

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 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

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





SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	6
1. LE P.L.U. : ASPECTS GENERAUX	7
1.1 Le P.L.U. document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité	7
1.2 Le P.L.U. document d'urbanisme local définissant le projet urbain de la collectivité	8
2. LE PLU DE POMEROLS	10
2.1 Mode d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme	10
2.2 Du Plan d'Occupation des Sols au PLU de Pomérols	11
2.3 L'évaluation environnementale : étude au cas par cas	11
2.5 Le rapport de présentation	12
I/ DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	13
1. COMPOSANTES STRUCTURANTES ET ENTITES PAYSAGERES	14
2. LA PLAINE ONDULEE VITICOLE.....	18
2.1 Composantes naturelles	19
2.2 Risques et protections	26
2.3 Perspectives et sensations paysagères	28
2.4 Synthèse de la plaine ondulée viticole	28
3. LE POLE URBAIN DE POMEROLS.....	29
3.1 Typologies urbaines.....	32
3.2 Entrées du village de Pomérols	39
3.3 Perspectives et objets du paysage	42
3.4 Interfaces entre le village de Pomérols et les espaces agricoles	44
3.5 Synthèse du pôle urbain de Pomérols.....	47



III/ ANALYSE DU TISSU ET DU FONCTIONNEMENT URBAIN DE POMEROLS	48
1. FONCTIONNEMENT URBAIN.....	49
1.1 Un fonctionnement urbain déstructuré par la perte de lisibilité dans les déplacements	50
1.2 L'Emergence de polarités secondaires au centre-ancien mais qui restent «cloisonnées»	54
2. LE TISSU URBAIN DE POMEROLS	57
2.1 Le centre-ancien : des qualités urbaines indéniables	58
2.2 Les extensions pavillonnaires : un contraste fort avec le tissu ancien et les problématiques durables.....	60
2.3 Un potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis limité	62
III/ DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	64
1. POSITIONNEMENT TERRITORIAL	65
1.1 Un territoire au cœur d'une dynamique territoriale	66
1.2 Un territoire viticole en mutation	70
2. ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE POMEROLAISE	72
2.1 Un essor démographique à l'instar des territoires littoraux	73
2.2 Une structure démographique âgée qui évolue.....	75
3. LE PARC DE LOGEMENT DE POMEROLS	78
3.1 Une évolution et une transformation du parc de logement de pomerols... ..	79
3.3 Un équilibre avéré sur la période 2006-2011 pour maintenir la population du a un renouvellement positif conséquent.....	83
4. LA SITUATION ECONOMIQUE DE POMEROLS.....	86
4.1 Une population active a faible qualification et attirée par les bassins d'emplois voisins	87
4.2 Un environnement économique en dynamisme pour Pomerols.....	96
5. LES EQUIPEMENTS.....	98
Une offre en équipements complète mais des enjeux d'accès et d'aménagement a traiter	99
6. LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENTS	101
6.1 Des infrastructures routières peu nombreuses et un rôle principal de desserte avec les communes voisines	102
6.2 Une alternative a la voiture peu développée	103
7. LA DESSERTE NUMERIQUE.....	104



IV/ LES ENJEUX DE DEVELOPEMENT DE LA COMMUNE DE POMEROLS	106
1. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DE POMEROLS A L'HORIZON 2025	107
1.1 Les besoins en logements en 2025 pour assurer le maintien de la population de 2006	108
1.2 Bilan du P.O.S : Près de 15 ha restant à construire	109
1.3 Objectifs démographiques supracommunaux et besoins en logements à l'horizon 2025	111
1.4 Les enjeux et problématiques d'accueil de pomerols	113
2. LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT URBAIN DU VILLAGE DE POMEROLS	114
3. LES ENJEUX PAYSAGERS DE L'URBANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL	117
 V. EXPLICATION DES CHOIX DU PADD ET JUSTIFICATION DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE	 123
1. Explication des choix retenus dans le padd	124
1.1 Les perspectives démographiques et économiques, fondements du projet communal.....	125
1.2 Axe 1 : Garantir le dynamisme du village de Pomérols et les conditions de sa qualité urbaine et sociale	126
1.3 Axe 2 : Affirmer l'image oeno - touristique de Pomérols	129
1.4 Axe 3 : Cultiver la qualité environnementale dans le territoire pomérolais et dans son fonctionnement.....	131
2. Explication des choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation	134
2.1 Une ouverture à l'urbanisation maîtrisée dans le temps	135
2.2 Le périmètre d'application des orientations d'aménagement et de programmation.....	136
2.3. Les principes généraux de composition	137
2.4 Le secteur de Marche Gay	138
2.6 Le secteur de La Sablède.....	141
3. Justification du règlement.....	142
3.1 Le règlement applicable dans les zones U, AU, A et N.....	143
3.2 Les prescriptions, servitudes et réservations	193



VI. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET MISE EN VALEUR.....	196
1. Incidences sur les caractéristiques physiques et prise en compte de ses sensibilités	197
2. Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité et prise en compte de leur sensibilité	203
3. Incidences sur les paysages et le patrimoine et prise en compte de leur sensibilité	207
3. Incidences sur le milieu humain et prise en compte de ses sensibilités	209
VII. INDICATEUR DE SUIVI	213



AVANT-PROPOS



1. LE P.L.U. : ASPECTS GENERAUX

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a profondément réformé les documents de planification urbaine. Plus de trente ans après la loi d'orientation foncière de 1967, les documents d'urbanisme qui avaient pour vocation d'organiser l'extension urbaine ont été revus pour être adaptés aux enjeux actuels.

Face à une expansion urbaine souvent mal maîtrisée dans les années antérieures, il fallait en effet transformer les outils de planification urbaine pour mieux concilier le développement urbain, la prise en compte des besoins de la population et l'utilisation économe de l'espace, dans un esprit de développement durable. La recherche d'une meilleure cohérence entre planification urbaine spatiale, environnement, économie, déplacement et habitat était également prioritaire.

Dans cette logique, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain a substitué les Plans Locaux d'Urbanisme (P.L.U) aux Plans d'Occupation des Sols (P.O.S).

1.1 LE P.L.U. DOCUMENT D'URBANISME LOCAL DEFINISSANT LE PROJET URBAIN DE LA COLLECTIVITE

Le PLU doit permettre de définir une politique locale d'aménagement, tout en gardant sa vocation de gestionnaire de l'espace. Expression d'un projet urbain, il est l'occasion pour la collectivité de coordonner les différentes actions d'aménagement, de privilégier le renouvellement urbain et de maîtriser l'extension périphérique.

Comme tous les documents d'urbanisme, il trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme. Il doit ainsi déterminer les conditions permettant d'assurer :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable.*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Outil d'aménagement, le P.L.U expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.



Il présente le projet urbain de la commune, par le biais notamment du projet d'aménagement et de développement durables, qui définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune. La loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat prévoit désormais que le PADD a pour seule fonction de présenter le projet communal ou intercommunal pour les années à venir, mais n'est pas opposable aux permis de construire.

Il traduit de façon spatiale ces grandes orientations, en déterminant sur chaque partie du territoire communautaire les choix de développement. Dans un souci de mixité urbaine, le P.L.U. définit les vocations des différents espaces de la commune. Des zones sont ainsi déterminées dans les documents graphiques, à l'intérieure desquelles des règles spécifiques fixent les droit à construire.

Le PLU détermine les grands équilibres entre les secteurs urbanisés et les espaces naturels et délimite les espaces d'urbanisation future. Il doit prendre en compte les contraintes limitant l'urbanisation (risques naturels, risques technologiques...), les richesses naturelles et patrimoniales à préserver et à valoriser.

Document juridique opposable au tiers, il fixe les dispositions réglementaires relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols, qui doivent respecter toutes les constructions (implantations, hauteurs et formes des bâtiments, raccordements aux différents réseaux...). Il réserve aussi les espaces devant à terme accueillir des équipements, des espaces publics, des infrastructures, des logements sociaux, dont il faut s'assurer la maîtrise foncière (emplacements réservés). Par ailleurs, il intègre désormais les dispositions applicables dans les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC).

1.2 Le P.L.U. DOCUMENT D'URBANISME LOCAL DEFINISSANT LE PROJET URBAIN DE LA COLLECTIVITE

Le Grenelle de l'Environnement

Le PLU de Pomérols se veut « grenellien ». Il se rapporte ainsi à la loi Grenelle II du 12 juillet 2010. Les 248 articles qui composent cet important texte de loi ont été largement enrichis par le Parlement et déclinent des mesures dans six chantiers majeurs :

- **Bâtiments et urbanisme,**
- **Transports,**
- **Energie,**
- **Biodiversité,**
- **Risques, santé, déchets,**
- **Gouvernance.**

La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite **loi « Grenelle II »**, engage un véritable « verdissement » des plans locaux d'urbanisme, accélérant ainsi sensiblement le mouvement amorcé par la loi SRU. Cela se traduit par **quatre nouveaux objectifs environnementaux à prendre en compte** par les PLU :

- **la réduction des émissions de gaz à effet de serre,**
- **la préservation et la remise en état des continuités écologiques**, l'identification de la trame verte et la trame bleue, dont l'objectif est d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux biologiques



- la **maîtrise de l'énergie** et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables
- le **développement des communications électroniques**

Le contenu des PLU doit aussi **intégrer les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles**. La loi impose désormais au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de fixer «des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain» et une obligation d'«analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers» dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, **les orientations d'aménagement et de programmation, jusque là facultatives, sont désormais obligatoires** et devront inclure des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

La loi confère de nouvelles possibilités au règlement qui pourra désormais imposer une densité minimale de constructions dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés. Le règlement pourra aussi imposer aux nouvelles constructions de respecter des performances énergétiques et environnementales, et de respecter des critères en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

De plus, le PLU devra être compatible avec deux nouveaux documents : les **schémas régionaux de cohérence écologique**, élaborés conjointement par les régions et l'Etat afin d'identifier la trame verte et la trame bleue, et les **plans climat-énergie territoriaux**, élaborés par les collectivités (les régions, les départements, les communautés urbaines, les communautés d'agglomération ainsi que les communes et les communautés de communes de plus de 50 000 habitants) et qui définissent les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin de lutter efficacement contre le réchauffement climatique.

La Loi ALUR

La **Loi ALUR** a été votée à l'Assemblée Nationale et au Sénat. Elle est en attente de promulgation. Cette Loi se trouve dans la continuité de la Loi Grenelle, adoptée en 2010 à laquelle elle apporte néanmoins quelques modifications. Ci-dessous sont présentées les principales modifications apportées par ce texte législatif intégrées au PLU de Pomérols.

Dans le diagnostic :

Il convient désormais de réaliser **une étude de densité** comprenant *l'analyse de la capacité de mutation et de densification des espaces bâtis, en tenant compte des caractéristiques urbaines et architecturales, ainsi que l'exposé des dispositions qui favorisent la densification de ces espaces et la limitation de la consommation des espaces*. Le diagnostic doit également réaliser **un inventaire des capacités de stationnement** des véhicules motorisés et des vélos.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation connaissent plusieurs évolutions :

- Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques,
- En l'absence de Scot approuvé, elles comprennent les dispositions relatives au document d'orientations et d'objectifs.

Le règlement :

Le COS et la superficie minimale des terrains sont supprimés. Le pastillage en zone agricole et naturelle ne pourra être autorisé qu'à titre exceptionnel, après avis de la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA).



2. LE PLU DE POMEROLS

2.1 MODE D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Comme le POS depuis les lois de "décentralisation" de 1983, le PLU est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune. Il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ une dizaine d'années. Il est évolutif et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs communautaires.

Le Conseil Municipal prend les décisions les plus marquantes, le Maire organise le travail et conduit les études. Le Conseil Municipal fixe l'objet de la révision et définit les modalités de la concertation. Le préfet adresse au Maire, sans délai, le « Porter à la Connaissance » (recueil des informations jugées utiles), qui pourra être complété tout au long de la procédure en cas d'éléments nouveaux. A l'initiative du Maire ou à la demande du Préfet, les services de l'Etat sont associés à l'élaboration du projet de PLU. Le Président du Conseil Régional et celui du Conseil Général, les Chambres d'Agriculture, de Commerces et d'Industrie, des métiers sont consultés à leur demande au cours de l'élaboration du projet de PLU révisé. Il en est de même des Maires des communes voisines ou de leurs représentants.

Le Maire organise librement le travail d'élaboration de la révision. Dans la pratique, il organise des réunions de travail avec les personnes publiques intéressées (Services de l'Etat, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre d'Agriculture, Conseil Général, Conseil Régional, Associations...).

Un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de P.L.U.

Le projet de P.L.U est ensuite arrêté par le Conseil Municipal, qui tire en même temps le bilan de la concertation qui a eu lieu pendant la durée des études. Le projet arrêté est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées, qui ont trois mois pour se prononcer. Après cette consultation des services, le projet est ensuite soumis à enquête publique par le Maire. Le dossier éventuellement modifié au vu des conclusions du commissaire enquêteur est ensuite approuvé par le Conseil Municipal.

Le PLU doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du Schéma de Secteur, du Schéma de Mise en Valeur de la Mer et de la Charte du Parc Naturel Régional, ainsi que du Plan de Déplacements Urbains et du Programme Local de l'Habitat.

Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi pour une perspective de développement s'étendant sur environ huit à dix années. Il est adaptable à l'évolution de la commune et ses règles peuvent être modifiées ou révisées, afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.



2.2 DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS AU PLU DE POMEROLS

La commune de Pomérols dispose d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 3 Mai 1983. Ce POS a fait l'objet de plusieurs modifications et révisions :

- **une révision approuvée par délibération du Conseil Municipal le 27 septembre 1988,**
- **quatre modifications approuvées par délibération du Conseil Municipal les 8 octobre 2002, 27 décembre 2005, 5 février 2008 et 10 juillet 2009.**

Par délibération du 20 Novembre 2011 en Conseil Municipal, la commune de Pomérols a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme *conformément aux dispositions issues de la Loi SRU et de la Loi Urbanisme et Habitat et afin de répondre aux besoins communaux actuels et futurs en matière d'aménagement et de développement durable ; le POS n'étant plus en mesure d'y parvenir avec mesure et efficacité.*

Les objectifs fixés par la commune pour le nouveau document d'urbanisme sont :

- Constituer un « document cadre » permettant à la Commune de maîtriser son développement qualitativement et quantitativement et de préserver une qualité de vie liée à la ruralité,
- La Commune réaffirmant son souci de préservation des espaces naturels utiles à la viticulture, moteur de l'économie locale et sa volonté de lutter contre l'étalement urbain et le mitage du paysage,
- Favoriser le développement de l'activité économique à l'échelle de la Commune, en compatibilité avec l'activité du centre ancien,
- Créer les conditions propices, permettant de répondre aux besoins d'installation et de logement des populations actuelle et nouvelle, en assurant le lien entre elles et la mixité,
- Améliorer la forme urbaine, le fonctionnement de la Ville et les déplacements, requalifier et valoriser les espaces publics, préserver et mettre en valeur les richesses naturelles et patrimoniales,
- Accompagner la mise en place des nouveaux schémas directeurs en matière de distribution d'eau potable, de traitement des eaux usées et pluviales.

2.3 L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE : ETUDE AU CAS PAR CAS

Le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme élargit le champ d'application de l'évaluation environnementale et instaure une procédure d'examen au cas par cas pour les PLU et cartes communales.

Le PLU de Pomérols n'est pas dans le périmètre d'un SCOT ni dans celui d'une zone Natura 2000. La commune de Pomérols n'est pas soumise à la loi Littoral et n'a pas le projet d'une UTN : le PLU de Pomérols est donc **soumis à l'examen au cas par cas afin de déterminer si l'évaluation environnementale est nécessaire.**

Après examen du projet communal, la DREAL Languedoc Roussillon n'a pas imposé l'évaluation environnementale sur la commune.



2.4 REECRITURE DU CODE DE L'URBANISME

La révision du document d'urbanisme de Pomérols est régie notamment par les dispositions prévues par le code de l'urbanisme L.151-1 et suivant. Cette révision ayant été prescrite antérieurement à l'entrée en vigueur du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, celle-ci est régie par les articles R123-1 et suivants du code de l'urbanisme dans leur écriture au 31 décembre 2015.

2.5 LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le présent rapport de présentation constitue un élément du dossier de PLU qui comprend en outre :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- le plan de zonage avec l'indication des zones urbaines et naturelles, des emplacements réservés (ER) pour les équipements publics, des terrains cultivés, et des espaces boisés à protéger,
- le règlement,
- les documents techniques annexes concernant notamment :
 - les réseaux publics,
 - les servitudes,
 - les emplacements réservés.

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation :

« 1 – expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1 ;

2 – Analyse l'état initial de l'environnement ;

3 – explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la délimitation des zones, au regard des objectifs définis à l'article L-121-1 et des dispositions mentionnées à l'article L111-1-1, expose les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol apportées par le règlement et justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.123-2. En cas de modification ou révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces règles.

4 – évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur ».

Les objectifs de ce rapport sont d'apporter une information générale sur les éléments susceptibles de faire ressortir les problèmes de la commune et les solutions qu'ils appellent, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues dans le P.L.U.

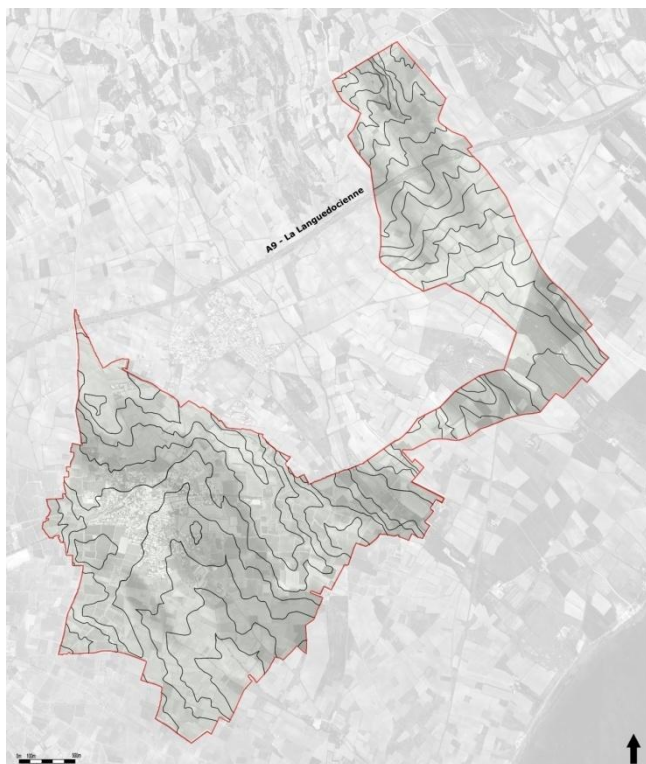


I/ DIAGNOSTIC PHYSIQUE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. COMPOSANTES STRUCTURANTES ET ENTITES PAYSAGERES

1.1 UN RELIEF DOUX ET UN RESEAU HYDROGRAPHIQUE DISCRET

Le territoire communal de Pomérols est situé dans la plaine de l'Hérault qui s'ouvre très largement sur la plaine littorale. Il appartient à l'unité paysagère des vignobles de coteaux marqués par la prédominance de la vigne sur les cultures annuelles et par le caractère doux des pentes des terrains qui ne les placent pas en zone inondable.



Un territoire marqué par un relief doux

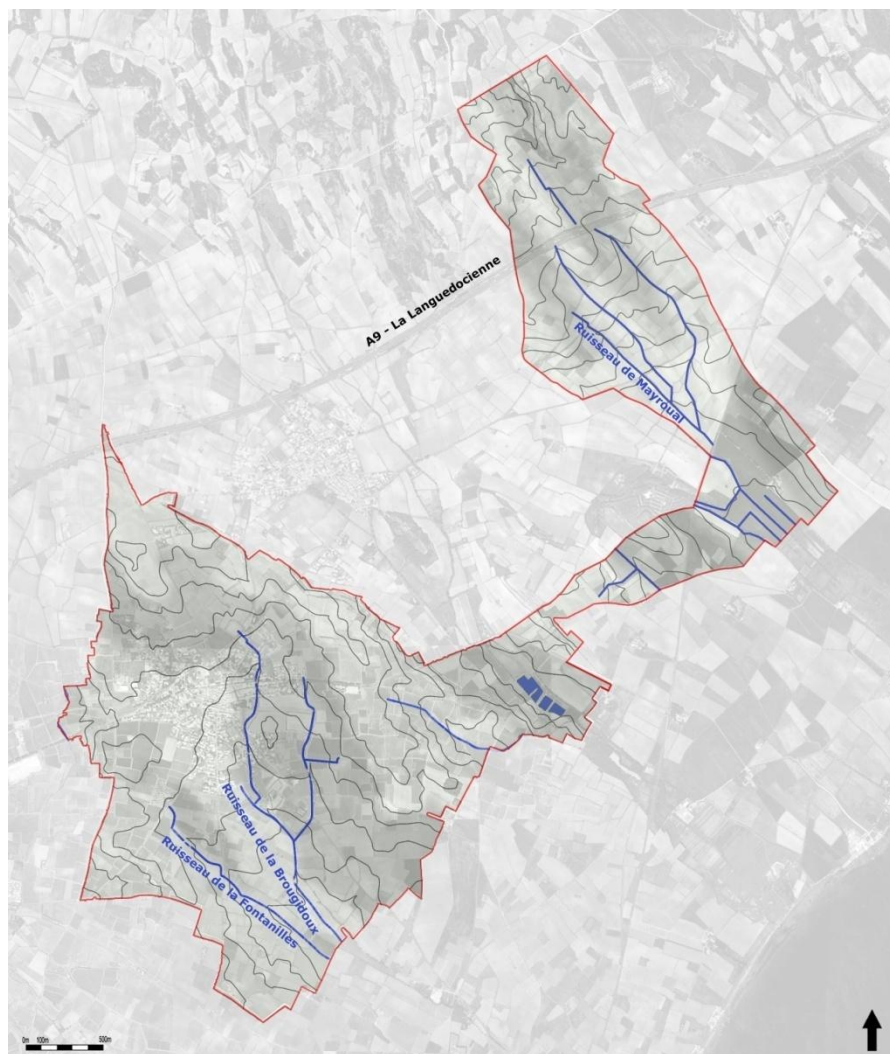


Vue sur le Bassin de Thau depuis le Sud de la commune



Vue sur la plaine de l'Hérault

L'eau n'est pas une composante majeure du territoire communal de Pomérols. Sa présence est très discrète et se résume à deux principaux ruisseaux, le ruisseau de la Brougidoux et celui de la Fontanilles, qui s'écoulent tous deux vers le Sud-Est, ainsi que de quelques valats qui s'y raccrochent. De plus, la perception de ces cours d'eau est rendue encore plus difficile par l'absence de ripisylve.



Carte hydrologique du territoire communal de Pomérols



L'eau, un élément discret du paysage communal

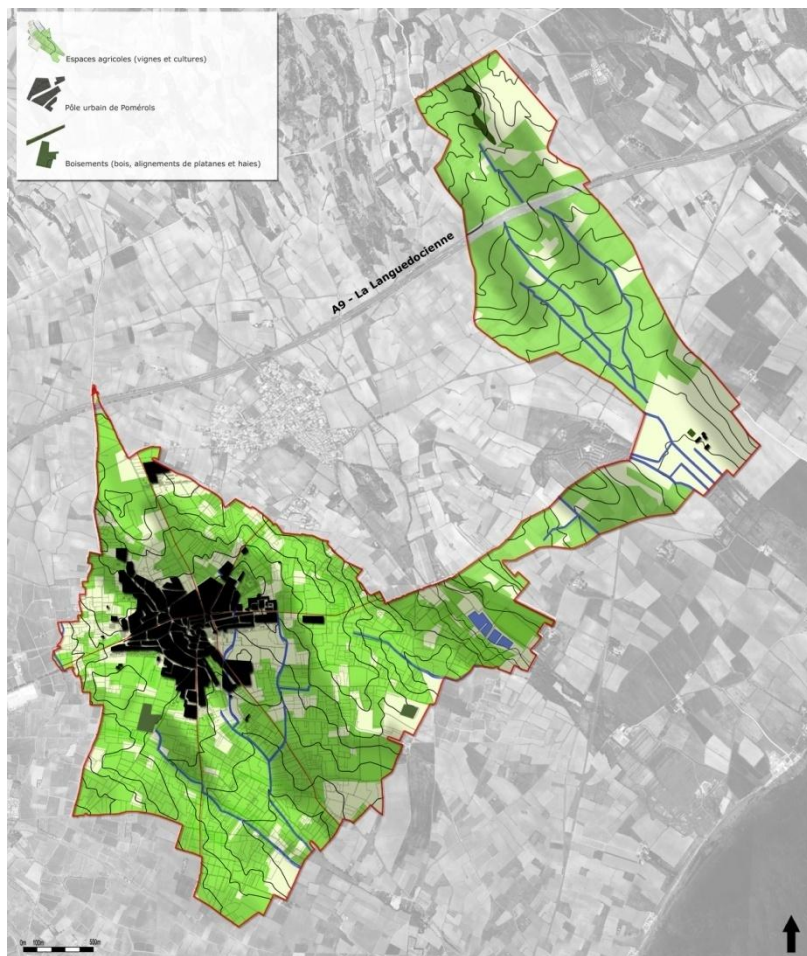


Vue sur le ruisseau de la Fontanilles au Sud de la commune

2.2 GEOLOGIE ET PEDOLOGIE

La roche du territoire communal de Pomérols est essentiellement constituée de marnes, généralement tendres, d'où ce relief assez mou, ponctué par des coteaux bas armés par des strates généralement plus dures.

2.3 DES COMPOSANTES PAYSAGERES QUI STRUCTURENT ET DELIMITENT LE TERRITOIRE COMMUNAL



Carte des composantes paysagères du territoire communal de Pomérols



Vue sur les espaces viticoles du territoire communal



Vue sur le bois de la Grenatière



Vue depuis le centre de Pomérols



En mettant en corrélation l'occupation des sols, le relief, l'hydrographie, les types de sols et de sous-sols, il est possible de se rendre compte que le territoire peut se découper en plusieurs parties, appelées entités paysagères. Sur le terrain, ces entités sont aussi perceptibles par la différence de leurs atmosphères, des perceptions et des ressentis qu'elles offrent. Elles permettent, par une approche visuelle, de percevoir le fonctionnement du territoire, son identité, ses potentiels, ainsi que ses fonctionnements et ses contraintes.

On remarque ainsi que la commune de Pomérols est structurée par deux entités paysagères remarquables. La première est constituée par les surfaces agricoles et viticoles qui recouvrent une grande partie du territoire communal et la deuxième se compose du pôle urbain de Pomérols. Ces deux entités structurantes ont une vocation et un caractère bien différents.

2.4 DEUX ENTITES PAYSAGERES QUI STRUCTURENT LE TERRITOIRE COMMUNAL DE POMEROLS

On relève donc deux entités paysagères majeures sur le territoire communal. **La plaine ondulée viticole** représentée par de grandes étendues de vignes et **le pôle urbain de Pomérols** marqué par différentes typologies d'habitats.



Carte des entités paysagères de la commune de Pomérols



Deux entités fortes sur la commune de Pomérols



Une limite bien dessinée entre les deux entités



Vues sur les deux entités paysagères structurantes du territoire communal

2. LA PLAINE ONDULEE VITICOLE

La plaine ondulée viticole est l'entité paysagère majeure de la commune de Pomérols. Elle est constituée principalement d'étendues de vignes qui marquent fortement le caractère de ces espaces ouverts.



La plaine ondulée viticole, une entité structurante du territoire



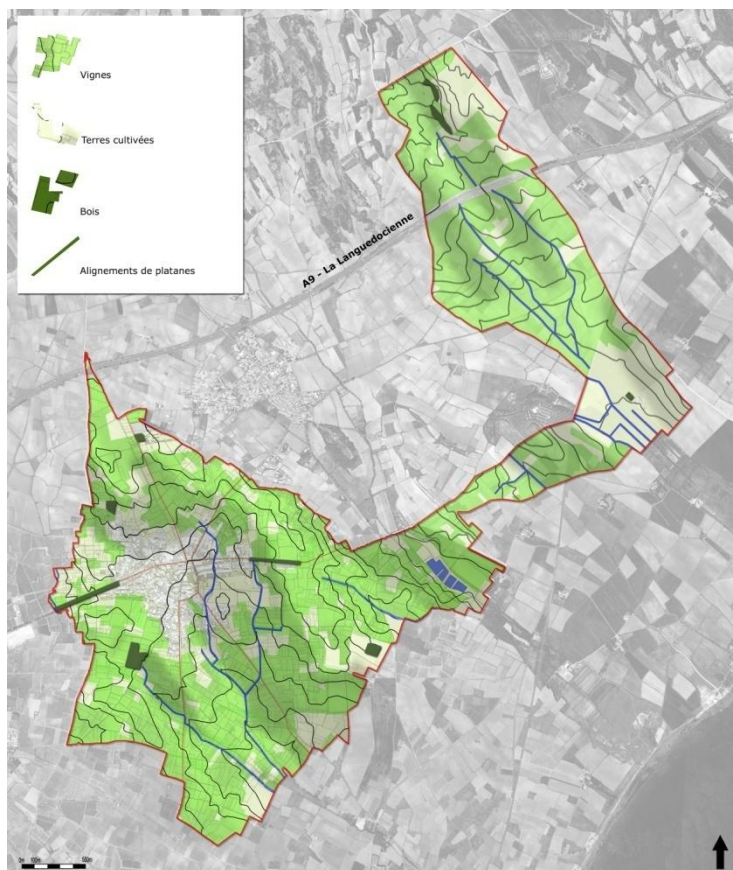
Vue sur des vignes depuis l'Est de la commune de Pomérols



Vue sur des vignes et le bois de la Grenadière

2.1 COMPOSANTES NATURELLES

La plaine ondulée viticole est constituée de plusieurs composantes paysagères. On y trouve principalement des surfaces agricoles, et plus précisément des étendues de vignes, mais aussi des surfaces vouées à la culture. Quelques rares boisements animent aussi ces paysages homogènes.



Carte des composantes naturelles du territoire communal de Pomérols



Vue sur les trois composantes naturelles de la commune de Pomérols



Vue sur les étendues de vignes qui composent le territoire communal

Ces paysages sont cultivés depuis des siècles et le réseau de chemins, de talus, le parcellaire ont une véritable dimension historique. Le long des voies domitienne (voies romaines construites pour relier l'Italie à la péninsule ibérique en traversant la Gaule Narbonnaise), l'ensemble de la trame cadastrale s'appuie sur un héritage romain, vieux de 19 siècles, où tous les éléments structurants du paysage sont organisés selon des orientations à angles fixes prenant appui sur la voie. Ces angles sont homogènes sur des linéaires de plusieurs kilomètres.

→ Les vignes

Les parcelles de vignes sont de grandes tailles variées et s'étalent sur de faibles pentes. Elles créent un paysage de grands ensembles, bien organisés qui témoignent d'une agriculture vivante et exigeante. C'est un paysage très propre, entretenu, bien organisé par le réseau efficace de chemins, visible de loin et affirmant la vitalité de la viticulture.



Un paysage homogène et entretenu



Une mosaïque de parcelles viticoles

→ Les espaces de cultures

Comme nous l'avons vu précédemment, la vigne prédomine sur les cultures annuelles. Ils participent eux aussi à la netteté des paysages de la plaine.



Vues sur des surfaces cultivées qui offrent de très beaux espaces ouverts

Les bâtiments agricoles sont peu nombreux sur le territoire de Pomérols. Ils sont plus ou moins bien intégrés dans le paysage communal. Un traitement paysager de certains d'entre eux pourrait favoriser leur intégration et limiter leur covisibilité.



Vues sur des bâtiments agricoles aux abords de Pomérols

→ Entités boisées communales

Quelques rares boisements animent également cette vaste étendue homogène. Ils participent à la lecture et à la multiplicité des ambiances paysagères en contrastant par leur masse dense et verticale avec les surfaces viticoles et cultivées dont les caractéristiques paraissent seulement favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore peu exigeantes et communes. Ils constituent des zones relais secondaire et peuvent s'inscrire dans la coulée verte intercommunale.



Des boisements qui offrent une diversité paysagère

Par leur verticalité dans ces paysages plans et homogènes, ils dessinent et rompent la linéarité de la ligne d'horizon. Ils ont donc un rôle important dans la mesure de l'espace et servent de repères, d'appuis pour l'œil, dans le paysage.



Des boisements qui marquent l'horizon

Les quelques rares arbres isolés et haies qui ponctuent le territoire communal ont un rôle important pour la biodiversité car ils forment de véritables corridors écologiques. De plus, ils ont un rôle de coupe vent, marquent visuellement les routes et délimitent par endroit le parcellaire agricole. De plus, les cyprès et les pins d'Alep, aux feuillages persistants, donnent de la couleur dans les paysages maussades de l'hiver et marquent l'identité nouvelle du territoire communal.



Des arbres isolés qui participent à l'animation paysagère du territoire communal



Les haies témoins d'un ancien parcellaire agricole



Vue depuis l'Est de la commune aux abords du bois de la Grenatière

Il est important de préciser que le territoire communal de Pomérols appartient à la série du chêne vert. En effet, si les sols étaient laissés à leur dynamique naturelle, la forêt de chêne vert recouvrirait tout, exceptés les bords de rivières. Cette absence marque clairement l'importante exploitation et l'entretien des sols du territoire communal.

→ Les espaces liés à l'eau

L'eau n'est pas une composante marquante du territoire. On sent sa présence au travers des fossés d'écoulements qui quadrillent et enserrant les parcelles viticoles et cultivées. Les ruisseaux ne sont pas accompagnés de ripisylve ce qui les rend difficile à percevoir. Seule la zone humide du ruisseau de Souple est perceptible grâce aux roseaux et aux quelques arbustes qui s'y sont développés.



Quelques éléments marquant la discrète présence de l'eau sur la commune

→ Les espaces naturels remarquables et la trame verte et bleue

La commune de Pomérols accueille la Zone d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de deuxième génération n° 10030410 - Prés de Soupié. Il existe des enjeux en matière de milieux humides (et espèces liées) et des enjeux liés à des boisements denses observés dans ce secteur. Cette zone est soumise à des pressions, notamment sur la qualité des eaux courantes et stagnantes dues au passage de la RD51, de l'utilisation de produits phytosanitaires à proximité, aux rejets de la station de lagunage et au ruissellement des eaux pluviales provenant de la RD. **Notons que ce périmètre est très restreint sur la commune de Pomérols et qu'il est majoritairement présent sur la commune voisine.**



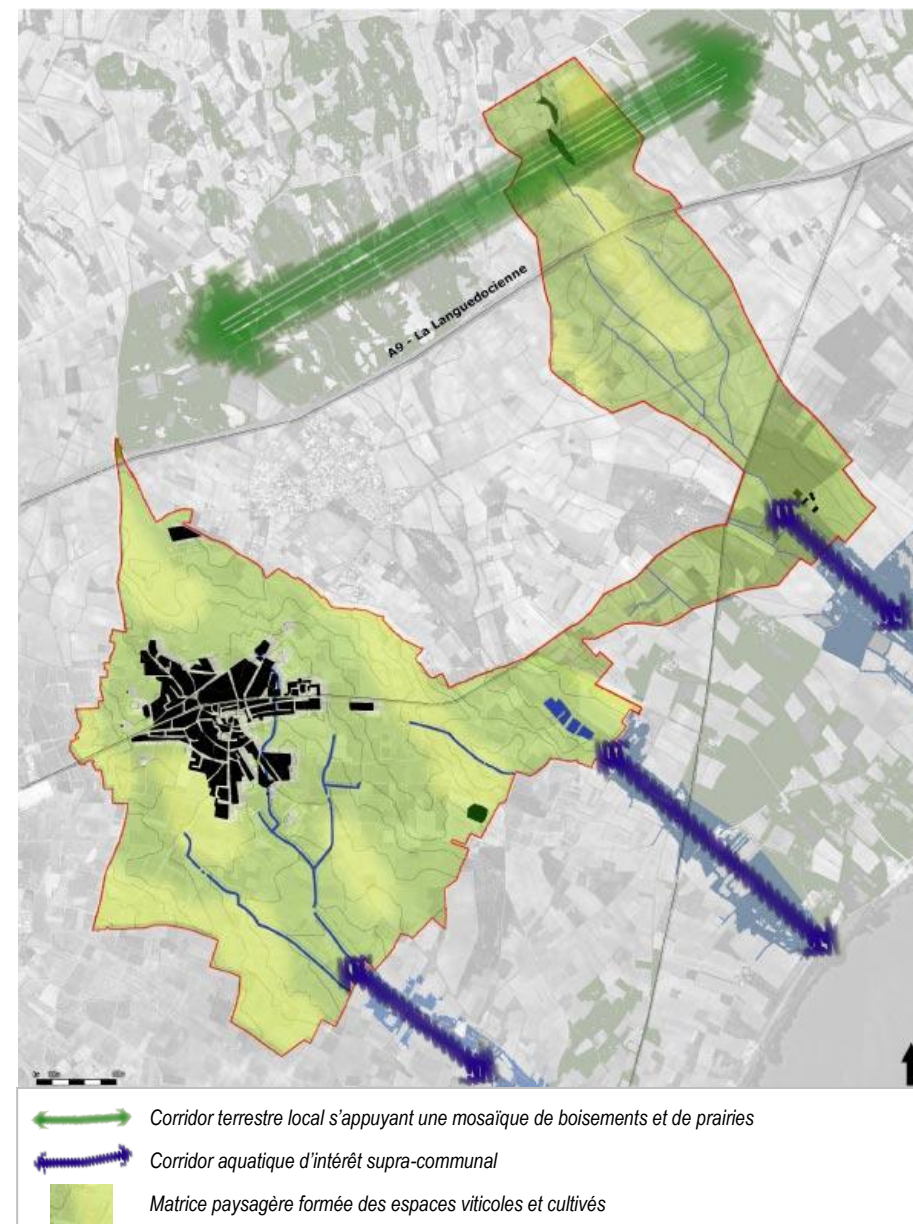


A ce titre, Pomérols dispose d'un patrimoine naturel limité, reposant essentiellement sur la zone humide des Prés de Soupié présente en limite communale.

Structuré par les activités viticoles, le territoire communal offre des habitats homogènes largement anthropisés à faible enjeu et valeur écologique, dont les caractéristiques paraissent seulement favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore peu exigeantes et communes. En revanche, les secteurs cultivés offrent une matrice paysagère particulièrement adaptée au déplacement des espèces ordinaires.

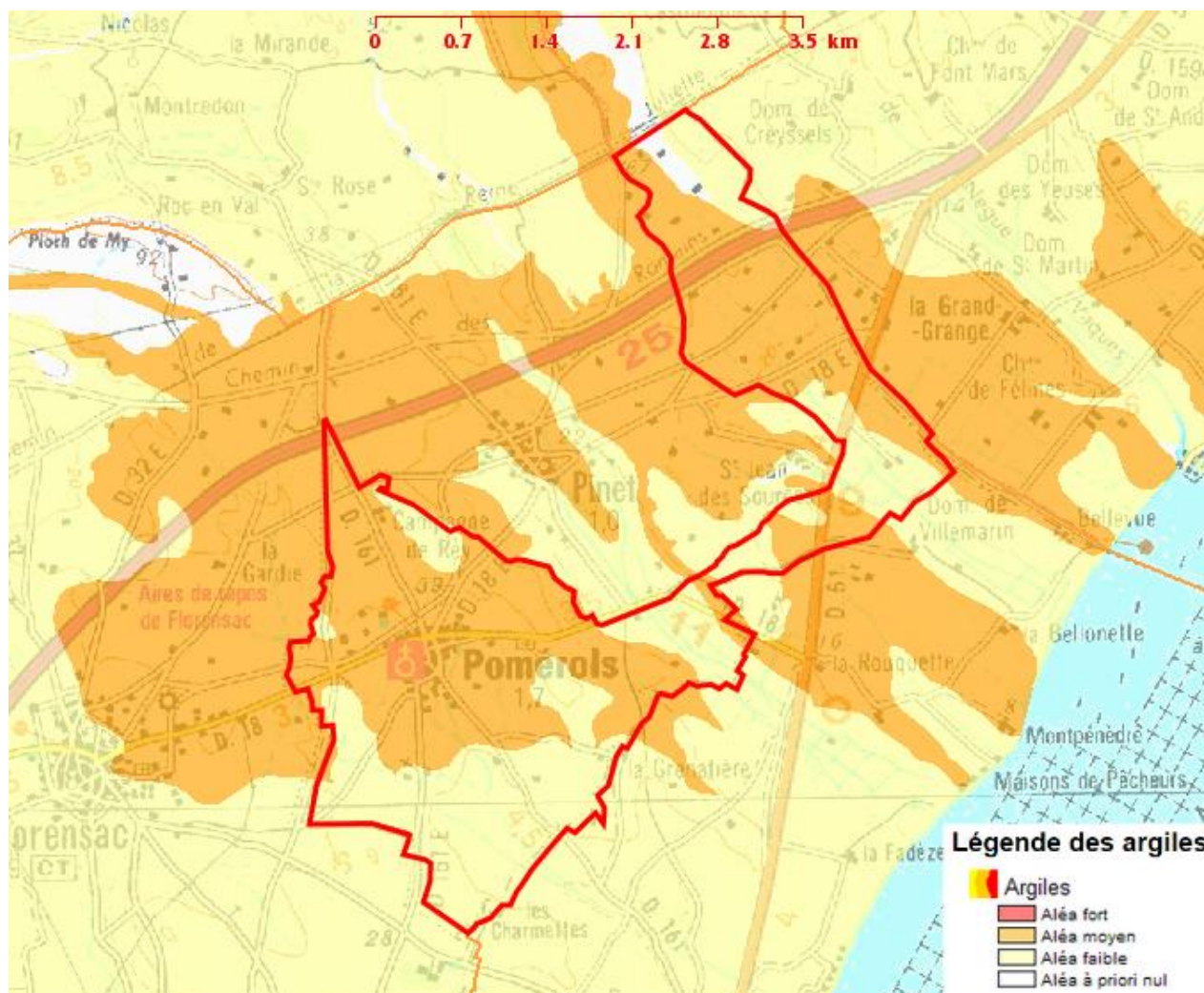
Les écoulements superficiels y sont très discrets et se résument au ruisseau de la Brougidoux et de la Fontanilles, ainsi que de quelques valats, qui parcourent les espaces viticoles. Même s'ils sont peu perceptibles en raison de l'absence de végétations rivulaires, ces cours d'eau sont indispensables 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 et forment des continuités aquatiques d'importance supra-communale.

Quelques rares boisements animent également cette vaste étendue homogène et jouent un rôle dans le déplacement des espèces sur territoire. Par leur caractéristique, ils paraissent seulement favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore peu exigeantes et communes. De part 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.



2.2 RISQUES ET PROTECTIONS

La commune est soumise au risque retrait gonflement des argiles comme le montre la carte ci-dessous et précisément avec une partie importante du territoire communal située dans l'aléa moyen.



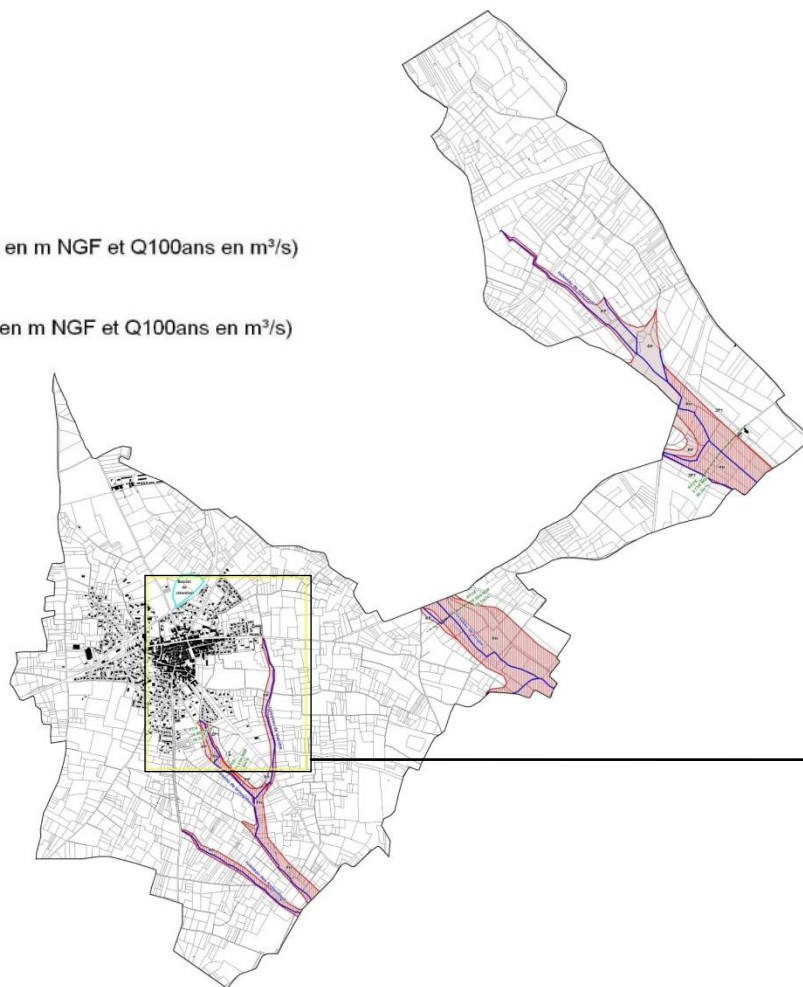


Comme le montre la carte ci-dessous la commune est soumise à plusieurs zones inondables définies dans le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'étang de Thau, à savoir :

- La zone de danger Rouge RN : secteur inondable soumis à un aléa fort où les enjeux sont modérés (zone naturelle),
- La zone Rouge de précaution RP : secteur inondable soumis à un aléa modéré où les enjeux sont modérés (zone naturelle),
- La zone de précaution ZP1 : secteur non inondé par la crue de référence potentiellement inondable par une crue exceptionnelle.

LEGENDE

-  Zone RP
-  Zone RN
-  Zone ZP1
-  Lit mineur
-  Profil de modélisation
(Numéro de profil, Z100ans en m NGF et Q100ans en m³/s)
-  Profil isolé
(Numéro de profil, Z100ans en m NGF et Q100ans en m³/s)



2.3 PERSPECTIVES ET SENSATIONS PAYSAGERES

La plaine ondulée viticole offre de très belles perspectives et ouvertures sur le territoire communal depuis les hauteurs des micros reliefs mais aussi sur le grand paysage. Ainsi, on peut percevoir le bassin de Thau au Sud, mais aussi les reliefs de l'Ouest avec les collines du Biterrois et au Nord le piémont des garrigues d'Aumelas et de la Mourre.



Vues sur les terres viticoles du Sud de la commune



Des perspectives ouvertes sur le grand paysage

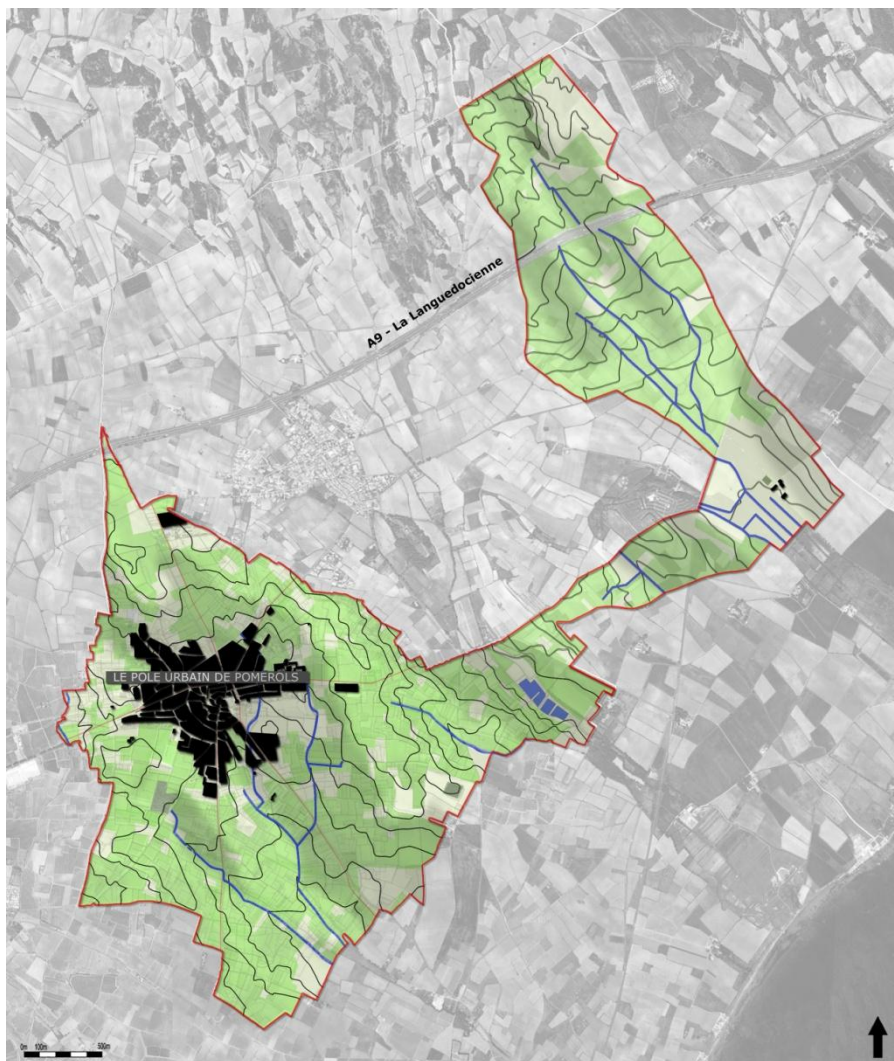
2.4 SYNTHÈSE DE LA PLAINE ONDULÉE VITICOLE

- Une entité paysagère homogène et bien entretenue fortement marquée par la vigueur de l'agriculture qui garantit que ces paysages resteront dans leur physiologie actuelle
- Manque de réserves de biodiversité due à une pleine culture des espaces et donc très peu d'espaces naturels libres comme les friches, les bois, les ripisylves...
- Des espaces ouverts qui offrent de très belles perspectives sur l'ensemble du territoire communal ainsi que sur la structure urbaine bien définie de Pomérols



3. LE POLE URBAIN DE POMEROLS

Le pôle urbain de Pomérols est situé sur la partie Nord-Ouest du territoire communal. Il semble posé sur les ondulations du relief et enserré par les surfaces viticoles. L'implantation du village est largement inféodée à la logique de l'eau. Le centre d'origine se poste à la fois à proximité et à distance de l'eau, pour en bénéficier sans subir les nuisances de ses débordements : proches de l'eau, accrochés à un relief, sans être exactement au bord même de l'eau.



Le pôle urbain de Pomérols, une entité structurante du territoire



Vue sur le pôle urbain de Pomérols

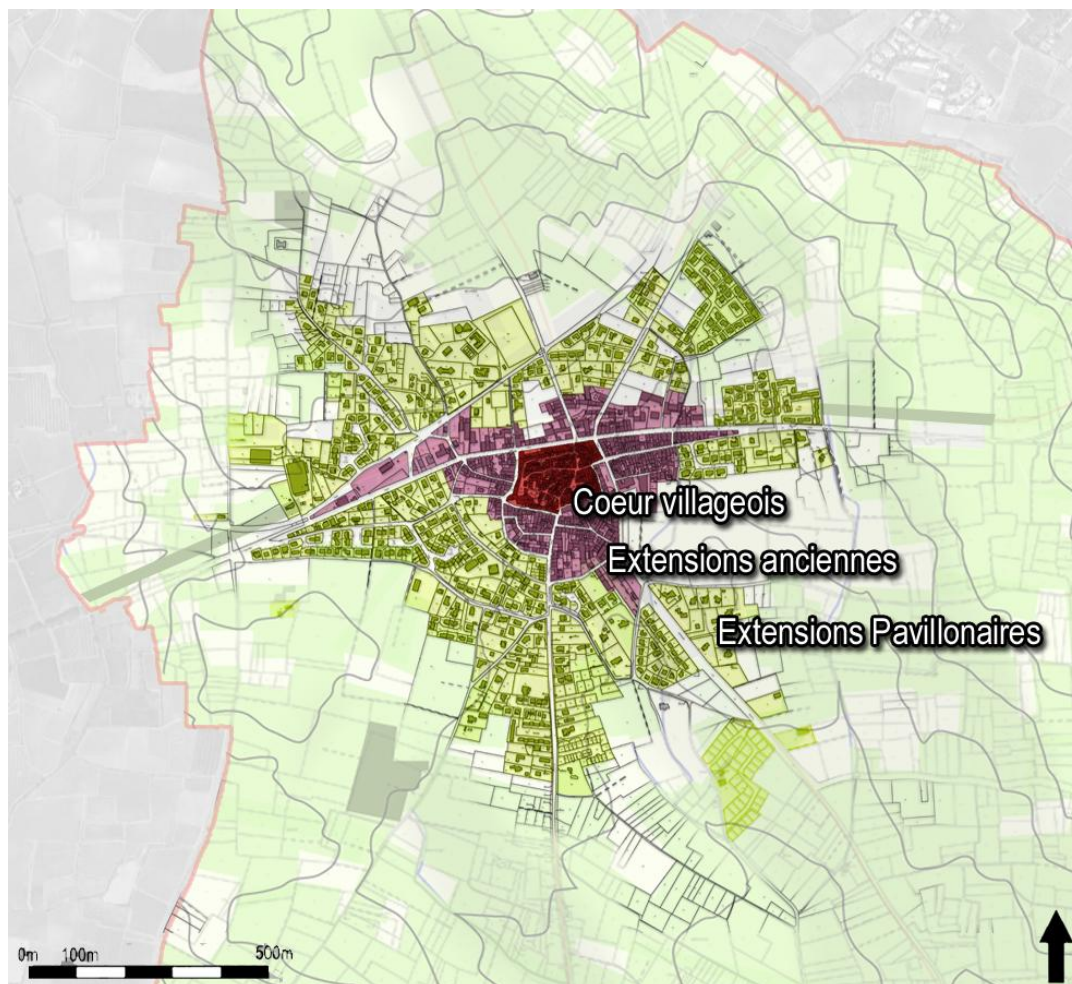


Un rapport franc entre les deux entités paysagères du territoire communal



Une densité bâtie qui se confronte aux surfaces agricoles et viticoles

Le pôle urbain de Pomérols est caractérisé par une implantation en étoile avec un développement le long des axes routiers. On remarque une évolution concentrique de la ville accompagnée par différentes typologies d'habitat.



Carte des composantes du pôle urbain de Pomérols



Un cœur villageois intimiste et secret



Un espace public cadré par un bâti dense

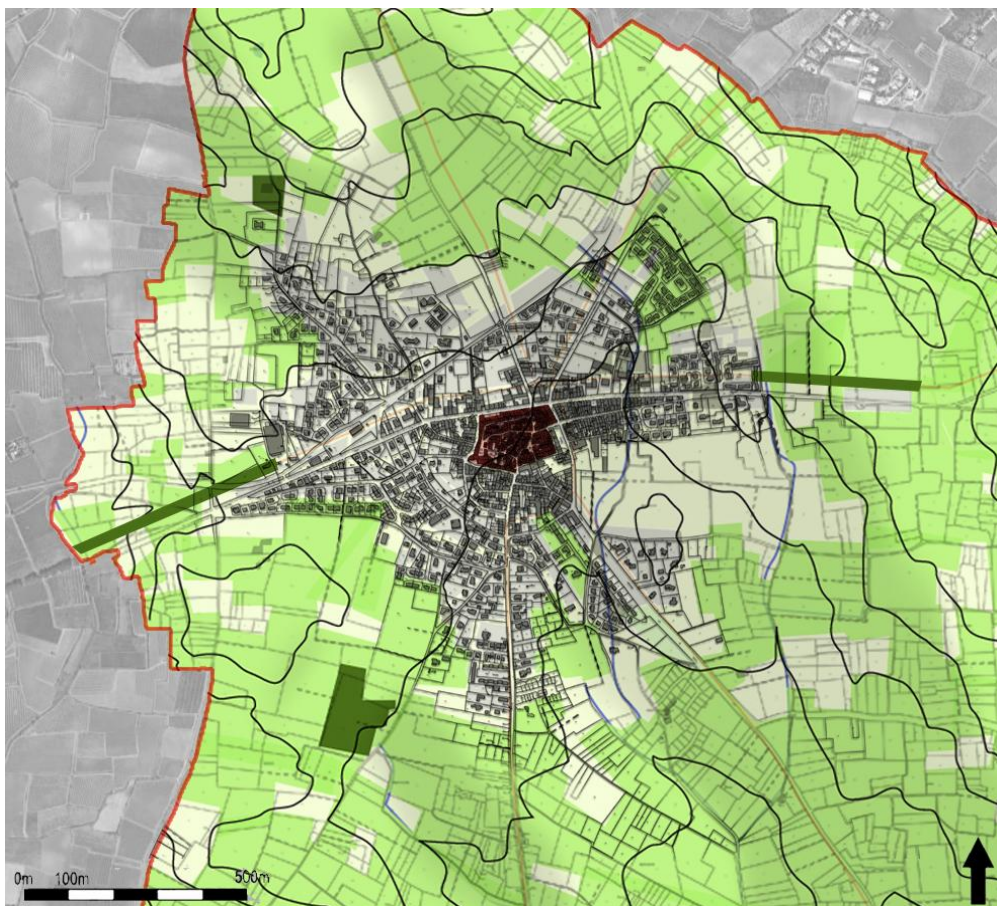


Vue sur une extension pavillonnaire

3.1 TYPOLOGIES URBAINES

3.1.1 Le centre historique de Pomérols

Il constitue le tissu urbain le plus ancien de la commune enserré historiquement par un mur d'enceinte. Il est caractérisé par une densité importante liée à l'implantation des constructions le plus souvent en l'alignement et accolées les unes aux autres. Par ailleurs, le bâti traditionnel présente des volumes simples (généralement rectangulaires et plutôt étroits) et une diversité des matériaux utilisés pour leur construction impliquant une diversité et une richesse dans les couleurs du bâti.



