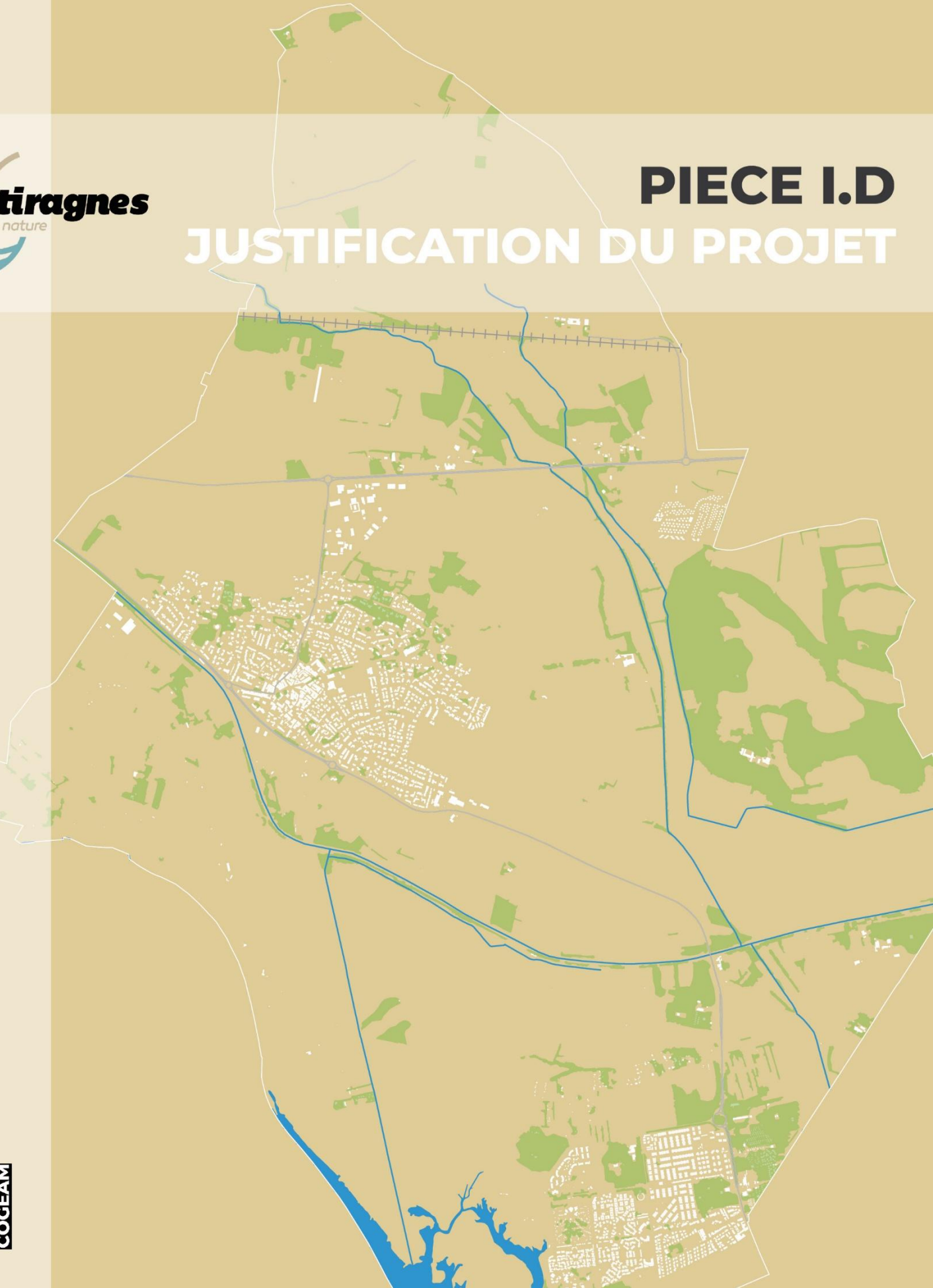
PLAN LOCAL D'URBANISME
PORTIRAGNES

Portiragnes
Mer & nature

PIECE I.D
JUSTIFICATION DU PROJET



REVISION
ARRÊT DE PROJET – 24.02.2026

COGEAM

ARRÊT - 24.02.2026

SOMMAIRE

I] PREAMBULE 4

II] JUSTIFICATION DU PADD 5

1. LA LOI LITTORAL, UN CADRE STRUCTURANT 6
2. LES CHOIX RETENUS : UN CAP GLOBAL, 4 AXES STRUCTURANTS 24
3. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 31

III] TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET 40

1. ORGANISATION GÉNÉRALE 40
2. OBJECTIFS DU PADD ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE 41
3. MODE D'EMPLOI DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE 42
4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES 50
5. JUSTIFICATION DES REGLES APPLICABLES 65
6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES 104

IV] INDICATEURS DE SUIVI 112

V] JUSTIFICATION DE PRISE EN COMPTE / COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR 118

1. Compatibilité du PLU révisé avec le SCoT du Biterrois 119
2. Compatibilité du PLU révisé avec le PLHi de la CA Hérault Méditerranée 136
3. Compatibilité du PLU révisé avec le PCAET de la CA Hérault Méditerranée 144

ARRÊT - 24.02.2026

I] PREAMBULE

Conformément à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme, le présent document :

- « Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement » (II.1 et III.2) ;

- « Analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan [...] et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte de formes urbaines et architecturales », « Expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers », et « Justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques » (II.2).

Par ailleurs, il :

- « Comporte les justifications de : 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ; 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ; 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation [...] ; 4° La délimitation des zones [...] ; 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue [...] » (III.3, III.4 et III.5) ;

- Identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L153-29 du Code de l'urbanisme (IV.) ;

- Justifie les obligations de compatibilité et de prise en compte avec les documents d'ordre supérieur (V.).

ARRÊT - 24.02.2026

II] JUSTIFICATION DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par et pour la commune[1]. Il n'est pas opposable aux tiers mais constitue la ligne directrice du PLU révisé dont le contenu trouve une traduction règlementaire dans les différentes pièces elles-mêmes directement opposables aux tiers : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que le règlement (écrit et graphique).

Le PADD, document "fondateur" du PLU, expose le projet politique du territoire pour les années à venir. Les grands principes de développement durable, applicables à la commune et retenus par les élus, y sont déclinés.

Le PADD de Portiragnes marque la volonté des élus d'agir collectivement sur l'aménagement de Portiragnes face à des tendances et évolutions qui pourraient, si rien n'était fait, mettre à mal les atouts du secteur et aggraver les déséquilibres du territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développements Durables s'affirme par conséquent comme :

- Un projet politique visant à organiser, dans un rapport de compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Biterrois identifiant la commune en tant que pôle relais, les rapports entre une population et le territoire sur lequel elle vit dans une dimension durable ;

- Un projet prospectif visant à organiser dans le moyen terme (d'ici 2035) ces rapports territoriaux. Ce sont les élus et la population qu'ils représentent qui sont les « maîtres du jeu » dans la mesure où ils définissent un scénario de développement territorial choisi et non subi.

- Un projet déclinable à plusieurs échelles, selon les thématiques règlementaires abordées (article L.151-5 du Code de l'Urbanisme) et les politiques qui les sous-tendent. En effet, le PADD définit les orientations générales :

- des politiques d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,

[1] L'article L151-5 du Code de l'urbanisme prévoit que le PADD définit :
« *1° 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 ;*
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, 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.
[...] Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. [...] »

ARRET - 24.02.2026

- de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il définit par ailleurs les orientations générales concernant :

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des énergies renouvelables
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs.

Il fixe enfin les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

1. LA LOI LITTORAL, UN CADRE STRUCTURANT

Au-delà, compte tenu des spécificités géographiques du territoire, s'organisant autour de deux milieux caractéristiques, la plaine agricole et la frange sédimentaire lagunaire et maritime, la commune est concernée par la loi Littoral.

