

G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26 Chemin de Fondeyre

31200 TOULOUSE

Tél : 05-61-73-70-50/ fax : 05-61-73-70-59

e-mail : toulouse@altereo.fr



COMMUNE DE POMEROLS DEPARTEMENT DE L'HERAULT

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

P.L.U DE LA COMMUNE DE POMEROLS P.A.D.D	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	



Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables : l'expression du projet politique de Pomérols

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue le document central du Plan Local d'Urbanisme de Pomérols qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la municipalité pour l'ensemble de la commune.

Il a pour rôle d'exposer les ambitions de la politique communale pour les années à venir et pose donc les objectifs municipaux à moyen et long terme.

Ces objectifs doivent cependant s'inscrire dans le cadre des principes et enjeux du développement durable, dégagés par la loi Solidarité et Renouvellement mas également par le Grenelle de l'Environnement.

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.

La politique municipale en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de trois grands axes :

Axe 1 : Garantir le dynamisme du village de Pomérols et les conditions de sa qualité urbaine et sociale

Axe 2 : Affirmer l'image oeno - touristique de Pomérols

Axe 3 : Cultiver la qualité environnementale dans le territoire pomérolais et dans son fonctionnement



Axe 1 : Garantir le dynamisme du village de Pomérols et les conditions de sa qualité urbaine et sociale

1.1 Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et l'offre en logements

Affirmer la politique démographique pomérolaise pour continuer à dynamiser le village et répondre à la demande tout en minimisant la consommation d'espace

La commune souhaite poursuivre sa politique d'accueil démographique, facteur de son dynamisme mais souhaite inscrire ce projet dans une logique de densification.

Pomérols s'est donc fixée un objectif de croissance similaire à celui préconisé par le SCoT de **1,5%/an, objectif situé en deçà de la tendance observée sur la commune sur la même période (2,32%/an)**.

L'objectif de croissance ci-dessus présenté 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 partir de 2017**). Pour permettre le développement de ces constructions la commune s'est fixée un objectif de densification de **18 logements/hectares soit un besoin foncier d'une quinzaine d'hectares pour développer l'habitat (incluant les dents creuses)**.

Cet objectif est équilibré avec le SCOT et le PLH approuvés sur le territoire communautaire fixant tous deux les objectifs suivants :

- **Pour le SCOT** : une croissance de 1,5%/an et une densité moyenne de 14 logements par hectare.
- **Pour le PLH** : une production de 34 logements/an à l'horizon 2017.

Par cet objectif la commune de Pomérols souhaite continuer son développement mais de manière modérée 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.

Assurer une mixité intergénérationnelle (retraités, des jeunes actifs et des familles) par une offre d'habitat complète et adaptée

La politique d'accueil de Pomérols s'appuie sur la volonté de garantir une diversité intergénérationnelle dans sa population et de satisfaire les besoins de tous. Elle passera ainsi par une offre d'habitat complète reposant à la fois sur la poursuite de l'accession à la propriété et de l'habitat locatif, le développement d'un habitat adapté aux personnes âgées.

Les actions de développement en faveur du logement se déclineront également dans le centre du village et pas seulement dans les quartiers pavillonnaires périphériques et ce, dans le souci de maintenir la vie habitée du cœur de ville. Cet objectif se traduira via :

- la possibilité de réaliser des programmes d'habitats autour de la future mairie.
- la réhabilitation des logements du centre-ancien de Pomérols en poursuivant les Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat.

Tendre vers un développement urbain concentrique du village

L'objectif de la commune est de reconstituer une forme plus concentrique de son village qui aujourd'hui s'étire le long des voies de communication. Cette forme de développement plus durable permettra de conserver une proximité et un lien entre les habitants et le cœur du village.

Ce choix de développement repose sur un développement progressif de l'urbanisation, dans le temps du PLU, mais également à plus long terme.

