

DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE DE POMPIGNAN



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Juin 2013

Elaboration	25 novembre 2005	29 juin 2012	
Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation



Allée Charles Chaplin
Les Capucins
13500 MARTIGUES
☎ 04.42.13.01.90

SOMMAIRE

AXE 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET DURABLE

AXE 2 : CONFORTER LE CENTRE VILLAGE ET DIVERSIFIER L'HABITAT

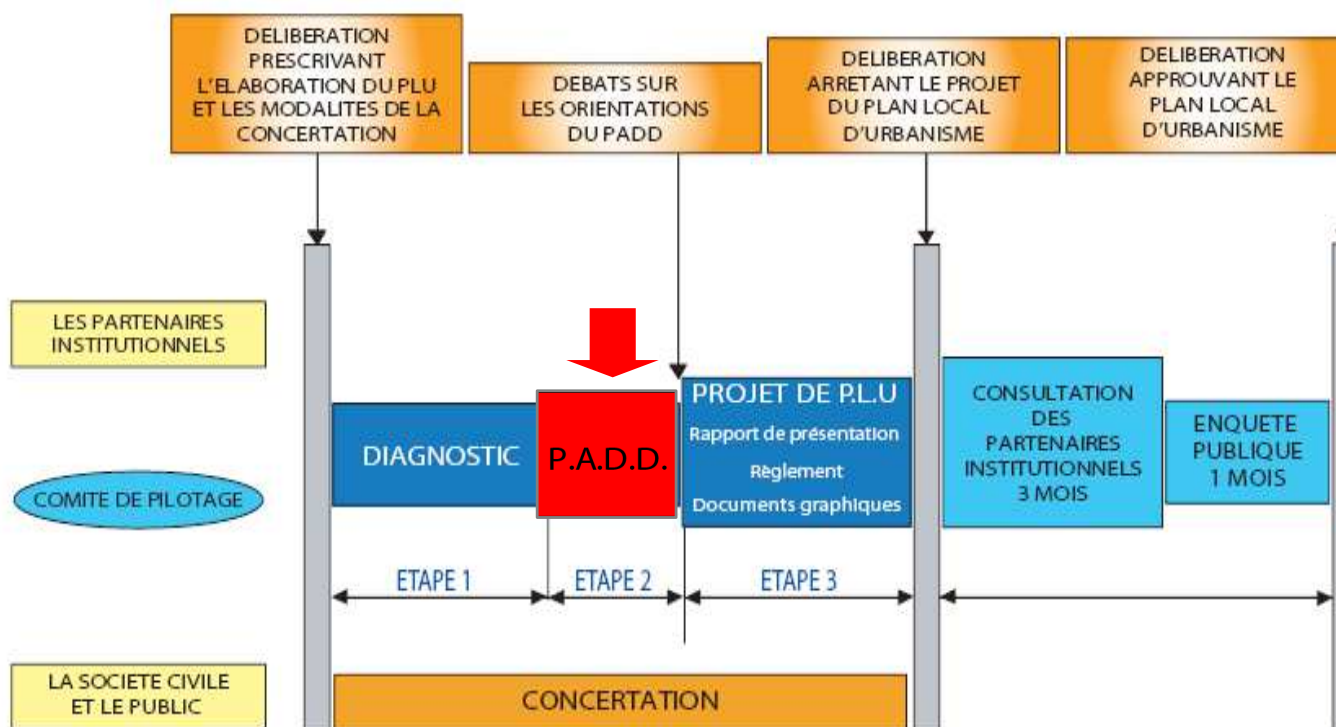
AXE 3 : AMELIORER LE FONCTIONNEMENT URBAIN ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