Ainsi, le développement communal sera identifié sur la base de principes cadres organisant la capacité d'accueil du territoire notamment dans le respect des exigences de :

- Continuité de l'urbanisation ;
- Valorisation des espaces proches du rivage ;
- Maintien des coupures d'urbanisation ;
- Préservation des espaces remarquables et caractéristiques.
- Préservation de la bande des 100m
- Matérialisation du recul du trait de côte
- Espaces boisés classés
- Capacité d'accueil

ARRÊT - 2402.2026

a. Continuité de l'urbanisation

Les possibilités de constructions et d'aménagements sur les communes littorales sont strictement encadrées dans les conditions fixées par la loi. Par conséquent l'extension de l'urbanisation se réalisera sur Portiragnes en continuité avec les agglomérations et villages. Ces entités bâties sont cartographiées au sein des documents graphiques du PLU.

1 / Les agglomérations et les villages existants sur le territoire

La notion d'agglomérations et de villages existants pouvant être supports de l'extension de l'urbanisation se structure autour de :

- La présence d'une densité significative des constructions ;

- l'identification de différents usages et notamment d'activités et d'habitation et intègrent des éléments de vie collective structurants (espace public central, équipement public…).

Les entités bâties répondant aux critères précités correspondent à la centralité urbaine de la commune et sa station, qui, par leur « compacité » sont identifiées en agglomérations.

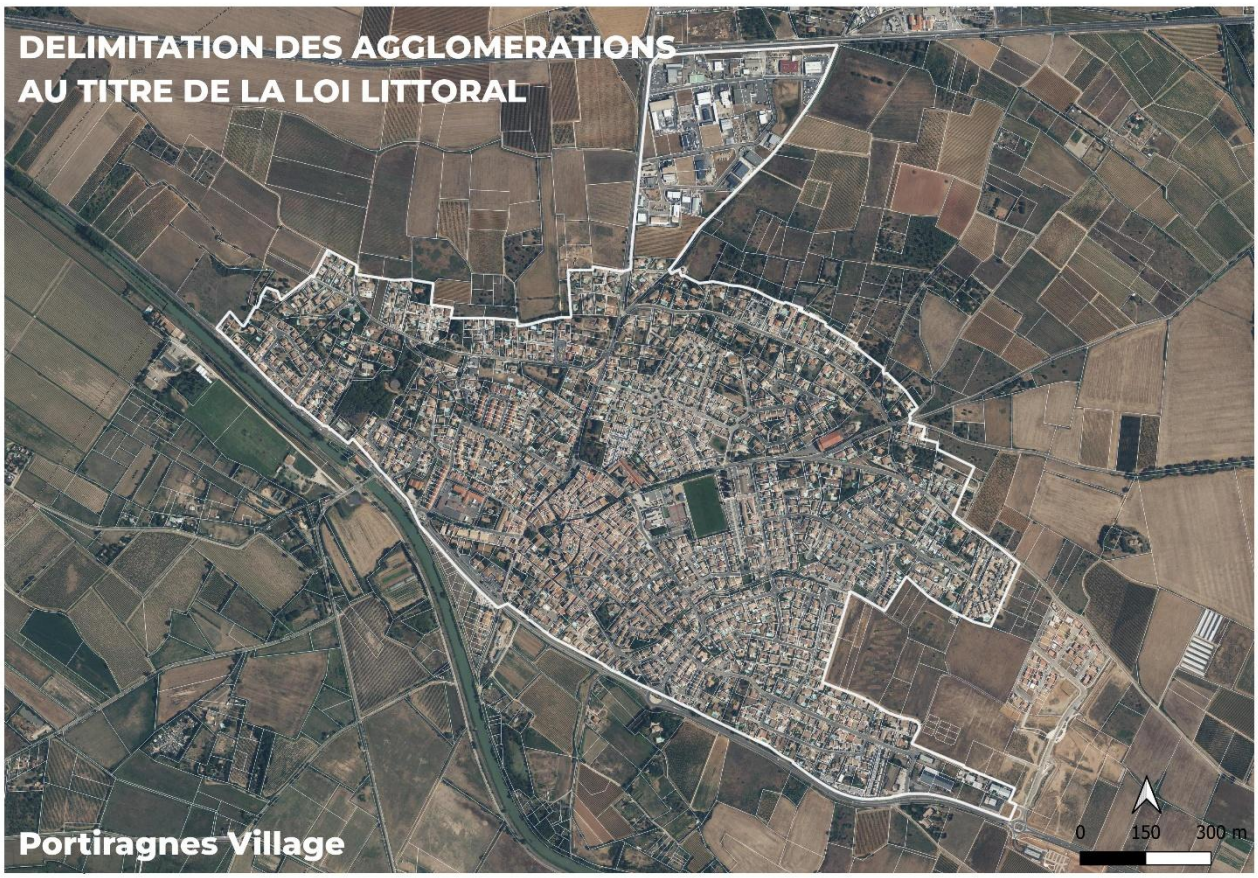
- Portiragnes Village : noyau villageois originel constituant aujourd'hui un ensemble urbain articulé autour d'une centralité de densité importante. Cet ensemble urbain accueille les principaux services publics, commerces de proximité ainsi que l'église.
- Portiragnes Plage : station balnéaire créée dans les années 60-70 et constituant aujourd'hui un ensemble urbain présentant une densité importante et accueillant des commerces ainsi que de multiples aménités urbaines et touristiques.

