



G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26 Chemin de Fondayre

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 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.L.U DE LA COMMUNE DE POMEROLS ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	



Sommaire

1. LE CHOIX D'UNE OUVERTURE A L'URBANISATION MAITRISEE DANS LE TEMPS.....	3
2. PERIMETRE D'APPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	4
3. MARCHE GAY	5
3.1. Situation actuelle et objectifs recherchés	5
3.2. Les grands principes d'aménagement.....	6
3.3. Schéma d'aménagement de principe.....	7
4. BROUGIDOUX	8
4.1. Situation actuelle et objectifs recherchés	8
4.2. Les grands principes d'aménagement.....	9
4.3. Schéma d'aménagement de principe.....	10
5. LA SABLEDE	11
5.1. Situation actuelle et objectifs recherchés	11
5.2. Les grands principes d'aménagement.....	12
5.3. Schéma d'aménagement de principe.....	13



1. Le choix d'une ouverture à l'urbanisation maitrisée dans le temps

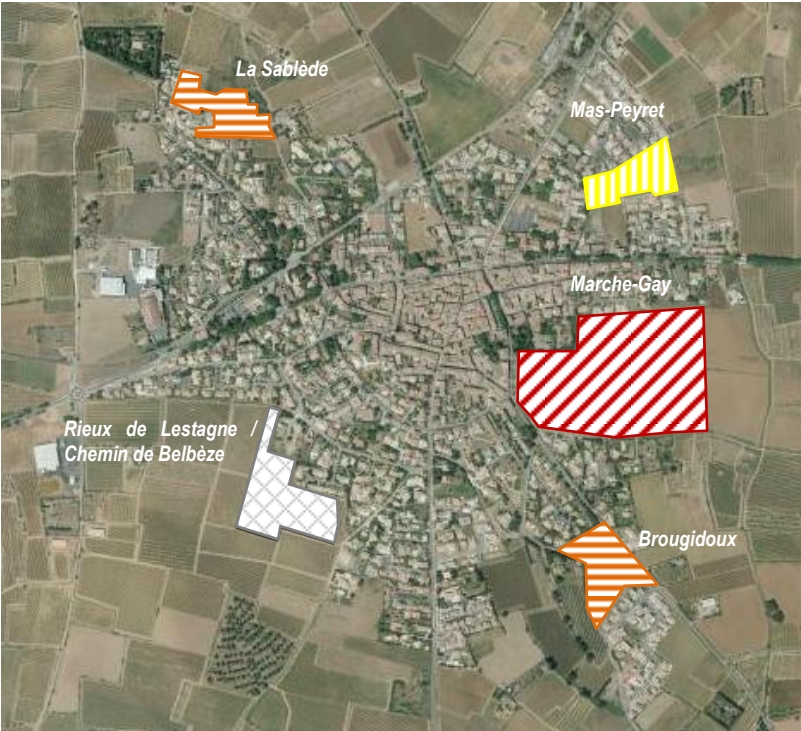
La commune souhaite poursuivre sa politique d'accueil démographique, facteur de son dynamisme mais souhaite inscrire ce projet dans une logique de densification. L'objectif de croissance retenu par la municipalité sous **un accueil potentiel de 545 habitants** supplémentaires à l'horizon 2025 et **un 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 13,6 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. A cet égard la commune a souhaité établir un échéancier 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.



Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

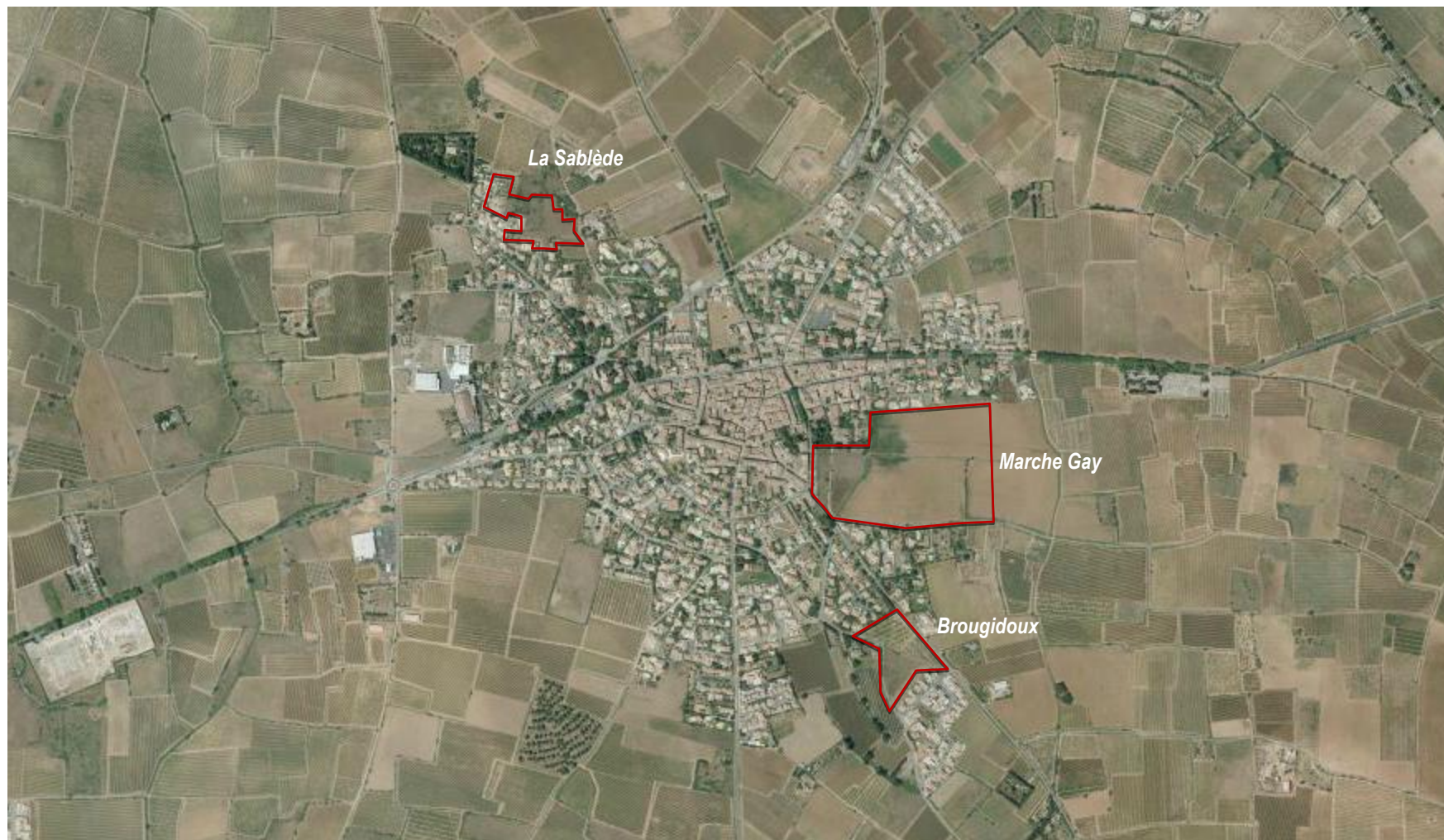
		2017	2020	2023	2025	2030
A court terme	Secteur de Marche Gay		140 à 150 logements			
A moyen terme	Secteur de Brougidou			25 à 30 logements		
	Secteur de La Sablède			20 à 25 logements		
A long terme	Secteur du Mas-Peyret			20 à 25 logements		
	Secteur de Rieux de Lestagne / Chemin de Belbèze					

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



2. Périmètre d'application des orientations d'aménagement 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.





3. Marche Gay

3.1. Situation actuelle et objectifs recherchés

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.

D'après le zonage du PPRI, une bande de terrain longeant le ruisseau le Marche-Gay est classée en zone rouge RP- zone de rouge de précaution. Le reste du site n'est pas sujet au risque d'inondations, mais il est compris dans la zone d'aléas moyens au risque de retrait / gonflement des argiles, nécessitant de prendre des dispositions constructives particulières lors de la mise en œuvre d'ouvrages bâtis. A noter que le secteur est traversé par une canalisation de pluviale, visant à assurer le transit des eaux de ruissellements en direction du Boudouyssou. Initialement aérien, cette partie du cours d'eau a fait l'objet d'aménagement dans les années 50 afin de canaliser les eaux de ruissellement.

