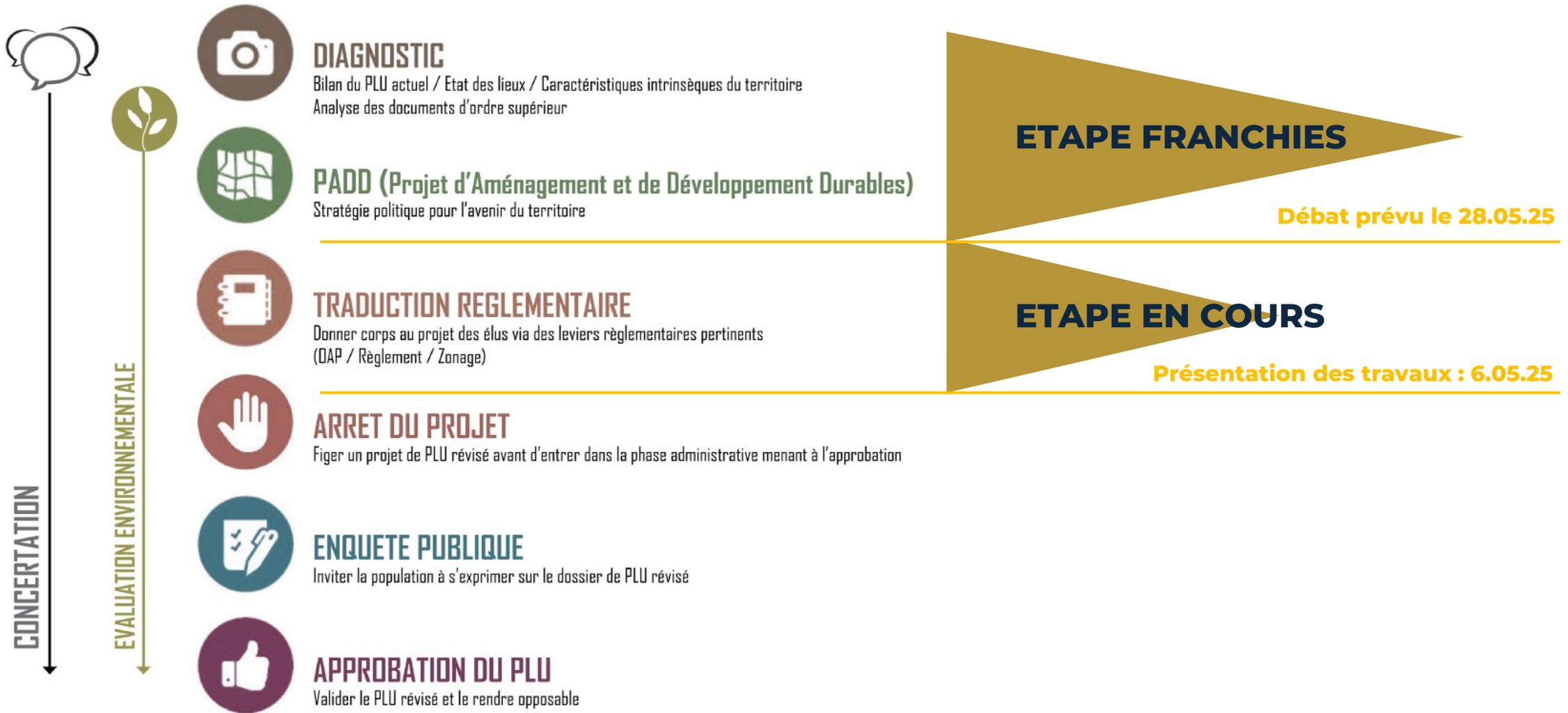


# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

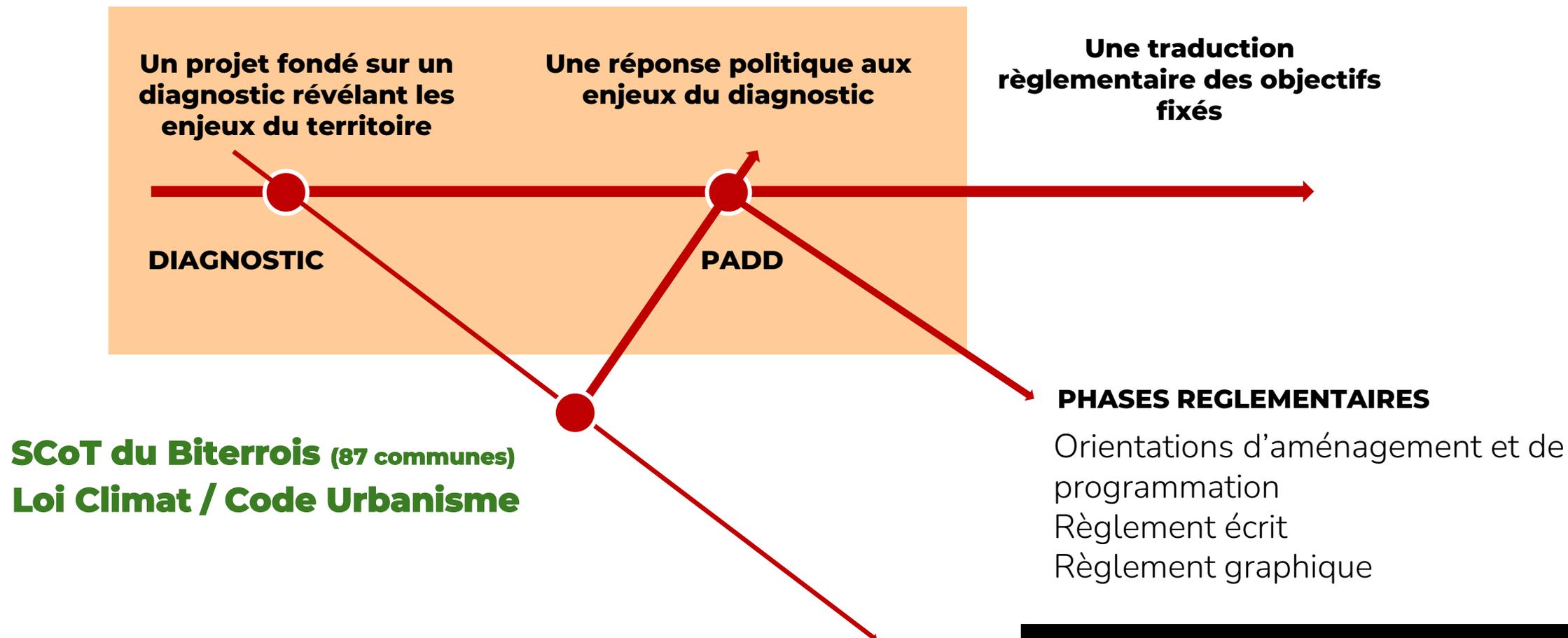


# OU EN EST-ON?



# LE CADRE

- Le projet stratégique comme fil conducteur
- La relation SCOT / PLU et les impératifs réglementaires à appréhender



# Qu'est ce qu'un PLU ?

## RAPPORT DE PRESENTATION



*justifie*



**PADD**



*explique*



### PLAN DE ZONAGE

**Division du territoire en 4 zones**

U comme « urbaine »  
AU comme « à urbaniser »  
A comme « agricole »  
N comme « naturelle »

### AUTRES PRESCRIPTIONS

Emplacements réservés

Espaces à préserver pour des raisons patrimoniales

Espaces à préserver pour des raisons écologiques

Orientations d'aménagement et de programmation

...

### LES RÈGLES

1. Que peut on construire, ou et à quelles conditions?
2. Comment insérer la construction dans son environnement?
3. Comment la raccorder aux réseaux?

### LES ANNEXES

Les servitudes d'utilité publique

Les périmètres spécifiques

Les autres annexes

**REGLEMENT**

**ANNEXES**

# Quelques caractéristiques du territoire

CAHM : 20 communes

SCoT du Biterrois : 87 communes

## POPULATION

Environ 3 250 habitants

Stagnation depuis 2010 (15ans)

Croissance portée quasi exclusivement par le solde migratoire

Diminution de la taille moyenne des ménages : environ 2,1 pers par ménage en moyenne aujourd'hui