AXE 4 : PRESERVER LA QUALITE « PAYSAGERE » DE POMPIGNAN

AXE 5 : PRENDRE EN COMPTE LE RISQUE

PREAMBULE

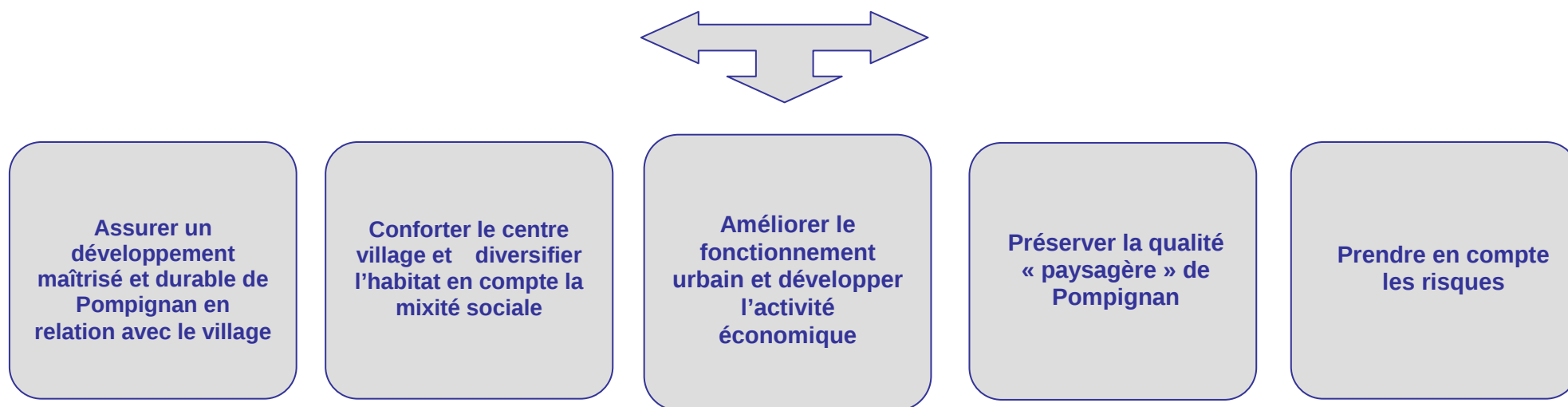
Deuxième étape dans l'élaboration du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement durable (P.A.D.D.) fait suite à l'état des lieux - diagnostic qui a permis de révéler les différentes caractéristiques et les enjeux du territoire communal.



PREAMBULE

Depuis la loi Solidarité Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, l'article R123-1 du Code de l'Urbanisme introduit la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont le contenu est explicité à l'article R123-3.

Illustration de la volonté de la commune de maîtriser et définir son développement de manière durable et cohérente, le P.A.D.D. de Pompignan exprime les orientations d'aménagement et de développement retenues par la commune pour les 10 années à venir dans le respect des principes énoncés aux articles L110 et L121.1 :



Le positionnement géographique de la commune et son cadre de vie de grande qualité, offrent à Pompignan de réelles potentialités de développement. Le P.A.D.D. préconise alors « un développement maîtrisé, respectueux du cadre de vie ».

Chaque axe se décline en actions qui permettront d'articuler des visions à court et moyen termes de l'évolution de la commune mais aussi de spatialiser les grandes orientations d'aménagement. Le P.A.D.D. servira de base à l'établissement du plan de zonage et du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.

Axe 1 - Assurer un développement maîtrisé et durable

La commune de Pompignan connaît ces dernières années une croissance démographique et urbaine régulière. Aujourd'hui, la commune souhaite poursuivre son développement tout en présentant une croissance maîtrisée et respectueuse de son environnement et se fixe comme objectif l'accueil d'environ 300 habitants à l'horizon 2020 soit une commune d'environ 1100 habitants.

L'accueil des nouveaux habitants se fera dans un souci de gestion économe de l'espace, de respect des grands équilibres, de qualité paysagère du territoire, de mixité sociale et de prise en compte des risques naturels (inondations, incendies).

L'urbanisation actuelle de la commune est caractérisée par la polarité du centre village mais également par la présence de nombreux hameaux et mas qui ponctuent la plaine agricole.

Afin de conforter cette tendance, les orientations communales en matière de développement doivent contribuer au maintien de cette organisation urbaine autour du village limitant l'étalement urbain et la consommation de l'espace.

