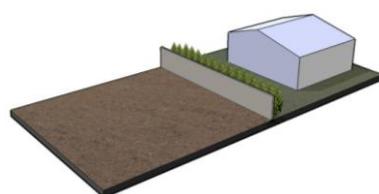
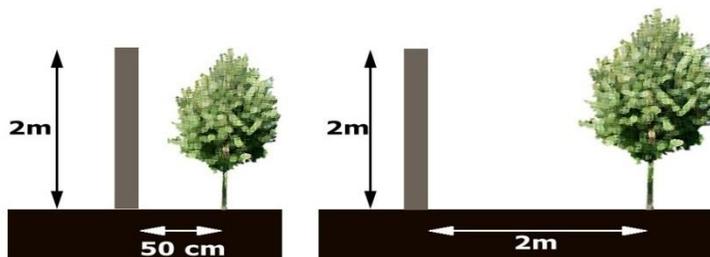


-De plus, il faut favoriser les plantations de haies indigènes en limites de parcelles plutôt que les palissades, les murets ou autres grillages qui s'intègrent très mal au paysage traditionnel de Pomérols (.



-Mais aussi favoriser les plantations de haies le long des murets, palissades ou grillages déjà existants. Il conviendra de planter à 50cm de la limite de propriété depuis l'axe de la plante lorsque cette dernière ne mesure pas plus de 2m. Au-delà de 2m de hauteur, la plantation devra se faire à plus de 2m de la limite de propriété.



-Travailler sur les formes urbaines pour un développement urbain de qualité qui renforce les qualités paysagères du territoire plutôt que de les nier.

Les couleurs des futures extensions urbaines devront s'approcher de celles du bâti traditionnel afin de ne pas dénaturer le paysage urbain et l'identité de Pomérols. Une réflexion sur les typologies d'habitats, et plus particulièrement sur les densités, devra être engagée afin que le nouveau bâti s'intègre de manière cohérente dans le tissu urbain existant.



Palette chromatique et de textures du bâti traditionnel de Pomérols



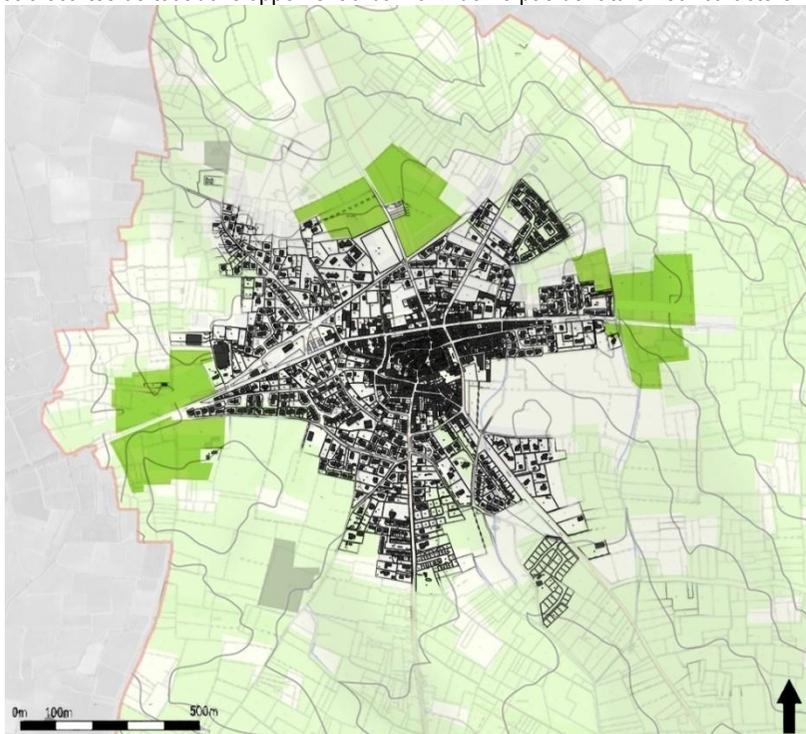
-La préservation et la valorisation des éléments naturels et bâtis fondant l'identité et les paysages de la commune

-Mettre en valeur de la diversité des paysages

Ainsi, il convient de protéger et développer les boisements sur l'ensemble du territoire communal de Pomérols. Un certain nombre d'aménagements liés à des préoccupations d'agriculture raisonnée et de paysage peut être imaginé. Une densification des haies existantes et la création de certaines haies denses et buissonnantes mais peu élevée participerait à la structuration plus bocagère du paysage tout en créant des corridors écologiques pour les auxiliaires de la viticulture.

-Protéger le caractère traditionnel des entrées de village

Les entrées Est et Ouest de la RD 18 et l'entrée Nord depuis la RD 161 marquent clairement le caractère traditionnel, rural et viticole de la commune de Pomérols. Ces espaces sont donc sensibles doivent être écartés de tout développement urbain afin de ne pas dénaturer leur caractère fort et identitaire.



Espaces sensibles des entrées de village



Vue sur l'entrée Est de la RD 18



Vue sur l'entrée Ouest de la RD 18



-Valoriser les alignements de platanes, axes structurants du territoire communal

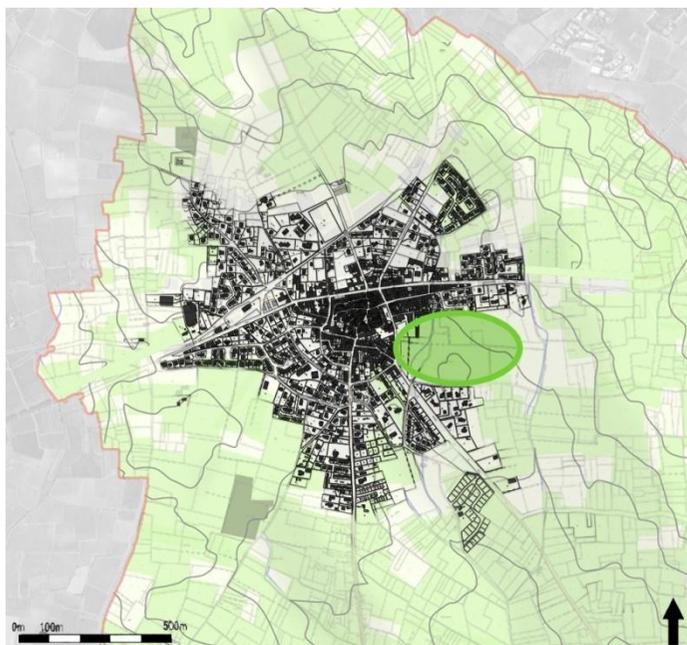
Au-delà de la conservation des alignements de platanes existants, on peut imaginer une multiplication de ces alignements par une campagne de plantations le long des routes secondaires ou des chemins communaux qui participerait ainsi à structurer le village dans son territoire.

-Valoriser la présence de l'eau dans le tissu urbain du village

Il faut valoriser la présence de l'eau à travers le village car c'est un élément qui a façonné l'image du territoire communal et qui a déterminé son implantation. Une prise en compte des Valats et une mise en valeur des zones liées à l'eau doit être faite dans les projets de développement urbain.

L'enjeu du PLU est double : poursuivre la politique de limitation de l'étalement urbain et l'urbanisation linéaire et combler les potentialités existantes ("dents creuses") au sein de l'espace urbain actuel, avant de définir de nouvelles zones d'extension. L'enjeu est de redonner une forme cohérente et une limite claire au pôle urbain de Pomérols, en le confortant et en l'intégrant de manière cohérente dans le territoire communal.

Ce diagnostic paysager sur le territoire communal de Pomérols a permis de mettre en valeur des zones d'enjeux sensibles. On peut donc déterminer par contraste une zone de potentiel développement urbain qui s'intégrerait au mieux dans le tissu urbain de Pomérols. Elle se situe à l'Est du village et s'intègre dans la couronne des extensions urbaines récentes en contact avec le centre ancien. L'urbanisation de cette zone permet de redessiner les limites de Pomérols en recréant un nouveau pôle d'activité urbain plus central et en protégeant les entrées du village qui offrent les premières sensations sur la qualité urbaine de Pomérols.



Carte des espaces



Vue sur le site potentiellement urbanisable depuis le centre du village



Vue sur le site potentiellement urbanisable depuis les abords de la RD 18 à l'Est



V. EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE



1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD



En cohérence avec les dispositions prévues à l'article L.123-3 du code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durable « définit 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 ».

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal, le 16 juin 2014. Ces orientations générales et les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ont été fixés au regard des perspectives démographiques dressées à l'issue du diagnostic.