Carte du centre ancien de Pomérols



Des méandres de rues étroites qui cachent un monde secret et protégé



Des limites d'enceinte du 14ème siècle encore visibles



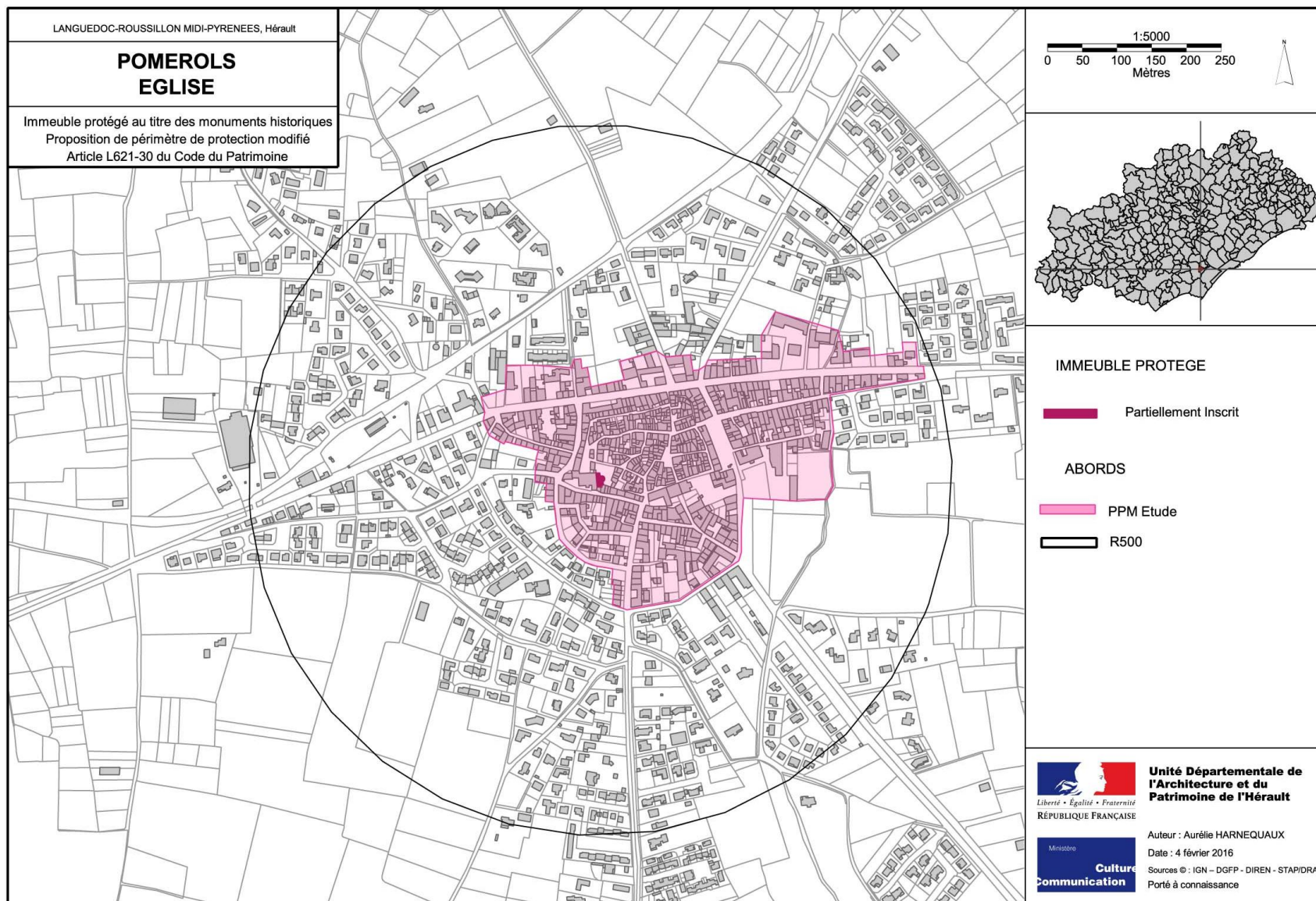
Vues sur les rues étroites et le bâti dense du centre ancien de Pomérols



Un enchevêtrement de bâtiments qui crée des ambiances singulières et intimistes

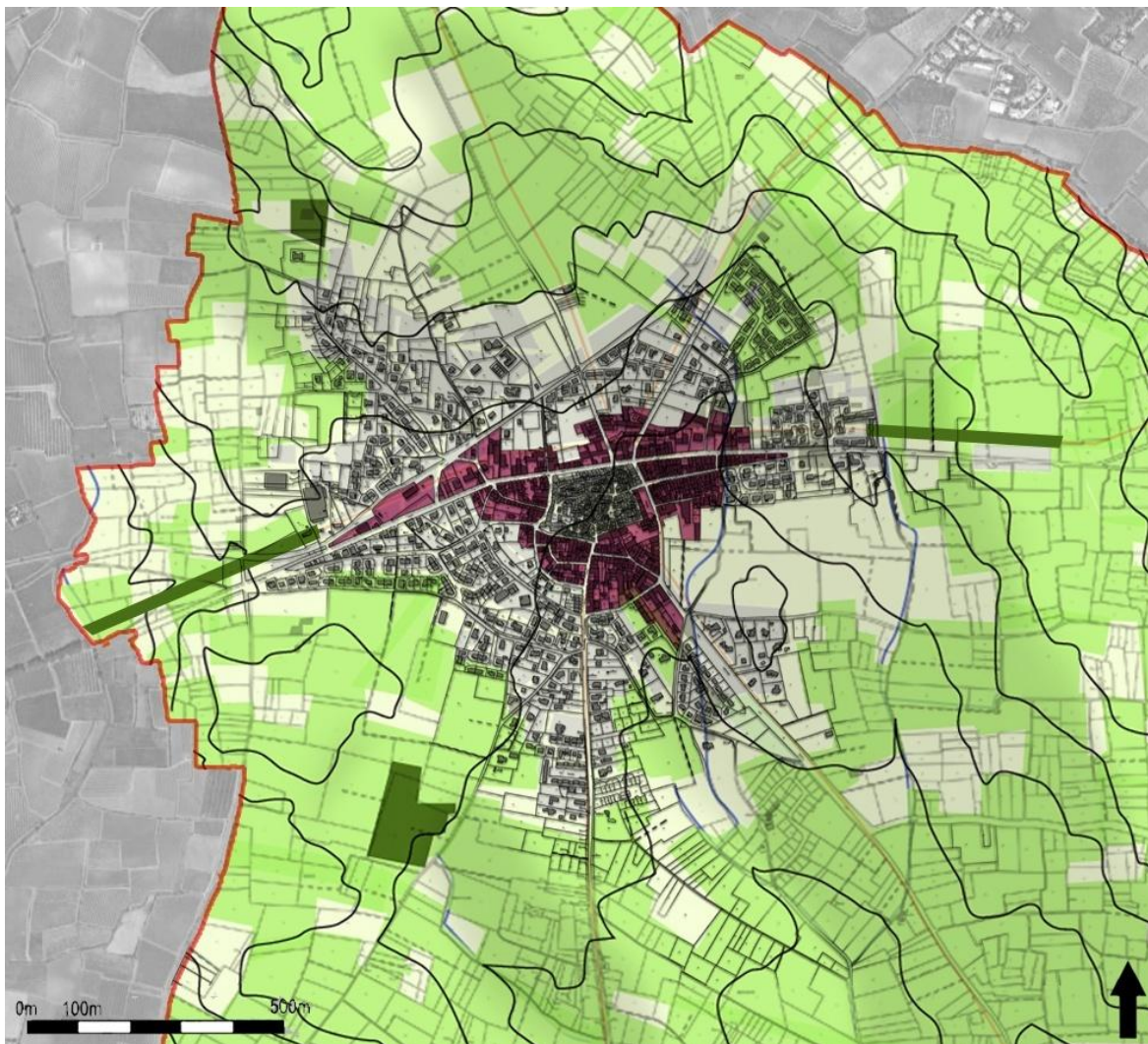


Le centre historique ancien s'organise autour de l'Eglise Saint-Syr, qui fait l'objet d'une protection au titre des monuments historiques. Afin d'assurer sa préservation tout en prenant en considération les caractéristiques des tissus bâtis périphériques, un périmètre de protection modifié est en cours d'élaboration.



3.1.2 Extensions urbaines anciennes

Un développement ancien intermédiaire s'intercale entre le centre historique et les extensions pavillonnaires récentes. Il est caractérisé par un habitat assez dense et mitoyen. Les rues sont plus larges que dans le centre ancien et quelques espaces publics offrent des espaces de respirations dans ces espaces resserrés.



Carte des extensions urbaines anciennes de Pomérols



Une densité bâtie qui se relâche mais qui reste importante



Une structure d'habitat mitoyen de faible hauteur



Des rues à double sens qui étirent le tissu urbain de Pomérols



Une zone marquée par une densité importante du bâti

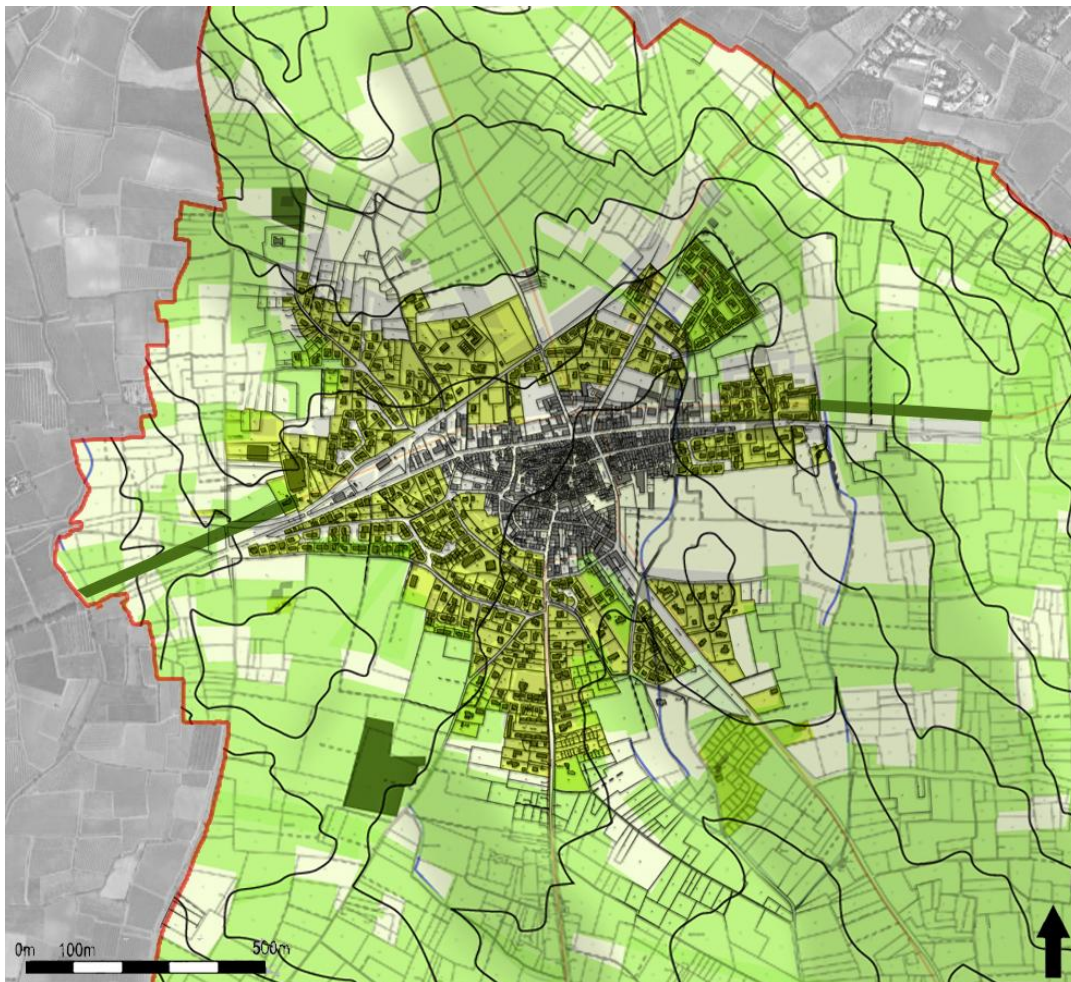


Un habitat traditionnel de grande qualité architecturale qui marque l'identité de la ville



3.1.3 Extensions urbaines contemporaines

Les extensions urbaines récentes se sont développées autour du centre ancien et principalement le long des axes de communications. Leur mode d'implantation, leur volumétrie et leur forme architecturale contraste avec les bâtisses traditionnelles du centre de Pomérols. La densité des constructions est en effet moins importante (pavillon en milieu de parcelle), principalement concernant les constructions plus récentes. Elles sont généralement sur un ou deux niveaux et présentent des murs crépis ou enduits de couleurs variables et des ouvertures plus grandes et plus nombreuses que les constructions traditionnelles. Par ailleurs, les terrains de ces constructions sont généralement clos par des haies, murets ou grillages afin d'être préservés des regards. Toutefois, quelques éléments d'architectures traditionnelles sont parfois réintroduits (encadrement des ouvertures...) mais de manière plus contemporaine.



Carte des extensions pavillonnaires de Pomérols



Vue sur une extension pavillonnaire récente



Vue sur une extension pavillonnaire à l'Est du village



Vues sur de nouvelles résidences pavillonnaires



Vues sur des extensions pavillonnaires, une faible densité bâtie



Vues sur de nouveaux pavillons aux couleurs vives

3.1.4 Un Patrimoine vernaculaire riche

Le territoire communal de Pomérols est composé d'un riche patrimoine vernaculaire à caractère religieux mais aussi marqué par l'utilisation du granite. Ces éléments participent à sa richesse patrimoniale et à son identité. La Voie domitienne qui parcourt le territoire communal forme aussi un patrimoine de grande renommée.



Vues sur quelques éléments patrimoniaux du territoire communal de Pomérols

3.2 ENTREES DU VILLAGE DE POMEROLS

On peut distinguer deux types d'entrées dans le village de Pomérols caractérisées par des ambiances différentes. Le premier type marque le caractère rural et traditionnel du village par les espaces agricoles et ou les alignements de platane qui l'accompagne. Il correspond aux entrées Est et Ouest de la RD 18 et à l'entrée Nord depuis la RD 161. Ces trois entrées de village sont très sensibles car elles n'ont pas encore été altérées par un développement pavillonnaire. C'est donc des espaces sensibles qu'il faut protéger afin de garder le caractère typique et traditionnel du village de Pomérols.



Entrée de Pomérols depuis la RD 18 à l'Ouest avec vue sur les espaces viticoles et la cave coopérative, un caractère viticole marqué



Entrée de Pomérols depuis la RD 18 à l'Est avec son alignement de platanes et le cimetière enserré par les cyprès, un caractère traditionnel marqué



Entrée de Pomérols depuis la RD 161 au Nord avec vue sur les espaces de cultures et les bâtiments agricoles, un caractère rural marqué



Le deuxième type est fortement marqué par nouvelles extensions pavillonnaires. Le caractère traditionnel du village à été ici effacé par l'homogénéité des nouvelles constructions. Il correspond aux entrées Nord-Est et Sud depuis la RD 181 E1 et l'entrée Sud-Est depuis la RD 161. Un travail d'intégration de ces nouveaux lotissements pourrait être envisagé afin de limiter leur impact sur le paysage urbain de Pomérols.



Entrée de ville depuis la RD 161 au Sud



Entrée de ville depuis la RD 181 E1 au Nord

3.3 PERSPECTIVES ET OBJETS DU PAYSAGE

La planéité du relief n'offre pas de repères naturels capables de nous orienter dans le territoire communal. Le seul élément structurant qui marque la ville de Pomérols est le clocher de l'église St Cyr et Ste Julitte. C'est un véritable point de repère, un phare dans les grandes étendues horizontales de la commune. Sa présence facilite donc l'orientation et la lisibilité paysagère.



Le clocher de l'église comme repère visuel du village de Pomérols

Les ambiances urbaines sont changeantes dans le village de Pomérols. En effet, le centre ancien est caractérisé par une très forte densité du bâti et un habitat traditionnel. En se dirigeant vers la périphérie du village, le tissu urbain se relâche et les perspectives et axes de vues se font plus nombreux et prononcés. Enfin, depuis les limites de la ville, les espaces sont ouverts et les surfaces agricoles offrent un contact privilégié entre le ciel et la terre.



Un tissu dense dans le centre ancien qui se détend...



... en s'approchant des limites du village et offre de grands espaces ouverts

Les alignements de platanes de la route départementale 18 sont des éléments structurants et identitaires du territoire communal de Pomérols. Ces arbres de près de deux siècles accompagnent le passage de la plaine ondulée viticole au pôle urbain de Pomérols et font de cet axe routier la colonne vertébrale de la ville. Ils accompagnent aussi les espaces publics anciens et forment de véritables corridors écologiques dans cette structure urbaine. Enfin, leur feuillage caduc rythme les saisons et offre de l'ombre les jours d'été. Ces alignements marquent le caractère majeur et ancien de la départementale 18 et créent des guides visuels dans un paysage essentiellement plat.



Un élément structurant et identitaire de la RD 18



Un maillage qui accompagne les espaces publics anciens



On peut remarquer quelques valats qui traversent le village de Pomérols. Ils se découvrent au détour d'une ruelle, entre des parcelles pavillonnaires. Ils sont canalisés à certains endroits dans leur traversée du village. Ce patrimoine lié à l'eau n'est donc pas mis en valeur et pourrait faire l'objet d'une requalification.



Vues sur quelques valats qui traversent le pôle urbain de Pomérols

3.4 INTERFACES ENTRE LE VILLAGE DE POMEROLS ET LES ESPACES AGRICOLES

Les espaces viticoles et les espaces de cultures accolés au village ont un effet visuel différent sur les limites de Pomérols. En effet, l'impact des pavillons et leur cortège de palissades, murets, et haies exotiques est atténué par les vignes. Les espaces de cultures, au contraire, leur confèrent une très forte covisibilité.

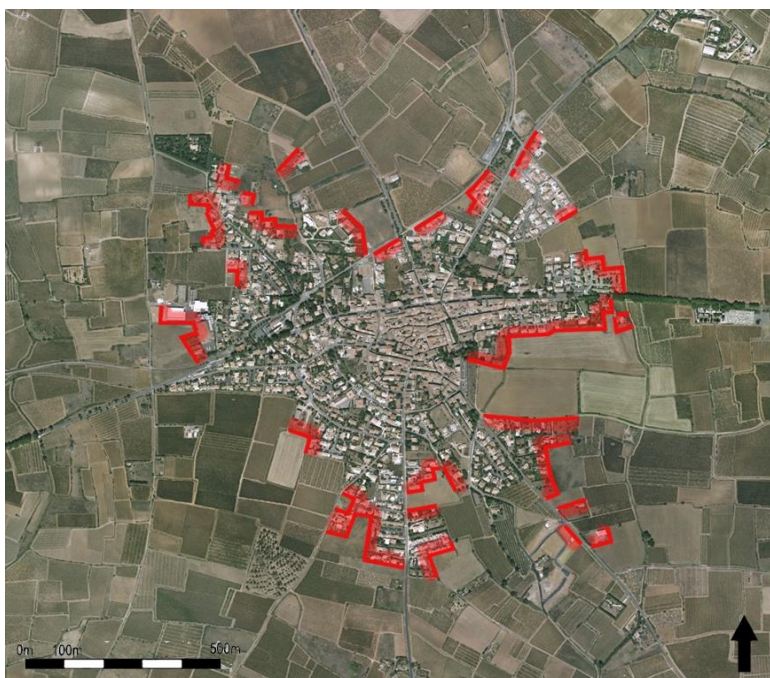


Vues sur les limites de Pomérols en contact avec les espaces viticoles



Vues sur les limites de Pomérols en contact avec les espaces de cultures

Ainsi, les interfaces entre les espaces agricoles et le village de Pomérols sont des espaces sensibles à valoriser. Ils présentent un enjeu paysager important dans l'intégration du village dans son territoire de vie.



Zones sensibles de contact entre Pomérols et les terres agricoles



Vue sur les limites de Pomérols à l'Est



Vue sur les limites de Pomérols depuis la RD 18 E1 au Nord-Est



Le contact entre le village de Pomérols et les terres agricoles est net et franc. En effet, les surfaces agricoles sont des espaces ouverts marqués par le végétal et l'horizontalité. Au contraire, le village de Pomérols est caractérisé par des espaces fermés et denses marqués par le bâti et la verticalité.

Les haies exotiques, palissades, murs en parpaings ou encore grillages qui cintent les pavillons forment les interfaces entre les deux entités paysagères structurantes de la commune et portent atteinte au paysage local. Leur rôle est donc très important dans la délimitation du village et dans son impact paysager sur le territoire communal. Une action en amont doit être engagée afin de favoriser les haies d'essences indigènes et interdire les murs en parpaings.

On remarque que les haies végétalisées accompagnent plus facilement la transition entre le village et les terres agricoles par rapport aux murs en parpaings, aux grillages ou encore aux palissades en plastique.

Les haies végétalisées d'essences indigènes forment donc des écrans visuels de qualités et sont donc à valoriser.



Une diversité de matériaux dans le traitement des limites entre Pomérols et les surfaces agricoles



Le végétal à l'interface des deux entités paysagères structurantes du territoire communal



Un contact entre Pomérols et les surfaces agricoles marqué par le végétal

Les haies d'essences indigènes (chênes verts, arbousiers, pistachiers, cornouillers sanguins...) doivent être favorisées car elles participent à la richesse floristique et faunistique du territoire communal tout en valorisant son identité. Les haies exotiques participent, elles, à la banalisation du paysage urbain de Pomérols.

3.5 SYNTHÈSE DU PÔLE URBAIN DE POMÉROLS

- Un pôle urbain posé sur le socle territorial
- Le tissu urbain du village de Pomérols est bien défini et organisé en trois parties distinctes :
 - Le centre historique caractérisé par un habitat dense et traditionnel
 - Les extensions du centre ancien caractérisées un habitat traditionnel moins dense
 - Les extensions pavillonnaires contemporaines caractérisées par un habitat homogène résidentiel qui contraste avec l'habitat traditionnel.
- Des interfaces entre le village et les terres agricoles de qualités paysagères différentes. Une implantation urbaine qui se confronte à son territoire.
- Des entrées de villes aux caractères traditionnels de grande qualité qui marquent l'identité du village de Pomérols





II/ ANALYSE DU TISSU ET DU FONCTIONNEMENT URBAIN DE POMEROLS



1. FONCTIONNEMENT URBAIN

1.1 UN FONCTIONNEMENT URBAIN DESTRUCTURE PAR LA PERTE DE LISIBILITE DANS LES DEPLACEMENTS

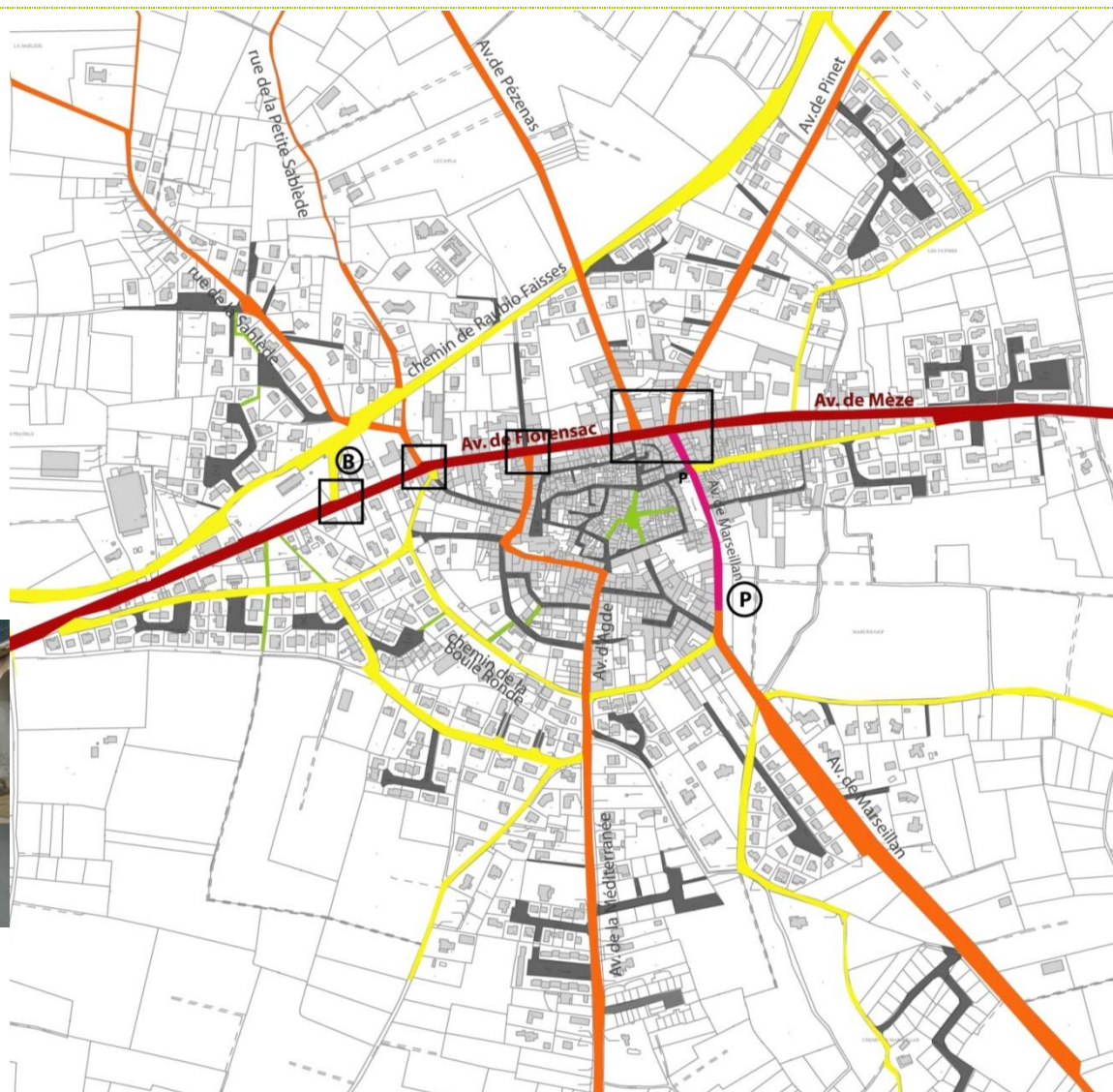
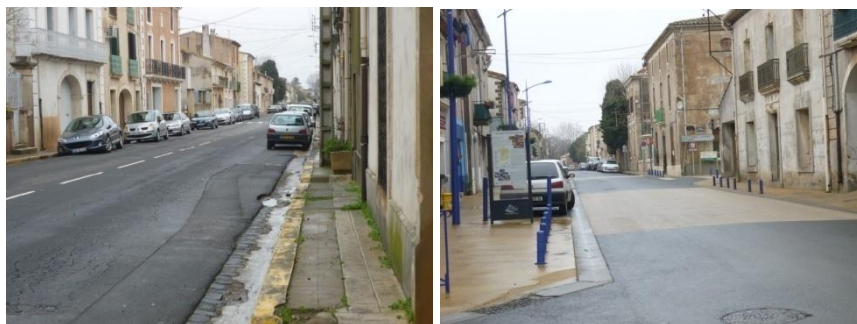
1.1.1 Un manque d'organisation et de clarté du réseau viaire

Le village de Pomérols a connu des extensions importantes ces 20 dernières années qui se sont appuyées sur les différentes routes départementales desservant le territoire en étoile depuis le village. Ces extensions ont pris la forme d'une urbanisation linéaire et fuyante qui contraste avec le centre. Ce développement a entraîné des problématiques et un manque de lisibilité dans les déplacements à la fois automobiles et piétons du village. La circulation et le fonctionnement du village se caractérisent par plusieurs entités.

1/ La traversée « historique » de l'avenue de Florensac à Mèze :

Cette traverse constitue l'axe majeur et historique qui relie Florensac à Mèze et depuis lequel la commune est venue se développer dans un premier temps au sud de la voie puis au nord. Cet axe très traversant pose toutefois des problèmes d'insécurité et d'inconfort :

- vitesse pratiquée élevée
- stationnement de part et d'autre de la voie
- cohabitation entre voiture, vélos et piétons difficile : les trottoirs sont étroits et réduits par la présence des véhicules en stationnement
- la traversée piétonne est peu sécurisée.





Les carrefours stratégiques ne sont pas toujours clairement marqués :

1/ le carrefour à l'angle de l'avenue de Marseillan et celle de Pinet : il constitue un **point d'articulation essentiel dans l'espace commerçant du village et en tant que liaison entre le centre de vie et les zones d'habitats au nord**. Toutefois, la circulation piétonne y est rendue peu sécurisante pour se rendre aux commerces qui sont distribués de part et d'autre du carrefour. Ce carrefour peut même être élargi avec celui à l'angle de l'avenue de Pézenas qui mène au pôle sportif.

2/ le carrefour à l'angle de la rue du Presbytère : ce carrefour est essentiel puisqu'il permet de relier au sud du village et notamment à l'église et au pôle scolaire. Ce carrefour est toutefois peu affirmé (étroitesse de la rue du Presbytère, passage rapide sur le carrefour) et inconfortable pour les piétons et cycles.

3/ le carrefour à l'angle du passage du Square qui permet d'accéder là aussi aux équipements et à la gare routière et aux zones d'habitats du nord-ouest du village. Le carrefour est peu lisible et n'invite pas à l'emprunter.

On constate ainsi que cette traversée et ces carrefours sont des éléments nécessaires qui doivent permettre de relier toutes les entités importantes du village à la fois pour les véhicules, piétons et cycles et qui aujourd'hui, séparent davantage ces entités.



Carrefour entre av. Marseillan et av. Pinet



Aussi, la commune a lancé une étude de réaménagement de cette traverse de bourg qui prévoit de requalifier les espaces de trottoirs et créer des aménagements de ralentissement de la vitesse. Des aménagements de sécurisation des piétons ont d'ores et déjà été réalisés.

Le réaménagement de cette traverse est d'autant plus important que la commune prévoit le déplacement de la mairie sur la façade nord de cette traversée et qui va soulever un enjeu primordial d'accès.

2/ L'avenue de Marseillan

Cette avenue constitue le cœur de vie principal de Pomérols regroupant l'essentiel des commerces, la place principale du Général de Gaulle, l'espace de la Promenade et plus au sud le parking principal du village. Plusieurs difficultés sont relevées sur cette avenue :

- une présence « écrasante » de la voiture qui laisse peu de place aux déplacements doux sécurisés. L'espace de la Promenade devient ainsi naturellement l'espace piéton privilégié de la zone.
- un stationnement important et étriqué qui étouffe les déplacements
- une absence de signalétique indiquant la présence du parking au sud
- un accès piéton peu approprié (vitesse importantes des véhicules sur l'avenue, trottoirs très étroits) depuis le parking jusqu'à la place principale du Général de Gaulle.
- la place principale du Général de Gaulle traitée davantage comme un carrefour que comme une place publique





3/ Les circulations dans le centre-ancien

Les ruelles étroites du centre-ancien engendrent finalement une meilleure cohabitation entre la voiture et les modes doux. Enfin, les déplacements piétons pratiqués pour se rendre aux commerces, à la mairie ou à l'église sont finalement bien sécurisés, les piétons empruntant les voies pour se déplacer. La circulation automobile y est plus contraignante mais incite finalement à laisser sa voiture et circuler à pied. L'enjeu du stationnement y est par-là essentiel à traiter.

4/ Les déplacements périphériques

Le village est ensuite desservi par des artères là aussi historiques, qui partent en étoile depuis le centre et le long desquelles l'extension urbaine est venue se développer.

La problématique principale réside dans l'absence de liaisons transversales entre ces artères. En effet, les différentes zones d'habitats qui se sont créées entre ces voies fonctionnent généralement en impasses bloquant ainsi toute possibilité de connexion. De plus, le réseau viaire des extensions manque de hiérarchisation : certaines impasses des lotissements présentent le même gabarit que les artères principales. La lecture du fonctionnement du village devient donc brouillée et manque d'orientation, la liaison avec les différents équipements présents autour du village est difficilement identifiée.

Quelques axes permettent une liaison transversale du village (rue des Etangs, etc.) et notamment le chemin de Raubo Fiasses. Celui-ci relie les entités nord de Pomérols. Disposant d'une grande partie des équipements, cet axe manque toutefois de qualité dans ses aménagements et mérite d'être valorisée (voir partie suivante). Cependant, la configuration et l'ambiance générée de cette voie confèrent une relative sécurité aux déplacements doux qu'il convient de conserver.

→ La place du piéton sur les zones pavillonnaires est de manière générale peu développée ou peu valorisée. Le gabarit important de certaines voies et la présence de rupture ne permet pas d'assurer une continuité dans les parcours doux. On soulève toutefois des efforts sur certaines opérations dans le traitement qualitatif des voies.



1.1.2 Des espaces de stationnement insuffisamment développés et valorisés

5/ Le stationnement

A cette problématique des déplacements, s'ajoute celle du stationnement. Comme il l'a été abordé précédemment, le stationnement est quelque peu anarchique. Bien que l'offre soit présente, elle manque d'organisation de manière générale, se trouvant souvent le long des voies.

Dans le centre-ancien, il existe quelques possibilités de stationnement au niveau de la place du Général de Gaulle ainsi que sur la place de l'Eglise.

La présence du parking à l'entrée sud de l'avenue de Marseillan est un élément très intéressant de part son accès direct au centre, toutefois, cette zone de stationnement n'est pas indiquée et manque de sécurité pour se rendre dans le centre.

Sur les zones d'extensions, le stationnement se fait surtout au bord des voies internes des lotissements, dans certains d'entre eux, quelques places sont toutefois prévues par le stationnement du public.

Quelques zones de stationnement sont également organisées au niveau des équipements (voir chapitre suivant).

L'offre de stationnement sur le village existe. Cependant, son organisation, son affirmation font défaut et n'incitent pas suffisamment à limiter l'usage de la voiture sur Pomérols.



stationnement anarchique dans le centre



Stationnement anarchique dans le centre



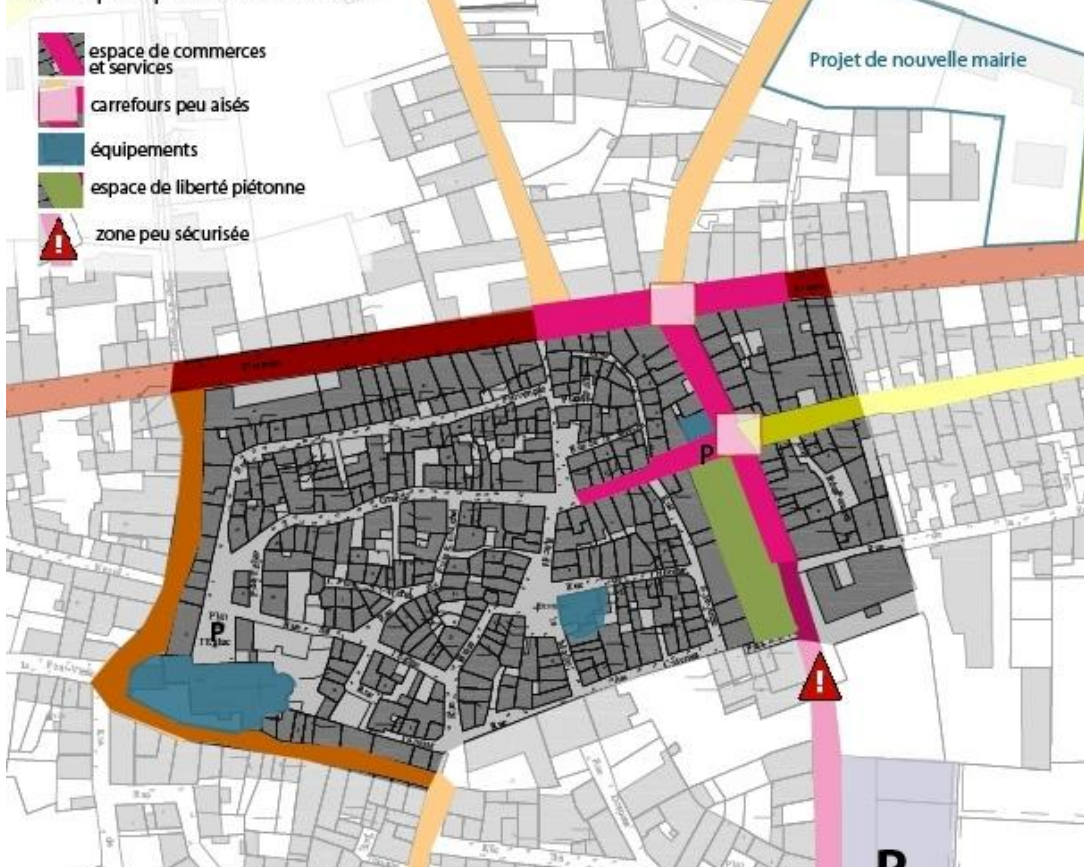
Accès entre le parking de Marseillan et place G.de Gaulle



Parking av. de Marseillan

1.2 L'ÉMERGENCE DE POLARITES SECONDAIRES AU CENTRE-ANCIEN MAIS QUI RESTENT «CLOISONNÉES»

Polarité principale du centre-ancien



Le développement des zones d'habitats et des équipements du village ont fait émerger des nouvelles centralités et quartiers plus ou moins importants, qui viennent « concurrencer » celles du centre.

Ces centralités s'appuient sur la présence d'équipements importants qui assurent le dynamisme et le fonctionnement des quartiers émergents :

1/ La centralité incontournable du centre-ancien : regroupant commerces, services, équipements administratifs et religieux, le centre de Pomérols reste la centralité historique du village.

La configuration du centre permet au piéton d'accéder aux différents sites et équipements notamment la mairie. Cette même configuration pose toutefois des difficultés de circulation et de stationnement pour les automobilistes. Il est à noter que l'église se trouve dans une configuration assez étriquée qui affaiblit son accès et son importance. Le projet de la commune de réaménager les abords de l'église au niveau du carrefour de la rue de la Tour d'Enceinte et rue du Château Barbu, ouvrira davantage le site et valorisera l'église.

Le déplacement de la mairie au nord de l'avenue de Florensac peu risqué d'affaiblir le dynamisme du centre-ancien. Aussi, l'enjeu sera ici de penser l'aménagement de la nouvelle mairie comme appartenant à la centralité du centre-ancien.

Le projet d'une zone d'habitats aux portes d'entrée Est du centre peut présenter un élément important pour renforcer la place du centre.



Ruelles du centre-ancien



Abords de l'église



Bâtiment accueillant le projet de la future mairie et un de ses accès

2/ On assiste à l'émergence d'un pôle de centralité au nord du village de part le développement de l'habitat et des équipements sportifs et de loisirs le long du chemin de Raubo Fiasses.

Cette centralité s'exerce **autour du chemin de Raubo Fiasses qui relie :**

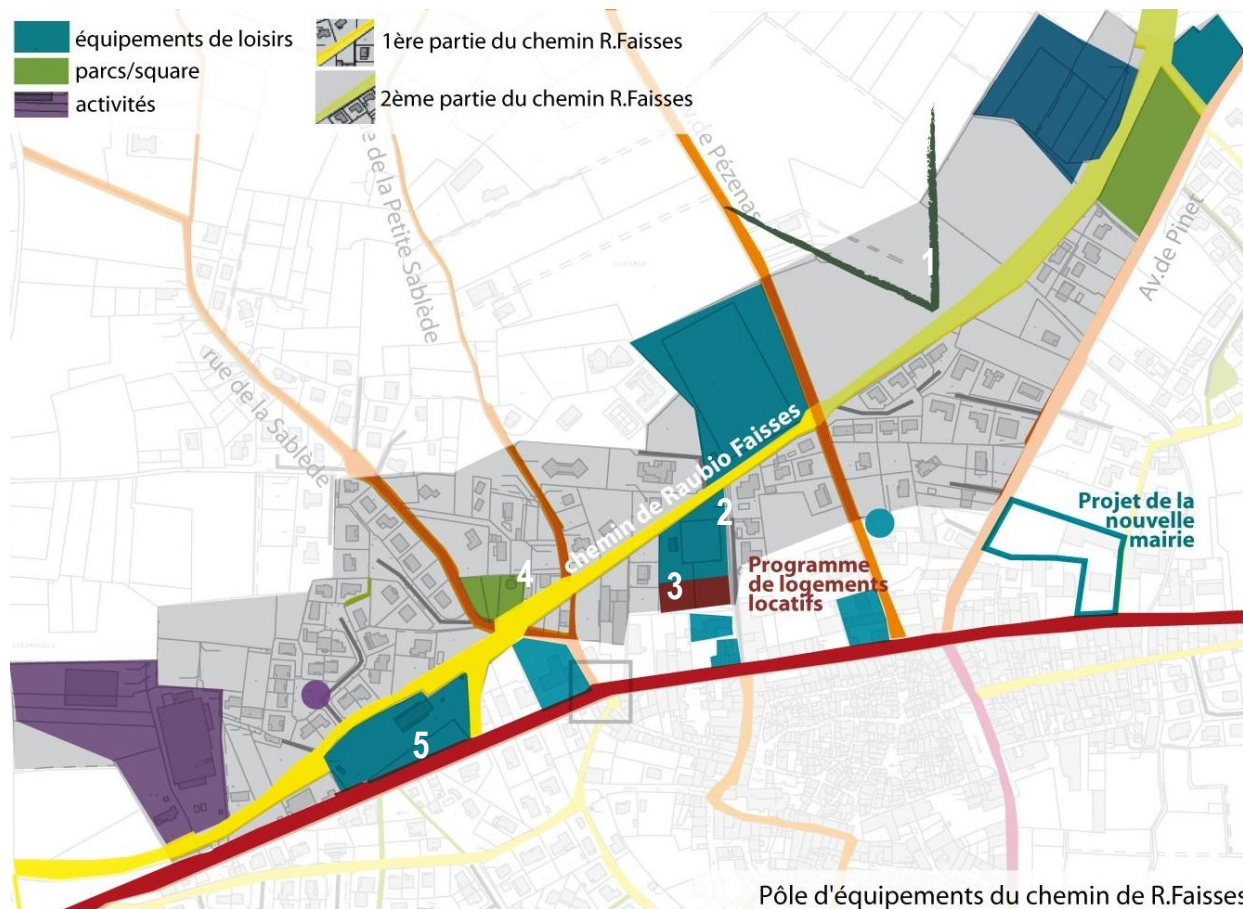
- les zones d'habitats,
- les équipements du pôle de l'ancienne gare jusqu'au pôle sportif (stade, tennis)
- la cave coopérative
- les équipements situés à l'extrémité est de la voie (déchetterie, skate parc).

Un projet actuel de petits collectifs est notamment en cours de réalisation au niveau du pôle sportif.

On observe deux usages différents sur ce chemin :

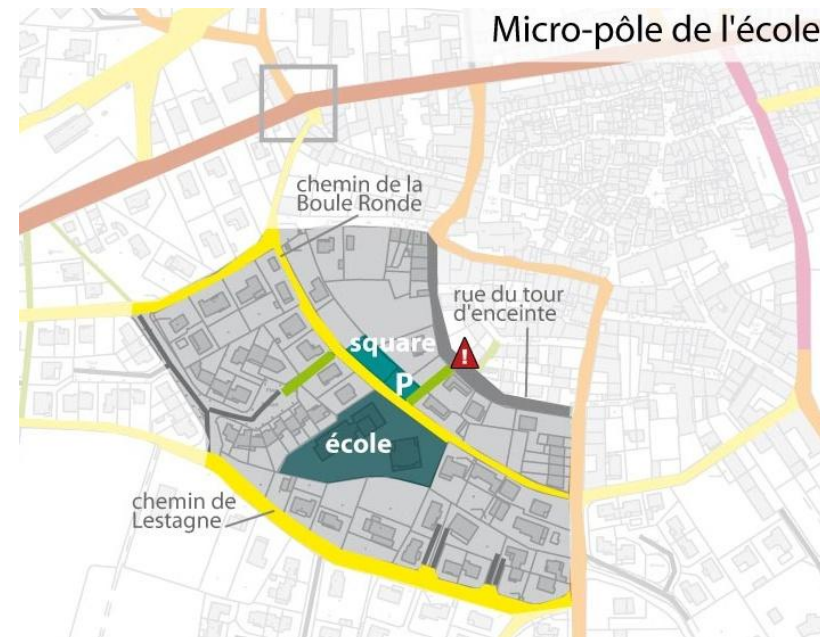
- **la première partie de la cave jusqu'au pôle sportif qui a un rôle de liaison voir d'espace public et constitue l'élément fédérateur de ce « pôle de vie ».** Elle est occupée à la fois par le piéton et l'automobiliste mais présente cependant une configuration très propice au déplacement doux qui sera à conforter. Ce secteur est toutefois dévalorisé par l'absence d'aménagement au niveau du chemin de Raubo Fiasses mais également des abords de chaque lieu de vie qui manquent d'identification et de traitement (ancienne gare, pôle sportif, etc.).

- **la deuxième partie du chemin de Raubo Fiasses entre le pôle sportif et la déchetterie : celle-ci constitue un espace de ballade pour le village.** Longeant les habitations, cette section est très utilisée pour les piétons et offre une réelle ambiance de ballade avec son ouverture sur la campagne. Toutefois, ce site, situé en bout d'urbanisation du village, laisse apparaître le sentiment de délaissés et de négligences dans les aménagements.



3/ Une autre centralité, celle-ci secondaire, se situe au niveau du pôle scolaire situé au sud du village le long du chemin de la Ronde.

Ce pôle est situé idéalement à proximité du centre-ancien et au cœur des zones d'habitats. Toutefois, les parcours pour y accéder particulièrement pour les piétons, sont peu aménagés et sécurisés, notamment pour les zones d'habitats situées de l'autre côté de l'avenue de Florensac. De plus, la sortie de l'école sur la voie pose des problèmes de sécurité et d'accès qui ont été solutionnés par la création d'un parking et l'aménagement de la voie. Toutefois, on retrouve ce problème sur la rue de la Tour d'Enceinte sur laquelle débouche l'accès piéton aménagé pour les élèves.



SYNTHESE FONCTIONNEMENT URBAIN DU VILLAGE DE POMEROLS

Le fonctionnement urbain de Pomérols se dessine et se structure autour de plusieurs entités et lieux de vie que sont :

- le centre du village : déterminant symboliquement et dont les enjeux de son dynamisme dépendent de la qualité de son accès
- le pôle d'équipements le long du chemin de Raubio Fiasses qui présente des enjeux de valorisation et d'identification
- le pôle scolaire, qui est pénalisé par un accès et une situation insuffisamment identifiée

La présence de ces pôles de vie constitue une potentialité intéressante dans la structure du village et son évolution. Toutefois, un souci majeur demeure : celui de la difficulté de liaisons entre ces pôles. Comme il l'a été soulevé précédemment, le manque de lisibilité et la complexité dans les déplacements fragmentent les différentes entités et particulièrement les équipements du village, l'avenue de Florensac accentuant ce phénomène. Ces difficultés de connexions entre ces pôles se posent à la fois dans les circulations automobiles et les circulations douces, et ne permettent pas d'optimiser le fonctionnement de ces équipements. L'accès aux équipements constitue une condition essentielle pour la population et le village.

Il s'agira d'affirmer ces lieux de vie et sur le rôle spécifique et unique dans le fonctionnement du village. Cet enjeu passera notamment par une meilleure organisation et hiérarchisation des déplacements et par la réflexion de la place des modes doux dans le village. Les choix de développement urbain du village seront également essentiels, une réflexion sur une enveloppe urbaine moins fuyante et plus centrée autour du centre et des lieux de vie sera à engager.



2. LE TISSU URBAIN DE POMEROLS

Le tissu urbain de Pomérols est marqué aujourd'hui par deux grandes entités :

- le centre ancien : celui-ci s'est appuyé sur l'ancien chemin de Florensac à Mèze et est organisé en castrum dans une enveloppe urbaine contenue
- les extensions pavillonnaires : organisées en étoile depuis les artères du village, ces extensions s'étirent vers l'extérieur du village et s'en éloignent progressivement.

Marquées par des époques différentes, on constate un contraste fort entre ces deux urbanisations qui s'éloignent de part leur positionnement mais également de part leur configuration et typologie urbaine. Accentué par la problématique de déplacements, on constate une perte d'unité urbaine dans le village.

2.1 LE CENTRE-ANCIEN : DES QUALITES URBAINES INDENIABLES

La trame urbaine

→ Le centre-ancien est marqué par un tissu très dense, aux rues très étroites. On retrouve ici une forme urbaine marquée par du bâti de hauteur (R+1 et R+2) aligné à la rue et mitoyen. Il est soit occupé par des propriétaires ou locataires. On est ici sur du parcellaire petit et très étroit, qui fonctionne sous forme d'îlots.

Dans cette même « catégorie » urbaine, on retrouve un tissu urbain qui est venu se développer en premier rideau le long de l'avenue nord de Florensac. La typologie bâtie présente une trame moins serrée et plus aérée mais du bâti plus imposant témoignant de la richesse viticole.

Dans chacun de ces îlots, on retrouve généralement un fonctionnement urbain représenté par :

- le bâti à l'alignement des voies
- des jardins, terrasses aux arrières du bâti

→ **Le rapport à la rue est ici fort** de part l'alignement du bâti et l'étroitesse des voies. Celles-ci permettent toutefois une **cohabitation naturelle entre les véhicules, piétons et cycles**.

→ Le centre-ancien est marqué par l'habitat, mais accueille également des activités, équipements qui assurent son dynamisme.

→ Il est toutefois confronté à la **problématique du stationnement**. En effet, le stationnement est rendu compliqué à la fois pour les habitants du centre et les visiteurs, la clientèle des commerces et équipements. Cette problématique affaiblit l'attractivité du centre à la fois pour les activités mais également pour l'habitation. La présence du parking à l'entrée sud du centre le long de l'avenue de Marseillan constitue un point fort. Toutefois, sa présence est peu signalée et l'accès pour se rendre dans le centre est peu sécurisé.





→ On recense **quelques espaces publics** sur le centre-ancien. Celui-ci est marqué par :

- la place du Général de Gaulle et Promenade : cet espace constitue la place forte du village. Elle est dédiée aux déplacements doux et bénéficie d'un aménagement dont la simplicité facilite son appropriation.
- la place de la mairie : accessible uniquement par des voies piétonnes, cette place présente un aménagement de qualité. Toutefois, bien que située devant la mairie, cette place reste quelque peu isolée.
- la place de l'Eglise : cette place est occupée en grande partie par le stationnement des véhicules et manque de valorisation et d'affirmation



Les caractéristiques architecturales



→ On est ici sur une architecture traditionnelle ancienne de type languedocienne qui marque fortement le centre-ancien. Il présente un volume et des ouvertures allongés et verticaux et s'accompagne de balconnets généralement en fer forgé. La toiture du bâtiment est généralement à deux pans. Les matériaux sont issus de l'architecture locale. On retrouve une architecture plus représentative du domaine viticole de l'autre côté de l'avenue de Florensac et Mèze qui présente souvent un recul par rapport à la rue avec un espace de jardin entre la maison et la rue.

→ Le centre-ancien de Pomérols présente un tissu de grande qualité en terme architecturale et de vie urbaine. Il présente également la qualité très peu consommateur d'espaces et d'offrir une mixité à la fois sociale et fonctionnelle.

Ce tissu urbain présente toutefois de plus en plus de contraintes en terme notamment d'exposition et donc de consommation énergétique du bâti mais également en terme de surface d'imperméabilisation au regard de l'emprise urbaine forte.

Sa configuration urbaine est aujourd'hui confrontée et dévaluée par le développement des nouveaux modes de vies :

- usage exponentiel de la voiture qui contraint et asphyxie le centre
- la recherche d'un autre type d'habitat, (maison individuelle avec jardin)

2.2 LES EXTENSIONS PAVILLONNAIRES : UN CONTRASTE FORT AVEC LE TISSU ANCIEN ET LES PROBLEMATIQUES DURABLES

Fonctionnement général

Le développement du village s'est traduit essentiellement par de l'habitat pavillonnaire. Ces extensions se sont faites de manière linéaire et fuyante le long des voies venant étirer le village. Elles se sont réalisées au fur et à mesure, et au coup par coup sans aménagement global. Aussi, on peut noter un manque de connexions entre les zones d'extensions, le plus souvent desservies en impasse. Cette configuration qui vient accentuer la linéarité et le fonctionnement en étoile du village, ne permet de travailler sur un tissu en épaisseur autour du centre.

Ce type d'urbanisation pose plusieurs problématiques ;

- l'éloignement et par là l'affaiblissement du centre de Pomérols
- une augmentation des flux de déplacements
- un coût pour la collectivité en termes d'infrastructures routières et de réseaux
- un gaspillage des terres viticoles

Caractéristiques urbaines

Les zones pavillonnaires sont représentées en grande partie par un seul type d'habitat : la **maison individuelle**. Ce type d'habitat s'appuie sur un tissu plus lâche structuré par des parcelles plus importantes. Le bâti est souvent implanté en milieu de parcelle avec un recul important par rapport à la voie. L'espace de jardins s'organisant autour.

On retrouve toutefois de plus en plus une diversité de l'habitat représenté par du bâti mitoyen et plus dense naissent sur la commune, une opération de cet type est en cours de réalisation sur l'espace sportif. L'emplacement est de plus intéressant à proximité du centre et intégré dans un pôle d'équipements. La présence de ces opérations permet d'apporter une diversification dans la forme urbaine et par là de la mixité sociale.

En effet, l'exclusivité de l'habitat individuel pavillonnaire appauvrit la qualité urbaine des quartiers et ne permet pas d'accueillir diverses populations. Il par ailleurs plus consommateur d'espaces.





Ces zones d'habitats sont souvent desservies par des voies de gabarits importants et se terminant en impasse qui perdent le caractère et l'usage de la rue. En effet, on retrouve sur certaines voies en impasse les mêmes gabarits que les artères du village troublant la lecture du fonctionnement urbain de ces zones.

Le lien avec la rue et l'espace public y est quasiment absent de part ce gabarit et par le recul important des habitations. La multiplicité des typologies de clôtures renforce par ailleurs cette absence. On retrouve dans certains quartiers une organisation urbaine autour d'une place. Toutefois, ces dernières sont davantage utilisées par la circulation automobile et le stationnement.



Les espaces publics sont peu valorisés en tant que tel souvent relégués au stationnement, ou à des bassins de rétention clôturés et fermés. Aussi, il existe peu d'espaces de partage et d'échanges au sein des zones.

Sauf sur la partie nord de Florensac où l'on retrouve des équipements, la plupart des zones pavillonnaires sont tournées exclusivement vers l'habitat. Or, la présence d'autres fonctions urbaines dans les zones d'habitats permet de créer et valoriser le lien social.



Caractéristiques architecturales



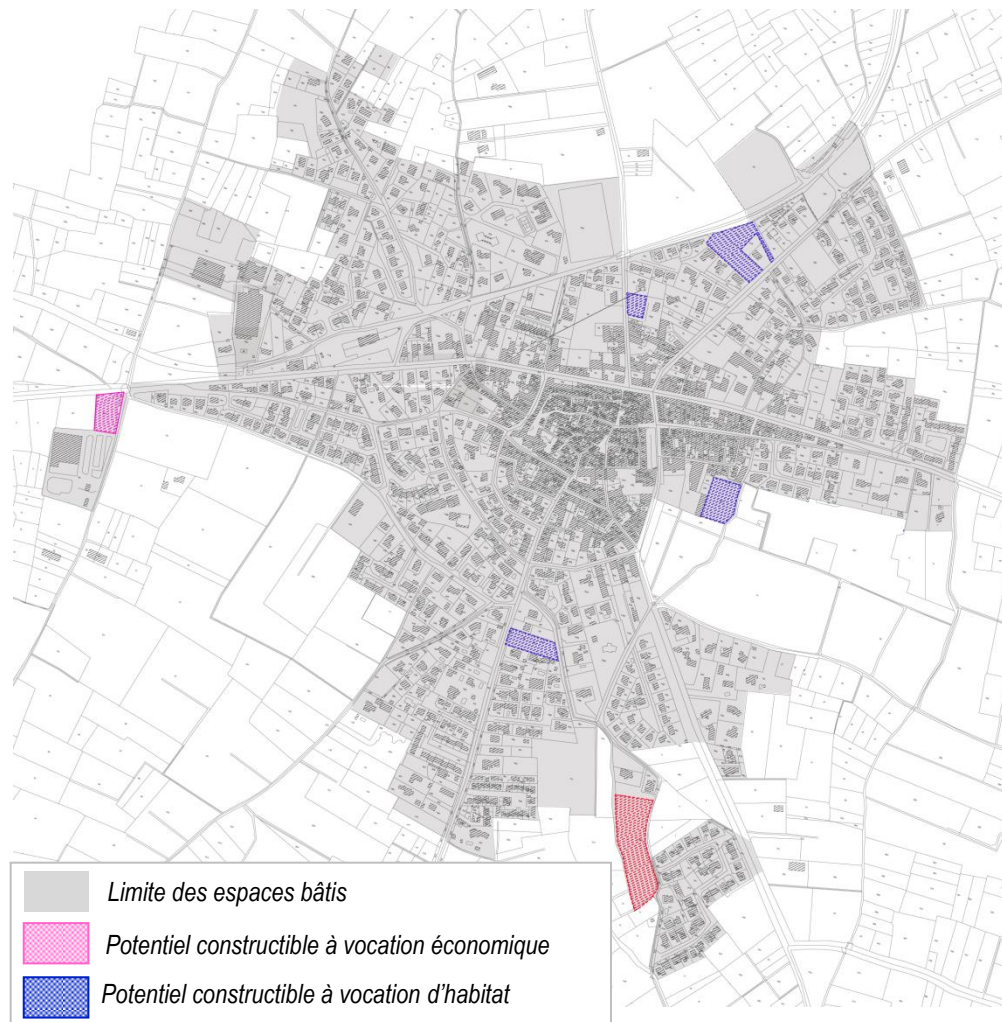
On retrouve ici une architecture très différente de l'architecture ancienne avec un bâti souvent organisé sur un niveau et une forme plus horizontale, donc une emprise plus importante au sol. Les volumes sont très variés et les matériaux employés sont plus standardisés. On constate toutefois une déconnexion au contexte local qui ne participe pas à intégrer cette architecture dans l'identité de la commune.

Cette typologie urbaine marque une évolution dans les modes et façons d'habiter et répond à un processus de socialisation de la population. Bien que présentant des qualités (meilleure exposition, espace aéré de jardin, diminution des surfaces imperméables), elle reste consommatrice d'espaces et ne favorise pas suffisamment la mixité sociale. Elle a donné une place prépondérante à la voiture au détriment des déplacements doux et des lieux d'échanges.



2.3 UN POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS LIMITE

Les tissus urbains de Pomérols, constitués des tissus anciens et d'extensions pavillonnaires, forment aujourd'hui un bourg agglomérée multifonctionnelle, dont les potentialités de densifications et de mutations doivent être analysées et mises au service le cas échéants, du projet politique communal. L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis révèle un potentiel constructible a relativement restreint d'environ 2,4 ha à vocation d'habitat et 0,5 ha à vocation d'activités et de commerces.





SYNTHESE TISSU URBAIN DU VILLAGE DE POMEROLS

La trame urbaine de Pomérols est marquée par deux grandes typologies très différentes :

- Le centre du village représenté par une trame dense et des usages diversifiés et dont l'architecture témoigne de l'identité languedocienne et viticole. La relation entre l'espace privé et public y est fort et permet de garantir la vie et l'utilisation des espaces.
- Les quartiers pavillonnaires représentés par une trame plus lâche et marquant l'omniprésence de l'habitat individuel. Le rapport avec l'espace public est peu développé et l'architecture manque de qualité identitaire.

Il s'agira de travailler sur l'identité urbaine de la commune dans son développement futur et sur la place à donner aux formes urbaines de demain qui marquent les nouvelles préoccupations sociales, environnementales et paysagères.



III/ DIAGNOSTIC SOCIO- ECONOMIQUE



1. POSITIONNEMENT TERRITORIAL

1.1 UN TERRITOIRE AU CŒUR D'UNE DYNAMIQUE TERRITORIALE

1.1.1 Une localisation intéressante de la commune facteur de son attractivité

Un positionnement géographique attractif

La commune de Pomérols se situe au sud du département de l'Hérault, entre le pôle de Béziers et celui de Montpellier.

Elle dispose d'une position particulièrement intéressante à savoir au niveau de **l'interface entre l'espace méditerranéen et l'arrière pays de la Vallée de l'Hérault**. La proximité au Bassin de Thau apporte un atout supplémentaire.

Elle profite également de l'accès à l'autoroute A9, depuis la commune de Bessan, qui la relie à Béziers (30 min) et Montpellier (45 min). Pomérols se trouve ainsi sous **l'influence grandissante de ces grandes agglomérations, celle de Béziers particulièrement**.

Au cœur d'un réseau de pôles de vie

A une échelle locale, on constate que la commune de Pomérols bénéficie de la **proximité de deux grands pôles urbains que sont Pézenas et Agde**. Ces deux villes constituent en effet les pôles principaux et importants dans le fonctionnement du territoire local représenté par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (voire paragraphe suivant). En effet, la commune de Pomérols se trouve à 20 minutes de Pézenas, via la route départementale RD18 et 13, et à 15 minutes d'Agde, accessible depuis la RD32.

Le territoire de Pomérols est également entouré par Florensac, en limite ouest de Pomérols et de Marseillan, en limite sud-est. Ces deux communes représentent des pôles de vie secondaires importants dans la dynamique locale.



Bien que datant de 1998, la carte des territoires d'influence de l'INSEE met en évidence les différents pôles de vie qui exercent une influence et une attractivité sur Pomérols. On retrouve en effet le poids de Pézenas qui constitue le pôle d'emplois de l'espace rural de la commune ainsi que Florensac qui représente le pôle de service intermédiaire.