Ainsi, dans le temps du PLU, l'accueil de nouvelle population sera assuré via :

- La densification du potentiel constructible restant dans les quartiers d'habitats existants,
- **L'aménagement de la zone de Marche-Gay** : Prévue dans le précédent document d'urbanisme, cette zone se situe aux portes d'entrée Est du cœur du village, propice pour le dynamisme du centre et l'incitation aux déplacements doux.
Egalement, de part sa configuration, elle se présente comme une véritable jonction entre les quartiers nord-est et les zones d'habitats du sud.
Elle bénéficie par ailleurs de la proximité des équipements scolaires, là aussi, encourageant les liaisons douces. Le développement de cette zone est néanmoins projeté à plus long terme mais sera réalisé sous le prisme de la mixité des fonctions.
- **Le comblement des espaces interstitiels plus conséquents initialement prévus dans le cadre du précédent document d'urbanisme.**

A plus long terme, la définition d'une nouvelle zone d'habitats stratégique en entrée de ville (Rieux de Lestagne / chemin de Belbèze) sera également de nature à participer à l'atteint de cet objectif: Avec l'arrivée de la surface alimentaire à l'entrée sud de la commune, cette zone aura vocation à créer du lien entre la zone commerciale et le centre du village.



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

Engager une réflexion sur l'évolution de la composition urbaine des quartiers

La commune souhaite orienter sa politique de l'habitat sur une meilleure conception urbaine et sociale des quartiers. L'objectif étant de proposer un environnement urbain de qualité et de retrouver l'esprit villageois de Pomérols.

Le PLU, via les outils réglementaires et les orientations d'aménagement, favorisera l'émergence de formes urbaines diversifiées (habitat mitoyen, groupés, logements superposés/intermédiaires, etc.) et une autre manière d'aborder la densité via la réalisation d'espaces publics. **En effet, une réflexion particulière sera portée sur la place plus valorisante de l'espace commun qui devra constituer l'élément central et structurant dans l'aménagement des quartiers.**

Le PLU s'attachera à mener une politique sur la transition et le traitement entre l'espace privé et l'espace public (en encadrant les éléments clôtures, les abords des voies, les fonds de parcelles).

S'appuyer sur les deux futurs quartiers que sont Marche-Gay comme porteurs de cette nouvelle image urbaine

Le développement des deux secteurs principaux d'urbanisation fera l'objet de réflexions particulières afin d'inscrire leur aménagement dans la logique de nouvelle composition urbaine des quartiers souhaitée par la commune. Ces réflexions seront retraduites dans le PLU par les documents adaptés (OAP, règlement, zonage...).

1.3 Garantir une vie sociale de qualité pour les habitants de Pomérols

Offrir un niveau d'équipements qui répondent aux besoins premiers de la population

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), permettre le développement des communications numériques sur la commune et veiller à ce que les équipements scolaires de la commune puisse accueillir les élèves potentiels en réfléchissant notamment à de nouveaux emplacements pour réaliser les équipements manquants (site de la bibliothèque/salle des fêtes, la zone de Marche-Gay, etc.).

Egalement, la commune souhaite permettre, via le PLU, le développement d'une diversité d'installations de loisirs, éléments de vie sociale en prévoyant notamment :

- l'aménagement d'un parcours sportif le long de l'avenue de Raubio Faisses
- la place aux équipements d'intérêt collectif dans la future zone de Marche-Gay

Afin de favoriser un urbanisme de proximité et de conforter la mixité des fonctions, la commune souhaite un projet permettant d'inscrire cette offre d'équipements au cœur du tissu urbain et par ce biais limiter les déplacements, notamment les déplacements motorisés.

Accompagner l'offre par des aménagements et des conditions d'accès de qualité

Un des objectifs du PLU est d'améliorer les conditions d'accès des principaux équipements et l'aménagement de leurs abords. Des actions particulières sont lancées par la commune sur :

- l'avenue de R. Faisses qui fait l'objet d'un projet d'aménagement,
- la future mairie, située sur l'avenue de Mèze,
- l'accès au pôle scolaire en aménageant la rue de la Tour d'Enceinte.

Il s'agira de manière générale, de s'assurer des accès piétons sur le pôle scolaire et sportif.

Développer des espaces de vie au sein du village comme lien entre les quartiers

Le centre du village doit rester le lien fédérateur pour l'ensemble de la population. Aussi, au travers du PLU, la commune affiche la volonté de maintenir et développer les espaces publics comme lieu de passage et de rencontre :

- derrière les anciennes écoles et la bibliothèque municipale,
- au niveau de la future mairie.

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

Problématique importante sur le village, 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.