Complémentairement, à la définition typologique de l'entité bâtie support d'extension, la notion de continuité au sens de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme se structure autour des critères géographiques cumulatifs suivants :

- La distance du terrain par rapport à l'agglomération. Considérant que lorsqu'un projet se situe à moins de 20 mètres environ de la dernière construction d'une agglomération existante, la construction projetée se situe en continuité ;

- la présence d'une séparation physique susceptible de créer une rupture dans le tissu urbain avec un compartiment distinct de l'agglomération existante : route, cours d'eau, vallon, boisement…

ARRET - 2402026


DELIMITATION DES AGGLOMERATIONS
AU TITRE DE LA LOI LITTORAL
Portiragnes Village
0
150
300 m

Portiragnes Plage
0
150
300 m

2 / Une exception, l'aéroport

Les espaces urbanisés qui ne réunissent pas ces critères ne peuvent dès lors être considérés comme des agglomérations et ne peuvent être étendues. La seule exception concerne la concession aéroportuaire dans le cadre des conditions fixées par l'article L121-4 du code de l'urbanisme, à savoir pour l'accueil « d'installations, de constructions, d'aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ».

Il est par ailleurs précisé que la zone de l'aéroport présente une densité de constructions relativement importante ainsi que plusieurs fonctions ayant conduit le SCoT à reconnaître cet espace comme village/agglomération économique.

3 / Les secteurs qui ne peuvent ni être densifiés ni être étendus

Le PLU applique la doctrine suivante :

1. L'interdiction de construire dans les zones d'habitat diffus et en extension des « petits » ensembles regroupant quelques constructions, souvent appelés « hameaux » (notion qui n'existe pas en tant que telle dans la loi « Littoral »), et qui ne peuvent être qualifiés d'agglomération ou de village au sens de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme. Pour ce faire, tout secteur cabanisé est considéré comme une zone d'habitat diffus spécifique pour laquelle il convient d'agir pour assurer sa résorption et le « non-durcissement » du phénomène.
2. L'interdiction d'étendre les ensembles bâtis qui ne constituent ni une agglomération, ni un village existant.

4 / L'extension limitée de l'urbanisation

En vertu de l'article L121-13 du code de l'urbanisme, les extensions de l'urbanisation au sein de ces espaces proches du rivage doivent être limitées. Les espaces proches du rivage sont définis par le PLU selon une approche multicritère (Cf. paragraphe spécifique). La notion d'extension limitée distingue deux catégories de projets à l'intérieur des espaces proches du rivage déjà urbanisés :

a. Les projets qui constituent de simples opérations ponctuelles de construction et non des extensions de l'urbanisation. Il n'est pas nécessaire dans ce cas de vérifier le caractère limité de ces projets, qui peuvent être autorisés dans les parties des EPR déjà urbanisées ;

b. Les projets qui modifient de manière importante les caractéristiques d'un quartier ou qui étendent ou renforcent de manière significative l'urbanisation de quartiers périphériques. Seuls ces projets constituent des extensions de l'urbanisation dont il convient de justifier leur caractère limité.

