de l'Abbé Anglade, etc.

Une attention sera portée aux franges d'urbanisation. Elles doivent contribuer à développer la trame verte urbaine et à favoriser l'intégration paysagère des constructions, en particulier depuis les grands axes routiers. Un travail sera porté à la fois sur les quartiers existants dont les limites d'urbanisation ne sont pas encore clairement fixées et sur les futures opérations. Sur le secteur de Plein Sud, la constitution de franges urbaines paysagères relève d'un enjeu majeur à plusieurs égards : intégration paysagère des constructions, espace tampon avec l'agriculture, zone de refuge pour la faune, etc. La commune étudiera les possibilités d'aménager un corridor végétalisé sur les limites de Plein Sud.





Objectif 1.2 : Favoriser les espaces de vie, les espaces publics et collectifs comme vecteur de lien social

Au côté de la trame verte urbaine, la nature en ville, s'érigent les espaces de vie, les espaces publics ou collectifs tous favorisant le lien social. De la placette en passant par l'esplanade et le parc de l'Abbé Anglade, les espaces de vies sont pluriels et apportent à la proximité tout son attrait. Ces espaces souvent mineurs au sein du quartier méritent d'être accompagnés dans une réflexion à l'échelle globale et à l'échelle plus fine. Ils doivent trouver une fonctionnalité évidente agrémentant l'usage du quotidien. Ils s'immiscent entre l'échelle de la parcelle (le lieu de vie individuel ou fermeture) et celle des espaces publics centraux tels que le quai ou le parc (ouverture et rencontre). Composer la ville, la soigner c'est observer des loupes qui intègrent ces petits maillons indispensables à la vie.

Le diagnostic a mis en exergue un certain nombre de « respirations » dans les lotissements. Un soin tout particulier pour requalifier les plus dégradés ou accompagner leur embellissement doit être trouvé. Ils peuvent accompagner la trame verte urbaine dans son maintien et son amélioration.

Dans le cœur de village, 2 espaces publics majeurs méritent une attention particulière :

- La place du Jeu de Ballon est encombrée de véhicules, sa configuration actuelle n'est pas propice à la création d'un lieu de vie vecteur d'échanges et de lien social ; la valorisation de la place doit être étudiée dans une réflexion globale notamment au regard de la problématique du stationnement public toujours plus en tension.
- Le déménagement des deux unités scolaires de l'école Pierrette Mazel laisse entrevoir de nombreuses opportunités, dont la requalification de la place de la Mairie en un lieu de rencontre partagé, apaisé et approprié par les Tourbains.



LÉGENDE

Trame verte et bleue urbaine

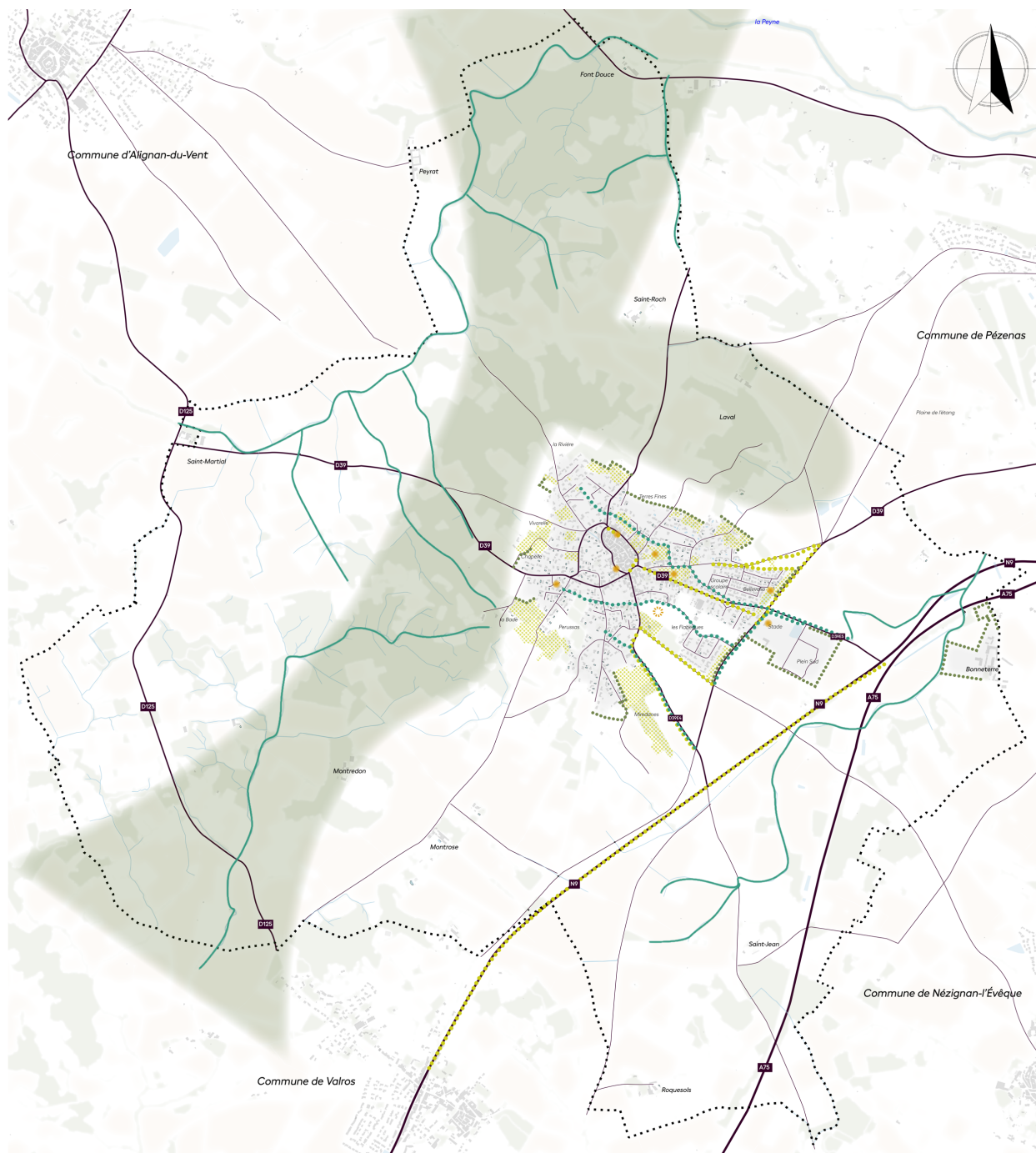
-  Surfaces boisées ou arborées à maintenir et valoriser
-  Corridors boisés ou arborés à maintenir et valoriser
-  Cours d'eau urbanisé à maintenir et valoriser
-  Frange d'urbanisation plantée à maintenir ou à constituer

Trame verte et bleue

-  Surfaces boisées ou arborées à maintenir et valoriser
-  Cours d'eau naturel à maintenir et valoriser