Traiter et sécuriser la traversée des RD18 et RD161 (avenue de Florensac et de Marseillan) à la fois comme liaisons externes et internes du village

La commune a lancé un programme d'aménagement de la traversée de la RD18. Il s'agira ainsi :

- de poursuivre le programme de la RD18,
- de travailler sur l'aménagement de la partie haute de l'avenue de Marseillan, notamment au point d'intersection avec la future zone de Marche-Gay.

Tendre vers l'établissement d'une liaison inter-quartiers

Le développement concentrique à long terme autour du centre du village devra s'accompagner de l'établissement de liaisons permettant de relier les entités urbaines entre elles.



Dans le cadre du PLU, l'objectif sera de relier certaines zones désenclavées, notamment le quartier sud (lotissements L'Estelle et Le Dalhia) en prévoyant notamment le raccordement entre l'impasse des Flots Bleus et le chemin des Brougidoux.

Le PLU devra également prévoir des liaisons entre le tissu existant et les futurs quartiers et particulièrement entre les avenues de Marseillan et de Mèze pour relier le sud-est et nord-ouest du village.

Optimiser l'offre en stationnement au sein du village

L'offre en stationnement constitue un élément d'attractivité et de d'accessibilité du centre-ancien. La commune souhaite davantage développer les possibilités de stationnement et travailler sur une meilleure signalisation. Cet objectif se traduira notamment par :

- une amélioration de l'accès et de la signalisation du parking situé à l'entrée sud du centre (sur l'avenue de Marseillan), qui bénéficie d'un positionnement à deux pas du cœur de village,
- le déploiement de zones de stationnement autour de la future mairie et sur le secteur de la bibliothèque accompagné d'une signalétique,
- le développement d'espaces de stationnement organisés dans les zones pavillonnaires.

Améliorer les circulations douces entre et au sein des entités urbaines du village

La commune souhaite redonner davantage de place aux déplacements doux, gages de qualité et d'identité villageoise pour Pomérols. Cette volonté se traduira par :

- l'établissement d'emplacements réservés pour permettre la réalisation de cheminements et passage piétons vers le centre,
- l'intégration des déplacements doux dans les futurs quartiers.

Enfin, il s'agira à plus long terme de **garantir la connexion piétonne entre la surface alimentaire à l'est du village et le centre**, via l'aménagement de la future zone Rieux de Lestagne

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

L'attractivité de la commune de Pomérols, qu'elle soit résidentielle ou touristique, passe par son dynamisme économique. La commune soulève en effet l'enjeu de maintenir voir de développer le tissu économique local, indispensable pour l'équilibre du territoire.

Soutenir et mettre en œuvre les conditions du maintien des commerces et artisans du centre

Le PLU entend conforter le tissu commercial et artisanal du cœur de ville, indispensable dans le fonctionnement du village.

Tout d'abord, 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 (cf paragraphe 1.4).

Egalement, le PLU prévoira le développement d'un important quartier aux portes d'entrée du centre : la zone de Marche-Gay dont la proximité directe avec le cœur de village constituera un facteur de maintien des activités voir de création.

Enfin, via le PLU, la commune affiche son objectif d'affirmer l'attractivité touristique du territoire (cf axe 2) qui permettra de profiter aux commerces et artisans locaux.

Développer et aménager la vocation d'activités artisanales et commerciales du secteur d'entrée ouest du village

Le PLU doit également répondre aux besoins de développement d'activités existantes et de créations d'emplois.

Le secteur d'entrée ouest du village (depuis l'avenue de Florensac) constitue un potentiel pour l'accueil d'activités de part la présence de la cave coopérative, ce secteur ayant été identifié comme zone à vocation d'activités dans le POS.

De plus, **la cave coopérative de Pomérols « Les Costières de Pomérols »** représente une activité déterminante à la fois pour l'économie, notamment touristique, de la commune et pour son identité. Le PLU doit ainsi assurer son maintien et permettre son développement.

L'activité commerciale implantée à l'Ouest de la commune vient répondre au besoin d'une grande surface alimentaire dans le secteur (Pomérols, Florensac, Pinet). Son emplacement en bordure de la RD18 a pour intérêt de rendre la zone facilement accessible pour les habitants de Pomérols, de Florensac et Pinet. Elle contribuera également à lutter contre le phénomène de l'évasion commerciale et à sortir du tout résidentiel des communes environnantes.