De manière générale : L'urbanisation limitée dans les espaces proches du rivage doit être en outre conduite, lorsqu'il s'agit d'un rapport à la trame urbaine existante, de manière à éviter la fragmentation des espaces naturels et en économisant leur consommation, garantissant ainsi la maîtrise de l'étalement urbain. L'implantation s'avère dès lors de l'extension limitée de l'urbanisation.

Plus spécifiquement, les projets sont analysés selon les trois critères cumulatifs complémentaires suivants :

ARRÊT - 24.02.2026

a. L'importance du projet et la nécessité de maîtriser la surface de plancher globale susceptible d'être générée.

b. La densité de logements : Exprimée par le rapport entre le nombre de logements et la surface d'assiette hors voirie publique ramenée à l'hectare, cette densité correspondra au contexte paysager et typo-morphologique des îlots de proximité dans une logique de création de quartier comprenant la greffe et/ou l'intégration de secteurs actuellement urbanisés. Il s'agit, prioritairement, du respect des échelles, rythmes et volumétries du bâti existant.

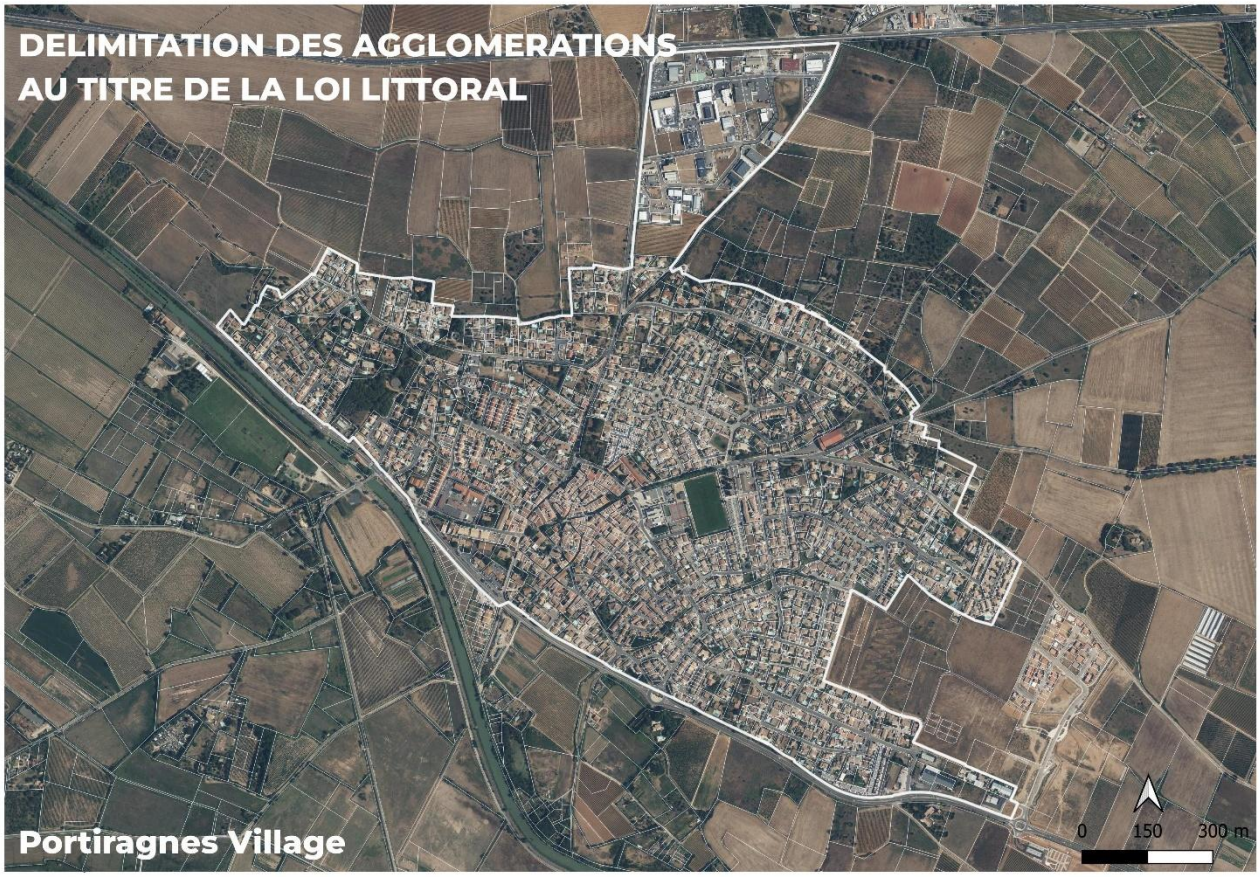
c. La destination : Les extensions cibles doivent se caractériser par des projets ayant la même destination que les constructions déjà présentes aux alentours à savoir, par référence aux critères de l'article R151-27 du code de l'urbanisme :

