



LETTRE INFO'PLU

Révision Plan Local d'Urbanisme



COMPRENDRE LA REVISION DU PLU

Dotée d'un PLU relativement ancien (2009), la commune de Portiragnes a prescrit la révision de son document d'urbanisme fin 2015.

Menant de front cette procédure et d'importants projets, comme le déplacement de la Mairie et la réalisation de la ZAC Sainte-Anne, les élus ont pris le temps de la réflexion et le recul suffisant pour affiner leur stratégie de développement et répondre au mieux aux enjeux actuels et à venir sur leur territoire.

Après un débat portant sur les orientations générales du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) en Conseil Municipal le 25 février 2020, et eu égard aux différentes évolutions cadres survenues depuis (2021 : loi Climat et Résilience, 2023 : approbation de la révision du SCoT du Biterrois,...), des ajustements du projet se sont avérés nécessaires.

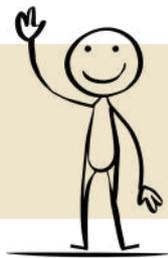
Aussi, par délibération en date du 18 décembre 2024, la procédure de révision du PLU et la concertation associée ont été relancées.

Il s'agit de mener dans de bonnes conditions et jusqu'à son terme la procédure de révision du PLU, mais également d'offrir de meilleures garanties de transparence et de participation à toutes les personnes intéressées (habitants, associations locales, professionnels,...).





Où en sommes-nous ?



La production des pièces constitutives du PLU (diagnostic, projet, règlement,...) est en cours de finalisation.

Dès que les justifications associées seront retranscrites et que les orientations générales du PADD seront débattues de nouveau, le projet de PLU révisé pourra être arrêté en Conseil Municipal. Lors de ce dernier, un bilan de la concertation sera également réalisé.

Le projet de PLU révisé sera ensuite soumis pour avis aux institutionnels (services de l'Etat, chambres consulaires,...), ainsi qu'à la population (Enquête Publique).



DIAGNOSTIC

Bilan du PLU actuel / Enjeux /
Caractéristiques intrinsèques du territoire



PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)
Stratégie politique pour l'avenir du territoire



TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Donner corps au projet des élus via des leviers
réglementaires pertinents (DAP / Règlement / Zonage)



ARRET DU PROJET

Fixer un projet de PLU révisé avant d'entrer dans la phase
administrative menant à l'approbation



ENQUETE PUBLIQUE

Inviter la population à s'exprimer sur le dossier de PLU révisé



APPROBATION DU PLU

Valider le PLU révisé et le rendre opposable



CONCERTATION



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Pourquoi la révision du PLU est un travail de longue haleine ?

L'urbanisme est une matière en mouvement, à la croisée de multiples dynamiques qui ne sont pas figées et dont les enjeux / besoins évoluent (démographie, habitat, économie, mobilités,...).

L'encadrement et les exigences législatives associés sont régulièrement adaptés (lois GRENELLE, loi ALUR, loi Climat et Résilience,...).

La révision du PLU se doit de respecter la hiérarchie des normes (loi Littoral,...) et d'être compatible avec des documents cadres, comme le SCoT récemment révisé.

L'articulation entre les différents niveaux de déclinaison et leurs temporalités est parfois complexe.

Le contexte, révélant une certaine forme de vulnérabilité sociale et territoriale (fragilité des ressources, dérèglement climatique, sobriété énergétique, risques / sécurité des biens et des personnes,...), nécessite des réponses circonstanciées.



La commune de Portiragnes s'intègre dans un territoire plus vaste, dont les enjeux et les influences ne s'arrêtent pas aux frontières territoriales administratives, et où les compétences sont réparties / partagées.

Schéma de Cohérence Territoriale du Biterrois (SCoT)

/ 87 communes

Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM)

/ 20 communes

Portiragnes

/ 3 250 habitants

DU PROJET COMMUNAL ET SES FONDEMENTS...