1.1 LES PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET ECONOMIQUES, FONDEMENTS DU PROJET COMMUNAL

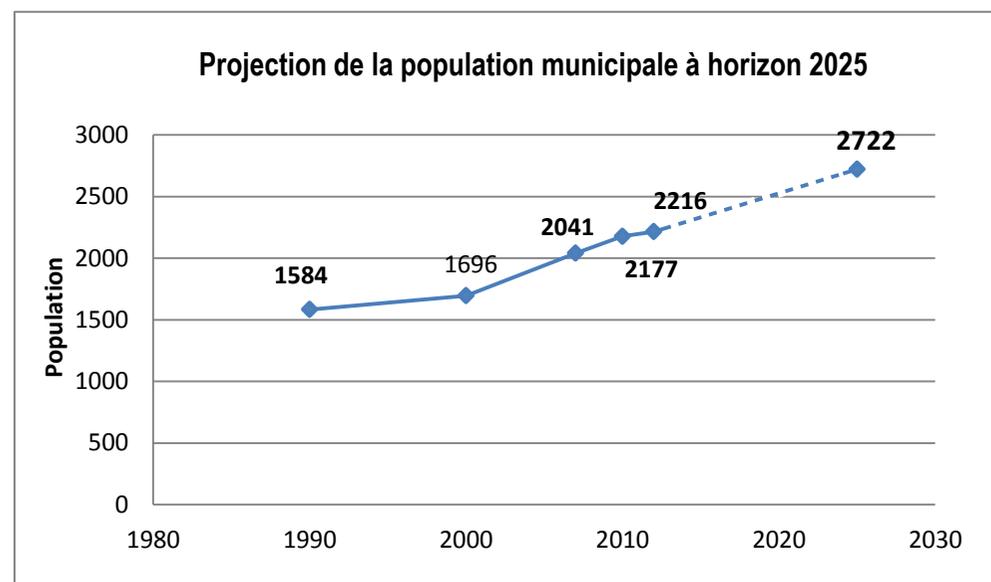
Les perspectives démographiques retenues par la commune sont basées sur un taux de variation moyen de la population de l'ordre de 1,5% par an. Ce taux est en deçà des tendances d'évolution observées récemment sur la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée. Des scénarios alternatifs, établis sur la base d'un maintien des dynamiques démographiques observées sur la période récente tant à l'échelle communale et intercommunale ont pu être envisagés préalablement à la définition du projet.

Toutefois, la commune a souhaité s'inscrire dans des dynamiques de développement plus modérées que celles connues par le passé sur son territoire, établies en cohérence avec les objectifs démographiques fixés par le SCOT du Biterrois. La municipalité s'est donc fixée un objectif de croissance similaire à celui fixé par ce dernier, **objectif situé en deçà de la tendance observée sur la commune sur la même période (2,32%/an)**.

Le scénario retenu tend par conséquent à infléchir la tendance observée. Ceci vise à trouver un équilibre entre l'accueil de jeunes ménages (nécessaire au rajeunissement de la population) et la maîtrise du développement urbain, mais également des pressions induites sur les réseaux et les équipements.

Une évolution suivant un rythme plus élevé n'est pas souhaitable, dans la mesure où elle induirait pour la commune des investissements trop élevés et trop rapides en matière de réseaux ou d'équipement. Il est donc apparu cohérent de maîtriser davantage le développement de Pomérols dans les années à venir.

Par cet objectif la commune de Pomérols souhaite continuer son développement mais de manière moindre par rapport aux années précédentes et modérer la consommation d'espace en passant d'une densité moyenne de 11,5 logements par hectare à un objectif de 18 logements par hectare. Au regard du nombre de logements à produire, cette valeur de densité implique la mobilisation d'environ 15 hectares. Les orientations définies pour le développement de Pomérols traduisent la volonté communale de maintenir le dynamisme du village, d'affirmer son identité viticole et touristique et de garantir une qualité du cadre de vie. Le PADD de la commune tourne autour d'une idée forte : celle de l'image d'une île viticole au caractère villageois et dont le positionnement à l'interface entre le littoral et le patrimoine culturel de l'arrière-pays en fait un territoire au fort potentiel touristique et résidentiel.





1.2 AXE 1 : GARANTIR LE DYNAMISME DU VILLAGE DE POMEROLS ET LES CONDITIONS DE SA QUALITE URBAINE ET SOCIALE

1.1.1. Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et l'offre en logements

Pomérols, de part sa situation géographique, connaît une croissance démographique depuis les années 1980 exclusivement liée à l'arrivée de nouvelles populations, à l'instar des espaces proches du littoral. Cette croissance démographique est très importante. L'arrivée d'actifs avec enfants sur la commune ainsi qu'un taux de natalité en hausse a permis d'entrevoir un rajeunissement progressif de la population jusqu'alors essentiellement composée de retraités. Toutefois, la part de la population vieillissante toujours présente sur la commune ainsi que l'évolution sociétale des ménages a modifié la structure familiale marquée aujourd'hui par des ménages plus petits mais aussi plus diversifiés (de famille monoparentale, de jeunes couples, etc.), générant de nouveaux besoins en matière d'habitats, d'équipements, de commerces et de services. L'attractivité résidentielle et touristique de Pomérols a également conduit un développement conséquent du parc de logements, sous des formes initialement peu diversifiées (habitat pavillonnaire en accession). Même si la diversification du parc engagée ces dernières années reste insuffisante, celle-ci a permis d'accroître le public visé dans formes urbaines moins consommatrices d'espaces.

Le rajeunissement de la population, la constitution d'un parcours résidentiel complet mixte et diversifié répondant aux besoins de l'ensemble des ménages, la modération de la consommation de l'espace sont tant d'enjeux auxquels la commune a souhaité répondre au travers de son projet politique :

→ La commune souhaite poursuivre sa politique d'accueil démographique, facteur de son dynamisme mais souhaite inscrire ce projet dans une logique de densification. L'objectif de croissance retenu par la municipalité sous entend **un accueil potentiel de 545 habitants** supplémentaires à l'horizon 2025 et **un besoin effectif de créer 263 logements** à la même échéance (**soit 30 logements/an à compter de l'entrée en vigueur du PLU**). Pour permettre le développement de ces constructions la commune s'est fixée un objectif de densification de **18 logements/hectares soit un besoin foncier de 15 hectares pour développer l'habitat (incluant les dents creuses)**. Cet objectif est équilibré et compatible avec les objectifs tant fixés au SCOT (1,5%/an et une densité moyenne de 14 lgts/ha) qu'au PLH (34 lgts/an à l'horizon 2017).

Pour ce faire, les choix d'urbanisation visent la constitution, à long terme, d'une forme plus concentrique de son village, afin de conserver une proximité et un lien entre les habitants et le cœur du village. Bien que la commune priorise le renouvellement et la densification des espaces urbanisés, le principe même de l'extension de l'urbanisation s'impose au vu du caractère limité des possibilités de construction dans l'enveloppe actuellement urbanisée. Sur les 15 hectares nécessaires afin de mener à bien le projet de la commune, seulement 2,4 ha peuvent être mobilisés au sein des zones urbaines du bourg. Environ 13,6 hectares seront prélevés en extension de l'urbanisation, en continuité des tissus existants et dans une optique de rééquilibrage (Marche Gay) et de comblements d'interstices initialement prévus dans le cadre du précédent document d'urbanisme (Brougidou et La Sablède,). La commune envisage également à plus long terme, l'aménagement d'un nouveau quartier à Mas-Peyret, ainsi qu'à Rieux de Lestagne.

Par ailleurs, la réhabilitation des logements du centre-ancien en poursuivant les Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat pourra y concourir. La localisation au plan de zonage de zones d'habitat stratégiques en entrée de village vise notamment à promouvoir une urbanisation concentrique, qui permet une proximité des équipements et encourage également les mobilités alternatives dans un souci de développement durable. A cet égard la commune a souhaité établir un échancier d'ouverture à l'urbanisation, afin de permettre une urbanisation progressive du bourg en prévoyant l'aménagement :

- des secteurs de Marche Gay (1AU₁), Brougidou (1AU_{2a}) et de La Sablède (1AU_{2b}) à court terme/ moyen terme. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs de Brougidou et de La Sablède ne pourra intervenir qu'après réalisation d'au moins 25% du programme prévu sur le secteur de Marche-Gay ;
- du secteur de Mas Peyret (0AU) à long terme. Dans ce secteur l'ouverture à l'urbanisation sera soumis à modification du PLU ;
- du secteur de Rieux de Lestagne et du chemin de Belbèze au delà du temps d'exercice du PLU. Etant prévu au PADD, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur pourra intervenir à l'occasion d'une procédure de révision à modalité allégée du PLU.



→ La politique d'accueil souhaitée s'appuie sur la volonté de garantir une diversité intergénérationnelle et de satisfaire les besoins de tous par la constitution d'une offre d'habitat complète reposant à la fois sur la poursuite de l'accession à la propriété et de l'habitat locatif tant adaptée aux jeunes ménages qu'aux personnes âgées. A titre d'exemple cette volonté a donnée lieu sur le secteur de Marche Gay à la constitution d'un quartier sous le signe de la mixité.