- Habitation ;
- Commerce et activités de service ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Ces opérations doivent être le support d'une mise en évidence du rôle moteur de la mixité sociale dans le cadre :

- De l'affirmation des objectifs de mixité des fonctions ;
- De la programmation d'une offre résidentielle diversifiée.

ARRÊT - 24.02.2026


DELIMITATION DES AGGLOMERATIONS
AU TITRE DE LA LOI LITTORAL
Portiragnes Village
0
150
300 m

Portiragnes Plage
0
150
300 m

b. Espaces proches du rivage

Les espaces proches du rivage du territoire sont déterminés, sur la base de la délimitation posée par le SCoT, sur l'ensemble des critères suivants :

- La distance des terrains par rapport au rivage ;
- La covisiblité entre ces terrains et la mer et l'étang ;
- La nature des espaces intermédiaires, urbanisés ou non, en prenant en compte en particulier les espaces urbains à « économie littorale », les écosystèmes lagunaires et zones humides associées, les activités littorales spécifiques et/ou ponctuelles et la présence ou non d'une coupure physique entre la mer et l'espace considéré (notamment le Canal du Midi).

Le PLU confirme les espaces proches du rivage identifiés dans le SCoT du Biterrois.

c. *Préservation des espaces remarquables et caractéristiques du littoral*

Le socle de l'identification

Les espaces remarquables et caractéristiques du littoral précisent la détermination réalisée par le SCoT.

Eléments de précision

En effet sont considérés comme des espaces remarquables et caractéristiques du littoral, les espaces et milieux notamment énumérés aux articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme qui constituent un site ou un paysage remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral ou sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou encore présentent un intérêt écologique.

Nous partons aussi du principe que la liste des espaces et milieux à préserver au titre des articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme n'est pas limitative (CE, 30 décembre 1996, n° 102023 ; CAA Marseille, 20 octobre 2005, n° 03MA01568).

Les dispositions des articles L. 121-23 et R. 121-4 n'ont pas pour objet ni pour effet d'imposer aux documents et décisions d'urbanisme de protéger l'ensemble des espaces et milieux qu'ils énumèrent. En revanche, dès lors qu'un tel espace ou milieu présente un caractère remarquable ou caractéristique du patrimoine naturel et culturel du littoral, ou est nécessaire au maintien des équilibres biologiques ou encore présente un intérêt écologique, il doit alors être intégralement protégé. La jurisprudence a progressivement dégagé les critères permettant de qualifier un espace de remarquable au sens de l'article L. 121-23 du code de l'urbanisme.