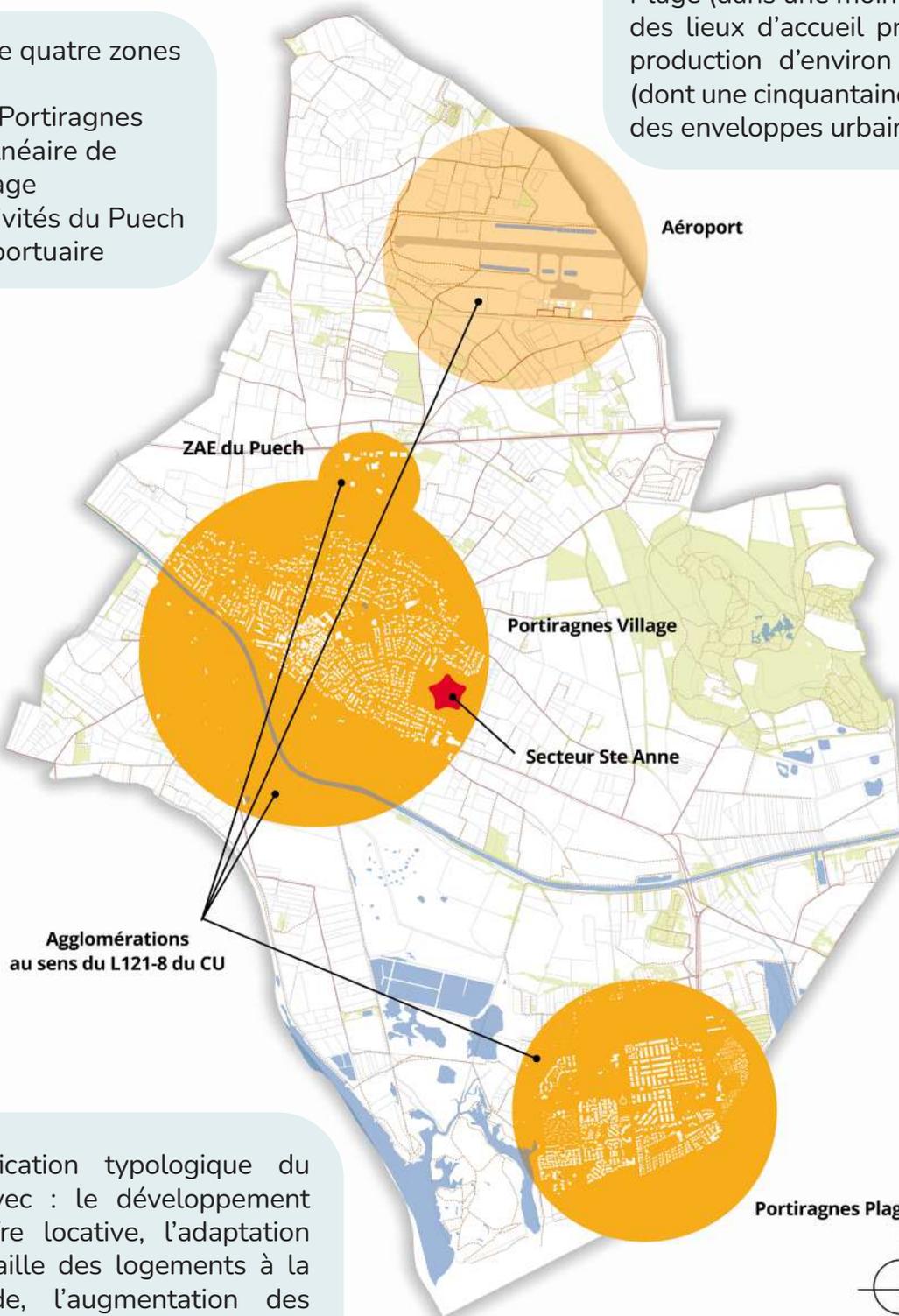
Le projet de PLU révisé tend à redynamiser la commune, suite à une phase de stagnation démographique et constructive de près de 15ans, dans un contexte territorial contraint (loi Littoral, risques,...). Cette ambition se structure autour d'un objectif d'accueil d'environ 530 nouveaux habitants à horizon 2040, et prend corps autour des axes suivants.