Il s'agira donc de :

- ⇒ **Poser les limites de l'urbanisation, maîtriser la consommation de l'espace et contenir l'étalement urbain,**
- ⇒ **Accompagner et finaliser la composition des nouveaux quartiers,**
- ⇒ **Encadrer le développement des hameaux et des mas.**

➤ ***Poser les limites de l'urbanisation : maîtriser la consommation de l'espace et contenir l'étalement urbain***

Le territoire de Pompignan se caractérise par une composante naturelle majoritaire avec près de 98% d'espaces naturels (zones naturelles et agricoles).

Ces éléments font la particularité du territoire de la commune et sont garants de la qualité de son cadre de vie.

Axe 1 - Assurer un développement maîtrisé et durable

Il convient donc de poser les limites de l'urbanisation dans certains secteurs afin de préserver la qualité du cadre de vie dans une perspective de développement durable, notamment :

■ **dans les secteurs où le développement de l'urbanisation pourrait avoir un impact important sur les grands équilibres du territoire :**

- les coteaux et la montagne Saint Jean ;
- la plaine agricole de part et d'autre du village ;

■ **dans les secteurs où une croissance urbaine non maîtrisée modifierait le paysage et l'identité actuelle d'un village au cœur d'une plaine ponctuée de hameaux isolés et de mas.**

Dans un souci de cohérence urbaine et d'extension maîtrisée, l'urbanisation est à envisager en continuité du tissu existant au Nord-Est et à l'Est du village.

Les secteurs d'urbanisation future (NA) et de campagne (NB), insuffisamment équipés ou non équipés, sont appelés, pour la plupart, à devenir des zones « A Urbaniser » (AU) dont la mise en œuvre aura lieu sous conditions :

- de desserte satisfaisante par les réseaux : d'eau potable, d'assainissement ;
- d'accessibilité : desserte, gabarit de voies, aires de retournement nécessaires aux engins de sécurité civile, de collecte des ordures ménagères... ;
- de prise en compte des risques : inondations (en particulier dans les vallons) et incendies ;
- de prise en compte de l'insertion et de l'impact des constructions dans le paysage urbain ou naturel.

Le développement du territoire s'inscrit dans la perspective de préservation des espaces naturels (coteaux, montagne Saint Jean et garrigue), et de maintien du grand paysage agricole au cœur du territoire.

L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs du territoire communal induit un impact urbain et paysager qui doit s'accompagner de mesures réglementaires précises en matière d'insertion dans le paysage telles que :

- **des principes de construction favorisant l'insertion du bâti dans l'environnement (densité dégressive, insertion dans la pente...) en fonction des caractéristiques des lieux (topographie, impact paysager et perceptions visuelles ;**

Axe 1 - Assurer un développement maîtrisé et durable

- **des formes urbaines adaptées** : taille minimale de parcelle (en raison de l'intérêt paysager), emprise au sol, hauteur, reculs, espaces libres et plantations...

➤ *Accompagner et finaliser la composition des nouveaux quartiers :*

Le territoire communal se compose de quartiers construits à différentes époques d'urbanisation.

Il s'agit aujourd'hui d'assurer de la cohésion et du lien urbain entre le lotissement des « Terrasses de Pompignan » et le centre village ou encore entre les divers quartiers notamment par le traitement de l'espace public.

Les secteurs d'extension urbaine actuels et futurs doivent être aménagés dans un souci :

- **de qualité des formes urbaines ;**
- **de densité différentielle selon la proximité du village, des zones agricoles ou naturelles ;**
- **de maillage avec le village et les équipements ;**

- **de transition avec les espaces naturels et agricoles ;**

- **de prise en compte des risques d'inondations ou d'incendies.**

➤ *Encadrer le développement des hameaux et des mas*

Le paysage actuel de Pompignan est composé d'un centre urbain et de multiples hameaux isolés et de mas qui ponctuent la plaine agricole. Les hameaux sont une forme urbaine caractéristique du territoire et participent dans leur configuration actuelle de la qualité du paysage. Ils sont situés en plaine ou en coteau en discontinuité du tissu urbain du village.

Cette composition urbaine particulière constitue le paysage de la commune et doit être préservée.