Vieillesse de la population : majorité d'actifs d'âge mûr ou de jeunes retraités

## HABITAT

Parc majoritairement composé de résidences secondaires / Vacance faible

Attractivité touristique importante

Prix élevés rendant difficiles l'installation de jeunes

Augmentation progressive de la part des résidences principales sous l'impulsion des mouvements démographiques

Peu de logements sociaux

Une majorité de maisons individuelles de grandes tailles (4 pièces et plus)

Dynamique constructive très ralentie depuis 15 ans (plus de terrains disponibles, cadre : loi Littoral, risques,..., relation ZAC : environ 24ha)

Rythme repart à la hausse avec la concrétisation de la ZAC Sainte-Anne à partir de 2023



**LE PROJET**



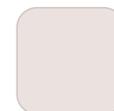
## Projet politique

Organisation durable des rapports entre population et territoire, compatible avec le SCoT du Biterrois.



## Projet prospectif

Organisation à moyen terme (horizon 2040) selon un scénario choisi et non subi.



## Projet multi-échelles

Définition d'orientations générales pour l'aménagement, l'urbanisme, le paysage et la protection des espaces.

---

# PADD

**Projet d'Aménagement et de Développements Durables**

# Orientation Générale Cadre

## Objectif démographique

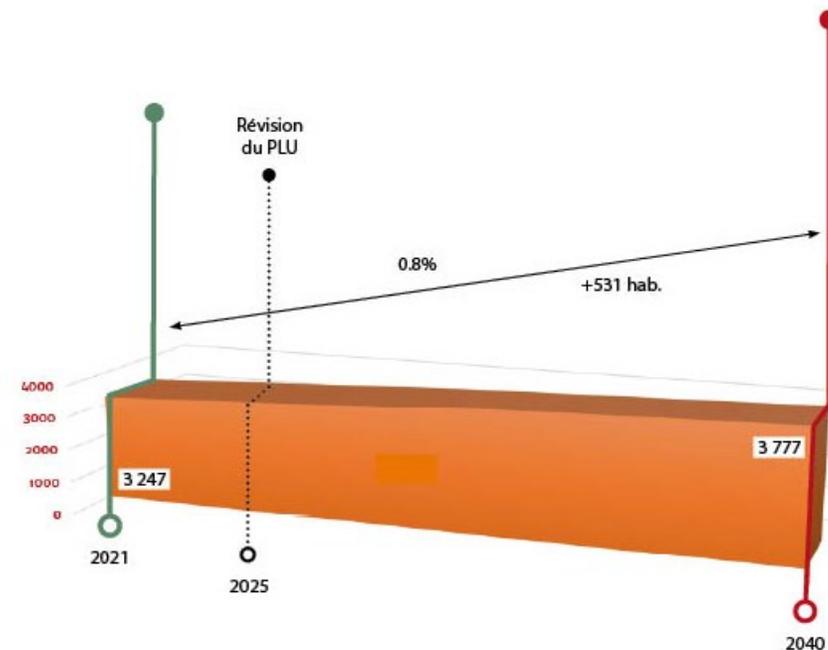
Accueil de 530 nouveaux habitants d'ici 2040 (+0,8% annuel)