1.1.2 L'inscription dans une dynamique administrative locale

L'intégration à la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM)

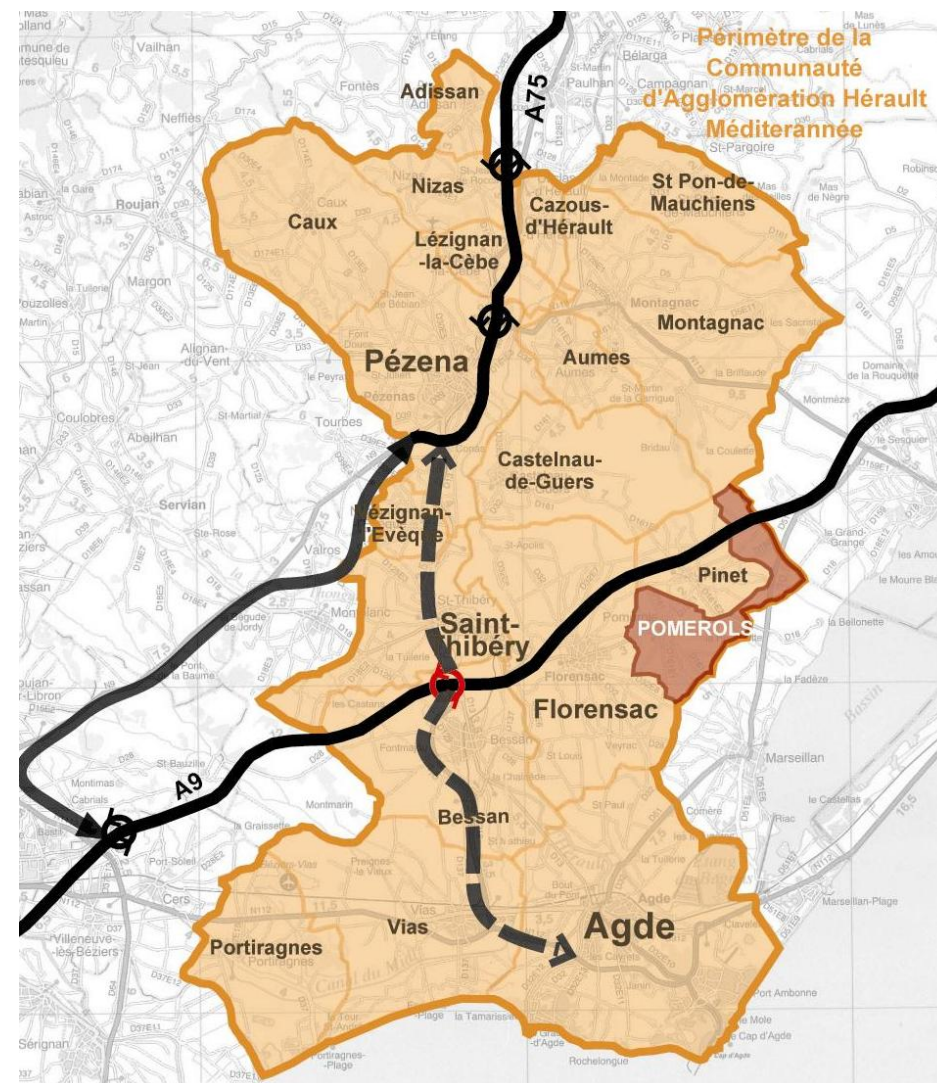
La commune de Pomérols se trouve intégrée dans le territoire de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée qui s'étend depuis Agde jusqu'à Adissan, au nord de Pézenas. Cette intégration marque avant tout l'appartenance de la commune au site de la Vallée de l'Hérault.

Créée le 1^{er} janvier 2003, cette intercommunalité regroupe 19 communes et accueille 77000 habitants sur une superficie de 371 km².

La Communauté d'Agglomération exerce un vaste champ de compétences : *le développement économique, l'aménagement de l'espace, l'équilibre social de l'habitat, la politique de la ville et prévention de la délinquance, la protection et mise en valeur de l'environnement, l'aménagement et gestion de la voirie et des parcs de stationnement d'intérêt communautaire, la construction et gestion d'équipements*, etc.

Au travers de ses compétences, la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée a réalisé et a lancé diverses études qui permettent à la fois de donner les outils et les repères aux collectivités pour gérer leur territoire et de créer une vision globale dans le développement et l'aménagement du territoire intercommunal. Ces diverses études constituent des outils importants dans la définition des enjeux de la commune et seront pris en compte dans le PLU. Il s'agit :

- Le Programme Local de l'Habitat : un PLH a été réalisé sur le territoire de la CAHM fixant les objectifs et programme d'actions à l'horizon 2017. Celui-ci s'impose sur le PLU de la commune et prévoit à son échéance la création à Pomérols de 203 logements soit une moyenne de construction de 34 logements par an.
- Le plan paysage : la CAHM a également fait réaliser une étude paysagère sur l'ensemble du territoire intercommunal. Cette étude se présente sous la forme d'un atlas paysager qui expose et cartographie toutes les caractéristiques paysagères composant ce territoire et définit les actions à mener en faveur du paysage. Cet atlas servira d'outil de base pour définir les enjeux et actions sur la commune.
- L'étude de définition d'une politique foncière : lancée en mars 2005, cette étude de définition de la politique foncière intercommunale traite des espaces urbains et péri-urbains ainsi que des espaces agricoles et naturels. « Elle a comme objectif au regard des opportunités et des contraintes du territoire de **définir les potentialités de développement urbain** dans un souci de préservation maximale des paysages, de l'économie agricole et des espaces naturels remarquables ». Un diagnostic a été établi permettant de définir les problématiques foncières qui se posent sur le territoire. Un programme d'actions complété par des outils fonciers a ensuite été réalisé. Cette étude sera également à prendre en compte dans l'élaboration du PLU de la commune de Pomérols.
- Le lancement d'un Agenda 21 : la CAHM a lancé l'élaboration d'un Agenda 21 sur le territoire.





1.1.3 L'intégration dans un territoire d'ambition : le SCOT du Biterrois



La commune fait partie du périmètre du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Biterrois lancé en 2004 et approuvé le 27 Juin 2013 Regroupant 87 communes et près de 270000 habitants en 2012, le périmètre de ce SCOT s'est appuyé sur la centralité de Béziers en intégrant les différents EPCI gravitant autour de ce pôle. Ce territoire du Biterrois constitue un territoire très vaste et très diversifié entre des zones urbaines et des zones très rurales.

Le document du SCOT est en cours d'élaboration, le PADD ayant été réalisé et validé.

Le PLU de Pomérols devra être compatible avec le contenu du SCOT du Biterrois actuellement en cours d'élaboration. Il est à rappeler que l'article L.123-1 14° alinéa du Code de l'Urbanisme précise que le PLU doit être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale et que, dans le cas où celui-ci est approuvé après l'approbation du PLU, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Le travail d'élaboration du SCOT devra être consciencieusement suivi tout au long de la procédure du PLU de Pomérols afin que ce dernier soit au plus près des objectifs de ce document supracommunal.

D'ores et déjà, le PLU de Pomérols devra être compatible avec les orientations du PADD du SCOT dont voici les grandes lignes.

La définition du grand projet du SCOT du Biterrois s'est appuyée sur des directions fortes et précises qui sont :

- d'affirmer une vocation économique et pas seulement résidentielle
- d'assumer l'attractivité du territoire et d'appuyer son dynamisme démographique en travaillant notamment sur une qualité d'accueil
- s'inscrire dans une stratégie volontariste d'aménagement durable de l'espace.

C'est dans ce cadre que les orientations du PADD du SCOT se sont établies, orientations dans lesquelles doit s'insérer le projet de PLU de Pomérols.

Ce cadre a également défini les perspectives d'évolution du Biterrois entre 2012 et 2025, l'objectif étant d'atteindre 327000 habitants soit une croissance annuelle moyenne de 1,5% pour l'ensemble du territoire à partir de 2010 (+ 58 300 habitants).

Pour la commune de Pomérols, les prévisions affichées dans le SCOT définissent une densité brute de développement de 14 logements par hectare et une création de logements approximative de 600 logements répartis entre la commune et celle de Pinet (20% des 3050 logements prévus dans ce bassin de vie), pour une croissance moyenne affichée de 1,5% par an. Ces prévisions, à une échelle temps plus importante, sont concordantes avec les objectifs du PLH et induisent une création annuelle moyenne de logements à Pomérols de 30 logements par an.



Les orientations du PADD du SCOT se sont déclinées autour de 6 défis :

DEFI 1 : CONSTRUIRE UN NOUVEAU DYNAMISME TOURISTIQUE

Ce défi a pour objet de :

- revivifier le tourisme littoral
- poser les bases d'un développement touristique intérieur
- définir les contours d'un nouveau tourisme biterrois en favorisant toutes les synergies

DEFI 2 : CONFORTER ET DIVERSIFIER L'ECONOMIE DU TERRITOIRE AINSI QUE SON ARMATURE COMMERCIALE

- Le SCOT a affiché tout d'abord l'enjeu d'affirmer et conserver l'identité agricole et viticole du Biterrois.
- Il s'agit ensuite de dynamiser l'économie de production et de service du Biterrois en travaillant notamment sur une meilleure répartition des pôles de développement économique sur le territoire.
- Enfin, un des axes de développement économique du SCOT est celui de conforter l'armature commerciale.

DEFI 3 : CULTIVER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE PAR LE DEVELOPPEMENT D'UN URBANISME DURABLE ET LA QUALITE DE VIE AU QUOTIDIEN

- La première orientation fixée par le SCOT est celle de réduire l'étalement urbain en intervenant sur l'offre en logement, sur la proximité des transports en commun et en optimisant les espaces urbanisés. Les objectifs fixés par le SCOT sont d'atteindre une moyenne de 20 logements à l'hectare.
- La deuxième orientation du SCOT est de travailler sur la qualité des espaces urbanisés en luttant contre la banalisation des paysages et en travaillant à mieux intégrer les nouvelles zones dans le tissu et le fonctionnement existant. Il s'agit aussi de développer davantage les enjeux environnementaux dans les projets urbains.
- La troisième orientation du SCOT est d'offrir aux habitants des services et équipements accessibles et diversifiés.

DEFI 4 : CONSTRUIRE LES NOUVELLES CENTRALITES POUR L'ACCEUIL DE LA POPULATION - STRUCTURER LE TERRITOIRE AUTOUR DE SES CENTRALITES

- L'idée première du SCOT est ici d'organiser le développement du territoire selon les niveaux de centralité en rééquilibrant le territoire, de façon à limiter les déplacements pour la population et leur assurer un accès à tous aux services et équipements.

DEFI 5 : DEPLOYER UNE NOUVELLE ORGANISATION DU LITTORAL

- L'idée forte est ici de préserver le capital environnemental du littoral.

Il s'agit également

- d'anticiper l'érosion du trait de côte et de gérer le risque de submersion marine
- de favoriser la diversité des activités économiques sur le littoral
- de réaliser une étude spécifique sur le littoral
- de résorber les phénomènes de mitage et de cabanisation

Un des enjeux du SCOT est de construire une offre de logements adaptée et diversifiée qui répondent aux besoins du plus grand nombre

- Le PADD du SCOT fixe également la nécessité d'organiser l'offre de mobilité sur le territoire.

DEFI 6 : PRESERVER LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE DU TERRITOIRE

- L'objet premier dans le SCOT est de conserver la qualité des paysages identitaires du Biterrois en protégeant la diversité des formes du relief, le caractère viticole des paysages du Biterrois mais également en luttant contre la banalisation des paysages et en maintenant la biodiversité.
- Le deuxième objet vise à protéger et valoriser les espaces naturels en conservant leur intégralité visuelle et biologique mais également en développant des espaces de respiration entre les zones urbanisées.
- Il est également question dans le SCOT de préserver et gérer de façon durable et économe la ressource en eau.
- Enfin, le SCOT rappelle l'enjeu de limiter l'impact de la présence humaine sur le milieu naturel.

Le SCOT a défini l'organisation du territoire et son positionnement dans le contexte régional autour de 5 actions :

- faire de Béziers la centralité urbaine et l'affirmer au niveau régional
- inscrire Agde et le littoral comme ambassadeur du territoire à l'international
- tourner l'intérieur et le Piémont comme gardiens de la qualité de vie et de l'identité biterroise
- rééquilibrer l'ouest du territoire pour construire le line vers l'Aude
- Renforcer Pézenas et la Vallée de l'Hérault comme porteur du rayonnement vers le Nord et le Bassin de Thau

Ces différents objectifs seront rappelés au cours du diagnostic.

1.2 UN TERRITOIRE VITICOLE EN MUTATION

Un village viticole de caractère soumis à la pression résidentielle

La commune de Pomérols s'étend sur 1100 ha, soit une superficie relativement restreinte (la moyenne nationale étant de 1500 ha). Ce territoire est composé de deux grandes entités :

- **l'espace viticole**. La commune est fortement marquée par ce paysage qui constitue sa structure économique, paysagère et par là son identité.

- **le village de Pomérols**. Celui-ci reflète le village viticole typique du languedocien composé d'une architecture traditionnelle ancienne et d'un tissu urbain organisé en castrum. Le développement du village est resté localisé autour du village, épargnant le reste du territoire viticole.

Aussi, le caractère et le paysage viticole en sont d'autant plus forts.

La commune de Pomérols est traversée d'Ouest en Est par la route départementale RD161 qui la relie par l'ouest à Florensac et par l'Est vers le pôle de Mèze. Cet axe constitue la traversée principale du village et qui porte un rôle important en terme liaisons et de connexion au sein des entités du village. Le village est ensuite relié par des routes départementales secondaires reliant aux autres pôles (Agde, Marseillan, Pinet) et qui organisent le village en étoile.

Le positionnement attractif de Pomérols, à la fois proche des pôles urbains, des sites touristiques et restant au cœur de l'espace viticole en fait une commune au cadre de vie et aux conditions d'installation attractifs qui a entraîné le développement de son village.

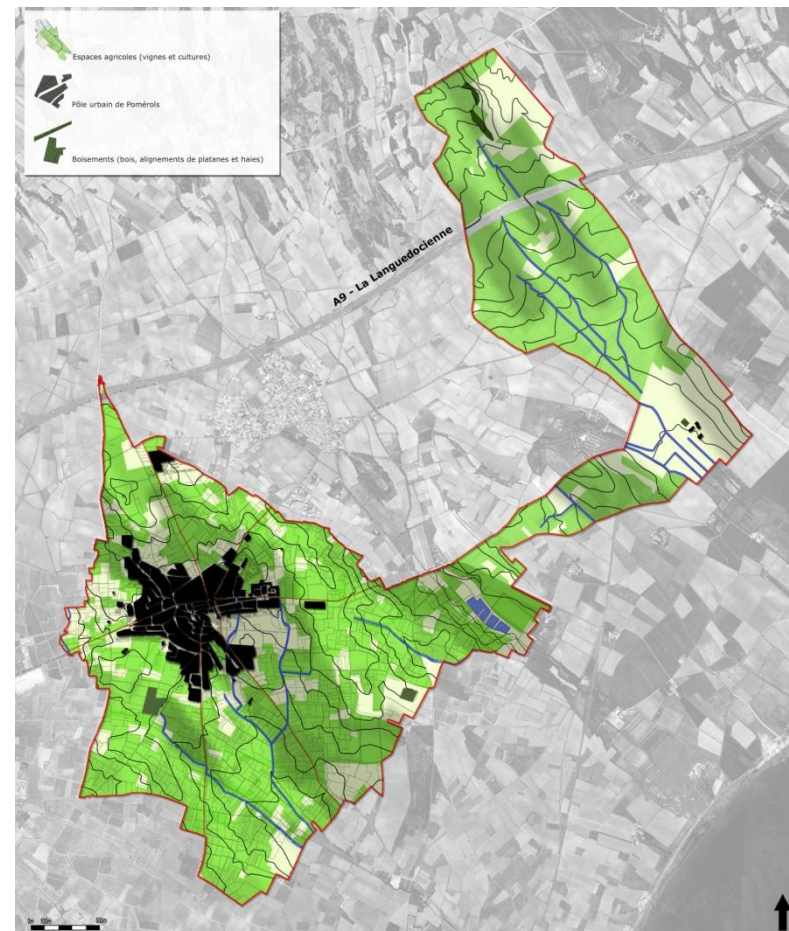
Bien que le développement se soit contenu autour du village, il n'en reste pas moins que la structure urbaine fuyante le long des artères en étoile et l'exclusivité du pavillon pose des problématiques de qualité urbaine, contrastant avec le centre-ancien du village.



Une empreinte historique forte

Le village semble s'être construit à l'origine par la présence du personnel qui travaille les terres (des vestiges de petites exploitations agricoles gallo-romaines auraient découverts) puis par la proximité de la Voie Domitienne. En 824, la commune est identifiée avec la chapelle rurale dédiée à Saint Cyr. **L'organisation du village en castrum** apparaît en 1160, celui-ci se protège d'une enceinte bordée de fossés. Cette organisation se caractérise par une rue principale qui traverse le village et qui est marqué par la présence **de deux portes de part et d'autre de cette rue**.

Pomerols subit différents dommages dus à la succession des différentes guerres, l'église du village ayant été en partie détruite et relevée par la suite en 1600. La connaissance de cette évolution et des éléments qui composent l'histoire la construction du village sont importants à garder en mémoire dans le processus de développement.





SYNTHESE POSITIONNEMENT DE POMEROLS

La commune de Pomérols profite d'un positionnement très intéressant à savoir à l'interface entre le littoral méditerranéen et l'arrière-pays viticole. Elle se situe également à proximité des pôles urbains tels que Béziers, Montpellier et Agde et plus localement, Pézenas, Florensac, Marseillan.

Ce positionnement favorise ainsi l'attractivité tant résidentielle que touristique de la commune et soulève d'ores et déjà des enjeux de développement. En effet, cette attractivité a entraîné un développement important depuis les années 1980 qui s'est notamment traduit par l'accroissement de logements sur le village.

Forte d'une identité viticole prégnante, cette expansion urbaine est souvent peu imprégnée de cette identité et contraste parfois dans le village. Il s'agira ainsi de s'appuyer sur cette identité, qui fait la qualité de Pomérols, dans les choix et orientations de développement.

La commune de Pomérols est intégrée dans une dynamique intercommunale, qu'est la CAHM. Au travers de la mise en place d'outils et d'études, elle permet à la commune de travailler dans une vision globale et un cadre d'orientations communes.

Pomérols s'inscrit également dans le territoire du SCOT du Biterrois dont les objectifs devront être appliqués sur le territoire communal, le PLU devant être la traduction locale des enjeux de ce document supracommunal.



2. ANALYSE DE LA DEMOGRAPHIE POMEROLAISE



2.1 UN ESSOR DEMOGRAPHIQUE A L'INSTAR DES TERRITOIRES LITTORAUX

2.1.1 Une croissance constante de la population, indice d'une dynamique communale

Après la période d'exode rural des années 1970 constatée sur la commune, Pomérols connaît une reprise démographique constante depuis 1975 jusqu'à aujourd'hui. **Elle enregistre ainsi 2220 habitants en 2011.**

Cette croissance constante s'explique par l'attractivité continue que connaît l'Hérault et particulièrement le secteur du littoral.

Cette évolution positive est plus ou moins marquée selon les périodes, on relève **une croissance modérée de 1975 à 1982 avec 0,68 %/an**, une forte hausse de la population entre **1982 et 1990 de 3,7%/an**, **une baisse du dynamisme démographique jusqu'en 1999** puis entre **1999 et 2011 de 2,3%/an soit un regain conséquent de population.**

Ces écarts sont les conséquences d'une fluctuation des mouvements migratoires entre « pôles urbains » et « espace rural/périurbain » :

- réinvestissement vers les campagnes dans les années 1980
- retour vers les pôles urbains/périurbains
- réinvestissement de l'espace rural

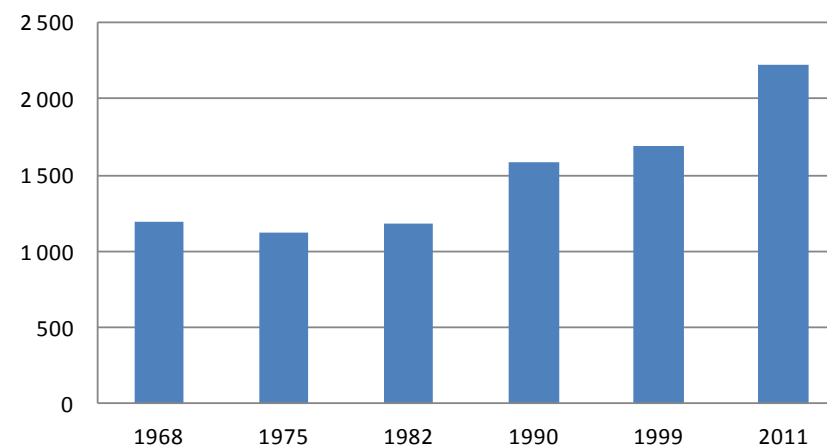
La pression foncière et immobilière qui s'exerce dans l'Hérault ces 10 dernières années, la pratique de la voiture et des distances exponentielles domicile/travail, la recherche d'un cadre de vie rural, expliquent cet afflux de population. Pomérols bénéficie par ailleurs d'une situation particulièrement attrayante, à proximité du littoral et des pôles de vie urbains qui expliquent cette forte hausse des années 1980 notamment.

La comparaison de l'évolution démographique de Pomérols avec celle de la CAHM vient appuyer ce constat. En effet, la croissance soulevée entre 1982 et 1990 est presque 2 fois plus importante sur la commune que sur le territoire intercommunal, liée à un investissement important des populations sur les espaces proches du littoral.

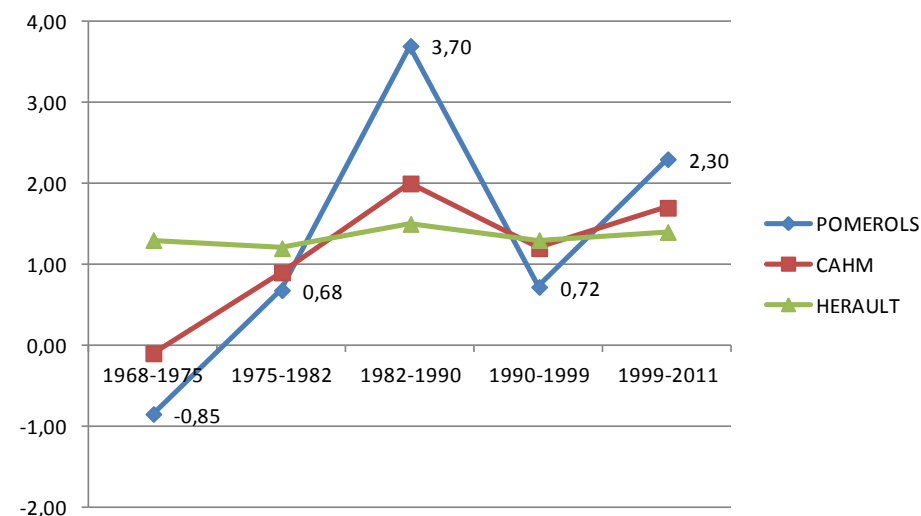
L'évolution 1999-2011 entre les 2 entités est relativement similaire même si Pomérols a connu sur cette période un taux de variation globalement plus conséquent, résultat d'un éloignement et de l'étendue des aires d'influences des grandes agglomérations (ici Béziers voir Montpellier).

Le dernier recensement INSEE (2011) fait état d'une population totale 2220 habitants et d'une population résidentielle de 2190 habitants.

Evolution de la population entre 1968 et 2011



Evolution comparée du taux de variation annuelle



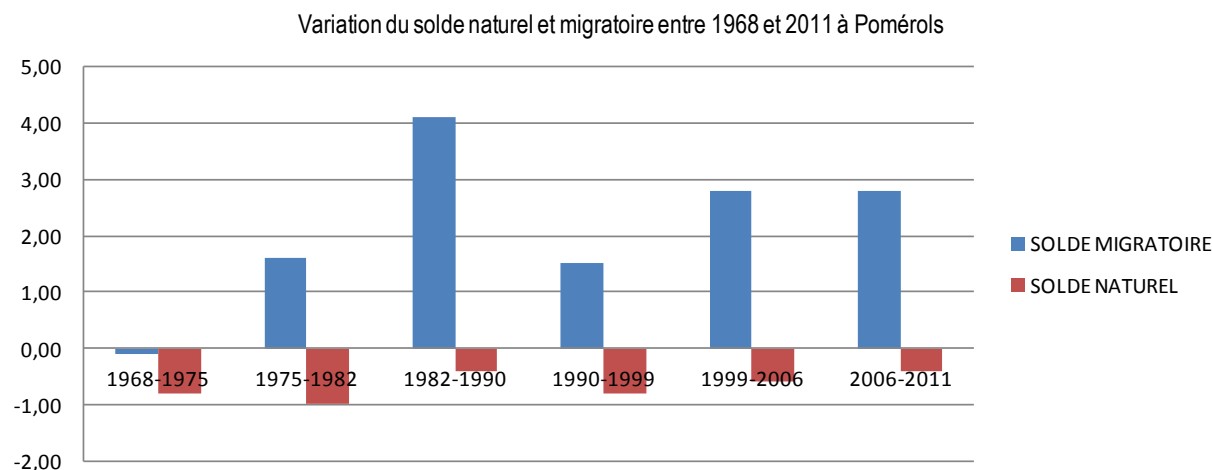


2.1.2 Une attractivité résidentielle : facteur exclusif de la croissance

L'analyse des facteurs de la croissance démographique de Pomérols vient confirmer l'attractivité résidentielle qu'exerce le territoire de Pomérols. En effet, on **constate que le gain de population depuis les années 1975 est exclusivement le fait d'un solde migratoire positif soit l'arrivée de nouvelles populations sur la commune**. Le solde migratoire légèrement négatif entre 1868 et 1975 marque quant à lui la fin de l'exode rural.

Les soldes migratoires particulièrement importants des deux périodes intercensitaires de 1982-1990 et 1999-2011 viennent confirmer les phénomènes constatés précédemment à savoir :

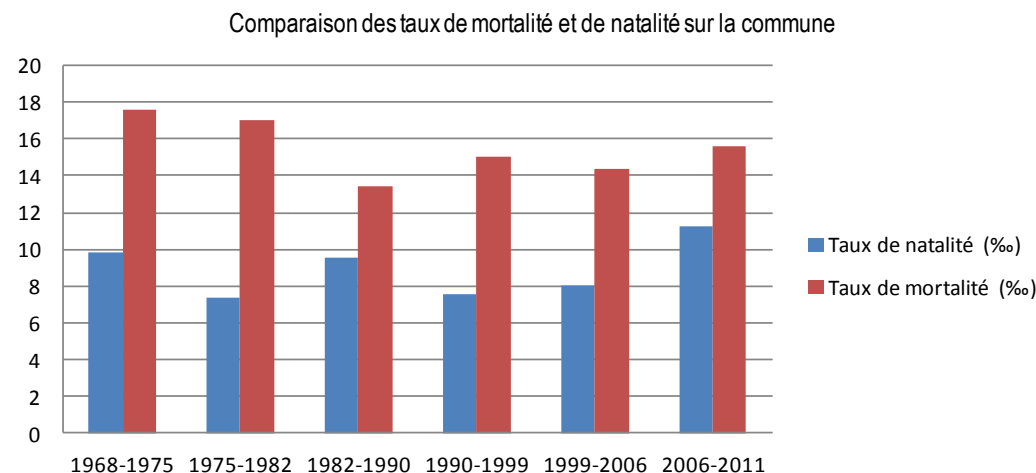
- un fort mouvement migratoire vers les espaces proches du littoral
- puis un éloignement progressif des agglomérations urbaines pour accéder à des territoires plus accessibles et d'un autre cadre de vie



A l'inverse, le solde naturel, bien que relativement stable, reste négatif depuis les années 1960. Cette situation est le résultat d'un vieillissement de la population qui s'est accentué au fil des années et qui a plusieurs origines :

- l'exode rural des années 1960 qui s'est traduit par une fuite des jeunes populations
- l'arrivée depuis les années 1980, d'une population de retraités sur les espaces du sud de France et particulièrement proches du littoral méditerranéen.

Ce vieillissement a donc pour conséquence un déséquilibre entre les naissances et décès qui continue à perdurer ces dix dernières années. Toutefois, l'arrivée de nouvelles populations (et notamment de jeunes ménages) tend progressivement à inverser cette situation : depuis 1999 le taux de natalité a fortement augmenté alors que celui de mortalité s'est stabilisé.





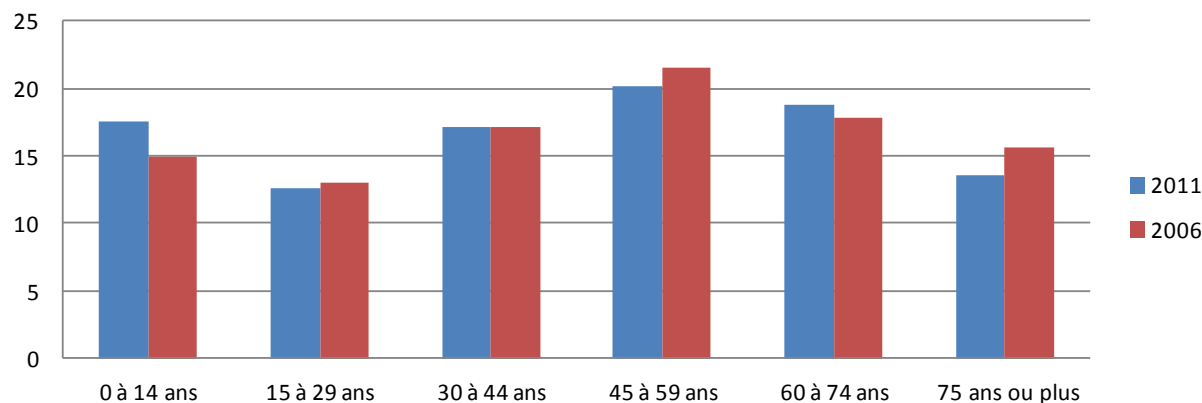
2.2 UNE STRUCTURE DEMOGRAPHIQUE AGEE QUI EVOLUE

2.2.1 Une commune représentée par les plus de 60 ans et les actifs

L'analyse de la structure par âge de la population pomérolaise pointe ce vieillissement démographique. En effet, on constate de manière générale une population préférentiellement âgée de la commune avec plus de **50% des personnes âgées de plus de 45 ans** (en 2006 et 2011), même si cette part diminue quelque peu en 2011 (passage de 54,9% en 2006 à 52,6% en 2011).

Toutefois, cette évolution de la structure démographique laisse entrevoir une **tendance au rajeunissement** avec une diminution progressive des plus de 75 ans et une augmentation des 0 à 14 ans. Ce constat conforte l'idée d'arrivée de jeunes ménages sur la commune. L'évolution entre 2006 et 2011 reste néanmoins faible mais au regard du graphique ci-dessous, on peut imaginer que le renouvellement des générations est enclenché avec une augmentation future de la part des 0 à 44 ans sur le territoire. La population vieillissante sera toujours présente mais la structure de la population devrait être plus équilibrée.

Comparaison du pourcentage de population par tranche d'âge entre 2006 et 2011



Cette structure de la population entraîne des conséquences sur le dynamisme communal.

La présence importante de populations âgées peut affaiblir le dynamisme mais surtout le fonctionnement des équipements de la commune. Mais c'est surtout la répartition de la population sur le village qui soulève cette problématique. En effet, la population âgée occupe de manière générale les logements anciens du centre du village alors que la nouvelle population réside dans les quartiers pavillonnaires, en périphérie et en retrait du centre. C'est ainsi la question du dynamisme et du devenir du centre de Pomérols qui est soulevée.



2.2.2 Une structure familiale de plus en plus petite mais une diversification de sa typologie

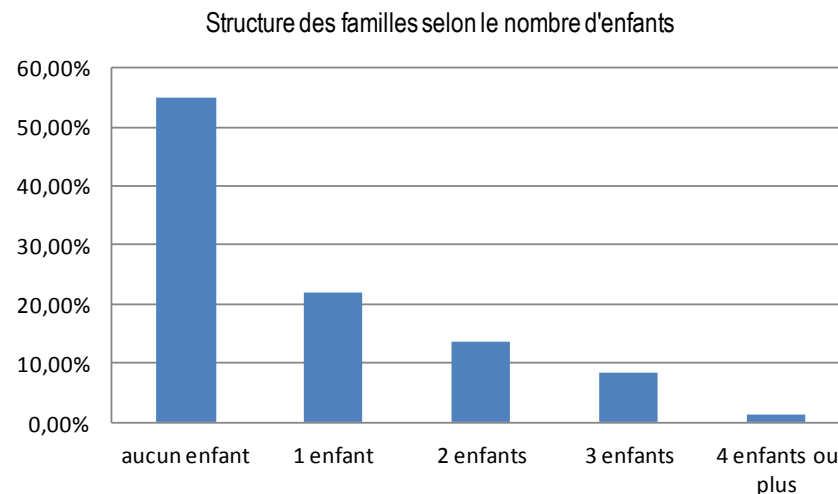
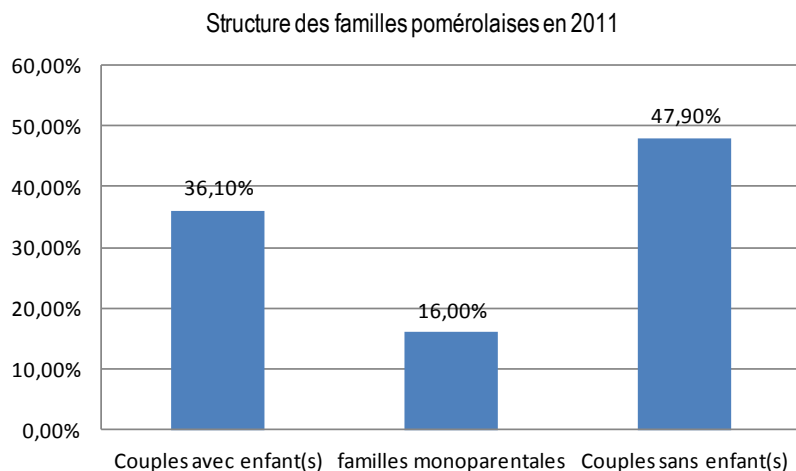
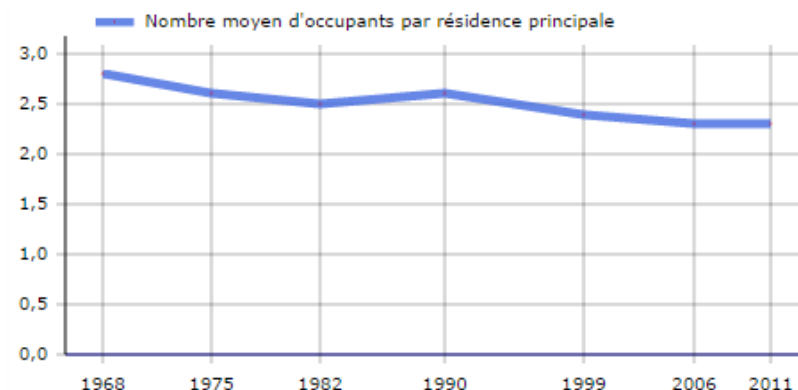
L'évolution de la structure des ménages montre une baisse généralisée du nombre de personnes par ménage qui est de 2,3 en 2011 ; cette donnée ayant stagnée depuis 2006.

Le vieillissement de la population communale, (en grande partie liée à cette baisse) mais également les changements de la société (divorce, famille plus petite, etc.) expliquent cette nouvelle composition familiale sur la commune.

Ce taux s'est toutefois maintenu à 2,3 depuis 2006 et ce en partie grâce à l'arrivée de nouvelles populations souvent composées d'au moins 1 enfant ainsi qu'à un taux de natalité en hausse. L'émergence progressive des familles recomposées peut également avoir eu des effets.

La structure familiale pomérolaise est en grande partie représentée par des couples sans enfants (47,9% de la population en 2011) même si ce pourcentage a fortement diminué depuis 1999 (56% cette année là). Ces couples sans enfants sont le plus souvent des couples âgés, impact de la structure vieillissante de la population.

On retrouve ensuite un peu plus de 36% de couples avec enfants contre 27% en 1999. Encore une fois, la natalité et l'arrivée de jeunes ménages sur la commune explique ce phénomène. Les familles monoparentales sur la commune représentent 16% des ménages avec une part importante de femmes seules avec enfant(s). Comme l'indique les graphes ci-dessous, les familles nombreuses sont rares sur le territoire communal.



Le phénomène de desserrement (baisse du nombre de personnes par ménage) que connaît la commune mais également la diversification de sa composition familiale constituent des données essentielles qui devront guider le choix de l'habitat à développer sur la commune ainsi que les actions en faveur de l'offre de proximité et de l'offre en équipements à développer. En effet, cette diversification entraîne des besoins différents auxquels la commune devra répondre.



SYNTHESE ANALYSE DEMOGRAPHIQUE DE POMEROLS

Pomérols, de par 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.

La période d'exode rural mais surtout l'installation de personnes retraitées sur le secteur du Sud héraultais ont entraîné un vieillissement conséquent de la population pomérolaise. Toutefois, l'arrivée d'actifs avec enfants sur la commune ainsi qu'un taux de natalité en hausse permettent d'entrevoir un renouvellement démographique.

Cependant, 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 avec l'apparition de famille monoparentale, de jeunes couples, etc.

La commune de Pomérols doit aujourd'hui répondre à un double enjeu :

- celui de renouveler sa population, indispensable au dynamisme communal
- répondre aux besoins de cette nouvelle structure des ménages tout en assurant un fonctionnement communal adapté aux populations vieillissantes existantes



3. LE PARC DE LOGEMENT DE POMEROLS

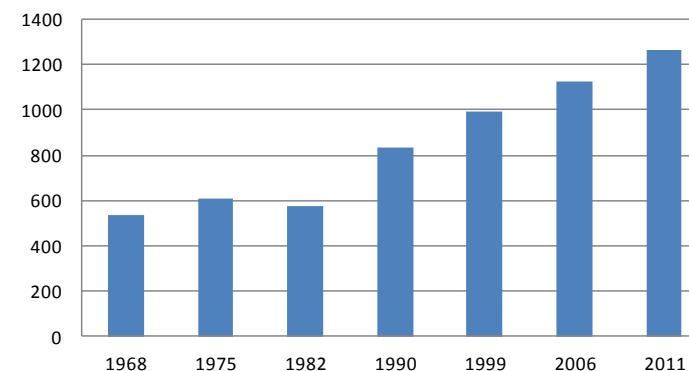


3.1 UNE EVOLUTION ET UNE TRANSFORMATION DU PARC DE LOGEMENT DE POMEROLS...

3.1.1 Une croissance conséquente du parc de logement : « victime » de l'attractivité du territoire dans lequel s'insère Pomérols

	Population totale	Parc total	Résidences principales		Résidences secondaires et logements occasionnels		Logements vacants	
		Nb	Nb	%	Nb	%	Nb	%
1968	1195	538	423	78,6%	34	6,3%	81	15,1%
1968-1975	-70	+72	+11		-5		+66	
1975	1125	610	434	71,1%	29	4,8%	147	24,1%
1975-1982	+55	-34	+40		-5		-69	
1982	1180	576	474	82,3%	24	4,2%	78	13,5%
1982-1990	+404	+260	+133		+119		+8	
1990	1584	836	607	72,6%	143	17,1%	86	10,3%
1990-1999	+112	+158	+97		+76		-15	
1999	1696	994	704	70,9%	219	22,05%	71	7,05%
1999-2006	+279	+134	+122		+14		-2	
2006	1975	1128	826	73,2%	233	20,7%	69	6,1%
2006-2011	+245	+137	+126		+1		+11	
2011	2220	1265	952	75,2%	234	18,5%	80	6,3%

Evolution du parc de logements à Pomérols entre 1968 et 2011



La croissance démographique de Pomérols est corrélée avec celle de son parc de logements même la construction n'a pas cessé durant la baisse démographique 1968-1975.

La tendance est globalement à la croissance du parc de logements depuis 1968 avec un passage de 538 logements en 1968 à 1265 logements en 2011.

Cette croissance est marquée pendant la période 1982-1990 où l'on observe un pic de croissance démographique.

La croissance du parc de logements est justifiée par deux phénomènes :

- l'augmentation des résidences principales responsable en grande partie de cette croissance : celles-ci occupent plus de 75% du parc en 2011. **Ce constat confirme par là le phénomène résidentiel que connaît la commune depuis ces 25 dernières années.**
- le développement des résidences secondaires qui sont passées de 423 à 952 entre 1968 et 2011 et qui occupent à présent 18,5% du parc (contre 6,3% en 1968). Cette évolution est la conséquence d'une forte attractivité du littoral méditerranéen qui s'exerce depuis les années 1980. Elle pointe surtout **l'intérêt touristique indéniable et grandissant du territoire pomérolais,**

L'analyse de ces deux phénomènes est importants pour la commune qui doit conjuguer, attractivité territoriale permanente en hausse (population résidente et résidences principales) et attractivité touristique, saisonnière. Au-delà de la construction de logements à prévoir de manière adéquate, c'est tout le fonctionnement communal qui doit prendre en compte ce constat ainsi que l'ambition communale en matière de cadre de vie, d'offre de proximité, d'offre en équipements...

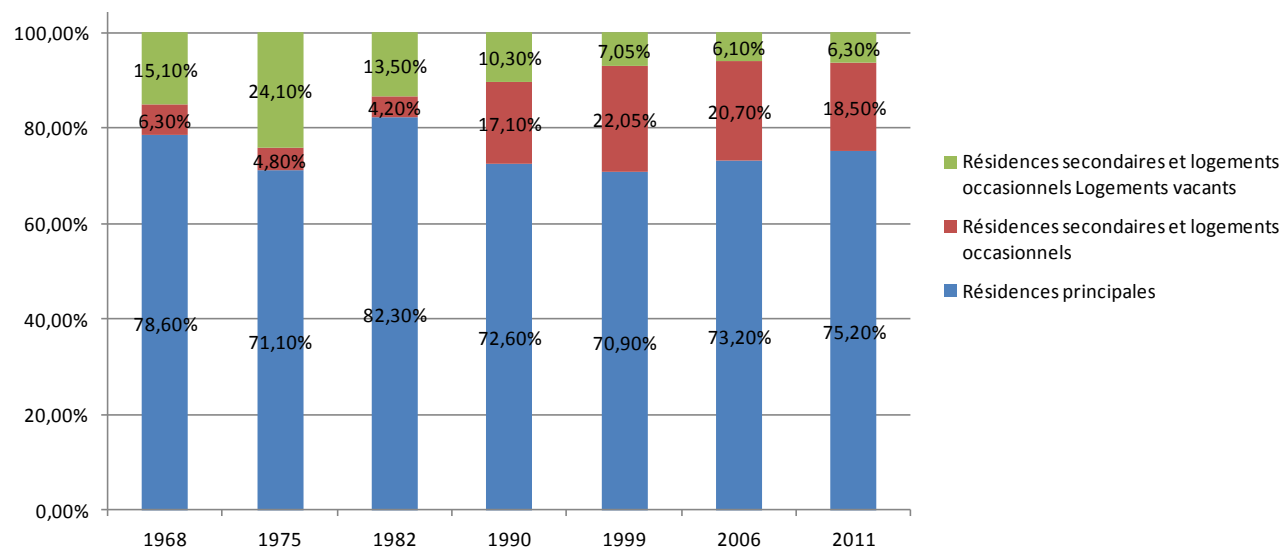


3.1.2 Un parc de logements en fort renouvellement

Le nombre de logements vacants sur la commune, après une forte augmentation jusqu'en 1975, n'a cessé de diminuer jusqu'en 2006. Ce n'est qu'au dernier recensement que l'on observe une très légère augmentation des logements vacants qui représentent alors 6,3% du parc total à Pomérols (2011). Malgré cette hausse, ce taux peut-être considéré comme favorable à une bonne rotation du parc.

Cette baisse importante de la vacance est liée à un réinvestissement des logements pour des habitations mais également pour des résidences secondaires. Elle met en évidence les efforts réalisés en matière de réhabilitation et de préservation du patrimoine bâti qui devront être poursuivis.

Comparaison de la composition du parc de logements entre 1968 et 2011



Conséquence directe de l'augmentation du nombre de résidences principales et secondaires et d'un réinvestissement des logements anciens, le parc de résidences principales se rajeunit avec 25% de celles-ci réalisés après 1990. 38% des résidences principales sont néanmoins des constructions édifiées avant 1946 mais qui, au regard des chiffres de la vacance, sont (re)investies par les habitants.

Période	Résidences principales par période d'achèvement (2011)
Avant 1946	356
De 1946 à 1990	335
De 1991 à 2008	234



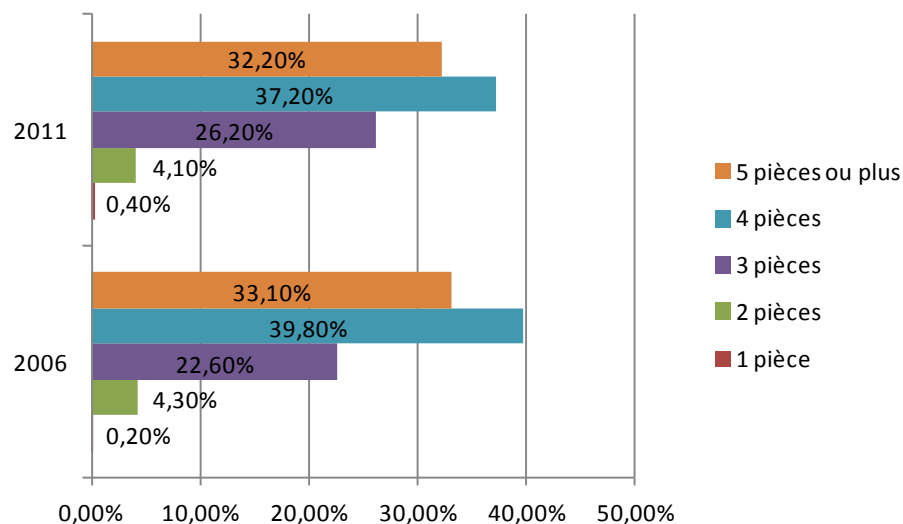
3.1.3 Une majorité de logements de grande taille

Comme l'indique le graphique ci-dessous, les logements présents à Pomérols sont majoritairement de grande taille et cette tendance s'accroît entre 2006 et 2011.

En effet, les logements de 3 pièces et plus correspondaient en 2006 à 95,5% du parc, ce qui s'est confirmé en 2011 (95,6%). **Il manque de logements de 1 et 2 pièces sur la commune (notamment lorsqu'on connaît la tendance vieillissante de la population).**

Par ailleurs, la part des logements de 3 pièces a diminué en 2011 par rapport à 2006 (part compensée par les logements plus grands) cependant, la part des logements d'une pièce a légèrement augmenté entre ces deux années ce qui est intéressant. Cette augmentation est quoiqu'il en soit très faible et ne permet pas un rééquilibrage du parc total.

Evolution de la taille des logements à Pomérols entre 2006 et 2011





3.1.4 Une dynamique constructive à l'origine d'une importante consommation d'espaces sur ces dix dernières années



En 2014, 101 hectares étaient artificialisés, soit environ 8% du territoire communal. Sur les dix dernières années, on note une progression des surfaces artificialisées de l'ordre de 14 hectares, **dont un peu moins de 11 à vocation d'habitat et 2 à vocation d'activités**, le reste étant dédié à la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs.

Cette nouvelle artificialisation des sols s'est principalement opérée en **continuité de tissus existants**. **Près de 7,4 ha d'espaces agricoles ont ainsi été artificialisés** (6,4 ha de vignes et 1 ha de terres labourées). Plusieurs hectares de prairies ont également été artificialisés (1,8 ha)

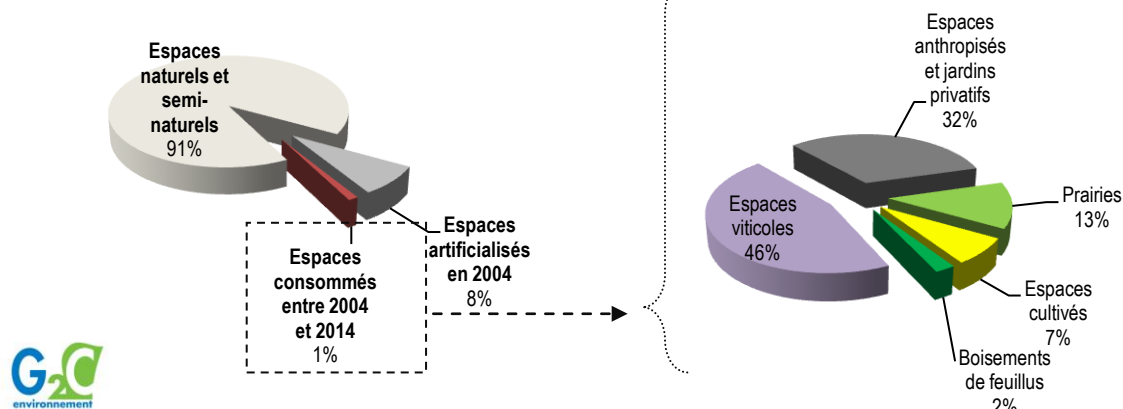
On observe également ; mais à moindre échelle, une dynamique à de **densification des tissus bâtis existants**. Près de 4,5 hectares formant des dents creuses au sein des tissus bâtis ont fait l'objet d'une artificialisation, après division foncière.

Ces constructions sont principalement des logements de type pavillonnaire, confirmant la tendance de la typologie existante sur la commune. Durant la période, s'est environ 16 permis de construire par an qui ont été autorisés. Tous n'ont cependant donné lieu à la réalisation de nouvelles constructions. La densité bâtie vouée au développement des logements à Pomérols était de 11,5 logements par hectare.

Dans le cadre de son projet de PLU, la commune devra prévoir un développement urbain modérant la consommation d'espace et permettant d'atteindre des densités plus importantes.

Rappel : Le SCOT du Biterrois vise une densité bâtie moyenne de 14 logements par hectare pour des communes telles que Pomérols et le PLH un rythme de construction doublé avec une moyenne de 34 logements par an construits à Pomérols.

TYPOLOGIE DES ESPACES CONSOMMÉS ENTRE 2004 ET 2014





3.3 UN EQUILIBRE AVERE SUR LA PERIODE 2006-2011 POUR MAINTENIR LA POPULATION DU A UN RENOUVELLEMENT POSITIF CONSEQUENT

Il est important de comprendre comment fonctionne le parc de logements de la commune afin d'intégrer cette donnée dans les perspectives et objectifs de développement. Quatre phénomènes sont à prendre en compte :

- le renouvellement,
- le desserrement (baisse du nombre d'occupants par logements)
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

Ces quatre phénomènes peuvent avoir des conséquences positives ou négatives sur le parc à savoir :

- une consommation et perte des logements affectés à de l'habitation,
- une réutilisation des logements existants pour de l'habitation.

Ils permettent ainsi de faire un point sur la situation actuelle du parc de la commune. Une évaluation de cette situation est proposée sur Pomérols en s'appuyant sur l'état du parc entre 2006 et 2011.

Le phénomène de renouvellement

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage (commerces, bureaux...). Ceci correspond au phénomène de « renouvellement » (dans ce cas négatif). Parfois, à l'inverse, ce phénomène ne se produit pas. Des locaux d'activités sont au contraire transformés en logements, ou des logements divisés en plusieurs logements supplémentaires.

Le renouvellement se calcule en comparant le nombre de logements construits durant une période intercensitaire et la variation du parc total de logements durant la même période.

Entre 2006 et 2011 :

Le parc a augmenté de 137 logements entre 2006 et 2011 (INSEE). Durant la même période ce sont 120 logements qui ont été construits (Source Permis de Construire).

$137 - 120 = 17$ logements

Se sont donc **17 constructions qui ont été réinjectées dans le parc de logements à Pomérols entre 2006 et 2011. Le renouvellement a été positif.**

Le phénomène de desserrement

La construction de logements doit également être suffisante pour assumer de nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale et départementale, ainsi que dans la plupart des communes, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse. Cette évolution correspond au phénomène de « desserrement ». Elle s'explique par de nouveaux comportements sociaux : progression des divorces et séparations, augmentation du nombre de personnes célibataires, augmentation du nombre de familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes, etc. Elle implique donc une construction de logements toujours plus nombreux pour loger une population égale.

Sur la commune de Pomérols, ce phénomène s'est produit jusqu'en 2006 mais s'est stabilisé depuis. Le nombre d'occupants par résidence principale est en effet passé de **2,4 en 1999 à 2,3 en 2006 et 2011.**

Cette stagnation n'a pas entraîné de besoin en logements par rapport à ce phénomène de desserrement. Cependant, dans les hypothèses à formuler pour le développement communal il conviendra de prendre en compte la tendance globale de baisse de la taille des ménages notable à l'échelle communautaire et nationale.

Variation des logements vacants

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants d'une ville de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance ou départ des enfants...). Un taux équivalent à environ 6 % du parc de logements permet d'assurer une bonne rotation de la population dans le parc de logements.

Cependant, l'importance du parc de logements dans une commune est fluctuante :

- l'insuffisance du parc de logements provoque une réduction du nombre de logements vacants.
- au contraire, une offre abondante ou un parc comportant de nombreux logements anciens vétustes engendre une augmentation du nombre de logements vacants.



En 2006, 6,1% du parc de logements correspondent à des logements vacants soit 69 logements en valeur absolue. En 2011, 6,3% parc de logements correspondent à des logements vacants, soit 80 logements en valeur absolue.

Ainsi, sur la période 2006-2011, le parc de logements vacants communal a connu une légère augmentation qui s'est traduite par **11 logements vacants supplémentaires. Un des enjeux du PLU pourrait être de retrouver le taux de 2006.**

Variation des résidences secondaires

Sur la période 2006-2011, le nombre de résidences secondaires a légèrement augmenté, il est passé de 233 résidences en 2006 à 234 résidences secondaires en 2011.

Les résidences secondaires occupent ainsi une part importante du parc de logements en 2011 avec 18,5% mais cette tendance pourrait être plus importante au regard des années antérieures et de l'importance de ce phénomène au niveau intercommunal et du département.

Récapitulatif

La construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître la population. Les besoins endogènes nécessaires au maintien de la population, à la rénovation du parc de logements et pour assurer la fluidité du parc impliquent une consommation de logements. A l'inverse, le renouvellement du parc (réutilisation de la vacance, des résidences secondaires, etc.) peut à lui seul maintenir voir augmenter la population sans nécessiter la construction de nouveaux logements.

Considérons le tableau ci-dessous couvrant la période 2006-2011 :

	2006 – 2011
Le renouvellement	-17
Le desserrement	0
Le phénomène de vacance	+11
La variation des résidences secondaires	+1
TOTAL	-5

Entre 2006 et 2011 :

Renouvellement : 17 logements n'ont pas été construits car réinjectés par ce phénomène.

Desserrement : nul, ce phénomène n'a pas entraîné de besoin en construction.

Vacance : 11 logements auraient été nécessaires pour couvrir l'augmentation de la vacance.

Résidences secondaires : 1 logement aurait été nécessaire pour couvrir de phénomène.

Sur les bases de l'analyse de la période 2006-2011, on remarque que le parc pomérolais a connu un équilibre sur cette période avec un excédent de 5 logements.

Le phénomène de renouvellement a été cependant extraordinaire à en croire les chiffres analysés avec 17 constructions réinjectées. Il est difficile de penser que cette tendance soit reconduite sur les périodes à venir.

Hypothèse pour les 4 phénomènes pour les années à venir

Au regard de la tendance observée et des données statistiques à disposition (commune et territoire supracommunal), il est possible d'anticiper l'évolution des 4 phénomènes ci-avant analysés :

Renouvellement : la tendance du renouvellement observée entre 2006 et 2011 semble extraordinaire et devrait être revue à la baisse pour les années à venir.

Desserrement : même si le desserrement stagne entre 2006 et 2011, il est facile d'imaginer que la taille des ménages risque de diminuer à moyen termes sur la commune comme sur le reste du territoire, communautaire et national ;

La vacance : la vacance ne devrait pas évoluer fortement à Pomérols mais il peut être opportun d'orienter le projet communal dans le sens d'un retour vers un taux optimal (6%).

Les résidences secondaires : la commune de Pomérols est très attractive et tout comme le territoire supracommunal, elle connaît une évolution démographique positive en période estivale. Sans exagérer ce phénomène, on peut estimer que la part des résidences secondaire augmentera sur la commune à moyen terme.



SYNTHESE LOGEMENTS POMEROLS

L'attractivité résidentielle et touristique de Pomérols a entraîné un développement conséquent du parc de logements (résidences principales et secondaires). Celui-ci s'est surtout traduit par la production en grande partie d'habitat pavillonnaire en accession.

Même si la diversité de l'offre en habitat est timide (par typologie), on constate la présence de typologies bâties en cours de diversification (en bande, petits collectifs, locatifs, etc.) permettant d'accroître le public visé et donc l'offre pour de nouvelles populations éventuelles. Cependant, cette diversité bâtie est encore trop faible et il conviendra de renforcer la mixité urbaine en proposant notamment des logements de plus petites tailles sur la commune. Ce point permettra notamment de conserver la mixité sociale et générationnelle existante à Pomérols (famille monoparentale, population vieillissante...) et de limiter la consommation d'espace.

La poursuite de la lutte contre la vacance doit rester un axe fort dans le développement futur de la commune en tant que réponse potentielle aux besoins en matière de logement (et notamment pour le locatif) mais également pour assurer une pérennité du patrimoine bâti pomérolais.

Enfin, la prise en compte des 4 phénomènes de consommation de logements devra être prise en compte dans la formulation des hypothèses de développement mais cela, en tenant compte également des tendances observées à l'échelle supra communale (Agglomération, échelle nationale...).



4. LA SITUATION ECONOMIQUE DE POMEROLS



4.1 UNE POPULATION ACTIVE A FAIBLE QUALIFICATION ET ATTIREE PAR LES BASSINS D'EMPLOIS VOISINS

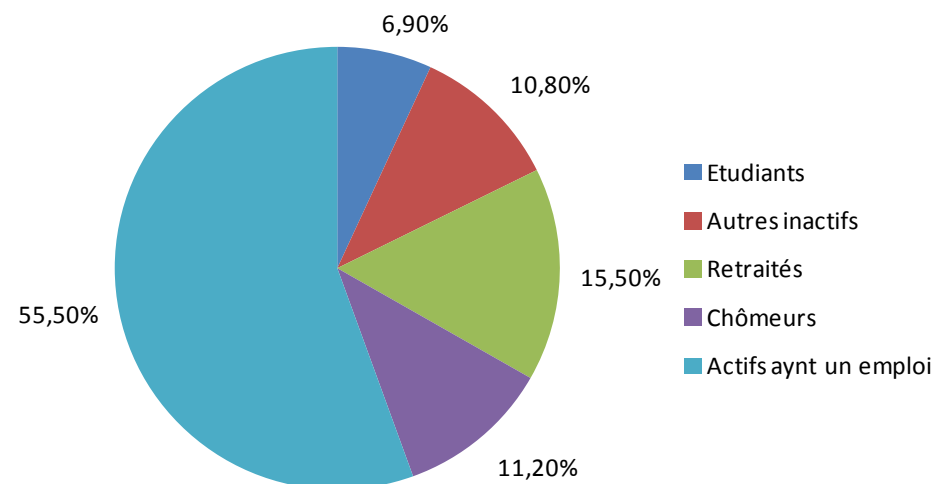
4.1.1 Une population active présente sur la commune

La commune de Pomérols est représentée **en majorité par une population active qui occupe 66,8% de la population de 15 à 64 ans. Cette donnée est importante puisqu'elle confirme l'attractivité de la commune vis-à-vis des actifs qui viennent s'installer sur la commune et montre une augmentation de cette catégorie de population par rapport à 2006 (64,6%).**

De plus, on constate que l'activité des femmes a augmenté atteignant 63% en 2011 contre 57,4% en 2006. Ceci peut sous-entendre l'émergence de besoins précis en matière d'accompagnement auprès des ménages (garde, équipements scolaires....).

La commune comptait en 2011 un part grandissante de retraités, induite par la baisse des actifs ayant un emploi par rapport aux années précédentes. Cette population représentait ainsi 15,5% des habitants contre 12,9% en 2006. Cette donnée renforce le constat démographique définissant la population pomérolaise comme vieillissante.

Enfin, la commune enregistre 6,9% d'étudiants, élèves ou stagiaires non rémunérés en 2011 (part en baisse depuis 2006 : 7,8%) pointant ainsi la faible représentation de cette catégorie de jeunes qui privilégient les pôles urbains disposent des structures scolaires (lycée, facultés) et les emplois adaptés.



La situation des actifs pomérolais

55,5% de la population active pomérolaise de plus de 15 ans disposent en 2011 d'un emploi. Il n'en reste pas moins qu'encre 11,2% des actifs sont au chômage ; donnée en augmentation par rapport à 2006 (9,8%).

Avec un taux de chômage de 16,8% en 2011, qui a donc diminué par rapport à 1999 (19,8%), la commune compte encore beaucoup de chômeurs (146) : la situation difficile de certains ménages est donc avérée.

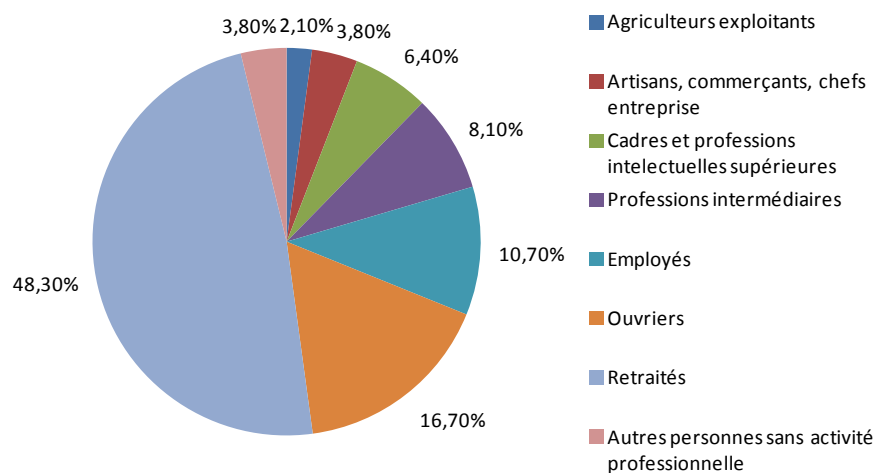
Ce chômage touche plus particulièrement les femmes (avec une part de 58% des chômeurs) soit un taux de chômage féminin de 19,9% en 2011 contre 13,9% pour le taux de chômage des hommes.