Espaces publics et collectifs

-  Espace public existant à qualifier
-  Espace public structurant à développer





LÉGENDE

Trame verte et bleue urbaine

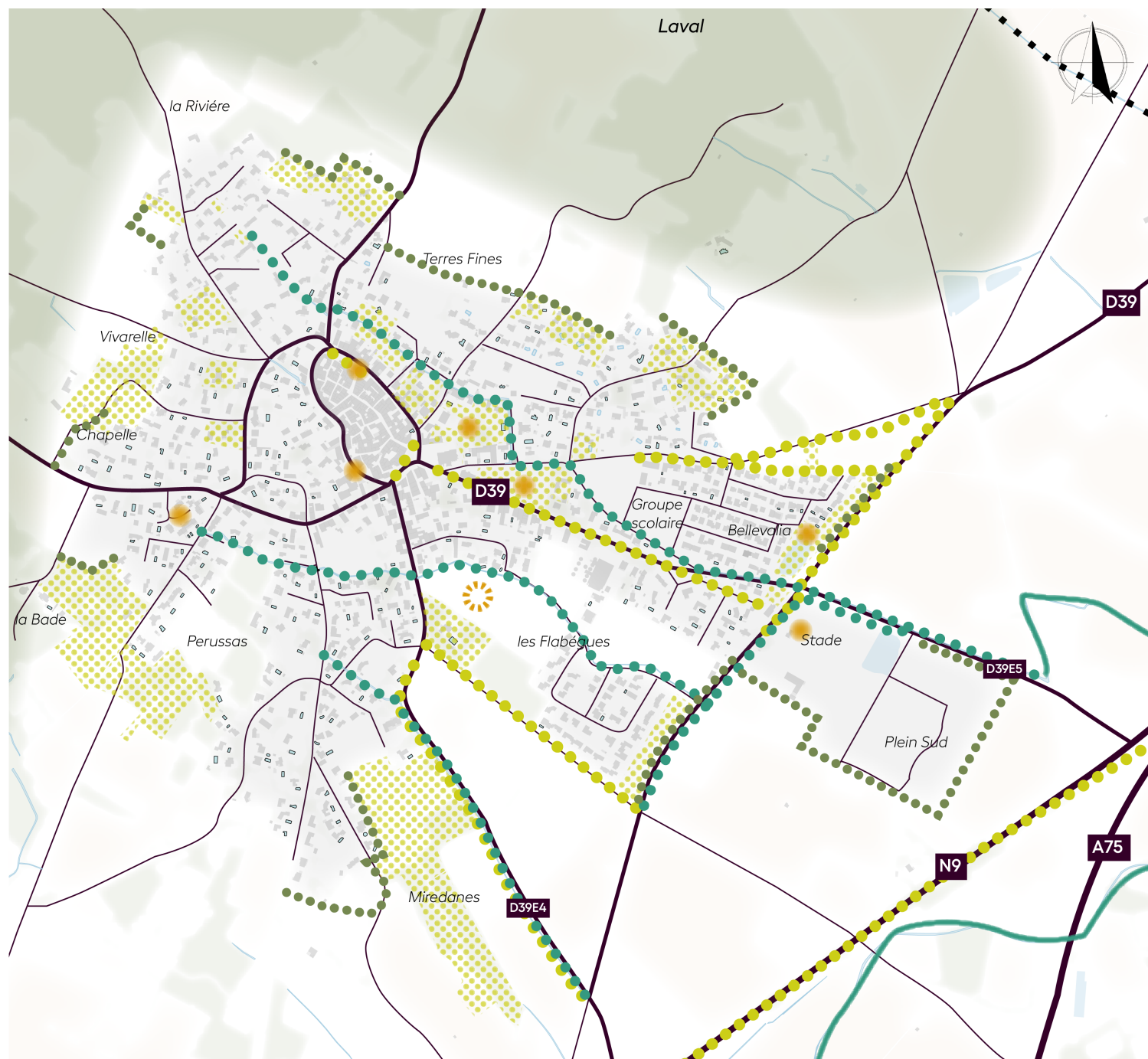
- Surfaces boisées ou arborées à maintenir et valoriser
- Corridors boisés ou arborés à maintenir et valoriser
- Cours d'eau urbanisé à maintenir et valoriser
- Frange d'urbanisation plantée à maintenir ou à constituer

Trame verte et bleue

- Surfaces boisées ou arborées à maintenir et valoriser
- Cours d'eau naturel à maintenir et valoriser

Espaces publics et collectifs

- Espace public existant à qualifier
- Espace public structurant à développer





Objectif 1.3 : Renforcer le maillage viaire et les mobilités alternatives

1.3.1. Développer les aménagements en faveur des mobilités actives

Une fois la trame verte urbaine et les espaces de vie traités, le projet communal se tourne vers les liens qui les animent : le maillage viaire et les mobilités actives.

La réflexion doit être conduite dans une vision intercommunale : les liens avec Pézenas sont déjà établis via la voie verte qui débute à l'église Saint-Saturnin de Tourbes jusqu'à la gendarmerie de Pézenas en empruntant l'ancienne voie ferrée. Les efforts sont à concentrer vers Valros en soutenant le projet de voie verte vers Béziers défendu par le Conseil Départemental de l'Hérault dans son Plan Vélo 2019-2024. Le projet communal doit également porter une attention particulière sur la qualité de la liaison entre le village et le Camping Montrose.

À l'échelle plus locale, c'est bien les liaisons entre les différents quartiers de Tourbes et les pôles d'attractivité (mairie, pharmacie, école, terrains de sport...) qui doivent être repensées en mobilités actives (déplacements doux, cycles, piétons, engins de déplacement personnel). Les axes structurants mériteraient d'abriter des voies douces ou un simple marquage au sol (type voie partagée, zone mixte...). Dans le cas d'impossibilité technique, les axes secondaires voisins pourraient se substituer aux premiers. L'objectif est d'assurer l'accessibilité à chaque équipement majeur (public, commerces, services...) par des itinéraires et aménagements dédiés spécifiquement aux mobilités actives. La trame verte urbaine peut accompagner cette réflexion et la concrétisation de ces sites dédiés. La priorité doit être donnée aux pénétrantes urbaines sud, l'avenue de la Gare et l'avenue de Béziers, et à l'avenue du Petit Train qui souffrent d'un manque d'aménagement structuré et sécurisé pour l'ensemble des usagers des mobilités actives. La sécurisation des mobilités actives rue Tour des Caves et route de Saint-Roch revêt également un caractère prioritaire.

1.3.2. Favoriser l'usage des transports en commun

Les liaisons avec Pézenas sont établies et globalement satisfaisantes. Elles le sont moins vers Béziers et n'encouragent pas au report modal et à l'utilisation de pratiques alternatives à la voiture. Une réflexion doit être conduite entre la commune, le Conseil Départemental et les autres partenaires pour augmenter la desserte du village.

De nouveaux arrêts pourraient être proposés et aménagés dans le village (en lien avec le tissu existant et les développements futurs) ou sur les axes de communication structurants (RN 2009).

1.3.3. Favoriser l'émergence d'un réseau viaire structuré et interconnecté

Le système viaire du village est organisé en radiales connectées aux deux « circulades » de la rue du Tour des Caves et de la route de Saint-Roch. À l'est, le réseau structurant se déploie (RD39, RN 2009 et A75). Les radiales sont peu voire pas reliées entre elles et limitent durablement les échanges interquartiers.

Le projet communal affirme la nécessité et la volonté de développer les maillages interquartiers dans chaque nouvelle opération dès lors que cela est possible. Il convient en outre de s'intéresser particulièrement aux liaisons de la RD34E5 (avenue de la Gare) en traversant le site des Flabègues. Dans les quartiers existants, les solutions de désenclavement (piéton ou viaire) seront recherchées en priorisant les secteurs où des difficultés sont rencontrées. La sécurisation de certaines voies existantes, notamment par leur élargissement, sera étudiée au cas par cas et tout particulièrement le chemin de Saint-Christol et de Terres Fines.

Le PLU mettra en place tous les outils nécessaires à la mise en œuvre de cet objectif, notamment des emplacements réservés.

1.3.4. Développer l'offre en stationnement public

Le parc de stationnement public aux abords du cœur de village est asphyxié, saturé. Une réorganisation de l'offre doit être organisée, de nouvelles capacités recherchées par tous les moyens. Le stationnement résidentiel doit être assuré en priorité sur le domaine privé.



