



REVISION SIMPLIFIEE PLU

Procédure	Prescription	Approbation
Elaboration du POS	13/03/1972	20/02/1980
1 ^{ère} révision	20/02/1980	04/09/1985
1 ^{ère} modification	04/11/1987	04/02/1988
2 ^{ème} révision	10/03/1986	25/06/1990
3 ^{ème} révision	23/03/1992	08/12/1993
4 ^{ème} révision	21/12/1993	20/11/1995
1 ^{ère} modification	01/01/1997	07/08/1997
2 ^{ème} modification	01/01/2000	14/08/2004
1 ^{ère} mise en compatibilité	01/01/2004	13/04/2004
1 ^{ère} mise à jour	12/09/2000	15/03/2005
Mise à jour (extension ZAD Saint-Anne)	13/02/2009	25/02/2009
5 ^{ème} révision du POS valant PLU	02/07/2002	23/10/2009
1 ^{ère} modification simplifiée	08/03/2010	13/04/2010
2 ^{ème} modification simplifiée	01/07/2010	07/09/2010
3 ^{ème} modification simplifiée	07/10/2010	12/04/2011
4 ^{ème} modification simplifiée	19/12/2012	25/02/2013
5 ^{ème} modification simplifiée	17/04/2013	13/06/2013
1 ^{ère} révision simplifiée	12/04/2012	

3- NOTICE DE PRESENTATION



MAITRE D'OUVRAGE



■ MAIRIE DE PORTIRAGNES
Hôtel de ville – 1 avenue Jean Moulin
34420 Portiragnes
Tel : 04 67 90 94 44
urbanisme@ville-portiragnes.fr

MAITRISE D'ŒUVRE



■ 5, Place du 8 mai 1945
34070 Montpellier
T : 04 67 27 13 13
atelier@garcia-diaz.fr

SOMMAIRE

1.	CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	4
2.	RAPPEL DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LA COMMUNE	6
2.1	LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE	7
2.2	LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT 2011-2016 DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION HÉRAULT MÉDITERRANÉE.....	8
2.3	LE PPRI BASSE PLAINE DE L'ORB.	10
2.4	LE PLU EN VIGUEUR SUR LA COMMUNE DE PORTIRAGNES : L'URBANISATION DU SECTEUR SAINT-ANNE ACTÉE DANS LE PADD. 11	
2.5	AUTRES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES.	13
3.	PRESENTATION DE L'OPERATION FAISANT L'OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE	15
3.1	LOCALISATION ET DELIMITATION DE LA ZONE DE PROJET	16
3.2	PROGRAMME DE L'OPERATION.....	16
3.3	PRINCIPE D'AMENAGEMENT	16
4.	JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DE L'OPERATION	18
4.1	UN PROJET QUI RESPECTE LES OBJECTIFS DES DOCUMENTS D'URBANISME.....	19
4.2	LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS L'OPERATION	19
4.3	UNE MIXITE PROGRAMMATIQUE	19
4.4	LE PARCOURS RESIDENTIEL FACILITE.	19

1. CADRE JURIDIQUE DE LA PROCEDURE DE REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

En l'espèce, la révision simplifiée a pour objet de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement d'initiative publique communale au lieu-dit Saint-Anne sur une surface de 24 hectares environ.

Cette opération d'aménagement, qui met en œuvre un projet urbain et une politique locale de l'habitat, implique une action foncière et la réalisation d'équipements publics.

Ainsi, la commune de Portiragnes a engagé une procédure de Zone d'Aménagement Concerté par délibération en date du 03/02/2012. Afin de permettre sa réalisation au vu des documents d'urbanisme en vigueur sur la commune, le conseil municipal a lancé la procédure de révision simplifiée du PLU par délibération en date du 12/04/2012.

Cependant, il convient de rappeler que l'Ordonnance du 5 janvier 2012, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013, a supprimé la possibilité de réaliser une révision simplifiée du PLU dans le cas où la révision avait pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération à caractère privé ou public présentant un intérêt général ou l'extension de zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

De ce fait, l'article L123-13 du Code de L'Urbanisme, modifié par l'Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012, portant sur la clarification et la simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme, dispose que :

« I. Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

II. La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L. 121-4.

III. —Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement. »

Toutefois, en ce qui concerne les révisions simplifiée engagées avant la date d'entrée en vigueur de la présente Ordonnance, il est précisé dans l'article 19 :

« Les présentes dispositions entrent en vigueur à une date déterminée par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er janvier 2013. Toutefois, les dispositions en vigueur antérieurement à l'entrée en vigueur de l'ordonnance demeurent applicables :

*- aux procédures d'élaboration et de révision des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme prescrites à cette même date ;
- aux procédures de modification des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme lorsque le projet de modification a été notifié aux personnes publiques associées à la date d'entrée en vigueur de l'ordonnance.*

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement. »

Par conséquent, la procédure de révision simplifiée ayant été engagée antérieurement au 1^{er} janvier 2013 peut être poursuivie pour la ZAC Saint-Anne.