1. AFFIRMER L'URBANITE DE LA COMMUNE / Une commune habitée

Identification de quatre zones urbanisées :

- Le village de Portiragnes
- La station balnéaire de Portiragnes Plage
- La zone d'activités du Puech
- La zone aéroportuaire

Portiragnes Village et Portiragnes Plage (dans une moindre mesure) sont des lieux d'accueil privilégiés pour la production d'environ 445 logements (dont une cinquantaine réalisée au sein des enveloppes urbaines existantes)



Diversification typologique du bâti, avec : le développement de l'offre locative, l'adaptation de la taille des logements à la demande, l'augmentation des formes intermédiaires d'habitat,...

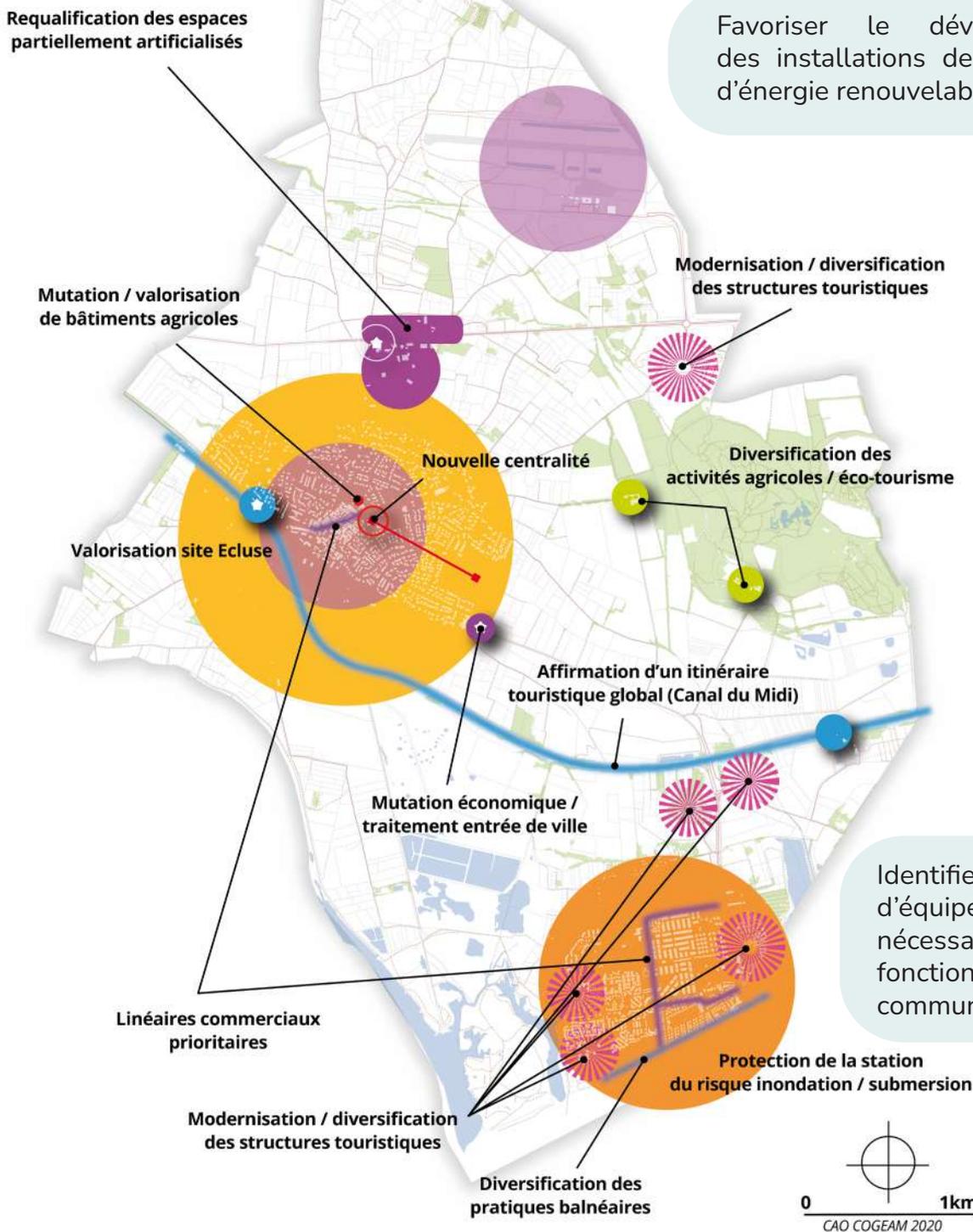
2.