LÉGENDE

Déplacements routiers

↔ Principe de voie de maillage à créer

P Parking public existant à structurer

P Parking public potentiel près du cœur de ville

Mobilités douces

— Voie verte Tourbes-Pézenas à valoriser

↔ Projet départemental de voie verte vers Valros à soutenir

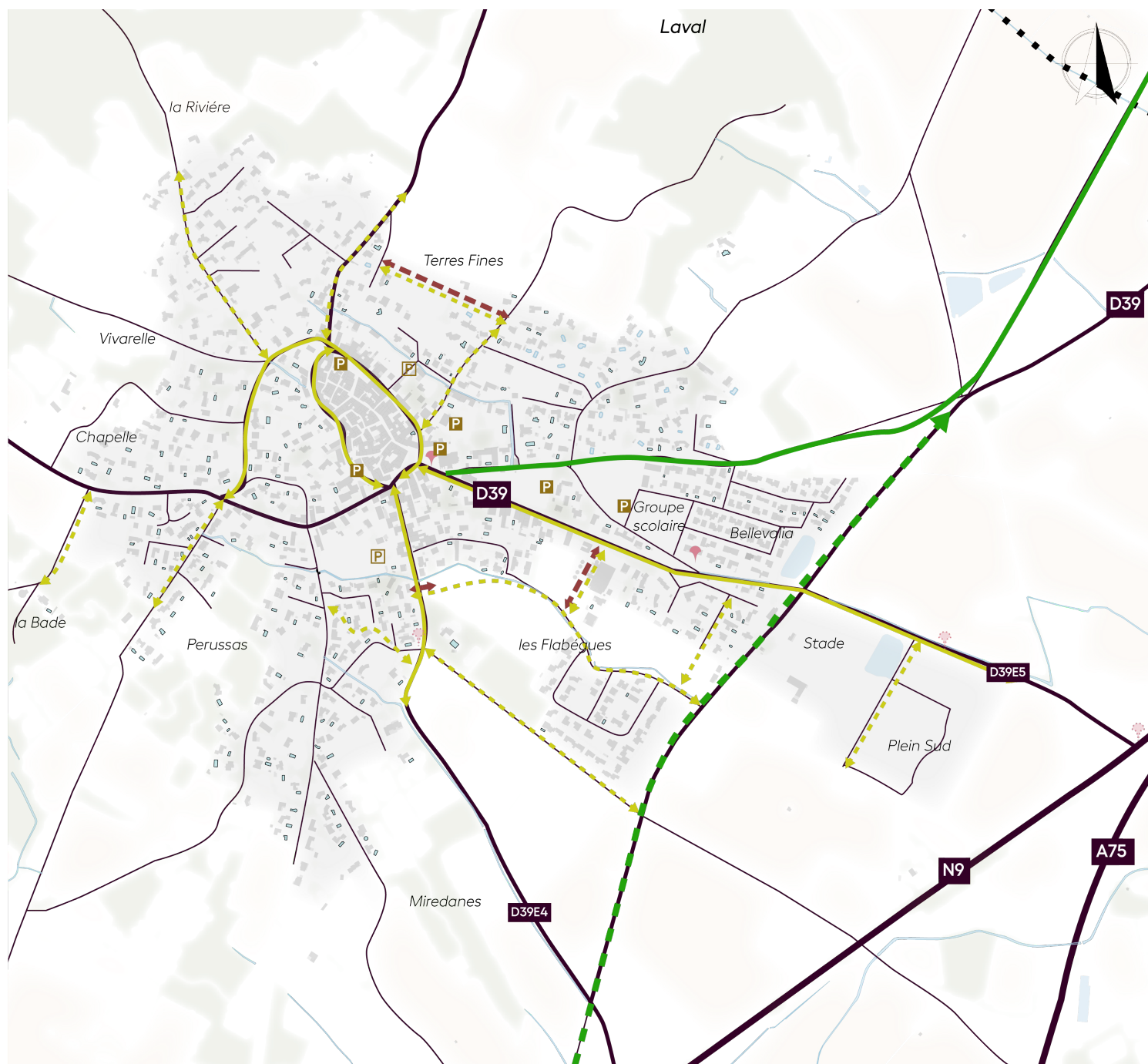
↔ Développement prioritaire des mobilités douces sur les voies majeures

↔ Principe de développement des mobilités douces interquartiers

Transports en commun

📍 Arrêt de bus/car existant à valoriser

📍 Arrêt de bus/car potentiel à réfléchir





Objectif 1.4 : Priorité au comblement des dents creuses et aux continuités urbaines avec les Flabègues

La priorité est de contenir le développement urbain dans l'enveloppe urbaine existante autant que possible.

Pour y parvenir, il conviendra d'agir en faveur du renforcement du tissu existant (comblement des dents creuses, intensification du parcellaire bâti et renouvellement urbain) et dans le respect des 3 premiers objectifs précédents (trame verte urbaine, espace de vie et maillage doux) et à la finalisation des opérations d'aménagement en cours ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme récente. Plein Sud constitue une opération d'aménagement en cours déjà artificialisée dont il est primordial de parvenir à sa finalisation, tant sur sa programmation d'habitat que d'activités économiques et touristiques. Pour autant, la commune ne saurait accepter de voir son projet remis en question par des blocages techniques ou fonciers. Le PLU tiendra compte des difficultés opérationnelles à mobiliser certaines disponibilités foncières de façon à ce que l'ensemble des objectifs du PADD puissent être respectés et mis en œuvre à l'horizon 2035.

Le projet communal identifie les Flabègues comme secteur prioritaire de développement. Il peut s'apparenter à une dent creuse au regard de son enclavement partiel dans l'enveloppe urbaine existante hérité de la réalisation du lotissement des Flabègues qui ne permet pas la continuité du bâti comme elle serait souhaitée. Le secteur offre une vision assez morcelée qu'il convient de rattraper et des coutures urbaines, notamment par les liaisons douces, à créer. Les Flabègues n'ont pas vocation à être exclusivement tournées vers l'habitat. Des espaces de respiration, des espaces de vie en lien avec les objectifs 1 & 2 de cette première orientation du PADD doivent être pensés et retrouvés. Un maillage judicieux permettant les connexions douces doit être pensé et trouvé (objectif 3 de la 1ère orientation du PADD). Les liens entre la rue des Flabègues, l'avenue de la Gare, l'avenue de Béziers et l'avenue du Petit Train doivent être évidents, clairs et structurés. Les équipements publics doivent également être réfléchis sur l'ensemble de la zone. Il ne s'agit plus de cumuler les autorisations d'urbanisme juxtaposées les unes aux autres sans cohérence globale, sans choix urbanistique et politique préalables. En ce sens, le secteur des Flabègues doit faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation globales et majeures avant toute autorisation d'urbanisme garantissant le respect d'une densité minimale, l'intégration urbaine et paysagère, la conservation d'espaces verts collectifs et publics et les maillages viaires indispensables au bon fonctionnement de ce quartier en développement. Toutefois, des choix devront être opérés au sein même de ce secteur : l'entrée en vigueur de la loi Climat et Résilience exige une sobriété foncière, l'urbanisation du site dans son intégralité ne serait ni conforme à l'esprit de la loi, ni conforme à la volonté communale et aux objectifs du SCoT du Biterrois. Un phasage d'urbanisation devra également être défini afin d'étaler la production de logements dans le temps et favoriser l'intégration des populations dans le tissu social, associatif et éducatif notamment.

Objectif 1.5 : Développer les équipements en adéquation avec les besoins endogènes et exogènes

1.5.1. Promouvoir un pôle des loisirs, périscolaires, sportifs en lien avec le nouveau groupe scolaire

C'est un projet structurant et majeur de la commune de Tourbes. Cet équipement est aujourd'hui manquant. La volonté est de créer un pôle d'équipement à même de regrouper diverses fonctions dont notamment une salle polyvalente, un plateau sportif et une aire de jeux. Sa localisation n'est pas tranchée mais une optimisation des fonctions et du foncier doit être observée. La prise en compte des nuisances est essentielle au choix du lieu afin de ne pas faire supporter aux riverains les inconvénients causés par l'organisation d'événements. La localisation du pôle des loisirs nécessite également une réflexion sur son accessibilité sécurisée depuis le groupe scolaire Pierrette Mazel.

1.5.2 Favoriser le renouvellement et le développement des équipements existants

Le déménagement récent de la Mairie dans l'ancienne école élémentaire a laissé un édifice public sans vocation dans le cœur de village. La commune poursuit sa réflexion sur son devenir et s'oriente vers une cession en vue de renforcer l'offre de logements.

Le PLU ne doit pas obérer les possibilités de développement de la cité scolaire Saint-Vincent (lycée agricole Bonne Terre et école et collège Sainte-Marthe) en limite avec Pézenas dès lors que les projets sont compatibles avec la vocation initiale de l'établissement et qu'ils s'inscrivent dans la continuité des activités.

1.5.3 Valoriser le site de « Perce-Neige » de la Bade

Les 2,7 ha d'espaces de loisirs de la Fondation Perce-Neige ont longtemps été délaissés. Ce site, situé à l'orée d'un important domaine boisé, proche du centre équestre, sur le parcours de nombreux promeneurs avec enfants, marcheurs et VTTistes est destiné à offrir un lieu d'étape pour se rafraîchir, bénéficier d'ombre, de tables et de bancs dans un cadre agréable, calme, bucolique, aménagé et sécurisé.

La commune en a fait l'acquisition et a assuré sa réhabilitation en menant divers travaux : mise en sécurité par élagage des arbres, débroussaillage, réfection des clôtures, création d'un accès piéton sécurisé (portillon, voie stabilisée, protection vis à vis de la route), matérialisation du stationnement, création d'un règlement intérieur, mise en place de tables de pique-nique, etc. L'objectif est de poursuivre la valorisation du site sans obérer la vocation naturelle et de loisirs actuelle à travers de nouveaux aménagements légers et réversibles.



Objectif 1.6 : Valoriser les paysages urbains et le patrimoine

1.6.1. Mettre en valeur l'espace urbain et le bâti

La valorisation des paysages urbains relève à la fois de la qualité des espaces publics et collectifs et de celle du bâti et ses abords.

En lien avec l'objectif 1.1, la végétalisation des espaces publics existants et futurs sera encouragée voire imposée, y compris les espaces de stationnement collectif et les voiries. La commune mènera une réflexion globale sur la désimperméabilisation des sols et leur végétalisation sur l'ensemble du village, y compris les rues du centre historique. Le traitement différencié des espaces circulés et des espaces piétons sera favorisé dans chaque nouvel aménagement d'espace public ou collectif.