2. RAPPEL DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LA COMMUNE

2.1 LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Les prescriptions du SCOT du Biterrois : [source: D.O.G S.C.O.T. du Biterrois]:

La Commune de Portiragnes fait partie du Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois regroupant 87 communes réparties en 10 intercommunalités approuvé le 27 juin 2013. Le Document d'Orientations Générales institue des densités moyennes minimales d'habitat suivant les territoires, afin de renforcer l'efficacité du tissu urbain, le SCOT demande le développement de formes urbaines plus denses permettant d'urbaniser de façon plus économe et durable.

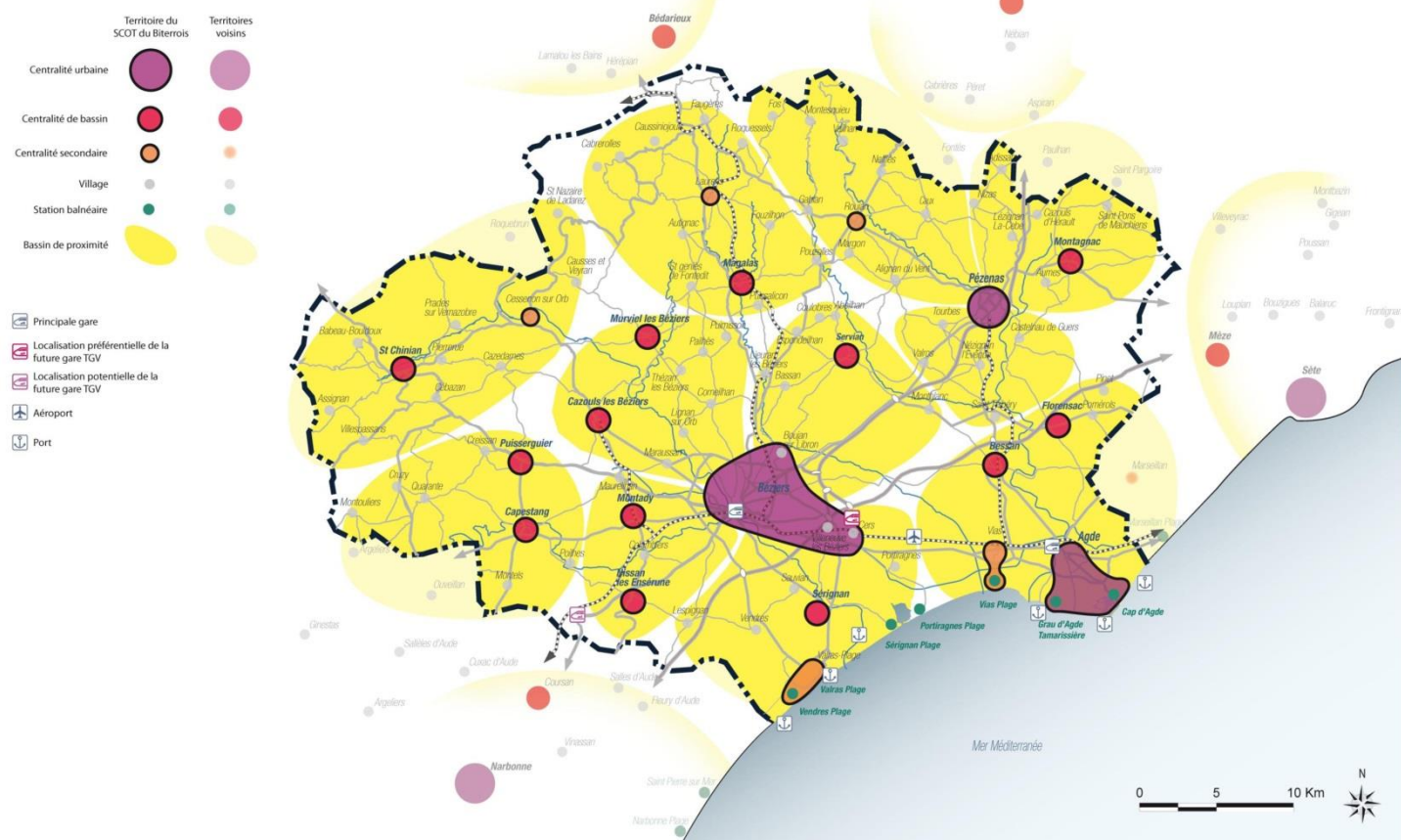
Plus précisément pour la commune de Portiragnes identifiée comme une commune non centrale la densité minimale requise est de 14 logements/hectare.