La superficie du secteur, 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 ;
- S'appuyer sur les fossés existants dans le cadre de l'aménagement d'espaces publics
- 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.



Source : IGN, Google StreetView



Vue du site depuis le Chemin de Donaro



Vue du site depuis l'Avenue de Marseillan



3.2. Les grands principes d'aménagement

Orientations générales d'aménagement pour le secteur :

- Une plus grande mixité possible par :
 - La réservation d'un secteur pour la construction de logements seniors, en complément de l'offre existante au sein de la maison de retraite ;
 - La réalisation d'équipements sportifs et de loisir, élément fondateur du projet, est prévue sur un peu moins de 3 hectares réservés à cet effet en limite Est de la zone ;
 - Des secteurs à vocation résidentielle privilégiée en interface des logements seniors ;
 - Constituer un tissu aggloméré compact en continuité des tissus existants.
- Encadrer l'aménagement de ce secteur par un gradient de densité :
 - 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.
 - Une densité équivalente devra être maintenue au centre de la zone pour de marquer le cœur du quartier et de le rendre lisible.
 - Une densité moins élevée en frange Sud et Ouest, pouvant permettre par exemple la création d'habitations mitoyennes.
- Prévoir des voies desservant le site, à partir d'accès sécurisés sur la route départementale.
 - Des voies en partie bordées d'un espace public végétalisé support de liaisons douces interconnectées aux quartiers périphériques organisé selon les principes d'organisation énoncées ci-contre.
 - L'aménagement concomitant d'un carrefour sur l'Avenue Marseillan.

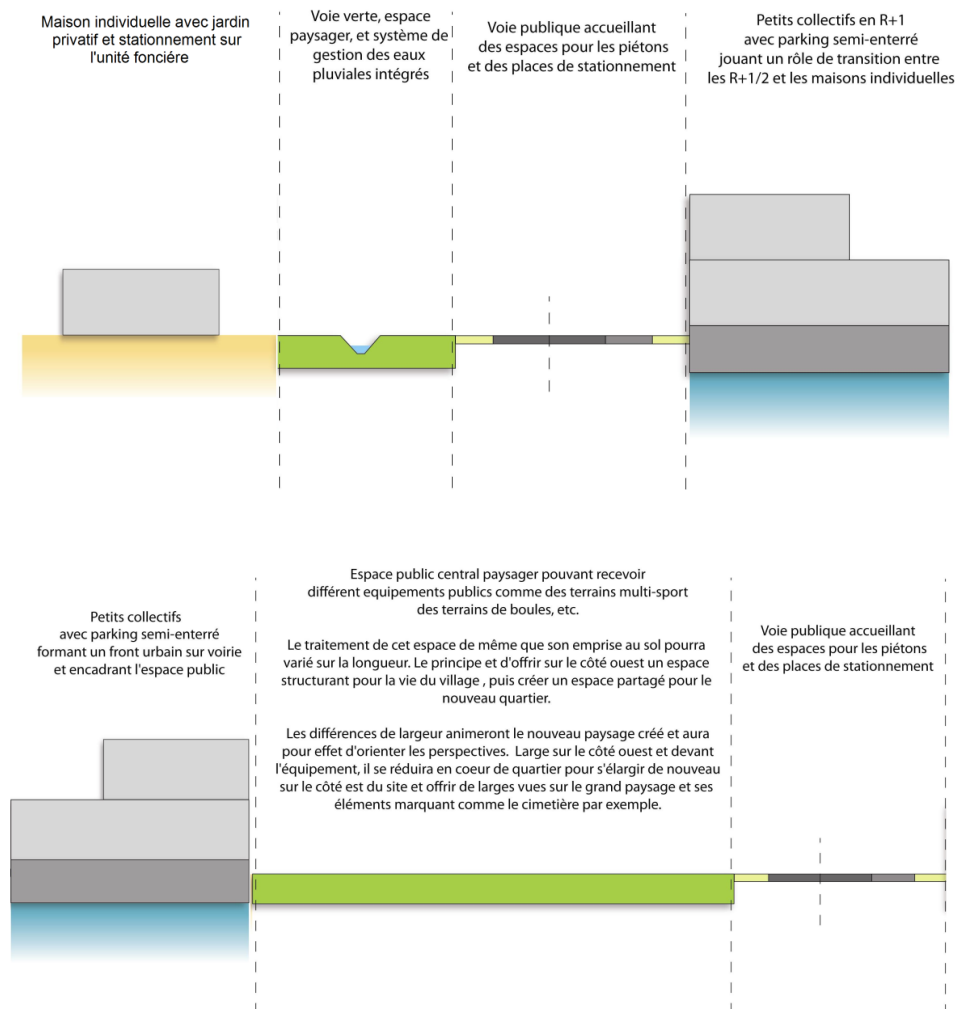
Principes de traitement des espaces publics structurants :