L'OAP dessiné sur le secteur affecte tant des emprises pour les logements seniors que pour les logements à destination des jeunes ménages. Par ailleurs, le choix du recours à la servitude de mixité sociale tel que défini à l'article L123-1-16° du Code de l'Urbanisme au sein des secteurs d'OAP témoigne également de la poursuite de cet objectif (prévoit 20% de surface de plancher en Logement Locatif Social).

1.1.2. Soutenir un nouveau mode d'habiter en adéquation avec les enjeux urbains et plus proche de l'identité villageoise

La trame urbaine de Pomérols est marquée par deux grandes typologies très différentes résultant des dynamiques de développements connues depuis les 30 dernières années. En effet, le centre bourg ancien et ses extensions immédiates, dont l'architecture témoigne de l'identité languedocienne et viticole, jouxtent des quartiers contemporains plus lâches marqués par l'omniprésence de l'habitat individuel pavillonnaire. Ainsi, le développement pavillonnaire du village s'est traduit par une perte d'homogénéité urbaine et architecturale, aux travers de formes et traitements urbains déconnectés des caractéristiques originelles du village. Cette urbanisation mono spécifique s'est également traduite par une offre en logements peu diversifiée, offre qui n'est pas toujours en adéquation avec les besoins de familles monoparentale, de personnes seules, etc.

Les développements de demain devront nécessairement promouvoir une identité urbaine commune et proposer des formes urbaines susceptibles de répondre aux nouvelles préoccupations sociales et paysagères. A cet égard, la commune souhaite faire émerger une meilleure conception urbaine et sociale sur les nouveaux quartiers afin de proposer un environnement urbain de qualité en adéquation avec l'esprit « villageois », une ville dense et de proximité. Il s'agira de favoriser l'émergence de formes urbaines diversifiées aux travers d'habitats mitoyens, groupés, logements superposés/intermédiaires, etc. Plusieurs les outils réglementaires ont été mobilisés à cette fin : réglementation de l'emprise au sol des constructions, de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et des hauteurs ; recourt aux opérations d'aménagement d'ensemble lors d'orientations d'aménagement, etc. L'aménagement du futur quartier à Marche-Gay aura ainsi vocation à porter de cette nouvelle image urbaine.

1.1.3. Garantir une vie sociale de qualité pour les habitants de Pomérols

L'accueil de nouvelles populations devra s'accompagner d'un niveau d'équipements satisfaisant pour répondre aux besoins des habitants. Il s'agit notamment de s'assurer de la capacité suffisante des équipements existants (réseaux), de permettre le développement des communications numériques sur la commune et de veiller à l'identification de nouveaux emplacements afin de permettre la réalisation des équipements manquants pour satisfaire aux besoins à venir (salle des fêtes, équipements sportifs et de loisirs, etc.).

Au-delà de doter la commune d'une offre adaptée aux besoins premiers de la population, il s'agit également de favoriser un urbanisme de proximité et de conforter la mixité des fonctions au sein de chaque quartier. Les difficultés de connexion entre les différentes polarités communales (centre-bourg, équipements scolaires, équipements sportifs) mises en évidence lors du diagnostic urbain interrogent quant à leur accessibilité et aux modes de déplacements privilégiés jusqu'alors. L'accès aux équipements constitue une condition essentielle au bon fonctionnement du village. En contre partie de l'aménagement de ces nouveaux équipements, il ne s'agira pas d'amoindrir le rôle fédérateur du cœur de village, ce dernier devant rester un lieu de passage et de rencontre premier pour l'ensemble de la population. En ce sens plusieurs projets de mise en valeur d'espaces publics sont aujourd'hui portés par la commune, en particulier derrière les anciennes écoles et la bibliothèque municipale et à terme au niveau de la future mairie. La commune disposant d'ores et-déjà de la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation d'aménagements nouveaux, aucun emplacement réservé n'a été prévu à leur effet.

Afin d'offrir un niveau d'équipements qui répondent aux besoins premiers de la population, la commune prévoit la réalisation de plusieurs équipements porteur de vie sociale. L'inscription cette offre d'équipements au cœur du tissu urbain recherche à limiter les déplacements motorisés. La place aux équipements d'intérêt collectif dans la future zone de Marche-Gay en est une des illustrations. A cet égard, une zone dédiée à la réalisation de ces équipements à donner lieu au dessin d'une zone spécifique au plan de zonage. Par ailleurs, la municipalité souhaite accompagner cette offre de conditions d'accès de qualité en favorisant les réaménagements des équipements existants et de leurs abords. Des actions particulières allant en ce sens ont été actées et seront permis par le document d'urbanisme, comme l'aménagement d'accès piéton, la réalisation de la future mairie, etc.



1.1.4. Mieux gérer l'accessibilité et les déplacements au sein du village de Pomérols

Le territoire de Pomérols est parcouru par un réseau de voiries structuré et hiérarchisé selon l'importance des trafics qu'elles supportent. On peut ainsi distinguer plusieurs des axes déplacements structurants, des axes de déplacements secondaires et de voies de desserte locale, particulièrement adaptés au flux automobile. La RD18 constitue un axe majeur autour duquel le village s'est développé. La commune est soumise depuis les années soixante-dix à une croissance démographique continue et soutenue dont l'une des conséquences directes est l'augmentation des déplacements. Cette mobilité quotidienne se caractérise, comme dans tous les systèmes urbains, par une forte croissance des déplacements tous motifs, ce qui a eu une incidence sur l'organisation du bourg et des modes de déplacements.

En conséquence, les transports alternatifs sont ainsi peu employés même si l'on assiste au développement des plusieurs modes de transports (transport collectif, covoiturage). Les déplacements piétons sont encore peu développés dans le village même si l'on observe des cheminements ponctuels dans le tissu urbain. La recherche d'une meilleure organisation et hiérarchisation des déplacements et d'une plus grande place à donner aux modes doux semble être indispensable à l'amélioration des conditions de circulation au sein du village, tout comme la sécurisation des continuités piétonnes et voiries existantes.

L'amélioration de la circulation constitue un objectif important pour la commune, qui mène d'ores et déjà des actions en sa faveur. Le PLU est ainsi l'occasion de poursuivre et d'affirmer cet objectif en :

- **Sécurisant la traversée des RD18 et RD161** (avenue de Florensac et de Marseillan), notamment au point d'intersection avec la future zone de Marche-Gay : à cet égard, un principe de sécurisation de l'accès à créer au niveau de ce secteur a été inscrit au sein de l'OAP.
- **Favorisant l'établissement d'une liaison inter-quartiers et en améliorant les conditions de circulation** : le choix de privilégier un développement concentrique autour du centre du village vise encourager le recourt aux mobilités alternatives dans le cadre des déplacements de proximité. Pour ce faire la collectivité souhaite redonner davantage de place aux déplacements doux. Le développement des nouveaux quartiers a été conditionné à l'établissement de liaisons permettant de les relier aux entités urbaines périphériques. Plusieurs outils ont été mobilisés à cette fin. Un emplacement réservé a été dessiné au plan de zonage afin de permettre la réalisation de cheminements et passage piétons vers le centre (emplacement réservé n°1). L'OAP de Marche Gay prévoit également la réalisation de maillages doux.
- **Optimisant l'offre en stationnement au sein du village afin de conforter d'attractivité et l'accessibilité du centre-ancien** : la commune souhaite davantage développer les possibilités de stationnement et travailler sur une meilleure signalisation. Le déploiement de zones de stationnement autour de la future mairie et sur le secteur de la bibliothèque est en ce sens prévus et a fait l'objet d'un emplacement réservé. Par ailleurs, la collectivité souhaite assurer une prise en charges de besoins en stationnements lors de la réalisation de nouvelles opérations de construction. En effet, le règlement encadre de façon précise le nombre de stationnements à créer au regard de la vocation des constructions envisagées sur la zone.

1.1.5. Conforter l'économie tertiaire de Pomérols, source d'emplois et facteur de dynamisme

La commune a connu une hausse de la population active du fait de l'arrivée de nouvelles populations ces dernières années. Toutefois, la commune compte davantage d'actifs résidents que d'emplois à offrir, ce qui témoigne d'une importante dépendance de ces derniers vis-à-vis des pôles d'emplois périphériques. Ainsi, l'économie présente domine et semble également nourrie du potentiel touristique dont dispose la commune. Ainsi l'économie pomérolaise repose sur deux grands secteurs d'activités que sont les activités tertiaires et agricoles.

Activités déterminantes dans l'économie locale, le commerce, les services et l'artisanat disposent d'un poids considérable en termes d'emplois offerts mais constituent également un élément du cadre de vie, qui doit être conforté et valorisé. L'attractivité de la commune de Pomérols, qu'elle soit résidentielle ou touristique passe par le maintien de son dynamisme économique, un dynamisme lié à la capacité du territoire à offrir les conditions nécessaires au maintien des activités existantes sur l'ensemble du territoire, mais également au développement et à l'implantation d'une nouvelle offre.