## Capacité d'accueil / réceptivité des milieux

Équilibre entre développement et protection du littoral / des milieux

## Adaptation des services/équipements

Adaptation des services et équipements  
aux nouvelles activités / besoins des habitants



## Orientation 1



Habitée



Pratiquée



Mobile

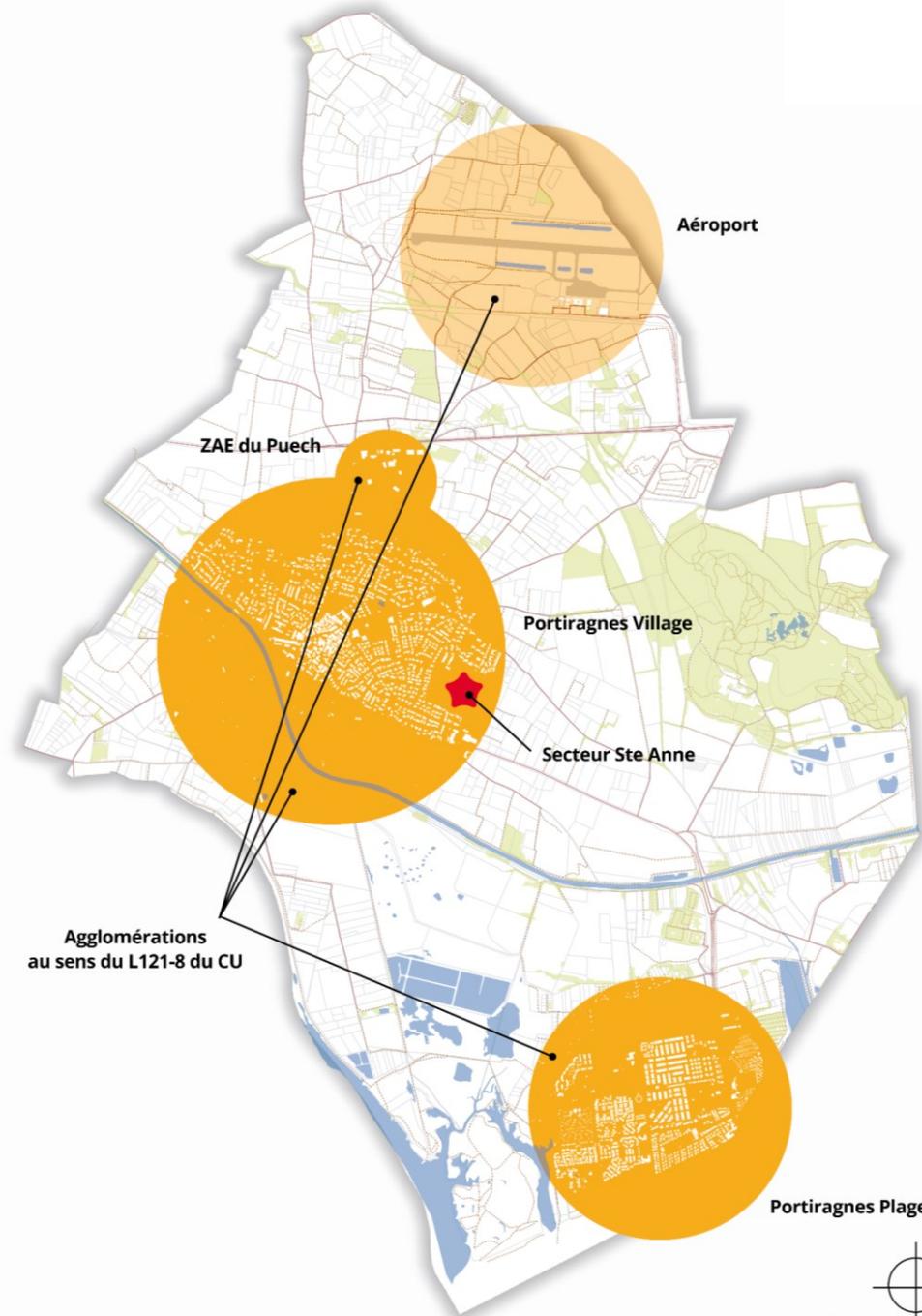


Durable

- 1** Identification de 4 zones loi littoral
- 2** Objectif de 0,8% de croissance annuelle moyenne.
- 3** Création de 445 logements avec une consommation d'espace modérée
  - 255 logements à effet démographique / 190 logements permettant la compensation du point mort démographique)
    - Zone U : 50 logements
    - Zone AU : 395 logements / ZAC Sainte Anne
  - +0,8% annuel (+531hbs)

Consommation d'espace :

- Habitat : 13.71ha (6.29ha déjà consommés)
- Equipements : 1.59ha (3.58ha déjà consommés)
- ER : 4.6ha



## Orientation 2

### Économie productive

Développement d'un réseau de TPE sur la zone d'activités du Puech.

### Économie résidentielle

Dynamisation des centralités commerciales et adaptation aux nouveaux services.