- Réaliser un espace public à l'interface du bourg comme un élément de transition pouvant accueillir du stationnement et porteur d'un fonctionnement urbain.
- Constituer un écran végétal en limite d'opération au contact des tissus existant.
- Maintenir des espaces libres, éventuellement plantés, aux abords du ruisseau du Marche gay, mais également de la partie du Bougidoux busé et enterré traversant la zone afin de préserver leur continuité hydraulique et d'assurer leur accessibilité en cas d'entretien.
- Evoquer la présence du Bourgidoux par le dessin de noues paysagères au cœur du quartier.
- Donner une place plus importante au végétal dans l'aménagement, en lien avec la constitution d'une trame boisée le long des voies structurantes.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

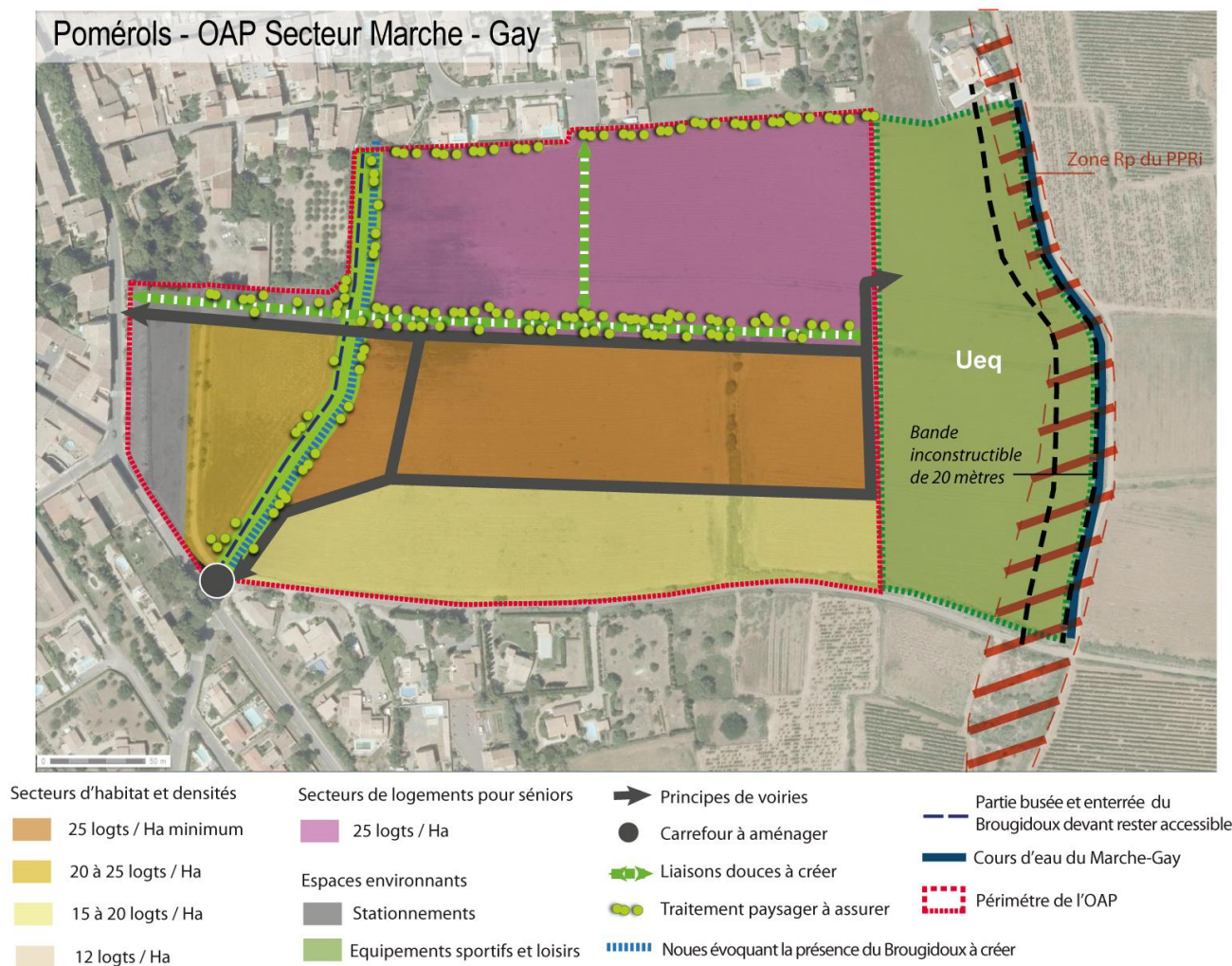
L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone (1AU), ainsi qu'à la réalisation d'au moins 20% de surface de plancher en Logement Locatif Social.