Le règlement du PLU assurera la qualité des tissus bâtis par un panel de règles adapté à chaque typologie et en cohérence avec l'architecture traditionnelle dans le centre historique et les faubourgs (respect des formes, des volumes, des rythmes, des matériaux, des couleurs, etc.). Dans les extensions récentes, les règles permettront d'atteindre une cohérence architecturale sur l'ensemble du village ou par quartier. L'emprise au sol des constructions sera réglementée, de même que les espaces libres et leur plantation et le traitement des limites afin de contribuer à la qualité urbaine du village. Un cahier des prescriptions et/ou recommandations architecturales pourra être annexé au règlement du PLU le cas échéant afin d'atteindre les objectifs de qualité urbaine et architecturale, notamment sur l'aspect et la colorimétrie des enduits.

Le patrimoine le plus remarquable sera identifié et protégé par le règlement du PLU. En outre, cela pourra concerner le chapelle Saint-Roch, les statues du Christ et de la Vierge de la place de l'Église et du Foyer Rural, l'horloge place du Quai, la place des Trois Porches, la rue du Donjon, les croix et calvaires disséminés dans la commune. Des édifices privés pourront aussi faire l'objet de mesures particulières de protection tels que la Maison Venel, le Domaine Saint-Roch, le Prieuré Saint-Martial, le Domaine de Montrose, etc. dès lors que la qualité de la conservation du patrimoine pourra être questionnée.



1.6.2. Mettre en valeur les entrées de ville

Quatre entrées de villes majeures méritent une attention particulière :

- **D39 depuis Pézenas** : l'enjeu réside dans l'intégration paysagère des constructions et la préservation des vues ouvertes. Il conviendra de poursuivre les plantations des bassins de rétention de Bellevalia et éviter voire interdire les constructions agricoles parasites ou mal intégrées au paysage tout en considérant les enjeux environnementaux (présence potentielle de l'Outarde Canepetière) ;
- **D39E5 depuis la RN 2009 (chemin de Conas)** : accompagner végétalement les abords de la route notamment pour améliorer l'intégration paysagère de Plein Sud, conserver la perspective sur l'église et éviter tout élément parasite et traiter paysagèrement la frange d'urbanisation par une lisière arborée et arbustive ;
- **D39E4 depuis la RN 2009 (avenue de Béziers)** : aucun projet majeur n'est identifié de part et d'autre de cette voie d'entrée de ville. Toutefois, la sécurisation de cette route est nécessaire, tout particulièrement à proximité du giratoire d'entrée de ville (problème de visibilité et de vitesse des véhicules). Aussi, les boisements qui bordent la voie sont des éléments marquant du paysage dont il convient d'assurer la pérennité à long terme ;
- **D39 depuis Alignan-du-Vent** : la voirie a été aménagée et sécurisée, l'objectif est donc d'assurer l'intégration paysagères des nouvelles constructions tout en maintenant des vues sur la chapelle Saint-Roch. Pour cela, le PLU devra mettre en œuvre tous les outils nécessaires à la création d'une lisière boisée et arbustive entre le bois de la Bade et Saint-Martial. La densification de la végétation le long de la RD39 pourra également être envisagée.



LÉGENDE

Tissus urbanisés

- Affirmer les limites urbaines pour l'implantation des résidences principales
- Secteurs de développement prioritaires

Équipements

- Groupe scolaire récent à conserver
- Permettre la réhabilitation, le changement de fonction et le développement des équipements obsolètes ou désaffectés
- Engager la restructuration et la valorisation des équipements sportifs
- Valoriser les espaces boisés du Bois de la Bade

Patrimoine

- Secteur prioritaire pour la valorisation du bâti ancien
- Bâti historique remarquable à protéger
- Petit patrimoine vernaculaire à protéger

Paysage

- Entrée de ville à qualifier et valoriser





Orientation 2 : Accompagner le développement économique local, communal et intercommunal

La commune de Tourbes ne possède pas réellement de secteur d'activités économiques. Le développement économique relève de la compétence de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM). La commune relève chaque année qu'une demande récurrente d'artisans locaux n'est pas satisfaite. Elle propose de porter la réflexion à l'échelle locale et intercommunale pour trouver une solution à court et moyen terme. Il convient de distinguer les différentes catégories professionnelles composant les demandes et la réponse ciblée que l'on peut y apporter.

Objectif 2.1 : Favoriser l'installation des commerçants et professions libérales en local

Ce premier axe met au défi toute l'ingénierie locale pour trouver les solutions idoines. Les commerçants peuvent trouver place dans des locaux vacants ou en reconversion de certains rez-de-chaussée de bâti vigneron en cœur de village possédant une architecture plutôt favorable. Une attention particulière sera portée sur les changements de destinations des garages et remises en rez-de-chaussée en locaux d'activités afin de ne pas générer une tension supplémentaire sur le parc public de stationnement.

Les professions libérales peuvent s'implanter assez aisément dans tous les tissus dès lors que l'accueil de la clientèle n'est pas de nature à occasionner des gênes pour les riverains (gestion des stationnements, horaires d'accueil...).

Le règlement du PLU devra mettre en œuvre les règles favorables au respect de ce principe d'installation des commerçants et professions libérales. Stratégiquement, la priorité d'installation pourra être donnée sur les axes majeurs de communication ou dans leur proximité immédiate.

Objectif 2.2 : L'installation des artisans : accompagner la vision intercommunale dans une déclinaison locale

Tout part du schéma directeur de développement économique de l'agglomération. À l'époque de sa conception, Tourbes appartenait à une autre intercommunalité.

Aujourd'hui, la CAHM développe des parcs d'activités économiques de proximité comme à Caux, Pinet ou Vias. Tourbes reste exclue pour le moment de ce dispositif. La volonté du projet communal est de renforcer l'emploi et la dynamique locale. À défaut d'y parvenir sur son territoire communal, une solution de repli au niveau intercommunal est à envisager sous réserve de conditions favorables pour les artisans tourbains.

Le développement d'activités commerciales et de services dans le secteur de Plein Sud doit être maîtrisé. Ce secteur est devenu stratégique en divers points et doit demeurer un espace complémentaire aux activités de commerces et services du village, en cœur de village comme à Bellevallia. Le PLU devra conserver la diversité des fonctions urbaines de Plein Sud et les encadrer spatialement pour éviter leur dispersion. Les activités touristiques devront être traitées comme telles afin de soutenir le développement d'un tourisme durable et responsable.



Axe 2 : Un socle naturel et agricole à conserver, mettre en valeur et développer



Orientation 3 : Accompagner les trames vertes et bleues vers un renforcement

Objectif 3.1 : La trame verte : boisements et garrigues

La commune possède un fort terroir viticole. La nature reste fortement présente au travers des garrigues à l'ouest du village, le secteur de la Bade, Lou Trauc, Montredon, au nord les Canals, Saint-Andrieu, la Batelière, la Boutine, la Vivarelle. Ces boisements et garrigues constituent une mosaïque intéressante avec les milieux ouverts et entretenus agricoles (le plus souvent des vignes). Il convient de conserver cette dynamique de mosaïque. L'enjeu réside surtout dans la préservation des garrigues et boisements et éviter qu'ils soient grignotés par les activités agricoles. De même, les éléments de liaisons, la plupart du temps linéaires (haies, alignements d'arbres...) doivent faire l'objet d'une attention particulière afin de conserver le bon fonctionnement écologique des espaces naturels et agricoles du territoire, mais aussi maintenir la valeur paysagère de certains secteurs. Les mesures de protection appropriées seront inscrites dans le règlement : zones agricoles et naturelles protégées, Espace Boisé Classé, L.151-23...

Le PLU s'attachera également à rappeler les obligations minimales en matière de défrichement dans les zones naturelles afin de maîtriser les déboisements inopinés.

Objectif 3.2 : La trame bleue

Trois bassins versants animent le territoire, la Thongue au sud (alimentée par le ruisseau de la Fournigue notamment), la Payne au nord qui se jette dans l'Hérault (alimentée par le ruisseau de Saint-Martial et le ruisseau de Rièges notamment) et l'Hérault à l'est (alimentée par le ruisseau d'Aires et ses multiples branches de l'Étang notamment). L'ensemble des cours d'eau intermittents qui alimentent les bassins versants doit être conservé dans son fonctionnement naturel et écologique. Le règlement du PLU instaurera les règles permettant d'assurer le bon état des cours d'eau notamment en maintenant une distance tampon entre les constructions et le lit des cours d'eau, mais aussi en réglementant les déblais et remblais en zones naturelles et agricoles qui sont susceptibles de modifier les conditions d'écoulement des eaux.