Ce chômage touche plus largement la population de la CAHM expliquant en partie la précarité que subit la communauté d'agglomération. Cette donnée confirme la nécessité de produire des logements plus adaptés et notamment de suivre les recommandations du PLH fixant des objectifs de création de logements sociaux (PLUS et PLAI)

Chômage	2011	2006
Nombre de chômeurs	146	113
Taux de chômage en %	16,8	15,1
Taux de chômage des hommes en %	13,9	11,9
Taux de chômage des femmes en %	19,9	18,9
Part des femmes parmi les chômeurs	58	57,1

4.1.2 Des qualifications professionnelles faibles et des emplois de plus en plus fragiles

Formes d'emplois de la population active				
	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	388	100	345	100
Salariés	283	72,9	288	83,4
Titulaires de la fonction publique et CDI	241	62,1	252	73,1
CDD	27	6,8	26	7,4
Intérim	5	1,3	2	0,6
Emplois aidés	0	0,0	5	1,5
Apprentissage –Stage	10	2,6	3	0,9
Non salariés	105	27,1	57	16,6
Indépendants	63	16,3	40	11,5
Employeurs	42	10,8	14	4,1
Aides familiaux	0	0,0	3	0,9



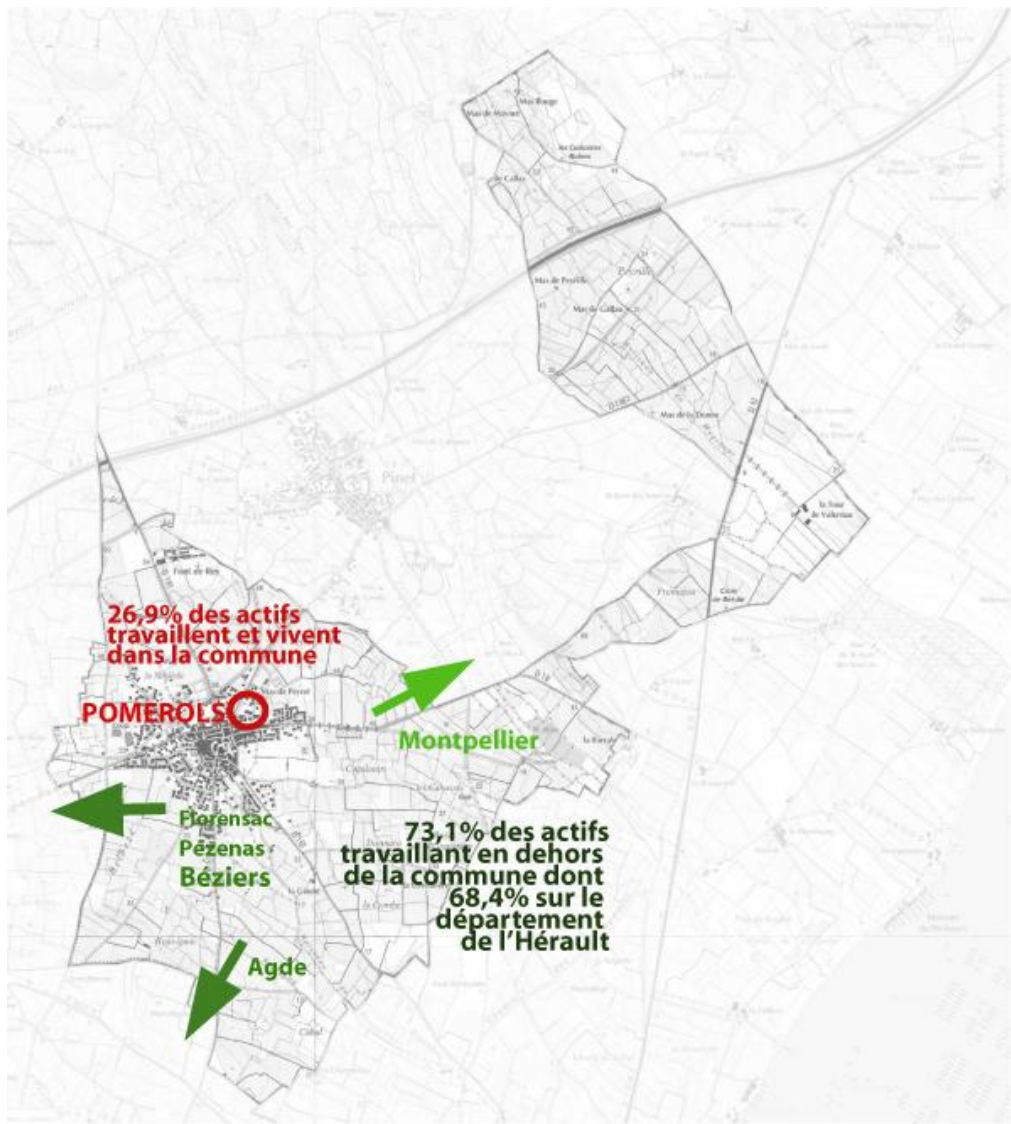
La plupart de la population active pomérolaise ayant un emploi de plus de 15 ans a un statut de salarié et dispose d'un emploi « stable » à savoir issu de la fonction publique ou bénéficiant d'un CDI (en moyenne 74,5% des plus des 15 ans). On remarque dans cette catégorie de salariés que 35,5% sont des femmes 32,9% d'hommes ce qui est en partie justifiée par la part plus importante d'hommes travaillant selon un statut de non salariés, notamment pour des raisons liées aux activités exercées sur la commune comme l'agriculture. D'une manière générale, il est important de retenir que près de 80% des actifs ayant un emploi à Pomérols sont salariés. La précarité (CDD + intérim) ne représentait en 2011 que 8% des actifs ayant un emploi.

Les ménages résidant à Pomérols étaient représentés en 2011 par les retraités (nouveau signe du vieillissement de la population), par les ouvriers, les employés puis les professions intermédiaires. Les artisans et les agriculteurs ne représentaient que 7,6% des ménages et les cadres 6,4%.

De manière générale, la population active de Pomérols est représentée par des catégories socio professionnelles (CSP) de qualifications moyennes, le niveau moyen des diplômes de la population pomérolaise étant peu élevé (majorité sans diplôme ou niveau CAP, BEP, BAC ou Brevet Professionnel). La présence de ces CSP sur la commune de Pomérols s'explique aussi par un marché immobilier accessible et ce, contrairement aux grands pôles urbains comme Béziers et Montpellier. Cette explication appuie là encore la nécessité pour Pomérols d'offrir de bonnes conditions d'accueil à l'ensemble des CSP sur son territoire par des logements et une offre de proximité et en équipements adaptée.



4.1.3 Une fuite importante des actifs vers les bassins d'emplois voisins



	2011		2006	
Total des actifs de Pomérols ayant un emploi	732	100%	638	100%
Total des actifs travaillant et vivant à Pomérols	197	26,9%	177	27,6%
Total des actifs travaillant hors de la commune	536	73,1%	462	72,4%
Dans le département de l'Hérault	501	68,4%	443	69,4%
Dans un autre département de la région	9	1,3%	6	0,9%
Dans une autre région	23	3,2%	10	1,6%
Hors de la France métropolitaine	2	0,3%	3	0,5%

La population active de Pomérols travaille essentiellement en dehors de la commune (73,1%), phénomène qui s'est accentué depuis 2006.

La quasi-totalité de cette population travaille au sein du département de l'Hérault notamment dans les bassins d'emplois de Béziers, d'Agde voir de Montpellier qui rayonnent de manière importante sur l'ensemble des communes du secteur. Egalement, les pôles comme Pézenas ou Saint-Thibéry génèrent également une influence plus locale en termes d'emplois.

Cette « fuite » de la population vers les grands pôles d'emplois accentue le caractère résidentiel du territoire qui doit veiller à ne pas devenir exclusivement une commune dortoir.

Seulement 26,9% de la population travaille sur la commune ce qui est en baisse par rapport à la période de référence antérieure. Il s'agit essentiellement des commerçants, artisans et des viticulteurs qui permettent d'assurer l'emploi communal.



4.1.4 Des emplois locaux en progression mais peu représentés par rapport à la résidentialisation effective sur le territoire

En 2011, la zone d'emploi comprenant Pomérols avait 352 emplois répartis selon les activités répertoriées dans la table ci-contre.

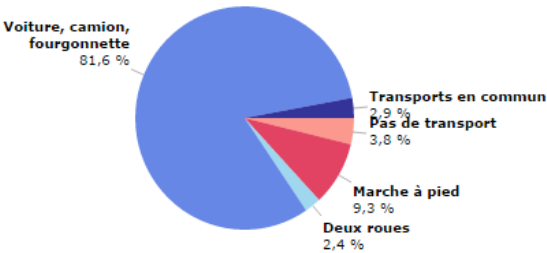
On remarque que les secteurs les plus fournis en emplois sont les commerces, les transports, les services divers mais surtout l'administration publique (enseignement, santé, action sociale) comme mis en avant en amont.

Comme représenté dans le tableau ci-contre, la zone d'emploi est concernée par 10,4% d'emplois liés à l'agriculture ce qui est relativement faible par rapport à l'identité rurale et viticole du secteur géographique.

EMPLOIS SELON L'ACTIVITE	Ensemble	Agriculture	Industrie	Construction	Commerces, transports, services divers	Administration publique, enseignement santé, action sociale
ZONE D'EMPLOI COMPRENANT 2011	352	37	20	32	91	173
%	100%	10,4%	5,7%	9,1%	25,8%	49,1%



Les déplacements liés aux emplois sont encore fortement représentés par les déplacements en véhicules motorisés individuels (voitures, camion, fourgonnette) ce qui s'explique par la part conséquente d'emploi liés à l'administration publique, à l'enseignement, la santé et l'action sociale peu représentés sur la commune. Rappelons que 27% des actifs pomérolais travaillent et vivent à Pomérols.



Champ : actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi.
Source : Insee, RP2011 exploitation principale.

La résidentialisation du territoire a généré le développement d'emplois de services, commerces : cette économie est fondamentale et à maintenir pour répondre aux besoins de la population. Dans le cadre du PLU il conviendrait de pouvoir l'affirmer pour valoriser le cadre de vie attractif de la commune.

L'agriculture demeure une activité phare qui devant également être valorisée sur la commune comme « vitrine » de Pomérols.



4.1.5 L'activité agricole sur la commune de Pomérols

Un terroir classé AOP Picpoul de Pinet

Les terres viticoles présentent un fort potentiel agronomique sur la commune de Pomérols et représentent à ce titre près de 90% de la superficie agricole utilisée. Un grand nombre d'entre elles sont des vignes d'appellation révélant la qualité et la richesse de la viticulture de Pomérols. En effet, la structure géologique alliée au climat et la douceur du relief, constituent un support riche pour produire des vins de qualité.

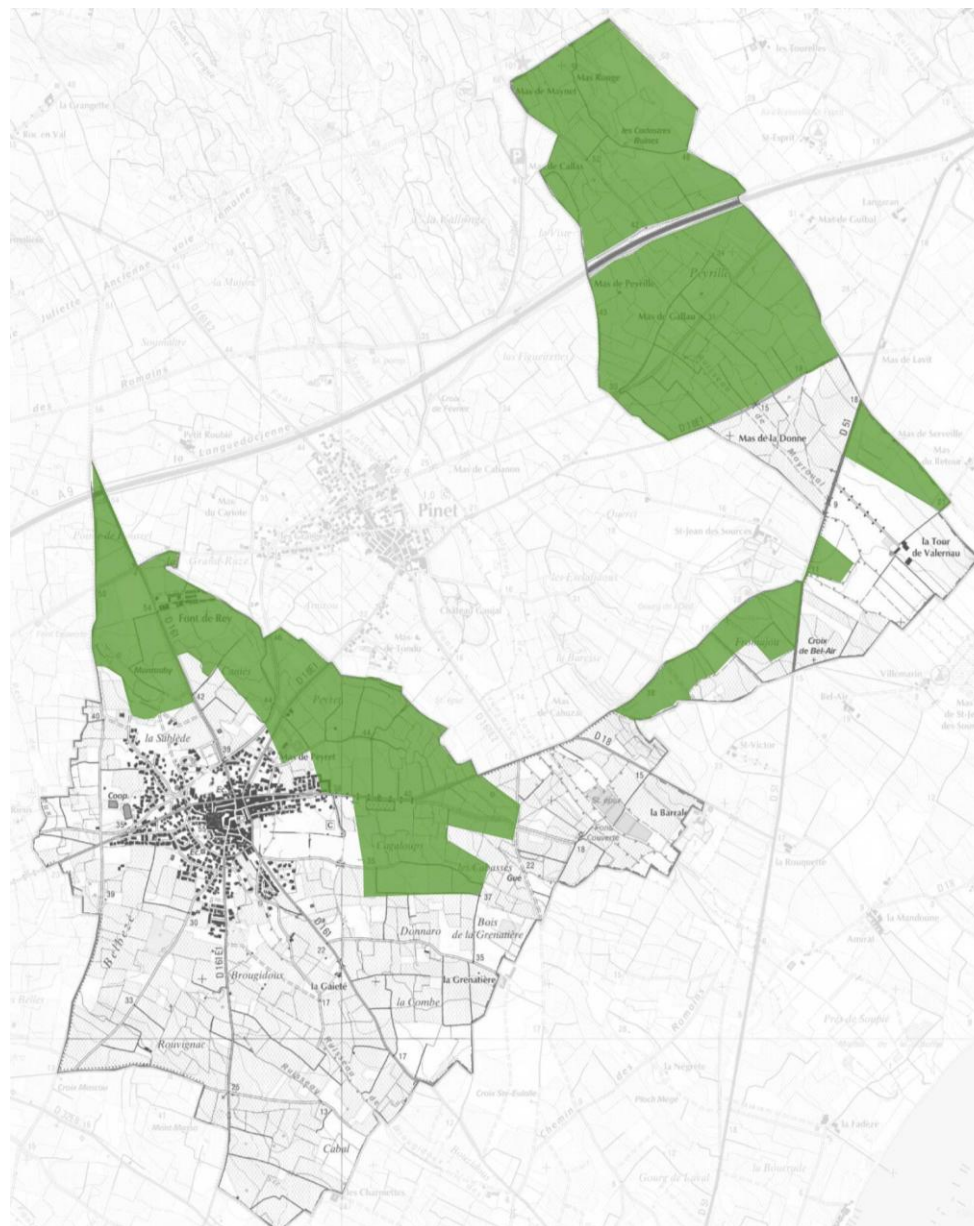
Cette économie est supportée en grande partie par la cave coopérative « Les Costières de Pomérols » et par des caveaux de grande qualité.

C'est aussi une image de qualité pour Pomérols que véhicule cette activité viticole. Cette image constitue une porte d'entrée dans le **développement de l'oenotourisme** qui prend de plus en plus forme sur l'arrière-pays. Les nouvelles pratiques des vacanciers mais également celles des exploitations qui développent l'accueil touristique, font émerger cette nouvelle forme de tourisme.

On assiste ainsi à une diversification des exploitations, et notamment des viticulteurs qui, pour compléter leurs revenus et maintenir leur activité, développent en complémentarité l'accueil touristique (dégustation, ventes locales, gîtes, etc...)

Pomérols se trouve au cœur d'un terroir AOP (Appellation d'Origine Contrôlée) viticole : « Languedoc » et « Languedoc – Picpoul de Pinet ». La surface de cette AOP sur la commune de Pomérols est de **425 hectares**, soit **38% du territoire**.

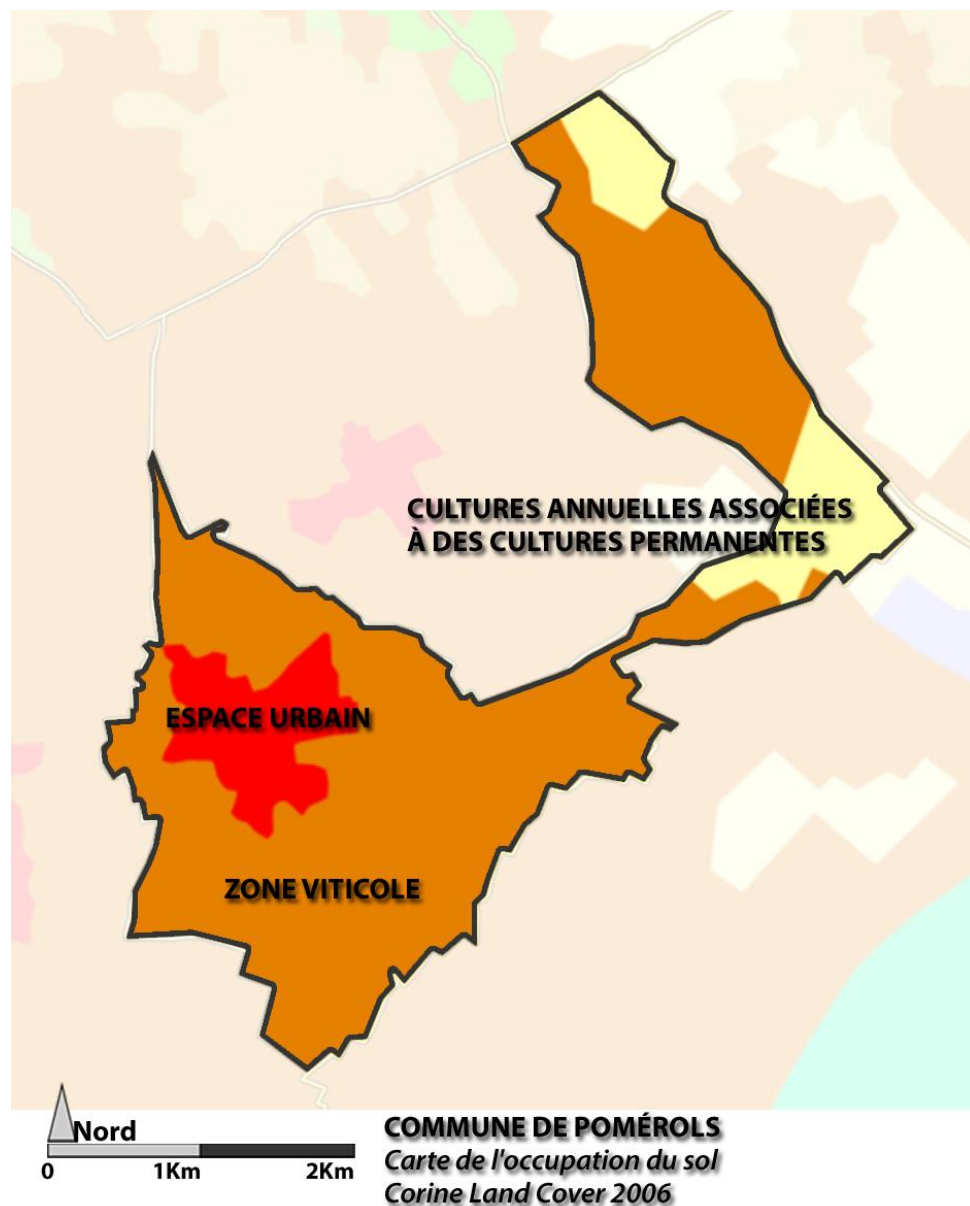
L'activité viticole a une place majeure dans l'économie, les paysages et l'identité de la commune de Pomérols.



Carte des zones AOP



Reprise de la viticulture entre 2000 et 2010



Evolution du nombre et de la taille des exploitations à Pomérols (Source : RGA 1988, 2000, 2010)			
Année	1988	2000	2010
Exploitations agricoles recensées sur la commune	119	97	76
Travail dans les exploitations agricoles, en unité de travail annuel	130	74	69
Superficie agricole utilisée, en ha	1011	746	891
Surface agricole utile moyenne des exploitants, en ha	8,5	7,7	11,7

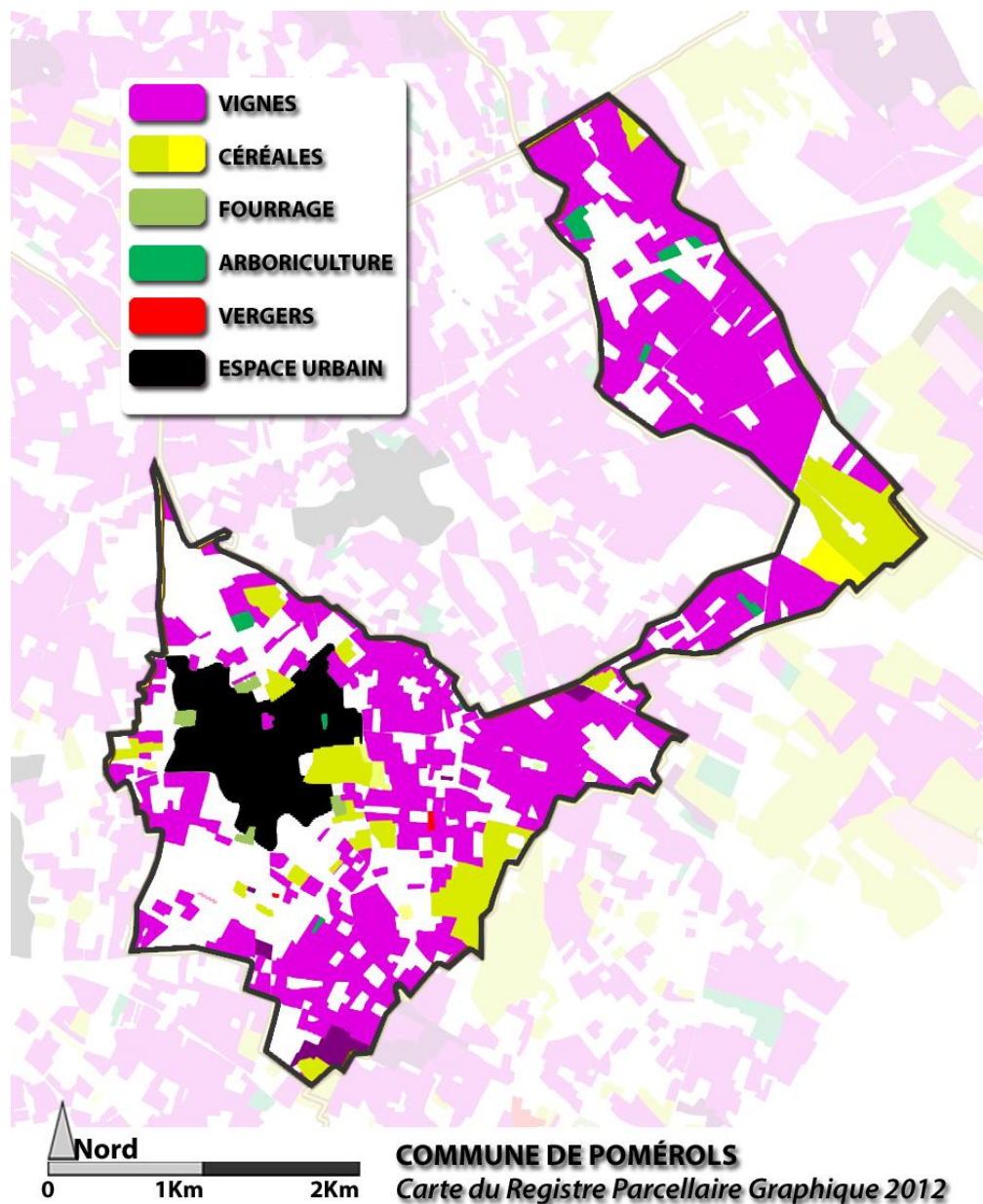
Source AGRESTE – DRAAF

De 1988 à 2000, l'activité agricole de Pomérols a suivi la tendance nationale, à savoir une baisse du nombre d'exploitants, une réduction des espaces agricoles, un nombre d'UTA (Unité de Travail Annuel) presque été divisé par 2 et une diminution de la SAU (Surface Agricole Utile) moyenne des exploitants. Depuis 2000, le nombre d'exploitations a continué de diminuer, de même pour les UTA. Par contre, la surface agricole utilisée ainsi que la SAU Moyenne des exploitants ont augmenté.

Selon le recensement agricole de 2010, la commune de Pomérols comptait **76 exploitations agricoles** sur son territoire contre 97 en 2000 et 119 en 1988.

A contrario, la superficie agricole utilisée était en 2010 de **891 hectares** alors qu'en 2000 elle était de 746 hectares : nous assistons à une reprise de cette activité avec près de **150 hectares nouvellement utilisés**. Cette superficie agricole utilisée correspond en 2010 à **81% de la surface communale**.

La SAU moyenne des exploitants a progressé de 4 hectares est dorénavant de **11.7 hectares**.



Source AGRESTE - DRAAF

Evolution du type de cultures (Source : RGA 1988, 2000, 2010)			
Année	1988	2000	2010
Cheptel, en unité de bétail	223	164	158
Superficie en terres labourables, en ha céréales, cultures industrielles, légumes secs, fourrages, tubercules, légumes et jachères	212	77	63
Superficie en cultures permanentes, en ha Vignes (vergers, pépinières)	828	666	768
Superficie toujours en herbe, en ha prairies naturelles ou semées depuis 6 ans ou plus	0	0	0

La viticulture est largement dominante et représente **93% de la surface agricole**. Le reste est constitué de jachères, de céréales et de cultures permanentes de type vergers.

La surface de terres labourables diminue entre 1988 et 2010, division par 3, tandis que la superficie de vigne a diminué de 1988 à 2000, pour remonter en 2010 à **768 hectares**.

Malgré l'omniprésence viticole en 2010, le recensement agricole fait état d'un cheptel de 158 unités de gros bétail, non vérifié sur le terrain, ni sur les cartes exposées.



Le devenir de l'activité agricole et la prise en compte des projets des exploitants

La viticulture à Pomérols est une activité historique, pérenne et durable, notamment grâce aux **AOP présents sur le territoire communal** qui permet aux viticulteurs présents sur ces zones, une activité commerciale plus rentable. Afin d'anticiper le développement de l'activité agricole dans l'aménagement du territoire de Pomérols **17 exploitants sur 28** (ayant leur siège d'exploitation à Pomérols) ont été rencontrés. Les exploitants ont évoqués plusieurs types de projets de développement mis en avant par l'enquête agricole réalisée le 13 Mai 2015 en mairie.

Seuls **3 exploitants envisagent de se diversifier vers des projets touristiques** : gîte, camping à la ferme, caveau de dégustation. La plupart ont une activité pérenne, 35% des exploitants rencontrés souhaitent s'étendre en achetant de nouvelles terres, seuls 23% souhaitent vendre du terrain et cela au moment de leur départ en retraite, **il y a plus de demande que d'offre**.

La problématique rencontrée réside dans le stockage du matériel, la plupart des exploitants ont leur siège d'exploitation en centre bourg, donc espace restreint et pas forcément de hangar, en zone agricole. Pour cela **9 exploitants sur 17 ont le projet de réaliser un hangar (52%)** sur leurs terres en zone agricole. 1 exploitant a le projet de construire un point de vente et de déménager son siège à cet emplacement, 6 d'entre eux songent à irriguer dont 5 lorsque le projet Aqua Domitia sera effectif. Aussi, 1 exploitant souhaite se **diversifier vers de l'élevage de volaille**, sur terres cultivées d'asperges.

Enquête agricole du 13 Mai 2015

N°	Tranche d'âge chef d'exploitation	Commune du siège de l'exploitation	Statut juridique de l'exploitation	Nombre de personnes	Surface agricole utile sur Pomérols en ha	Surface agricole totale en ha	Nature de l'activité à Pomérols	Succession	Irrigation	Projet
1	40 – 50	Pomérols	Individuel	1	9,6	20	Viticulture	Non	Non	Construction d'un hangar
2	50 – 60	Pomérols	Individuel	1	20	35	Viticulture Luzerne – terrains au repos	Oui Fils	Non	Construction d'un hangar Agrotourisme envisagée : camping à la ferme, gîtes
3	50 – 60	Pomérols	SCEA	1,5	10,5	21	Viticulture	Incertaine Neveu	Non	Construction d'un hangar Vente des terrains à la retraite
4	50 – 60	Pomérols	Individuel	1,5	6,5	15,5	Viticulture	Non	Non	Vente des terrains à la retraite
5	50 – 60	Pomérols	GAEC	2	7	40	Viticulture	Oui Fils	Non	Caveau de dégustation en construction Parking pour recevoir les Cars Agrotourisme – Circuit dégustation
6	50 – 60	Pomérols	EARL		30	70	Viticulture	Oui 2 Fils	Non	Construction d'un hangar Achat de terres (expropriation LGV)
7	50 – 60	Pomérols	EARL		8,5	52	Viticulture Terrains au repos	Oui Gendre	Non	Achat de terres (expropriation LGV)
8	40 – 50	Pomérols	EARL	2	4,4	11	Viticulture Terrains au repos	Non		Achat de terres Vente des terres à la retraite
9	30 – 40	Pomérols	GAEC	3,5	20	50	Viticulture Maraîchage, asperge, verger	oui	oui	Construction d'un point de vente en dur à côté du super U Déplacement siège d'exploitation en ce lieu Création d'un élevage de volaille Recruter un ouvrier agricole Aqua Domitia
10	30 – 40	Pomérols	GAEC	2	19,63	30	Viticulture	Incertaine	Non	Construction d'un hangar Recruter un ouvrier agricole Irrigation Aqua Domitia
11	20 – 30 60 – 70	Pomérols	GAEC	3	4	22	Viticulture	Incertaine	Non	Construction d'un hangar Irrigation Achat de terres
12	70 – 80	Pomérols	Individuel		28	40	Viticulture	oui	Non	Agrandissement d'un hangar
13	50 – 60	Pomérols	SCEA	1,5	10	35	Viticulture Terrains au repos	Non	Non	Irrigation Aqua Domitia Vente des terrains à la retraite
14	40 – 50	Pomérols	Individuel	1	2,1	17,94	Viticulture	Non	oui	Achat de terres
15	40 – 50	Pomérols	Individuel	2	3	38,42	Viticulture	oui Fils	Non	Construction d'un hangar (PC déposé)
16	30 – 40	Pomérols	Individuel	1	5	20	Viticulture	oui Fils	Non	Construction d'un hangar Achat de terres Aqua Domitia
17	60 – 70	Pomérols	Individuel	1	10	15	Viticulture	Non	Non	Construction d'un hangar Aqua Domitia Vente des terrains à la retraite
50 ans en moyenne 100,00% 47% Individuels 12% SCEA 23% GAEC 18% EARL 1,7 personnes En moyenne 11,7 31,3 100% Viticulture 1 maraîchage 37% non 44% oui 88% non 12% oui 9 Projets de Hangar : 52% 2 projets agrotouristiques : 12% 4 projets de vente des terrains à la retraite : 23% 6 projets d'achat de terrains : 35% 1 projet de réalisation d'un point de vente 2 projet de recrutement d'un ouvrier agricole 6 projets d'irrigation dont 5 Aqua Domitia : 35% 1 projet agrandissement de hangar 1 projet de déplacement du siège d'exploitation 1 projet d'élevage : volaille										

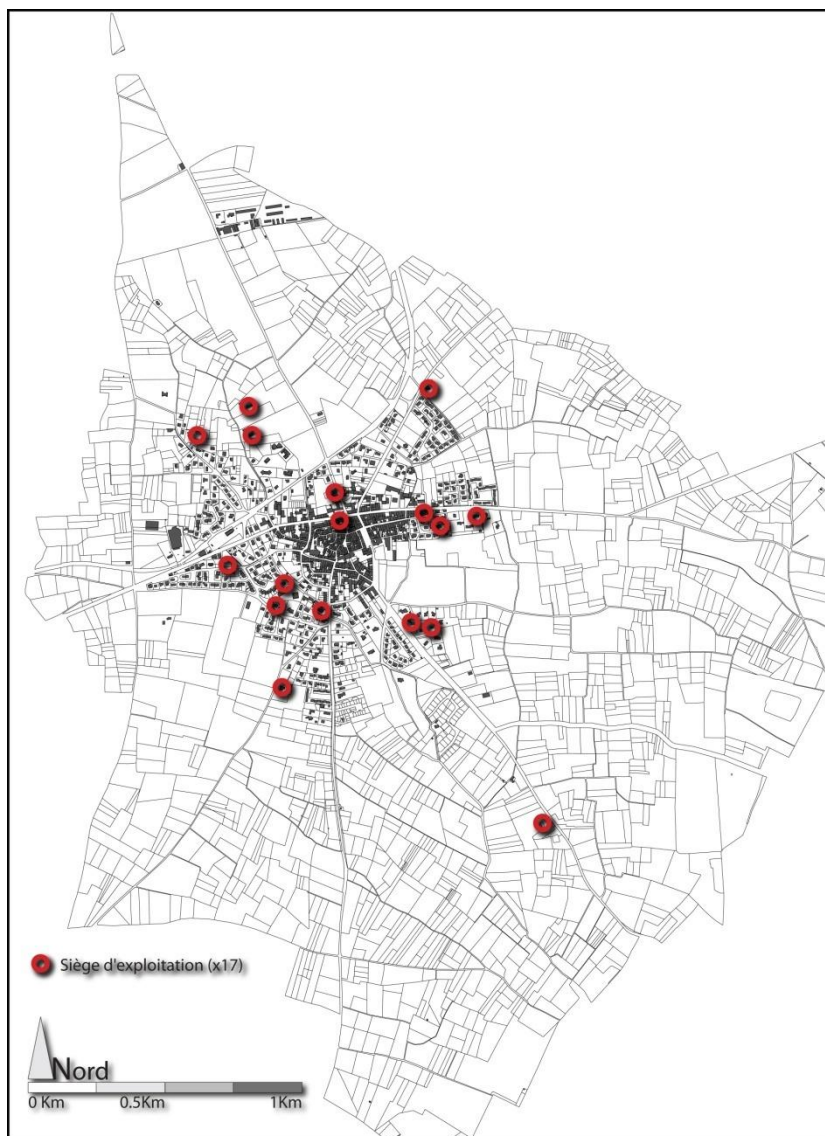
De plus **2 projets d'embauche** d'ouvrier agricole ont été recueillis.

Les exploitants se rapprochant de l'âge de la retraite (âge moyen des exploitants rencontrés de 50 ans) semblent optimistes quant à l'avenir, **la moitié d'entre eux ont des successeurs (44%)** et ceux qui n'en ont pas envisagent de vendre leurs terrains, **les terres sont très recherchées à Pomérols**.

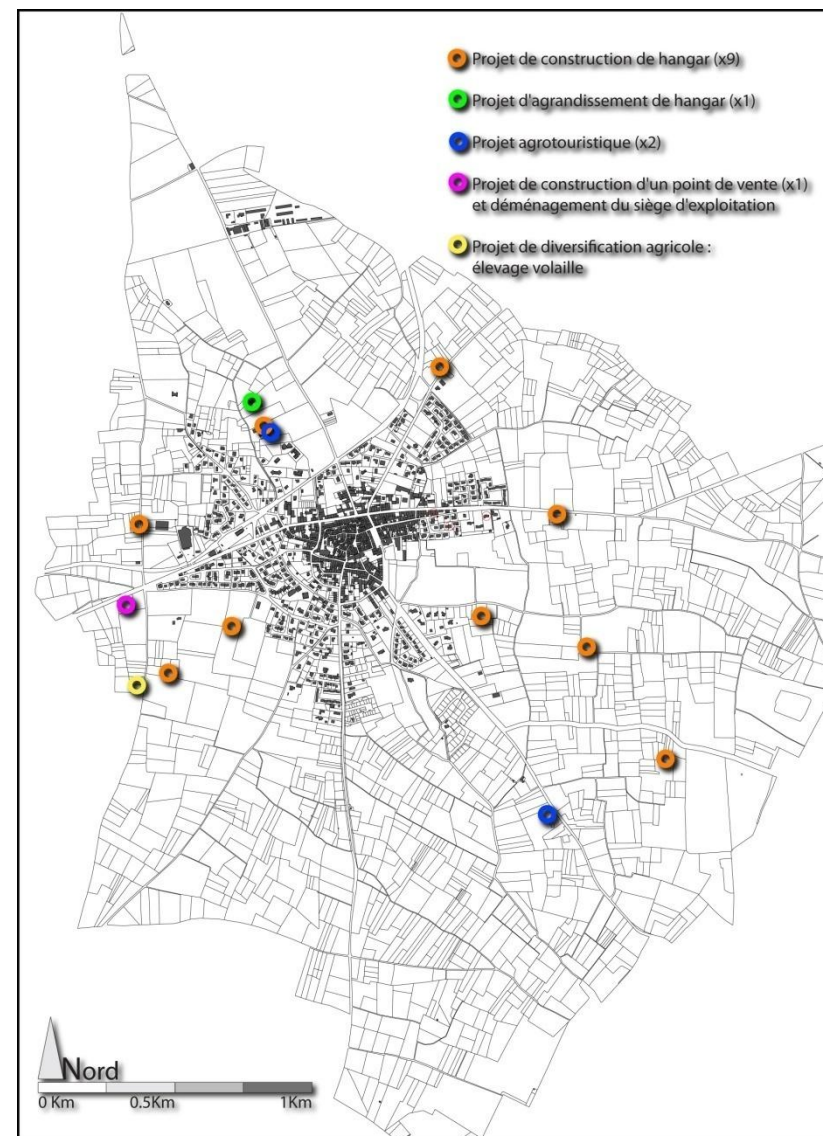
Les doutes semblent venir des **successeurs qui cherchent à s'installer et à disposer des équipements nécessaires** pour leur activité. Des zones adaptées de nettoyage des engins semblent requises, afin de contrôler la dispersion des engrais et produits phytosanitaires. La **mise en commun** de matériels et locaux techniques semblent compliquée à mettre en place.

Les **projets d'installation** recueillis, type construction d'une maison principale, ne seront pas comptabilisés car pas directement en rapport avec le cadre de ces entretiens.

Tableau de synthèse de la rencontre des exploitants de Pomérols le 13 Mai 2015.



Carte de localisation des sièges d'exploitation



Carte de synthèse des projets des exploitants agricoles de Pomérols.

La première carte montre que les **sièges d'exploitation se situent majoritairement en zone urbanisée**, et même dans le centre historique très dense. Cela explique le **grand nombre de demande de construction de hangars** destinés au stockage (52% des exploitants rencontrés), au plus près des vignes, en zone agricole.

Périmètre de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée

Legende :

- Parc d'activités Economique communautaire
- Zone d'activités communale
- Parc d'activités privé
- Parc d'activités Economique en cours de réalisation
- Parc d'activités Economique en projet



SYNTHESE SIUTATION ECONOMIQUE DE POMEROLS

On constate une hausse de la population active sur la commune du fait de l'arrivée de nouvelles populations. La part des retraités reste malgré tout encore importante de part la structure âgée de la démographie.

Toutefois, on constate des situations assez diversifiées des actifs de la commune et le développement d'emplois plus précaires et de faibles qualifications. Il est à rappeler qu'en 2011, le chômage restait important sur la commune et en hausse par rapport à 2006. Cette donnée vient confirmer la nécessité de proposer des conditions d'accueil accessibles à cette population.

La majeure partie de la population active part travailler sur les bassins d'emplois voisins, accentuant la réinitialisation du territoire. Toutefois, l'économie de Pomérols reste présente, tournée vers deux grands secteurs d'activité :

- le tertiaire qui amène à développer une économie dit résidentielle,
- la viticulture. Activité déterminante dans l'économie de la commune, la viticulture se maintient sur Pomérols et est assurée notamment pour l'activité de la cave coopérative. De part la qualité des vins classées en AOP, cette activité assure une image qui constitue un appui pour le développement de l'eonotourisme, de plus en plus indispensable pour la pérennité des exploitations.



5. LES EQUIPEMENTS



UNE OFFRE EN EQUIPEMENTS COMPLETE MAIS DES ENJEUX D'ACCES ET D'AMENAGEMENT A TRAITER

La commune de Pomérols offre un niveau d'équipements complet nécessaire pour répondre aux besoins de la population. On y retrouve les équipements administratifs comme la mairie, la poste, situés au centre du village.

La commune accueille également **l'école municipale** qui intègre les classes maternelles et primaires. On constate une augmentation constante des effectifs scolaires depuis 1999 liée à l'arrivée de populations actives avec enfants. Cette évolution pointe la question à terme de la capacité de la structure scolaire à accueillir de nouveaux élèves.

La localisation de l'école le long du chemin de la Boule Ronde pose des problématiques d'accessibilité au site et de sécurité notamment aux abords de l'école. Les aménagements réalisés par la commune sur le chemin permettent de traiter cette problématique. L'accessibilité au pôle de l'école doit toutefois être traitée sur l'ensemble du village.



Effectifs scolaires	1999	2006	2010
Maternels	63	56	75
Primaires	91	108	127





La commune offre également plusieurs structures sportives (stade ,tennis, skate park, boudodrome, etc.) toutes localisées au nord de l'avenue de Florensac. Ces structures manquent toutefois de lisibilité et de qualité dans leur aménagement qui contribuent aussi à la fréquentation de ces équipements. On retrouve également des équipements de loisirs : bibliothèque, salles polyvalentes et le square d'Asieau-Pesles qui manque cependant de visibilité depuis le chemin de Raubio Faisses.

La commune accueille une maison de retraite située à l'angle de l'avenue de Florensac et la rue de la Sablède. Son positionnement au cœur des divers espaces de loisirs et sportifs constitue un élément intéressant dans les échanges intergénérationnels.

La commune accueille des équipements religieux : l'église, la chapelle de l'ancien Couvent et le cimetière. Ce dernier se voit remplir d'une manière importante (483 à 673 emplacements depuis 1999) et soulève des questions sur ses capacités futures à prendre en compte dans le PLU.

Pomérols dispose d'une offre d'équipements confortable pour répondre aux besoins de la population qui doit être maintenue voir renforcée au regard de l'augmentation de la population à venir. Mais c'est surtout la question de l'accès et de la connexion entre ces équipements et les zones d'habitats ainsi que celle de la qualité de leurs abords – qui ont été soulevés dans l'analyse du fonctionnement urbain – qui doit être traitée. L'enjeu étant de proposer de bonnes conditions



SYNTHESE LES EQUIPEMENTS SUR POMEROLS

La commune de Pomérols offre un niveau d'équipements complets. L'arrivée importante de nouvelles populations entraîne de nouveaux besoins auxquels répond la commune (développement du pôle scolaire, création d'équipements de loisirs, etc.). Pomérols devra assurer le maintien de ces équipements voir le renforcement en fonction du développement qui sera envisagé. Cette offre fait en effet parti des conditions d'accueil et d'installation des ménages.

La problématique qui pèse sur les équipements de Pomérols est celle de leur accès et de leur liaison qui font aujourd'hui défauts. La connexion entre les équipements et les zones d'habitats, la sécurisation et le traitement des abords sont des enjeux qui seront à traiter dans le PLU en travaillant notamment autour des trois principaux d'équipements que sont :

- le centre-ancien
- le pôle du chemin de Raubio Faisses
- le pôle scolaire.

Le déplacement potentiel de la mairie de l'autre côté de l'avenue de Méze se présente comme un enjeu stratégique à intégrer dans la mise en relation des équipements.



6. LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENTS

6.1 DES INFRASTRUCTURES ROUTIERES PEU NOMBREUSES ET UN ROLE PRINCIPAL DE DESSERTE AVEC LES COMMUNES VOISINES

Les infrastructures sur le territoire

Le territoire de Pomérols est traversé par un réseau de routes départementales qui le relie aux différentes communes voisines.

La route départementale RD18 qui traverse le territoire et le village d'Ouest en Est constitue l'axe principal. En effet, cet axe permet d'accès, par l'Ouest à la commune limitrophe de Florensac et à l'échangeur autoroutier de l'A9, via Saint-Thibéry. Par l'Est, la RD18 permet d'atteindre la D51 qui relie à Marseillan et à Mèze. Cette route départementale constitue un axe très utilisé dans le secteur et positionne Pomérols en tant qu'« étape » dans les flux automobiles. Toutefois, cet axe traverse le village de Pomérols engendrant de fortes problématiques de sécurité, de coupures dans le fonctionnement urbain (voire partie 2).

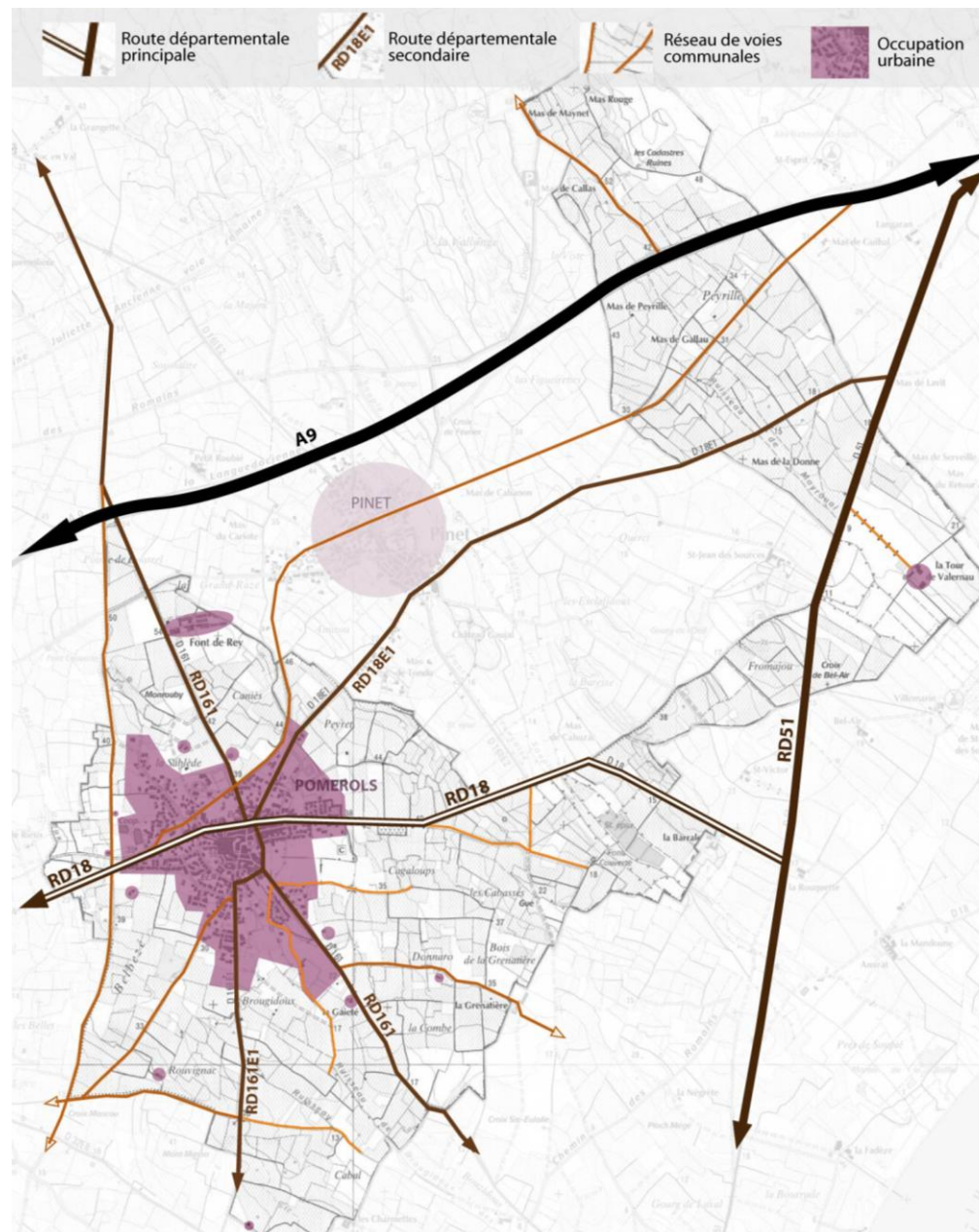
La commune est ensuite traversée par des routes départementales d'importance « secondaires » où la circulation est moins conséquente. Il s'agit de :

- la RD161 qui traverse le territoire du Nord au Sud. Cette voie n'est pas des moindres puisqu'elle rejoint directement à la commune de Marseillan et le bassin de Thau.
- la RD161e1 qui depuis le village traverse sud du territoire permettant d'accéder à Agde.
- la RD8e1 qui traverse le nord du territoire depuis le village le reliant à Pinet.

C'est ensuite un réseau de voies communales qui irriguent le reste du territoire. Ce réseau est constitué de quelques axes qui depuis le village desservent en étoile le territoire. On peut noter par ailleurs l'absence de voies reliant ces axes communaux posant ainsi des problématiques d'accès au territoire et obligeant à passer dans le village. Toutefois, seul un domaine viticole est présent sur le nord du territoire, le reste du bâti se trouvant dans le village.

Les infrastructures sur le village

Le village s'est appuyé sur ces routes départementales pour organiser son tissu urbain. Celui-ci est ensuite organisé par un maillage interne de rues et voies dont la lecture pose parfois des difficultés. Ce point est précisé dans la partie Analyse et fonctionnement urbain.





6.2 UNE ALTERNATIVE A LA VOITURE PEU DEVELOPPEE

La commune de Pomérols n'a pas échappé à l'aire du tout véhicule. En 1999, 77% des actifs utilisaient le véhicule dans les déplacements domicile-travail, cet usage s'étant intensifié depuis au regard notamment de la montée du marché immobilier des pôles urbains poussant les actifs à s'installer sur des communes plus éloignées. En 2011, 88,5% des ménages sont en possession d'une voiture dont 38,8% ont au moins 2 voitures. Ces chiffres sont en croissance constante depuis 1999.

La commune est desservie par le réseau de bus départemental dont l'arrêt se situe au passage du Square

Le recours au train est là aussi peu important, la gare la plus proche se situant à Agde. La Communauté de Communes Hérault Méditerranée propose cependant un réseau de lignes de transport collectif (Bus) qui traversent le territoire de la communauté d'agglomération. La ligne 7 traverse la commune de Pomérols et permet une connexion directe avec la gare SNCF d'Agde.

SYNTHESE INFRASTRUCTURES SUR LE TERRITOIRE DE POMEROLS

Le territoire de Pomérols est desservi par plusieurs routes départementales structurantes qui permettent de relier la commune aux pôles voisins. La RD18 constitue un axe majeur autour duquel le village s'est développé.

La commune n'a pas échappé à l'expansion de l'usage de la voiture qui constitue le transport quasi exclusif pour la population pomérolaise. Les transports alternatifs sont ainsi peu employés même si l'on assiste au développement des plusieurs modes de transports. La commune est en effet desservie par le transport collectif de l'Agglomération reliant la commune à la gare SNCF d'Agde. Le recours au covoiturage constitue toutefois une pratique en progression.

Les déplacements piétons sont encore peu développés dans le village même si l'on observe des cheminements ponctuels dans le tissu urbain. Ces derniers méritent d'être valorisés et renforcés pour permettre des continuités et à terme un parcours piéton.



7. LA DESSERTE NUMERIQUE



Le territoire communal est intégralement couvert par le réseau internet haut débit ADSL. Cependant, **l'intensité du débit est assez inégale selon les secteurs**. En effet, bien que le bourg et certaines de ses extensions périphériques bénéficient d'une couverture satisfaisante (débits compris entre 30 et 100 Mb/s), les secteurs et constructions les plus excentrées et isolées, sont actuellement mal desservis par le réseau (débits inférieurs à 10 Mb/s). Ces quartiers ne profitent pas d'un débit suffisant pour satisfaire les usages courants d'internet et ne sont pas desservis **par le réseau de fibre optique** (Très Haut Débit) contrairement au cœur de bourg.

Par ailleurs, les besoins professionnels peuvent être supérieurs aux besoins des particuliers (en termes de débits d'échange, de sécurisation des données, etc.). La zone d'activités n'est à ce jour **pas desservie par la fibre**, ce qui n'est pas favorable à l'attractivité du site proposer une qualité de service aux entreprises et peu renforcer son attractivité.

Dans le cadre de son programme d'aménagement numérique, le Conseil Départemental de l'Hérault investit pour le déploiement du réseau très haut débit sur l'ensemble du territoire via son programme départemental num'hér@ult. Son renforcement dans les années à venir permettra d'offrir progressivement à l'ensemble des usagers un service de plus en plus performant.

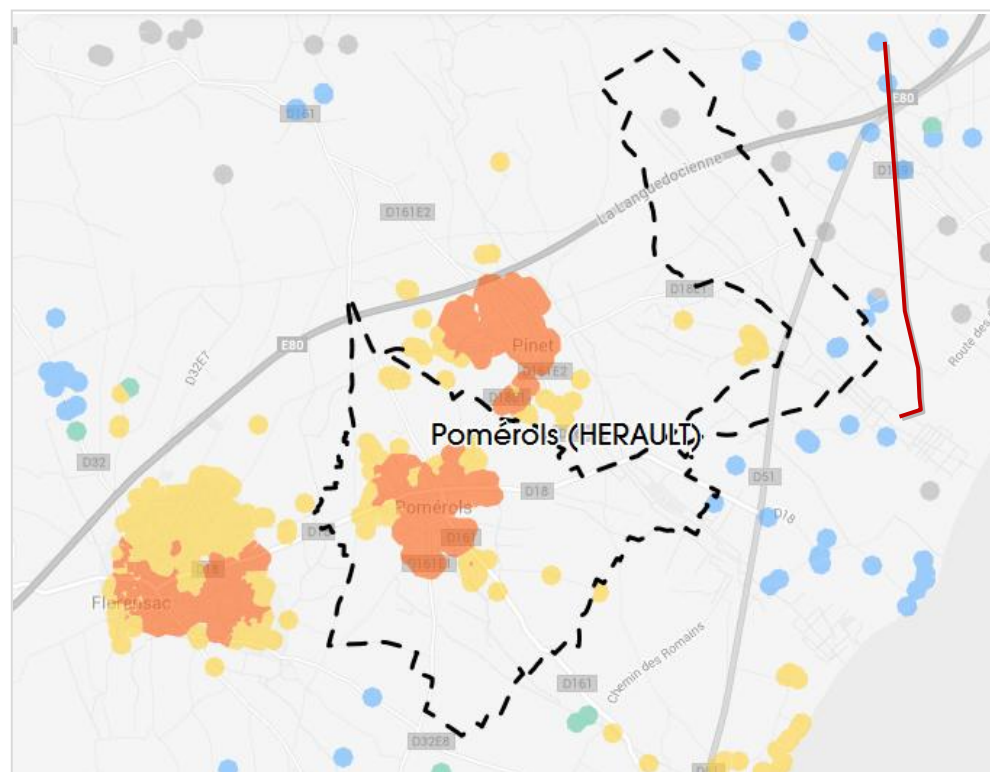
La desserte numérique du territoire

L'ADSL (de l'anglais Asymmetric Digital Subscribe Line) est un mode de communication utilisant une ligne téléphonique fixe, permettant de recevoir et de transmettre des données numériques.

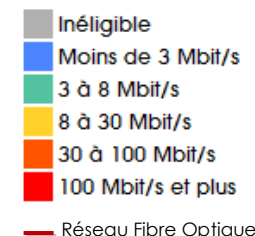
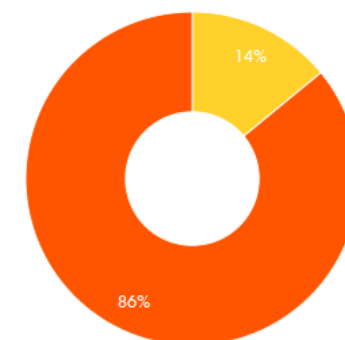
Très utilisé par les fournisseurs d'accès à internet, ce système permet d'utiliser simultanément les services de téléphone et d'internet.

La performance du réseau est fonction du débit, c'est-à-dire de la vitesse (en mégabytes par seconde : Mb/s) à laquelle il permet d'envoyer et recevoir des données.

Pour un usage particulier, un débit moyen d'1 à 2Mb/s permet un usage satisfaisant



Pourcentage de logements et locaux professionnels par classes de débit



Source : observatoire France très haut débit, Gironde haut débit



IV/ LES ENJEUX DE DEVELOPEMENT DE LA COMMUNE DE POMEROLS



1. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT DE POMEROLS A L'HORIZON 2025



1.1 LES BESOINS EN LOGEMENTS EN 2025 POUR ASSURER LE MAINTIEN DE LA POPULATION DE 2006

Pomérols connaît depuis les années 1980 une croissance constante de sa population et par là un développement conséquent de son parc de logement. L'analyse du parc de logement a montré qu'entre 1999 et 2006 la commune devait produire des logements pour maintenir sa population. A partir de ces données, une projection à long terme du mécanisme du parc de Pomérols est réalisée.

Maintien du phénomène de renouvellement à un taux stable

Entre 2006 et 2011, le phénomène de renouvellement négatif, a engendré la réinjection de 17 constructions dans le parc total. Dans le cadre du PLU il est prévu de maintenir un renouvellement positif de 10 constructions réinjectées dans le parc pour être cohérent avec le phénomène observé tout en le modérant.

10 constructions seront réinjectées dans le parc de logements

Poursuite du phénomène de desserrement

Le SCOT du Biterrois prévoit une poursuite du desserrement des ménages, notamment au regard de l'allongement de la durée de vie. Il estime ainsi une baisse de 2,22 à 2,08 personnes. L'analyse démographique de Pomérols a montré un développement de ménages diversifiés notamment avec des enfants, tendance que souhaite poursuivre la commune. Aussi, on peut émettre l'hypothèse d'une légère baisse de la taille des ménages en accord avec le SCOT mais de manière modérée sur le territoire communal à 2,2 personnes par ménage.

Baisse à 2,2 personnes/ ménage

$2177 \text{ (population des résidences principales en 2010)} / 2,2 = 989 \text{ résidences principales}$

$989 - 933 \text{ (résidences principales en 2010)} = 56$

L'accentuation du phénomène de décohabitation projetée sur la commune entraînera un besoin de construire 56 logements supplémentaires pour maintenir sa population.

Augmentation des résidences secondaires

La tendance sur l'ensemble du territoire communautaire et celui du Département est l'augmentation du nombre de résidences secondaires. Dans le cadre du PLU il est envisagée que cette tendance soit également observée mais de manière modérée avec un passage de 18% de résidences secondaires en 2006 à 20% en 2025.

$247 \text{ (20\% de résidences secondaires du parc actuel)} - 228 \text{ (résidences secondaires actuelles)} = 19 \text{ logements.}$

Il faudra construire 19 logements supplémentaires

Une baisse de la vacance

La vacance à Pomérols est légèrement supérieure au taux idéal de 6%. Dans le cadre de son nouveau document d'urbanisme, la commune souhaite atteindre ce taux de vacance pour assurer une bonne rotation de son parc immobilier et préserver son patrimoine bâti.

$933 \text{ (résidences principales en 2010)} - 10 \text{ (renouvellement)} + 56 \text{ (desserrement)} + 19 \text{ (résidences secondaires)} = 998 \text{ (parc total sans logements vacants en 2025)}$
 $998 \times 0,06\% = 59 \text{ logements vacants en 2025}$

$78 \text{ (logements vacants en 2010)} - 59 \text{ (logements vacants en 2025)} = 19 \text{ logements réinjectés}$

La baisse de la vacance permettra de réinjecter 19 logements dans le parc en 2025 (Ce sont 19 logements en moins à construire).

Calcul des besoins en logements au terme 2025

Renouvellement	-10
Desserrement à 2,2	+ 56
Logements vacants (taux à 6%)	- 19
Résidences secondaires	+19
Total	+ 46

Il faut donc créer 46 logements d'ici à 2025 pour maintenir la population actuelle à Pomérols.

Or, 31 logements ont été construits depuis 2010 : ce sont donc 15 logements en 2014 qu'il faut construire pour maintenir la population actuelle de Pomérols.