Profil de voies et formes urbaines préconisées





3.3. Schéma d'aménagement de principe





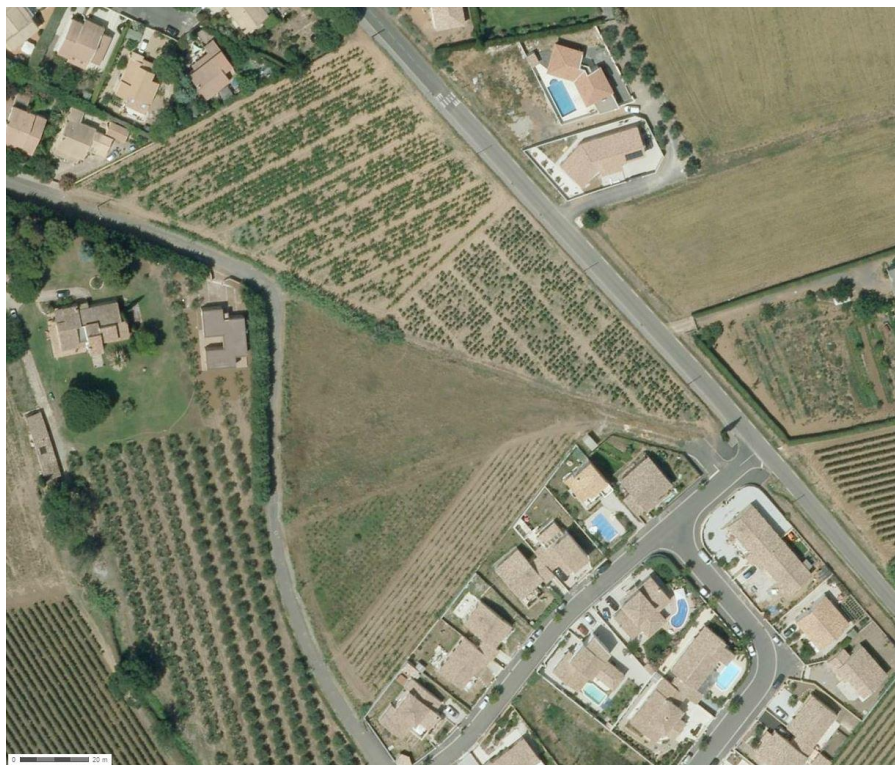
4. Brougidoux

4.1. Situation actuelle et objectifs recherchés

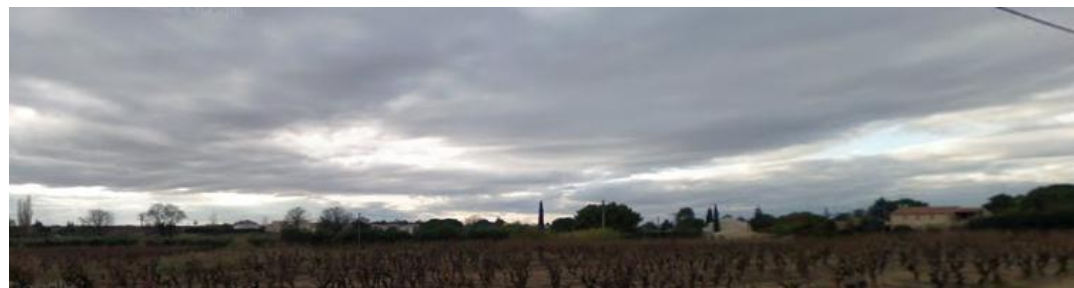
Situé au Sud du bourg, le secteur de Brougidoux offre un potentiel d'urbanisation d'environ 1,4 hectare, à l'interface de lotissements peu denses ordonnancés par les voies de desserte.

D'après le zonage du PPRI, le site n'est pas sujet au risque d'inondations, mais il est compris dans la zone d'aléas moyens au risque de retrait / gonflement des argiles, nécessitant de prendre des dispositions constructives particulières lors de la mise en œuvre d'ouvrages bâtis.

Dans l'esprit de l'OAP du secteur de La Sablède, les principes d'aménagement édictés prennent une forme simplifiée, dans la mesure où l'enjeu est d'assurer une desserte sécurisée de la zone et une intégration harmonieuse des bâtiments d'habitat envisagés. En effet, le quartier doit pouvoir dégager l'ambiance d'un parc habité intégré à son environnement immédiat, à savoir à l'interface cultures fruitières, de lotissements pavillonnaires et d'une route départementale particulièrement fréquentée.



Source : IGN, Google StreetView



Vue du site depuis l'Avenue de Marseillan



Vue sur la rue de l'Estelle



4.2. Les grands principes d'aménagement

Orientations générales d'aménagement pour le secteur :

- Une densité minimale de 15 logements à l'hectare.
- Aménager des accès sécurisés en direction des quartiers périphérique en appui des cheminements doux existants.
- 2 accès principaux pour desservir l'ensemble de l'opération par un maillage cohérent et sécurisé :
 - Un accès à l'Ouest, depuis le chemin de Brougudoux,
 - Un accès à l'Est, depuis la rue de l'Estelle.

Principes de traitement des espaces publics structurants :

- Des aménagements paysagers formant une lisière végétale en limite Est, afin de :
 - Limiter toute nuisance vis-à-vis de l'Avenue de Marseillan
 - Conférer au quartier une ambiance conviviale, naturelle et boisée.
 - Assurer l'intégration paysagère du quartier.
- Préserver les vues sur les paysages agricoles présentes à l'ouest de la zone limitant les aménagements formant écran.