L'objectif sera ainsi de conforter la vocation de ce site d'entrée ouest en :

- maintenant une zone à vocation viticole et artisanale côté nord de l'avenue de Florensac,
- aménagement la zone à vocation commerciale côté sud de l'avenue.

Le développement de ce secteur d'activités devra s'accompagner de mesures visant à garantir la qualité dans l'aménagement de ces zones et leur liaison avec le centre.



Axe 2 : Affirmer l'image œno-touristique de Pomérols

2.1 Préserver la qualité paysagère du territoire viticole – support de son image

Préserver le paysage viticole de Pomérols et sa sensibilité

Le territoire de Pomérols présente une forte sensibilité paysagère. Garant de l'expression et de l'identité viticole, sa protection est ainsi une condition dans l'attractivité touristique de la commune. Aussi, le PLU aura pour enjeu fort de protéger le paysage en maîtrisant toute construction sur le territoire, notamment celle liée à l'activité viticole.

Maîtriser le développement urbain autour du village et traitement de manière plus encadrée les limites urbain-agricole

La protection de ce paysage passe également par une définition plus fine de l'espace occupé par les terres viticoles et celui occupé par le pôle urbain de Pomérols, éléments représentatifs des sites languedociens. Cette définition se traduira par :

- un développement concentrique maîtrisé dans l'enveloppe urbaine du village, renvoyant à la forme urbaine du centre historique et moins consommateur d'espaces viticoles,
- un traitement plus exigeant des limites urbaines.

Veiller à la qualité des secteurs d'entrées de ville particulièrement

Les entrées de ville constituent la première image du village, particulièrement celle depuis Florensac, axe touristique très utilisé et accédant à l'autoroute.

Au travers du PLU, il s'agira de veiller à la qualité de l'entrée depuis la RD18 au vu de l'évolution envisagée de cette partie du village (développement du secteur d'habitat de Rieux de Lestagne et d'une zone d'activité commerciale). Un traitement particulier sera porté sur le traitement des abords de la voie.

Egalement, l'aménagement du futur quartier de Marche-Gay sera l'occasion d'aménager l'arrivée dans le centre depuis l'avenue de Marseillan.

2.2 Soutenir et valoriser la viticulture de Pomérols comme emblème de la commune

Préserver les exploitations et les terres viticoles, notamment les terres de production du Picpoul de Pinet

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 AOC. L'objectif premier dans le projet de développement sera de protéger ces terres, de part leur richesse agronomique, particulièrement celles situées sur la partie nord du territoire.

Permettre la poursuite et le développement des domaines viticoles pomérolais et caveaux

Dans le but de maintenir la production viticole sur la commune, un des axes du PLU sera de soutenir les exploitations, de plus en plus fragilisées par la crise viticole en mettant en place des actions visant à assurer leur pérennité. Elles se traduiront par :

- la possibilité de construire des bâtiments agricoles/viticoles qui seront toutefois **encadrés à la fois dans leur localisation et leur aspect et ce afin de limiter leur impact depuis l'espace public. Cet objectif s'appuiera sur un diagnostic précis et une retranscription réglementaire adaptée,**
- le soutien à l'activité œnotouristique (vente, hébergement, visite, etc.) en permettant la diversification touristique des exploitations.

Conforter la cave coopérative Les Costières de Pomérols

En tant que lieu de fréquentation incontournable de la commune, le fonctionnement de la cave coopérative de Pomérols est indispensable pour son économie touristique.

Son maintien est ainsi un objectif important du PLU qui prévoit des possibilités d'extension voire de projets d'activités complémentaires via la zone à vocation d'activité en entrée ouest du village.



2.3 S'appuyer sur le positionnement territorial (à l'interface entre tourisme balnéaire, vert et patrimonial) de Pomérols pour marquer l'attractivité touristique

Développer les infrastructures d'hébergements touristiques

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.

L'objectif fort pour la commune, à travers son PLU, est ainsi de développer l'offre en hébergement en permettant :

- la promotion de résidences secondaires au sein du village pour favoriser la fréquentation du centre et des commerces,
- l'hébergement rural dans les domaines viticoles,
- le développement du camping et du Parc Résidentiel de Loisirs de La Grenatière situé en limite Est de la commune.