Il convient ici de préciser que la Commune ne comporte qu'une faible densité de logements notamment du fait du développement urbain cantonné essentiellement au type pavillonnaire depuis une trentaine d'année. Ainsi la densité de logements sur la Commune s'élève à 13,8 logt/ha environ. Il convient de rappeler ici que sur la commune de Portiragnes 62% des logements sont des résidences secondaires.

A titre de comparaison la Commune de Béziers affiche une densité de logements de l'ordre 19,3 logt/ha et Montpellier supporte une densité de l'ordre de 33,8 logt/ha.

Sources : DREAL LR et Insee

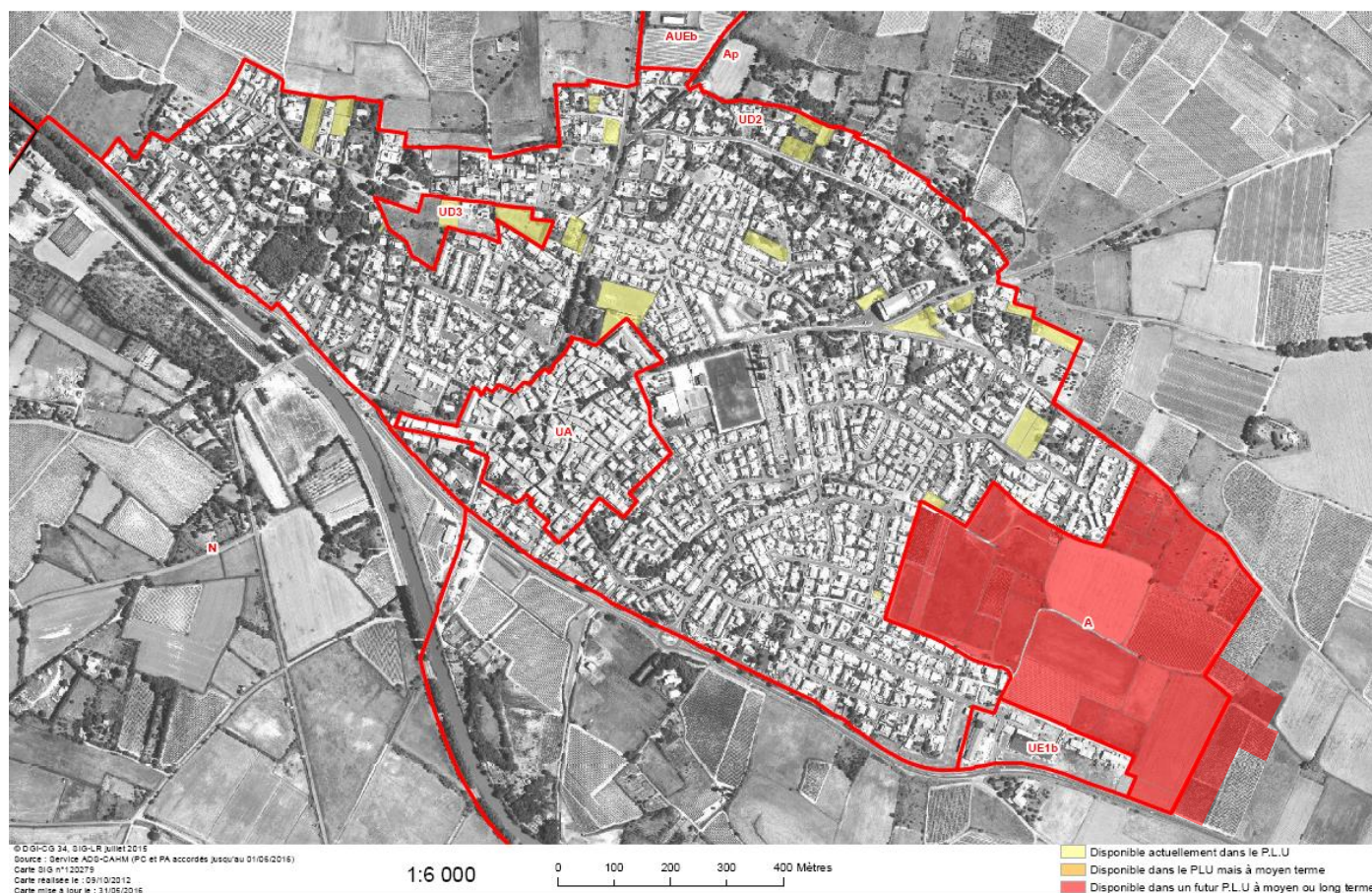
SCoT du Biterrois - Structuration du territoire biterrois



2.2 LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT 2011-2016 DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION HÉRAULT MÉDITERRANÉE.