### Équipements

Renforcement des services médico-sociaux, éducatifs et ludiques



### Agriculture

Préserver le foncier et faciliter la diversification

### Energies renouvelables

Cibler le foncier dégradé ou artificialisé

Requalification des espaces partiellement artificialisés

Mutation / valorisation de bâtiments agricoles

Modernisation / diversification des structures touristiques

Diversification des activités agricoles / éco-tourisme

Nouvelle centralité

Valorisation site Ecluse

Affirmation d'un itinéraire touristique global (Canal du Midi)

Mutation économique / traitement entrée de ville

Linéaires commerciaux prioritaires

Protection de la station du risque inondation / submersion

Modernisation / diversification des structures touristiques

Diversification des pratiques balnéaires



## Orientation 3

### Axes de rabattement

Optimisation des RD37 et RD612 pour l'intégration aux flux intercommunautaires.

### Axes quotidiens

Structuration autour des avenues principales pour réduire les distances de déplacement.

### Axes ludiques

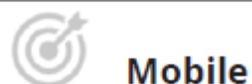
Développement d'itinéraires doux pour valoriser le patrimoine communal.



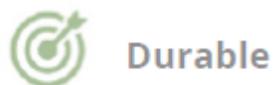
Habitée



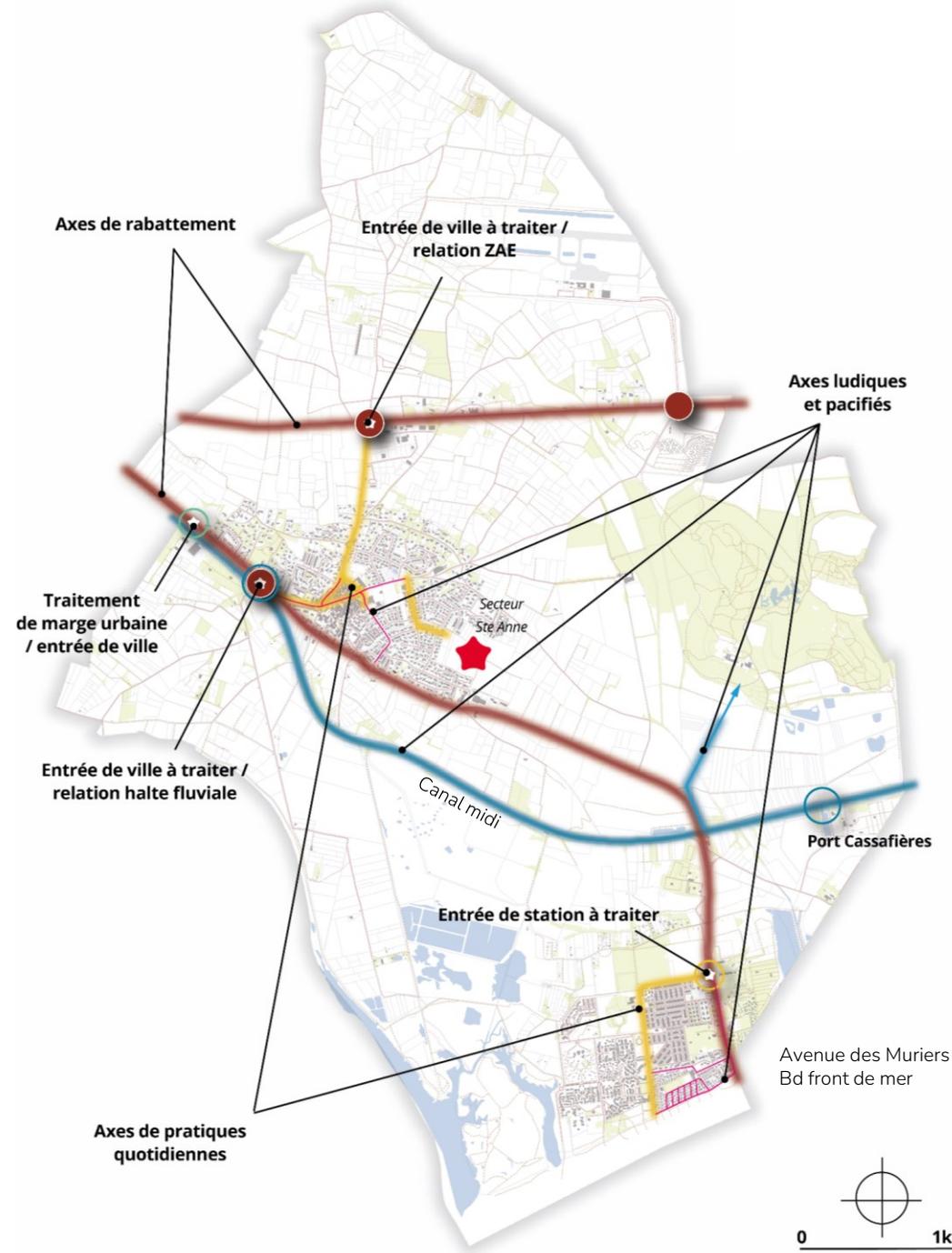
Pratiquée



Mobile



Durable



## Orientation 4 **Systeme littoral**

Préservation des milieux humides, riches en biodiversité mais fragiles

### Espaces de biodiversité

Réservoirs : milieux aquatiques, espaces boisés  
Corridors : ripisylves

### Milieux ouverts

Espaces agricoles fonctionnels



Habitée



Pratiquée



Mobile



Durable