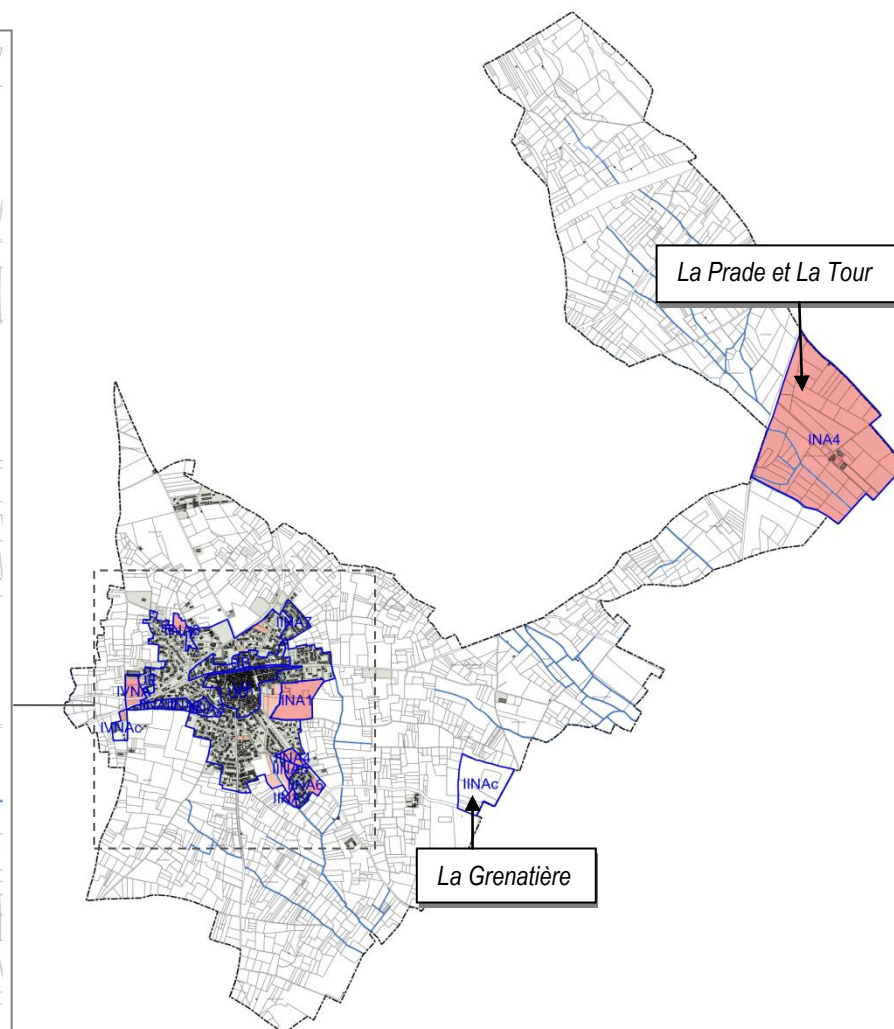
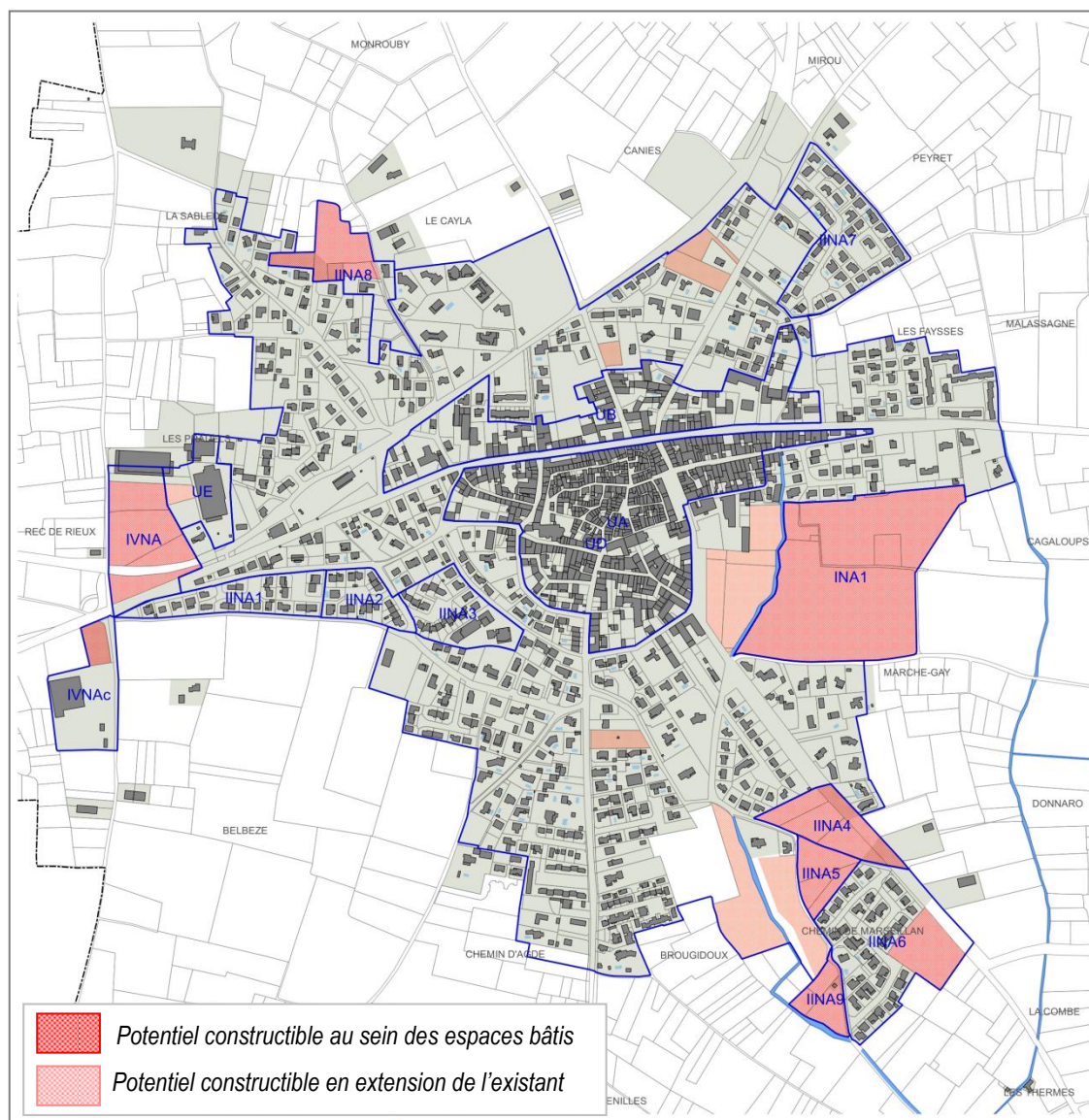


1.2 BILAN DU P.O.S : PRES DE 15 HA RESTANT A CONSTRUIRE

Le POS de la commune de Pomérols explique le développement urbain de la commune ces 20 dernières années. L'urbanisation de certaines zones NA a ainsi participé à la production d'un tissu bâti aux formes étirées le long des voies de communication.

Toutefois, le POS n'a pas produit tous ses effets, certaines zones vouées à l'urbanisation n'étant pas à ce jour pas construites. L'analyse du résiduel constructible du PLU en vigueur met ainsi en évidence la présence d'un potentiel constructible d'environ 82 hectares, dont seulement 1,9 hectare à vocation économique au niveau de la zone d'activités. A noter que le résiduel constructible en centre bourg est d'environ 14,3 ha (hors zone INA4 de La Prade et la Tour).

	Résiduel constructible	Surface (ha)
Zone Urbaine	UA	-
	UB	-
	UD	4,2
	UE	0,2
Zone à urbaniser	INA1	5,8
	INA4	65,7
	IVNA	1,7
	IVNAc	0,2
	IINAc (La Grenatière)	-
	IINA1	-
	IINA2	-
	IINA3	-
	IINA4	1,2
	IINA5	0,7
	IINA6	0,7
	IINA7	-





1.3 OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES SUPRACOMMUNAUX ET BESOINS EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2025

Atteignant aujourd'hui plus de 2000 habitants, la commune de Pomérols se présente comme une véritable commune d'accueil et doit répondre aux besoins d'installation de la population.

Les attentes en termes d'offre d'habitats plus diversifiés et plus accessibles, d'équipements et services sont fortes dans la région héraultaise. Les grands pôles urbains ou en devenir comme identifiés dans le SCOT du Biterrois ont pour rôle de répondre à ses attentes. La commune de Pomérols doit également participer à cet effort et doit donc poursuivre son rôle d'accueil.

L'enjeu particulièrement déterminant réside dans une offre d'habitats plus diversifiés et plus mixtes à la fois pour être en adéquation avec la demande et pour assurer le renouvellement de la population pomérolaise.

Il est à rappeler que l'objectif démographique doit être en cohérence avec les objectifs fixés par le SCOT du Biterrois et celui de création de logement défini dans le PLH : le SCOT prévoit une croissance de 1,5 % par an sur les communes telles que Pomérols et le PLH un rythme de construction de 34 logements par an jusqu'à son échéance (2017).

	CROISSANCE A 1,5% / AN TAUX DE CROISSANCE SCOT	CROISSANCE A 1,85% / AN MOYENNE ANNUELLE DE LA CAHM ENTRE 1999 ET 2010	CROISSANCE A 2,3% / AN MOYENNE ANNUELLE DE LA COMMUNE DE POMEROLS ENTRE 1999 ET 2010
POPULATION EN 2025	2722 habitants en 2025 Soit 545 habitants supplémentaires	2865 habitants en 2025 Soit 688 habitants supplémentaires	3075 habitants en 2025 Soit 898 habitants supplémentaires
PRISE EN COMPTE DES 4 PHENOMENES DE CONSOMMATION DES LOGEMENTS	15 logements à construire pour maintenir la population actuelle		
BESOIN EN LOGEMENT D'ICI 2025 EN FONCTION DE L'OBJECTIF DE POPULATION	263 logements à créer	327 logements à créer	423 logements à créer
BESOINS FONCIERS	MOYENNE DE 18 LOGEMENTS A L'HECTARE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT		
	15 hectares	18 hectares	23,5 hectares



Incidences prévisibles des besoins induits en matière d'équipements, d'infrastructures et de ressources naturelles à horizon 2025

		CROISSANCE A 1,5% / AN TAUX DE CROISSANCE SCOT	CROISSANCE A 1,85% / AN MOYENNE ANNUELLE DE LA CAHM ENTRE 1999 ET 2010	CROISSANCE A 2,3% / AN MOYENNE ANNUELLE DE LA COMMUNE DE POMEROLS ENTRE 1999 ET 2010
OBJECTIF DE POPULATION EN 2025		2722 habitants	2865 habitants	3075 habitants
LOGEMENTS		263 logements	327 logements	423 logements
ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES, PÉRISCOLAIRES ET DE LOISIRS				
BESOIN EN EQUIPEMENT SCOLAIRE	0,35 élèves par nouveau logement	93 élèves	114 élèves	148 élèves
ÉQUIPEMENTS PETITE ENFANCE	Crèche (1 place/100 log)	2 places de crèches supplémentaires	3 places de crèches supplémentaires	4 places de crèches supplémentaires
	Halte garderie (1 place/200 log)	1 place de halte garderie	2 places de halte garderie	2 places de halte garderie
ÉQUIPEMENTS DE LOISIRS (1 aire de jeux pour 300 logements)		Aucune aire de jeux	1 aire de jeux	1 aire de jeux
ÉQUIPEMENTS DIVERS				
BESOIN EN PLACES DE CIMETIÈRE (base 1 place pour 4 hab. supplémentaires)		136 places de cimetières supp.	172 places de cimetières supp.	225 places de cimetières supp.
Flux et stationnements				
NOMBRE DE VEHICULES SUPPLEMENTAIRES (base de 1,6 voitures / ménage)		164 voitures supplémentaires	236 voitures supplémentaires	307 voitures supplémentaires
Pression sur les réseaux				
BESOINS EN EAU (base : 150l/hab/j)		82 m³/j supplémentaires	103 m³/j supplémentaires	134 m³/j supplémentaires
EFFLUENTS A TRAITER (1 Eqh = 2,2 personnes)		545 Eqh supplémentaires	688 Eqh supplémentaires	898 Eqh supplémentaires



1.4 LES ENJEUX ET PROBLEMATIQUES D'ACCUEIL DE POMEROLS

Le positionnement géographique de Pomérols - à l'interface entre le littoral méditerranéen, l'arrière-pays viticole et à proximité de divers pôles urbains – en fait une commune très attractive tant d'un point de vue résidentielle que touristique. Cette attractivité a ainsi entraîné un fort développement démographique de la commune depuis les années 1980 qui atteint aujourd'hui plus de 2000 habitants. Marqué dans un premier temps par l'arrivée de retraités, une nouvelle population d'actifs avec ou sans enfants vient aujourd'hui s'installer sur le territoire communal permettant d'entamer le renouvellement d'une structure démographique âgée. Cette nouvelle population est attirée à la fois par le cadre de vie qu'offre la commune qui laisse encore paraître une ambiance rurale et viticole et par l'offre complète en équipements.

Pomérols doit donc poursuivre cet accueil démographique pour accentuer le renouvellement démographique, indispensable à son dynamisme. Cette accueil devra en parallèle s'accompagner d'un maintien de l'offre existante en équipements voir d'un renforcement si besoin est (notamment en terme de structure scolaire).

Mais la commune de Pomérols devra aussi poursuivre et affirmer la réponse aux besoins de ménages de plus en plus diversifiés. En effet, l'analyse a soulevé une multiplication de typologie de ménages (petite taille, jeunes couples, célibataires familles monoparentales) et des situations sociales de plus en plus diverses avec une présence importante de ménages peu qualifiés et disposant de faibles revenus.

Cette réponse devra passer par une offre d'habitats diversifiées (locatif, logement groupé, individuel, petit collectif) pour à la fois répondre aux besoins d'un plus grand nombre qui n'ont pas toujours accès aux logements et assurer la mixité du territoire. La commune s'est d'ores et déjà inscrite dans cette démarche en permettant des logements plus accessibles (petites parcelles, logements mitoyens) et en réalisant des opérations d'habitats locatifs (programmes de petits collectifs en cours de réalisation). Aussi, l'enjeu dans le développement à venir de la commune sera de conforter cette démarche.

Cette attractivité et accueil résidentiels ne doit pas créer une situation dortoir pour Pomérols. En effet, le maintien d'une économie locale est prégnant pour la diversité des fonctions de son territoire. En effet, la commune dispose d'un éventail d'activités essentiellement tertiaires qui répondent aux besoins « primaires » de la population et permettent d'offrir des emplois. Egalement, l'économie de Pomérols est en grande partie assurée par la place indéniable de la viticulture qui malgré le contexte de crise agricole, a su se maintenir. Cette activité est également déterminante dans l'image et l'identité de Pomérols qui fait aussi son attractivité résidentielle et touristique.

La viticulture doit donc être pérennisée en tant qu'activité agricole mais également touristique. On voit se développer de plus en plus un intérêt pour l'oenotourisme qui constitue pour les exploitations une source de revenus complémentaires souvent nécessaires à leur maintien.

Aussi, se dessine sur la commune, une économie qui s'appuie sur :

- la viticulture comme activité primaire
- le tourisme via l'oenotourisme notamment
- l'économie « résidentielle » tournée sur les commerces et services comme « économie locale et complémentaire en réponse à la population communale et touristique

Tous ces enjeux devront s'inscrire dans une démarche territoriale globale en intégrant les orientations du territoire intercommunal de la CHAM et surtout celles du SCOT Biterrois. Le PLU de Pomérols devra en effet être la traduction locale des objectifs de développement fixés par le SCOT.

Avec ses 2177 habitants, Pomérols se présente comme un véritable territoire d'accueil avec les enjeux sociaux, économiques et environnementaux qui en découlent. C'est donc au croisement de ces trois problématiques que doit s'établir le projet de développement durable de Pomérols. Ce projet doit s'appuyer sur un souci de conserver l'identité viticole et languedocienne de Pomérols qui en fait son image et son attractivité.



2. LES ENJEUX DU DEVELOPPEMENT URBAIN DU VILLAGE DE POMEROLS

2.1 VERS UNE OPTIMISATION DE LA COHERENCE ET DU FONCTIONNEMENT URBAINS

Le développement urbain qui s'est opéré sur le village s'est effectué de manière fuyante en s'appuyant dans un premier temps sur les artères créant une urbanisation en toile autour du bourg. On constate aujourd'hui un travail progressif d'urbanisation en épaisseur. Toutefois, cette urbanisation s'est faite au coup par coup entraînant des problématiques de liaisons et de cohérence de trame urbaine.

L'enjeu est aussi de redessiner l'enveloppe urbaine du village et de créer une unité dans le village en travaillant sur :

- une hiérarchisation des voies (axe principal, artères pénétrantes, voies transversales, etc.)
- une connexion entre les entités urbaines
- une continuité dans les déplacements piétons

Il s'agit aussi de mieux identifier et développer les espaces de stationnement pour fluidifier la circulation et donner place aux piétons.

Axe central du village, l'avenue de Florensac et Mèze manque de traitement dans sa globalité. Le projet de requalification de l'avenue doit être l'occasion pour la commune de tant en terme d'affirmer cet axe en tant que zone « pivot » entre les entités urbaines et non plus en tant qu'obstacle.

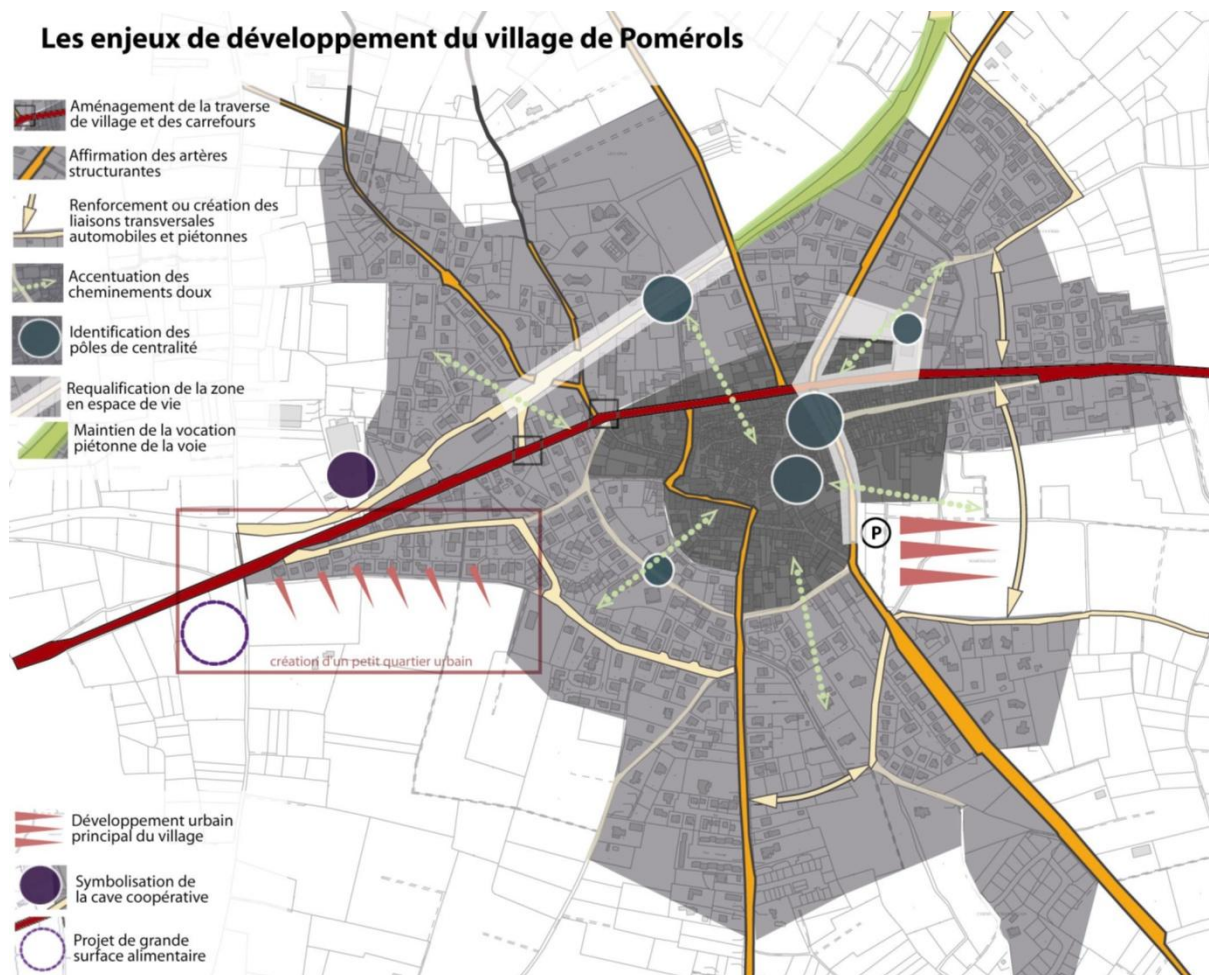
Le fonctionnement urbain de Pomérols fait émerger 2 pôles de centralité :

- le centre-ancien qui tourne notamment autour de l'avenue de l'articulation entre l'avenue de Marseillan et de Florensac
- le pôle qui tourne autour du chemin de R. Faisses

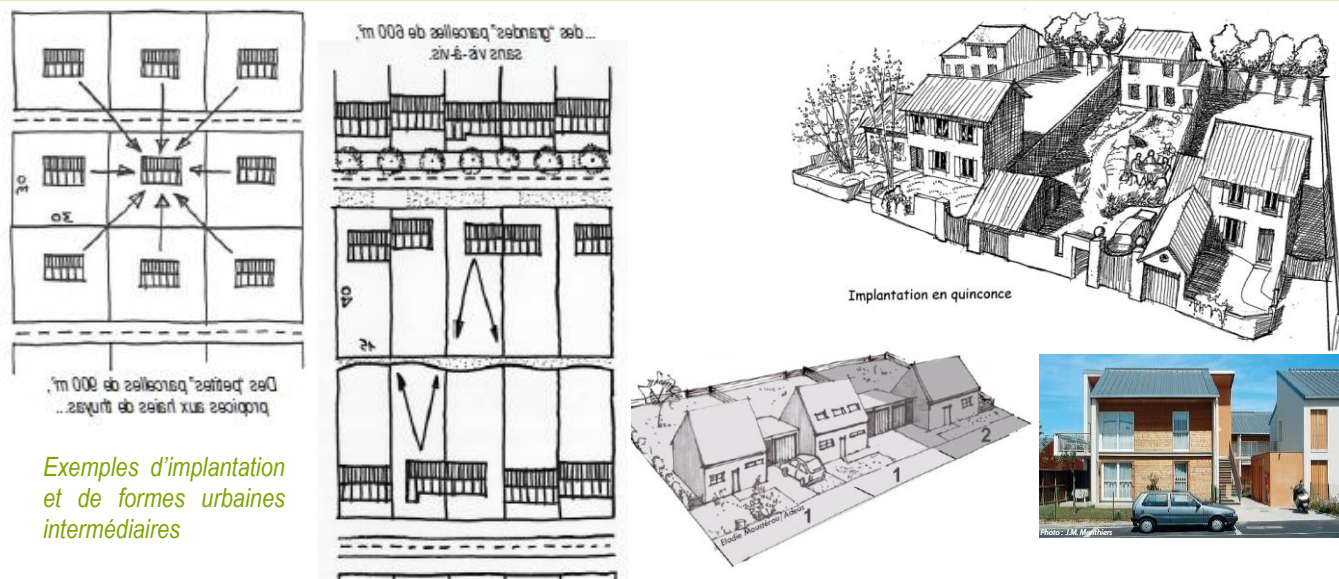
L'enjeu est ici d'identifier le rôle, l'usage et l'ambiance de chacun de ces pôles en travaillant notamment sur l'aménagement des espaces et des voies.

Le pôle scolaire, en tant que lieu de vie, doit également être affirmé et mieux relié.

Les enjeux de développement du village de Pomérols



2.2 VERS UNE UNITE URBAINE DU TISSU ET UNE DIVERSIFICATION DE LA FORME URBAINE



Le développement pavillonnaire du village a entraîné une perte d'homogénéité urbaine et architecturale avec les caractéristiques originelles du village et de rapport avec le centre. On est ici sur des formes urbaines souvent de type pavillonnaire même si l'on voit apparaître le développement d'habitats plus diversifiés (petits collectifs). C'est aussi le traitement urbain qui parfois contraste fortement avec les caractéristiques du centre : le rapport à l'espace commun est quasi absent, la place de la voiture prédominante,

Aussi, il s'agira, à travers le PLU, de réfléchir à l'intégration de nouvelles formes urbaines et d'aménagements urbains plus en adéquation avec :

- les réalités économiques face aux difficultés de se loger
- les préoccupations sociales, environnementales, viticoles et paysagères
- les enjeux d'économie d'énergie

Cette réflexion doit s'opérer dans un souci de prendre en compte les façons d'habiter et les attentes de la population et ce pourquoi elle vient s'installer sur la commune.



Exemples d'implantation et de formes urbaines intermédiaires





3. LES ENJEUX PAYSAGERS DE L'URBANISATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

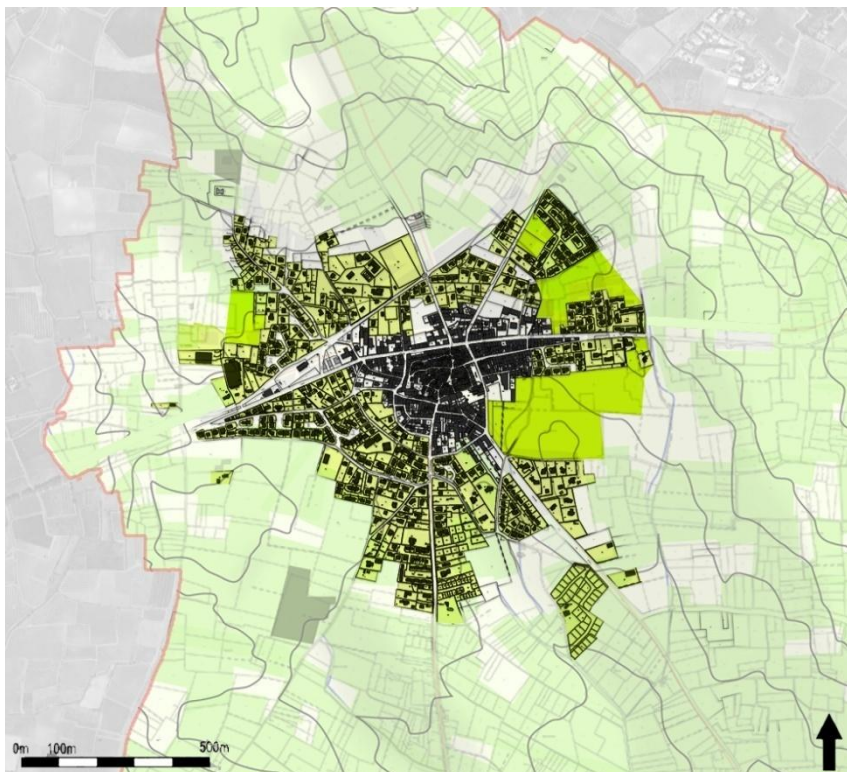


Les enjeux se dégageant du diagnostic territorial sont :

-Une consolidation du village, le pôle urbain de la commune

Cette structure urbaine en cercles concentriques est à préserver et les futures extensions urbaines devront s'y greffer.

Le futur développement urbain de la commune de Pomérols devra donc s'effectuer en continuité du village afin de ne pas dénaturer ces espaces et limiter le phénomène de mitage.



Espaces appartenant à la couronne d'extensions urbaines récentes



Espace appartenant à la couronne d'extension à l'Est du village



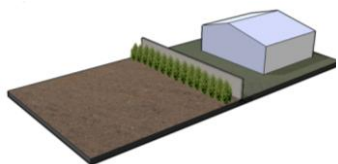
Espace appartenant à la couronne d'extension à l'Est du village

-Une intégration paysagère des extensions urbaines

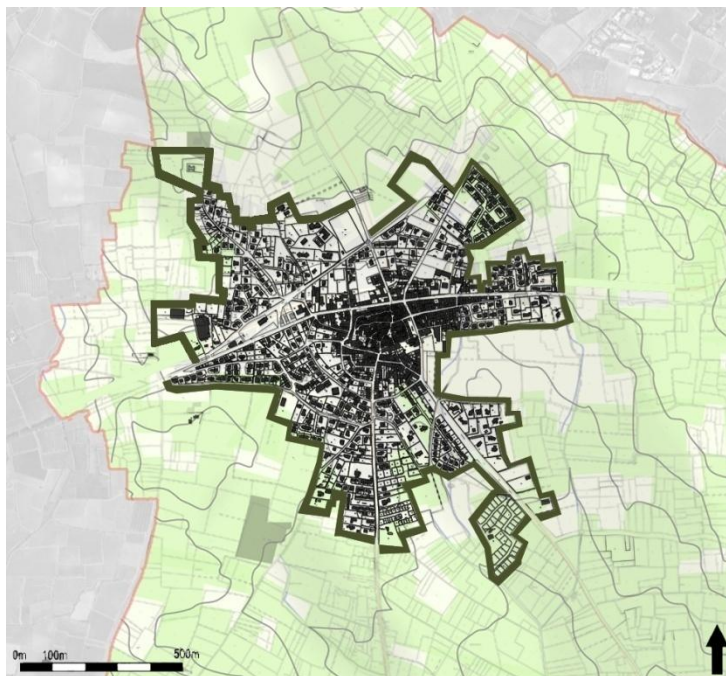
Les constructions doivent renforcer les qualités paysagères du site. Le choix de leur localisation est fondamental pour en maîtriser l'impact sur l'environnement de la commune.

-Travailler par le végétal les interfaces entre le village de Pomérols et les terres agricoles

Les zones de contacts entre les espaces de cultures et le village de Pomérols sont une interface sensible. Un travail d'intégration pourrait être envisagé.



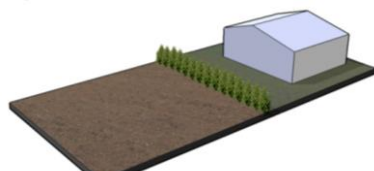
-Il serait intéressant de développer une trame végétale sur les limites du village qui permettrait de limiter son impact visuel depuis ses abords, de faciliter son intégration avec les espaces agricoles, de marquer physiquement ses limites dans le territoire communal et de créer un corridor écologique. Pomérols retrouverait des limites claires, grâce à cet écrin boisé.



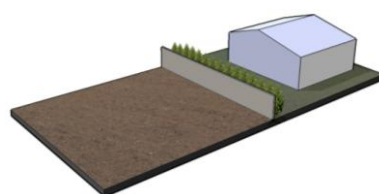
Un écrin végétal qui ceinturerait le village de Pomérols



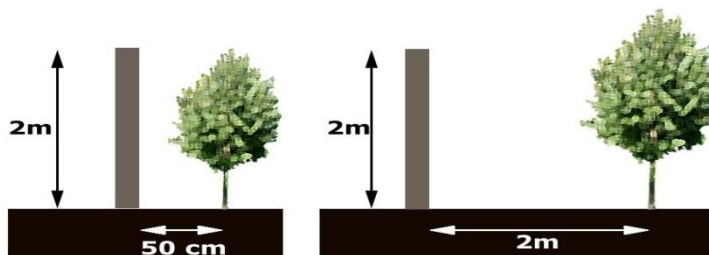
Photo montage avec une plantation d'oliviers en limite de village afin d'atténuer l'impact visuel des palissades, murs, et grillages qui enserrant les parcelles pavillonnaires



-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

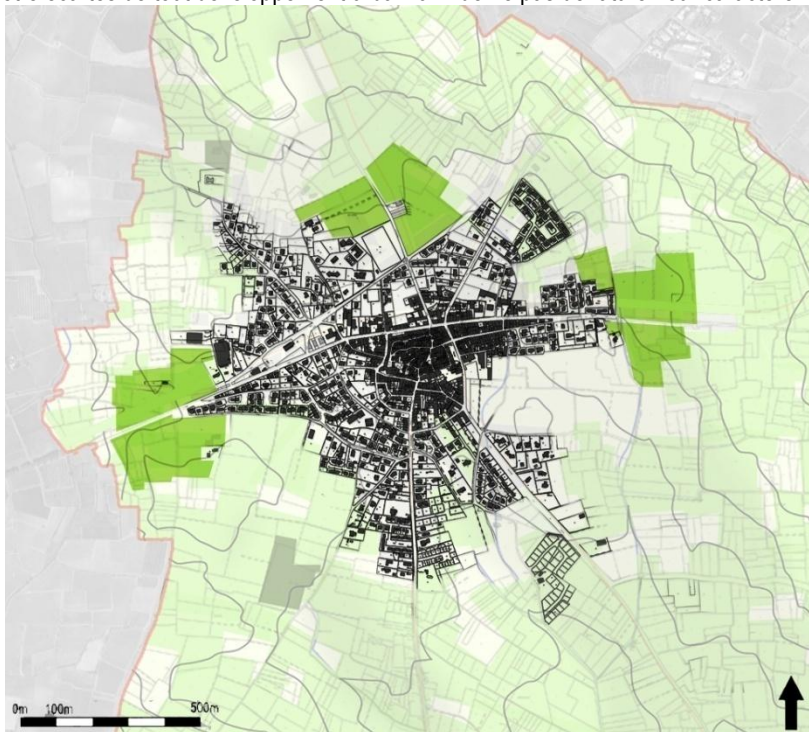
-La préservation et la valorisation des éléments naturels et bâtis fondant l'identité et les paysages de la commune

-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

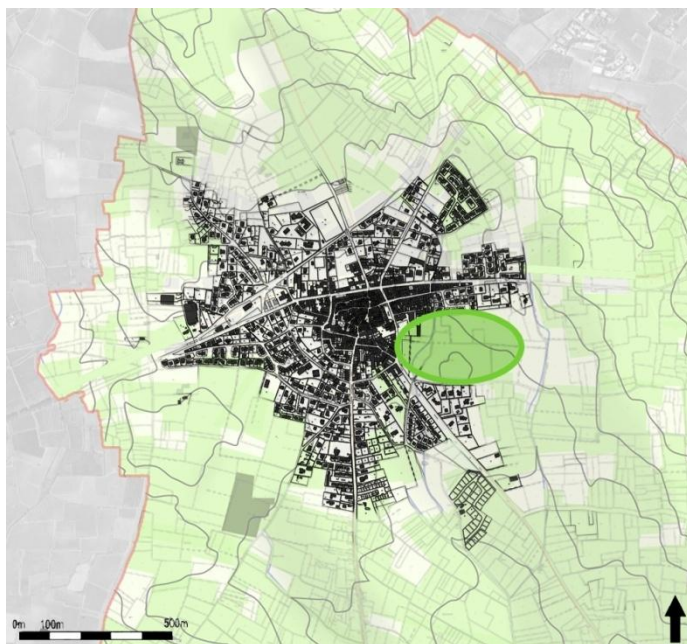
Au-delà de la conservation des alignements de platanes existants, on peut imaginer une multiplication de ces alignements par une campagne de plantations le long des routes secondaires ou des chemins communaux qui participerait ainsi à structurer le village dans son territoire.

-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 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 créant 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

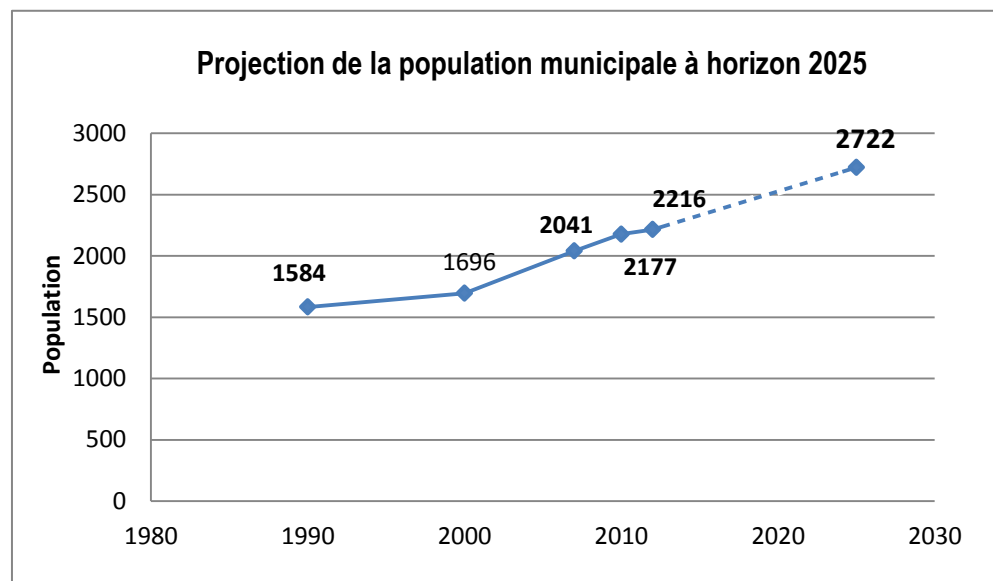
Les perspectives démographiques retenues par la commune sont basées sur un taux de variation moyen de la population de l'ordre de 1,5% par an. Ce taux est en deçà des tendances d'évolution observées récemment sur la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée. Des scénarios alternatifs, établis sur 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 (Brougidoux 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), Brougidoux (1AU_{2a}) et de La Sablède (1AU_{2b}) à court terme/ moyen terme. L'ouverture à l'urbanisation des secteurs de Brougidoux 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 voir 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'énotourisme, 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 permise 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 dessinée 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 parcs 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 recours 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 faits 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 recours 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 doit 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 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

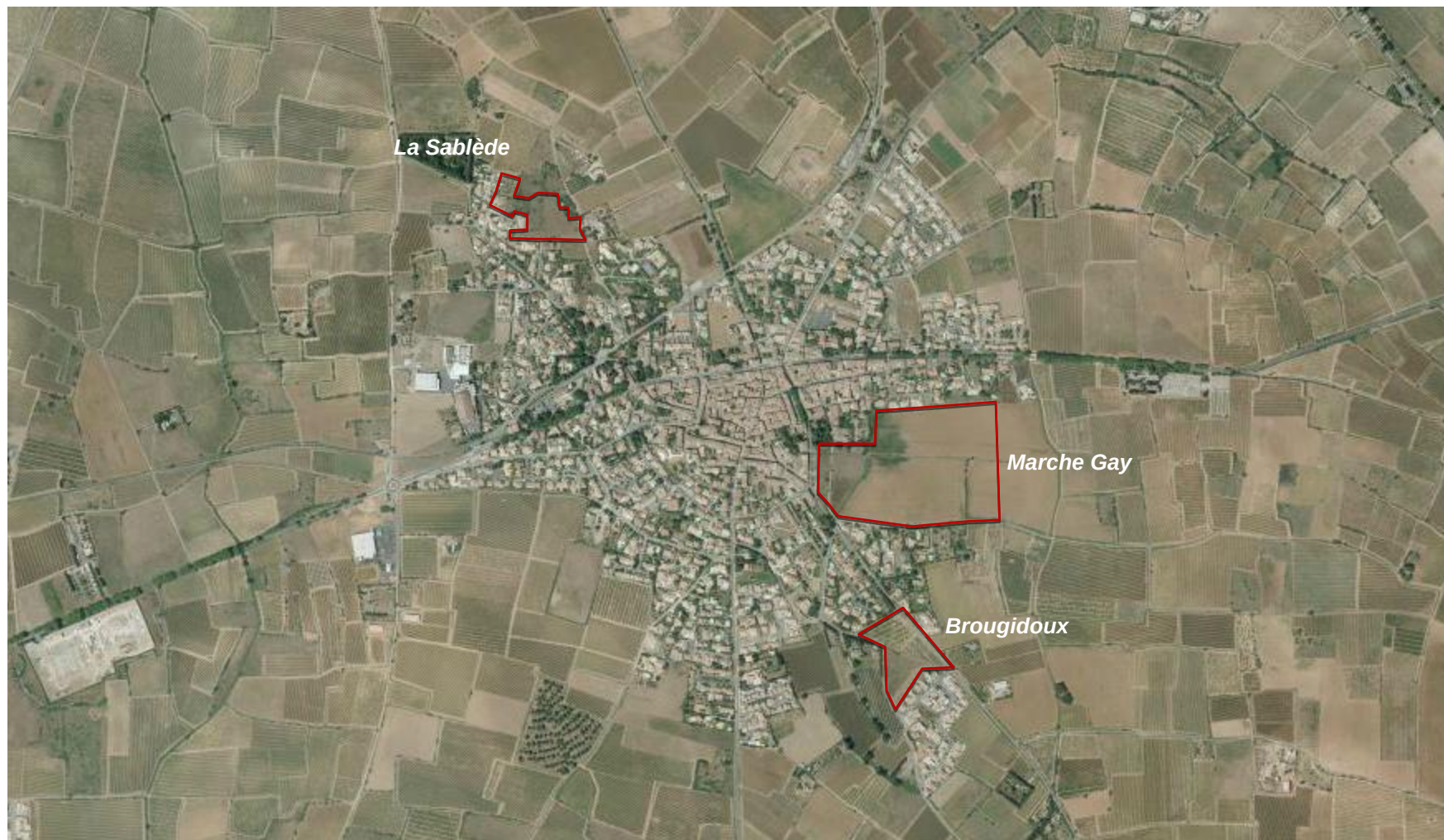
		2017	2020	2023	2025	2030
A court terme	Secteur de Marche Gay		140 à 150 logements			
A moyen terme	Secteur de Brougidou			25 à 30 logements		
	Secteur de La Sablède			20 à 25 logements		
A long terme	Secteur du Mas-Peyret			20 à 25 logements		
	Secteur de Rieux de Lestagne / Chemin de Belbèze					

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



2.2 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, Brougidou 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.

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.

- 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 paysagères ;
- 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.

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.

ESPACE CONSTRUCTIBLES
57 984 m² soit 51%

EQUIPEMENTS
- Salle polyvalente
- Plaine des sports
- Réserve foncière
20 387 m² soit 18%

ESPACE VERTS
31%

VOIRIE

TROTTOIRS ET CHEMINEMENTS

NOUVEAUX

REQUALIFICATION DE L'AVENUE DE MARSEILLAN
- Hors projet 4 117 m²

INDIV GROUPE
7 logts - 360m² moy

DENSITE BOURG
Habitat collectif R+1
20 logts

INDIV GROUPE
7 logts - 360m² moy

INDIV GROUPE
18 logts - 450m² moy

INDIV GROUPE
18 logts - 450m² moy

COEUR DENSE
Habitat collectif R+1
20 logts

LIMITE DENSE
Habitat collectif R+1
15 logts

INDIV GROUPE
4 logts - 100m² moy

PAVILLONNAIRE
10 logts - 870m² moy

RÉSIDENCE SÉNIOR
18 logts

RÉSIDENCE SÉNIOR
20 logts

RÉSERVE FONCIÈRE
2000 m²
Groupe scolaire

SALLE POLYVALENTE
80 stationnements

PLAINE DES SPORTS
1 terrain de football
3 terrains de tennis

PRINCIPE DE VOIRIE

PROGRAMMATION V3

PLAN MASSE AVP - ETUDE POUR L'AMENAGEMENT DU SECTEUR DE MARCHE GAY - POMENAL SUR A



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.

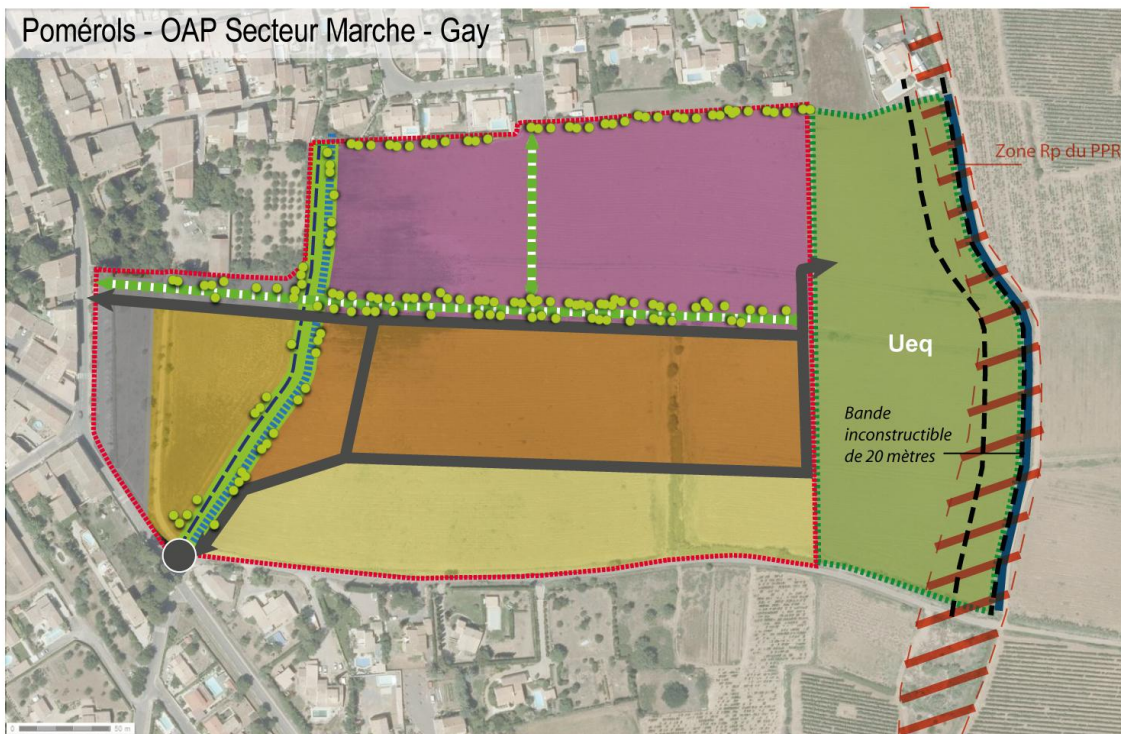
Un gradient de densité pensé au regard des tissus périphériques vise à encadrer l'aménagement de ce secteur. Ainsi, une compacité plus élevée est prévue au Nord de la zone, au contact d'anciennes bâtisses à la volumétrie généreuse, pouvant permettre l'implantation de constructions d'habitat collectif 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 végétale 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

- 25 logts / Ha minimum
- 20 à 25 logts / Ha
- 15 à 20 logts / Ha
- 12 logts / Ha

Secteurs de logements pour seniors

- 25 logts / Ha
- Espaces environnants
- Stationnements
- Equipements sportifs et loisirs

Principes de voiries

- Carrefour à aménager
- Liaisons douces à créer
- Traitement paysager à assurer
- Noues évoquant la présence du Brougoudoux à créer

- Partie busée et enterrée du Brougoudoux devant rester accessible
- Cours d'eau du Marche-Gay
- Périmètre de l'OAP

2.5 LE SECTEUR DE BROUGIDOUX

Situé au Sud du bourg, le secteur de Brougidoux offre un potentiel d'urbanisation d'environ 1,8 hectare, à l'interface de lotissements peu denses ordonnancés par les voies de desserte.

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.

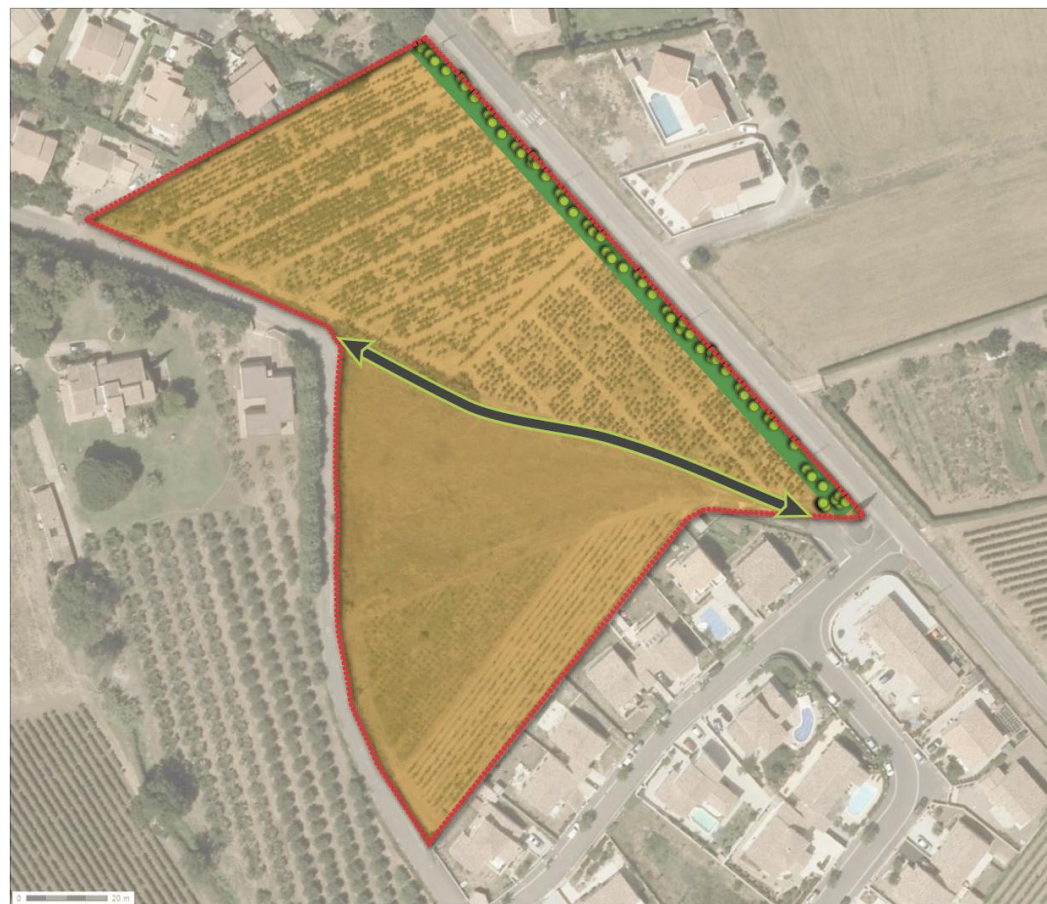
En effet, le quartier doit pouvoir dégager l'ambiance d'un parc habité intégré à son environnement immédiat, à savoir à l'interface cultures fruitières, de lotissements pavillonnaires et d'une route départementale particulièrement fréquentée.

Ainsi, l'OAP prévoit la réalisation de plantations en limite Est, afin de limiter toute nuisance vis-à-vis de cette dernière et conférer au quartier une ambiance conviviale, naturelle et boisée. Cette bande doit permettre la plantation d'ensembles végétaux susceptibles d'assurer l'intégration paysagère du quartier.

Le choix de ne pas réaliser d'aménagements paysagers spécifiques le long du chemin de Brougidoux répond à une volonté de maintenir les vues existantes sur le paysage agricole environnant.

Dans le but de garantir des accès sécurisés, une voie assurant la desserte de la zone s'inspirant des usages existants devra être aménagée, permettant ainsi de relier le chemin des Brougidoux à la rue de l'Estelle. Seuls ces deux accès seront de nature à permettre la desserte du nouveau quartier.

Afin de garantir une densité bâtie satisfaisante et cohérente avec les quartiers environnants, une densité minimale de 15 logements à l'hectare est prévue. La définition du programme de l'opération pourra intervenir ultérieurement, dès lors qu'au moins 25% du programme de Marche Gay soient réalisés et cela, en cohérence avec le principe énoncé dans l'OAP



Pomérols - OAP Secteur Chemin des Brougidoux



2.6 LE SECTEUR DE LA SABLEDE

Situé au Nord-ouest du bourg, le secteur de La Sablède offre un potentiel d'urbanisation d'environ 1,4 hectares, 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 ».

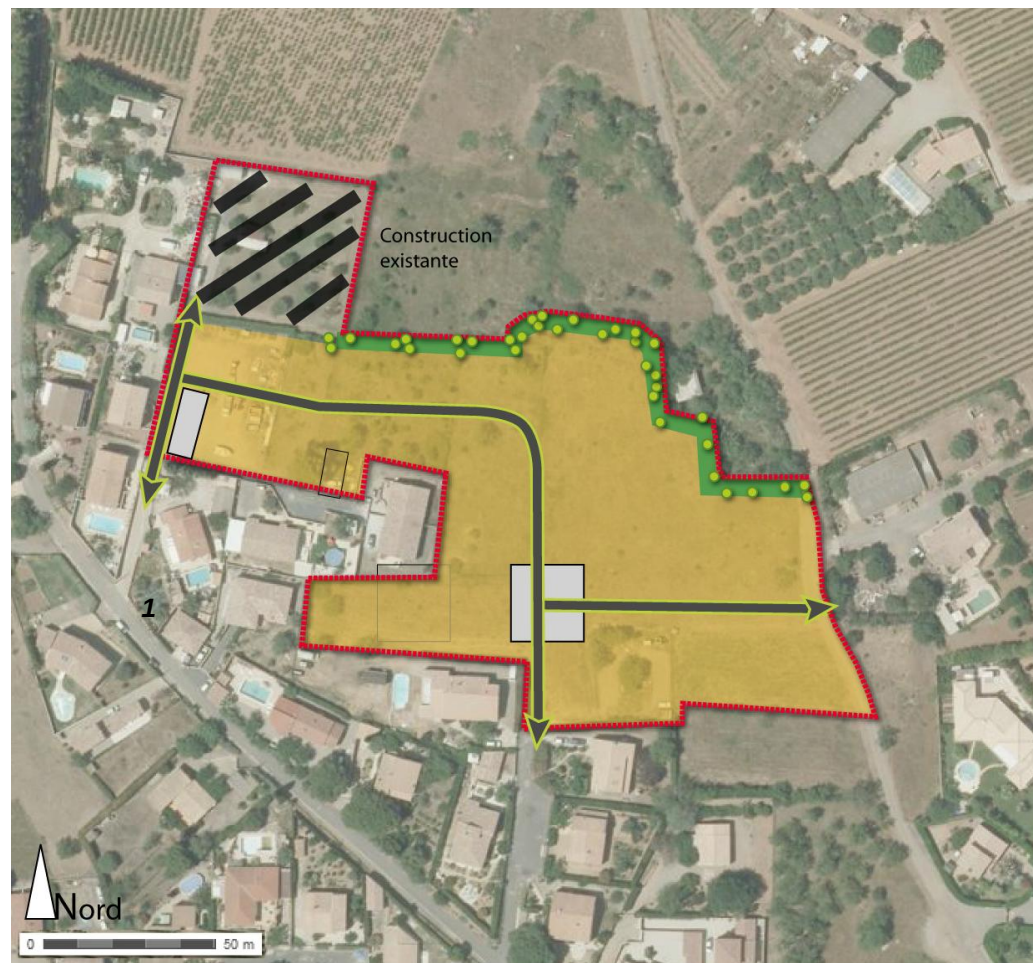
Les orientations formulées dans le cadre du secteur de la Sablède prennent une forme simplifiée, dans la mesure où la superficie du secteur et sa configuration impliquent nécessairement la conduite d'une opération cohérente avec les tissus bâtis périphériques.

Afin de garantir une densité bâtie satisfaisante et cohérente avec les quartiers environnants, une densité minimale de 15 logements à l'hectare est prévue. La définition du programme de l'opération pourra intervenir ultérieurement, en cohérence avec le principe de densité imposé. A noter que l'urbanisation de la zone sera dépendante de l'état d'avance du secteur de Marche-Gay. En ce sens, elle est conditionnée à la réalisation d'au moins 25% du programme de Marche Gay.

Les voies et espaces publics sont configurés de manière à permettre une desserte optimisée de la zone. Deux voies permettront la desserte de l'intégralité de la zone. Un espace public devra être aménagé à leur point de rencontre. Plusieurs accès sont ainsi prévus afin de garantir un maillage cohérent sur l'ensemble de la zone :

1. Un accès à l'ouest, depuis une bande d'accès connectée au chemin de la Sablède,
2. Un accès au Sud, depuis la rue des Tulipes,
3. Un accès à l'Est, depuis le chemin de la petite Sablède.

Enfin, l'intégration paysagère du quartier sera garantie par la réalisation d'aménagements paysagers formant une lisière végétale en frange nord. Cette bande doit permettre la plantation d'ensembles végétaux susceptibles d'assurer l'intégration paysagère du quartier.



Pomérols - OAP Secteur La Sablède



G2C territoires, Janvier 2017



3. JUSTIFICATION DU REGLEMENT



3.1 LE REGLEMENT APPLICABLE DANS LES ZONES U, AU, A ET N

3.1.1. Une division du territoire en 4 zones

ZONES URBAINES (U)	ZONES A URBANISER (AU)	ZONES AGRICOLES (ZA)	ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)
<u>Secteur UA</u> Centre historique de Pomérols <u>Secteur UB</u> Extensions urbaines anciennes Extensions urbaines contemporaines <u>Secteur Uep</u> Equipements publics <u>Zone Ut</u> Hébergements touristiques <u>Zone UE</u> Activités économiques	<u>Zone 1AU</u> Secteur Chemin des Brougidoux Secteur Marche Gay <u>Zone 0AU</u> Secteur Mas Peyret	<u>Zone A</u> Espaces à protéger en raison du potentiel des terres agricoles <i>Secteur A0 : Terres viticoles de forte valeur agronomique à préserver et interdire de toute construction</i>	<u>Zone N</u> Espaces naturels à protéger

En vertu des dispositions de l'article R.123-4-du code de l'urbanisme, le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Le territoire de Pomérols est ainsi divisé en plusieurs zones, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs dotés de dispositions particulières. *



3.1.2. Un règlement comportant 14 articles

En cohérence avec les dispositions de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, le règlement comprend les règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 7° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 8° L'emprise au sol des constructions ;
- 9° La hauteur maximale des constructions ;
- 10° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.* 123-11. Le PLU peut déterminer les règles relatives à l'aspect extérieur, en imposant ou en prescrivant notamment l'utilisation de certains matériaux¹
- 11° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 13° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- 14° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

¹ CAA Lyon, 10 mai 2011, n°09LY00729



3.1.2.1. Les zones urbaines

L'article R.123-5 du code de l'urbanisme stipule que « *peuvent être classés en zone urbain, dite zone U, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

A. LA ZONE U ET SES SECTEURS

Opportunité du classement en zone urbaine

L'identification des zones urbanisées s'est opérée principalement sur la base du **premier critère**, à savoir celui de **secteurs déjà urbanisés**. Afin de déterminer ces secteurs, la commune a pu s'appuyer sur l'analyse du tissu urbain et des formes urbaines réalisée dans le cadre du diagnostic. Celui-ci a en effet permis d'identifier le centre ancien et ses extensions immédiates puis les extensions pavillonnaires contemporaine en continuité de secteurs d'équipements et d'esquisser leurs contours.

Sur la base du **second critère**, à savoir la **desserte, effective ou en cours de réalisation, par les équipements publics d'une capacité suffisante**, quelques parcelles non bâties en extension de l'urbanisation existante ont également pu être intégrées en zone urbaine en vertu de ce critère. L'octroi de droits à construire dans ces secteurs ne relève donc pas d'une forme de mitage des espaces naturels et agricoles mais d'une logique d'extension de l'urbanisation. L'extension de la zone urbaine s'opère dans tous les cas en dehors des zones d'aléas forts identifiées dans le cadre du PPRI et à l'écart des secteurs inconstructibles délimités en raison des risques ou des nuisances.

La zone U a vocation à accueillir des constructions à usage d'habitation mais permet l'implantation de commerces, bureaux et d'activités artisanales afin de maintenir une certaine diversité fonctionnelle. Ainsi, il s'agit de maintenir la diversité fonctionnelle des quartiers en permettant l'implantation d'activités compatibles avec les zones résidentielles telles les commerces, bureaux, d'activités artisanales ou encore des équipements.

En ce sens, la zone U se compose de plusieurs secteurs, permettant d'appréhender leur vocation : les secteurs multifonctionnels UA et UB et les secteurs Uep à vocation d'équipements. D'une manière générale, les dispositions du règlement relatives à chaque secteur visent à encadrer la réhabilitation des bâtiments existants et à favoriser l'intégration des constructions futures, qui viendront combler les dents creuses, en harmonie avec les différents tissus bâtis présents sur la commune.