Préserver les éléments patrimoniaux du village et la qualité de son cœur ancien

C'est aussi l'identité urbaine et bâtie languedocienne de la commune qu'il convient de protéger et de valoriser et qui participe à la qualité du cadre de vie et à son image.

Le PLU garantira la protection et la qualité de ce patrimoine qui auront pour transcription :

- des actions d'identification du patrimoine bâti vernaculaire à préserver comme élément identitaire du village,
- l'établissement d'un règlement spécifique du centre-ancien de Pomérols pour préserver les caractéristiques architecturales intrinsèques au site.



Axe 3 : Cultiver la qualité environnementale dans le territoire pomérolais et dans son fonctionnement

3.1 Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel de la commune

Préserver et valoriser les espaces liés à l'eau, important sur la commune

Territoire fortement viticole, les espaces naturels sont rares sur la commune et sont représentés essentiellement par la ripisylve des cours d'eau et des divers valats qui traversent le territoire et notamment le village. Leur préservation est ainsi un enjeu important pour assurer la diversification et la biodiversité du territoire.

Le PLU assurera ainsi la continuité des trames bleues sur le territoire : réseau hydrographique du Brougidou, de la Fontanilles, de Sioupé, de Font Française, de Mayroual.

Le PLU devra être également l'occasion de valoriser la présence des valats dans le village, important dans la gestion hydrique, par une valorisation paysagère et/ou de leur fonction (écoulement pluvial).

Protéger les boisements présents sur le territoire mais également au sein du village

La protection du patrimoine naturel passera par celle des éléments qui apportent une diversité paysagère à la fois sur le territoire et sur le village : le bois de la Grenatière, les arbres remarquables du village, etc.

Développer la présence du végétal au sein du village gage de diversité naturelle et de qualité de vie

Dans le but de valoriser le patrimoine naturel, le projet de développement de Pomérols intégrera davantage l'élément végétal dans la conception urbaine des nouveaux quartiers qui contribuera par ailleurs au cadre de vie environnemental et paysager des habitants.

Cette intégration du végétal s'exprimera par :

- la création d'espaces verts dans les quartiers en développement,
- le recours privilégié à l'emploi de clôtures végétales,
- l'utilisation des essences locales.

La commune souhaite marquer/renforcer la trame verte présente sur son territoire.

3.2 Promouvoir une meilleure gestion des ressources et des énergies

Veiller à la ressource en eau et sa qualité

Le projet de développement de la commune veillera à une utilisation raisonnée des ressources en eau.

Travailler sur une gestion pluviale plus optimale et intégrée

Le projet urbain de la commune sera l'occasion de concevoir une gestion des eaux pluviales plus environnementale qui passera notamment par :

- une gestion du ruissellement dès en amont,
- une utilisation préférentielle des valats et une valorisation paysagère voir fonctionnelle des bassins et exutoires paysagers,
- une incitation à la récupération pluviale notamment dans l'entretien des espaces communs.

Encourager le développement d'un habitat plus économe en énergie

Le contexte climatique de la commune constitue un atout pour développer un habitat plus économe en énergie. Le PLU favorisera, par ces dispositions, des constructions plus environnementales en :

- travaillant sur une orientation optimum des constructions dans les opérations d'ensemble,
- donnant une place forte à aux techniques environnementales (type HQE).

3.3 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) en cours de réalisation. L'enjeu, dans le développement de la commune, sera de ne pas augmenter le risque et de protéger les biens et personnes.

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. Le PLU veillera à prévoir et anticiper ce risque en recommandant des prescriptions de constructions visant à limiter les dommages.