La commune de Portiragnes a fait l'objet d'un Programme Local de l'Habitat proposant une politique de l'habitat pour la période 2011-2016 en compatibilité avec le SCOT Biterrois.

Le PLH prescrit des objectifs de construction en matière de logements locatifs sociaux, se traduisant pour la Commune de Portiragnes par la construction de 29 logements par an, dont 30% de logements sociaux, ce qui induit une densité beaucoup plus forte que celle prescrite par le SCOT. Par conséquent, le prochain PLH devrait prôner une densité et un rythme de construction plus faible.



Récapitulatif des objectifs chiffrés

	Sur la durée du PLH	Par an	Soit en % du total
Nombre de résidences principales supplémentaire à produire	175	29	100%
Dont en PLUS	39	6-7	23%
Dont en PLAI	13		7%
Dont en reconquête de l'existant	17	3	10%
Dont en construction neuve	158	26	90%
Densité brute de la construction neuve à atteindre	25 logements par hectare		
Nombre d'hectares nécessaires	6 ha		
Nombre d'hectares immédiatement disponibles à l'urbanisation	5,35ha		

Priorités Communales particulières

- Favoriser la reconquête du parc vacant (dont le volume augmente) pour limiter la consommation foncière car la ressource disponible est limitée.
- Travailler sur les possibilités d'ouvertures à l'urbanisation et encourager le comblement des dents creuses, notamment par une action foncière appuyée / Travail sur la ZAD et le déblocage éventuel de certaines parcelles.
- Développer l'offre de logements locatifs sociaux, favoriser la mixité de l'habitat, dans un contexte de ralentissement du développement.
- Diversifier les formes urbaines pour atteindre une densité importante de la construction neuve.
- Favoriser la construction neuve en dents creuse (zones UD 2 et 3) et mobiliser les opérateurs sociaux pour travailler sur des opérations d'acquisition-amélioration couplées avec de la construction neuve. Mettre en place les moyens de maîtrise foncière sur les parcelles dans ces zones.

- Maintenir une veille sur le parc de résidences secondaires.
- Poursuivre l'action de lutte contre la cabanisation et notamment la surveillance de nouvelles installations.
- Participer activement au travail sur le logement des travailleurs saisonniers.

Moyens à mettre en œuvre par la commune

- Outils d'urbanisme réglementaire dans le cadre du PLU pour favoriser la densité et le logement locatif social:
 - o Exonération de TLE (puis TA)
 - o Emplacements réservés dédiés (totalement ou partiellement) au locatif social.
 - o Autorisation de SurCos (notamment sur les parcelles au sein de la tâche urbaine).
 - o COS adaptés, COS minimum, Versement pour sous-densité à étudier (VSD)
- Contractualiser avec la CAHM dans le cadre de l'action 16 (renforcer le partenariat entre les acteurs et favoriser l'engagement)

Principaux sujets de travail partenarial avec la CAHM

- Mettre en adéquation le PLU, projet de ville et outils opérationnels de mise en œuvre du logement social, comblement des dents creuses, ouverture à l'urbanisation de la ZAD, travail sur la densité, etc.
- Participation aux groupes de travail liés à la problématique des saisonniers.

Bilan du PLH 2011-2016 : les objectifs ne sont pas atteints

Au regard des objectifs de production de logements voulu par le PLH pour la période 2011-2016 et du nombre de logements autorisés par la municipalité au cours de la même période, il est facile de constater que la commune ne remplit pas les objectifs. Sur les 175 logements projetés, seulement 58 ont été autorisés entre 2011 et 2015, soit un retard cumulé de 117 logements. A noter qu'aucun logement collectif n'a été autorisé sur cette même période, ce qui renvoie au fait qu'aucun des logements sociaux prévus dans le PLH n'a été réalisé.

Ce manquement aux objectifs reflète bien les réelles difficultés de mise en œuvre d'une politique publique en matière d'habitat alors que la majorité du foncier en dent creuse identifié au PLH est aux mains de propriétaires particuliers.

Dans ce sens, l'opération d'aménagement du secteur Saint-Anne, par la mise en place d'une véritable action foncière permettra de rattraper une part du retard accumulé par la commune depuis l'entrée en vigueur du PLH. En effet, aujourd'hui le constat est le suivant : entre 2005 et 2015 188 logements individuels, dont 51 individuels groupés, ont été autorisés de façon régulière dans le temps. En revanche, seulement 52 autorisations pour des logements collectifs ont eu lieu et sont concentrées sur deux années : 35 autorisations en 2007 et 17 en 2010 (source : sit@del2).