Ainsi, le développement des hameaux et des mas qui appartiennent au POS à des zonages NC ou Uh, doit être encadré et maîtrisé dans le respect des lois SRU et UH, en prenant en compte la vocation actuelle de la zone, le caractère agricole ou naturel de l'espace environnant, le niveau d'équipements existants et projetés, et le maintien de l'identité du territoire et de son cadre de vie.

Axe 1 - Assurer un développement maîtrisé et durable

Certains hameaux, originellement rural lié à l'activité agricole ne sont plus aujourd'hui liés à cette activité. Il s'agit des hameaux de Claparèdes, Sigalas et Tourres.

D'autres, comme Guillaumand et Caramamaud sont encore liés à l'activité et occupés par des exploitants agricoles encore en activité.

Le PLU prendra en compte ces différentes vocations : habitat et exploitation agricole par un zonage adapté :

- Classement en Uh pour les hameaux de Claparèdes, Sigalas et Tourres,
- Classement en A pour les hameaux de Guillaumand et Caramamaud.

Axe 2 - Conforter le centre village et diversifier l'habitat

Le PLU doit permettre de préserver le caractère villageois de Pompignan tout en offrant aux habitants actuels et futurs une diversité de logements.

La commune poursuit quatre objectifs principaux :

- ⇒ **Poursuivre et intensifier les actions de valorisation et de réhabilitation,**
- ⇒ **Privilégier l'urbanisation des quartiers en continuité du centre village,**
- ⇒ **Favoriser la mixité urbaine,**
- ⇒ **Adapter le rythme de production de logements aux perspectives démographiques de la commune.**

➤ ***Poursuivre et intensifier les actions de valorisation et de réhabilitation du centre village***

Le centre village, situé au cœur du territoire, constitue un point d'appui et de développement entre les différents quartiers. Afin de conforter l'identité villageoise de Pompignan, le projet de territoire encourage les réhabilitations et valorisations du bâti ancien.

Ces actions de valorisation du parc ancien du centre doivent être poursuivies et facilitées notamment le long de la RD25.

Dans ce sens, le règlement s'attachera à traiter les alignements, les densités, les façades, la typologie de l'habitat, l'aspect extérieur des constructions (article 11 du règlement) et le traitement des espaces attenants (parkings, espaces publics etc...).

Il s'agit également de **favoriser l'attractivité résidentielle du centre** lequel offre un habitat de maisons de ville proche des équipements, alternative au logement individuel plus périphérique.

➤ ***Privilégier l'urbanisation des quartiers en continuité du centre village***

Un **renouvellement urbain** doit être incité notamment dans les secteurs urbanisés situés **en continuité du centre village**.

Le développement urbain de la commune sera favorisé au centre village et dans les quartiers en continuité Est (Le Noyer, Vigne Méjeane) et Ouest (Les Pradinaux).

Des **prescriptions** pourront être développées (augmentation du COS, formes urbaines etc...) qui traduiront la volonté de **renforcer le pôle villageois** et de **favoriser l'habitat, les services, les équipements dans ce secteur**.

Axe 2 - Conforter le centre village et diversifier l'habitat

➤ *Favoriser la mixité urbaine*

Après une période de croissance urbaine marquée principalement par le développement du pavillonnaire, il est aujourd'hui important de **répondre à la demande de logements et de rééquilibrer le parc** en favorisant une offre plus diversifiée : logements intermédiaires, maisons de ville, petits collectifs...

Afin d'accompagner sa dynamique, la commune souhaite prendre en compte les attentes de toutes les populations (personnes âgées et personnes à mobilité réduite, jeunes...) et accorde une attention particulière à la diversité et à la qualité des logements à produire (typologie, localisation, statut et confort).

Il s'agit de garantir un parcours résidentiel complet des ménages sur la commune et de développer diversité et mixité de l'habitat.

➤ *Adapter le rythme de production de logements aux perspectives démographiques de la commune*

La commune affiche ainsi une volonté de se développer de façon progressive en favorisant l'insertion dans le tissu urbain existant des nouveaux habitants et des nouveaux territoires urbanisés.