Le village construit sur un point haut est traversé par deux fossés collecteurs jouant un rôle crucial dans l'assainissement pluvial : le ruisseau des Flabègues et le Rau des Verdier, deux collecteurs aériens des eaux de ruissellement du village. Leur fonctionnement hydraulique doit être maintenu et la densification des quartiers limitrophes maîtrisée. Dans l'idéal, il conviendrait de retrouver des fonctions écologiques autour de ces ruisseaux en maintenant, restaurant ou créant des corridors végétalisés.

Objectif 3.3 : La gestion des risques

La gestion des risques est en lien étroit avec la trame verte et bleue, notamment pour ce qui concerne les risques inondation et incendie de forêt.

Le projet communal s'attache à prendre en compte l'ensemble des risques présents recensés sur le territoire. En outre :

- La densification du village doit être maîtrisée, encadrée et cohérente afin de ne pas surcharger le ruisseau des Flabègues et le Rau des Verdier qui pourrait avoir des conséquences sur les quartiers en aval, dont Bellevalia, Les Flabègues et Plein Sud et limiter leurs aménagements conduisant à une modification de leur fonctionnement hydraulique (busage, etc.) ;
- Le règlement du Plan de Prévention des Risques inondation doit être intégré dans le règlement du PLU, tout comme le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales ;
- Le règlement doit aboutir à limiter voire proscrire les nouvelles constructions aux abords des cours d'eau (risque inondation), dans les zones boisées (risque incendie de forêt), dans les zones fortement argileuses (risque retrait-gonflement des argiles) ;
- Le territoire communal est également marqué par la présence de nombreux chemin creux assurant un rôle de collecteur des eaux de pluie, notamment aux abords du village : chemin de Nézignan-l'Évêque, chemin de Laval... Le projet communal tient compte de ces caractéristiques.
- L'aléa incendie est particulièrement présent et marqué sur l'ouest de la commune. Il doit être pris en compte tant dans le développement du village que pour les futures constructions agricoles.
- L'autoroute A75 à l'est du village induit à la fois des nuisances sonores et un risque lié au transport des matières dangereuses. Le développement urbain du village doit limiter autant que possible d'exposer substantiellement les populations à ces deux enjeux.
- Le risque de retrait-gonflement des argiles est présent et est susceptible de s'accroître avec le changement climatique, sa prise en compte est importante.



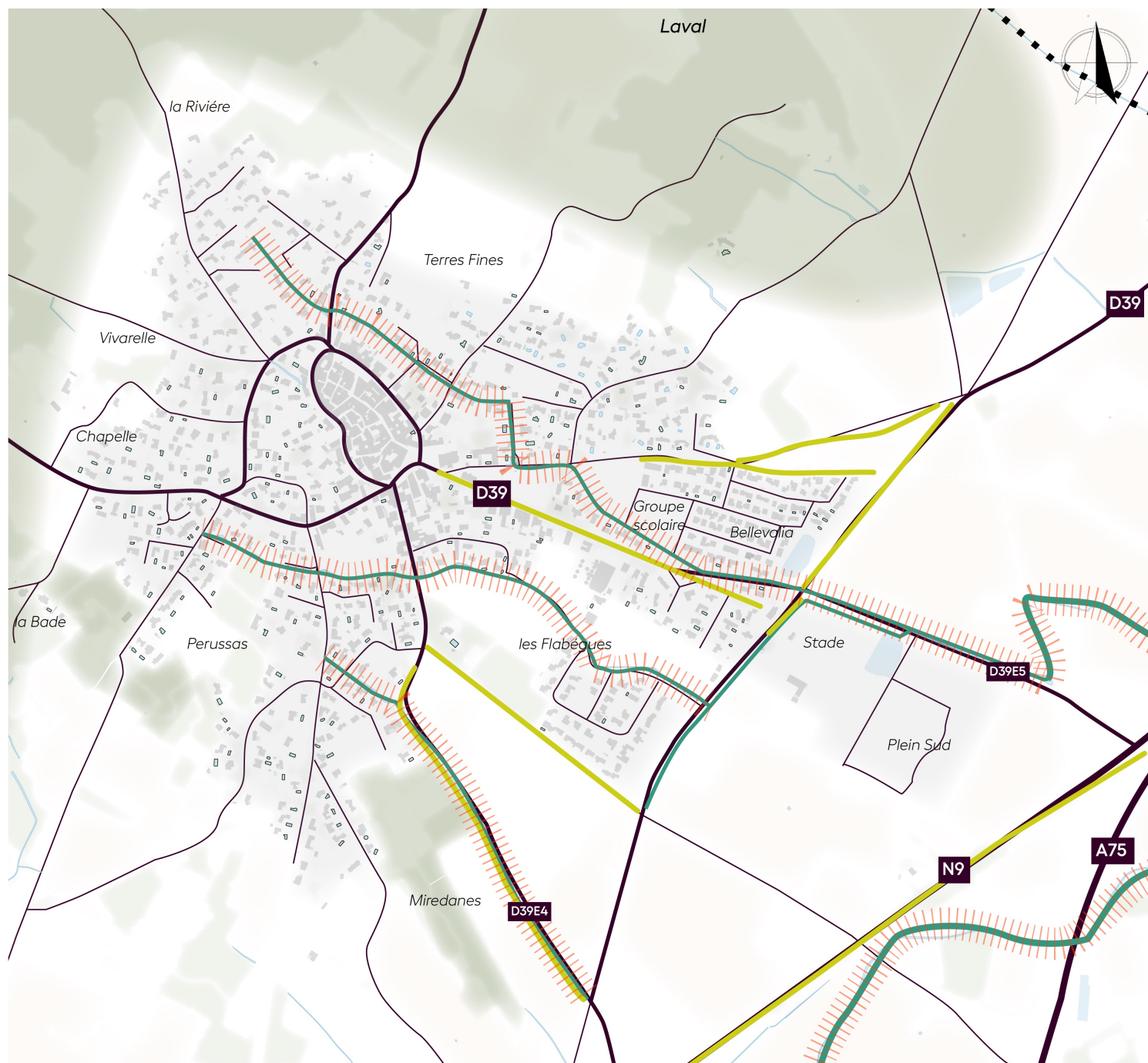
LÉGENDE

Trame verte et bleue

-  Conserver et valoriser les boisements constitutifs de la trame verte
-  Corridors verts à protéger, à créer et à valoriser
-  Trame bleue à valoriser dans les espaces naturels et les espaces urbains

Gestion des risques

-  Maîtriser l'urbanisation aux abords des cours d'eau en zone urbanisée





Orientation 4 : Conforter le socle agricole et les équilibres naturels

Objectif 4.1 : Accompagner les projets confirmés des professionnels

Cette quatrième orientation est dépendante de la dynamique observée par la trame verte et la mosaïque milieux ouverts (agricole), milieux fermés et semi-fermés (boisements et garrigues). Le recul des terres agricoles au profit de l'urbanisation est une réalité observée sur le territoire communal. Le recul des zones naturelles au profit des terres agricoles est également une réalité observée à Tourbes.

Néanmoins, des parcelles en friche sont observées et notamment proches des zones constructibles. La pression foncière importante liée à l'urbanisation ces dernières années intiment les propriétaires à relâcher la vigilance et à espérer entrer en secteur constructible.

La volonté communale est d'accompagner les projets agricoles sur toutes leurs formes dès lors qu'ils sont cohérents et n'entrent pas en concurrence avec le maintien et le développement des activités agricoles. En outre, la diversification des exploitations, des cultures, des modes culturels, de l'agritourisme et des métiers est soutenue. Les besoins en constructions et installations sont entendus, les réponses appropriées trouveront une traduction dans le règlement du PLU au regard des enjeux écologiques, paysagers, agronomiques et des risques naturels afin de favoriser les installations, les reprises et les développements d'exploitations sur le territoire communal.

Pour autant, la diversification à vocation d'accueil touristique doit être contenue et ne pas faire obstacle à la pérennité des exploitations. Les projets destinés à suppléer l'activité agricole ne pourront être admis, ils doivent être complémentaires ou a minima cohabiter. Les changements de destination seront examinés au cas par cas en fonction des enjeux et des conséquences qu'ils représentent.

Objectif 4.2 : Travailler la transition entre espace habité et espace cultivé

L'articulation des espaces habités et des espaces agricoles et naturels est fragile, sensible. Les conflits naissent aux franges d'urbanisation et de la dualité des usages. Le projet communal se doit de maintenir, renforcer et concevoir les transitions urbaines sur l'ensemble du territoire.

Les usages, les fonctions, la place du végétal, les mobilités douces sont autant d'aspects à aborder afin de rendre les limites d'urbanisation vivantes et de favoriser l'appropriation des espaces publics et collectifs créés.