#### 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

Milieux ouverts et secteur  
aéroportuaire

Plateau de Roque Haute

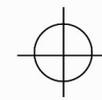
Les Palus

La Grande Maire  
et le littoral

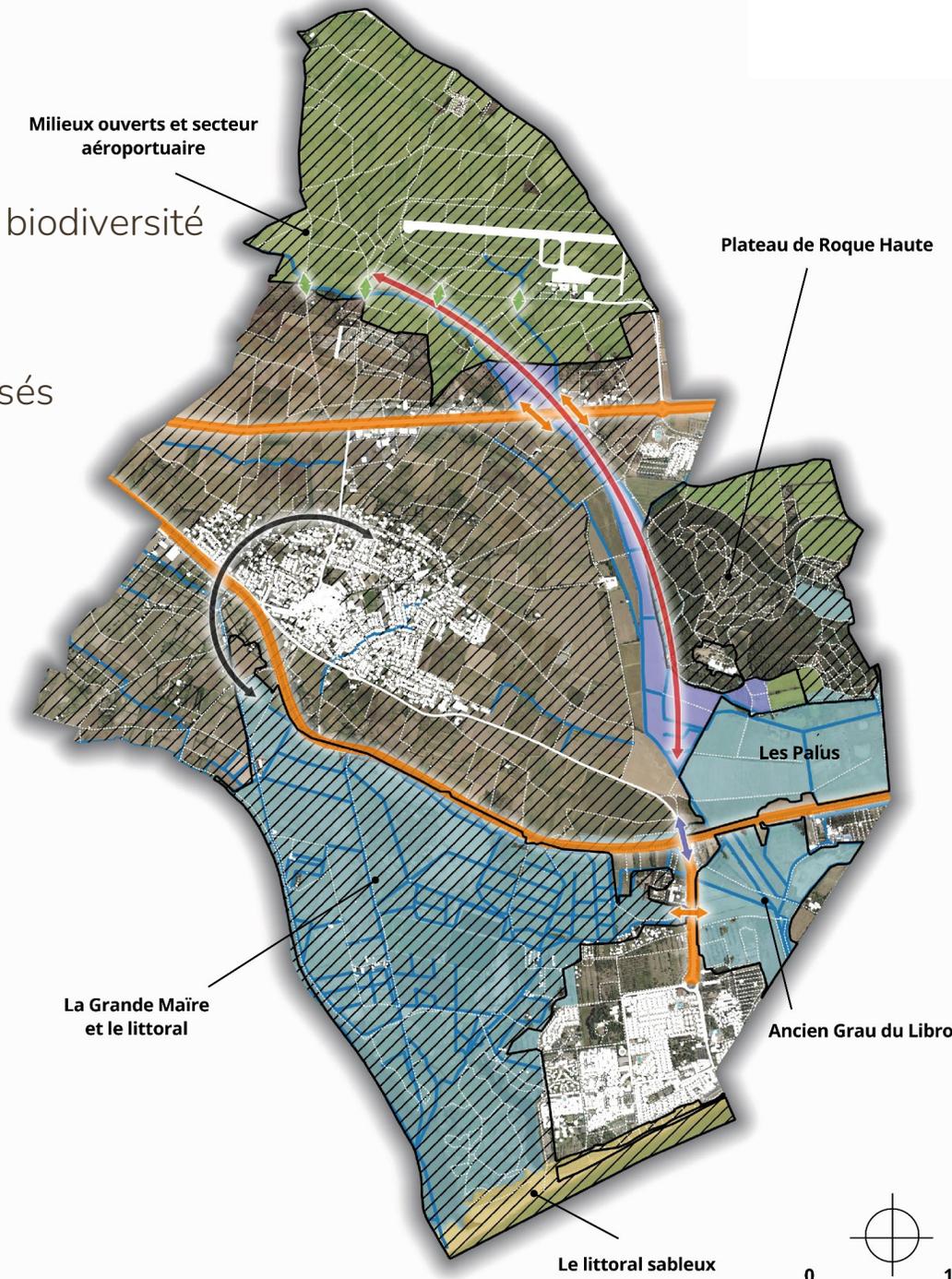
Ancien Grau du Libron

Le littoral sableux

0



1km



## Synthèse chiffrée

Pas de temps du PLU : 2025-2040

Taux de croissance projetée : **0.8% annuel**

Nombre d'habitants projetés à horizon 2040 : **+ 531 habitants**

Nombre de logements projetés à horizon 2040 : **+ 445 logements (255 logements à effet démographique / 190 logements permettant la compensation du point mort démographique)**

Localisation des logements projetés :

- 50 logements au sein de la zone urbaine existants
- 395 logements au sein de la ZAC Sainte Anne

### Consommation d'espace projetée

- 13.71ha à vocation résidentielle (depuis 2021, 6.29ha ont été d'ores et déjà consommés pour la première tranche de logements de la ZAC Sainte Anne)
- 1.59ha destinés à des équipements (depuis 2021, 3.58ha ont d'ores et déjà été consommés lors de la réalisation des équipements de la ZAC. A ceux-ci se sont ajoutés 1.62ha de consommation pour des équipements hors ZAC)
- 7,37ha pour des emplacements réservés

### Consommation d'espace passée

2014-2024 = 16.08ha consommés -> réduction de 17% dans le projet de PLU

2011-2021 = 12.75ha consommés -> réduction de la consommation d'espace loi Climat calculée à l'échelle du SCoT suivant délibération du 23 septembre 2024 attribuant une enveloppe de 24ha pour Portiragnes sur 202ha définis par le SCoT pour la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée pour la production de logement à horizon 2024