VALORISER LA FONCTIONNALITE DE LA COMMUNE / Une commune pratiquée

Promouvoir le développement d'une économie productive hors dynamique aéroportuaire, basée sur un réseau de TPE

Accompagner l'adaptation de l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire

Favoriser le développement des installations de production d'énergie renouvelable



Identifier un niveau d'équipements nécessaire au fonctionnement communal à venir

Dynamiser l'activité agricole et ses résultantes à travers une préservation sélective des terres agricoles et une valorisation de son potentiel productif

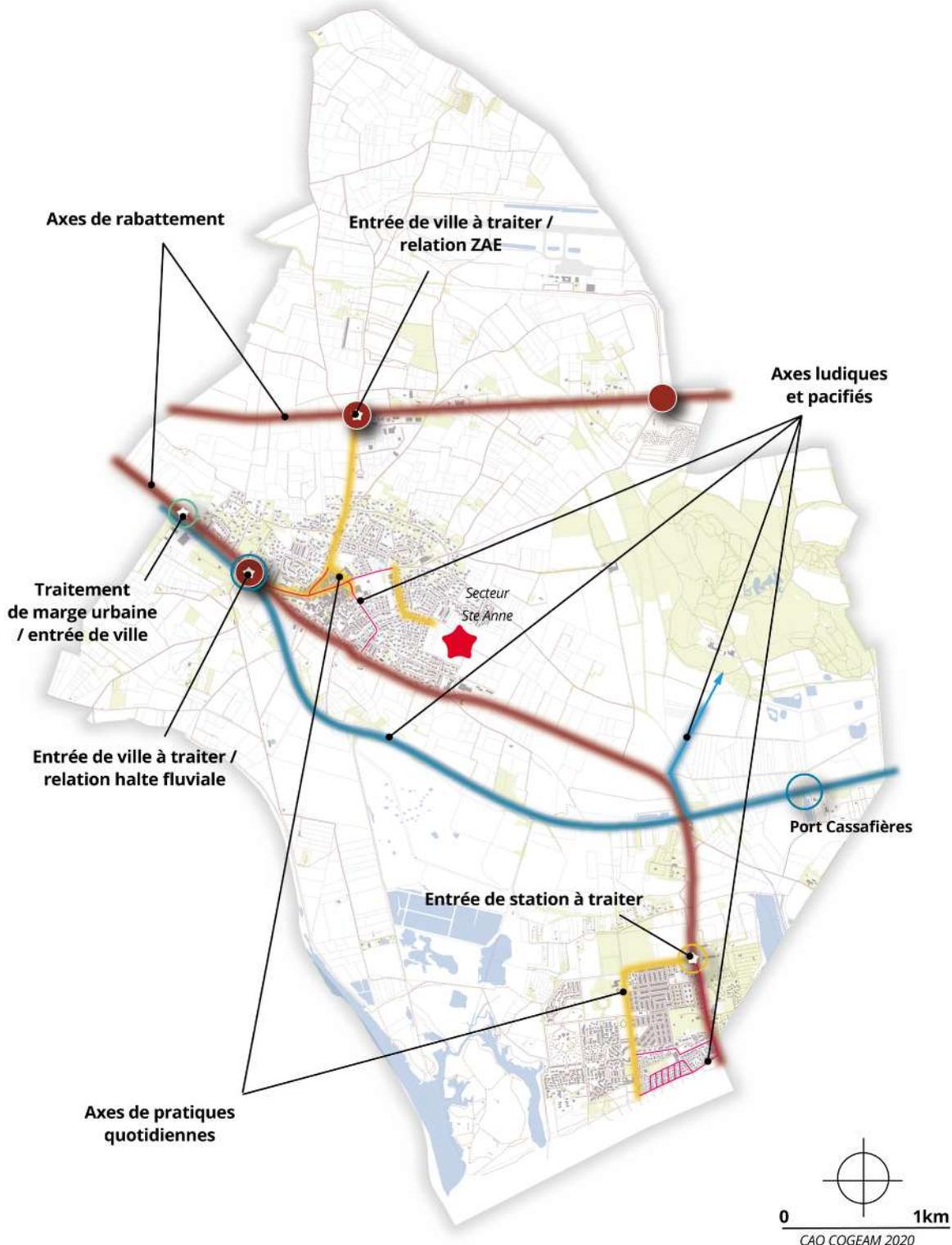
Diversifier l'offre touristique pour soutenir le développement de son attractivité intégrée à la destination «Cap d'Agde Méditerranée»

3.