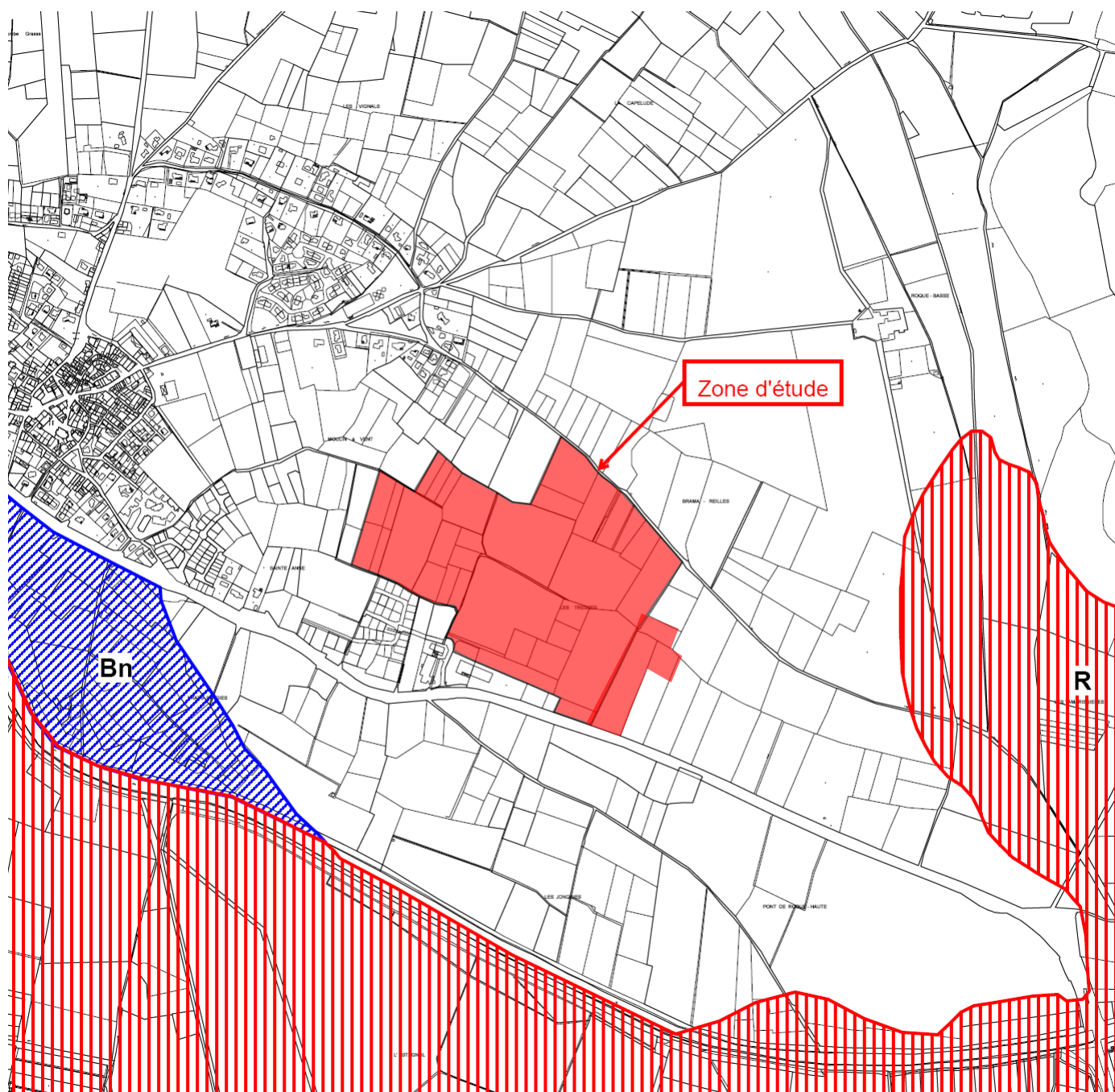
Ces chiffres confirment la tendance de comblement des dents creuses par des projets individuels isolés accentuant l'écart entre le rapport logements individuels/logements collectifs et donc sociaux et remettent en question les densités que le prochain PLH prescrira.

2.3 LE PPRI BASSE PLAINE DE L'ORB.

La commune de Portiragnes est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) de la Basse plaine de l'Orb, approuvé le 12 septembre 2000.

Ce P.P.R.I. permet de préciser l'étendue de la crue et la décrit à l'aide de deux paramètres : la hauteur de submersion et la vitesse d'écoulement. Suivant l'intensité de ces éléments, la crue est qualifiée en types d'aléas.

Comme le montre l'extrait cartographique ci-dessous, la zone d'étude n'est pas concernée par le risque inondation défini au PPRI.



Extrait cartographique du PPRI

Il est à noter que le présent PPRI a fait l'objet d'un arrêté préfectoral le 7 septembre 2015 afin d'engager une procédure de révision en vue d'actualiser le risque d'inondation par débordement fluvial, mais aussi d'intégrer les différents risques littoraux auxquels la commune est soumise.