Face à l'accueil de nouvelles populations résidentes, le maintien et le développement du tissu économique local paraît indispensable à la préservation des grands équilibres existants sur le territoire. Les perspectives démographiques établies permettent d'anticiper une hausse du nombre d'habitants dans les années à venir. En conséquence, la dynamique de création d'emplois mérite d'être prolongée dans les années à venir afin de continuer à créer des emplois, au risque de voir le taux de chômage s'accroître à nouveau.

A cet égard, la municipalité entend conforter le tissu commercial et artisanal du cœur de ville, indispensable au bon fonctionnement du village et au maintien de son attractivité et de son cadre de vie. Le projet de PLU vise à rapprocher offre en commerces et services et lieu de résidence.



Les choix d'urbanisation vont à cet égard dans le sens de la proximité entre les futurs quartiers d'habitation et l'offre de proximité, ce qui constituera un facteur de maintien des activités voire de création. Par ailleurs, il s'agira d'améliorer l'accès au centre, condition de la pérennité des activités, qui passe par une offre plus importante et mieux identifiée du stationnement. Le dessin d'un emplacement réservé permettant la réalisation de nouveaux stationnements en centre ville sera de nature y participer, de même que l'inscription au sein de l'OAP de Marche Gay, d'une emprise réservée à la réalisation d'un parc de stationnement mutualisé à l'interface du centre ville.

Pour répondre aux besoins de développement d'activités existantes et de créations d'emplois, la municipalité a souhaité au travers de son PLU affirmer la vocation d'activités artisanales et commerciales du secteur d'entrée Ouest du village. Ce secteur d'entrée constitue un potentiel pour l'accueil d'activités par la présence de la cave coopérative, ce dernier ayant été identifié comme zone à vocation d'activités dans le POS.

Ce potentiel d'accueil est conforté par le maintien au plan de zonage d'une zone dédiée, dont le résiduel permet d'envisager l'extension des activités existantes, mais également l'implantation de nouvelles activités et en particulier la création d'un point de vente de produits issus de l'agriculture locale. Afin d'établir des complémentarités, il s'agit de maintenant une zone à vocation viticole et artisanale au nord de l'avenue de Florensac et de conforter la vocation commerciale dans sa partie sud, afin de limiter l'évasion commerciale des activités vers les territoires.

1.3 AXE 2 : AFFIRMER L'IMAGE OENO - TOURISTIQUE DE POMEROLS

1.1.1. Préserver la qualité paysagère du territoire viticole support de son image et soutenir et valoriser la viticulture de Pomérols comme emblème de la commune

La commune de Pomérols profite d'un positionnement très intéressant à l'interface du littoral méditerranéen et de l'arrière-pays viticole. Elle se situe également à proximité des pôles urbains tels que Béziers, Montpellier et Agde et plus localement, Pézenas, Florensac et Marseillan. Ce positionnement, particulièrement favorable à l'attractivité tant résidentielle que touristique de la commune, a entraîné un développement important depuis les années 1980.

Pourtant forte d'une identité viticole prégnante, les développements urbains connus depuis ont largement été effectués au détriment des espaces viticoles et des activités économiques existantes supports de son image. Le territoire de Pomérols présente ainsi une forte sensibilité paysagère, tant aux abords du bourg qu'au sein des espaces cultivés. Les entrées de ville constituent la première image du village, particulièrement celle depuis Florensac, axe touristique très utilisé permettant d'accéder à l'autoroute.

Au delà de la qualité des paysages qui en est issue, la viticulture est une activité économique déterminante. Elle dispose d'un poids considérable, dont le développement est assuré par la cave coopérative « Les Costières de Pomérols ». Par la qualité des vins classés en AOP, cette activité assure une image qui constitue un appui pour le développement de l'éonotourisme, aujourd'hui indispensable à la pérennité des exploitations. La renommée touristique de Pomérols est assurée en grande partie par la production de ses vins de qualité, notamment celle du Picpoul de Pinet, dont les terres font l'objet d'un classement en AOP.

Garant de l'expression et de l'identité viticole, la protection des paysages et des activités est ainsi une condition de l'attractivité touristique de la commune. Les élus de la commune de pomérols ont souhaité marquer clairement leur volonté de préserver le paysage viticole, tout en garantissant la pérennité des exploitations et en confortant les activités de la cave coopérative.



Ainsi, les choix de zonage et de règlement reflètent cette ambition, par :

- **Un respect des objectifs fixés en matière de modération de la consommation d'espaces et une maîtrise du développement urbain autour du village, avec une attention portée au point de rencontre de l'urbain avec l'agricole, notamment en entrée de ville :** Les projets envisagés notamment à l'Ouest et Sud-est du bourg entraîneront inévitablement une consommation d'espaces agricoles. Néanmoins, la réflexion les concernant précède de plusieurs années de classement en zone constructible au POS en vigueur. Par ailleurs, les enveloppes visant l'accueil de nouveaux logements traduisent un développement concentrique maîtrisé, renvoyant à la forme urbaine du centre historique et moins consommateur d'espaces viticoles. Les OAP et le règlement visent à encadrer l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de développement (échancier d'ouverture à l'urbanisation) et à assurer un traitement plus exigeant des limites urbaines en prévoyant des densités minimales et imposant la réalisation d'écran paysager en frange des secteurs exploités ;
- **Une prise en compte des besoins de la cave coopérative Costières de Pomérols, lieu de fréquentation incontournable de la commune et indispensable à son économie touristique :** En permettant et prévoyant des possibilités d'extension voire de projets d'activités complémentaires via la zone à vocation d'activité en entrée Ouest du village, la municipalité a souhaité affirmer sa volonté de conforter les activités de la cave coopérative.
- **Un niveau de protection adapté aux enjeux paysagers et agronomiques du territoire, afin d'encadrer l'implantation de nouveaux bâtiments à la fois dans leur localisation et leur aspect :** Tout en freinant le mitage des espaces agricoles, la commune a souhaité exprimer la volonté de soutenir les exploitations, de plus en plus fragilisées par la crise viticole, en mettant en place des actions visant à assurer leur pérennité. Elle a veillé à garantir, dans les secteurs les moins sensibles, la possibilité d'implanter de nouveaux bâtiments d'exploitation ou nouvelles constructions à usage d'habitation dès lors qu'elles sont nécessaires au bon fonctionnement des activités. Ainsi, le projet de PLU propose un niveau de protection des paysages et espaces agricoles cultivés différencié par l'identification au plan de zonage d'une zone agricole, dite zone A, admettant des constructions et installations nouvelles sous condition, et d'un secteur au degré de protection renforcé, noté A0. Ainsi, les paysages agricoles présents aux abords du bourg (périmètre de 500m à partir des limites urbaines du bourg) et les parcelles classées en AOP, notamment les terres de production du Picpoul de Pinet, ont bénéficié de ce classement. Dans ce secteur, seule l'extension des constructions et installations agricoles sera permis sous condition.

1.1.2. S'appuyer sur le positionnement territorial de Pomérols pour marquer l'attractivité touristique

Au-delà des ses paysages viticoles de qualité, le potentiel touristique de Pomérols est aussi lié à son positionnement géographique (proximité de l'Etang de Thau, du littoral méditerranéen, arrière-pays languedocien). La commune dispose ainsi d'une situation très favorable pour le développement de structures d'hébergements touristiques, qu'ils semblent nécessaires de conforter et de nourrir dans les années à venir.

L'objectif fort pour la commune, à travers son PLU, est ainsi de développer l'offre en hébergement en permettant notamment la promotion de résidences secondaires au sein du village pour favoriser la fréquentation du centre et des commerces et le développement du camping et du Parc Résidentiel de Loisirs de La Grenatière situé en limite Est de la commune, dont les travaux d'aménagement viennent de s'achever. En ce sens, le règlement de la zone urbaine permet le développement d'hébergements touristiques. Par ailleurs, une zone dédiée aux activités d'hébergements touristiques de la a été dessiné au plan de zonage.

C'est aussi l'identité urbaine et bâtie languedocienne de la commune qui participe à la qualité du cadre de vie et à son image que la municipalité souhaite protéger et valoriser. L'établissement d'un règlement spécifique au centre-ancien de Pomérols pour préserver les caractéristiques architecturales intrinsèques au site a en ce sens été réalisé dans le cadre de la traduction réglementaire du projet au travers de l'article 10 du règlement. Plusieurs parc et jardins et éléments boisés participant à l'identité du territoire ont également bénéficié d'une protection au titre des éléments de paysage à préserver, interdisant ainsi, tout changement d'affectation ou usage des sols de nature à compromettre leur conservation.