Dispositions réglementaires communes aux zones urbaines

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1	Sont interdits : - les constructions à usage industriel, d'entrepôt, - les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ; - les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article U2, - les garages collectifs de caravanes. Le long des cours d'eau non cartographiés dans le PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible, doit être prévue afin de préserver les axes des écoulements de l'eau et la stabilité des berges.	Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations. Ne pas renforcer l'exposition des personnes et des biens au risque de débordement des cours d'eau. Préserver la qualité des eaux et assurer la préservation des fonctionnalités écologiques au cours d'eau, en organisant la mise à l'écart du bâti susceptible d'être implanté à proximité.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 3	Accès <i>Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.</i> <i>Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance de la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur à 11 mètres. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de circulation et de la sécurité publique.</i> Voirie <i>Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.</i> <i>Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.</i> <i>Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, La Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006-Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).</i>	Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie. Encadrer les possibilités de desserte par des voies en impasse afin de permettre l'accès de véhicules lourds, dont ceux permettant la protection des personnes contre le risque incendie. Encadrer les possibilités de desserte par des voies en impasse. Leur configuration doit permettre l'accès de véhicules lourds, dont ceux permettant la protection des personnes contre le risque incendie.
Article 4	Alimentation en eau potable <i>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur, si l'objet de la construction le nécessite. Le raccordement est obligatoire en cas d'aménagement, de changements de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau.</i> Assainissement des eaux usées <i>Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci 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.</i> <i>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.</i>	Imposer le raccordement au réseau public et interdire les forages privés pour l'alimentation en eau potable des constructions, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe. Préparer le raccordement ultérieur des constructions au réseau d'assainissement collectif. Edicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité de la zone. Ainsi, seuls les rejets susceptibles de pouvoir être traités dans de bonnes conditions par la station d'épuration sont admissibles.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	Assainissement des eaux pluviales Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines. Réseaux électriques et téléphoniques Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires. Défense incendie Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.	Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil. Eviter le rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau. Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, dans le respect des objectifs du SAGE. Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux secs, en préservant les qualités architecturales et paysages de chaque quartier. Assurer la protection des constructions par des dispositifs de défense contre l'incendie.
Article 7 Article 8	Non réglementé	Favoriser la densification des parcelles déjà bâties.
Article 10	Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.	Garantir l'intégration de tous les bâtiments produits dans le cadre d'une opération de construction aux paysages urbains de la commune.
Article 11	Stationnement véhicules Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre d'emplacements est fixé comme suite pour : - les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont au moins 1 sur partie privative hors clôture. - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat/ 0,5 place de stationnement par logement. - les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher. - les établissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 40 % de surface de vente. - pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant. Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.	Fixer une superficie minimale de référence pour la réalisation de places de stationnement. Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 11	Stationnement des vélos Toute personne qui construit : - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. - un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.	Participer à la diversification du parc de stationnements et inciter aux déplacements alternatifs par la mise à disposition de parkings dédiés au deux roues. Fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos tant pour les ensembles d'habitation que les bâtiments tertiaires.
Article 12	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les plantes ou arbustes locaux sont à privilégier. Leur liste est annexée au règlement. Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères et les haies mono-spécifiques sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées. Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 15% de celle du terrain aménagé. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments du paysage à protéger figurés sur les documents graphiques du règlement est strictement interdit.	Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles. Imposer le recours à des essences locales, afin d'éviter notamment la dissémination d'espèces exotiques ou envahissantes. Préserver et valoriser la biodiversité locale imposant la réalisation de compositions végétales diversifiées. Favoriser le traitement végétal des espaces de stationnement et leur intégration paysagère. Assurer la préservation des éléments de paysage à conserver au titre du paysage ou des continuités écologiques.
Article 13	Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.	Rappeler l'existence d'obligations légales en la matière.
Article 14	Non réglementé	Prendre en compte l'absence de desserte par le réseau fibre optique.



B. LE SECTEUR UA

Opportunité du classement en secteur UA

Le secteur UA correspond aux secteurs anciens formant le centre historique de Pomérols. Il recouvre le centre historique de Pomérols ainsi ces extensions anciennes « intermédiaire » établies à l'interface des tissus pavillonnaires récents. La destination de la zone est multiple : habitat, commerces et services principalement. Plusieurs objectifs sont poursuivis par la collectivité au travers du classement en zone UA :

- Affirmer le caractère de centre-bourg marqué par la présence d'un bâti traditionnel riche,
- Valoriser la morphologie urbaine du bourg qui accueille un bâti relativement dense et majoritairement implanté à l'alignement de la voirie et en limite séparative,
- Conforter la vocation d'habitat tout en permettant la mixité des fonctions urbaines, et notamment commerciales pour mettre en œuvre les conditions nécessaires à leur maintien.

Ces différents objectifs sont définis de manière à traduire les orientations générales du PADD formulées en vue de traduire la volonté communale de maintenir le dynamisme du village, d'affirmer son identité ainsi que de garantir une qualité du cadre de vie.

Délimitation du secteur UA

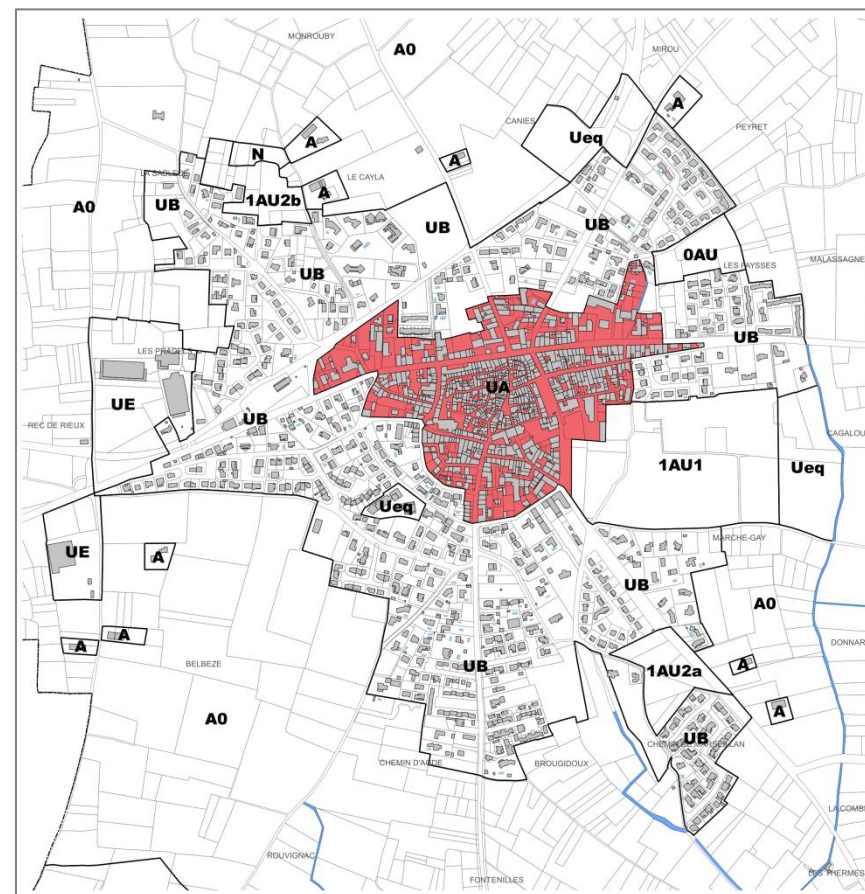
Les contours du secteur UA ont été fixés sur la base de la seule identification des secteurs déjà urbanisés de la commune. En effet, le contour adopté pour cette zone ne permet aucune extension de l'urbanisation.

Le tracé correspond à la limite du centre historique de Pomérols, historiquement enserré par un mur d'enceinte ainsi que les extensions anciennes intermédiaires caractérisées par un habitat ancien traditionnel de grande qualité architecturale. Ce dernier concorde quasiment avec le périmètre de protection modifié de l'Eglise St Cyr inscrite au titre des monuments historiques.

Ce secteur comprend le tissu urbain le plus ancien de la commune, caractérisé par une densité dégressive du centre ancien aux extensions intermédiaires, des constructions aux volumes simples implantées à l'alignement et mitoyennes. Le potentiel en renouvellement urbain délimité en bleu sur l'extrait de zonage ci-contre y est très limité.

Superficie du secteur UA

Secteur UA



Total secteur UA : 15,8 ha	Surface (ha)	Potentiel constructible (ha)	Classement dans le POS	Occupation du sol
Centre historique de Pomérols et extensions immédiates	15,8	-	UA UB	Tissu urbain ancien compact



Dispositions réglementaires spécifiques au secteur UA

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1 Article 2	En sus de celles réglementées en zone urbaine, sont interdits : - Les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article U2, - Les installations et travaux divers suivants : - o Les parcs d'attractions, - o Les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée, - Les terrains de camping ou de caravanning. Sont admis uniquement en secteur UA sous-conditions : - les constructions à usage artisanal ne doivent pas générer de nuisance incompatible avec l'habitat la surface de plancher ne doit pas excéder 200 m². - les extensions des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole et forestière sous-réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ; - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances. - les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.	Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations. Les habitations, commerces, bureaux, hébergement hôtelier, équipements publics et artisanat (sous conditions) sont admissibles dans la zone. Permettre l'évolution des exploitations agricoles existantes, en autorisant l'extension des bâtiments déjà construits.
Article 5	Les constructions doivent être implantées sur la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue. L'implantation en retrait de l'alignement pourra être admise : - pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elle s'inscrit dans l'ordonnancement de la façade de la rue ; - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans une bande comprise entre zéro et dix mètres de l'alignement, qu'il s'agisse de voies et emprises publiques ou privées.	Préserver le front urbain le long des rues du centre historique en imposant l'alignement des constructions existantes ou à créer. Permettre des adaptations au principe de l'alignement, lorsque la configuration des lieux ou l'intérêt de l'opération est susceptible d'exiger le respect de règles différentes. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 6	<i>Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.</i> <i>Toute construction doit être implantée :</i> - <i>soit sur au moins une des limites séparatives ;</i> - <i>soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.</i>	Imposer un retrait minimal entre les constructions. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 9	<i>La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder :</i> - <i>9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+2) ;</i> - <i>la hauteur des constructions avoisinantes.</i>	Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées dans le centre ancien.
Article 10	<i>Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.</i> <i>Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.</i> <i>En bordure de la voie de desserte, de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :</i> - <i>d'un mur maçonné, d'une hauteur maximale de 1,60 mètre ;</i> - <i>d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté d'un treillis grillagé ou grille, d'une hauteur maximale de 1,80 mètre. Il peut être doublé par une haie naturelle composée d'essences locales.</i>	Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage. Limiter à 1,80 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'assurer un traitement des limites cohérentes avec les tissus existants. Favoriser la mise en place de haies végétales en cas de clôture en accompagnement des murs bahut surmonté de treillis ou grille, afin de favoriser la végétalisation des espaces libres.



C. LE SECTEUR UB

Opportunité du classement en secteur UB

Le secteur UB recouvre les extensions urbaines récentes du centre-bourg développées le long des voies de communications et en continuité des tissus anciens. Ces tissus pavillonnaires, aux faibles densités, se présentent sur un ou deux niveaux et disposent d'une esthétique peu harmonieuse avec les espaces environnants (couleurs et matériaux variés, espaces cloisonnés de haies, murets et grillages, etc.). Ainsi, les modes d'implantation des constructions ainsi que leur volumétrie et forme architecturale contrastent avec les bâtisses traditionnelles du centre ancien, justifiant ainsi une délimitation spécifique.

Le secteur UB intègre également quelques parcelles desservies par des équipements existants ou en cours de réalisation, dont la capacité est suffisante pour répondre aux besoins des constructions à implanter. L'octroi de droits à construire sur ces parcelles, déjà prévu dans le document d'urbanisme en vigueur (en particulier zone IINA), permet à la commune de répondre au besoin identifié en matière de production de logements, dans la mesure où ces parcelles sont non bâties et situées en continuité directe des espaces déjà urbanisés.

En vue de traduire la volonté communale de maintenir le dynamisme du village, le secteur UB aura vocation à permettre la densification des tissus urbains existants par l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitations, commerciales et artisanales.

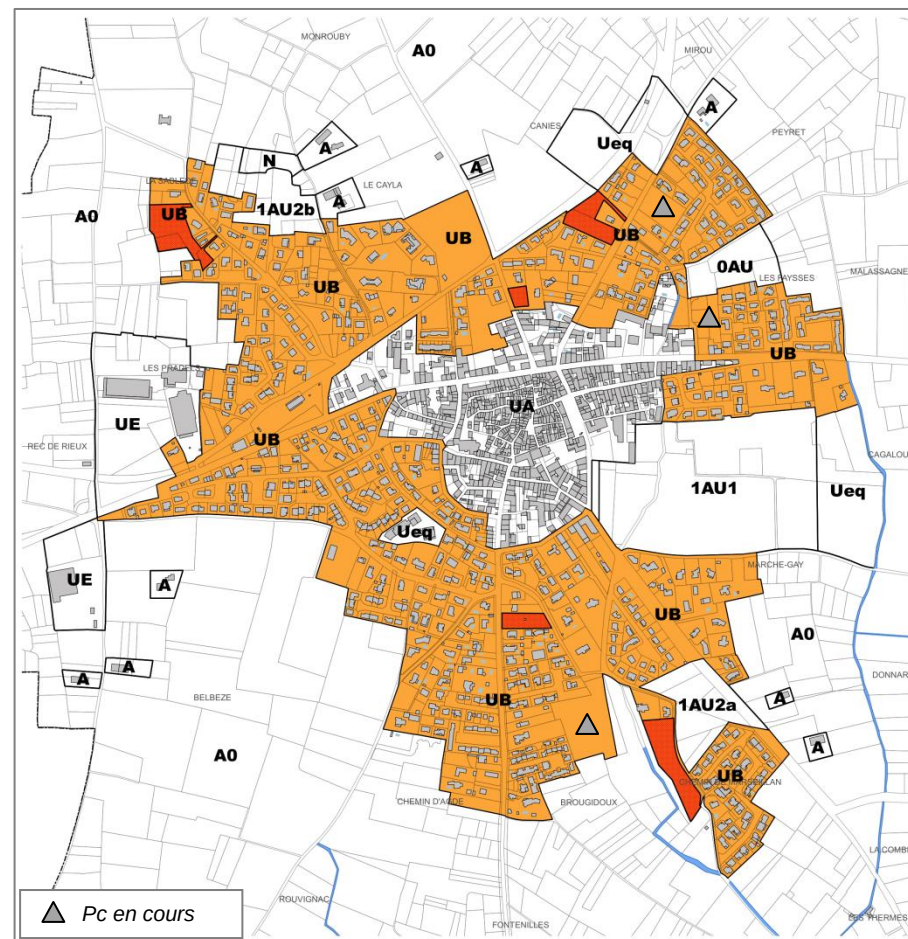
Délimitation du secteur UB

Le secteur UB recouvre l'ensemble des tissus pavillonnaires établis en continuité de la zone UA, ainsi que les activités commerciales et artisanales existantes qui y sont implantées. La limite extérieure correspond à celle des secteurs déjà urbanisés de la commune et accueillant principalement de l'habitat. En règle générale, le contour s'appuie donc sur les limites parcellaires des parcelles bâties. Les parcelles potentiellement constructibles représentent un potentiel d'environ 2,1 hectares délimité en rouge sur l'extrait de zonage ci-contre.

Superficie du secteur UB

Total secteur UB : 68,1 ha	Surface (ha)	Potentiel constructible (ha)	Classement dans le POS	Occupation du sol
Extensions urbaines récentes	68,1	2,1 ha (en renouvellement urbain)	UB INA3 IINA 1, 2, 3, 4,5 et 6	Habitat peu dense constitué de constructions pavillonnaires Activités commerciales et artisanales existantes

Secteur UB





Dispositions réglementaires spécifiques au secteur UB

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1 Article 2	En sus de celles réglementées en zone urbaine, sont interdits : - les installations et travaux divers suivants : - o les parcs d'attractions, - o les affouillements et exhaussements du sol non liés à une opération autorisée, - les terrains de camping ou de caravanning. Dans les zones rouge de danger (RN) et en zone de précaution (RP et ZP1) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au règlement de ce dernier, annexé au dossier de PLU. Sont admis uniquement en secteur UB sous-conditions : - les constructions à usage artisanal ne doivent pas générer de nuisance incompatible avec l'habitat la surface de plancher ne doit pas excéder 200 m². - les extensions des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole et forestière sous-réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ; - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances. - les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.	Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations. Les habitations, commerces, bureaux, hébergements hôteliers, équipements publics et artisanats (sous conditions) sont admissibles dans la zone. Permettre l'évolution des bâtiments à usage artisanale et des exploitations agricoles existantes, en autorisant l'extension des bâtiments déjà construits.
Article 5	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises : - pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ; - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans une bande comprise entre zéro et dix mètres de l'alignement, qu'il s'agisse de voies et emprises publiques ou privées.	Permettre une diversité de modes d'implantation, en lien avec le caractère hétéroclite de la zone, rassemblant des typologies d'habitat très diverses. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 6	<i>Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions.</i> <i>Toute construction doit être implantée :</i> - <i>soit sur au moins une des limites séparatives ;</i> - <i>soit en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.</i>	Imposer un retrait minimal entre les constructions. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 9	<i>La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 7mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère (R+1).</i>	Maitriser les hauteurs possibles dans le cas d'opérations de densification des tissus urbanisés. Permettre des hauteurs maximales équivalentes à celles déjà observées au sein des extensions urbaines.
Article 10	<i>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. La hauteur maximale des clôtures est de maximum 2 mètre.</i> <i>En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :</i> - <i>d'un mur maçonné,</i> - <i>d'un mur bahut surmonté d'un grillage</i> - <i>d'une haie végétale d'essences locales et variées, éventuellement doublée d'un grillage.</i> <i>Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).</i>	Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage. Limiter, d'une manière générale, la hauteur maximale des à 2 mètres, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain. Favoriser la mise en place de haies végétales en cas de clôture, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.



D. LE SECTEUR Ueq

Opportunité du classement en secteur Ueq

Le secteur Ueq correspond aux secteurs accueillant des équipements scolaires, de gestion des eaux pluviales et des activités sportives et de loisirs. Plusieurs sites sont identifiés dont l'école, un bassin de rétention, le city stade, la déchetterie ou encore le Skate parc. La collectivité souhaite conforter la vocation de ces sites, en cohérence avec l'occupation du sol observée à l'heure actuelle.

Afin de répondre au besoin futur en matière d'équipements, la commune souhaite par ailleurs permettre la réalisation de nouveaux équipements sportifs et de loisirs. La réalisation de ces équipements s'inscrit dans un programme d'aménagement multifonctionnel à Marche Gay, rapprochant habitat / commerce/ équipement.



L'école



Le Skate-parc

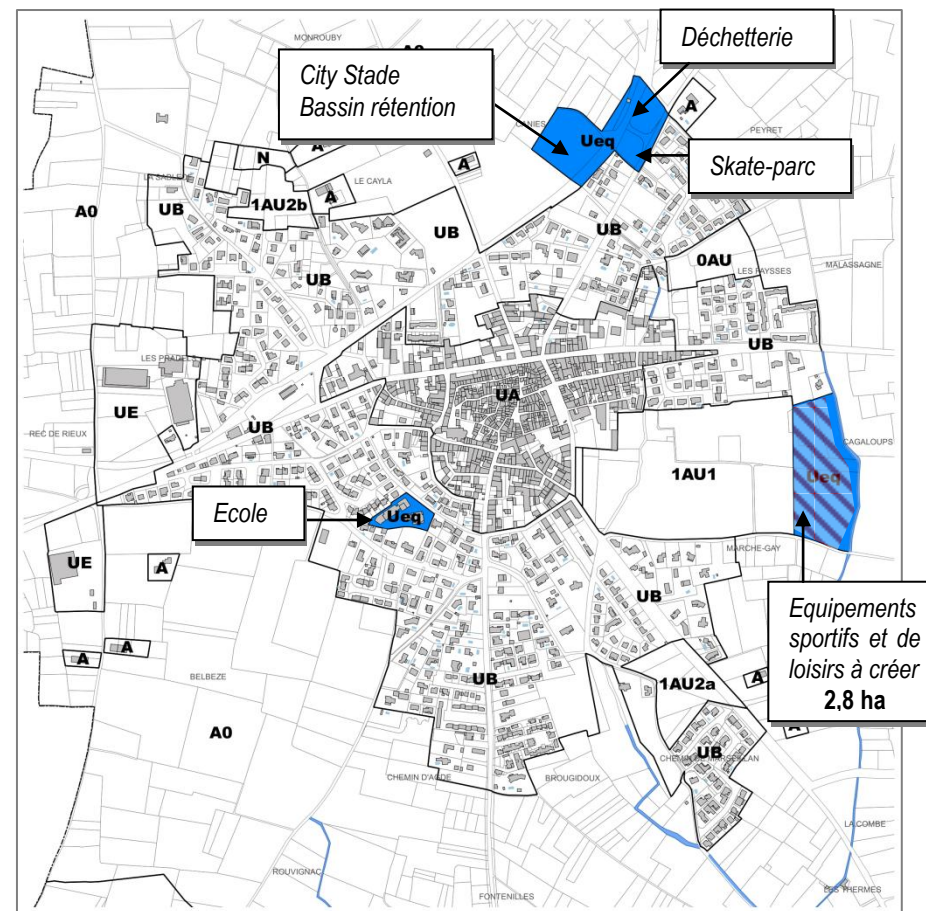
Délimitation du secteur Ueq

Le secteur Ueq de l'école intègre les parcelles utilisées actuellement par cet équipement. Au niveau du bassin de rétention, du Skate Parc, de la déchetterie et du city stade, l'emprise a été dessinée de manière à intégrer l'ensemble des parcelles concernées par ces usages. Une troisième zone Ueq est dessinée à Marche Gay, afin de permettre la réalisation d'une salle des fêtes, terrains de foot et de tennis, à destination des riverains et futurs habitants de la zone. Seul l'aménagement des nouveaux équipements à Marche Gay sera générateur de consommation d'espaces agricoles supplémentaires d'un peu moins de 3 ha, les autres enveloppes correspondant globalement à l'emprise des équipements existants.

Superficie du secteur Ueq

Total secteur Ueq : 5,7	Surface (ha)	Potentiel constructible (ha)	Classement dans le POS	Occupation du sol
Ecole	0,5	-	IINA3	Equipements existants
Bassin rétention / déchetterie / Skate-parc	2,4	-	UD	Equipements existants
Marche Gay	2,8	2,8	NC	Terres labourées

Secteur Ueq





Dispositions réglementaires spécifiques au secteur Ueq

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1 Article 2	En sus de celles réglementées en zone urbaine, sont interdits : - les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article U2, - les dépôts de véhicules. Sont admis uniquement en secteur UB sous-conditions : - les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage, logement de fonction...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ; - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ; - les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ; - les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif.	Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'équipements publics pouvant être sources de nuisance.
Article 5	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises : - pour l'extension de bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus ; - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans une bande comprise entre zéro et dix mètres de l'alignement, qu'il s'agisse de voies et emprises publiques ou privées.	Permettre une diversité de modes d'implantation. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 6	Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (prise à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toits terrasses) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.	Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 9	<i>La hauteur des constructions et installations ne pourra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère ou la hauteur des constructions avoisinantes.</i>	Adapter les hauteurs maximales autorisées aux besoins générés par l'accueil d'infrastructures sportives.
Article 10	<i>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. La hauteur maximale des clôtures est de maximum 2 mètre. En bordure de la voie de desserte ou de l'emprise publique, la clôture sera constituée soit :</i> - <i>d'un mur maçonné,</i> - <i>d'un mur bahut surmonté d'un grillage</i> - <i>d'une haie végétale d'essences locales et variées, éventuellement doublée d'un grillage.</i> <i>Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement ou dans le cas d'éléments maçonnés enjambant l'entrée de la parcelle (porches).</i>	Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage. Limiter, d'une manière générale, la hauteur maximale des à 2 mètres, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain. Favoriser la mise en place de haies végétales en cas de clôture, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.

E. LA ZONE Ut

Opportunité du classement en Ut

Le site classé en zone Ut correspond au camping et au Parc de résidentiel de loisir de la Grenatière dont l'aménagement vient d'être achevé. En effet, la commune bénéficie d'un positionnement favorable (proximité de l'Etang de Thau, du littoral méditerranéen, arrière-pays languedocien) et d'un patrimoine viticole source d'attractivité générant des besoins, aujourd'hui en partie satisfait par cet offre.

A cet égard, le règlement particulier dont bénéficie ce secteur vise à promouvoir les activités existantes et récemment aménagées. A noter que ce secteur de plus de 8 hectares est desservi par le réseau d'assainissement collectif de la commune de Marseillan, permettant ainsi une collecte satisfaisant des effluents touristiques générés sur site.



Délimitation de la zone Ut

La zone Ut intègre l'intégralité des parcelles et emprises nécessaire aux activités d'hébergement touristique sur la zone.

Surfaces classées en zone Ut

Total zone Ut : 8,86 ha	Surface (ha)	Potentiel constructible (ha)	Classement dans le POS	Occupation du sol
Hébergement en plein air (PRL)	8,8	-	NC	Activité existante + extension

Zone Ut





Dispositions réglementaires de la zone Ut

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1 Article 2	Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ut 2 sont interdites. Le long des cours d'eau non cartographiés dans le PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible, doit être prévue afin de préserver les écoulements de l'eau et la stabilité des berges. Sont admis uniquement en secteur UB sous-conditions : - les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - les constructions et installations destinées à l'habitation et à l'hébergement hôtelier, à condition de correspondre à des habitations légères de loisirs, à des résidences mobiles de loisirs ou à des caravanes, telles que définies par le code de l'urbanisme. Cette condition ne s'applique pas dans le cas : - o des constructions indispensables au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone ; - o des installations nécessaires à l'accueil, à l'animation et au fonctionnement des établissements touristiques ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone. - les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.	Ne pas renforcer l'exposition des personnes et des biens au risque de débordement des cours d'eau. Préserver la qualité des eaux et assurer la préservation des fonctionnalités écologiques au cours d'eau, en organisant la mise à l'écart du bâti susceptible d'être implanté à proximité. Admettre l'ensemble des constructions nécessaires au fonctionnement du site, afin de permettre l'évolution de l'existant ainsi que l'implantation future de nouveaux équipements publics. Souligner l'interdiction des habitations nouvelles sauf exception dans la zone, afin mettre en évidence le fait que ce site ne constitue en aucun cas un espace d'accueil de nouveaux logements, contrairement aux zones UA, UB et 1AU et 2AU. Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion.
Article 3	Accès Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil. Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance de la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur à 11 mètres. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de circulation et de la sécurité publique.	Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie. Encadrer les possibilités de desserte par des voies en impasse afin de permettre l'accès de véhicules lourds, dont ceux permettant la protection des personnes contre le risque incendie.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 3	Voirie <i>Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.</i> <i>Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.</i> <i>Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, La Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006- Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).</i>	Encadrer les possibilités de desserte par des voies en impasse. Leur configuration doit permettre l'accès de véhicules lourds, dont ceux permettant la protection des personnes contre le risque incendie.
Article 4	Alimentation en eau potable <i>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur, si l'objet de la construction le nécessite. Le raccordement est obligatoire en cas d'aménagement, de changements de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau.</i> Assainissement des eaux usées <i>Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci 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.</i> Assainissement des eaux pluviales <i>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.</i> Réseaux électriques et téléphoniques <i>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.</i> Défense incendie <i>Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.</i>	Imposer le raccordement au réseau public et interdire les forages privés pour l'alimentation en eau potable des constructions, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement Préparer le raccordement ultérieur des constructions au réseau d'assainissement collectif. Edicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité de la zone. Ainsi, seuls les rejets susceptibles de pouvoir être traités dans de bonnes conditions par la station d'épuration sont admissibles. Eviter le rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau. Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, dans le respect des objectifs du SAGE. Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux secs, en préservant les qualités architecturales et paysages de chaque quartier. Assurer la protection des constructions par des dispositifs de défense contre l'incendie.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 5	Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées Des implantations peuvent être admises : - pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles respectent l'alignement du bâtiment principal et si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnement de la façade de la rue. - pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.	Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 6	Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 m. Des implantations différentes peuvent être admises : - pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant ; - pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.	Imposer un retrait minimal entre les constructions, afin de prendre en compte la sensibilité paysagère du site et la présence végétale dans les marges de retrait. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Articles 7	Non réglementé	Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 8	L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 30% de la superficie de l'unité foncière.	Définir une emprise au sol maximal des constructions afin de garantir la présence d'espaces libres et de permettre une prise en charge des stationnements visiteurs sur le terrain d'assiette du projet.
Article 9	La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère. Une hauteur différente peut être admise pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	Limiter les hauteurs maximales afin d'assurer l'intégration paysagère des constructions ne relevant pas d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 10	De manière générale, par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage agricole. Les aménagements et projets d'accueil touristiques doivent s'intégrer aux paysages et à leur environnement.	Eviter toute atteinte aux paysages remarquables du site, en prévoyant l'intégration des constructions à la topographie et à la végétation très présente sur le site.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 10	<i>Pour cela, il convient en particulier de :</i> - limiter l'éventuel impact visuel des hébergements et des constructions et installations « associées » (sanitaires, accueil, services...), - prévoir une adaptation satisfaisante des projets à la topographie des lieux, - optimiser l'homogénéité des installations et des hébergements. Ordures ménagères <i>Un espace de stockage du container privatif devra être prévu à l'intérieur du domaine privé pour toute création de nouveau logement. Sa dimension sera en rapport avec le nombre de containers mis à disposition par le service de ramassage des ordures ménagères.</i>	Eviter toute atteinte aux paysages remarquables du site, en prévoyant l'intégration des constructions à la topographie et à la végétation très présente sur le site. Anticiper les besoins induits par le stockage des déchets induits par les logements susceptibles d'être autorisés, en respectant les recommandations du service d'enlèvement des ordures ménagères.
Article 11	<i>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.</i>	Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées avec une rédaction souple.
Article 12	<i>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les plantes ou arbustes locaux sont à privilégier. Leur liste est annexée au règlement.</i> <i>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.</i> <i>Les coupes et abattages d'arbres au sein des Espaces Boisés Classés identifiés au de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques du règlement sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-23 g du code de l'urbanisme.</i>	Protéger les éléments du paysage (haies, alignements, arbres isolés) et les espaces boisés classés identifiés au sein des espaces agricoles. Favoriser le traitement végétal des espaces de stationnement et leur intégration paysagère. Imposer le recours à des essences locales, afin d'éviter notamment la dissémination d'espèces exotiques ou envahissantes.
Article 13	<i>Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.</i>	Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de réglementation.
Article 14	<i>Non réglementé</i>	Prendre en compte l'absence de desserte des espaces naturels par la fibre optique.



F. LA ZONE UE

Opportunité du classement en zone UE

La zone UE correspond aux sites d'activités économiques aménagés dans le prolongement de secteurs déjà urbanisés. Deux secteurs d'activités économiques sont ainsi repérés sur le territoire communal. Il s'agit de la cave coopérative Les Costières et d'une grande surface alimentaire implantées en entrée Ouest du village, leur conférant ainsi un positionnement stratégique.

L'objectif d'un classement au sein d'une zone dédiée à l'activité économique vise à maintenir l'interdiction des habitations dans ces zones, sauf en cas de nécessité (gardiennage, par exemple), en raison des nuisances générées par les activités susceptibles d'y être implantées. Cette interdiction de l'habitat n'exclut pas la mixité des fonctions, dans la mesure où les dispositions envisagées dans cette zone visent à permettre une diversité des destinations admises : bureau, artisanat, commerce, industrie, entrepôt et équipements d'intérêt collectif. Le classement en zone UE vise également à imposer des règles, en matière de desserte par exemple, adaptées notamment aux besoins et au fonctionnement des activités industrielles.

Le classement en zone UE repose sur l'identification des secteurs déjà urbanisés, dans la mesure où plusieurs des parcelles non bâties présentes dans la zone font déjà l'objet d'un usage (stationnement permettant l'accueil du public, stockage, etc.). Un nombre réduit de parcelles non bâties a été intégré dans la zone UE, afin de permettre l'implantation de nouvelles activités, dont la réalisation d'un point de vente de produits locaux et du territoire, mais également l'extension future de celles existantes.

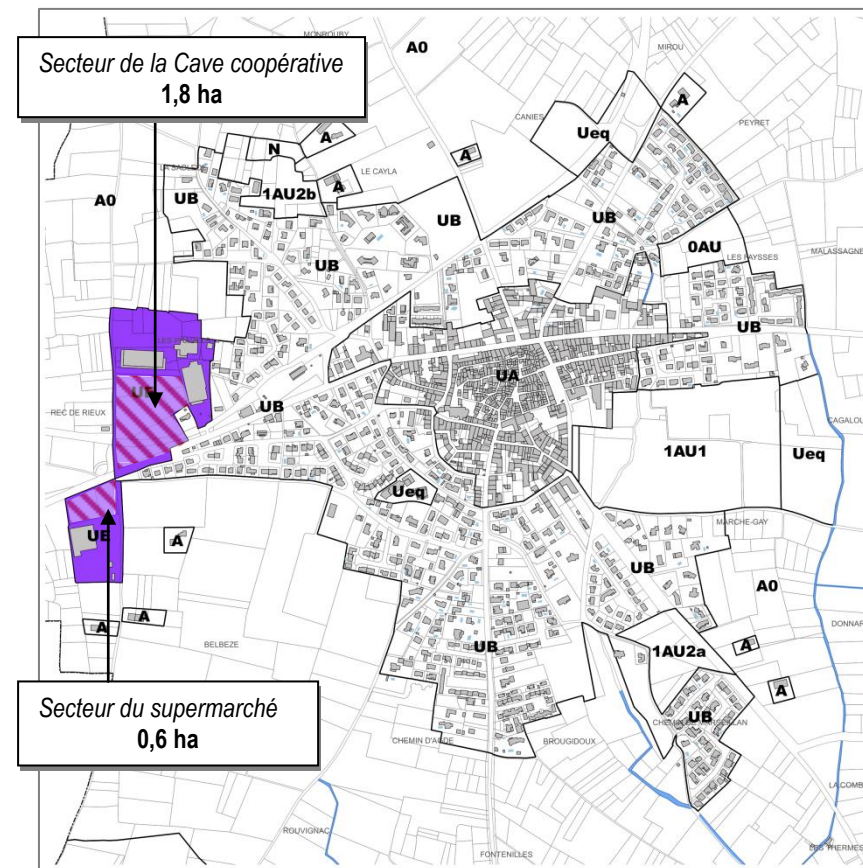
Délimitation de la zone UE

Le périmètre des deux secteurs permet d'intégrer les bâtiments destinés à des activités économiques. En règle générale, le contour s'appuie sur les limites parcellaires des parcelles bâties. Les parcelles potentiellement constructibles représentent un potentiel d'environ 2,4 hectares délimité en rouge sur les photos aériennes ci-après.

Superficie de la zone UE

Total zone UE : 6,3 ha	Surface (ha)	Potentiel constructible (ha)	Classement dans le POS	Occupation du sol
Cave coopérative	4,9	1,8	UE et IVNA	Activités industrielles et artisanales Terres labourées et prairies en friche
Supermarché	1,4	0,6 (dont 0,2 en renouvellement urbain)	IVNAC	Activités commerciales Prairies / Friches / Délaissés

Zone UE





Dispositions règlementaires de la zone UX

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1 Article 2	Sont interdits - les constructions à usage d'hébergement hôtelier, - les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière - les constructions destinées à l'habitation autres que celles visées à l'article UX2, - les terrains de camping ou de caravanning, - les parcs d'attraction. Sont admis sous conditions : - les constructions et installations nouvelles dès lors qu'elles nécessaires aux activités de la cave coopérative ou aux commerces et à la vente de produits issus de l'agriculture locale; - les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des installations et occupations autorisées dans la zone (logement de gardiennage...) et qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activité, - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ; - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances. - les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site. - les zones de stockage ou dépôts de matériaux (sauf matériaux destinés à la vente, show room, ...) sous réserve que ceux ci ne soient pas visibles depuis l'espace public ou intégrés dans des dispositifs permettant d'assurer leur insertion dans le paysage environnant.	Admettre l'ensemble des constructions nécessaires à l'activité économique, en n'excluant que les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière, aux hébergements hôteliers et les habitations (sauf cas particulier), afin de favoriser le développement de l'activité dans ces secteurs. Encadrer l'extension des habitations existantes dans la zone, de manière à éviter d'augmenter de manière trop importante l'exposition des personnes aux nuisances liées au fonctionnement des différents sites d'activités.
Article 3	Accès <i>Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.</i> <i>Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance de la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur à 11 mètres. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de circulation et de la sécurité publique.</i>	Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie. Encadrer les possibilités de desserte par des voies en impasse afin de permettre l'accès de véhicules lourds, dont ceux permettant la protection des personnes contre le risque incendie.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 3	Voirie <i>Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.</i> <i>Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en « T » ou en « Y » permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.</i> <i>Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, La Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006- Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).</i>	Encadrer les possibilités de desserte par des voies en impasse. Leur configuration doit permettre l'accès de véhicules lourds, dont ceux permettant la protection des personnes contre le risque incendie.
Article 4	Alimentation en eau potable <i>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur, si l'objet de la construction le nécessite. Le raccordement est obligatoire en cas d'aménagement, de changements de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau.</i> Assainissement des eaux usées <i>Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci 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.</i> Assainissement des eaux pluviales <i>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.</i> Réseaux électriques et téléphoniques <i>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.</i> Défense incendie <i>Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.</i>	Imposer le raccordement au réseau public et interdire les forages privés pour l'alimentation en eau potable des constructions, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement Préparer le raccordement ultérieur des constructions au réseau d'assainissement collectif. Edicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité de la zone. Ainsi, seuls les rejets susceptibles de pouvoir être traités dans de bonnes conditions par la station d'épuration sont admissibles. Eviter le rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau. Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, dans le respect des objectifs du SAGE. Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux secs, en préservant les qualités architecturales et paysages de chaque quartier. Assurer la protection des constructions par des dispositifs de défense contre l'incendie.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 5	Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en observant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'emprise des voies publiques existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue. Toutefois des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être admises : - pour l'extension des bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux prescriptions ci-dessus - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans une bande comprise entre zéro et dix mètres de l'alignement, qu'il s'agisse des voies ou emprises publiques ou privées.	Permettre une diversité de modes d'implantation, en lien avec le caractère hétéroclite de la zone, rassemblant des activités économiques aux modes d'implantation divers et faciliter la densification des zones d'activités économiques, par la diversité des possibilités accordées. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Article 6	Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (prise à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les toits terrasses) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes, à condition qu'elles ne diminuent pas le retrait existant.	Imposer un retrait minimal entre les constructions. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Articles 7	Non réglementé	Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 8	L'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.	Définir une emprise au sol maximal des constructions afin de garantir la présence d'espaces libres et de permettre une prise en charge des stationnements visiteurs sur le terrain d'assiette du projet.
Article 9	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture ou l'acrotère. La hauteur des constructions destinées à la cave coopérative n'est pas réglementée.	Fixer une hauteur maximale en cohérence avec celle relevée à l'heure actuelle dans sites d'activités, afin de permettre l'évolution des constructions dans le respect de la volumétrie initiale. Faciliter le développement des activités de la cave coopérative, activité identitaire et dynamique à forte valeur ajoutée.
Article 10	Parements extérieurs L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. Les bardages seront de préférence d'aspect bois. Toitures Les toitures doivent être traitées comme une cinquième façade ayant différentes fonctions : collecte des eaux de pluies, apport de lumière naturelle, production d'électricité par des panneaux photovoltaïques. Tous les éléments de production d'énergie renouvelable ou toutes dispositions destinées à l'économie d'énergie seront à favoriser.	Garantir l'intégration de tous les bâtiments aux paysages de la commune. Favoriser le développement des énergies renouvelables au sein des tissus existants, en valorisation le déploiement des énergies solaires sur les toitures industrielles. Inciter à la mise en place de dispositifs de collecte et de rétention des eaux pluviales in situ.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 10	Clôtures <i>Les clôtures seront constituées d'un grillage à grosse maille sans soubassement, doublées d'une haie vive composée d'essence locale. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 1,20 m pour les clôtures donnant sur la voie publique et 1,80m pour les clôtures situées sur les limites latérales et de fonds de parcelles</i>	Limiter à 1,20 m la hauteur maximale des clôtures non transparentes, afin d'éviter la fermeture du paysage urbain. Favoriser la mise en place de haies végétales en cas de clôture, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.
Article 11	<u>Nombre d'emplacements</u> - pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement dont une au moins sur partie privative hors clôture. - pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 0,5 place de stationnement par logement. - pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher. - pour les établissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente : une place de stationnement par 40 % de surface de vente. - pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant. - pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. <u>Stationnement des vélos</u> <i>Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.</i>	Participer à la diversification du parc de stationnements et inciter aux déplacements alternatifs par la mise à disposition de parkings dédiés au deux roues. Fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos tant pour les ensembles d'habitation que les bâtiments tertiaires.
Article 12	<i>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les plantes ou arbustes locaux sont à privilégier. Leur liste est annexée au règlement. Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies composées essentiellement de conifères et les haies mono-spécifiques sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées.</i> <i>Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 15% de celle du terrain aménagé.</i> <i>Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs.</i>	Imposer le recours à des essences locales, afin d'éviter notamment la dissémination d'espèces exotiques ou envahissantes. Favoriser le traitement végétal des espaces de stationnement et leur intégration paysagère. Assurer la préservation des éléments de paysage à conserver au titre du paysage ou des continuités écologiques afin maintenir la biodiversité locale.
Article 13	<i>Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.</i>	Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de réglementation.
Article 14	<i>Non réglementé</i>	Prendre en compte l'absence de desserte des espaces naturels par la fibre optique.

3.1.2.2. Les zones à urbaniser

L'article R.123-6 du code de l'urbanisme stipule que « peuvent être classés en zone à urbaniser, dite zone AU, les **secteurs à caractère naturel** de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

- lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une **capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone**. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont **pas une capacité suffisante** pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.** »

LES ZONES 1AU

Opportunité du classement en zone 1AU

L'identification des zones à urbaniser vise à traduire la stratégie d'extension maîtrisée de l'urbanisation énoncée dans le PADD, à savoir tendre vers un développement urbain concentrique du village, tout en s'appuyant sur l'aménagement de secteurs stratégiques tels les secteurs de Marche-Gay à moindre mesure des secteurs de Brougidou et de La Sablède.

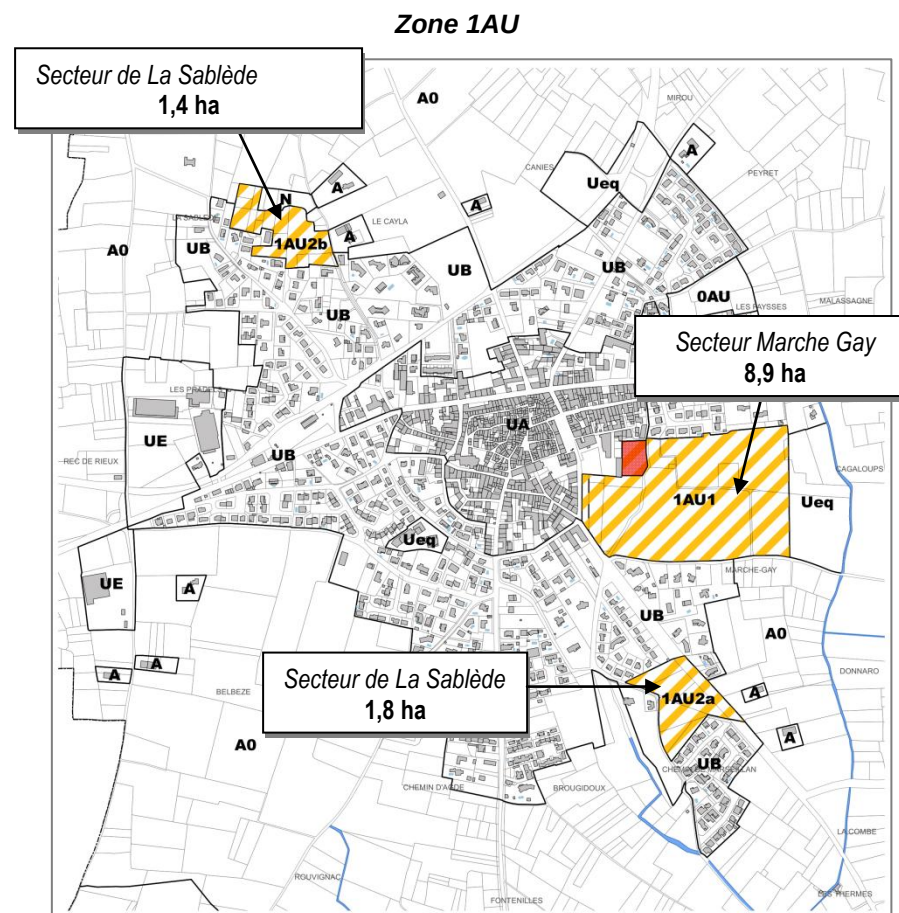
Les **voies publiques** et/ou les **réseaux** d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate des **différents sites à urbaniser** sont d'une **capacité suffisante** pour desservir les constructions qu'il est prévu d'implanter. Ainsi, les secteurs de Marche Gay, de Brougidou et de La Sablède font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation afin d'encadrer leur développement.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de Brougidou et de La Sablède est conditionnée à la réalisation d'au moins 25% du programme prévu à Marche-Gay. En effet, par sa proximité au centre, l'urbanisation du secteur de Marche-Gay est apparue prioritaire, d'autant plus que le foncier nécessaire à la réalisation du programme d'aménagement vient d'être acquis par l'Etablissement Public Foncier Intercommunale.

Délimitation de la zone 1AU

Le dessin du secteur 1AU₁ de **Marche-gay** s'appuie à l'Ouest sur les limites du secteur UA, puis au Nord et au Sud sur les limites du secteur UB. De part sa configuration, elle se présente comme une véritable jonction entre les quartiers Nord-est et les zones d'habitat du Sud L'urbanisation projetée se place ainsi en continuité des espaces déjà urbanisés de la commune. Au l'Est, la limite s'appuie sur la zone Ueq, visant l'accueil de nouveaux équipements. Ce choix vise à marquer une limite franche à l'urbanisation à l'Ouest du bourg, dans une logique de rééquilibrage des tissus à terme.

A noter qu'une parcelle densifiable faisant partie des espaces d'une superficie d'environ 3000 m² a été intégrée à la zone à urbaniser. Cette dernière participera à la réalisation du programme d'aménagement de la zone de Marche-Gay, justifiant ainsi son classement.





Au niveau du **chemin de Brougidoux** (secteur 1AU2a), la commune a choisi d'achever l'urbanisation du quartier, en permettant le **comblement des espaces interstitiels**, aujourd'hui au contact du quartier résidentiel récemment créé. La limite de la zone repose en ce sens sur la limite de la zone UB et ne vas pas au-delà de l'avenue de Marseillan.

L'urbanisation du secteur 1AU2b de **La Sablède** vise également le comblement d'espaces interstitiels au Nord du territoire, comblement initialement prévu dans le cadre du précédent document d'urbanisme. Le dessin de la zone s'appuie sur les limites du secteur UB, en continuité des tissus bâtis.

Superficie de la zone 1AU

Total zone 1AU : 12,4 ha	Surface (ha)	Potentiel constructible (ha)	Classement dans le POS	Occupation du sol
Marche Gay	8,9	0,3 (en renouvellement urbain)	INA1, UD et NC	Terres labourées et jardins
Brougidoux	1,8	-	INA4 et INA5	Vignes et prairies en friche
La Sablède	1,7	-	INA2 et NC	Prairies en friche

Dispositions réglementaires de la zone 1AU

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1 Article 2	Sont interdits : - les constructions à usage artisanal autres que celles visées à l'article 1AU, - les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 1AU2, - les constructions à usage agricole et forestier, - les constructions à usage industriel. Sont admis sous conditions : - les constructions à usage d'habitat, de commerce, d'artisanat à condition qu'elles soient intégrées dans une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous-condition que l'opération de logements comportent au moins 20% de Logements Locatifs Sociaux tel que défini à l'article L123-1-16° du Code de l'Urbanisme ; - l'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans création d'un deuxième logement ; - la réalisation d'annexes (garage, abris, piscine...) à une habitation existante régulièrement édifiées, dans la limite de 60m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation principale ; - les constructions à usage artisanal à condition de ne générer aucune nuisance incompatible avec l'habitat ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone ; - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ; - les affouillements et les exhaussements du sol, à condition qu'ils soient indispensables aux implantations autorisées et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou ne portent pas atteinte au caractère du site.	Affirmer le principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations. Les habitations, commerces, bureaux, hébergement hôtelier, équipements publics et artisanat sont admissibles dans la zone. Préserver la qualité des eaux et assurer la préservation des fonctionnalités écologiques au cours d'eau, en organisant la mise à l'écart du bâti susceptible d'être implanté à proximité. Imposer la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble et obliger au respect des schémas d'aménagement produits dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de garantir un aménagement cohérent de la zone 1AU. Encadrer des possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion. Eviter d'accroître de manière importante l'exposition des populations et des biens aux activités susceptibles de générer un risque ou des nuisances importantes.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 3	Accès <i>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.</i> <i>Dans tous les cas, les caractéristiques des accès publics ou privés doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. En ce qui concerne la défense contre l'incendie, le rayon de braquage doit être supérieur à 11 mètres. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.</i> Voirie <i>Les caractéristiques des voies de desserte publiques et privées doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc. Les voies en impasse sont à proscrire. Dans la mesure où il n'est pas possible de faire autrement, la raquette de retournement pourra être circulaire, en "T" ou en "Y" permettant le retournement des véhicules de secours. Les places de stationnement éventuelles ne devront pas porter atteinte aux emprises nécessaires.</i> <i>Toute nouvelle voie devra se conformer à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret d'application (Décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 – Arrêté du 15 janvier 2007 relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées).</i> <i>Pour favoriser les continuités écologiques (pour réguler les eaux de ruissellement), les profils des voies doivent intégrer des systèmes de récupération et de stockage des eaux de pluie. Les systèmes à ciel ouvert intégrés dans la composition paysagère des voiries sont à privilégier.</i> <i>L'emprise des nouvelles voies de desserte ne pourra être inférieure à 8 mètres.</i>	Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées. Encadrer les possibilités de desserte par des voies en impasse. Leur configuration doit permettre l'accès de véhicules lourds. Imposer la création de voies dotées d'accès suffisant pour permettre le passage d'engins de défense incendie. Eviter le rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau. Favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux souillées, dans le respect des objectifs du SAGE.
Article 4	Alimentation en eau potable <i>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur, si l'objet de la construction le nécessite. Le raccordement est obligatoire en cas d'aménagement, de changements de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau.</i> Eaux usées <i>Le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, lorsque celui-ci 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.</i> <i>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.</i>	Imposer le raccordement au réseau public et interdire les forages privés pour l'alimentation en eau potable des constructions, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable Imposer le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe. Préparer le raccordement ultérieur des constructions au réseau d'assainissement collectif. Edicter des principes techniques destinés à garantir l'hygiène et la salubrité de la zone. Seuls les rejets susceptibles de pouvoir être traités dans de bonnes conditions par la station d'épuration sont admissibles.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	Eaux pluviales <i>Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau. En l'absence de réseau collectif, des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics sont à prendre. Ces dispositions s'appliquent également aux eaux de vidange des piscines.</i> <i>Dans le cas d'opération d'ensemble, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluies choisis sont de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.) et doivent être régulièrement entretenus. Les eaux de pluies doivent être, dans la mesure du possible, récupérées pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.</i> Défense incendie <i>Dès lors que les ressources en eau sont insuffisantes à proximité des constructions, la défense contre l'incendie devra être assurée par des poteaux normalisés situés à 200 mètres maximum des bâtiments à défendre.</i> Réseaux électriques et téléphoniques <i>Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.</i> Ordures ménagères <i>Il est exigé la réalisation d'un lieu de stockage des déchets commun pour chaque opération, dimensionné de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets et accessible depuis la voie publique avec un accès différencié de l'entrée de chaque opération et conçu de manière à s'intégrer dans l'environnement urbain. Les ensembles d'habitations doivent être dotés de plateformes de stockage de conteneur, situées sur le domaine privé, en limite de voie publique et de manière à permettre un accès aisé dans le cadre de la collecte.</i> Ruisseaux et fossés <i>Les ruisseaux et fossés de drainage et autres écoulements de surface existants ne seront ni couverts, ni déviés excepté en cas d'impératifs techniques (passage de voies, de cheminements,...).</i>	Eviter le rejet d'eaux usées non traitées dans les exutoires et réseaux d'eaux pluviales, de manière à éviter la pollution des cours d'eau. Dans le cas d'opération d'ensemble, favoriser la mise en place de dispositifs de récupération des eaux pluviales, dans le respect des objectifs du SAGE. Assurer la protection des constructions par des dispositifs de défense contre l'incendie. Assurer un raccordement sécurisé et discret aux réseaux secs, en préservant les qualités architecturales et paysages de chaque quartier. Anticiper les besoins induits par le stockage des déchets à l'intérieur du domaine privé. Garantir une accessibilité des lieux de stockage des déchets depuis le domaine public, tout en favorisant leur intégration paysagère. Eviter dès que possible, une atteinte aux caractéristiques physiques des cours d'eau et fossés, dans le respect des objectifs du SAGE.
Article 5	<i>Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Sauf disposition contraire ou particulière, les règles d'implantation définies s'appliquent aux façades des constructions prises dans le plan vertical de leur nu.</i> <i>Les constructions principales doivent être implantées :</i> - soit à l'alignement, - soit dans une bande comprise entre 0 et 20 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou projetées, ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées. <i>De préférence, les façades principales des futures constructions devront être orientées au Sud / Sud Est.</i>	Permettre une diversité de modes d'implantation, en lien avec le caractère futur de la zone, rassemblant des typologies d'habitat diverses. Optimiser la consommation d'espaces, en évitant l'implantation de constructions trop à l'écart des voies de desserte. Encadrer l'implantation des constructions principales par rapport aux voies et emprises publiques, afin de garantir une cohérence d'ensemble.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 6	Les règles d'implantations s'appliqueront par rapport aux limites des terrains issus des divisions. Toute construction doit être implantée soit : - en limite séparative, - en observant une marge de recul au moins égale à la moitié de la hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	Admettre une diversité des modes d'implantation, afin notamment de garder des espaces de respiration dans le tissu urbanisé. Respecter les règles minimales édictées dans le règlement national d'urbanisme en cas d'implantation en retrait.
Article 7	Non réglementé	Favoriser la densification des parcelles déjà bâties.
Article 8	Dans les zones 1AU2a de Brougidou et 1AU2b de La Sablède et l'emprise au sol des constructions nouvelles ne pourra excéder 50% de la superficie totale de l'unité foncière.	Définir une emprise au sol maximal des constructions afin de garantir la présence d'espaces libres.
Article 9	La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture (ou l'acrotère pour les toits-terrasse), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. La hauteur des constructions doit être établie au regard de la hauteur des constructions voisines et ne doit pas dépasser : - 9 m à l'égout de toiture ou l'acrotère, au sein des zones 1AU₁ de Marche Gay, - 6 m à l'égout de toiture ou l'acrotère, au sein des zones de 1AU_{2a} de Brougidou et 1AU_{2b} de La Sablède	Favoriser l'intégration des nouveaux quartiers à la trame urbaine existante, n'excédant pas selon les cas le R+1 ou R+2.
Article 10	Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains. Architecture L'architecture contemporaine et bioclimatique est à privilégier. De même, les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale du bâti : orientation des façades, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, isolation par l'extérieur, capteurs solaires,... Clôtures Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont réalisées, elles devront respecter les règles suivantes. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 1,6 mètre. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement Les clôtures seront constituées : - soit d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage, - soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local - soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,8 mètre, éventuellement surmonté d'une grille, grillage ou dispositif à claire-voie, sans dépasser la hauteur totale d'1,6 mètre.	Garantir l'intégration de tous les bâtiments produits dans le cadre d'une opération de construction aux paysages urbains de la commune. Favoriser la réalisation d'un quartier durable, en permettant l'usage de procédés constructifs innovants en matière de performance énergétique notamment. Encadrer les possibilités de réalisation de clôtures, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et à permettre un traitement des limites harmonieux. Limiter à 1,60 m la hauteur maximale des clôtures afin d'éviter la fermeture du paysage urbain. Favoriser la mise en place de haies végétales d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 11	Stationnement véhicules Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre d'emplacements est fixé comme suite pour : - les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement dont au moins 1 sur partie privative hors clôture. - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 0,5 place de stationnement par logement. - les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher. - les établissements commerciaux de plus de 100 m² de surface de vente : 1 place de stationnement par 40 % de surface de vente. - pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 10 m² de salle de restaurant. Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle de ceux auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Stationnement des vélos Toute personne qui construit : - un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. - un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.	Fixer une superficie minimale de référence pour la réalisation de places de stationnement. Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées. Fixer des exigences précises en matière de réalisation de places de stationnement pour les commerces, bureaux, hôtels et restaurants. Fixer les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et bâtiments à usage tertiaire.
Article 12	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les plantes ou arbustes locaux sont à privilégier. Leur liste est annexée au règlement. Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies mélangées sont recommandées. Les haies composées essentiellement de conifères et les haies mono-spécifiques sont interdites. Les haies mélangées sont recommandées. Les aires de stationnement en surface comportant plus de 4 emplacements doivent être plantées à raison d'un arbre pour 100 m² de la superficie affectée à cet usage. Ces espaces plantés peuvent être regroupés afin de constituer des massifs significatifs. Les haies devront être composées d'essences locales. Les haies mélangées sont recommandées. Dans chaque opération d'ensemble, il sera créé un espace collectif public planté et aménagé d'un seul tenant. Sa superficie ne sera pas inférieure à 10% de celle du terrain aménagé.	Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles. Favoriser le traitement végétal des espaces de stationnement et leur intégration paysagère. Imposer le recours à des essences locales, afin d'éviter notamment la dissémination d'espèces exotiques ou envahissantes.
Article 13	Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.	Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de réglementation.
Article 14	Non réglementé	Prendre en compte l'absence de desserte par le réseau fibre optique.



A. LES ZONES 0AU

Opportunité du classement en zone 0AU

Le secteur de Mas Peyret présente un positionnement favorable, à proximité du centre-bourg. Malgré son positionnement privilégié, le choix de ne pas classer ce secteur en zone 1AU, d'ores et déjà dédié à l'accueil de nouvelles habitations au POS, tient à la prise en compte de plusieurs facteurs.

D'une part la faisabilité opérationnelle d'un projet d'aménagement ou de construction sur le secteur est compromise à moyen terme sur ce secteur, avec un phénomène de rétention foncière avéré. En ne permettant pas de produire les logements induits par les perspectives démographiques attendues, le classement de ces parcelles aboutirait à contrevenir aux dispositions de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, en ce que la commune ne prévoirait pas des « capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat ».

L'opportunité de classer ces parcelles en zone 1AU, fait partie des options qui ont été envisagées par la collectivité. Néanmoins, compte tenu des possibilités existantes en densification et en extension de l'urbanisation, il s'avère que l'intégration de l'ensemble de ces parcelles en zone à urbaniser, conduirait à autoriser une consommation d'espaces naturels et agricoles légèrement supérieure aux objectifs chiffrés fixés dans le PADD, dans des délais trop court pour être supportée par la commune.

Afin de respecter les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace, la commune a choisi de différer l'urbanisation de cette zone. Une modification ultérieure du document d'urbanisme pourra permettre l'ouverture à l'urbanisation de ces terrains.

Délimitation de la zone 0AU

Le dessin de la zone 0AU de Mas Peyret s'appuie essentiellement sur les limites du secteur UB. Par sa configuration, elle forme un interstice entre les quartiers Nord. L'urbanisation prévue à long terme, vise ainsi à « tendre vers un développement urbain concentrique du village », une orientation fondatrice du projet communal inscrite au PADD.