Objectif 4.3 : Lutter contre la cabanisation des espaces agricoles et naturels

La cabanisation, principe de constructions et souvent d'habitat illicite, tend à se développer dans le Biterrois et arrive à Tourbes. La commune sera attentive sur ce phénomène afin qu'ils ne puissent pas se développer et que la cabanisation existante puissent être supprimées.

La commune sera vigilante à la cabanisation des espaces naturels et agricoles. L'objectif est de préserver l'intégrité des espaces naturels et agricoles, leurs qualités écologiques et paysagères mais aussi l'outil agricole principal des exploitants à savoir le sol. Toute construction et installation qui n'auront pas au préalable fait l'objet d'une autorisation et constituant du mitage des espaces agricoles et naturels seront recensées et les mesures adaptées seront engagées pour rétablir les sols d'origine. Le PLU devra intégrer une réglementation stricte sur les occupations du sol en zones agricoles et naturelles.

A photograph of a tree-lined street in a historic urban setting. On the left, there are multi-story buildings with light-colored facades and small balconies. A tram is visible on the street, and a person is walking on the sidewalk. The street is lined with large, leafy trees that create a canopy effect. The overall scene is bright and sunny.

Axe 3 : Assurer un développement cohérent avec les ressources et équipements et résilient au changement climatique



Orientation 5 : Poursuivre les politiques touristiques et loisirs menées par la CAHM

Objectif 5.1 : Conforter l'offre de loisirs

Un travail a déjà été réalisé pour étoffer l'offre de loisirs dans la commune, le festival Tourbes O'Jazz et les expositions du Foyer Rural et du Bureau d'Informations Touristiques sont moteurs.

Une réflexion doit être portée sur la diversification des loisirs, tout particulièrement ceux de pleine nature qui pourrait consister à :

- Développer les sentiers touristiques, en complément ou en renforcement de ceux existants (communication, balisage et sécurisation de leur itinéraire urbain) ;
- Développer les pratiques cyclables, en particulier le VTT : le bois de la Bade et le bois de Vivarelle se prêtent favorablement à cette pratique ;
- Développer la valorisation du patrimoine urbain et rural (village historique, domaines viticoles, etc.) ;
- En lien avec le projet du Conseil Départemental et la voie verte Tourbes-Pézenas, soutenir le projet de voie verte Tourbes-Béziers par le sud-ouest du village ;
- En lien avec les besoins en équipements publics et collectifs, tout particulièrement le pôle des loisirs, réfléchir à une refonte et modernisation des équipements sportifs (stade, tennis, boulodrome, etc.) ;
- Faciliter le développement d'activités sportives et de loisirs dans les secteurs de Plein Sud et des Flabègues en lien avec les équipements existants tout en maîtrisant le risque de nuisances.

Objectif 5.2 : Concentrer les activités touristiques sur les sites existants

La commune et le projet de territoire s'inscrivent pleinement dans le projet intercommunal de développement touristique. À l'échelle intercommunale, Pézenas est génératrice d'importants flux touristiques en période estivale du fait notamment de la qualité de son patrimoine et la richesse de sa programmation culturelle (Mirondella dels arts, Théâtre Molière, Théâtre de verdure, etc.).

Tourbes n'a pas vocation à entrer en concurrence avec la « ville de Molière » mais d'être un soutien. En effet, l'offre d'hébergement est déjà constituée à Pézenas (hôtellerie, campings, gîtes, etc.).

Le projet Plein Sud, en entrée de village depuis la D39E5, doit accueillir l'essentiel de l'offre d'hébergement touristique nouvelle. Sa vocation touristique a toujours été affichée, elle doit être maintenue. Le développement touristique de la zone devra respecter le projet communal. L'offre d'hébergement devra être en cohérence avec les besoins observés sur le territoire tourbain et du piscénois dans une logique de complémentarité territoriale. Elle devra également être en cohérence avec la vocation urbaine de la zone, dans une recherche de mixité des fonctions urbaines.

Le Camping Montrose propose une offre d'hébergement de faible envergure (gîtes, chambres d'hôtes, etc.). La commune souhaite que cette offre puisse se maintenir à long terme dans une dimension de tourisme « vert » afin de conserver les valeurs et caractéristiques du tourisme rural.



LÉGENDE

Toursime

 Secteur préférentiel pour le développement des loisirs de nature (VTT, randonnée...)

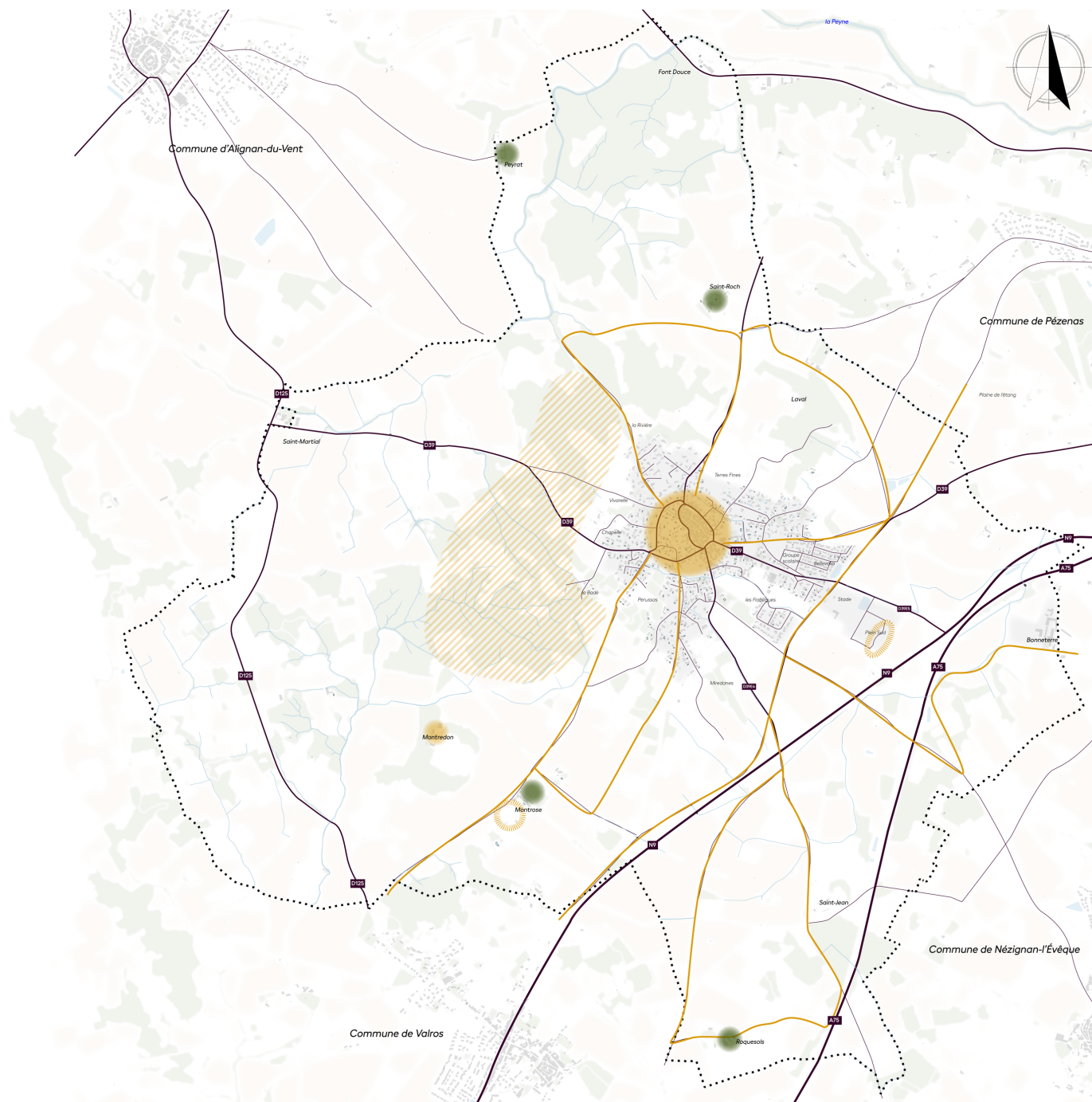
 Itinéraires potentiels pour des sentiers touristiques