1.4 AXE 3 : CULTIVER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DANS LE TERRITOIRE POMEROLAIS ET DANS SON FONCTIONNEMENT

1.1.3. Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune

Le territoire communal de Pomérols appartient à l'unité paysagère des vignobles de coteaux marqué par la prédominance de la vigne sur les cultures annuelles et par le caractère doux du relief. Par leur configuration, les espaces agricoles offrent une matrice paysagère favorable aux déplacements des espèces sur le territoire.

Les écoulements superficiels y sont très discrets et se résument au ruisseau du Brougidoux et du Fontanilles, ainsi que de quelques valats, qui parcourent les espaces viticoles. Même s'ils sont peu perceptibles en raison de l'absence de végétations rivulaires, ces cours d'eau sont indispensables au bon fonctionnement écologique et économique du territoire. Au-delà de leur utilité pour les activités agricoles (drain) et de leur caractère anthropique, ils peuvent offrir des points d'eau occasionnels à de nombreuses espèces. Ils ont par ailleurs été identifiés comme corridors écologiques au SCoT. A noter que la zone humide des Prés de Soupié présente en limite communale, semble être l'unique site particulièrement intéressante d'un point de vue faunistique et floristique, comme en témoigne son inscription en Z.N.I.E.F.F.

Aussi, quelques rares boisements animent également cette vaste étendue homogène, dont les caractéristiques paraissent seulement favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore peu exigeantes et communes. Par leur rôle dans le déplacement des espèces sur territoire, les boisements de la Grenatière et du Mas Rouge présentent au-delà de leur intérêt dans la diversification des paysages un intérêt écologique qu'il conviendra de préserver. A l'image des territoires viticoles, la place du végétal est peu marquée au sein des tissus urbains.

En vertu de leur rareté sur le territoire et de leur importance dans la diversification des paysages, la préservation des espaces naturels est ainsi d'enjeu. Ainsi, les choix de zonage et de règlement ont été opérés en faveur de la préservation des continuités écologiques et des boisements emblématiques du territoire :

- **La zone humide de la Soupié et ses espaces de fonctionnalité ont été classées en zone naturelle** : Afin d'assurer la préservation des milieux humides et boisés identifiés comme favorables à la nidification du Rollier d'europe (oiseau protégé en France exclusivement méditerranéen), plusieurs dispositions propices à leur préservation ont été intégrées au PLU. La Z.N.I.E.F.F de Soupié et ses espaces de fonctionnalité ont été classés en zone N, et les bords des cours d'eau et fossés assortis d'éléments de paysage à préserver au titre de leur fonctionnalité écologique. A noter que la délimitation de la zone N repose sur la limite du champ d'expansion des crues, secteur favorable à la formation de prairies et zones de culture humide.
- **Le réseau hydrographique et les espaces agricoles font l'objet de mesures favorables à la préservation de leur fonction écologique** : Les espaces agricoles seront de nature à accueillir très peu d'installations et constructions nouvelles, une grande partie étant classée en zone A0. En effet, les occupations du sol autorisées en zone A et en secteur A0 sont particulièrement encadrées, afin de limiter la fragmentation des espaces agricoles. A noter que les cours d'eau fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation qui contraint fortement les possibilités d'occupation du sol à leur abord, ce qui permettra leur protection. La conservation des cours d'eau et fossés prévue au PPRi est appuyée par le règlement, qui prévoit un principe d'inconstructibilité dans une bande de 20 mètres des parts et d'autre des berges des cours d'eau et fossés.
- **Les boisements la Grenatière et du Mas Rouge et les milieux en recolonisation naturelle à la Sablède support à la biodiversité ordinaire ont fait l'objet de dispositions spécifiques permettant d'assurer leur protection** : le boisement de la Grenatière bénéficie d'un classement en Espace Boisé Classé et le boisement du Mas Rouge et les parcelles en recolonisation ont été classés en zone N.

Par ailleurs, dans le but de valoriser le patrimoine naturel, le projet de développement retenu intègre davantage le végétal dans la conception urbaine, notamment au sein des nouveaux quartiers. La création d'espaces collectifs plantés, le maintien des plantations existantes ou leur remplacement, l'emploi d'essences locales ou le recours privilégié à l'emploi de clôtures végétales, sont tant d'éléments souhaités par la municipalité qui ont trouvé une traduction réglementaire dans le projet de PLU.



1.1.4. Promouvoir une meilleure gestion des ressources et des énergies

Le territoire de Pomérols s'inscrit dans un contexte géologique particulier, composé de formations à dominante argileuse du Pliocène ponctuellement accompagnées d'alluvions anciennes étalées en terrasses discontinues. Ces sols renferment des nappes peu importantes soit de faible débit, soit à alimentation irrégulière (percolation des eaux de pluie).

Les ressources en eau sont par conséquent limitées et sensibles aux pollutions et pressions estivales, ce qui implique une gestion raisonnée établie en cohérence avec les grands objectifs du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée, du SAGE du Thau et du SAGE Nappe Astienne.

Ainsi, les choix de développement opérés s'inscrivent dans une démarche de préservation de la ressource en eau et de ses qualités intrinsèques, notamment en garantissant :

→ **une desserte de toutes les constructions par le réseau collectif d'alimentation en eau potable de taille et de capacité suffisante** : le projet de développement souhaité vise à promouvoir une gestion raisonnée et anticipée de la ressource en eau afin de répondre aux besoins à venir sans renforcer les pressions sur la ressource. La réalisation d'un Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable en 2007 s'est inscrite dans cette démarche. Au-delà du diagnostic des installations communales, cette dernière a permis de préciser à partir de l'évolution du besoin en eau les solutions d'amélioration à envisager à horizon 2025.

Pensé au regard des enveloppes urbaines constructibles au POS maintenues en majeure partie dans le PLU, ce dernier a permis d'anticiper sur la mise en capacité du réseau, l'essentiel des travaux permettant l'accueil de la population projetée ayant été réalisé. Par ailleurs, la commune a souhaité subordonner l'octroi d'autorisation de construire au raccordement au réseau collectif d'alimentation en eau potable afin de maîtriser les prélèvements sur la ressource, ce principe interdisant le recourt aux forages privés sans demande d'autorisation ;

→ **une prise en charge des effluents sur l'ensemble des tissus agglomérés par un réseau d'assainissement suffisamment dimensionné** : le réseau d'assainissement collectif dessert actuellement l'ensemble des tissus urbanisés et est raccordé à la station d'épuration de Pinet-Pomérols d'une capacité épuratoire de 7000 Eqh. La capacité résiduelle de cette dernière permettant d'envisager le raccordement de plus de 2800 Eqh à répartir sur les deux communes, les choix d'urbanisation future ont été fait en tenant compte de la capacité de la station d'épuration et de la proximité immédiate du réseau, afin de limiter les coûts d'extension de ce dernier.

Ainsi, le scénario retenu induira un accroissement des effluents à traiter de 545 Eqh supplémentaires à horizon 2025. La station d'épuration sera donc en mesure de prendre en charge ces nouveaux effluents. A ce titre, au sein des zones urbaines et à urbaniser, l'autorisation de construire est subordonnée au raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe.

Lorsque celui-ci n'existe pas, des dispositifs techniques doivent être mis en place afin d'anticiper un raccordement futur au réseau d'assainissement collectif. L'évacuation de certaines eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite. Par ailleurs, ces dispositions répondent à une volonté de limiter tout recourt au dispositif d'assainissement collectif en zone agricoles ou naturelles et de prévenir de tous risques de rejets non traités dans les fossés et cours d'eau ;

→ **une gestion des eaux de ruissellements à la source, au plus proche du cycle de l'eau, via des dispositifs adaptés au contexte** : dans le cadre de son projet, la commune a souhaité garantir une gestion pluviale intégrée en faveur d'une collecte par le réseau collectif. A cet égard, cette dernière va engager la réalisation d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDEP). Toutefois, dans l'attente des conclusions de cette étude, sur chacune des zones, lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. Dans les secteurs isolés, l'infiltration des eaux à la parcelle doivent par ailleurs être garantie.

Au sein des zones à urbaniser, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis devront être de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.). De plus, ils devront permettre dans la mesure du possible, la récupération des eaux de pluie pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés. Sur le secteur de Marche Gay, une attention particulière a été portée à la conservation du fossé traversant la zone au travers de l'OAP. Conformément aux dispositions du PPRi, toute opération d'urbanisation nouvelle devra prévoir des mesures compensatoires suffisantes permettant d'assurer la rétention des eaux pluviales dans la proportion de 120l /m² imperméabilisé.

En sus de la préservation des cours d'eau vis-à-vis de l'urbanisation (éléments de paysage à protéger et bande inconstructible de 20 mètres), ces dispositions seront de nature à limiter les risques de contamination des milieux récepteurs et à assurer par conséquent, la préservation de la qualité des eaux superficielles dans les années à venir.