METTRE EN RESEAU LES ENTITES DE LA COMMUNE / Une commune mobile

Identification de trois types d'axes fonctionnels maillant le territoire :

- Les axes de rabattement (RD37 et RD612)
- Les axes de pratiques quotidiennes (colonnes vertébrales des systèmes agglomérés)
- Les axes ludiques et pacifiés (connexions douces entre la Mer, le Canal et les espaces agri-naturels)



4.

PRESERVER LE PATRIMOINE AGRI-NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE / Une commune durable

Affirmation :

- Du système littoral et de ses milieux humides, riches en biodiversité mais fragiles
- Des milieux aquatiques et boisés comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques
- Des milieux ouverts essentiellement agricoles et du secteur spécifique aéroportuaire

LÉGENDE

RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

/// Zonages réglementaires

□ Grandes entités

ENJEUX

■ Mosaïque d'habitats à maintenir

■ Milieux ouverts humides à maintenir

■ Milieux littoraux remarquables à préserver

CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

— Cours d'eau, fossés, canaux

■ Corridor écologique identifié

ENJEUX

- ↔ Établir un corridor boisé fonctionnel le long des ripisylves
- Maintenir ou restaurer la continuité hydraulique des cours d'eau
- Maintenir des espaces ouverts dans le corridor

↔ Renforcer la trame boisée urbaine

OBSTACLES AUX CONTINUITÉS

□ Zones urbanisées (en blanc)

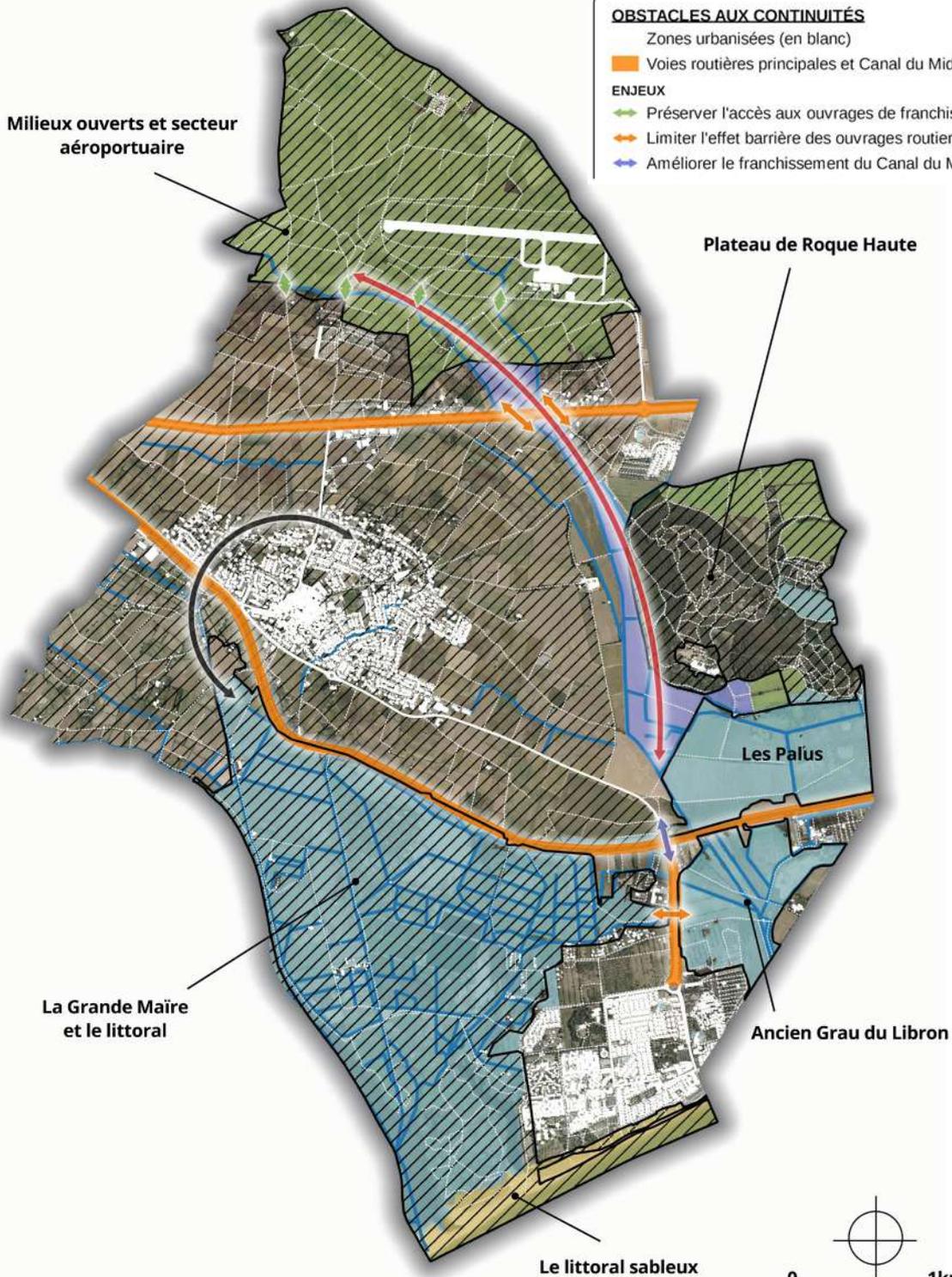
■ Voies routières principales et Canal du Midi