Superficie de la zone 0AU

Zone 0AU



Total zone 0AU : 1,3 ha	Surface (ha)	Classement dans le POS	Occupation du sol
Secteur soumis à modification du PLU	1,3	NC	Vignes

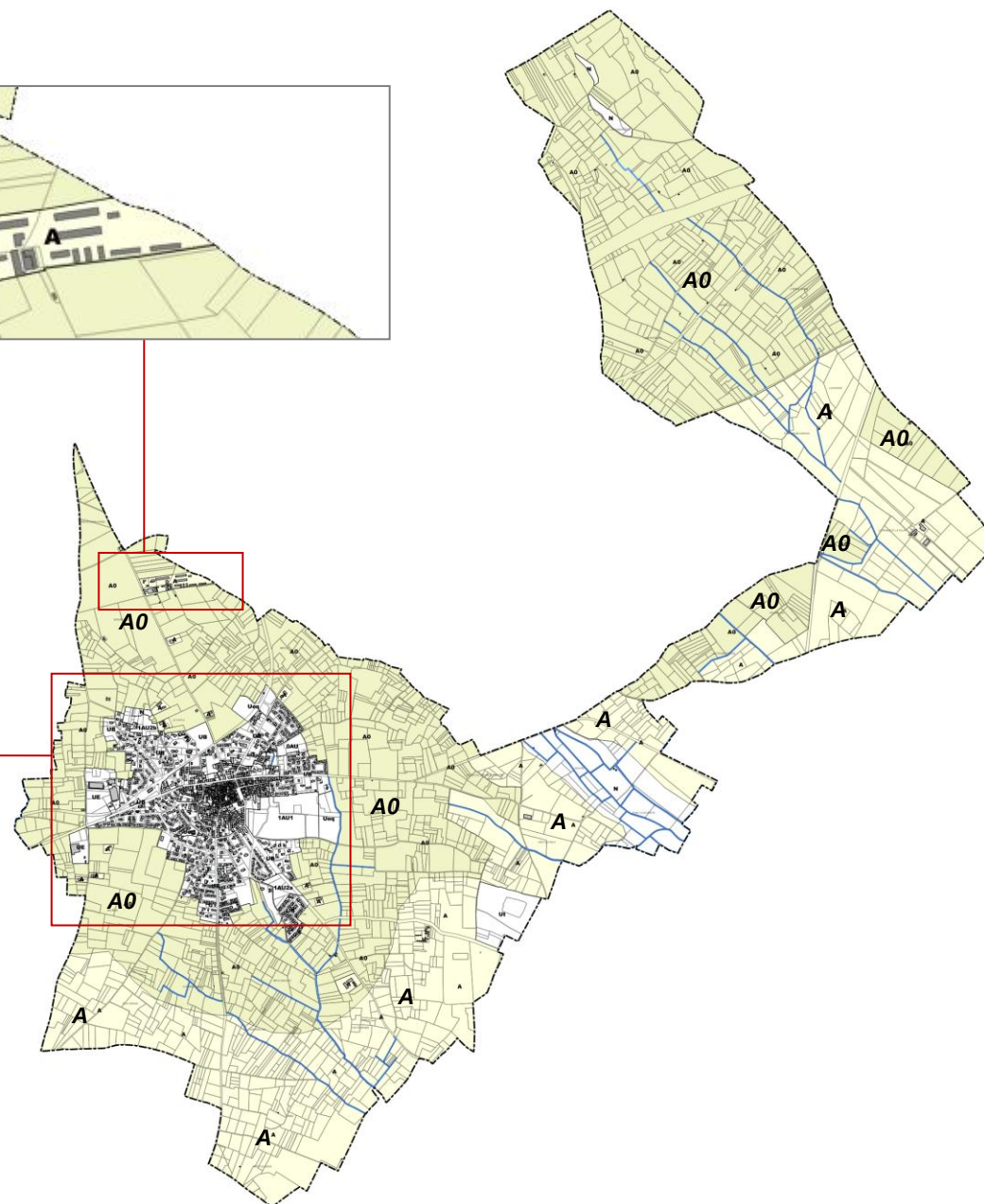
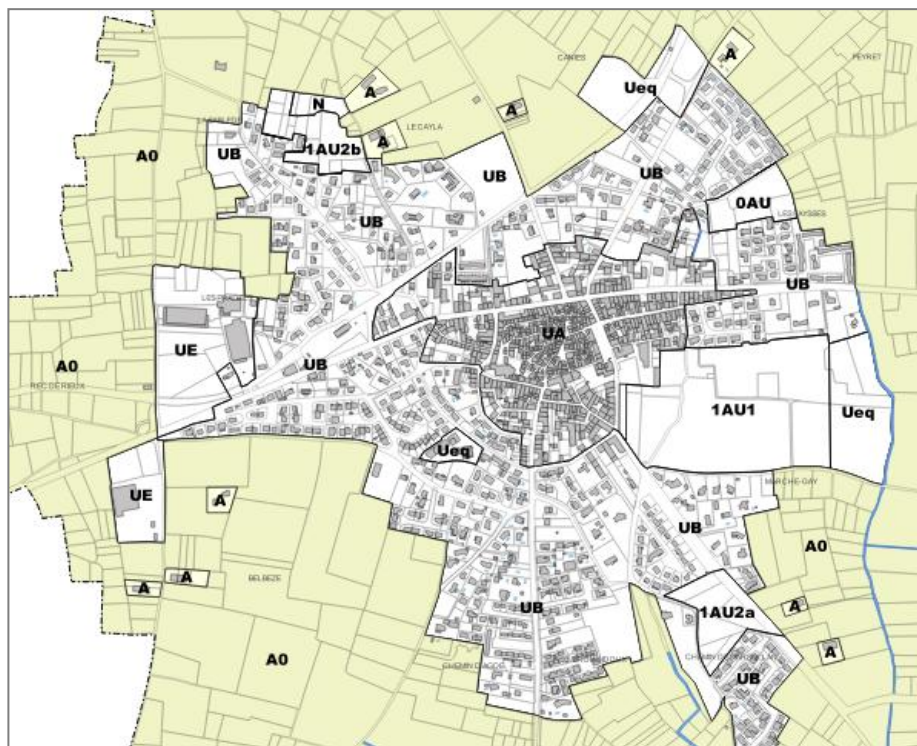
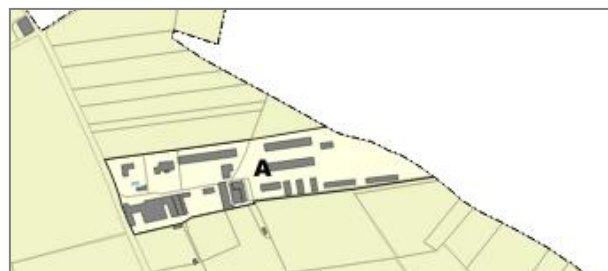


Dispositions réglementaires de la zone 0AU

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1	Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles visées à l'article AU2.	Permettre la réalisation des installations et équipements techniques liés aux réseaux publics, dans l'attente d'une ouverture à l'urbanisation.
Article 2	Sont autorisé sous condition , les installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (électricité, assainissement, eau potable, eaux pluviales, ...) sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone.	Préparer le raccordement ultérieur des constructions au réseau d'assainissement collectif.
Article 3	<i>Pour être autorisé, un équipement public doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.</i>	Garantir un accès aux installations et équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 4	<i>Non réglementé.</i>	Les modalités de raccordements aux divers réseaux publics sera réglementé ultérieurement, à l'occasion de l'ouverture à urbanisation de la zone, suite à modification ou révision du PLU
Article 5	<i>Les constructions doivent être implantées en observant un recul de 5 m par rapport à l'alignement.</i>	Encadrer l'implantation des installations et équipements techniques liés aux réseaux publics ou aux établissements d'intérêt collectif.
Article 6	<i>Non réglementé</i>	Préciser les règles d'implantation sur la base d'un projet d'aménagement suffisamment précis.
Article 7		Les modalités d'implantation des constructions seront réglementés ultérieurement, à l'occasion de l'ouverture à urbanisation de la zone, suite à modification ou révision du PLU.
Article 8		
Article 10	<i>L'aspect esthétique des constructions nouvelles doit être étudié de manière à assurer leur parfaite intégration dans le paysage naturel.</i>	Garantir l'intégration de tous les équipements techniques et installations susceptibles d'être réalisés
Article 11	<i>Non réglementé</i>	Préciser les obligations en matière de stationnements, de traitement paysager des espaces extérieures ou de performances énergétiques, sur la base d'un projet d'aménagement suffisamment précis, permettant de qualifier davantage les besoins à venir.
Article 12		
Article 13		Les modalités d'implantation des constructions seront réglementés ultérieurement, à l'occasion de l'ouverture à urbanisation de la zone, suite à modification ou révision du PLU.
Article 14		



3.1.2.3. La zone agricole





L'article R.123-7 du code de l'urbanisme stipule que « *peuvent être classés en zone agricole, dite zone A, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

En zone A peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

*Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. * 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement ».*

Opportunité du classement en zone agricole

La commune de Pomérols est particulièrement marquée par les activités viticoles ; des activités qui sont aujourd'hui sources d'identité, supports à une économie locale spécifique, vecteur de cadre de vie et structurantes du paysage locale, et qui doivent faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur. Il s'agit de préserver les exploitations et les terres viticoles, notamment les terres de production du Picpoul de Pinet, de permettre le développement des domaines viticoles pomérolais et de conforter la cave coopérative Les Costières de Pomérols.

Le mitage des espaces ruraux, suite à l'implantation de constructions isolées au sein des espaces agricoles a pu conduire à l'imbrication de parcelles bâties et de parcelles cultivées ou constituées de friche. Ces quelques constructions ne constituent en aucun cas des secteurs déjà urbanisés au sens des dispositions de l'article R.123-5 du code de l'urbanisme. En effet, outre la très faible densité observée, l'habitat diffus se trouve cerné par des espaces agricoles cultivés. La concurrence localisée entre l'habitat et l'agriculture peut dans certains cas porter préjudice à la pérennité d'exploitations agricoles à l'équilibre économique précaire.

La protection du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles implique par conséquent d'endiguer ce phénomène et d'éviter la mise en place de zones constructibles sur des terres cultivées. Il s'agit de préserver les exploitations et les terres viticoles, de permettre leur développement, tout en préservant le paysage de Pomérols et sa sensibilité en particulier aux abords du bourg. Ainsi, l'identification des zones agricoles repose sur le principe de protection des terres agricoles, qu'elles soient cultivées ou non au moment de l'arrêt du projet de PLU.

Le règlement prévu permet d'octroyer des droits à construire résiduels dans les limites fixées par le code de l'urbanisme à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme précité. A noter que dans la zone A fait l'objet d'un secteur A0, visant à adapter le niveau de protection à la qualité agronomique des terres mais également à leur valeur identitaire et patrimoniale, au travers de dispositions plus stricts, tout en veillant à permettre l'évolution des activités agricoles qui y sont implantées.

Il s'agit par ailleurs de préserver les perspectives paysagères offertes sur le bourg depuis les espaces agricoles, dans un périmètre de 500 mètres depuis la limite des espaces bâtis et secteurs à urbaniser. Dans ce secteur, l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles ne sera pas admise. Toutefois, afin de ne pas constituer un frein au développement des activités présentes, l'extension des constructions et installations agricoles est autorisée, dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné, sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité du patrimoine bâti existant ou du paysage naturel environnant.

Par conséquent, de nouvelles constructions destinées aux logements ou aux activités agricoles pourront uniquement être implantées en zone A, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole. En vertu des dispositions énoncées à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme, le règlement peut en effet prévoir que les bâtiments d'habitation puissent « *faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site* ».

Cette habilitation conférée par le législateur permet d'offrir une solution réglementaire aux secteurs d'habitat diffus, en reconnaissant implicitement la possibilité d'inclure de telles entités en zone agricole, dès lors qu'il n'est ni possible ni souhaitable de les classer en zone urbaine. La commune a donc retenu cette disposition dans le cadre du règlement de la zone agricole. Dans cet optique, l'aménagement et l'extension des habitations existantes, sans création d'un deuxième logement, est également permis dans la limite de 30% de la surface de plancher. La réalisation d'annexes est aussi admise mais particulièrement encadrée. A noter que les quelques constructions isolés à usage d'habitation présentes aux abords du bourg ont fait l'objet d'un classement en zone A afin de permettre des évolutions mineures des constructions existantes.



Délimitation de la zone agricole et de son sous-secteur

La zone agricole comprend 3 entités spatialement distinctes devant faire l'objet d'une protection spécifique en raison de leur sensibilité paysagère et/ou agronomique. La limite de cette zone a été fixée en s'appuyant sur les limites des zones urbaines ou à urbaniser, ainsi que sur les limites des terres exploitées ou cultivables non intégrées aux AOP ou ne présentant pas de sensibilités paysagères majeures, identifiées dans le cadre du diagnostic agricole.

Le secteur A0 recouvre l'intégralité de parcelles agricoles exploitées ou non, devant faire l'objet d'une protection, au titre d'un classement en AOP et de la préséance d'un paysage ouvert identitaire. Ainsi, la zone A couvrent les espaces cultivées aux sensibilités agronomiques et paysagères moindre.

Superficie de la zone A et de son sous-secteur

Total zone A : 953,4 ha	Surface (ha)	Classement dans le POS	Occupation du sol
Espaces agricoles cultivés	343,4	NC	Terres cultivées, prairies en friche et habitats résiduels
Espaces agricoles classés en AOP et sensibles du point de vue paysager (A0)	610	NC	Terres cultivées ou non classés en AOP

Dispositions réglementaire de la zone A et de son sous-secteur

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2. Dans les zones rouge de danger (RN) et en zone de précaution (RP et ZP1) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au règlement de ce dernier, annexé au dossier de PLU. Le long des cours d'eau non cartographiés dans le PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible, doit être prévue afin de préserver les axes des écoulements de l'eau et la stabilité des berges.	Réserver la zone aux constructions nécessaires aux exploitations agricoles, afin d'éviter le mitage des espaces agricoles et la concurrence entre usages des sols. Maintenir la conformité des dispositions du document d'urbanisme avec celles du PPRI en vigueur. Ne pas renforcer l'exposition des personnes et des biens au risque de débordement des cours d'eau. Préserver la qualité des eaux et assurer la préservation des fonctionnalités écologiques au cours d'eau, en organisant la mise à l'écart du bâti susceptible d'être implanté à proximité.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 2	Sont admises sous conditions : <u>Dans l'ensemble de la zone A, hors secteur A0 :</u> - les constructions et installations à destination agricole ou destinées à la fonction d'entrepôt à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole, - les constructions à usage d'habitation, sous réserve d'être nécessaire et liée aux activités agricoles dont la présence permanente et rapprocher de l'exploitant est indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation ; - les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sans changement de destination, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer l'aspect extérieur de la construction existante ; - l'aménagement et l'extension des habitations existantes régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la première modification du PLU sans création d'un deuxième logement ; - la réalisation d'annexes (garage, abris, piscine...) à une habitation existante régulièrement édifiée, dans la limite de 60m² d'emprise au sol par habitation existante à la date d'approbation de la première modification du PLU. Les annexes doivent être implantées à une distance maximale de 20m de l'habitation principale ; - les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sous réserve sous réserve d'être nécessaire à l'activité agricole et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et en limiter les nuisances ; - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone ; - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages les établissements d'intérêt collectif sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone. <u>Uniquement dans le secteur A0 :</u> Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après : - l'extension des constructions et installations agricoles régulièrement édifiées, dans la limite de 30% de la surface de plancher du bâtiment concerné à la date d'approbation du PLU, à condition qu'elle : - o soit nécessaire à l'exploitation agricole ; - o ne porte pas atteinte à la qualité du patrimoine bâti existant ou du paysage naturel environnant, - les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles : - o ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées - o ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Eviter le mitage des espaces agricoles à forte valeur agronomique et bénéficiant d'un classement en AOP. Préserver les vues sur le bourg dans un périmètre de 500 mètres tout en veillant à permettre l'évolution des activités agricoles qui y sont implantées Permettre le développement des activités agricoles existantes en tenant compte des sensibilités paysagères et agronomiques des espaces agricoles, en permettant / encadrant : - <u>Dans les secteurs les moins sensibles :</u> - o l'implantation d'ICPE dès lors qu'elles sont nécessaires à l'activité agricole ; - o l'implantation de constructions nouvelles à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité d'exploitation, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme et de la jurisprudence ; - o l'extension des habitations existantes et les annexes qui ne sont pas nécessaires à l'activité en zone agricole, en plafonnant l'extension de manière à limiter l'artificialisation des sols ainsi que les pressions sur les ressources en eau notamment. - o l'implantation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme. - o les possibilités d'affouillements ou exhaussements, de manière à éviter de trop remanier les sols et limiter l'érosion. - <u>Dans les secteurs les plus sensibles :</u> - o l'évolution des activités agricoles qui y sont implantées, mais de manière encadrée ; - o l'implantation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 3	<i>Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité. Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.</i>	Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie.
Article 4	Alimentation en eau potable <i>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.</i> <i>En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.</i> <i>Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.</i> Eaux usées <i>Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées lorsque celui-ci 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.</i> Eaux pluviales <i>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.</i>	Imposer le raccordement au réseau public, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable. Privilégié le raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées, lorsqu'il existe. Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil. Garantir l'infiltration des eaux pluviales en l'absence de réseau collectif, en imposant une infiltration des eaux sur l'unité foncière.
Article 5	<i>Les constructions doivent être implantées sur la limite d'emprise des voies publiques ou privées existantes ou projetées ou de la limite qui s'y substitue.</i> <i>L'implantation en retrait de l'alignement pourra être admise :</i> <i>- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents et si elle s'inscrit dans l'ordonnancement de la façade de la rue ;</i> <i>- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans une bande comprise entre zéro et dix mètres de l'alignement, qu'il s'agisse de vois et emprises publiques ou privées.</i>	Encadrer l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions au sein des espaces agricoles.
Article 6	<i>Les constructions doivent être édifiées sur au moins l'une des limites séparatives latérales ou bien à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite la plus proche, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.</i> <i>Une implantation autre que celles prévues ci-dessus peut être admise dans le cas de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i>	Admettre une diversité des modes d'implantation, en cohérence avec le caractère hétérogène de la gestion des limites. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 7	Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de trois mètres des limites séparatives. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises : - pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant ; - pour les serres qui peuvent être implantées en limite séparative lorsque leur hauteur, en tous points du bâtiment n'excède pas 3,20m.	Maintenir un cadre bâti aéré, notamment en cas d'extension de constructions en habitat diffus.
Article 8	L'emprise au sol des constructions destinées à l'habitation ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière du projet.	Assurer une intégration paysagère satisfaisante des habitations nouvelles et bâtiments agricole Limiter l'artificialisation et le mitage des espaces agricoles.
Article 9	La hauteur ne peut excéder : - pour les constructions à usage d'habitation, 7 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère, - pour les constructions à usage agricole, 12 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère.	Assurer une intégration paysagère satisfaisante des habitations nouvelles et bâtiments agricole Eviter des surélévations trop importantes, dans le cas d'extensions verticales.
Article 10	Adaptation au terrain La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire. Parements extérieurs : L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou s'intégrer avec l'environnement naturel. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit. Toitures : Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les couvertures des constructions d'habitation n'excéderont pas une pente de 30 %. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures terrasses, terrasses végétalisées sont autorisées. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture. Les capteurs solaires peuvent éventuellement être implantés au sol sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et paysages. Clôtures	Préserver les vues sur le paysage agricole, au relief très peu marqué, en privilégiant l'absence de remblais. Garantir l'intégration de tous les bâtiments produits dans le cadre d'une opération de construction aux paysages ruraux de la commune. Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage. Respecter la volumétrie, les couvertures, les ouvertures, les principes de composition et les couleurs existantes des constructions traditionnelles. Encadrer les possibilités de réalisation de clôtures, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et à permettre un traitement des limites harmonieux.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	<i>Les clôtures ne sont pas obligatoires. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement</i> <i>Les clôtures seront constituées :</i> - soit d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage, - soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local	Limiter à 2 m la hauteur maximale des clôtures afin d'éviter la fermeture du paysage ruraux. Favoriser la mise en place de haies végétales d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.
Article 11	<i>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.</i>	Prévoir un nombre de places de stationnements en cohérence avec les besoins générés par les constructions susceptibles d'être implantées.
Article 12	<i>Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction.</i> <i>Les plantes ou arbustes locaux sont à privilégier. Leur liste est annexée au règlement. Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation faisant appel aux essences locales.</i> <i>Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments du paysage à protéger figurés sur les documents graphiques du règlement est strictement interdit.</i>	Maintenir une présence végétale sur les parcelles accueillant des constructions nouvelles. Imposer la réalisation d'un écran végétalisé aux abords de zones de dépôts éventuel, afin de permettre leur intégration dans les espaces environnants. Préserver la qualité des eaux et assurer la préservation des fonctionnalités écologiques au cours d'eau, en organisant la mise à l'écart du bâti susceptible d'être implanté à proximité.
Article 13 Article 14	<i>Non réglementé</i>	Prendre en compte l'absence de desserte des espaces agricoles par la fibre optique. Ne pas imposer de performances énergétiques renforcées pour les constructions admises en zone agricole.

3.1.2.4. La zone naturelle

L'article R.123-8 du code de l'urbanisme précise que « peuvent être classés en zone naturelle et forestière, dite zone N, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5 ».

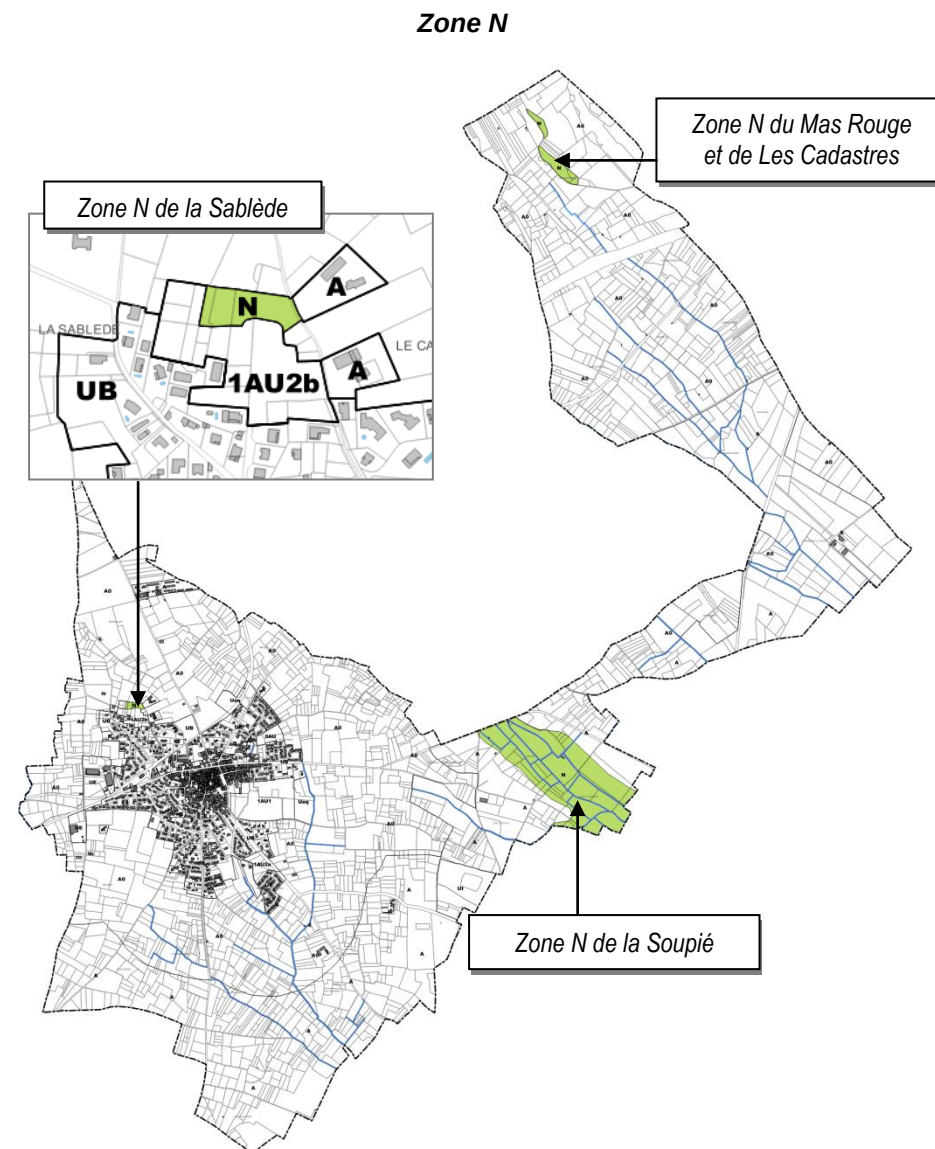
Opportunité du classement en zone naturelle

Quatre zones naturelles sont identifiées dans le cadre du projet de PLU. Les deux premières recouvrent les entités boisées du Mas Rouge et de Les Cadastres situées au Nord-est de la commune. La troisième protège la zone humide de la Soupié et ses espaces de fonctionnalité, puis la quatrième vise à préserver une zone naturelle en cours de recolonisation naturelle favorable à la biodiversité urbaine.

Le classement de ces entités repose sur la notion d'intérêt écologique, du fait de leur rareté au sein des espaces agricoles, mais également de leur intérêt paysager et esthétique. En effet, les boisements du Mas Rouge, de Les Cadastres et la ripisylve des crastes à la Soupié participent à l'établissement de corridors, jouant un rôle certain dans le fonctionnement de la trame verte et bleue locale. Les anciennes parcelles en cours de recolonisation par la végétation, à la Sablède, offrent un secteur de refuge pour diverses espèces ordinaires.

Le classement en zone N des boisements du Mas Rouge et de Les Cadastres repose davantage sur la reconnaissance de leur caractère d'espace naturel, bien que les milieux qu'ils abritent puisse mériter une protection en raison de leur intérêt écologique.

A l'inverse, le classement des milieux humides et boisés identifiés à la Soupié a été guidé par la présence d'espaces à fort intérêt écologie et favorables à la nidification du Rollier d'europe notamment (oiseau protégé en France exclusivement méditerranéen).





Délimitation de la zone naturelle

Les limites de la zone naturelle sont fixées de manière à intégrer les seuls espaces naturels présents sur le territoire. Les contours de la zone sont fixés en s'appuyant sur les limites des espaces agricoles, des zones urbaines mais également sur la limite du champ d'expansion des crues aux abords de la Soupié. Ces dernières ont permis d'identifier deux boisements naturels enserrés au sein d'entités agricoles, des espaces humides particulièrement rare et de protéger des éléments supports aux continuités écologiques locales.

Surfaces classées en zone naturelle

Total zone N : 33,6 ha	Surface (ha)	Classement dans le POS	Occupation du sol
Espaces naturels (N)	33,6	NC	Zone humide de la Soupié et espace de fonctionnalité Boisements de feuillus

Dispositions réglementaires de la zone N

ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 1	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.	Protéger la zone naturelle en interdisant la plupart des modes d'occupation et d'utilisation du sol susceptibles d'y être admis.
Article 2	Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites. Dans les zones rouges de danger (RN) du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues au règlement de ce dernier, annexé au dossier de PLU. Le long des cours d'eau non cartographiés dans le PPRI ou pour lesquels aucune étude hydraulique n'a été réalisée, une bande de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau, non constructible, doit être prévue afin de préserver les axes des écoulements de l'eau et la stabilité des berges. Sont admises, en zone N, sous conditions, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles : - ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées ; - ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - respectent les dispositions du règlement du PPRI approuvé.	Maintenir la conformité des dispositions du document d'urbanisme avec celles du PPRI en vigueur. Préserver la qualité des eaux et assurer la préservation des fonctionnalités écologiques au cours d'eau, en organisant la mise à l'écart du bâti susceptible d'être implanté à proximité. Admettre sous conditions l'implantation de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 3	Accès <i>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code civil.</i> <i>Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles à desservir, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</i> <i>L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès en tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.</i> Voirie <i>Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, de protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, et des objets encombrants, etc.</i> <i>En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte en impasse, celles-ci doivent être aménagées, de telle sorte que les véhicules puissent effectuer un demi-tour.</i>	Rappeler les obligations minimales imposées notamment à l'article R.111-5 du code de l'urbanisme, afin de garantir l'accès aux engins de lutte contre l'incendie. Imposer la réalisation d'accès sécurisés et ne créant pas un risque supplémentaire sur les voies publiques concernées. Encadrer les possibilités de desserte par des voies en impasse, en anticipant notamment les besoins liés à la circulation de véhicules à grand gabarit (poids lourds ou tracteurs par exemple).
Article 4	Eau potable <i>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.</i> <i>En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.</i> <i>Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.</i> Eaux usées <i>Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées. 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.</i> Eaux pluviales <i>Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Lorsqu'il existe un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leurs évacuations dans ledit réseau. En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Dans le cas où les eaux pluviales ne peuvent pas être rejetées dans un réseau collectif, elles doivent être infiltrées sur l'unité foncière.</i>	Imposer le raccordement au réseau public, afin de limiter la pression diffuse sur la ressource en eau potable. Privilégié le raccordement au réseau d'assainissement collectif des eaux usées, lorsqu'il existe. Rappeler l'obligation imposée quant au libre écoulement des eaux pluviales, mentionnée aux articles 640 et 641 du Code Civil. Garantir l'infiltration des eaux pluviales en l'absence de réseau collectif, en imposant une infiltration des eaux sur l'unité foncière.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
Article 5	<i>Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées</i> <i>Des implantations différentes du 5.1 peuvent être admises :</i> - <i>pour l'extension d'un bâtiment existant qui ne répondrait pas au critère précédent, elle pourra se faire suivant l'alignement de la construction initiale.</i> - <i>pour constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</i>	Privilégier le recul des constructions, afin de permettre l'établissement de plantations dans la marge de recul de 5 m minimum ainsi déterminée, et assurer l'intégration paysagère des constructions depuis l'espace public. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des constructions destinées à l'exploitation agricole.
Article 6	<i>Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 m.</i> <i>Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises :</i> - <i>pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant ;</i> - <i>pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.</i>	Assurer la préservation des fonctionnalités écologiques associées aux espaces boisés classés, en organisant la mise à l'écart du bâti susceptible d'être implanté à proximité. Faciliter l'implantation des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article 7	Non réglementé	Maintenir un cadre bâti aéré, notamment en cas d'extension de constructions en habitat diffus.
Article 8	Non réglementé	Faciliter l'implantation des constructions admises dans la zone.
Article 9	<i>La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions à usage agricole. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne peut excéder 7 m à l'égout du toit ou de l'acrotère</i>	Assurer une intégration paysagère satisfaisante des habitations nouvelles et éviter des surélévations trop importantes, dans le cas d'extensions verticales.
Article 10	Adaptation au terrain <i>La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter, et non l'inverse. Les remblais/déblais seront réduits au minimum. Les travaux de terrassement ne pourront être entrepris avant la délivrance du permis de construire.</i> Parements extérieurs : <i>L'aspect et les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et ne pas porter atteinte au caractère des sites ou paysages naturels ou urbains. Dans le cas d'adjonction ou de constructions annexes, les matériaux employés doivent être de même type que l'existant ou s'intégrer avec l'environnement naturel. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, etc.) est interdit.</i>	Préserver les vues sur le paysage agricole, au relief très peu marqué, en privilégiant l'absence de remblais. Garantir l'intégration de tous les bâtiments produits dans le cadre d'une opération de construction aux paysages ruraux de la commune. Obliger à enduire ou peindre les matériaux destinés à l'être, et éviter ainsi la réalisation de constructions à l'aspect inachevé, préjudiciable à la qualité du paysage.



ARTICLE	DISPOSITIONS	OBJECTIFS – JUSTIFICATION
	Toitures : Les couvertures des constructions à usage d'habitation seront en tuiles de type canal et de teinte ocre ou vieillie. Les couvertures des constructions d'habitation n'excéderont pas une pente de 30 %. Les tuiles rouge vif sont à proscrire. Les tuiles vernissées et les tuiles de teinte foncée sont interdites. Les toitures terrasses, terrasses végétalisées sont autorisées. Les équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables, notamment les capteurs solaires, doivent être intégrés dans la pente de la toiture. Les capteurs solaires peuvent éventuellement être implantés au sol sous réserve de ne pas nuire à la qualité des sites et paysages. Clôtures Les clôtures ne sont pas obligatoires. Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Toutefois, une hauteur supérieure peut être admise dans le cas de clôture servant de murs de soutènement Les clôtures seront constituées : - soit d'une haie végétale d'essences locales, éventuellement doublée d'un grillage, - soit d'un simple grillage de texture fine et de couleur s'intégrant avec le paysage local	Encadrer les réhabilitations ou extensions menées sur du bâti ancien, de manière à préserver l'aspect extérieur des constructions existantes. Respecter la volumétrie, les couvertures, les ouvertures, les principes de composition et les couleurs existantes des constructions traditionnelles. Encadrer les possibilités de réalisation de clôtures, de manière à concilier les aspirations en matière d'intimité et à permettre un traitement des limites harmonieux. Limiter à 2 m la hauteur maximale des clôtures afin d'éviter la fermeture du paysage ruraux. Favoriser la mise en place de haies végétales d'essences locales, éventuellement doublées d'un grillage, afin de favoriser l'intégration des grillages et la végétalisation des espaces libres.
Article 11	Non réglementé.	Ne pas contraindre la réalisation de projets d'intérêt collectif
Article 12	Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées. Les plantes ou arbustes locaux sont à privilégier. Leur liste est annexée au règlement. Les aires de stationnement en surface d'une superficie égale ou supérieure à 100 m² doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 4 emplacements. Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des éléments du paysage à protéger figurés sur les documents graphiques du règlement est strictement interdit. Les coupes et abattages d'arbres au sein des Espaces Boisés Classés identifiés au de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme sur les documents graphiques du règlement sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R.421-23 g du code de l'urbanisme.	Préserver la qualité des eaux et assurer la préservation des fonctionnalités écologiques au cours d'eau, en organisant la mise à l'écart du bâti susceptible d'être implanté à proximité. Protéger les éléments du paysage (haies, alignements, arbres isolés) et les espaces boisés classés identifiés au sein des espaces agricoles. Favoriser le traitement végétal des espaces de stationnement et leur intégration paysagère. Imposer le recours à des essences locales, afin d'éviter notamment la dissémination d'espèces exotiques ou envahissantes.
Article 13	Les constructions nouvelles doivent être en cohérence avec la réglementation relative à l'isolation thermique, l'acoustique et l'aération en vigueur.	Rappeler l'existence d'obligations légales en matière de réglementation.
Article 14	Non réglementé	Prendre en compte l'absence de desserte des espaces naturels par la fibre optique.



3.1.2.5. Bilan de la consommation foncière générée par le projet de PLU

En ha	Surface	Vocation des superficies mobilisées			Renouvellement urbain	Consommation d'espaces		
		Dominante habitat	Dominante économie - tourisme	Dominante équipement		Agricoles		Naturels
						Vignes	Terres labourées	Prairies en friche
Zone U dont en	89,6	2,1	-	2,8	2,1	-	2,8	-
secteur UA	15,8	-	-	-	-	-	-	-
secteur UB	68,1	2,1	-	-	2,1	-	-	-
secteur Ueq	5,7	-	-	2,8	-	-	2,8	-
Zone Ut	8,8	-	-		-	-	-	-
Zone UE	6,9	-	2,4	-	0,2	-	1,6	0,6
Zone 1AU dont en	12,4	11,7	-	-	0,3	0,8	8,6	2
secteur 1AU1	8,9	8,9	-	-	0,3	-	8,6	-
secteur 1AU2a	1,8	1,4	-	-	-	0,8	-	0,6
secteur 1AU2b	1,7	1,7	-	-	-	-	-	1,4
Zone 0AU	1,3	1,3	-	-	-	1,3	-	-
Zone A dont en	954,4	-	-	-	-	-	-	-
Secteur A0	610	-	-	-	-	-	-	-
Zone N	33,6	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1107,1	15,1	2,4	2,8	2,6	15,1		2

Le projet de PLU repose sur la mobilisation d'environ **15,1 hectares principalement pour la création d'habitations dont 2,4 ha en renouvellement urbain**, mais pouvant accueillir de manière ponctuelle des équipements, commerces ou services. Pour rappel, l'objectif chiffré de modération de la consommation d'espace évalué par la commune est de 15 hectares pour l'accueil de nouveaux logements. Les dispositions réglementaires mises en œuvre permettent donc d'honorer l'objectif, étant donné que 1,3 ha fait l'objet d'une urbanisation différée.

Dans les années à venir, environ **2,4 hectares sont susceptibles d'accueillir des activités économiques et 2,8 permettre la construction de nouveaux équipements**. Au total, la somme des surfaces mobilisées approche **18 hectares**.

Au vu du faible résiduel constructible existant au sein des espaces bâtis (2,4 ha), **un peu moins de 85% de cette surface se trouvent en extension des tissus bâtis d'ores-et-déjà urbanisés de la commune**. Toutefois, l'intégralité des secteurs identifiés comme pouvant accueillir de nouvelles habitations en extension des tissus bâtis à court –moyen terme était **au préalable inscrit au POS en vigueur**. Par ailleurs, elles ont toutes fait l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation. **La quasi-totalité du foncier mobilisé correspond à des espaces agricoles (terres labourées)**, avec une consommation légèrement supérieure à 17 hectares. L'essentiel du prélèvement est lié aux projets d'extension de l'urbanisation sur les secteurs de Marche Gay, de Brougidoux et de La Sablède. **La consommation d'espaces naturels et agricoles totale pour des constructions nouvelles à usage d'habitation s'élève par conséquent à 13 hectares environ. Ceci représente 1,2% de la superficie de la commune**. La consommation restante est générée par l'extension des zones UE, Uep, puis à long terme de la zone 2AU. Seulement 2 hectares de prairies naturelles dégradées seront artificialisés.

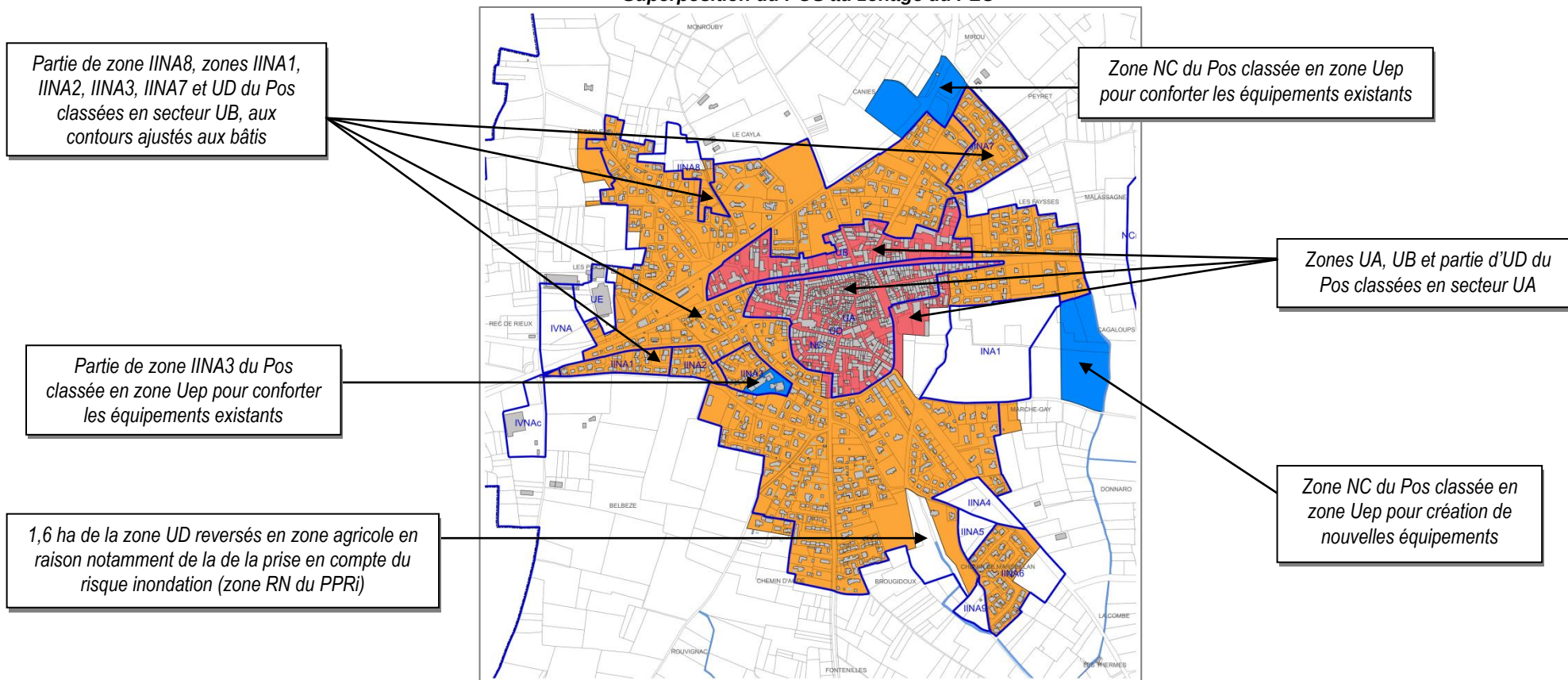


3.1.2.6. Principales évolutions par rapport au POS

Pour les besoins du projet, plusieurs évolutions réglementaires ont été apportées au document d'urbanisme en vigueur. Ces évolutions ont été nécessaires afin d'inscrire pleinement la démarche d'élaboration du PLU dans son nouveau contexte législatif et réglementaire, mais elles doivent également être en mesure de garantir l'atteinte des objectifs d'aménagement et de développements durables retenues. Ainsi, le plan de zonage s'est vu adapté à la réalité du bâti mais également pour les besoins du projet et le cas échéants, le règlement a évolué en conséquence.

Afin de garantir une préservation des caractéristiques architecturales et paysages des différentes entités bâties du territoire, mais également une prise en compte de besoins en matière d'équipements, la délimitation et dénomination des zones urbaines ont été ajustées. En sus de la fusion de la zone UA et UB du POS en un seul secteur recouvrant les tissus les plus anciens (le secteur UA), la zone UD a également été classée en secteur UB après ajustement en limites extérieures (intégration des zones IINA1, IINA2, IINA7 et d'une partie des zones IINA8 et IINA3). Ainsi, une partie de la zone UD a été intégrée au secteur UA nouvellement créé. 1,6 ha a été reversé en zone agricole en raison de la prise en compte du PPRI. Par ailleurs, un secteur Uep visant à conforter les équipements publics existants a été créé. La création de ce secteur dédié aux équipements induira le prélèvement de **2,8 ha** classés en zone NC au POS.

Superposition du POS au zonage du PLU

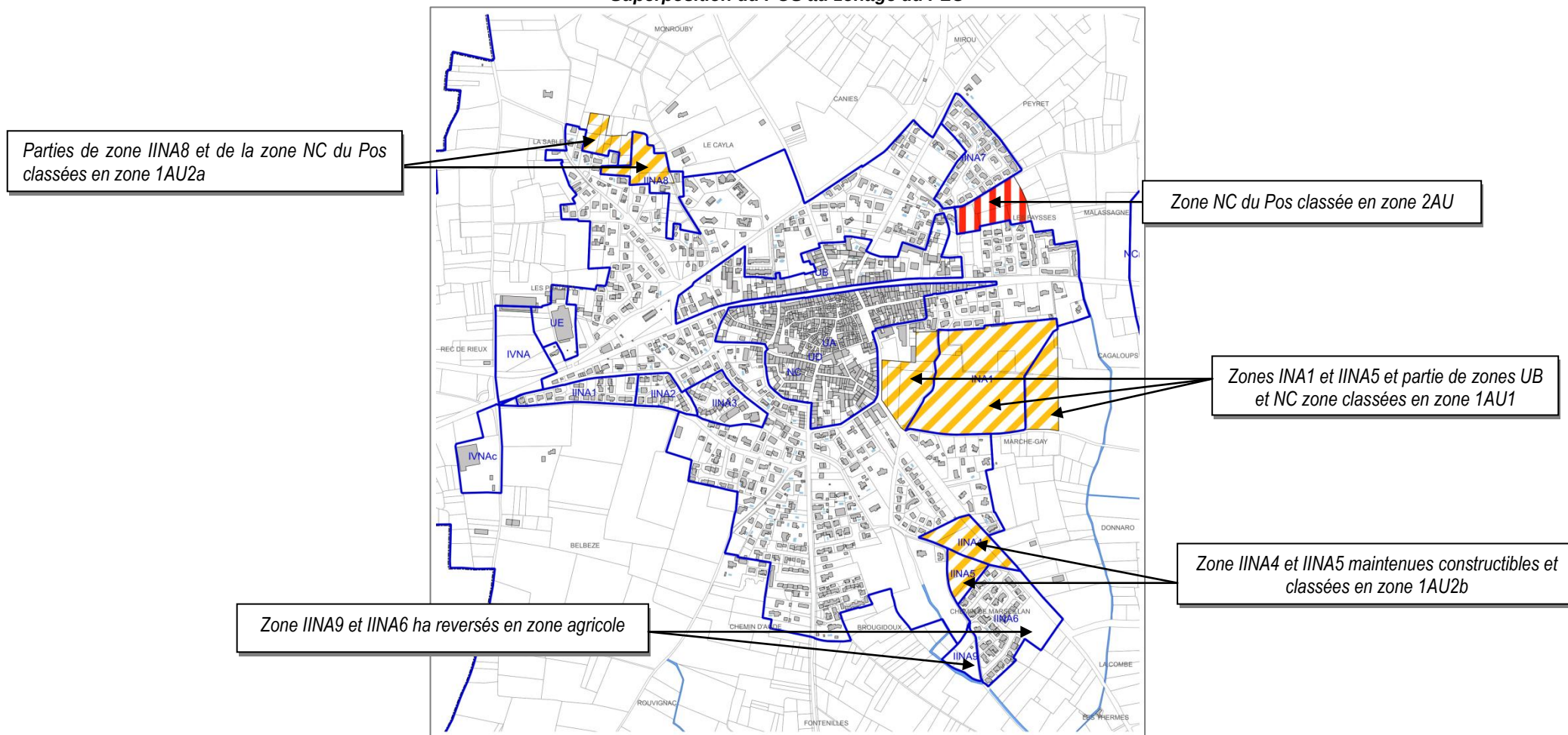




Dans le but de garantir l'accueil de nouvelles populations, dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espaces, de nouvelles emprises visant l'accueil de constructions à usage d'habitation ont été dessinées. Ces dernières viennent s'ajouter aux superficies non bâties d'ores-et-déjà classées constructibles au POS en vigueur (une partie de la zone UD, la zone IINA8, les zones IINA4 et 5 et la zone INA1). Il s'agit de la 2AU à urbanisation différée et d'une partie de la zone 1AU₁ de Marche-Gay.

A noter que le choix des secteurs à urbaniser et la mise en place d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation tiennent également à la volonté de préserver la qualité paysagère du territoire viticole et de tendre vers un développement urbain concentrique du village, pour une gestion plus économe des sols. L'adaptation du règlement en faveur d'une plus grande densité et mixité des fonctions y participera d'autant plus. La réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble sur les secteurs d'OAP sera de nature à encadrer leur futur développement. Ainsi, **3,2 ha** seront également prélevés sur la zone NC, dont 1,3 urbanisable à très long terme.

Superposition du POS au zonage du PLU

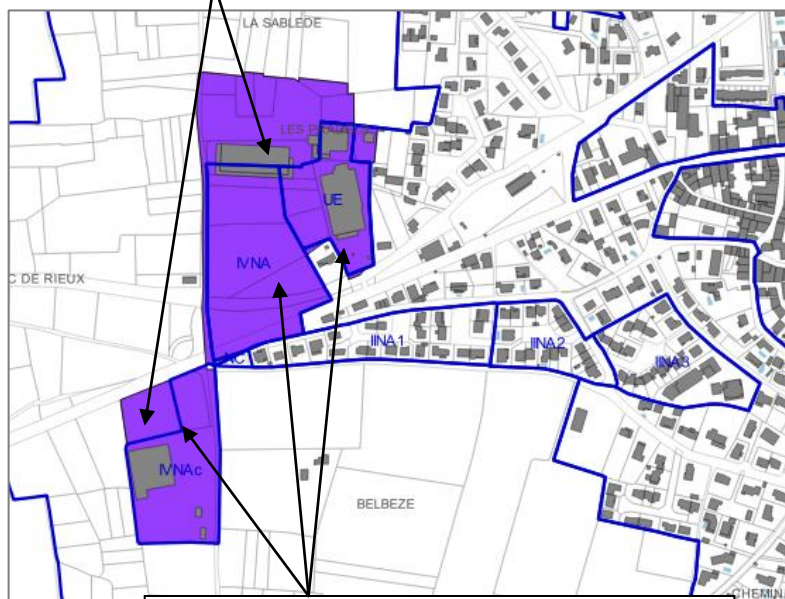




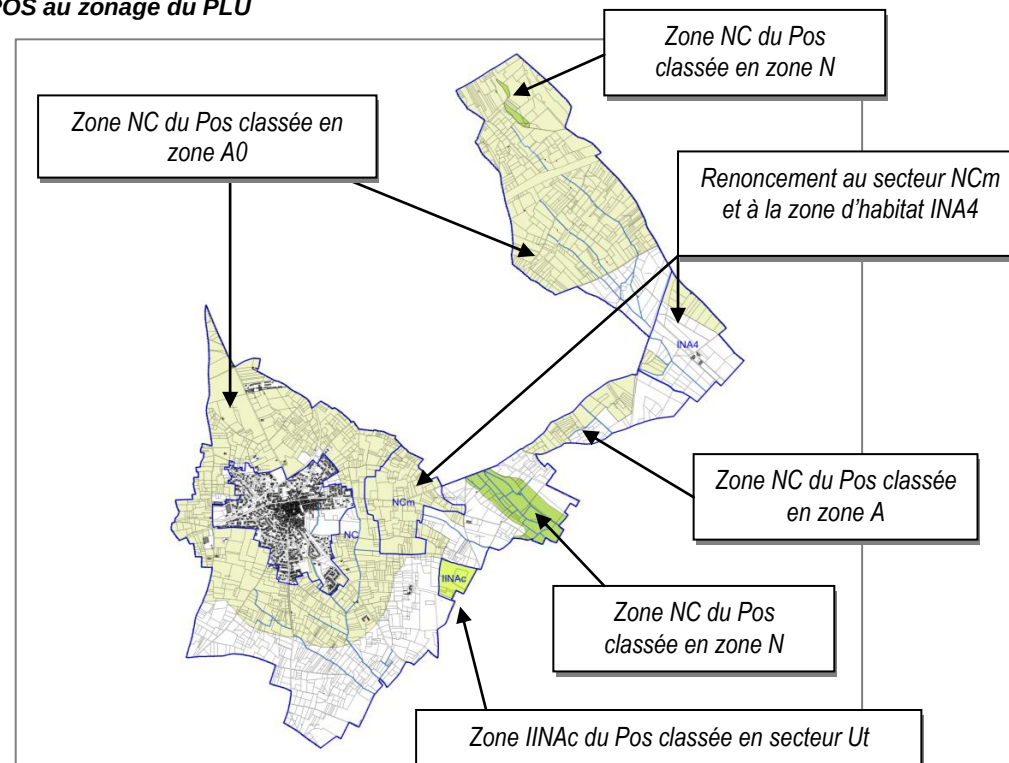
Pour répondre aux besoins de développement d'activités existantes et de créations d'emplois, les zones IVNA et IVNAc à vocation d'activités au POS ont été maintenues et basculées en zone UE au PLU. La zone IVNA aujourd'hui desservie par les réseaux a toutefois été fusionnée à la zone UE accueillant la cave coopérative et ses récentes installations. La présence d'un potentiel constructible d'un peu plus de 2 ha permettra une évolution des activités existantes voir l'implantation de nouvelles. A noter que les parcelles libres présente à l'interface de la RD et du supermarché accueille aujourd'hui un point de vente précaire de produits agricoles pomérolais. Face à la volonté de l'agriculteur exploitant de pérenniser et développer cette activité par la réalisation d'un commerce, la zone IVNAc du Pos a fait l'objet d'une légère extension. Ainsi, **1,6 ha** sera supplémentaiement prélevé sur la zone NC.

Superposition du POS au zonage du PLU

Zone NC du Pos classée en zone UX



Zone UE, IVNA et IVNAc du Pos classées en zone UX



La volonté d'assurer une protection efficace des terres agricoles et naturelles a conduit la commune classer une grande partie de terres cultivées en zone A et les milieux humides de la Soupié et quelques boisements isolés en zone N. Les **zones A et N** n'admettent qu'un nombre restreint d'occupations et d'utilisations du sol, de manière à assurer une protection efficace de ces espaces, conformément aux dispositions prévues dans le code de l'urbanisme. En complément de la zone A un secteur A0 aux protections renforcées a été dessiné. En sus de la préservation des perspectives paysagères sur le bourg, la mise en place de ce dispositif garantit une meilleure préservation de la qualité agronomique des sols, tout en assurant une protection des bords de cours d'eau vis-à-vis de l'implantation de nouveaux bâtiments d'exploitation.

Il a été fait le choix, dans ce cadre, de classer près de **931** ha de la zone NC et 65 ha de la zone INA4 (à vocation d'habitat) en zone A, dont 610 en secteur A0.

A noter que le secteur IINAc de la Grenatière dédié au POS au développement des activités du camping est aujourd'hui aménagé dans son intégralité et desservi par le réseau d'assainissement collectif de la commune de Marseillan. Ayant perdu sa vocation de zone naturel, ce dernier a fait l'objet d'un classement spécifique en zone Ut.



Synthèse des évolutions surfaciques

Vocation de la zone	POS	PLU	Variation POS-PLU
Zone urbaine	78,7 ha dont: 77,6 ha pour l'habitat, 1,1 ha pour l'activité.	105,7 ha dont: 84,3 ha pour l'habitat, 5,7 ha pour les équipements, 6,9 ha pour l'activité, 8,8 ha pour l'hébergement touristique.	+27 ha en zone U
Zone à urbaniser	98 ha dont: 85,2 ha pour l'habitat, 3,6 ha pour l'activité, 9,2 ha pour l'hébergement touristique	13,4 ha dont : 12,1 à court terme, 1,3 à long terme	- 84,6 ha constructibles en zone à urbaniser
Zones agricoles et naturelles	931 ha dont 50,9 ha en secteur NCm	953,4 ha en zone Agricole , dont : 610 ha bénéficiant d'une protection stricte, 343,4 ha pouvant faire l'objet d'une gestion de l'existant	+ 56ha de terres classées en zones agricoles et naturelles
		33,6 ha en zone Naturelle , bénéficiant d'une protection stricte.	

A noter que l'augmentation des surfaces classées en zones U du POS au PLU découle de plusieurs phénomènes :

- Une adaptation des contours des zones urbaines à la réalité des territoires artificialisés (ex : intégration des équipements implantés au Nord-Est du bourg ou encore des espaces de stockages de la cave coopérative)
- Une artificialisation supplémentaire des sols issue de la réalisation de divers programmes de logements au sein de certains secteurs classés en zone à urbaniser au POS ;
- La réalisation d'un Parc Résidentiel de Loisir à la Grenatière.

3.2 LES PRESCRIPTIONS, SERVITUDES ET RESERVATIONS

En s'appuyant sur les dispositions prévues aux articles L.130-1 et L.123-1-5 du code de l'urbanisme et en cohérence avec les principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, la commune a choisi de :

- Classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations ;
- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.
- Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

La mise en place de ces prescriptions, servitudes et réservations tendent à réglementer l'exercice du droit de propriété. Cette atteinte est proportionnée cependant aux objectifs poursuivis en cohérence avec les orientations générales définies dans le projet d'aménagement et de développement durables. Ces objectifs sont les suivants :

- Préserver la trame verte et la trame bleue,
- Protéger et valoriser le patrimoine bâti,
- Programmer les équipements publics et les aménagements de voirie.

3.1.3. Les espaces boisés classés

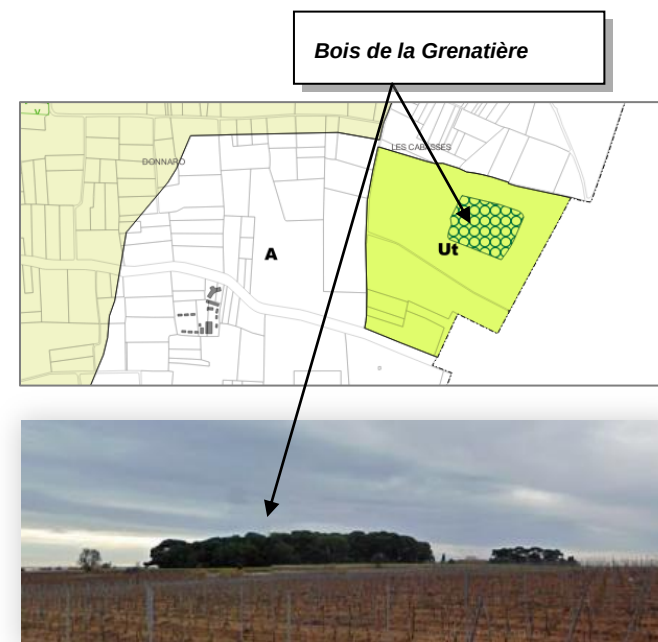
La délimitation des espaces boisés classés s'appuie sur les dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Cet article précise que « les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement ».

Sauf dans les cas prévus à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, « dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable ».

Dans ce cadre, un seul boisement a été identifié comme devant faire l'objet d'une préservation au titre de l'article L.130-1, **le bois de la Grenatière**. Implantés au cœur du Parc Résidentiel de Loisir, ces bosquets constituent des éléments contribuant à l'animation des paysages agricoles, ce qui leur confère une valeur certaine justifiant ainsi son classement.





3.1.4. Les des éléments du paysage et du patrimoine à protéger

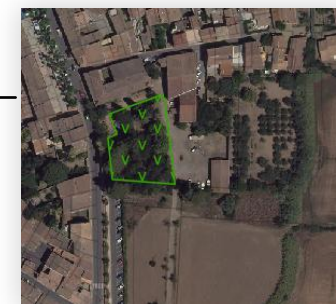
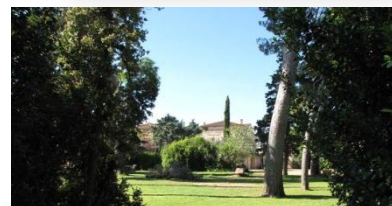
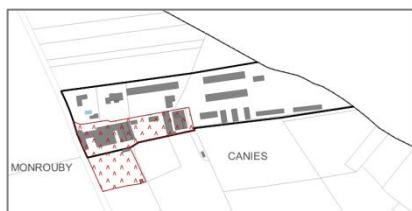
L'identification des éléments du paysage et du patrimoine à protéger repose sur l'habilitation conférée au 2 du III de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

Celle ci s'est opérée principalement sur la base de considérations de deux ordres :

- Une **motivation d'ordre culturelle et architecturale**, s'agissant des différents éléments du patrimoine bâtis identifiés. Il s'agit d'anciennes bâtisses remarquables présentes au sein du domaine de Fond de Rey.
- Une **motivation d'ordre historique**, s'agissant des entités végétales repérées en cœur de bourg. Un jardin de qualité perceptible depuis l'avenue de Marseillan a ainsi été identifié, car il contribue de manière indéniable à la **qualité paysagère du centre bourg de Pomérols**, et participe à l'ambiance si singulière qui s'en dégage ;
- Une **motivation écologique**, afin de **préserver et maintenir les continuités écologiques** pouvant s'établir le long des cours et fossés qui parcourent les espaces agricoles.

Le règlement écrit permet d'assurer leur protection, en interdisant tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre leur conservation.

A noter également que les travaux de coupe ou d'abatage des éléments végétaux identifiés seront soumis à déclaration préalable.



- Ensemble bâti à protéger
- Eléments paysagers et continuités écologiques à protéger



3.1.5. Les emplacements réservés

Des emplacements ont été réservés au bénéfice de la commune, en vue de la réalisation de voiries ou d'ouvrages publics sur le territoire de Pomérols.

Ces emplacements réservés visent à créer des liaisons piétonnes, des stationnements et également des logements sociaux. La commune est l'unique bénéficiaire des emplacements réservés mis en place.

N°	Vocation	Surface en m ²
ER n°1	Cheminements doux	831, 03
ER n°2	Parking	1128, 58
ER n°3	Stationnement et logements sociaux	12031, 56

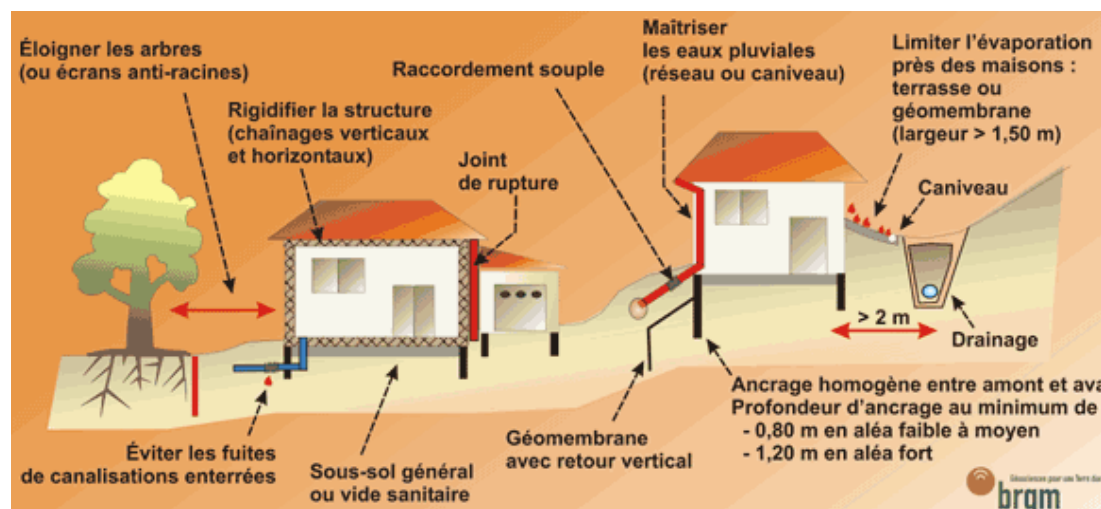




VI. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET MISE EN VALEUR

1. INCIDENCES SUR LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES ET PRISE EN COMPTE DE SES SENSIBILITES

Milieu	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures de préservation et de valorisation associées	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	Sols La commune est soumise au risque retrait gonflement des argiles. Une partie importante du territoire communal est située en l'aléa moyen, dont le centre bourg et ses extensions périphériques. La commune est également classée en zone sismique d'aléa faible. Risques de nivellements/tassements des sols Risque de détérioration des constructions suite à des tassements différentiels	Modérée Directe et permanente	• Réduction des risques de tassements / nivellements grâce à la mise en place, dans le règlement, de conditions encadrant les affouillements et les exhaussements des sols ; • Réduction du risque de détérioration des constructions, grâce au rappel des règles constructives applicables afin de prévenir les risques de tassements différentiels liés au phénomène de retrait/gonflement des argiles et le risques sismique.	Faible
	La prise en compte de la sensibilité des sols : Le risque de retrait-gonflement des argiles a été pris en compte dans le choix des localisations des secteurs de développement. Au vu de la configuration du territoire, seules des secteurs agricoles éloignés du bourg s'avèrent faiblement exposés. Concernant le risque sismique, l'intégralité du territoire communal est concernée. Le niveau de connaissance du risque permettant aujourd'hui de limiter les incidences de ce phénomène sur les constructions, la volonté d'un développement urbain concentré aux abords du bourg a prévalu dans les choix d'urbanisation. L'urbanisation de secteurs sensibles ne sera en ce sens pas évitée, mais des dispositions permettant de réduire le risque ont tous de même été pensées dans le règlement en encadrant les conditions d'affouillements et les exhaussements des sols. Les dispositions préventives généralement prescrites pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement obéissent aux quelques principes présentés ci-contre, sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur.			