 Secteurs à vocation principale d'hébergement touristique

Patrimoine

 Valoriser le cœur de ville pour l'attrait touristique

 Valoriser les domaines agricoles pour le tourisme





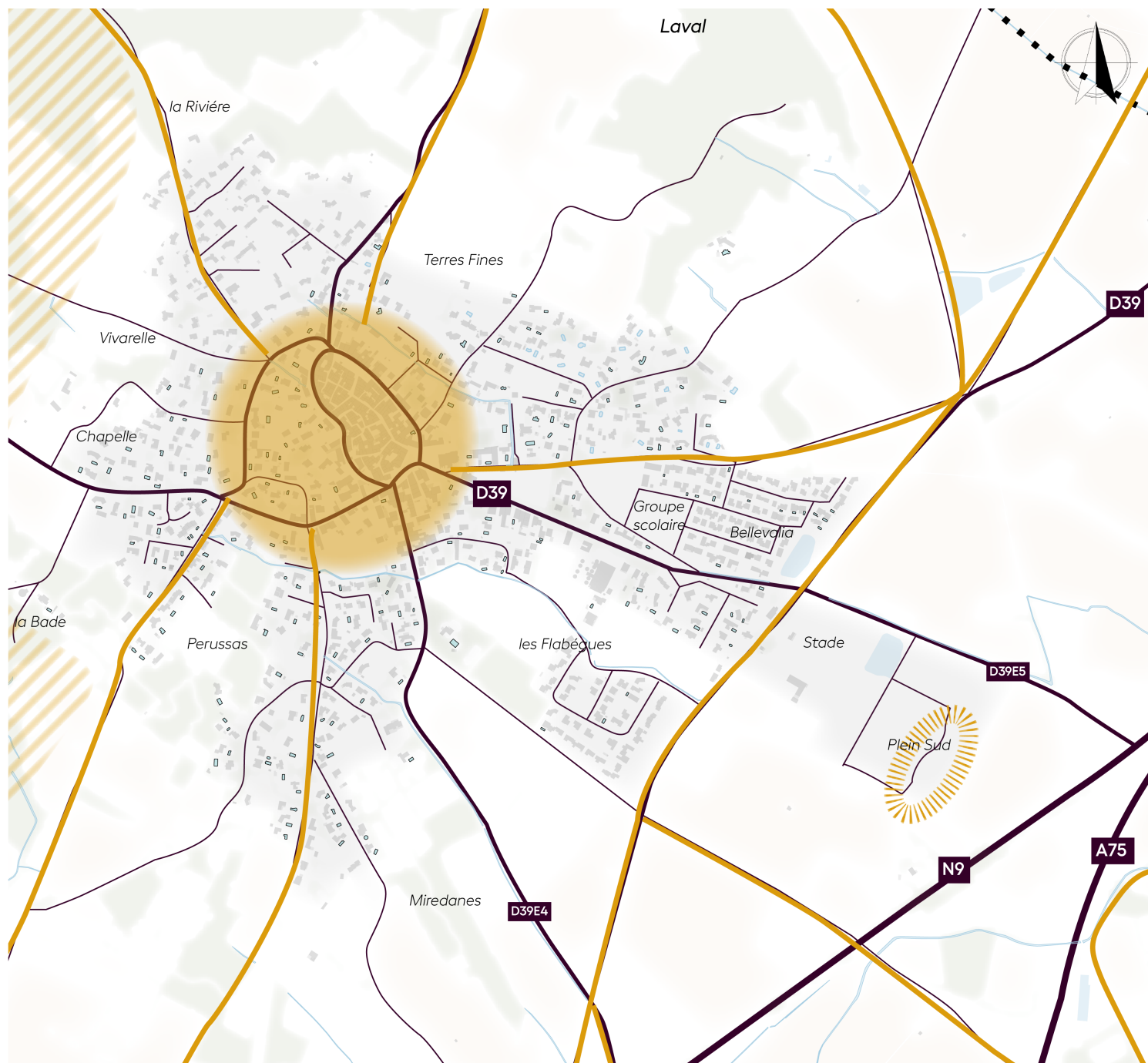
LÉGENDE

Tourisme

-  Secteur préférentiel pour le développement des loisirs de nature (VTT, randonnée...)
-  Itinéraires potentiels pour des sentiers touristiques
-  Secteurs à vocation principale d'hébergement touristique

Patrimoine

-  Valoriser le cœur de ville pour l'attrait touristique
-  Valoriser les domaines agricoles pour le tourisme





Orientation 6 : Développer les télécommunications et assurer l'adéquation des besoins-ressources

Objectif 6.1 : S'inscrire dans le maillage très haut débit du conseil départemental de l'Hérault

La commune prend acte du calendrier du Conseil Départemental de l'Hérault pour le raccordement du territoire au Très Haut Débit internet. Le PLU devra permettre les conditions favorables à la réalisation du réseau.

Objectif 6.2 : Assurer le développement intégré des réseaux de télécommunication

Le développement d'antennes en milieux agricoles et naturels doit être contenu afin de préserver la qualité des paysages, tout particulièrement à l'est de la commune identifié au SCoT du Biterrois comme « Espace agricole attractif et spécifique » et à l'ouest en raison de « Potentiels paysagers et agricoles », mais aussi des enjeux de protection, préservation et de valorisation identifiés dans l'atlas des paysages du Languedoc-Roussillon à l'est de la commune.

Objectif 6.3 : Prévoir un développement en cohérence avec la capacité de station d'épuration

Tourbes est raccordée à la station d'épuration de Pézenas d'une capacité de traitement d'environ 35 000 équivalent-habitants. Au terme du PLU, la STEP sera en mesure de recevoir et traiter les eaux usées de Tourbes mais aussi celles des autres communes raccordées.

Objectif 6.4 : Planifier la croissance démographique au regard des capacités et des ressources en eau potable

L'exploitation des ressources naturelles doit être maîtrisée.

L'eau est un bien précieux qui se fait de plus en plus rare. L'année 2023 a été particulièrement marquée par la sécheresse, qui a persisté en 2024.

La croissance démographique va générer de nouveaux besoins en eau potable à l'horizon du PLU en 2035 et ce de façon durable à long terme. Afin d'économiser la ressource, l'amélioration du rendement du réseau d'alimentation sera poursuivie. Les actions de prévention prônant les économies d'eau seront renforcées, tant auprès de la population que des entreprises et services publics, y compris les services communaux.

La commune programmera dans le temps les développements urbains et démographiques en fonction des capacités de la ressource en eau le cas échéant. Il s'agira d'assurer que l'ensemble de la population de Tourbes puisse être desservie en eau potable, en quantité et qualité suffisante en tenant compte des besoins exprimés par les autres communes du syndicat de la Vallée de l'Hérault.

Le PLU aura la charge d'imposer des plantations adaptées au climat local et aux sécheresses de plus en plus nombreuses afin de limiter les besoins en arrosage. Le PLU devra également contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols, source de ruissellement urbain et principal obstacle à l'infiltration des eaux dans le sol et la nappe. La commune s'engage également en ce sens, les futurs aménagements urbains, s'ils ne contribuent pas à désimperméabiliser les sols, favoriseront leur perméabilité et en particulier pour les aires de stationnement.

Orientation 7 : Engager le territoire dans la transition écologique et dans la lutte contre le changement climatique

Objectif 7.1 : Maîtriser le développement des énergies renouvelables

Le développement des énergies renouvelables est plébiscité dans ce projet communal. Elles seront prioritairement mises en œuvre dans les espaces déjà urbanisés, notamment en toiture, dès lors que cela ne conduit pas à compromettre la qualité des paysages urbains et du patrimoine.

Hors des zones urbanisées, les énergies renouvelables pourront se développer sur des secteurs expressément identifiés par le règlement du PLU, en priorité sur des sites artificialisés et les délaissés routiers. Les projets éoliens, fortement impactant dans le paysage, seront étudiés au cas par cas au regard des enjeux paysagers identifiés dans le SCoT du Biterrois et dans l'atlas des paysages du Languedoc-Roussillon, des enjeux agricoles, écologiques, urbains, humains et sociaux. La commune s'oriente plus favorablement vers les projets photovoltaïques qui devront malgré tout démontrer d'une faible voire d'une absence d'incidence notable sur les paysages.

Le développement des énergies renouvelables hors milieu urbanisé ne doit pas contribuer à dénaturer les paysages ouverts sur la plaine viticole de l'Étang, la colline de Laval, le village historique (église Saint-Saturnin et chapelle Saint-Roch) et le coteau urbanisé de Miredanes.

Les projets photovoltaïques nécessaires et rendant des services aux activités agricoles sont également plébiscités. Ceux-ci devront également s'assurer d'un moindre impact paysager dans les espaces à forts enjeux.

Objectif 7.2 : Orienter les futurs développements urbains vers un urbanisme et un habitat durables

En matière d'aménagement, le PLU doit entre autres :

- dans les nouveaux quartiers, intégrer des espaces verts multifonctionnels vecteurs de création de liens et d'échanges sociaux qui serviront également de support au renforcement de la trame verte ;
- favoriser la mixité des fonctions urbaines, les mobilités alternatives à la voiture et les échanges interquartiers ;
- prendre en compte les effets du changement climatique dès la conception, de la lutte aux effets d'îlot de chaleur au choix des essences végétales et à la gestion économe de la ressource en eau.