ENJEUX

↔ Préserver l'accès aux ouvrages de franchissement de la voie ferrée

↔ Limiter l'effet barrière des ouvrages routiers

↔ Améliorer le franchissement du Canal du Midi



... A SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Contrairement au PADD, sa traduction réglementaire (règlement graphique et écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation) est directement opposable aux tiers (les demandes d'autorisations d'urbanisme sont appréciées au regard des pièces réglementaires et non par rapport aux orientations générales du projet).

Le règlement

Le règlement graphique, ou plan de zonage, identifie quatre différents types de zones sur le territoire :

- Les zones **U** ou **Urbaines**
- Les zones **AU** ou **A Urbaniser**
- Les zones **A** ou **Agricoles**
- Les zones **N** ou **Naturelles**

Ces zones sont délimitées selon plusieurs critères comme l'artificialisation / l'urbanisation existante, le niveau d'équipements / le raccordement aux réseaux, le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, la qualité des sites, des milieux, des paysages, les ressources naturelles, les risques,...

Chaque zone, à l'intérieur de laquelle des nuances peuvent être apportées, se voit associer un règlement écrit qui se structure autour de trois grandes parties :

- 1. **Ce qui est permis ou non dans la zone** : La destination des constructions
- 2. **Comment cela est permis** : L'encadrement volumétrique, l'aspect architectural,...
- 3. **L'accompagnement technique correspondant** : Les accès, les réseaux,...

Complémentaire au type de zone, d'autres éléments renvoyant à des règles / dispositions spécifiques figurent sur le zonage.

Exemples :
Emplacements réservés, changements de destination, protections patrimoniales et paysagères, modalités d'application de la loi Littoral,...

Les annexes du PLU se surimposent au plan de zonage.

Exemples :
SUP (Servitudes d'Utilité Publique), OLD (Obligation Légales de Débroussaillage), ZPPA (Zones de Présomption de Prescription Archéologique),...

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP consistent en la définition de conditions d'urbanisation et d'aménagement particulières portant sur des secteurs stratégiques et/ou de développement, ou sur un enjeu / une thématique spécifique.

Elles prennent la forme d'un schéma de principe assorti de prescriptions traitant notamment de l'aménagement, de l'habitat, des transports et des déplacements.