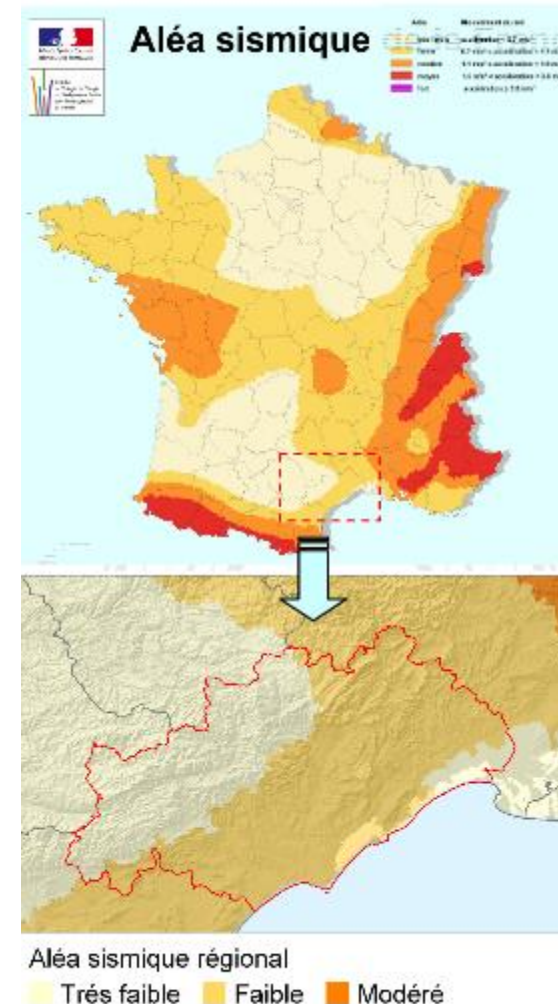




Les séismes sont inévitables et imprévisibles. Seule la prévention est envisageable pour limiter les dommages engendrés. La connaissance de l'aléa puis du risque est le point de départ d'une stratégie basée sur la préparation à la crise et sur la réduction de la vulnérabilité des biens.

La commune est en **zone de sismicité 2 (faible)** selon l'article D. 563-8-1 du Code de l'Environnement. Selon l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié (relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite à « risque normal »), **aucune disposition parasismique n'est exigée** dans cette commune pour les projets de construction de bâtiment neuf de la catégorie I à II. Au-delà de ces catégories, des normes constructives spécifiques doivent être respectées. Ces dernières sont consultables sur les sites du programme national de prévention du risque sismique www.planseisme.fr.

Catégorie d'importance	Description
I	 Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II	 - Habitations individuelles. - Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. - Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. - Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. - Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. - Parcs de stationnement ouverts au public.
III	 - ERP de catégories 1, 2 et 3. - Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. - Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. - Établissements sanitaires et sociaux. - Centres de production collective d'énergie. - Établissements scolaires.
IV	 - Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. - Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. - Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. - Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. - Centres météorologiques.



source : la nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments, Ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement, 2011



Milieu	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures de préservation et de valorisation associées	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	Air, gaz à effet de serre et pollution			
	L'implantation de nouvelles habitations dans les secteurs constructibles va générer le développement de flux automobiles locaux. Au regard des distances importantes entre les résidents et les principaux pôles d'emplois, et de la préférence des ménages pour des déplacements en automobile, l'implantation de nouvelles constructions va générer une hausse du volume de GES émis sur le territoire pour la fréquentation des commerces et équipements. Le développement de l'urbanisation et l'accueil de nouvelles constructions vont générer une augmentation de la consommation d'énergie sur le territoire, notamment pour le chauffage. Cette énergie est aujourd'hui majoritairement issue de sources d'énergies non renouvelables. Toutefois, le contexte climatique de la commune constitue un atout pour développer un habitat plus économe en énergie, par son fort taux d'ensoleillement ; Accroissement du niveau d'émission de gaz à effet de serre et augmentation de la demande en énergie produite par des sources non renouvelables	Modérée Indirecte et permanente	- Réduction des obligations de recours à l'automobile, grâce à la création ou sécurisation d'itinéraires de déplacements doux, notamment entre le vieux bourg, les équipements publics et les nouveaux quartiers ; - Réduction des déplacements nécessaires pour la fréquentation des commerces et équipements, grâce à la mixité fonctionnelle permis par le règlement et prévu par les OAP ; - Mise en valeur de construction plus économe en énergie, grâce : - à l'absence de réglementation contraire au déploiement d'énergie renouvelable ou à la mise en place de dispositions destinées à l'économie d'énergie ; - au rappel à l'article 14 du règlement de l'existence d'une réglementation en matière d'isolation thermique, d'isolation acoustique et d'aération.	Faible
	La prise en compte des incidences du projet sur l'énergie et le climat (GES) Le projet de PLU va induire une augmentation des flux de déplacements qui peuvent avoir un impact sur la qualité de l'air. Afin de limiter cet impact, la commune s'est attachée à mieux gérer les déplacements dans son projet et à inciter à des déplacements alternatifs pour éviter la multiplication des flux et limiter le développement des pollutions atmosphériques, en conformité avec les orientations du Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA). Dans le cadre de ces arbitrages en matière de développement, la commune a tenu compte des enjeux que représentent la lutte contre les GES, le maintien d'une bonne qualité de l'air et la maîtrise des consommations énergétiques. Ainsi, le projet de territoire et sa traduction réglementaire visent explicitement : → un développement urbain concentré autour des services, commerces et emplois présents dans le bourg ou en proche périphérie : les principes d'urbanisation choisis vont permettre de limiter les déplacements, ainsi que les émissions de polluants et les consommations énergétiques qui en résultent. Le développement sur Pomérols favorise en effet une densification du pôle urbain par l'urbanisation des espaces non bâtis dans le tissu existant du bourg ou en continuité immédiate de ce dernier. Le reste du territoire est préservé de toute urbanisation, évitant le mitage. Par la densification du pôle urbain et l'extension de l'habitat en proche périphérie, l'ensemble des habitants qui seront accueillis sur la commune jusqu'en 2025 seront à proximité des services et commerces de proximité existants localisés soit dans le bourg soit au sein de la zone d'activités entrée Ouest du village. L'opportunité d'implantation de nouvelles activités au sein de la zone d'activités sera également favorable au rapprochement à l'emploi. Les émissions de gaz à effet de serre en seront réduites, si les habitants utilisent leur voiture sur des trajets plus courts voire complètement supprimées si les populations privilégient les déplacements alternatifs à la voiture tels que les déplacements piétons ou cycles. → à donner une plus grande place aux mobilités alternatives dans le cadre de déplacements quotidiens : dans les futurs quartiers, l'ensemble des nouvelles voiries sera doublé de cheminements piétons, parfois accompagnés d'une trame verte. Ces cheminements doux seront nécessairement connectés aux cheminements piétons existants, qui seront complétés et mis en valeur. Plusieurs outils ont été mobilisés à cette fin. Plusieurs OAP prévoit la réalisation de maillages doux. Un emplacement réservé a été créé au niveau du bourg, afin d'améliorer notamment le lien entre les quartiers environnant et le bourg par la création d'un cheminement doux (er n°1). → le recours à des procédés techniques contemporains innovants afin de rechercher une haute performance énergétique des bâtiments : 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 aux techniques environnementales nouvelles au travers de son règlement. Il s'agit de favoriser la production d'énergie renouvelable ou toutes dispositions destinées à l'économie d'énergie.			



Milieu	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures de préservation et de valorisation associées	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	Les eaux superficielles			
	La commune est soumise au risque inondation. En raison de l'intensité de l'aléa, un Plan de Prévention des Risques Inondation sur le bassin versant de l'étang de Thau a été approuvé en 2012. La commune est concernée par : - des secteurs naturels classés en zone de rouge de danger RN ; - des secteurs classés en zone rouge de précaution RP ; - des secteurs classés en zone de précaution ZP1. L'implantation de nouvelles constructions pourrait avoir des incidences indirectes sur les conditions d'infiltration de l'eau dans le sol, mais également des conséquences sur les écoulements superficiels et leur importance, du fait de l'imperméabilisation. Modification des conditions d'infiltration et exposition accrue au risque d'inondation	Forte Directe et permanente	• Evitement des zones d'aléa fort reconnues pour le risque d'inondation pour la délimitation des secteurs constructibles ; • Bande de 20m protégée au titre de la préservation des continuités écologiques le long du ruisseau de Marche-Gay ; • Réduction des surfaces imperméabilisées, grâce à la définition de coefficient d'emprise au sol des constructions à l'article 8 du règlement des zones 1AU et UE. Le maintien de surfaces non imperméabilisées plantées imposé à l'article 13 du règlement y participera également. Les conditions d'emprise au sol fixées pour les extensions et annexes aux constructions existantes en zone agricole sera par ailleurs de nature à limiter l'accroissement des superficies imperméabilisées en zone agricole ; • Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales grâce aux dispositions de l'article 4, privilégiant le raccordement au réseau public lorsqu'il existe. Lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans le dit réseau. En l'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être assurée. Dans le cas d'opération d'ensemble, le règlement impose la compensation des surfaces imperméabilisées à hauteur de 120l/ m² comme indiqué au PPRI. Par ailleurs, le règlement préconise le recourt à des systèmes de collecte issus de techniques environnementales, permettant dans la mesure du possible, une récupération des eaux pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés.	Très faible



La prise en compte des sensibilités du territoire au risque inondation :

La commune dispose d'un Plan de Prévention du Risque Inondation, pris en compte tout au long de la procédure d'élaboration du PLU. Sur Pomerols, deux grands types de zones ont été identifiées : les zones exposées aux risques, qualifiées de zones de danger constituées des zones d'aléa fort, puis les zones qui ne sont pas directement exposées aux risques, qualifiées de zones de précaution. Ainsi en zone rouge de danger, le PPRI fixe des principes visant à ne pas accroître la population, le bâti et les risques dans ces zones de danger, en permettant seulement une évolution minimale du bâti en zone urbaine. En zone de précaution, il permet selon les cas un développement urbain prenant en compte l'exposition au risque de façon à ne pas augmenter la vulnérabilité.

Le PPRI a bien été pris en compte dans le projet puisqu'aucun secteur de développement visant l'accueil de nouvelles habitations n'est localisé dans une zone à risque. Les dispositions du PLU n'aggravent pas le risque pour les constructions existantes. Le choix communal fut, au contraire, d'urbaniser là où le risque était inexistant ou maîtrisé aux abords du bourg.

Le bourg de Pomérols est traversé par le ruisseau du Brougidoux. Toutefois, dans sa partie urbaine, ce dernier a fait l'objet de divers travaux et n'est plus perceptible. Des canalisations souterraines visant à organiser le transit des eaux ont été mise en place, notamment au sein de la zone de Marche-gay. Face à l'existence de débordements récurrent du cours d'eau en sorti de canalisation au niveau du lotissement du Brougidoux, la commune s'est engagée dans un vaste programme d'aménagement susceptible d'assurer une protection des zones habitées et traversées par le cours d'eau contre le risque inondation.

Dans ce cadre, un bassin de régulation des eaux de ruissellement d'une capacité de 9000m³ a été aménagé aux abords de la déchetterie. Ce dernier permet la collecte et la rétention des eaux traversant anciennement le bourg et le secteur de Marche-Gay, en direction du lotissement du Brougidoux. En effet, cet aménagement a permis une maîtrise des débordements du cours d'eau dans sa partie aval. Le report des eaux de ruissellement, initialement renvoyées en direction des fossés longeant la RD61, vers le collecteur d'eau pluviale présent sous la voie ferrée a ainsi permis une nouvelle répartition des eaux superficielles. Le nouveau cheminement des eaux obtenu permet aujourd'hui de protéger efficacement les habitations du bourg et de Bourgidoux contre les débordements du ruisseau

D'une manière générale, les zones A et N recouvrent l'essentiel des secteurs soumis à un aléa fort pour le risque d'inondation. A cet égard, les secteurs classés en zone RN à Brougidoux ne se verront pas admettre de possibilités constructives. Par ailleurs, le secteur Ueq de Marche-Gay, classé en zone RN dans sa partie Est sera de nature à recevoir de nouveaux aménagements. A cet égard, seuls des équipements légers ne remettant pas en cause l'écoulement des eaux, seront admis sur la zone. En sus de l'application du règlement du PPRI, une bande de 20m de part et d'autre du cours d'eau est protégée au titre de la préservation des continuités écologiques et du maintien des écoulements superficiels du cours d'eau. Rappelons que l'autorisation de construire dans ces secteurs sera soumise au respect des dispositions du PPRI.

La commune a ainsi pris la mesure des incidences potentielles de l'accueil de nouvelles populations sur les écoulements superficiels. En ce sens, elle a souhaité œuvrer pour une gestion des eaux de ruissellements à la source, au plus proche du cycle de l'eau, via des dispositifs adaptés au contexte du territoire. A cet égard, l'élaboration d'un Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales (SDEP) va être engagée dans les mois à venir. Il permettra en ce sens de proposer des solutions techniques adaptées à la prise en charge des eaux de ruissellement générées par l'accueil de nouvelles constructions au niveau du bourg.

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.

Dans les secteurs d'urbanisation future en complément du raccordement au réseau pluvial, il est également préconisé le recours aux dispositifs de rétention des eaux telles les noues ou les bassins. Ainsi, les systèmes de collecte et d'exutoire des eaux de pluie choisis devront être de préférence issus de techniques environnementales (noues, etc.). Conformément aux dispositions du PPRI, dans ces secteurs, 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. 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 et la mise en place de noues a été pensée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

Ainsi, ces dispositions répondent à une stratégie communale de lutte contre les inondations, comme préconisée par le SAGE du Thau.



Milieu	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures de préservation et de valorisation associées	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	Les eaux souterraines			
	Pomérols s'inscrit dans un contexte géologique particulier, où les sols renferment des nappes peu importantes soit de faible débit, soit à alimentation irrégulière. Cette dernière subit d'importantes pressions estivales et humaines justifiant une gestion raisonnée et concertée. La commune est ainsi concernée par le SDAGE Rhône Méditerranée, du SAGE du Thau et du SAGE Nappe Astienne. Ces derniers visent la préservation des milieux aquatiques mais également une meilleure gestion de la ressource. Pomérols est inscrite au SAGE Nappe Astienne, comme faisant partie de l'Unité de gestion n°8, dont la ressource a été qualifiée de non déficitaire. L'accueil de nouveaux habitants va induire des besoins en eau potable supplémentaire, avec l'apparition de pressions supplémentaires sur le réseau ou une possible multiplication des forages privés en cas d'indisponibilité du réseau public. A noter que l'accroissement des pressions sur les réseaux sans anticipation peut avoir des conséquences sur la qualité des dispositifs de défense incendie. La baisse de pressions statiques induite par des raccordements excessifs sur des canalisations de faibles capacités peut être source de dysfonctionnements et de non conformités des hydrants. Par ailleurs, une augmentation des besoins en eau non maîtrisé pourrait induire une pression supplémentaire la ressource souterraine pouvant être considérée comme fragile. Risque d'accroissement de la pression exercée sur la ressource en eau potable Défense insuffisante contre le risque d'incendie	Forte Directe et permanente	- Réduction de la pression diffuse sur la ressource en eau potable, grâce à l'obligation de raccordement au réseau public d'eau potable pour l'ensemble des zones à l'article 4 du règlement. Interdiction de fait des forages privés. - Mise en comptabilité du projet communal avec les capacités du réseau d'alimentation en eau potable et de la ressource disponible : le réseau d'alimentation en eau potable couvre l'intégralité des tissus urbanisés du bourg. La réalisation d'un SDAEP en 2007 a ainsi permis d'identifier les points noirs du réseau, ainsi que les besoins en eau et travaux à réaliser à horizon 2025 afin de garantir une alimentation en eau et une défense incendie satisfaisante. Calculés sur la base d'un ratio usuel de 250l/j/habitant et d'une production de 30 lgts/an (taux d'occupation de 2,5 habitants/lgts), les besoins en eau à horizon 2025 ont été estimés à 1130 m³/j pour une population de 3745 habitants. Pour faire face ces besoins nouveaux et aux besoins de sécurisation de la ressource, le SDA préconisait la réalisation d'une interconnexions avec le réseau du SIEA du Bas Languedoc, un renforcement des capacités de stockage (nouveau réservoir intercommunal) et du réseau de distribution (création d'un supprimeur).	Faible
	La prise en compte des sensibilités de la ressource en eau : <i>Les ressources en eau sont par conséquent limitées et sensibles aux pollutions, ce qui impliquent une gestion raisonnée établie en cohérence avec les grands objectifs du SDAGE et des SAGE, en particulier du SAGE Nappe Astienne qui vise plus particulièrement la gestion de la ressource souterraine. Ainsi, la commune a souhaité promouvoir une gestion raisonnée et anticipée de la ressource en eau afin de répondre au besoin à venir sans renforcer les pressions sur la ressource. Il s'agit par ce biais de rationaliser les usages, de veiller à un meilleur partage de l'eau et d'adapter son développement à la disponibilité de la ressource, conformément aux orientations du SAGE Nappe Astienne. L'élaboration du Schéma Direction d'Alimentation en Eau Potable en 2007 s'est donc inscrite dans cette démarche. Au-delà du diagnostic des installations communales, le SDAEP 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 et maintenus en majeure partie dans le PLU, ce derniers 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. A noter que les projections communales à horizon 2025 sont en deçà de la population attendue à horizon 2025 au SDA (2722 contre 3745).</i> <i>Par ailleurs, la commune a souhaité maîtriser le développement des forages domestiques sur son territoire. A ce titre, l'octroi d'autorisation de construire est subordonné 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. Ainsi les dispositions du PLU en la matière sont compatibles avec les grands objectifs du SDAGE et du SAGE puisqu'elles participent pleinement à l'atteinte et au maintenir l'équilibre quantitatif de la nappe sans dégrader les ressources.</i>			



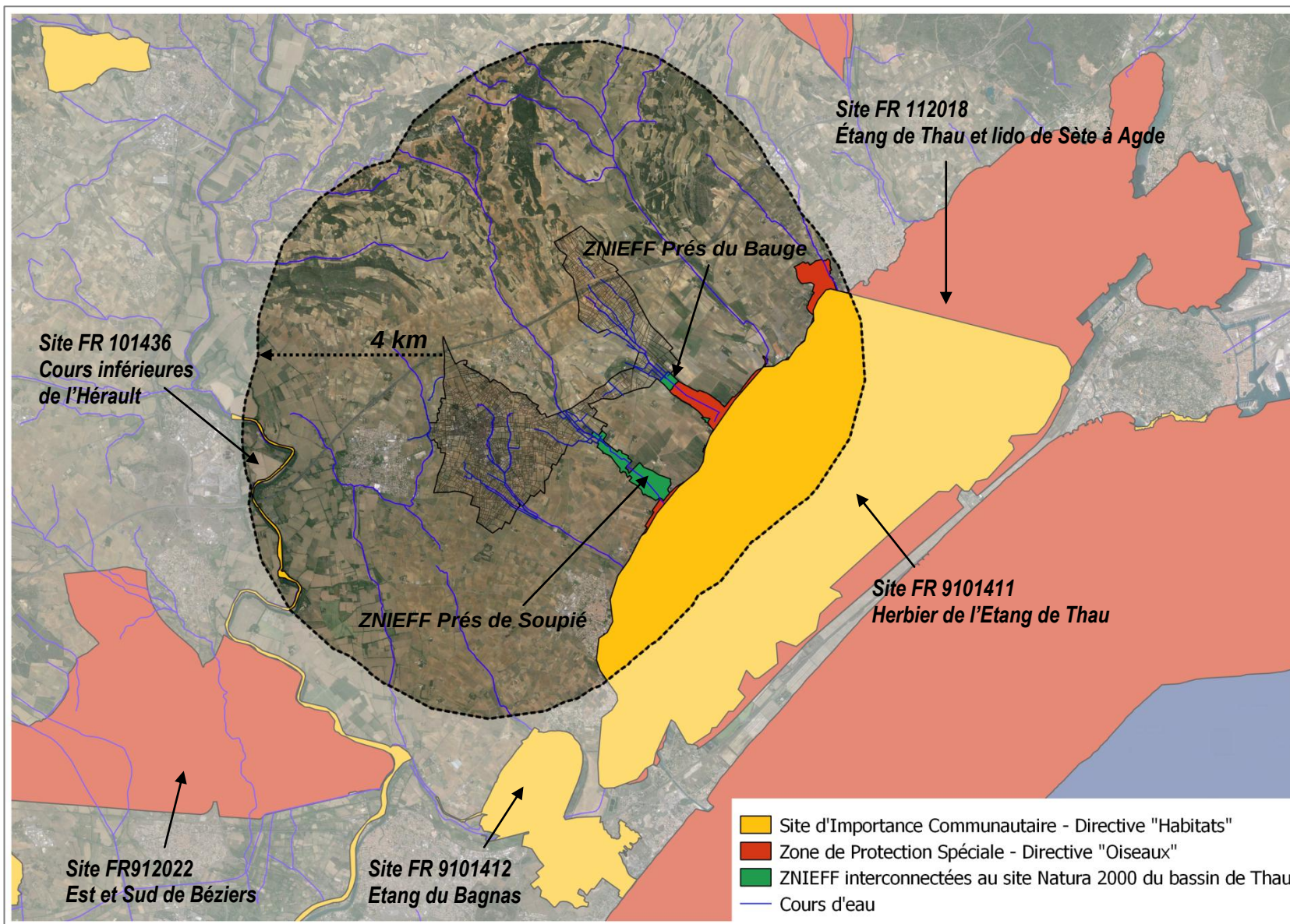
2. INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE ET PRISE EN COMPTE DE LEUR SENSIBILITE

Milieu	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures de préservation et de valorisation associées	Impact résiduel
BIODIVERSITE « ORDINAIRE »	Faunes, flores, habitats naturels et continuités écologiques			
	Pomérols dispose d'un patrimoine naturel limité, reposant essentiellement sur la zone humide des Prés de Soupié présente en limite communale. Structuré par les activités viticoles, le territoire communal offre des habitats homogènes largement antropisés à faible enjeu et valeur écologique, dont les caractéristiques paraissent seulement favorables à l'accueil d'une faune et d'une flore peu exigeantes et communes. En revanche, les secteurs cultivés offrent une matrice paysagère particulièrement adaptée aux déplacements des espèces ordinaires. Les cours d'eau forment des continuités aquatiques d'importance supra-communale. Quelques rares boisements animent également cette vaste étendue homogène et jouent un rôle dans le déplacement des espèces sur territoire.	Modérée Directe et permanente	• Evitement de la destruction des habitats les plus sensibles, présents au sein de la ZNIEFF Prés de Soupié ; • Protection des zones humides de la Soupié, des boisements de la Grenatière et du Mas Rouge et de l'espace rudérale de la Sablède par la classification en zone N ou à l'identification en Espace Boisé Classé ; • Protection des continuités écologiques des cours d'eau par l'identification d'éléments de paysage à protéger et l'application d'une bande non constructible de 20m au titre du PPRI ; • Réduction des possibilités de fragmentation des espaces naturels ou agricoles, grâce au regroupement des zones urbanisables en continuité des espaces bâtis et au classement des zones agricoles à fort enjeu en secteur A0 ; • Valorisation des espaces naturels en milieu urbain au travers de l'article 13 du règlement.	Faible
	Le projet de révision du PLU prévoit une extension de la zone urbaine, à vocation principalement d'habitat, induisant des modifications d'occupation des sols aux abords du centre bourg. Partant de ce constat, les impacts potentiels sur les milieux naturels restent limités. Seule l'artificialisation des sols agricoles ou la destruction des boisements de la Grenatière ou du Mas rouge pourrait conduire à la coupure de corridors biologiques, limitant les échanges génétiques des populations.			
	Destruction de milieu et coupure de corridor écologique Consommation de17, 7 hectares d'espaces agricoles			
La prise en compte des sensibilités écologiques du territoire :				
En vertu leur importance dans le fonctionnement biologique du territoire, la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et agricoles est ainsi d'enjeu. Ainsi, les choix de zonage et de règlement opérés par la commune ont été en faveur de la préservation des continuités écologiques et des boisements emblématiques du territoire. 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. A noter que la délimitation de la zone N repose sur la limite du champ d'expansion des crues, secteurs favorables à la formation de prairies et zones de cultures humides. De plus, les bords des cours d'eau et fossés ont été assortis d'éléments de paysage à préserver au titre de leur fonctionnalité écologique. Cette volonté d'anticiper les impacts du développement urbain sur la ressource en eau (qualité et quantité) concourt à la préservation de la trame bleue sur le territoire. Il convient de souligner que la préservation des berges des cours et des milieux aquatiques répond également aux ambitions du SDAGE Rhône-Méditerranée et du SAGE du Thau, ces derniers visant la protection et la bonne gestion des zones humides et des cours d'eau du bassin versant pour contribuer efficacement à l'atteinte du bon état qualitatif. Par ailleurs, le boisement de la Grenatière bénéficie d'un classement en Espace Boisé Classé et le boisement du Mas Rouge et la zone rudérale ont été classés en zone N. Ces dispositions seront de nature à garantir leur pérennité et à conforter leur fonction de relais sur le territoire. A noter que plusieurs mesures viennent favoriser la mise en place de trames vertes et d'éléments naturels au sein des zones prévues à l'urbanisation. L'article 13 du document réglementaire va dans le sens d'une valorisation des espaces naturels et d'une compensation de l'impact de l'urbanisation puisqu'il impose le maintien des plantations existantes ou le remplacement par des plantations équivalentes. Ce même article impose un minimum de plantations à créer dans les espaces libres et les aires de stationnement. Cette disposition vise à favoriser le développement du végétal dans le village contribuant à une qualité de vie dans les futurs quartiers. L'article 13 précise en effet que sera créé un espace commun planté pour chaque opération d'ensemble. Par ailleurs, au sein des zones à urbaniser, la conservation des cours d'eau et fossés est appuyée par le règlement.				



Milieu	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures de préservation et de valorisation associées	Impact résiduel
SITE NATURA 2000 PERIPHERIQUE	Sites Natura 2000 périphérique La commune se situe ainsi à l'interface de plusieurs sites Natura 2000, désignés tant au titre de la directives « Habitats » que de la directive « Oiseaux » : - Site FR 101436 - Cours inférieures de l'Hérault - Site FR 9101412 - Etang du Bagnas, - Site FR 9101411 - Herbier de l'Etang de Thau, - Site FR 112018 - Étang de Thau et lido de Sète à Agde, - Site FR912022 - Est et Sud de Béziers. La commune est implantée pour la plupart à plus de 4 km de ces espaces, aire d'incidence d'une commune couramment admise afin d'apprécier les conséquences de son développement sur les espaces naturels périphériques. A cet égard, seuls les sites aquatiques disposant de lien hydraulique direct avec les cours d'eau pomérolais seraient de nature à pouvoir être impacté de façon indirecte par le projet de développement urbain communal. En raison de la nature des habitats et espèces ayant justifiés la désignation de ces sites, les impacts potentiels sur les milieux classés en zone Natura 2000 restent limitées à la seule transmission de pollutions d'origine domestique ou agricole. Le site <i>Cours inférieurs de l'Hérault</i> se situe en limite de l'aire d'incidence de Pomérols et ne dispose pas de lien hydraulique direct avec le réseau hydrographique communal collectant les eaux pluviales. Le bassin versant du fossé de Rieu présent en limite Ouest de Pomérols, un affluent du Fontbourranes disposant d'un lien avec le ruisseau des Courredous alimentant l'Hérault, est déconnectés de Brougidoux (exutoire des eaux de ruissellement). Par ailleurs, les usées collectées sont rejetées après traitement dans le ruisseau de la Soupié, qui ne dispose d'aucun lien avec ces derniers. Les sites <i>Etang du Bagnas</i> et <i>Est et Sud de Béziers</i> disposant d'un positionnement similaire vis-à-vis du Brougidoux ne pourront donc pas être impactés de manière indirecte par le projet de développement communal. Partant de ce constat, seuls les sites Étang de Thau et lido de Sète à Agde et Herbier de l'Etang de Thau sont susceptibles d'être impactés de façon indirecte. Leur lien avec la commune est renforcé par la présence de zone de marais et de milieux humides inscrits au sein des ZNIEEF Prés de la Soupié et Prés du Bauge établies en limite communale. Atteinte indirecte à l'état de conservation de sites Natura 2000	Modérée indirect et permanente	• Evitement des risques d'atteinte indirecte à la qualité des milieux et cours d'eau indispensables à l'état de conservation des sites Natura 2000 de l'étang de Thau, en : ○ imposant le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux usées, tant en zone urbaine qu'en zone à urbaniser (habitat et activité) ; ○ veillant à la bonne gestion des eaux pluviales en l'absence de réseau collectif, en imposant l'infiltration des eaux à la parcelle ; ○ conservant au sein des tissus bâtis des surfaces perméables, grâce à la définition de dispositions réglementaires favorables aux espaces verts aux articles 8 et 13 du règlement ; ○ imposant au sein des zones à urbaniser la compensation des surfaces imperméabilisées à hauteur de 120l/ m² comme indiqué au PPRi et préconisant le recourt à des systèmes de collecte issus de techniques environnementales ; ○ limitant les possibilités constructives en zone agricole aux seules constructions nécessaires aux activités et aux équipements collectifs et services publics ; ○ assurant la protection des continuités écologiques des cours d'eau par l'identification d'éléments de paysage à protéger et par l'application d'une bande non constructible de 20m au titre du PPRi ; ○ protégeant les zones humides de la Soupié et ses espaces fonctionnalités de toute urbanisation future par un classement en zone N.	Très faible

Sites Natura 2000 périphériques localisés dans un rayon de 4 km





La prise en compte de la sensibilité des sites Natura 2000 périphériques susceptibles d'être impactés :

Les choix de zonage et de règlement opérés par la commune ont été en faveur de la préservation des sites Natura 2000 périphériques. La commune a veillé tout au long de la procédure de PLU à anticiper les impacts potentiels du développement urbain à venir sur la qualité des milieux aquatiques et de la ressource en eau.

Les orientations du PLU recherchent ainsi à limiter les incidences potentielles de l'accueil de nouvelles populations sur les écoulements superficiels et la qualité des cours d'eau. La commune a souhaité garantir une gestion pluviale intégrée en faveur d'une collecte par le réseau collectif en imposant le raccordement des constructions nouvelles, lorsqu'il existe. Dans les secteurs d'urbanisation future en complément du raccordement au réseau pluvial, il est également préconisé le recours aux dispositifs de rétention des eaux telles les noues ou les bassins.

Conformément aux dispositions du PPRi, dans ces secteurs, 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. A noter qu'à Marche Gay, une attention particulière a été portée à la conservation du fossé traversant la zone au travers de l'OAP et la mise en place de noues a été pensée dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle.

Par ailleurs, la protection des cours d'eau disposant d'un lien avec l'étang de Thau, par leur identification en éléments de paysage à protéger au titre des continuités écologiques, a trouvé une traduction réglementaire au plan de zonage, en sus du classement des espaces de fonctionnalité de la Soupié en zone N. Ces dispositions seront de nature à limiter les risques de transfert de polluant, en limitant les possibilités d'implantation de nouvelles constructions aux abords des cours d'eau et fossés.

Par ailleurs, les choix d'urbanisation future ont été faits en tenant compte de la proximité du réseau d'assainissement et des capacités épuratoires résiduelles de la station d'épuration intercommunale. Ainsi, le scénario retenu vise un accroissement des effluents à traiter de 545 Eqh à horizon 2025. D'une capacité résiduelle de près de 2800 Eqh, la station d'épuration sera donc en mesure de prendre en charge ces nouveaux effluents. La proximité des réseaux a également été déterminante dans les choix de la collectivité. Ainsi, l'intégralité des secteurs ouverts à l'urbanisation bénéficie d'une proximité au réseau. Leur raccordement au réseau d'assainissement collectif pourra être réalisé par simple raccordement au droit des secteurs desservis.

Toutefois, afin de bénéficier d'un AOP Picpoul-Pinet, chaque vigneron doit désormais se conformer à un cahier des charges qui impose un usage raisonné de produits phytosanitaires dans le respect d'une agriculture durable et dans un souci de préservation des eaux de la Lagune de Thau. Le PLU ayant pour vocation de réglementer l'usage et de l'occupation des sols et non la gestion de ces derniers, le cahier des charges lié à l'AOP sera de nature à assurer une maîtrise des substances polluantes en complément des mesures de préservation de la bonne qualité des eaux intégrées au document d'urbanisme.

Le projet de PLU n'aura en ce sens aucune incidence notable sur l'état de conservation des sites Natura 2000 présents à proximité du territoire communal.



3. INCIDENCES SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE ET PRISE EN COMPTE DE LEUR SENSIBILITE

Milieu	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures de préservation et de valorisation associées	Impact résiduel
PAYSAGE ET PATRIMOINE	Patrimoine bâti et paysager Le centre bourg ancien et ses extensions immédiates, dont l'architecture témoigne de l'identité languedocienne et viticole, disposent d'une qualité architecturale certaine. Riche de son patrimoine, la commune dispose de plusieurs bâtiments, qui par leur caractère remarquable, ont justifié leur inscription à la liste des monuments historiques à savoir, l'église St Cyr et la Via Dominitia. Le potentiel de densification en centre ancien étant particulièrement réduit, il peut être admis au vu de leur localisation qu'il existe un faible risque de dégradation des paysages urbains aux abords de ces monuments. Les paysages agricoles du territoire sont aussi d'une grande qualité et un atout touristique mais également pour le cadre de vie. L'implantation de nouvelles constructions en limite de bourg ou parsemé au sein de l'espaces agricoles pourrait transformer en profondeur les perceptions visuelles possibles depuis les espaces habités riverains. A noter que les espaces agricoles accueillent également quelques corps de ferme ou constructions d'intérêt local. L'absence de possibilité d'entretien, d'évolution ou d'usage pourrait être de nature à conduire à leur dégradation progressive. Par ailleurs, plusieurs zones archéologiques sont recensées sur le territoire de la commune. Les occupations et utilisations du sol admises en application des dispositions du PLU sont susceptibles d'entraîner la destruction involontaire de vestiges archéologiques, sur des sites connus ou non. Perte d'identité, dégradation du cadre de vie et des abords de monuments historiques Dégradation du patrimoine bâti des espaces ruraux Destruction de vestiges archéologiques Dégradation des vues sur les espaces urbanisés et agricoles	Modérée Directe et permanente	- Réduction des possibilités d'appauvrissement esthétique des paysages urbains, grâce aux dispositions de l'article 11 du règlement, destinées à promouvoir des formes bâties respectueuses de l'identité architecturale locale ; - Identification d'éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre architecturaux, paysagers et écologiques ; - Réduction des risques d'altération du cadre de vie, grâce aux principes d'intégration paysagère édictés dans les OAP en lisière des secteurs ouverts à l'urbanisation ; - Protection des vues et perspectives remarquables sur le bourg et les paysages viticoles identitaires par la création d'un secteur A0 ; - Mise en valeur du bâti ancien implanté en zone agricole en autorisant les aménagements et travaux de rénovation des constructions existantes, l'extension des habitations existantes et la réalisation d'annexes. - Evitement de la destruction de sites archéologiques connus, grâce au report des zones de saisine de la DRAC dans le rapport de présentation ; - Réduction du risque de destruction de vestiges archéologiques dans des sites inconnus à ce jour, grâce au rappel de la réglementation applicable dans le rapport de présentation.	Très faible
	La prise en compte des sensibilités architecturales et paysages du territoire : La préoccupation de la commune dans son projet de développement et d'aménagement a été de garantir un développement respectueux du paysage et du patrimoine. Cette préoccupation s'est traduite par la définition de plusieurs dispositions. Il s'agit avant tout dans le PLU de protéger les éléments qui composent le paysage identitaire de Pomérols. Le territoire rural a ainsi été classé en zones naturelles et agricoles du PLU qui garantissent sa protection. En effet, la zone N n'autorise aucune nouvelle construction à l'exception de celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.			



La zone A dispose d'un règlement plus souple en admettant la rénovation du bâti ancien, l'extension des constructions existantes, la réalisation d'annexes et l'implantation des bâtiments à vocation agricole et des habitations qui y sont liées, mais elle encadre fortement leur condition de réalisation afin de limiter le mitage des entités cultivées.

Le projet de développement de Pomérols va induire une poursuite de l'urbanisation qui va modifier le paysage de la commune. Aussi, la commune a souhaité travailler sur la mise en place de dispositions et d'outils visant à protéger les éléments structurants de ces paysages, à limiter l'impact de son développement et à faciliter l'intégration des nouveaux quartiers aux espaces environnants et aux espaces agricoles.

Plusieurs éléments de paysage à protéger ont été identifiés au plan de zonage. Il s'agit notamment d'assurer la préservation de l'ensemble bâtis du domaine de Fon de Rey ainsi que son jardin d'ornement. A cet égard, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation de ces éléments est strictement interdit. Cet objectif se traduit également par le choix de la commune de privilégier le développement urbain en continuité immédiate des zones déjà urbanisées, représenté par plusieurs dispositions :

- la densification des dents creuses par le classement en zone UA et UB et la concentration du développement urbain au niveau d'espaces libres au cœur des zones déjà urbanisées en complément des secteurs d'extension ;
- le développement des zones 1AU inscrites au POS, permettant de combler des espaces interstitiels entre les nombreux quartiers ;
- l'obligation de mettre en place des opérations d'ensemble sur les zones 1AU, ce qui permettra en outre la réalisation d'aménagements cohérents et favorables à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

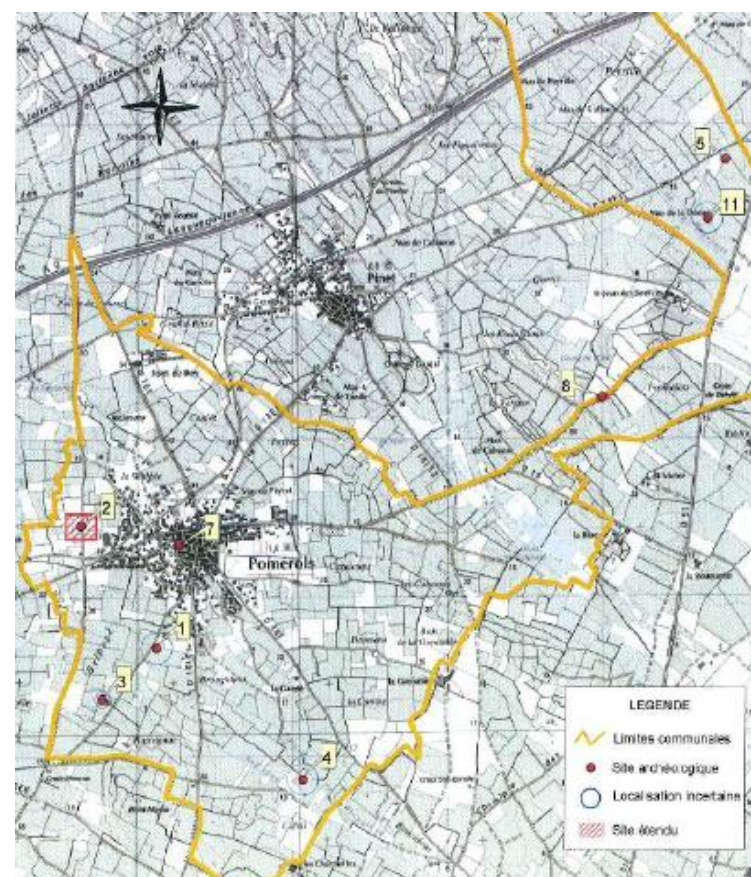
Il s'agit ensuite de favoriser l'intégration des zones d'habitat et des constructions dans le paysage urbain et rural. Cet objectif passe par l'établissement d'orientations d'aménagement et de programmation sur les zones 1AU mais également par l'établissement de dispositions réglementaires propres aux zones urbaines et à urbaniser. Les articles 10, 11 et 13 du règlement ont ainsi été travaillés de façon à adapter les hauteurs, l'aspect extérieure des constructions ou encore la part du végétale au contexte urbain de chaque zone :

Aussi, les orientations présentent des principes d'aménagement (desserte, liaisons douces, espaces communs, gestion paysagère des eaux pluviales, traitement des limites, etc.) qui ont été définis en prenant en compte les caractéristiques des sites et leur environnement. Ces orientations, qui doivent être respectées lors de toute urbanisation, permettront de garantir une bonne intégration de ces zones.

Afin de permettre une protection des sites archéologiques identifiés, la commune a souhaité privilégier une urbanisation des secteurs non concernés. Toutefois une partie des occupations et utilisations du sol admises en application des dispositions en zone agricole du PLU restent susceptibles d'entraîner la destruction involontaire de vestiges archéologiques sur des sites non connus. En ce sens, elle a tenu à rappeler la réglementation en vigueur à cette occasion.

Ainsi, « Conformément aux dispositions de l'article L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains dans les zones définies » ci-contre « sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation. Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et aux délits contre les biens (articles « 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le Service Régional de l'Archéologie devra en être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine. »

Localisation des sites archéologiques





3. INCIDENCES SUR LE MILIEU HUMAIN ET PRISE EN COMPTE DE SES SENSIBILITES

Milieu	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures de préservation et de valorisation associées	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN	L'agriculture Pomérols est marquée par l'activité viticole avec une grande part du terroir valorisée par un classement AOC. Ces activités est facteur d'identité, d'emplois et de tourisme pour le territoire. Le projet implique une diminution des surfaces agricoles cultivées. Le projet génère ainsi la consommation de 17,7 hectares de terres agricoles majoritairement constituées de vignes. Ainsi, l'implantation de constructions à proximité des secteurs d'exploitation ou des installations agricoles risque de rendre plus complexe la conduite des activités, tout en suscitant des conflits de voisinage entre exploitants et riverains. La réduction des terres agricoles est susceptible d'entraîner l'arrachage de vignes et l'artificialisation de terres au potentiel agronomique reconnu. L'implantation de constructions qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole en zone A est susceptible d'encourager le phénomène de mitage des espaces agricoles. Risque de constitution d'enclaves agricoles Risque de dégradation de la viabilité économique des exploitations	Forte Directe et permanente	• Evitement de l'urbanisation de terres à forte valeur agronomique classées en aire d'appellation (AOP) • Légère réduction du périmètre des zones constructibles au regard des zones ouvertes à l'urbanisation au POS en vigueur, de manière à modérer la consommation d'espaces agricoles. Pour ce faire, la commune s'est appuyée sur différents paramètres : ○ qualité paysagère des parcelles cultivées ○ distance aux équipements du bourg ○ sensibilité des milieux naturels riverains ○ état des cultures • Réduction de la possibilité de constitution d'enclaves agricoles. La consommation d'espaces agricoles s'opère en continuité immédiate des espaces urbanisés de la commune. • Protection des terres classée en AOP par un classement en en secteur agricole aux protections renforcées.	Modéré
	La prise en compte de la fragilité des activités agricoles : <i>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. Le projet de PLU vise à assurer le maintien des activités viticoles prépondérante au sein de l'économie locale. La mise en place d'une zone A, réservée à l'activité agricole, assure la préservation et la pérennisation des espaces cultivés en autorisant uniquement les activités et les constructions liées à l'activité. La zone A intègre les terres cultivées par des exploitations agricoles, afin de pérenniser les cultures existantes, et intègre également d'anciennes parcelles exploitées qui pourraient être de nouveau cultivées. Aussi, le projet de PLU propose un niveau de protection des paysages et espaces agricoles cultivées différencié par l'identification au sein du plan de zonage d'un secteur au degré de protection renforcée, où seule est autorisée de manière encadrée l'extension des bâtiments existants et nécessaires aux exploitations (secteur A0). Ainsi, les parcelles classées en AOP, notamment les terres de production du Picpoul de Pinet, ont bénéficié de ce classement.</i> <i>Un objectif fort du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Pomérols est celui de limiter l'étalement urbain en ciblant principalement l'urbanisation dans les dents creuses du bourg, dans les espaces interstitiels et en continuité directe du bâti existant. Limiter l'étalement urbain sur le territoire permet d'optimiser la préservation des espaces non bâtis et en particulier ceux présentant des caractéristiques agronomiques remarquables. Ainsi le projet de développement retenu, s'étend sur près de 18 hectares dont 15 actuellement dédiés à l'activité viticole et 3,75 hectares de prairies en friche. A noter qu'aucune des superficies mobilisées à terme n'est classée en AOP. Ce choix tient à la volonté de privilégier l'urbanisation sur des secteurs à moindre valeur ajoutée.</i>			



Milieu	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures de préservation et de valorisation associées	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN	Desserte par les réseaux d'assainissement			
	Pomérols s'inscrit dans un contexte particulier vis-à-vis de la gestion de la ressource en eau. Même si la ressource semble suffisante à l'échelle de son unité de gestion au SAGE Nappe Astienne, cette dernière est particulièrement sensible aux effets de saisonnalité et aux pressions humaines induites par l'urbanisation croissante des territoires. Ainsi, la bonne gestion des effluents est tout autant indispensable que la bonne gestion de la ressource, dans l'esprit des orientations du SDAGE Rhône Méditerrané et plus particulièrement du SAGE du Thau. A Pomérols, 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 (3000 Eqh pour Pinet et 4000 Eqh pour Pomérols). Située sur la commune de Pinet, cette dernière assure également la prise en charges des effluents qui y sont générés. Après traitement les eaux assainies sont rejetées dans le Soupié. En 2014, la charge maximale traitée par la station d'Épuration fut de 4200 Eqh. La capacité résiduelle de cette dernière permet donc d'envisager le raccordement de près de 2800 Eqh, à répartir sur les deux communes. A ce jour, les réseaux d'assainissement ne sont pas présents au droit de toutes les parcelles constructibles. En l'absence de réseau, le développement du secteur ne peut s'effectuer que grâce à l'installation de dispositifs d'assainissement autonome. De tels dispositifs, implantés dans des secteurs où les sols sont potentiellement défavorables à l'infiltration, sont susceptibles de générer une pollution diffuse des eaux souterraines, d'autant plus grave s'ils sont situés à proximité des forages privés. L'essentiel des zones A et N n'est pas desservi par les réseaux, de même que certains quartiers. Risque de pollution des eaux de surface Risque de pollution des eaux souterraines	Forte Directe et permanente	• Evitement des risques d'atteinte à la ressource en eau et de pollution diffuse en zone U et AU. L'assainissement des eaux usées de ces zones doivent y être assurés grâce au raccordement aux réseaux publics (article 4 du PLU) après extension des réseaux. • Réduction des phénomènes de ruissellement des eaux pluviales grâce aux dispositions de l'article 4, privilégiant le raccordement au réseau public lorsqu'il existe. En l'absence de réseau, la gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être assurée. Dans le cas d'opération d'ensemble, le règlement préconise le recourt à des systèmes de collecte issus de techniques environnementales (noues, etc.), permettant dans la mesure du possible, une récupération des eaux pour l'entretien des espaces verts collectifs par des systèmes alternatifs adaptés. • Réduction du risque de pollution diffuse dans les zones non desservies par le réseau d'assainissement collectif en limitant les possibilités constructives en zone agricole aux seules constructions nécessaires aux activités ; • Maintien de surfaces perméables, grâce à la définition de dispositions réglementaires favorables aux espaces verts aux articles 8 et 13 du règlement.	Faible
	La prise en compte de la fragilité des milieux aquatiques et de la ressource en eau : La gestion efficiente des eaux usées et pluviales sont deux grands objectifs du SDAGE et plus particulièrement du SAGE du Thau. Ce dernier impose d'intégrer les enjeux de l'eau, au cours des projets de territoire, dans l'organisation des services et des fonctions urbaines. Il s'agit en ce sens pour les collectivités d'organiser l'assainissement du territoire et des usages et de lutter contre les pollutions de toutes les masses d'eau, pour répondre aux exigences de qualité des milieux. Conscient de l'enjeu que revêt l'eau sur son territoire, ces préoccupations ont trouvé une traduction au travers de plusieurs dispositions. Dans un premiers temps, les choix de développement répondent à une volonté de bonne gestion des effluents et de préservation de la qualité des milieux aquatiques. Les choix d'urbanisation future ont été faits en tenant compte de capacité épuratoire résiduelle de la station d'épuration intercommunale. Ainsi, le scénario retenu vise un accroissement des effluents à traiter de 545 Eqh à horizon 2025. La station d'épuration sera donc en mesure de prendre en charge ces nouveaux effluents.			



MILIEU HUMAIN	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 également subordonnée à un pré-traitement approprié. Par ailleurs, la collectivité a tenu à rappeler que l'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite. La proximité des réseaux a également été déterminante dans les choix de la collectivité. Il s'agissait en ce sens de limiter les risques de pollutions diffuses mais également de s'assurer que la commune soit en capacité de supporter le coût généré par le renforcement du réseau. Au-delà d'induire une consommation d'espace trop importante, la volonté de différer l'urbanisation de la zone 2AU de Mas-Peyret y répond principalement. Ces dispositions répondent à une volonté de limiter tout recourt au dispositif d'assainissement autonome en zone agricoles ou naturelles et de prévenir de tous risque de rejets non traités dans les fossés et cours d'eau. De plus, les orientations du PLU recherche à limiter les incidences potentielles de l'accueil de nouvelles populations sur les écoulements superficiels et la qualité des cours d'eau. La commune a souhaité garantir une gestion pluviale intégrée en faveur d'une collecte par le réseau collectif en imposant le raccordement des constructions nouvelles, lorsqu'il existe. Dans les secteurs d'urbanisation future en complément du raccordement au réseau pluviale, il est également préconisé le recours aux dispositifs de rétention des eaux telles les noues ou les bassins. 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. La prise en compte des milieux aquatiques et de la qualité des eaux s'est faite au travers de diverses mesures, ainsi le PLU est donc compatible avec les orientations fondamentales fixées dans le SDAGE et SAGE du Thau.			
	Transports et déplacements			
	Le territoire de Pomérols est parcouru par un réseau de voiries structuré et hiérarchisé selon l'importance des trafics qu'elles supportent. La RD18 constitue un axe majeur autour duquel le village s'est développé. Les mobilités quotidiennes se caractérisent par une forte croissance des déplacements tous motifs, ce qui a eu une incidence sur l'organisation du bourg et des modes de déplacements. L'implantation de nouvelles constructions suppose l'existence de voies d'accès d'un gabarit suffisant pour permettre la circulation des résidents mais également l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie. Par ailleurs, l'implantation de constructions va pouvoir générer un surcroît de trafic sur les différents axes qui traversent le territoire, ce qui pourra majorer le risque associé à la circulation le long de ces axes. L'éloignement entre les différents secteurs de développement pourra accroître encore davantage les besoins en matière de déplacement, et induire une élévation du nombre et de la distance des trajets effectués en automobile. Hausse de la dangerosité de certains axes routiers suite à la croissance du trafic Réaménagement de voies de desserte	Faible Indirecte et permanente	• Evitement du classement en zone U de terrains non bâtis, non desservis par des voies publiques ou privées répondant aux normes en vigueur en matière de défense contre l'incendie. • Réduction des contraintes posées à l'emploi de modes de déplacements doux dans le cadre des trajets du quotidien, grâce aux actions mises en œuvre afin de favoriser leur usage : identification d'itinéraires dans le PADD, mise en place de réservations inscrites au règlement du PLU, création d'itinéraires imposée dans l'OAP pour le quartier de Marche Gay.	Très faible
	La prise en compte des conditions de desserte et du trafic automobile : 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, en favorisant l'établissement de liaison piétonnes et cyclables inter-quartiers et en améliorer les circulations et optimisant l'offre en stationnement. Le dessin des OAP et la mise en place d'emplacement réservé vont dans ce sens.			



Milieu	Incidences pressenties avant mise en place de mesures	Qualification de l'incidence	Mesures de préservation et de valorisation associées	Impact résiduel
MILIEU HUMAIN	Economie Pomérols 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 offerte par les activités agricoles dont dispose la commune. 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, source de nouveaux emplois. Toutefois, le développement possible d'une offre commerciale dans les zones ouvertes à l'urbanisation entrant en concurrence directe avec l'offre commerciale existante, dans le centre bourg peut potentiellement induire une dégradation de leur chiffre d'affaire voire leur fermeture définitive. Ce risque est néanmoins très faible, compte tenu des comportements de consommation actuellement observés. L'établissement de complémentarité entre les anciens et nouveaux établissements serait plutôt de nature à nourrir les publics visés sans introduire de concurrence locale. La création d'une offre en foncier économique peut permettre l'implantation de nouvelles activités sur le territoire. Dans la mesure où la stratégie de développement économique est conçue et mise en œuvre à l'échelle communautaire, une offre nouvelle ne générera pas d'effet de concurrence locale. Installation ou relocalisation d'établissements Création en fonction des caractéristiques des établissements commerciaux admis	Très faible Indirecte et permanente	- Affirmation du principe de mixité urbaine, tout en excluant les modes d'occupation ou d'utilisation du sol incompatibles avec la proximité d'habitations au sein des zones urbaines et à urbaniser. Les habitations, commerces, bureaux, hébergement hôtelier, équipements publics et artisanat sont ainsi admissibles. - Possibilité d'implantation d'activités artisanales, commerciales ou industrielles nouvelles et anticipation sur les besoins à venir des activités existantes au travers du zonage et du règlement.	Faible
	La prise en compte des activités économiques présentes sur le territoire: 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. A cet égard, la municipalité entend conforter le tissu commercial et artisanal du cœur de ville, en rapprochant 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 voir de création par l'établissement de complémentarité. 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 qui sera confortée par le maintien au plan de zonage d'une zone dédiée. Le dessin de la zone a été pensé afin de permettre l'extension des activités existantes, mais également l'implantation de nouvelles enseignes et activités. 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.			



VII. INDICATEUR DE SUIVI



L'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLU doit être réalisée au regard des perspectives et besoins identifiés dans le diagnostic et des orientations fixées dans le PADD. L'analyse permettra de s'assurer de :

- La cohérence des perspectives démographiques et économiques avec le développement effectif du territoire postérieurement à l'approbation du PLU ;
- La satisfaction des besoins de la population en matière de logements, notamment sociaux ;
- La capacité des équipements, ouvrages et réseaux, en lien avec les évolutions démographiques et économiques ;
- L'efficacité des dispositifs de protection et de valorisation des espaces naturels et agricoles ;
- L'équilibre du développement urbain entre renouvellement et extension maîtrisée de l'urbanisation ;
- La modération effective de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

L'analyse des différents paramètres proposés pourra mettre en évidence des phénomènes en incohérence avec les projections établies initialement. Les tendances susceptibles d'être révélées par la mise en œuvre des différents indicateurs doivent conduire la municipalité à s'interroger sur l'opportunité d'un maintien ou d'une adaptation des règles du Plan Local d'Urbanisme.

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Suivre les tendances démographiques et économiques, vérifier l'adéquation du projet aux tendances réellement observées	Attractivité démographique	Population municipale, recensement de la population	INSEE	nombre d'habitants	annuelle, N-3			Gain ou perte de la population entre l'année N et l'année N+6, exprimé(e) en valeur absolue et en % (cette dernière comparée à celle de l'EPCI)
	Fonctionnement du bassin d'emploi	Taux de chômage des actifs résidant sur la commune, recensement de la population		% de la population active	annuelle, N-3			Evolution du taux de chômage entre l'année N et l'année N+6, comparaison au taux de l'EPCI à l'année N+6
		Lieu de travail des actifs, recensement de la population	INSEE	% d'actifs par lieu d'emploi	annuelle, N-3			Evolution de la répartition par lieu d'emploi entre l'année N et l'année N+6
	Attractivité économique	Emplois proposés sur la commune, recensement de la population	INSEE	nombre d'emplois				Variation du nombre d'emploi et évolution de l'indicateur de concentration d'emploi entre l'année N et l'année N+6
		Nombre d'établissements, connaissance locale de l'appareil productif	INSEE	unités, par secteur d'activité	annuelle, N-3			Mesure de la création / perte d'établissements sur la commune



Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Analyser la production de logements et s'assurer de la satisfaction des besoins qualitatifs et quantitatifs identifiés (diversification, mixité sociale)	Dynamiques résidentielles	Parc de résidences principales, recensement de la population	INSEE	nombre de résidences principales	annuelle, N-3			Variation du nombre de logements entre l'année N et l'année N+6
		Taux de vacance, recensement de la population	INSEE	% du parc total de logements	annuelle, N-3			Variation du taux de vacance entre l'année N et l'année N+6
	Diversité du parc de résidences principales	Taux de logements HLM, recensement de la population	INSEE	% du parc total de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements HLM entre l'année N et l'année N+6
		Part des logements locatifs, recensement de la population	INSEE	% du parc de RP	annuelle, N-3			Variation du taux de logements locatifs entre l'année N et l'année N+6
	Dynamique de la construction	Logements commencés en date réelle, SIT@DEL 2	Ministère en charge du développement durable	unités, par type de logement	semestrielle, N-2			Moyenne annuelle de production de logements entre l'année N et l'année N+6, à comparer avec le rythme de production antérieur à l'approbation du PLU

Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux	Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficience)	Volume d'eau potable consommé, rapport annuel	Gestionnaire	m3 par an	annuelle, N-1			Evolution du volume consommé entre l'année N et l'année N+6
		Volume d'effluents traités par la STEP, rapport annuel	Gestionnaire	équivalent / habitant	annuelle, N-1			Comparaison à la capacité nominale de la STEP
		Conformité des dispositifs d'assainissement autonome	Communauté de communes	% des dispositifs d'assainissement	annuelle, N-1			Evolution du taux de conformité entre l'année N et l'année N+6
		Fréquentation des établissements scolaires, registres communaux	Commune	nombre d'élèves	annuelle, N			Comparaison à la capacité des équipements



Objectif	Paramètre évalué	Donnée et source	Producteur de la donnée	Unité	Mise à jour	Valeur disponible année N	Valeur disponible année N+6	Opération - Analyse à réaliser
Mesurer l'évolution de la pression sur les équipements et les réseaux	Adaptation des équipements (caractère suffisant et efficience)	Volume d'eau potable consommé, rapport annuel	Gestionnaire	m3 par an	annuelle, N-1			Evolution du volume consommé entre l'année N et l'année N+6
		Volume d'effluents traités par la STEP, rapport annuel	Gestionnaire	équivalent / habitant	annuelle, N-1			Comparaison à la capacité nominale de la STEP
		Conformité des dispositifs d'assainissement autonome	Communauté de communes	% des dispositifs d'assainissement	annuelle, N-1			Evolution du taux de conformité entre l'année N et N+6
S'assurer du maintien de l'activité agricole	Efficacité des dispositifs de protection	Cartographie des terres agricoles par culture, déclaration PAC	Ministère de l'agriculture	parcelles déclarées à la PAC	annuelle, N-1			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6
		Production viticole, SiVitifrance déclarations CVI	France Agrimer	volume (Hl ou m3)	annuelle, N-1			Evolution du volume produit entre l'année N et l'année N+6
		Surface cultivée en AOP, SiVitifrance déclaration CVI		hectares	annuelle, N-1			Evolution de la surface entre l'année N et l'année N+6
		Cartographie du couvert forestier, inventaire forestier	Inventaire forestier National (IFN)	parcelles boisées	périodicité aléatoire			Comparaison des cartographies de l'année N et de l'année N+6
	Ampleur et rythme de l'artificialisation	Surface des terrains bâtis, Registre des permis de construire	Commune ou service instructeur	m²	annuelle, N			Calcul de la consommation foncière entre l'année N et N+6, en fonction du type d'espace prélevé et en moyenne annuelle
	Géographie du développement	Comblement des dents creuses, PLU et Registre des demandes d'occupation du sol	Commune	en m² ou % des dents creuses des zones UA et UB	permanente, N			Détermination de la surface toujours urbanisable à l'année N+6
		Aménagement des zones à urbaniser, PLU et Registre des demandes d'autorisation	Commune	en m² ou % des zones 1AU et AUy	permanente, N			