**LE ZONAGE**

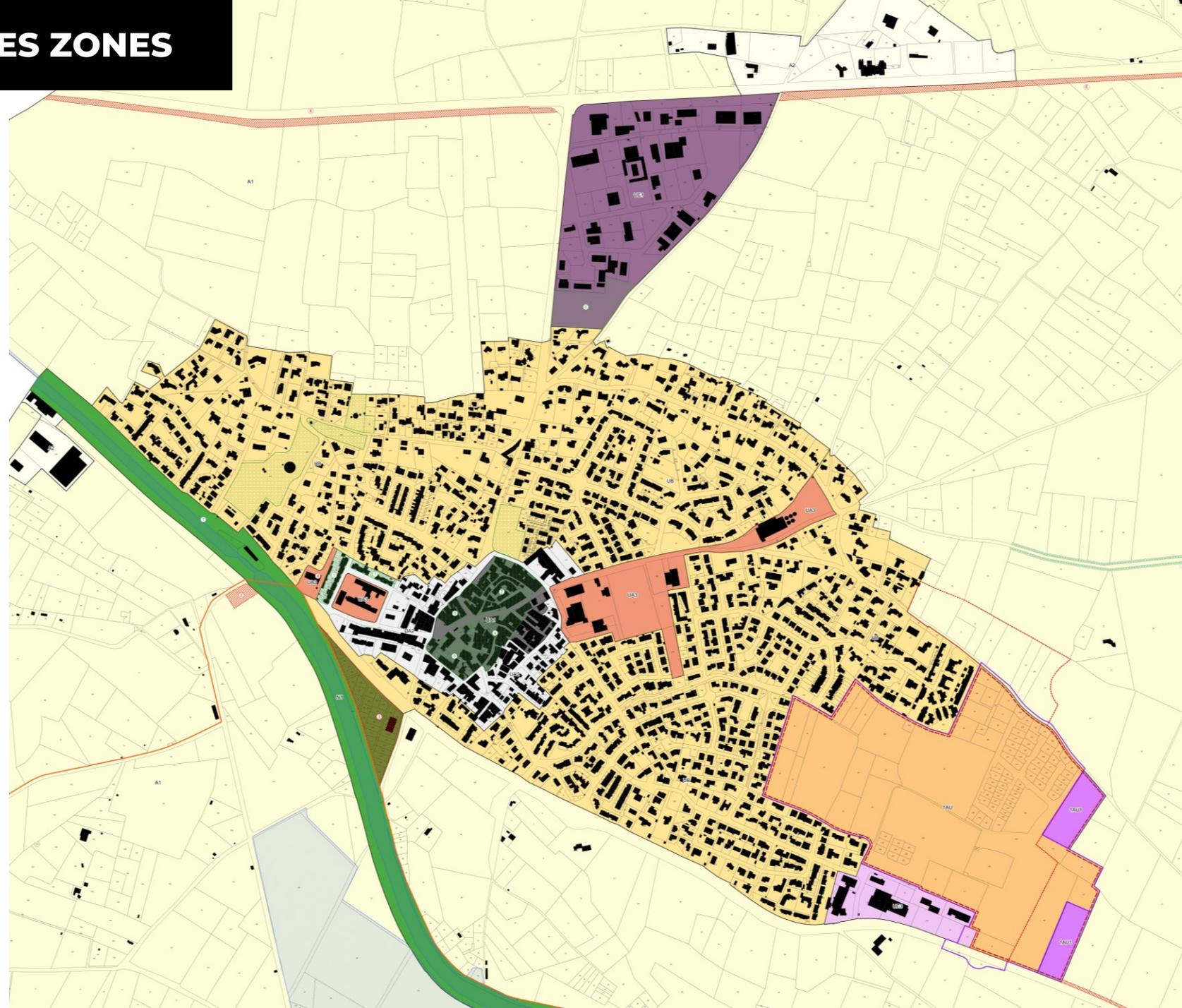
# LE ZONAGE et LA VOCATION DES ZONES

## 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
- Aer : Energies renouvelables
- 1AU : ZAC Sainte Anne
- 1AU1 : Equipements
- 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