■
JUN 2016

2.5 AUTRES CONTRAINTES RÉGLEMENTAIRES.

2.5.1 Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre.

Un bruit se caractérise par sa hauteur (grave/aigu), sa durée (bref/long) et son intensité (le niveau, mesuré en décibels). Il faut moins de 30 décibels pour réussir à dormir. Une conversation normale atteint 60 décibels. Dans le monde du travail, le seuil d'alerte pour la santé est fixé à 85 décibels et le seuil de danger, à 90 décibels.

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 susvisés et à leurs arrêtés d'application.

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte, pour la détermination de l'isolation acoustique des bâtiments à construire, et inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont les suivants

Catégorie	Secteur affecté par le bruit de part et d'autre	Niveau sonore au point de référence, en période diurne en dB	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne en dB
1	300m	83	78
2	250m	79	74
3	100m	73	68
4	30m	68	63
5	10m	63	58

Ces niveaux sonores sont évalués en des points de référence situés, conformément à la norme NF S 31-130 «Cartographie du bruit en milieu extérieur», à une hauteur de 5 m au-dessus du plan de roulement et :

- à 2 mètres en avant de la ligne moyenne des façades pour les « rues en U »
- à une distance de l'infrastructure de 10 mètres, pour les voies en tissu ouvert (distance mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche).

Ces niveaux sonores sont alors augmentés de 3 dB(A) par rapport à la valeur en champ libre, afin d'être équivalents à un niveau en façade. L'infrastructure est considérée comme rectiligne, à bords dégagés, placée sur un sol horizontal réfléchissant.

Les notions de rues en U et de tissu ouvert sont définies dans la norme citée précédemment.

La Commune est concernée par l'arrêté n°2007-01-1068 émanant de la préfecture du Languedoc-Roussillon, cet arrêté précise que les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995 susvisés et à leurs arrêtés d'application.

Le secteur étudié est concerné par le classement sonore suivant :

Nom de l'infrastructure : RD37

Commune : Portiragnes

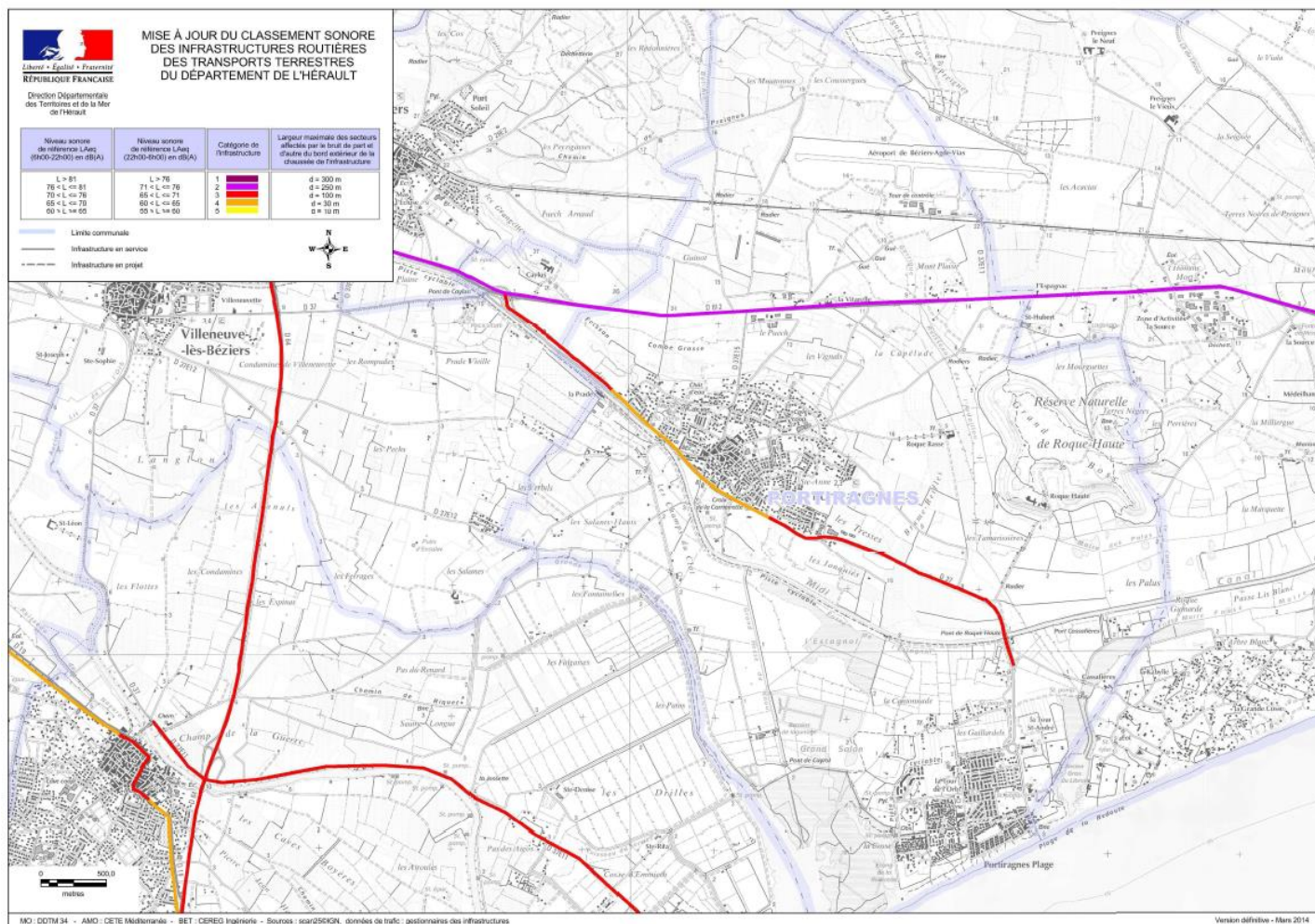
Catégorie de l'infrastructure : 3 (de la sortie de Portiragnes jusqu'à 250m après le canal du midi puis de la RD 612 à l'entrée de Portiragnes.)