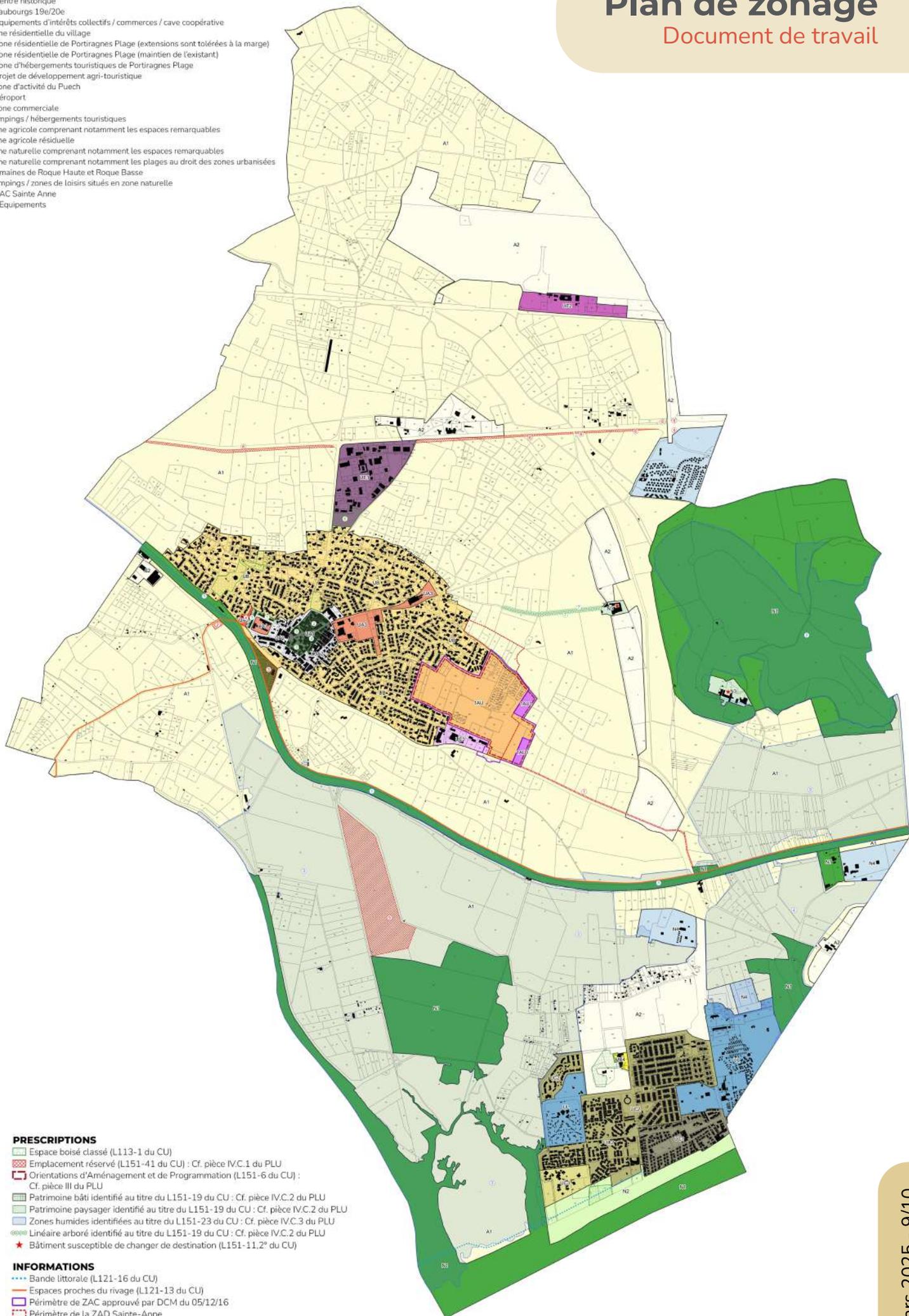
ZONAGE

- UA1 : Centre historique
- UA2 : Faubourgs 19e/20e
- UA3 : Equipements d'intérêts collectifs / commerces / cave coopérative
- UB : Zone résidentielle du village
- UC1 : Zone résidentielle de Portiragnes Plage (extensions sont tolérées à la marge)
- UC2 : Zone résidentielle de Portiragnes Plage (maintien de l'existant)
- UC3 : Zone d'hébergements touristiques de Portiragnes Plage
- UC4 : Projet de développement agri-touristique
- UE1 : Zone d'activité du Puech
- UE2 : Aéroport
- UE3 : Zone commerciale
- UL : Campings / hébergements touristiques
- A1 : Zone agricole comprenant notamment les espaces remarquables
- A2 : Zone agricole résiduelle
- N1 : Zone naturelle comprenant notamment les espaces remarquables
- N2 : Zone naturelle comprenant notamment les plages au droit des zones urbanisées
- N3 : Domaines de Roque Haute et Roque Basse
- N4 : Campings / zones de loisirs situés en zone naturelle
- 1AU : ZAC Sainte Anne
- 1AU1 : Equipements