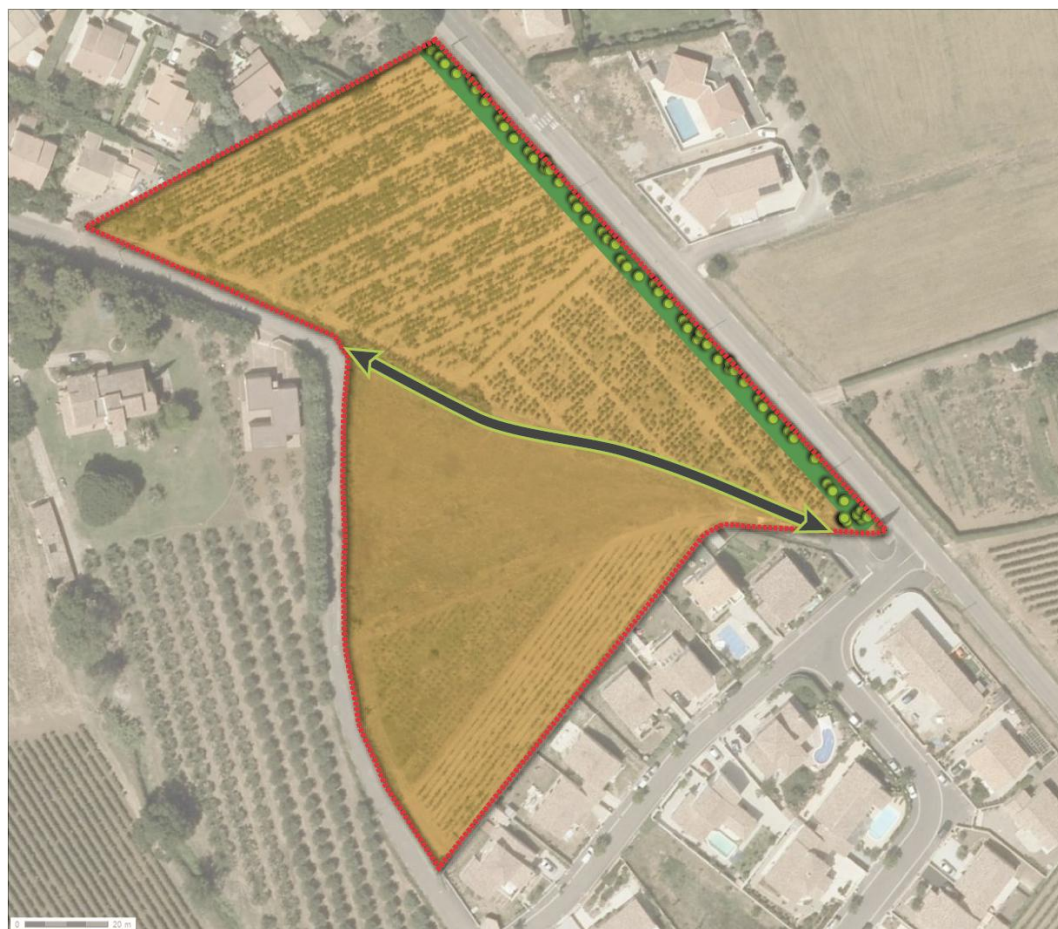
Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation :

- d'au moins 25% du programme prévu sur le secteur 1AU1 de Marche-Gay ;
- d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone (1AU2a)
- d'au moins 20% de surface de plancher en Logement Locatif Social.



4.3. Schéma d'aménagement de principe



Pomérols - OAP Secteur Chemin des Brougidou

- | | | | |
|---|----------------------------------|--|----------------------|
|  | Habitat
15 logts / Ha minimum |  | Principes de voiries |
|  | Aménagements paysagers |  | Zone 1 AU |



5. La Sablède

5.1. Situation actuelle et objectifs recherchés

Situé au Nord-ouest du bourg, le secteur de la Sablède est constitué de parcelles agricoles délaissées qui se présentent sous forme de friches.

D'après le zonage du PPRI, le site n'est pas sujet au risque d'inondations. Toutefois, il est compris dans la zone d'aléas moyens au risque de retrait / gonflement des argiles, nécessitant de prendre des dispositions constructives particulières lors de la mise en œuvre d'ouvrages bâtis.

Le secteur offre un potentiel d'urbanisation d'environ 1,4 hectare en continuité de tissus bâtis plus ou moins organisés et de faible densité, en raison d'opération de constructions au coup par coup en « double rideaux ».

Les orientations formulées dans le cadre du secteur de la Sablède prennent une forme simplifiée, dans la mesure où la superficie du secteur et sa configuration impliquent nécessairement la conduite d'une opération cohérente avec les tissus bâtis périphériques.



Source : IGN, Google StreetView



Vue du site depuis la Rue des Tulipes



Vue du site depuis le Chemin de la Petite Sablède



5.2. Les grands principes d'aménagement

Orientations générales d'aménagement pour le secteur :

- Une densité minimale de 15 logements à l'hectare.
- Un programme opérationnel en cohérence avec le principe de densité imposé et qui peut être défini ultérieurement.
- 3 accès principaux pour desservir l'ensemble de l'opération par un maillage cohérent :
 - Un accès à l'Ouest, depuis une bande d'accès connectée au chemin de la Sablède ;
 - Un accès au Sud, depuis la rue des Tulipes,
 - Un accès à l'Est, depuis le chemin de la petite Sablède.