Le contexte climatique de la commune constitue un atout pour développer un habitat plus économe en énergie, par son fort taux d'ensoleillement. A cet égard, le PLU favorise, par ces dispositions, des constructions plus environnementales en travaillant sur une orientation optimum des constructions dans les opérations d'ensemble et en donnant une place forte à aux techniques environnementales nouvelles au travers de son règlement.

Ainsi, la municipalité souhaite que les éléments de production d'énergie renouvelable ou toutes dispositions destinées à l'économie d'énergie soient favorisés. Au travers de l'article 13, il rappelle que les constructions nouvelles devront être réalisées en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, à l'isolation acoustique et l'aération en vigueur. Au sein des secteurs dédiés aux activités, le règlement préconise la mise en place de toiture permettant la collecte des eaux de pluies ou encore la production d'électricité par des panneaux photovoltaïques, dans une perspective de maîtrise des consommations énergétiques.

1.1.5. Prendre en compte les risques naturels

La commune de Pomérols est concernée par des risques d'inondation qui touchent notamment le village et fait ainsi l'objet d'un PPRI (Bassin Versant de l'Etang de Thau). De plus, le contexte géologique du territoire soumet la commune à des risques de mouvement de terrain (retrait/gonflement d'argiles) qui occasionnent des dommages sur les constructions.

En n'octroyant pas de droit nouveau droit à construire pour la création de nouvelles habitations dans les secteurs sensibles à l'inondation, la municipalité a souhaité limiter le risque d'exposition des personnes et des biens. Ainsi, le choix de la municipalité communal fut, d'urbaniser aux abords du bourg, là où le risque était inexistant ou maîtrisé. Les dispositions du PLU n'aggravent pas le risque pour les constructions existantes.

En identifiant les secteurs concernés par le risque mouvement de terrain et en rappelant le degré de sensibilité identifié, la commune a porté à la connaissance du public la présence de ce risque, qui n'implique pas d'inconstructibilité. En annexant les préconisations constructives du ministère à son règlement, la commune participera à la promotion de mode constructif adapté aux caractéristiques des sols, en ce sens moins sensible.



2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



2.1 UNE OUVERTURE A L'URBANISATION MAITRISEE DANS LE TEMPS

La commune souhaite poursuivre sa politique d'accueil démographique, facteur de son dynamisme mais souhaite inscrire ce projet dans une logique de densification. L'objectif de croissance retenu par la municipalité sous entend **un accueil potentiel de 545 habitants** supplémentaires à l'horizon 2025 et **un besoin effectif de créer 263 logements** à la même échéance.

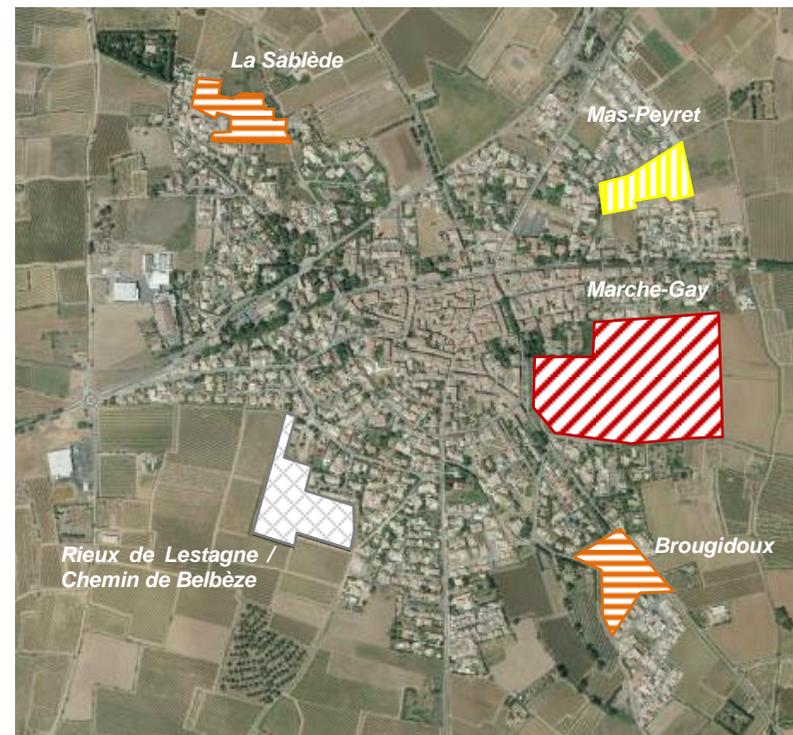
Pour permettre le développement de ces constructions la commune s'est fixée un objectif de densification de **18 logements/hectares soit un besoin foncier de 15 hectares pour développer l'habitat (incluant les dents creuses)**.

Pour ce faire, les choix d'urbanisation visent la constitution, à long terme, d'une forme plus concentrique de son village, afin de conserver une proximité et un lien entre les habitants et le cœur du village. Bien que la commune priorise le renouvellement et la densification des espaces urbanisés, un peu plus de **13,4 hectares** seront prélevés en extension de l'urbanisation, en continuité des tissus existants et dans une optique de rééquilibrage (Marche Gay et Mas Peyret) et de comblements d'interstices initialement prévus dans le cadre du précédent document d'urbanisme (Brougidou et La Sablède,).

La commune envisage également à plus long terme, l'aménagement d'un nouveau quartier à Mas-Peyret, ainsi qu'à Rieux de Lestagne. A cet égard la commune a souhaité établir un échancier d'ouverture à l'urbanisation, afin de permettre une urbanisation progressive du bourg en prévoyant l'aménagement :

- du secteur de Marche Gay (1AU₁) court terme,
- du secteur de Brougidou (1AU_{2a}) et de La Sablède (1AU_{2b}) moyen terme ;
- du secteur de Mas Peyret (0AU) à long terme ;
- du secteur de Rieux de Lestagne/ Chemin de Belbèze au delà du temps d'exercice du PLU.

Ainsi près de 200 à 230 logements pourront être réalisés à horizon 2025, le reste à produire étant prévu au sein des espaces bâtis.



Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

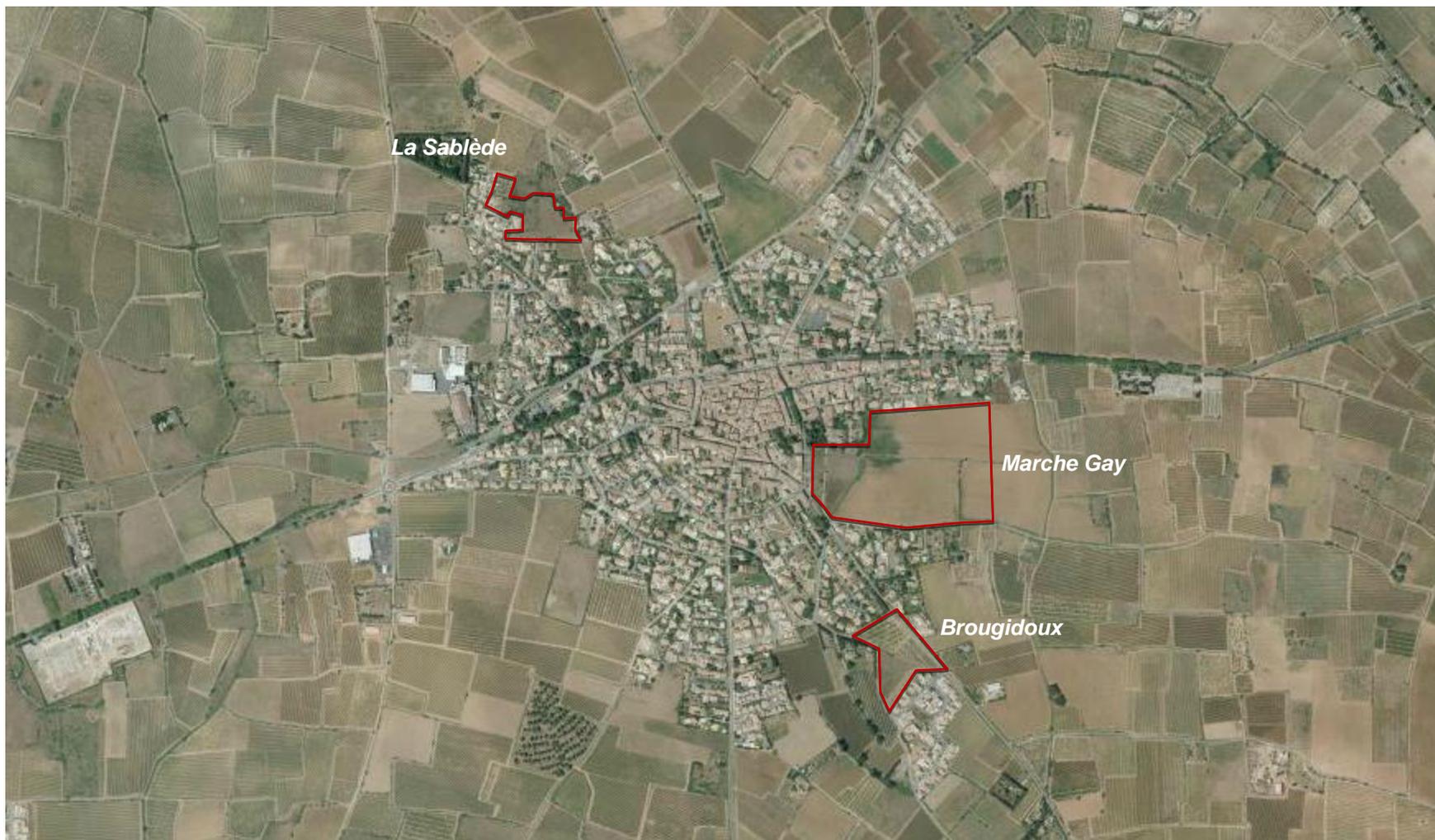
		2017	2020	2023	2025	2030
A court terme	Secteur de Marche Gay		140 à 150 logements			
	Secteur de Brougidou			25 à 30 logements		
A moyen terme	Secteur de La Sablède			20 à 25 logements		
	Secteur du Mas-Peyret				20 à 25 logements	
A long terme	Secteur de Rieux de Lestagne / Chemin de Belbèze					