Plan de zonage

Document de travail

COMPRENDRE LA REVISION DU PLU



PRESCRIPTIONS

- Espace boisé classé (L113-1 du CU)
- Emplacement réservé (L151-41 du CU) : Cf. pièce IV.C.1 du PLU
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (L151-6 du CU) : Cf. pièce III du PLU
- Patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 du CU : Cf. pièce IV.C.2 du PLU
- Patrimoine paysager identifié au titre du L151-19 du CU : Cf. pièce IV.C.2 du PLU
- Zones humides identifiées au titre du L151-23 du CU : Cf. pièce IV.C.3 du PLU
- Linéaire arboré identifié au titre du L151-19 du CU : Cf. pièce IV.C.2 du PLU
- Bâtiment susceptible de changer de destination (L151-11.2° du CU)

INFORMATIONS

- Bande littorale (L121-16 du CU)
- Espaces proches du rivage (L121-13 du CU)
- Périmètre de ZAC approuvé par DCM du 05/12/16
- Périmètre de la ZAD Sainte-Anne

ZOOM CONCERTATION



Sont disponibles en Mairie et sur le site Internet de la commune :

Un dossier de concertation

- > S'informer, comprendre le projet et sa progression
- > Mise à disposition de documents de travail (diagnostic, PADD, zonage, règlement écrit,...), des actes liés à la procédure, des éléments de communication,...

Un registre de concertation

- > Participer, apporter sa pierre à l'édifice
- > Faire remonter ses observations, ses attentes, ses inquiétudes / questions,...

Pour aller au-delà de ces éléments et pouvoir les compléter, un temps d'échanges spécifique est prévu prochainement, **venez nombreux !!**



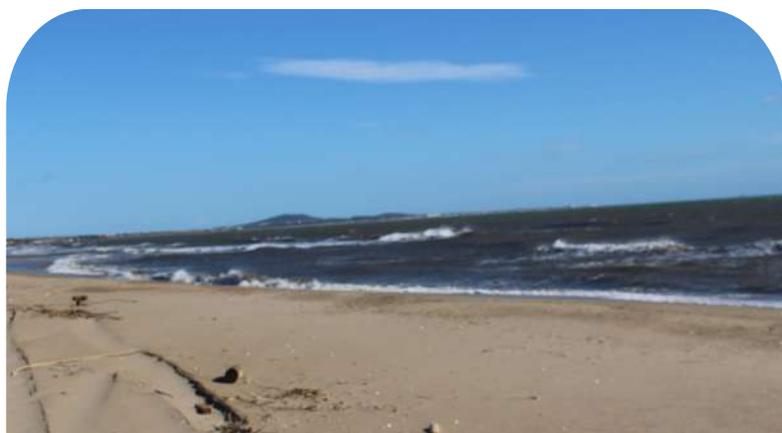
REUNION PUBLIQUE
Mardi 06 mai 2025
18h00 - Mairie de Portiragnes
Salle des mariages

A l'issue de cette étape de concertation, menée avec la population mais également avec les institutionnels en parallèle, les orientations générales du PADD seront redébatues et le dossier complet de PLU, intégrant l'ensemble des justifications requises, pourra être structuré.

Il sera ensuite arrêté en Conseil Municipal et s'ouvrira une phase d'analyse du dossier intégrant l'Enquête Publique.

Le projet de PLU pourra être ajusté pour tenir compte des avis émis et sera ensuite approuvé pour devenir opposable.

Et après ?



MAIRIE DE PORTIRAGNES
14 Boulevard Frédéric Mistral
34 420 PORTIRAGNES

04.67.90.84.31
urbanisme@ville-portiragnes.fr