Il s'agira là de mettre en valeur les espaces laissés libres par l'urbanisation (« dents creuses » et secteurs AU du PLU) par une **ouverture à l'urbanisation plus dense moins consommatrice d'espace, cohérente et planifiée**. Des espaces à proximité du Village à Puech Cuiller, à la Campinerie, en entrée Nord et sous le Lauzas, ont été identifiés pour accueillir ces nouveaux logements.

La mise en œuvre de ces secteurs permettra la réalisation de **nouveaux logements en continuité de l'urbanisation et des réseaux existants**.

Des orientations d'aménagement ont été élaborées sur ces zones AU afin d'en exposer les conditions d'aménagement. Ces orientations se sont basées sur une étude paysagère fine dans un souci de préservation de la qualité environnementale de la commune.

L'analyse paysagère et urbaine a permis de déterminer un développement urbain non préjudiciable à la qualité paysagère du village de POMPIGNAN et des orientations pertinentes pour minimiser l'étalement urbain, en réduisant les surfaces des zones d'urbanisation future et en renforçant la densité. Les modalités opératoires de leur mise en œuvre ont été traduites sous la forme d'orientations d'aménagement

Axe 2 - Conforter le centre village et diversifier l'habitat

Afin d'atteindre de tels objectifs et **de favoriser la construction de logements**, différents outils du P.L.U. seront mis en œuvre : **règlement** (densité, hauteur des constructions en particulier au centre du village, formes urbaines...), **zones d'urbanisation future à vocation d'habitat** (à plus ou moins long terme, afin de garantir une urbanisation progressive de certains secteurs).

Axe 3 - Améliorer le fonctionnement urbain et développer l'activité économique

Renforcer la qualité de vie des habitants est au cœur des préoccupations de la commune. Aujourd'hui, la commune offre une qualité de vie qui doit être préservée et renforcée avec le développement de son territoire.

Il s'agit donc de :

- ⇒ Conforter l'offre en équipements et anticiper les besoins
- ⇒ Améliorer les liaisons entre le centre et les quartiers résidentiels en donnant la priorité aux modes doux de déplacements
- ⇒ Qualifier les entrées de ville ;
- ⇒ Développer l'activité économique.

➤ Conforter l'offre en équipements et anticiper les besoins

Pompignan dispose d'une offre satisfaisante en équipements au regard de son poids démographique, laquelle est complétée à l'échelle intercommunale.

Cependant, il convient de **répondre aux besoins actuels et futurs** d'une nouvelle population au regard des perspectives démographiques envisagées.

Avec l'arrivée d'une nouvelle population, une certaine demande peut s'affirmer en matière d'enfance, de culture ou encore de services de proximité etc...

Les enjeux au niveau des équipements sont donc :

- **Compléter l'offre** afin d'accompagner les besoins des habitants actuels et futurs,
- **Améliorer les conditions de fonctionnement et d'accès** aux divers équipements existants.

Il convient donc, dans le cadre du projet de territoire et du PLU, d'effectuer des réservations pour les futurs équipements (projet de station d'épuration).

Axe 3 - Améliorer le fonctionnement urbain et développer l'activité économique

➤ *Améliorer les liaisons entre le centre et les quartiers résidentiels en donnant la priorité aux modes doux de déplacements*

Les extensions récentes se situent en continuité du centre village mais en sont cependant relativement « isolées ».

Organiser et hiérarchiser la circulation interne à la commune est un enjeu pour le territoire. Pour construire un territoire équilibré et solidaire, **le maillage entre les différents quartiers** devra être rétabli. L'aménagement des liaisons vers le centre ainsi que de nouveaux itinéraires entre les quartiers devront être développés.

Développer les liaisons douces tend à favoriser une vie locale et une pratique plus urbaine et conviviale du village et des différents quartiers. A Pompignan, les distances actuelles entre les quartiers d'extension urbaine et le centre et ses équipements permettent d'envisager le développement de ces liaisons douces.

Par ailleurs, les cheminements piétons, les trottoirs et pistes cyclables sont autant d'éléments qui participent à la qualité du cadre de vie et à la construction d'un territoire solidaire (des emplacements réservés pour aménagements de voie ont été prévus à cet effet).