Total sur la période 2017-2025 : 205 à 230 logements



2.2 LE PERIMETRE D'APPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Des orientations d'aménagement et de programmation sont formulées sur les secteurs d'extension de l'urbanisation dont l'urbanisation est prévue à court-moyen terme. A cet égard, trois secteurs font l'objet de la formulation d'orientations d'aménagement et de programmation, à savoir aux lieux-dits Marche Gay, Brougidoux et La Sablède. Ces secteurs constituent des espaces stratégiques, compte tenu de leur situation vis à vis du bourg et des conditions de desserte par les voies et réseaux.





2.3. LES PRINCIPES GENERAUX DE COMPOSITION

Le choix de formuler des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs de développement envisagés au PLU vise à répondre à plusieurs objectifs :

- **Optimiser l'occupation des sols.** La commune souhaite éviter la constitution de délaissés urbains ou l'implantation d'opérations ne permettant pas de gérer de manière plus économe la ressource foncière. Ainsi, les constructions à usage d'habitat, de commerce, d'artisanat sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées dans une ou plusieurs opérations d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Toutefois, plusieurs opérations d'aménagement seront possibles. Cependant, leur implantation pourra être réalisée de manière cohérente, en s'intégrant au schéma d'ensemble prévu pour la zone et qui a valeur de plan de référence.

Les voiries devront respecter la hiérarchie fixée dans les OAP et être configurées de manière à aboutir à la constitution d'un réseau complet, tel que celui prévu dans le schéma d'aménagement. L'objectif est de faciliter des entrées et sorties sécurisées et confortables pour les usagers des différents modes de déplacement. La recherche de cohérence avec le tracé des voies existantes à proximité immédiate de chaque zone, ainsi que la sécurisation des intersections sont deux principes qui ont permis de déterminer le positionnement de ces accès. Les voies sont configurées de manière à permettre une desserte optimisée des différentes zones, afin d'éviter notamment la constitution d'enclaves inconstructibles et d'assurer un bouclage des zones ouvertes à l'urbanisation.

Selon les zones, les orientations retenues peuvent comprendre également des dispositions relatives à la forme urbaine et aux typologies de constructions, en préconisation des densités minimum.

- **Continuer à développer le maillage de liaisons douces**, afin de favoriser les circulations des cycles et des piétons internes au quartier bénéficiant d'une proximité au bourg, à Marche Gay. Le dessin de l'OAP impose sur ces secteurs, de prévoir des itinéraires piétonniers et cyclables mixtes, de manière à compléter le réseau de voies principal ouvert à la circulation automobile. Ils doivent faciliter la circulation des usagers de modes doux, et encourager l'accès aux quartiers limitrophes.
- **Offrir un cadre de vie de qualité.** La hiérarchie et les principes édictés pour la configuration des voies s'inspirent de celles des villages de Pomérols assurant ainsi un développement respectueux de l'identité de la commune. Par ailleurs, la présence végétale est encouragée, au travers de l'obligation de plantation formant écran au contact des espaces bâtis ou des terres cultivées, imposée dans le schéma d'aménagement. L'objectif est d'assurer une certaine mise à distance, de manière à prévenir l'apparition de conflits de voisinage. Ces espaces tampons pourront accueillir au cas par cas des arbres de haute tige, de moyenne tige, des buissons ainsi que des cheminements doux.



2.4 LE SECTEUR DE MARCHE GAY

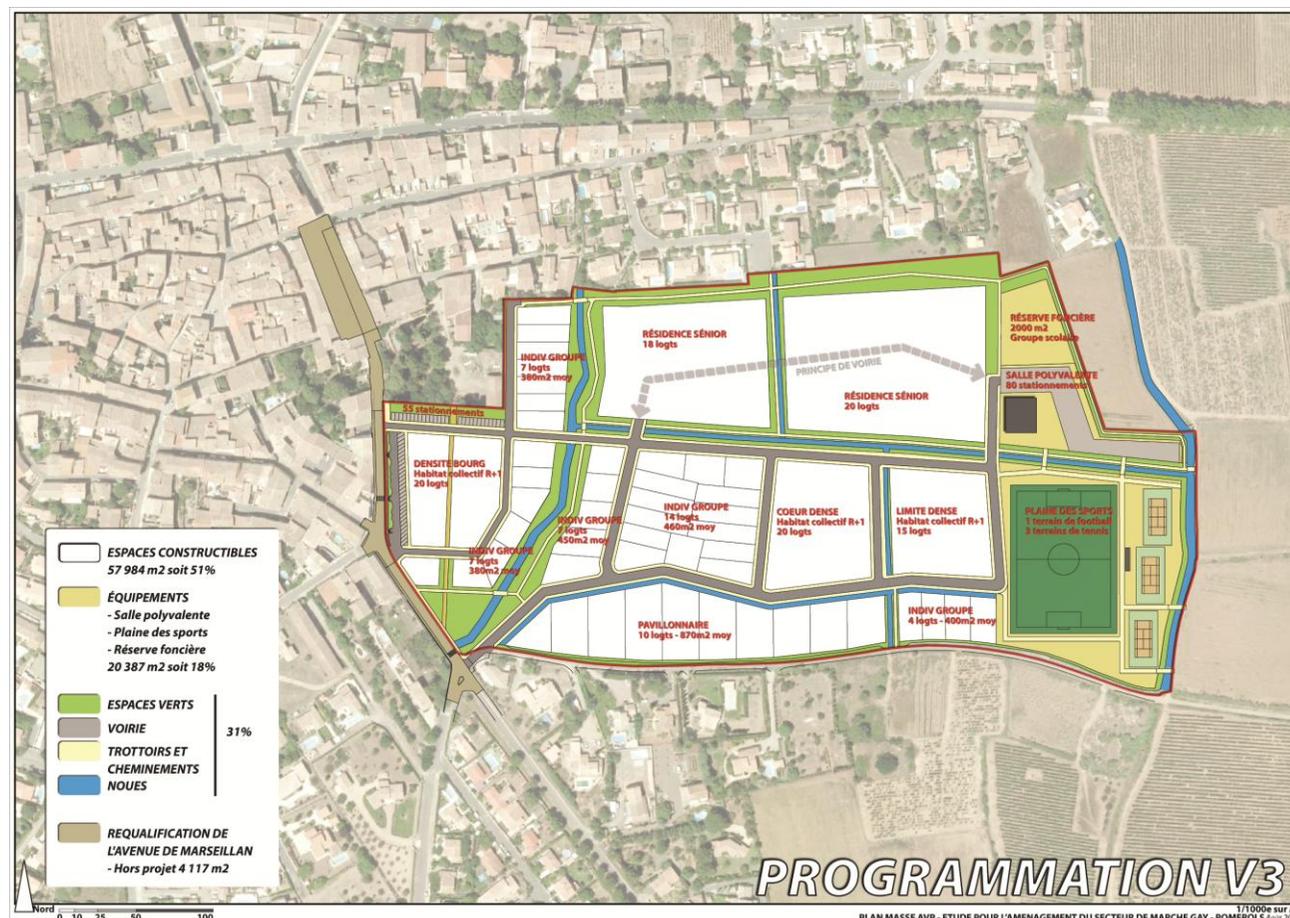
Situé à l'Est du bourg, le secteur de Marche Gary bénéficie d'un positionnement privilégié vis-à-vis des équipements, commerces et services structurants du territoire. Sa superficie et son positionnement stratégique en entrée de bourg, à l'interface du cœur historique et des espaces viticoles identitaires, a amené la collectivité à s'interroger de façon précise sur les sensibilités du site et les attendus de l'urbanisation de la zone en matière d'habitats, d'équipements, de services, de commerces, mais également de cadre de vie, par la réalisation d'une étude pré-opérationnelle sur la zone.