## 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)



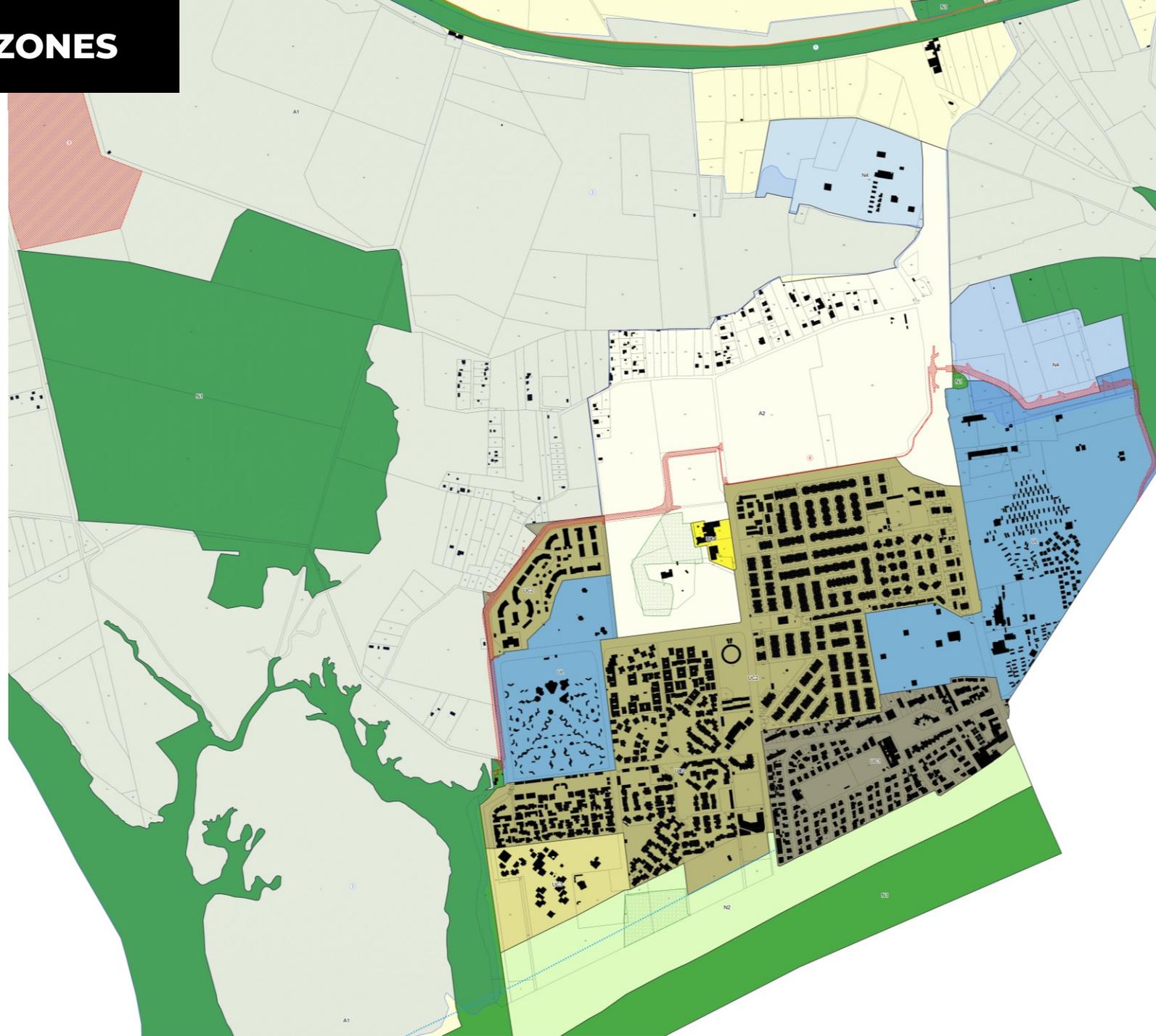
# LE ZONAGE et LA VOCATION DES ZONES

## 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
- Aer : Energies renouvelables
- 1AU : ZAC Sainte Anne
- 1AU1 : Equipements
- 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

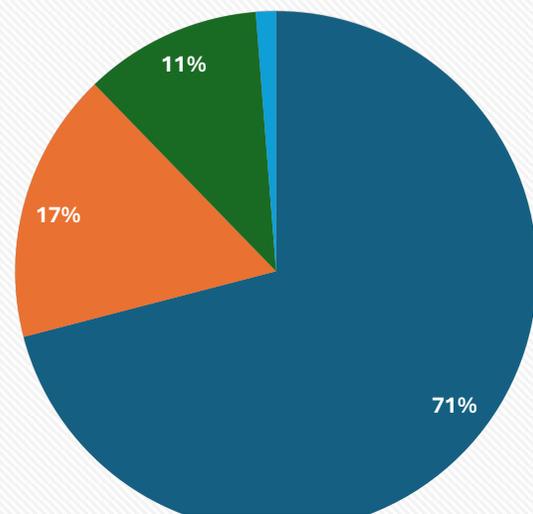
## PRESCRIPTIONS

- 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)