➤ *Qualifier les entrées de ville*

Pompignan, légèrement en retrait des grands axes de communication, est encore relativement préservé du desserrement urbain des grands pôles. Le territoire cependant bien maillé par les RD 25 et RD 181, deviendra, dans les années à venir, de plus en plus « accessible ».

Le diagnostic révèle des entrées de ville caractérisées par des éléments paysagers remarquables.

L'entrée de ville constitue la « première vision » du territoire ; son traitement participe de la qualité urbaine et de l'image de la commune ; il s'agit donc **d'aménager et de valoriser ces entrées de ville.**

➤ *Développer l'activité économique*

L'activité économique de Pompignan est essentiellement orientée vers l'agriculture, l'exploitation des carrières et le service et l'accueil pour les personnes handicapées.

Axe 3 - Améliorer le fonctionnement urbain et développer l'activité économique

Dans la situation actuelle, il est important :

- **de maintenir l'activité agricole ;**
- **de permettre l'activité d'exploitation du sous-sol** les carrières dans les zones naturelles. A l'issue de la période d'exploitation, les emprises ont vocation à retourner à l'état naturel ou agricole ;
- **de diversifier l'activité économique notamment avec l'accueil d'activités artisanales complémentaires** des projets intercommunaux structurants tels que la zone d'activités économiques « les Cabasses » route de St Hippolyte du Fort ou encore en développant l'activité touristique ;
- **de permettre le développement des activités d'accueil et d'hébergement pour personnes handicapées :** foyer occupationnel (situé au Château Mirabel) et maison de retraite (localisée dans le centre village rue de la fontaine) spécialisés pour personnes handicapées, par la création d'un secteur U - activités de services à la personne - afin de conforter cette activité économique.

Axe 4 : Préserver la qualité « paysagère » de Pompignan

Le P.A.D.D. traduit la volonté de la commune, de maintenir des paysages naturels (espaces boisés, agricoles etc...) et urbains (bâti, patrimoine architectural) de qualité qui participent à l'identité, la qualité de vie et à l'attractivité du territoire.

De nombreux éléments naturels, paysagers et patrimoniaux ont été identifiés dans le cadre du diagnostic. Le P.L.U. sera l'occasion de confirmer leur protection.

Les quatre grands objectifs sont donc de :

- ⇒ **Préserver les grands espaces naturels ;**
- ⇒ **Maintenir la plaine agricole, composante du territoire ;**
- ⇒ **Valoriser la qualité paysagère et urbaine ;**
- ⇒ **Prendre en compte les risques naturels.**

➤ **Préserver les grands espaces naturels**

La commune possède un patrimoine naturel de qualité ; le projet d'aménagement du territoire est l'occasion de concilier le respect des grands espaces naturels et le développement maîtrisé. Il confirme la **protection de ces espaces naturels** contre le mitage et

les risques d'incendies par un zonage et une réglementation adaptée.

L'évolution des espaces occupés par la garrigue et de la plaine agricole, éléments fondateurs du paysage, pourrait avoir un impact important sur l'équilibre du territoire. **Les secteurs d'interface** entre espaces urbanisés, espaces naturels et agricoles doivent faire l'objet d'une grande attention. La montagne de Saint Jean également un élément remarquable du paysage est à préserver et valoriser.

Le P.L.U. est l'occasion de confirmer la protection de ces espaces par un zonage et une réglementation adaptés, mais aussi de prévoir les emplacements réservés nécessaires à : la prévention, la sécurité, l'entretien, la découverte des milieux.

➤ **Maintenir la plaine agricole, composante du territoire**

Au-delà de sa mission économique, l'agriculture remplit de multiples fonctions et joue un rôle majeur dans la qualité « paysagère » du territoire.