Les enjeux du site ont pu être identifiés à cette occasion, à savoir :

- Préserver la trame boisée existante ;
- Assurer l'accessibilité de la canalisation de pluvial traversant le secteur dans le cadre de l'aménagement d'espaces publics ;
- Evoquer l'ancienne présence du Brougidoux et assurer une gestion satisfaisante des eaux pluviales au sein de la zone par l'aménagement de noues paysagées ;
- Préserver les secteurs sensibles aux inondations vis-à-vis de l'urbanisation en privilégiant la réalisation d'aménagement légers ne faisant pas l'obstacle à l'écoulement de l'eau (limite Est de la zone) ;
- Structurer le quartier autour d'axe de déplacements hiérarchisé à établir en cohérence avec la trame viaire existante en périphérie ;
- Organiser les déplacements et le stationnement de façon à limiter la place de la voiture et favoriser les déplacements alternatifs en direction du centre-bourg, mais également au sein de la zone ;
- Assurer et organiser la mixité tant fonctionnelle que sociale ;
- Concevoir des partis d'aménagement favorables à la qualité architecturale et environnementale des futurs bâtiments, pour une gestion plus économe des sols et des ressources énergétiques.

Au-delà de quelques ajustements résultant des choix d'aménagement opérés sur la zone, les orientations programmatiques formulées à cette occasion ont servi d'appui à la formulation de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Principes d'aménagement pensés lors de l'étude pré-opérationnelle



Ainsi, le choix d'une plus grande mixité s'est traduit par la réservation d'un secteur pour la construction de logements seniors, secteur initialement dédié au sein de l'étude pré-opérationnelle à la réalisation d'opérations à mixte alliant logements, commerces et services. La réservation de ces espaces vise à compléter l'offre en logements seniors aujourd'hui insuffisante au sein de la maison de retraite.



La réalisation d'équipements est un élément fondateur du projet qui ne pouvant être abandonné. Face à la volonté de permettre la création de nouveaux équipements sportifs et de loisirs au sein du quartier, un peu moins de 3 hectares ont tout de même été réservés à cet effet en limite Est de la zone.

Dans l'esprit des préconisations de l'étude pré-opérationnelle, l'implantation des secteurs à vocation résidentielle a été privilégiée en interface des logements seniors. Cette organisation permet de constituer un tissu aggloméré compact en continuité des tissus existants. A noter que la réalisation d'un espace public pouvant accueillir du stationnement à l'interface du bourg et du nouveau quartier permettra de marquer une transition et sera porteur d'un fonctionnement urbain commun. Cette organisation a permis de penser des partis d'aménagement favorables à la qualité architecturale et environnementale des futurs bâtiments d'habitation notamment.

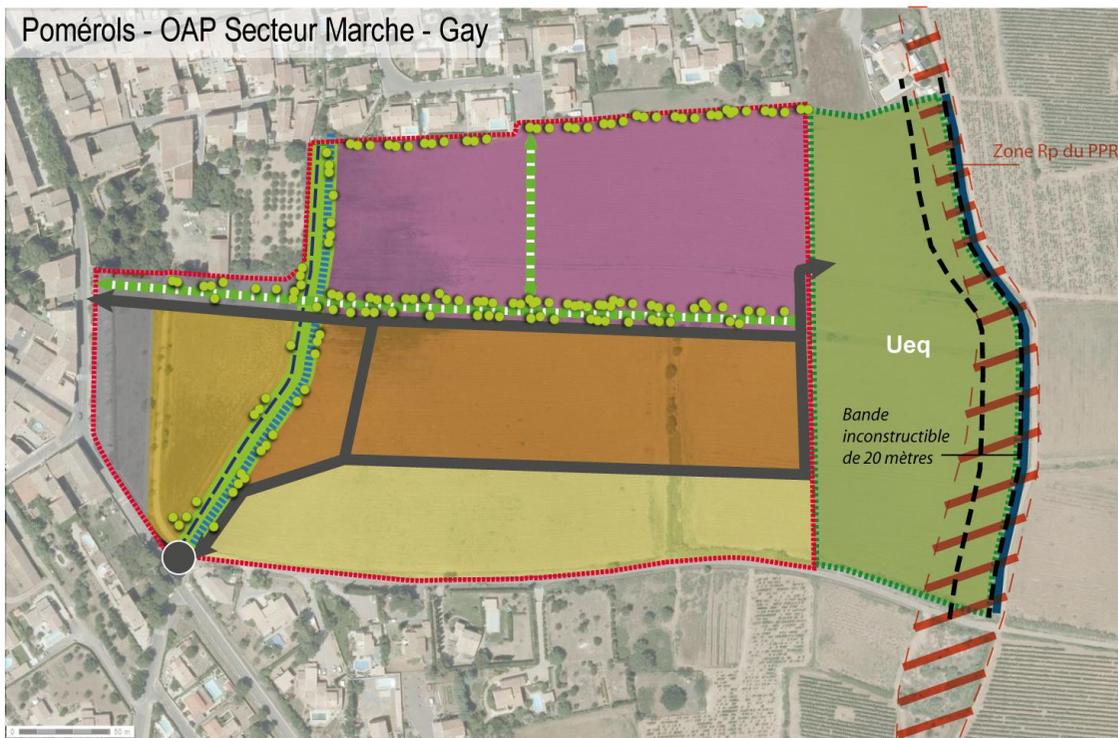
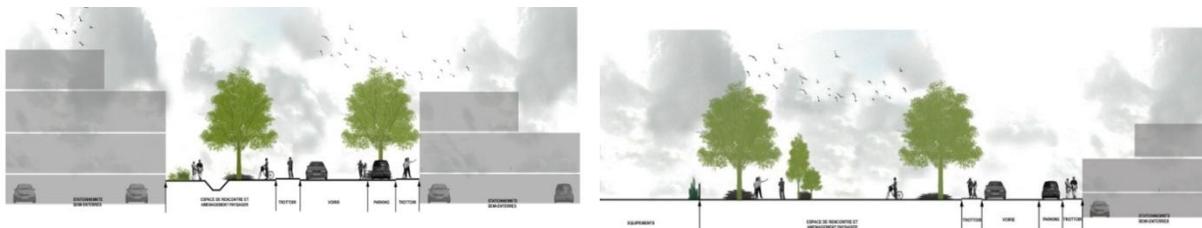
Un gradient de densité pensé au regard des tissus périphériques vise à encadrer l'aménagement de ce secteur. Ainsi, une compacité plus élevée est prévue au Nord de la zone, au contact d'anciennes bâtisses à la volumétrie généreuse, pouvant permettre l'implantation de constructions d'habitat collectif ou intermédiaire. Afin de marquer le cœur du quartier et de le rendre lisible, une densité équivalente devra être maintenue au centre de la zone. En frange Sud et Ouest une densité moins élevée est recommandée, pouvant permettre par exemple la création d'habitations mitoyennes.

L'emprise au sol généralement réduite des constructions individuelles, pures ou mitoyennes, permet d'envisager le maintien d'espaces libres assez étendus sur la majeure partie de la zone. Ces espaces, éventuellement plantés, permettront de compléter l'intégration paysagère prévue au moyen de la constitution d'un écran végétal en limite d'opération au contact des tissus existant.

Cette place donnée au végétal donne également un rôle structurant des maintenus libres aux abords de la canalisation pluviale, en lui reconnaissant à terme une valeur esthétique et fonctionnelle. L'aménagement de la zone devra en ce sens garantir la mise en valeur de ses derniers, en lien avec la constitution d'une trame boisée le long des voies structurantes.

A partir d'accès sécurisés sur la route départementale, plusieurs voies de dessertes seront à créer de manière à desservir l'ensemble du quartier. Ces voies seront en partie bordées d'un espace public végétalisé permettant l'accueil de liaisons douces interconnectées aux quartiers périphériques, afin de maintenir une ambiance villageoise et de proximité.

Profils de voiries à valoriser



Secteurs d'habitat et densités	Secteurs de logements pour seniors	Principes de voiries	Partie busée et enterrée du Brougidou devant rester accessible
25 logts / Ha minimum	25 logts / Ha	Carrefour à aménager	Cours d'eau du Marche-Gay
20 à 25 logts / Ha	Espaces environnants	Liaisons douces à créer	Périmètre de l'OAP
15 à 20 logts / Ha	Stationnements	Traitement paysager à assurer	Noues évoquant la présence du Brougidou à créer
12 logts / Ha	Equipements sportifs et loisirs		