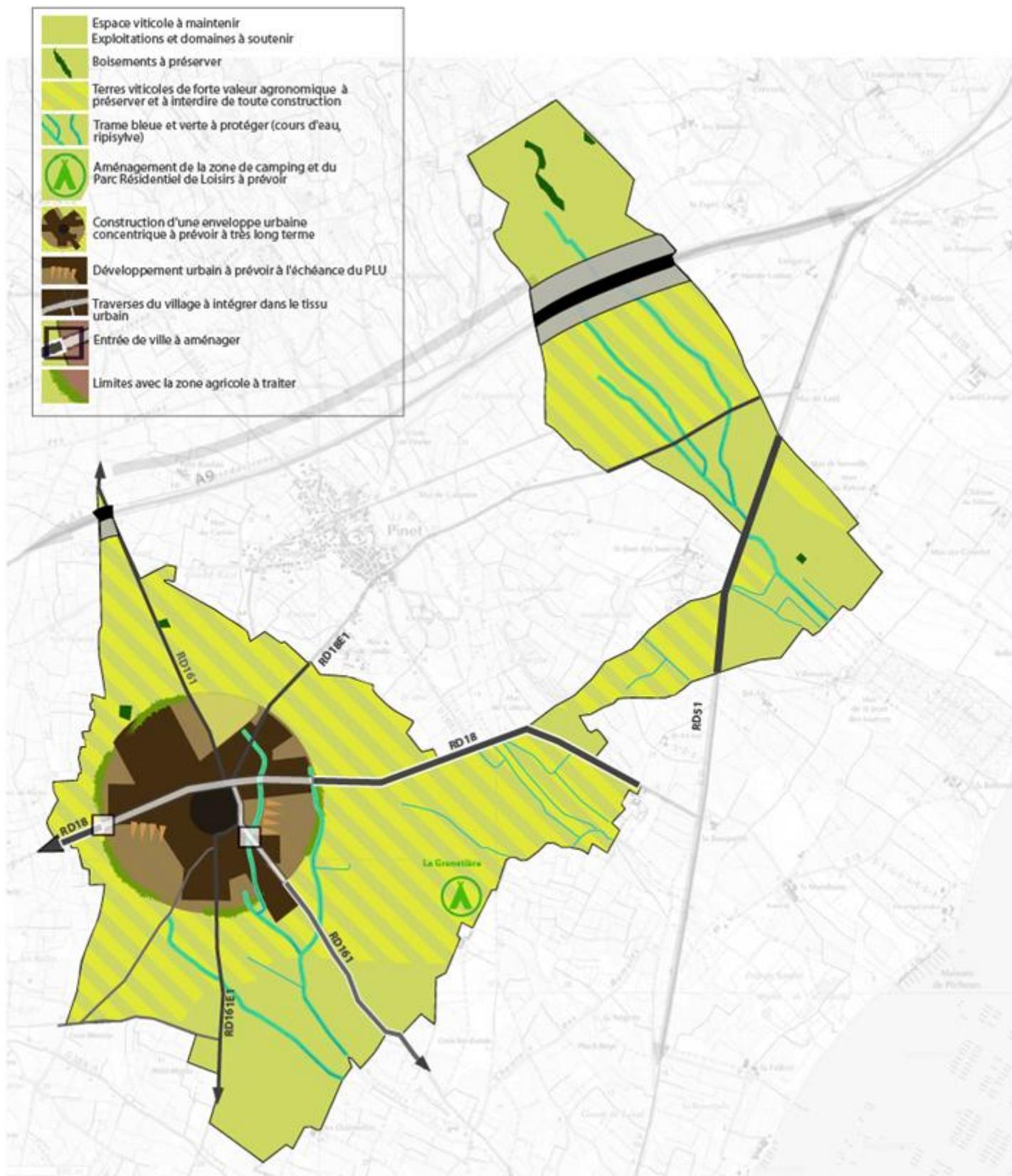


Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Pomérols :