Largeur des secteurs affectés par le bruit : 100 m

Catégorie de l'infrastructure : 4 (de l'entrée Portiragnes à la sortie de Portiragnes)

Largeur des secteurs affectés par le bruit : 30m

Toute la section sud de l'opération est affectée par ce classement sonore en catégorie 3. La moyenne journalière annuelle sur la RD37 à l'est de Portiragnes s'élevait à 7 600 véhicules par jour (source : PLU), ce trafic pouvant aller jusqu'à 12 595 véhicules en période estivale.



Carte du classement sonore des infrastructures de transport terrestre

3. PRESENTATION DE L'OPERATION FAISANT L'OBJET DE LA REVISION SIMPLIFIEE

3.1 LOCALISATION ET DELIMITATION DE LA ZONE DE PROJET

L'opération « Saint-Anne », d'une surface de l'ordre de 24 ha, se pose comme une extension urbaine à l'est de l'agglomération existante en dent creuse de l'urbanisation. Le secteur de la ZAC est en outre encadré par la RD 37 au sud et le chemin des Tresses au nord.

3.2 PROGRAMME DE L'OPERATION

Emprise de l'opération : 24 HA

Programme de construction :

- Nombre de logements envisagés : 380 logements dont 25% de logements sociaux

Equipements publics :

- un espace vert comprenant un bassin de rétention
- cheminements piétons et cyclables
- voirie
- complexe sportif
- boulodrome
- aire de loisir
- coulée verte

3.3 PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Un projet urbain raisonné :

Le projet urbain s'est développé avec, comme fil conducteur, le principe que le foncier est une ressource rare qu'il s'agit de préserver et de valoriser.

L'Agenda 21 développé par la commune a également dicté certains choix dans le développement de la trame urbaine.

Le plan masse s'est donc dirigé vers une forme de densité privilégiant la mise en place d'espaces publics vecteurs d'échanges sociaux.

Le programme prévisionnel de construction, de 380 logements, prévoit une diversité de typologies bâties : maisons pavillonnaires, maisons groupées en R+1, habitat collectif en R+1+attique afin de répondre à la demande des ménages en matière de logements.

Quel que soit sa catégorie sociale, sa génération et son parcours résidentiel, chaque ménage pourra trouver un logement adapté à ses aspirations, à son style de vie et susceptible de répondre à d'éventuelles évolutions.

Ainsi le projet propose de revisiter des formes architecturales traditionnelles telle la maison de maître ou encore les maisons groupées ou en bandes avec pour dessein de s'inscrire dans l'identité locale tout en ayant une approche contemporaine.

Un quartier qui intègre la nature par un réseau d'espaces verts.

Les espaces verts, notamment la création d'un espace vert central, constitueront une trame écologique portée par un réseau hydrologique permettant de faire pénétrer la nature en ville.

Par ailleurs la stratégie végétale du plan induira une meilleure humidité de l'air contribuant ainsi à améliorer la qualité de l'air ambiant.

Les espaces publics comme supports de l'aménité du lieu et d'un cadre de vie qualitatif.

Le choix a été fait d'articuler le schéma urbain autour des espaces publics. Les espaces publics du quartier auront deux vocations complémentaires.