# LE ZONAGE et LA VOCATION DES ZONES

## Répartition zones

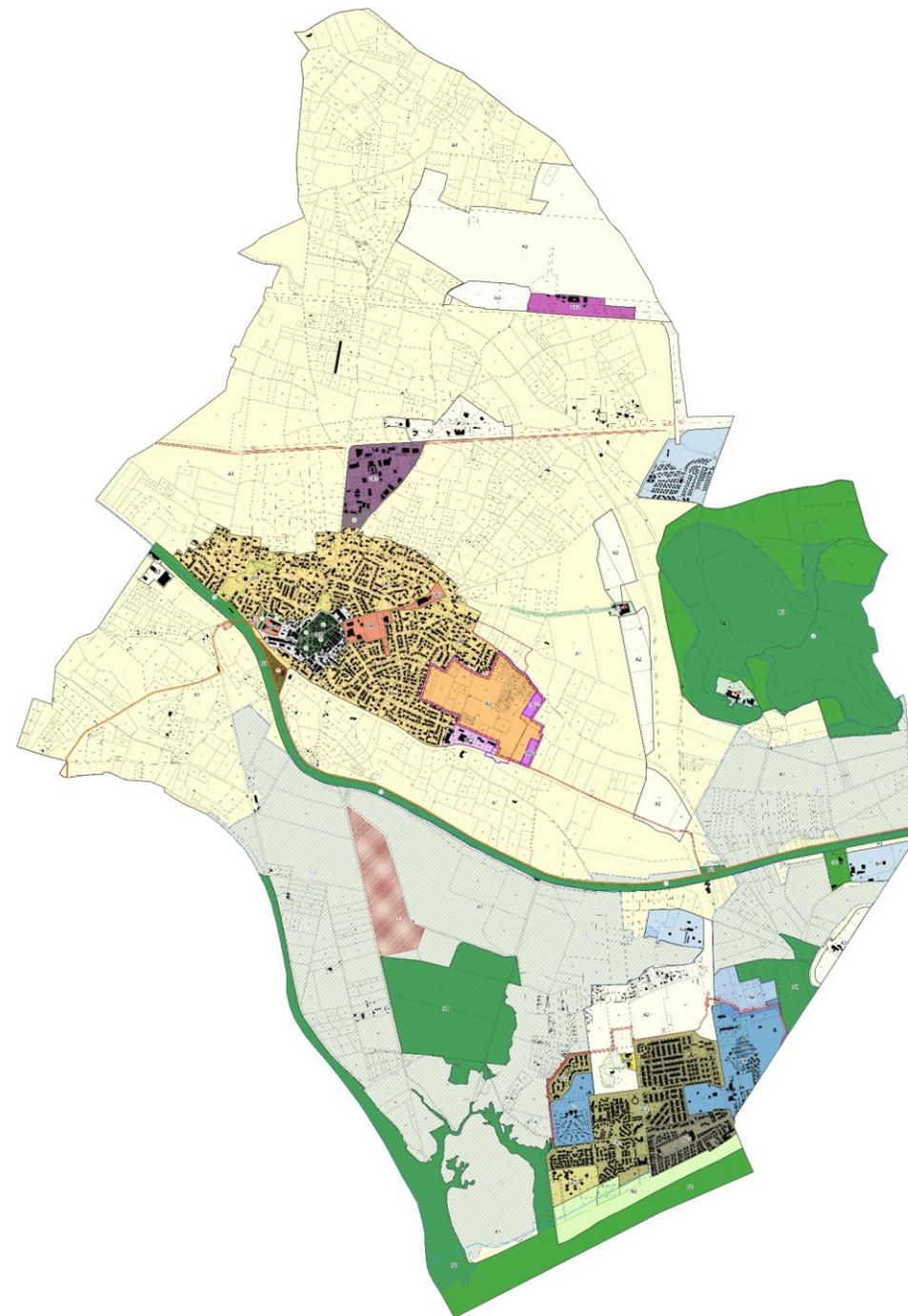


■ Zones A

■ Zones N

■ Zone U

■ Zones AU





**LE REGLEMENT**

## TROIS CHAPITRES

- 1** Que peut on construire, ou et à quelles conditions?
- 2** Comment insérer la construction dans son environnement?
- 3** Comment la raccorder aux réseaux?

**1**

- Destination / sous destinations
- Conditions d'implantations
- Interdictions

**2**

- Gabarit
- Aspect extérieur
- Espaces non bâtis
- Stationnement

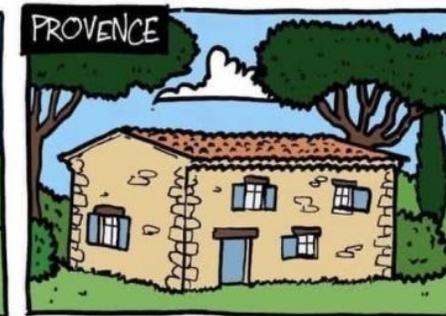
**3**

- Desserte voirie
- Réseaux

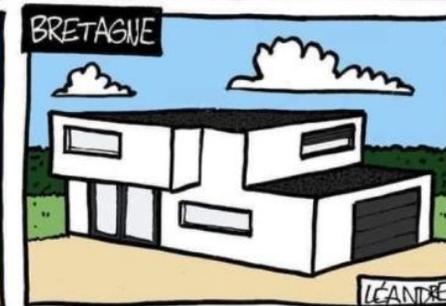
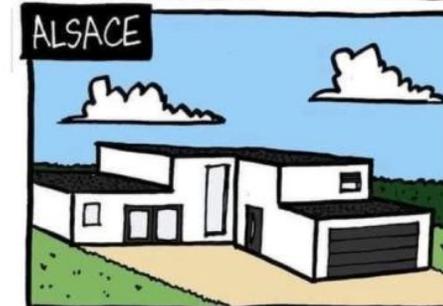
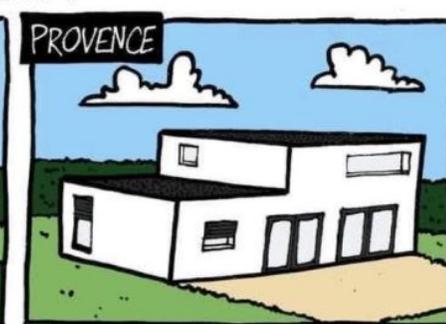
## Des vigilances spécifiques : Garder son identité / Moderniser sans banaliser

- 1 Prise en compte et protection du patrimoine
- 2 Encadrement des constructions nouvelles
- 3 En fonction des zones, règles cadrant l'esthétique et l'intégration paysagère (façades, toitures, ouvertures, clôtures, éléments techniques...)

1921



2021



# INTERFACE PUBLIC/PRIVE

**Une question de goût?**

**ou une question d'harmonie?**



# INTERFACE PUBLIC/PRIVE

**Une question de goût?**

**ou une question d'harmonie?**



**Le végétal, une aide précieuse?**

## De la ville entonnoir à la ville éponge

- Limiter le ruissellement et les risques
- Limiter les îlots de chaleur
- Améliorer le cadre de vie
- Réduire les pollutions
- Recharger les nappes
- Soutenir la biodiversité

## En fonction des zones

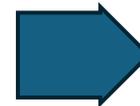
- Encadrement de la gestion du pluvial à la parcelle
- Végétalisation / obligation de maintien d'espaces en pleine terre
- Obligation de végétaliser les espaces de stationnement



**Débat du PADD : 28 mai 2025**

**Arrêt de projet : Été 2025**

**Enquête publique : Décembre 2025**



- 1 mois
- Possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur
- Possibilité de formuler des avis dématérialisés

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



**MERCI DE VOTRE ATTENTION !**

# CHARTE DE BIENVEILLANCE



**ECOUTE**



**PARTICIPATION**

**NON JUGEMENT**



**RESPECT**