Sur Pompignan, l'espace agricole se caractérise par une vaste plaine agricole cernée de collines et garrigues avec au centre, le

Axe 4 : Préserver la qualité « paysagère » de Pompignan

village de Pompignan. Le **maintien de la plaine agricole d'un seul tenant** est important tant sur le plan économique que paysager. Cette plaine, strictement protégé (A1) sur sa majeure partie est ponctuée de mas et hameaux dont le devenir est clairement encadré soit agricoles sièges d'exploitations (A) soit hameaux d'habitat (Uh).

Enfin, l'espace agricole joue un rôle de protection et «d'interface» en matière d'incendies et d'inondations.

➤ *Valoriser le paysage urbain et le patrimoine architectural*

Si l'espace naturel et agricole de la commune constitue un élément patrimonial, la qualité urbaine et le patrimoine historique de son centre village soulignés par le diagnostic témoignent du passé, représentent un réel potentiel d'attractivité.

Ces éléments patrimoniaux sont à révéler, valoriser et préserver ainsi un zonage adapté (N) et un inventaire des éléments remarquables du paysage a été mis en place à l'occasion du PLU (listés au rapport de présentation et aux documents graphiques) au titre du L.123.1.5.7° du Code de l'urbanisme.

Axe 5 : Prendre en compte les risques

Le P.L.U. est l'occasion d'affirmer la volonté de protéger les espaces naturels et sensibles par un zonage adapté mais aussi de prévoir les aménagements nécessaires à la prévention, la sécurité, l'entretien (gabarit de voies, aires de retournement, zones tampon inconstructibles...) et à la découverte des milieux (chemins de randonnée, mobilier d'accueil et d'information du public).

Le règlement ainsi que les nouveaux documents graphiques du PLU seront adaptés, afin de limiter voire d'interdire la constructibilité dans les secteurs sensibles.

La définition des zones urbaines et à urbaniser du nouveau document d'urbanisme prend en compte l'ensemble des risques naturels affectant la commune.

Il s'agit donc de :

⇒ **Prendre en compte le risque inondation**

⇒ **Prendre en compte le risque Incendie.**

➤ **Prendre en compte le risque inondation**

Le territoire de Pompignan est drainé par un important réseau hydrographique caractérisé par de nombreux cours d'eau, affluents

du Rieumassel lui même affluent du Vidourle. En cas de fortes précipitations, les écoulements des ruisseaux gonflés par les eaux de ruissellement des versants prennent un caractère torrentiel et débordent du lit mineur provoquant l'inondation des plaines agricoles attenantes ainsi que des habitations qui s'y trouvent.

Pour assurer la sécurité des biens et personnes, ne pas aggraver les conditions d'écoulement et faciliter et l'entretien des fossés d'écoulement, le PLU d'interdira les constructions nouvelles, les remblais ainsi que des clôtures en dur dans les emprises de 10 mètres de part et d'autres des berges de tous les cours d'eau présents dans la commune.

De manière générale, la commune veillera à ne pas augmenter le nombre de personnes exposées aux risques, ce qui sera mis en œuvre dans le règlement et dans les nouveaux documents graphiques du P.L.U.

Plusieurs études permettent de définir le risque inondation :

- l'Atlas des zones inondables et l'étude hydro géomorphologique (définissent l'emprise hydrogéomorphologique),

Axe 5 : Prendre en compte les risques

- le Plan de Prévention des Risques Inondations Haut Vidourle,
- l'Etude pour l'aménagement des ruisseaux dans la traversée de Pompignan - ISL 2008)

Ces études définissent des règles de constructibilité dans les secteurs soumis au risque d'inondation en fonction de la nature de l'aléa et du tissu urbain.

La définition des zones urbaines et à urbaniser du nouveau document d'urbanisme prend en compte l'ensemble de ces règles.

Le règlement ainsi que les nouveaux documents graphiques du PLU seront adaptés, afin de limiter voire d'interdire la constructibilité dans les secteurs sensibles.

A cet effet, le PLU a prévu le maintien des zones agricoles en interface avec les zones naturelles.

➤ *Prendre en compte le risque Incendie*

En matière de risque incendie, ceci implique à la fois de veiller à l'évolution des interfaces entre espaces urbanisés et espaces naturels et de poser clairement la limite de l'urbanisation et d'encadrer la fréquentation des sites naturels.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