En matière de construction, le PLU doit entre autres :

- développer l'orientation bioclimatique des futures constructions ;
- favoriser l'utilisation des énergies renouvelables à usage individuel ;
- encourager la mise en œuvre de systèmes de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage des jardins ou les sanitaires ;
- maintenir des espaces libres de pleine terre plantés permettant l'infiltration des eaux de pluie, de lutter contre les effets d'îlot de chaleur urbain et limiter l'impact du bâti sur le sol.

La future production de logements doit favoriser la diversité au sens de :

- la mixité sociale : les opérations d'ensemble devront prévoir un minimum de 20% de logements accessibles (logements locatifs sociaux, primo-accession, etc.)
- des formes urbaines : les opérations d'ensemble devront permettre une diversité de typologies de logements (individuel pur, individuel groupé, intermédiaire, collectif...) et de taille des logements.



LÉGENDE

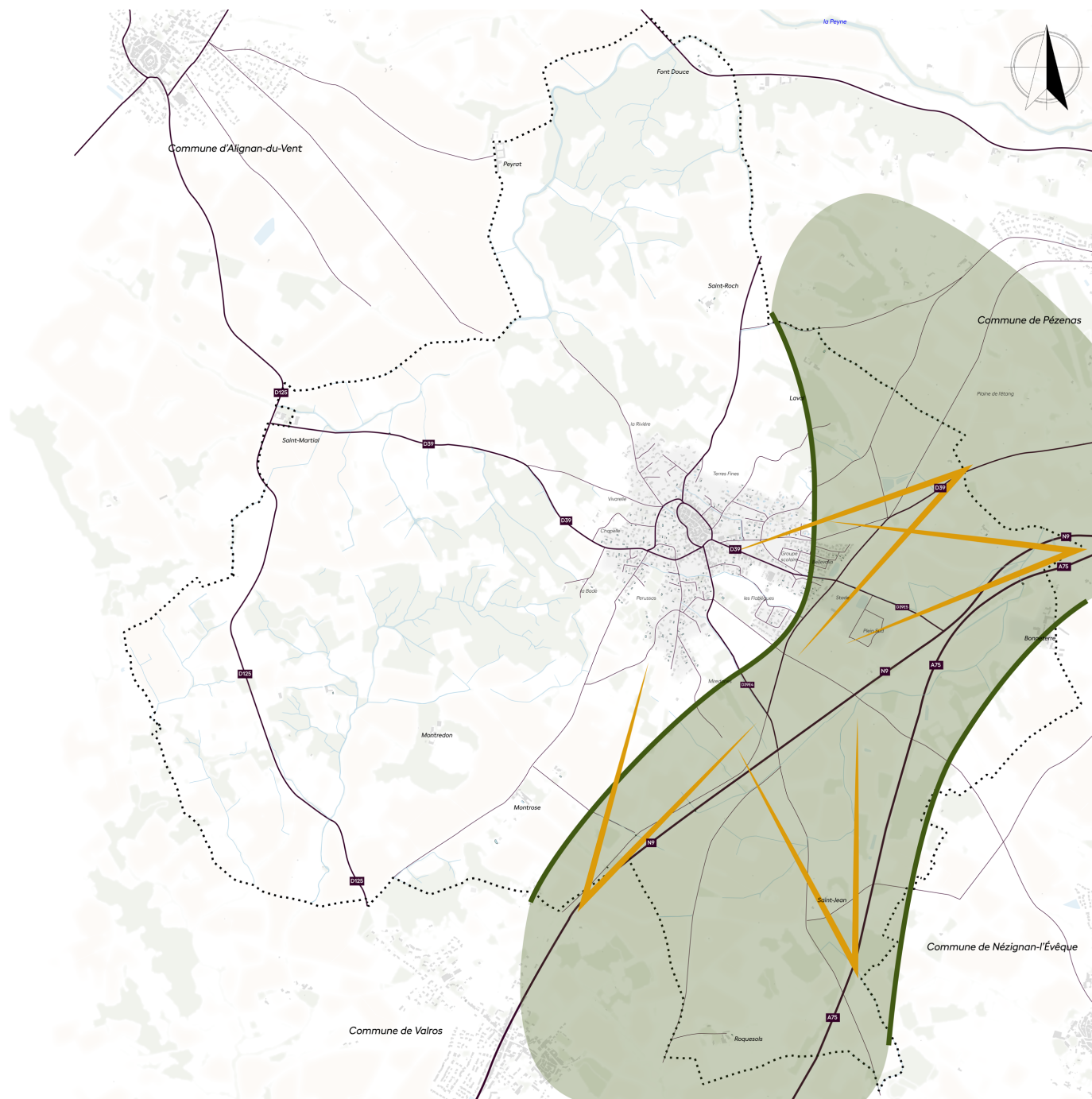
Paysage



Conserver et valoriser la qualité des paysages ouverts sur la plaine de l'Étang, le village et les collines boisées et agricoles



Maintenir la qualité des perspectives paysagères depuis les principaux axes routiers





**Axe 4 : Allier développements urbain et démographique et
préservation des espaces naturels et agricoles**

Orientation 8 : Les objectifs chiffrés pour une croissance et un développement urbain maîtrisés

Objectif 8.1 : Contenir la croissance démographique

La croissance démographique a été contenue de 2010 à 2015 autour de 0,2% en moyenne par an. Elle s'est ensuite fortement accrue de 2015 à 2021 avec tout particulièrement l'émergence des projets Bellevalia (70 logements environ) et Les Flabègues (50 logements environ), soit un taux de croissance annuel moyen de 3%. Cette croissance subite a généré des tensions sur les équipements publics dont les écoles jusqu'à la mise en service du groupe scolaire Pierrette Mazel.

Le projet de la commune ne peut admettre une telle croissance démographique à court comme à moyen ou long terme. Le taux annuel moyen maximal est fixé à environ +1,07% environ sur la période 2021-2035, ce qui devrait permettre d'atteindre une population totale d'environ 2 125 habitants soit près de 300 habitants supplémentaires sur 14 ans.

Objectif 8.2 : Répondre aux besoins en logements endogène et exogène

La production de logements à l'horizon 2035 doit satisfaire, a minima, les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée, tant en matière de production globale de logements qu'en production de résidences secondaires et de logements sociaux notamment.

Les besoins en production de logements sont induits par :

- les besoins endogènes du territoire exprimés par le desserrement des ménages, les résidences secondaires et les logements vacants ;
- les besoins exogènes du territoire sont exprimés par l'accueil de nouvelles populations dans la commune.

Au regard des projections démographiques retenues pour le projet communal sur la période 2021-2035, le besoin global en logement est estimé à environ 165 unités sur 14 ans.

Objectif 8.3 : Lutter contre l'étalement urbain et modérer la consommation d'espace

La lutte contre l'étalement urbain et la modération de la consommation d'espace passera par notamment par une répartition équilibrée des besoins en logements :

- Environ 50% des besoins en logements seront produits dans l'enveloppe urbaine existante (dents creuses, sous densités, renouvellement urbain et logements vacants) ;
- Environ 50% des besoins en logements seront produits en extension d'urbanisation.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a renforcé les obligations en matière de lutte contre la consommation d'espace, exigeant ainsi de réduire de 50% cette dernière par rapport à la consommation des 10 années précédentes la promulgation de la loi. Cet objectif, national, est en cohérence avec l'orientation 4 du PADD. Entre 2011 et 2021, 30,1 hectares ont été consommés dans la commune soit près de 3 hectares par an en moyenne. La commune s'inscrita dans les objectifs nationaux et locaux (SCoT du Biterrois et stratégie foncière de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée) en limitant significativement la consommation d'espace sur la période 2021-2035. la prise en compte du potentiel constructible de l'enveloppe urbaine du village contribuera à limiter la consommation d'espace en favorisant la construction d'espaces déjà consommés par le passé. **L'objectif de consommation d'espace maximale est fixé à environ 9 hectares, dont :**

- **Environ 6 hectares pour l'habitat** : pour y parvenir, les nouvelles opérations d'aménagement en extension d'urbanisation devront satisfaire une densité minimale d'environ 18 logements par hectare afin d'optimiser l'utilisation du foncier ;
- **Environ 1,4 hectare pour les équipements** : ces équipements seront préférentiellement localisés dans le secteur des Flabègues ;
- **Environ 0,6 hectare pour les infrastructures** : cette consommation permettra de répondre aux besoins de mise en sécurité des voies et chemins ;
- **Environ 1 hectare pour le développement agricole** : cette enveloppe permettra de répondre aux besoins en bâti des exploitants.

COMMUNE DE TOURBES

PLAN LOCAL D'URBANISME