Il s'agit de créer des lieux fédérateurs du quartier, qui définissent son identité et qui renforcent ses liens avec le reste de la ville : Les multiples liaisons douces et espaces verts s'inscrivent dans cette logique. Leur vocation sera de créer des lieux de vie incitant à la promenade et à la détente, facilitant ainsi l'appropriation du quartier par ses habitants et ses usagers.

Une forme urbaine souple

Une des spécificités des opérations d'urbanisme est de créer des lieux qui sont appelés à durer dans le temps. Le défi qui se pose à la création d'un nouveau quartier est de proposer une forme qui ne soit pas figée et immuable. Une large majorité des quartiers de ville qui bénéficient d'une perception positive des habitants et des usagers sont des quartiers qui ont connu des évolutions de fond de leur vocation sociale et économique.

Pour anticiper sur les évolutions parfois fluctuantes du marché de l'immobilier, la réalisation du projet urbain se fera en minimum six tranches, dans l'intention de créer un quartier mutable, dont la programmation puisse évoluer dans les différents îlots sans pour autant remettre en cause sa trame d'ensemble. Cette approche permettra l'intégration de la nouvelle population en douceur.

Notons toutefois qu'au regard du PLH la commune de Portiragnes cumule un retard dans la construction de logements : sur les 175 logements projetés, seulement 58 ont été autorisés, et parmi eux, aucun logement collectif. *(source : sit@del2)*

Une programmation des constructions qui répond à des besoins diversifiés.

La définition du programme a pour finalité la constitution future d'une offre d'habitat diversifié, qualitatif et à des prix abordables, qui assurent le maintien de toutes les couches sociales de la population de Portiragnes et au-delà du bassin de vie de Béziers. Conformément aux orientations du PLH, la ville doit offrir des logements qui répondent à la demande et qui fluidifient le marché. Ainsi, le programme d'environ 380 logements doit permettre d'anticiper le processus de desserrement familial, d'assurer une croissance soutenue pour maintenir la population jeune et de diversifier les typologies de logements offerts pour ne pas obérer l'avenir.

Ces logements se répartiront donc selon les typologies bâties suivantes : maisons pavillonnaires, maisons groupées en R+1, et habitat collectif en R+1+attique.

Ce programme de construction est complété par ailleurs par un programme d'équipements publics avec la création notamment d'un complexe sportif, d'un boulodrome, ainsi que d'une aire de loisirs.

4. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DE L'OPERATION

En tant qu'opération d'aménagement d'initiative publique, la Z.A.C. Saint-Anne constitue de fait une présomption d'intérêt général au sens des dispositions de l'article L123-13 du code de l'urbanisme, notamment par l'ampleur de son programme de logement et de la mixité fonctionnelle prévue au sein du futur quartier. Cette présomption est confortée par les éléments qui suivent.

4.1 UN PROJET QUI RESPECTE LES OBJECTIFS DES DOCUMENTS D'URBANISME.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Saint-Anne est prévue dans Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune.

De plus l'opération respecte les prescriptions du PLH en termes de densité qui fixe pour la commune un objectif de production de logements annuels de l'ordre de 29 logements tout confondu.

Avec un programme d'environ 380 logements la commune devrait pouvoir atteindre ce niveau de production dans les prochaines années et rattraper en partie son retard en termes d'offre de logements sociaux.

4.2 LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS L'OPERATION

Le projet prend en compte plusieurs dimensions de l'environnement. Tout d'abord le foncier a été appréhendé comme une ressource rare qu'il s'agit de préserver. Ainsi le projet est en nette rupture avec le développement urbain de la commune qui présentait jusqu'alors une trame urbaine « au coup par coup » en fonction des opportunités foncières sans réel maîtrise.

Ainsi le projet compte se développer autour d'espaces publics structurant la trame urbaine. De vastes bassins de rétention viendront agrémenter le projet en ayant à la fois une vocation hydraulique, paysagère et environnementale en intégrant la nature en ville en connexion avec le milieu humide environnant.

Enfin l'ensemble du quartier viendra se greffer à l'urbanisation existante par un réseau de voies douces déconnectées de la voirie principale.

4.3 UNE MIXITE PROGRAMMATIQUE

Le projet propose, outre le programme de logements, un complexe sportif qui se développera au sud-est de l'opération.

Une réserve foncière sera également maintenue pour le déploiement d'un équipement collectif.

4.4 LE PARCOURS RESIDENTIEL FACILITE.

L'offre locative sociale reste insuffisante sur la commune de Portiragnes (pour rappel la Commune fait état de 101 logements sociaux, dont 90 HLM au dernier recensement de 2012 de l'INSEE, soit environ 7% du parc des résidences principales).

Par ailleurs une partie du programme sera également composée de logements en accession abordable à la propriété. Ainsi il sera possible pour les futurs usagers de réaliser un parcours résidentiel au sein même du futur quartier.