Principes de traitement des espaces publics structurants :

- Un espace public structurant, sous forme de placettes, au point de rencontre des deux voies de desserte.
- Des aménagements paysagers formant une lisière végétale en frange nord pour assurer l'intégration paysagère du quartier

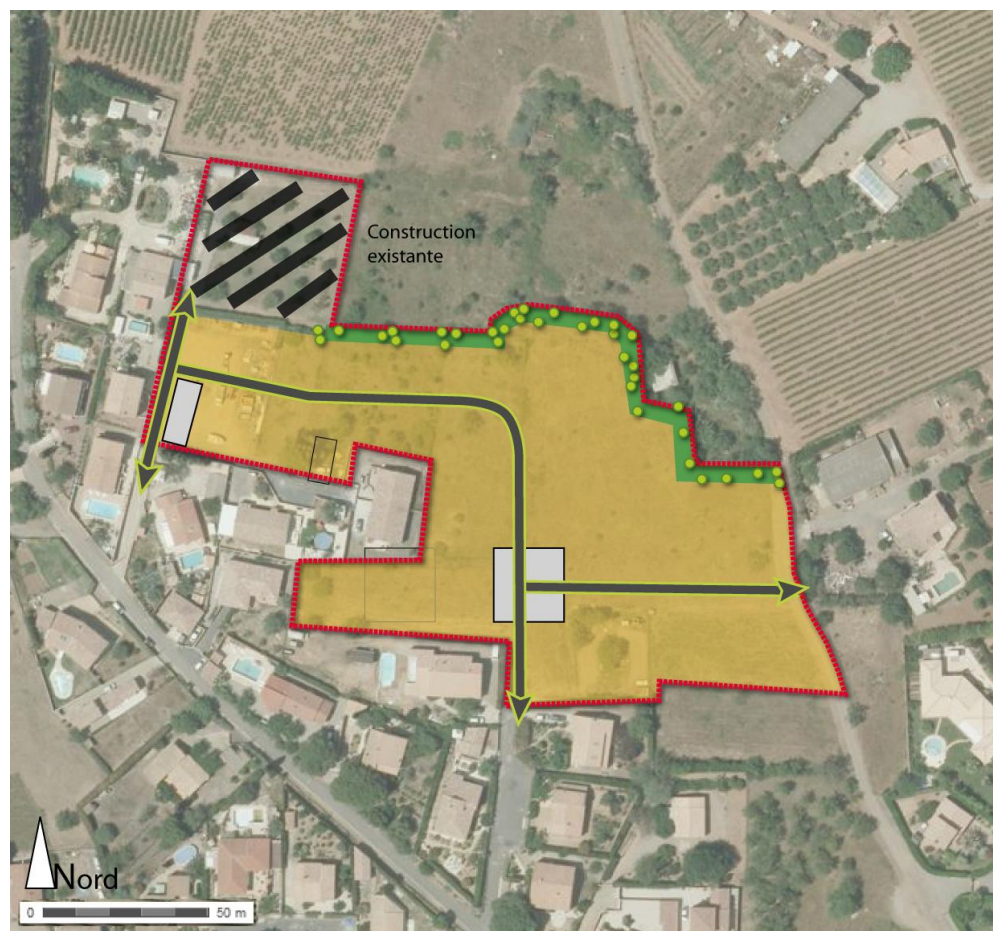
Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation :

- d'au moins 25% du programme prévu sur le secteur 1AU1 de Marche-Gay ;
- d'une opération d'ensemble (publique ou privée) valant aménagement de l'ensemble de la zone (1AU2a)
- d'au moins 20% de surface de plancher en Logement Locatif Social.



5.3. Schéma d'aménagement de principe



Pomérols - OAP Secteur La Sablède

- | | |
|--|--|
|  Habitat
15 logts / Ha minimum |  Principes de voiries |
|  Aménagements paysagers |  Zone 1 AU |
|  Placettes | |

G2C territoires, Octobre 2015