Enjeux cartographiques

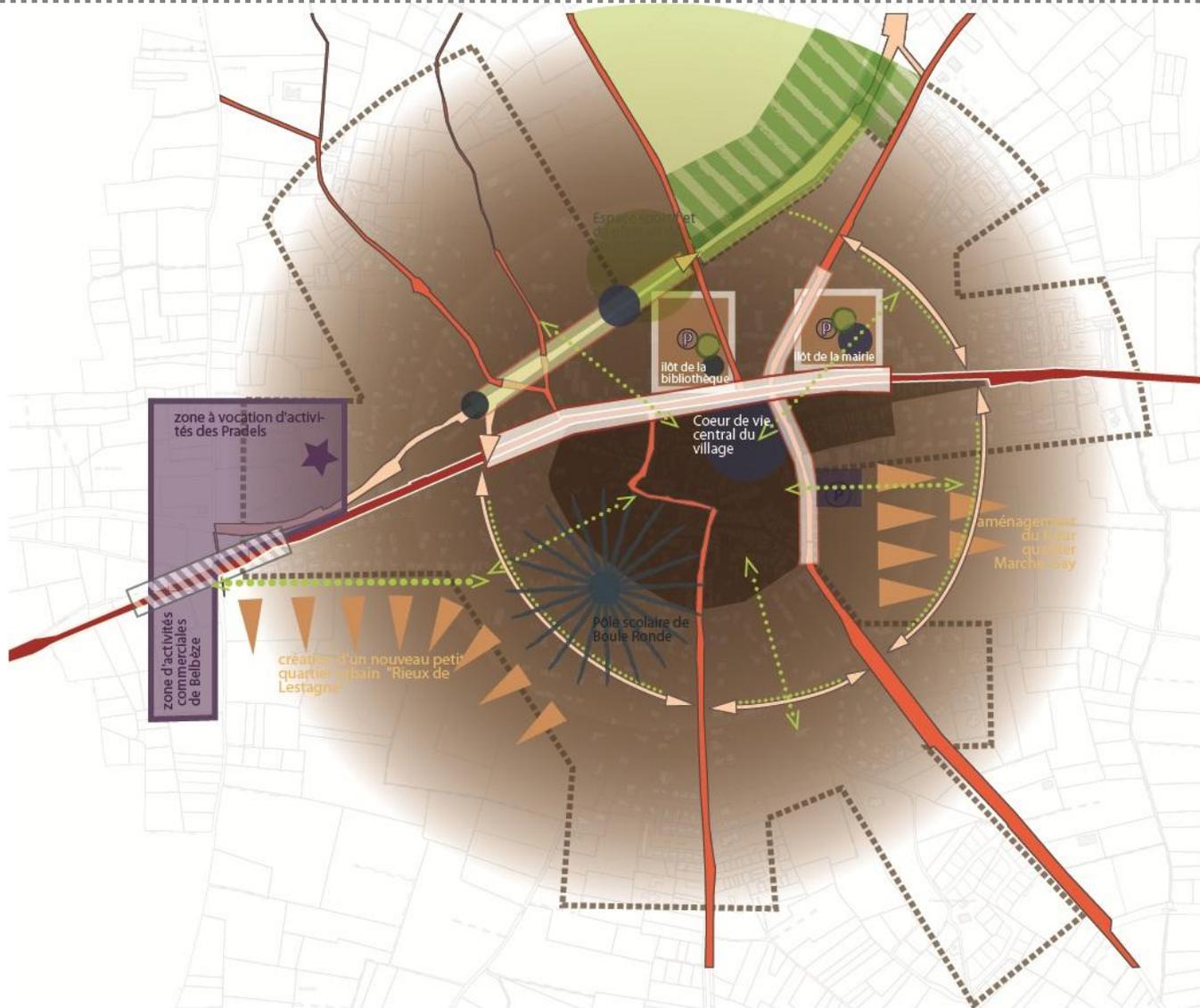


PADD Pomérols : Enjeux cartographiques





PADD Pomérols : Enjeux cartographiques : Zoom village



-  espace viticole
-  limite du tissu urbain existant
-  - construction d'une enveloppe urbaine concentrique à engager sur le long terme - quartier existants à conforter
-  caractéristiques et dynamiques du centre-ancien à maintenir
-  développement urbain principal à aménager
-  îlots urbains à structurer avec habitat/équipement/espace public /stationnement
-  quartiers futurs d'habitats à aménager (habitat, espace public, déplacement, etc.)
-  espace d'activités de plein air à aménager
-  pôles et lieux de vie du village à conforter
-  pôle scolaire à conforter et accès à assurer autour du site
-  zone d'accueil d'activités à prévoir
-  cave coopérative Les Costières à protéger et soutenir
-  Logement à vocation touristique à promouvoir dans le village
-  avenue de Florensac
-  aménagement de l'avenue de Florensac à poursuivre comme lien entre les entités urbaines
-  entrée de ville à soigner
-  artères structurantes du village à affirmer
-  traversée de l'avenue de Marseillan à sécuriser
-  liaisons mixtes interquartiers à poursuivre
-  valorisation routière et piétonne de l'avenue R.Falses à réaliser
-  caractère de voie verte à conserver
-  liaisons douces à garantir à terme sur le village
-  présence du parking à valoriser (signalisation et accès)