Tout d'abord, la qualification d'espace remarquable ne devant s'appliquer qu'aux espaces naturels les plus remarquables, les zone urbanisées ou altérées par l'activité humaine ne peuvent être qualifiées d'espaces remarquables et caractéristiques au titre de l'article L. 121-23 (CE, 29 juin 1998, n° 160256). Par ailleurs, il convient d'avoir une analyse sensible :

- à l'existence d'une protection au titre d'une autre législation. Ainsi, une attention particulière est portée aux sites classés ou inscrits, dont les parties naturelles sont présumées constituer des espaces remarquables (CE, 12 mars 2007, Min. Equipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer, n° 289031) ;

- à la rareté et la fragilité du site (voir, à titre d'illustration, CE, 11 mars 1998, n° 144301, s'agissant d'une zone boisée dont l'intérêt écologique tient à la fois à son aspect paysager, aux espèces végétales rares qu'elle recèle et à son rôle de protection de la bande littorale de l'étang, et qui présente une grande fragilité biologique) ;

- à sa spécificité (voir, à titre d'illustration, CE, 28 juillet 1998, n° 158543 160965, concernant un espace compris entre la dune littorale et les agglomérations de Labenne et Ondres, qui se compose, notamment, de dunes boisées et de dépressions humides traversées par les canaux du Boudigau et de l'Anguillère et abrite dans ces dépressions humides une faune et une flore caractéristiques de la forêt hygrophile du littoral landais, qui présente une grande fragilité biologique).

ARRÊT - 24.02.2026

En outre, pour déterminer si les critères posés par les articles L. 121-23 et R. 121-4 du code de l'urbanisme (caractère remarquable, maintien des équilibres biologiques ou intérêt écologique) sont remplis, il est essentiel :

- de tenir compte du classement de l'espace considéré ;
- de valoriser une superposition de classement venant préciser la protection cible ;
- d'affiner la détermination par une analyse croisée sur site.

Les espaces et milieux support des ERCL

S'en suit la détermination suivante des espaces et milieux valorisant les espaces remarquables et caractéristiques du littoral sur la base d'une déclinaison locale des articles L. 121-23 et R. 121-4 :

1° Les dunes, landes côtières, plages et lidos, estrans, falaises et abords de celles-ci ;

- ➔ Croisement des de l'emprise de la ZSC de la Grande Maire et de la ZNIEFF de type 1 lido de la Grande Maire.
- ➔ Exclusion des plages urbaines dont la remarquabilité est impactée par de nombreux usages de la limite communale Est au droit de l'étang de la Riviérette en intégrant l'actuelle école de voile.

2° Les forêts et zones boisées proches du rivage de la mer et des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares ;

- ➔ Absence de forêt et de zone boisée intra EPR au sens d'un terrain d'au moins 5 ares, peuplé par des espèces forestières susceptibles d'atteindre à l'âge adulte une hauteur de 5 m ou plus, où le taux de couvert des arbres est au moins de 10 %.
  Colonisation spontanée diffuse des marges de Portiragnes Plage ne pouvant être circonscrite et donc identifiée telle quelle.

3° Les îlots inhabités ;

- ➔ Commune non concernée

4° Les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps ;

- ➔ Commune non concernée

5° Les marais, les vasières, les tourbières, les plans d'eau, les zones humides et milieux temporairement immergés ;

- ➔ Emprise des zones humides identifiées dans l'état initial de l'environnement dont ont été sorties les zones anthropisées et de la ZNIEFF de type 2 Marais et ancien Grau du Libron ;

6° Les milieux abritant des concentrations naturelles d'espèces animales ou végétales telles que les herbiers, les frayères, les nourriceries et les gisements naturels de coquillages vivants, ainsi que les espaces délimités pour conserver les espèces en application de l'article L. 411-2 du code de l'environnement et les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la

ARRÊT - 24.02.2026

directive 2009/147/CE du Parlement européen et du Conseil du 30 novembre 2009 concernant la conservation des oiseaux sauvages ;

- ➔ Secteurs de superposition de la ZNIEFF de type 1 Plaine de Béziers Vias, de la ZPS Est et Sud de Béziers et des PNA du butor étoilé, de la pie-grièche méridionale et de l'outarde canepetière.
- ➔ Une bande de 20 mètres depuis les marges bâties de toute agglomération reconnue est volontairement exclue des ERCL, cette dernière étant pour partie artificialisée (cheminements notamment) et ne présentant pas de remarquabilité avérée. Cette exclusion ne concerne qu'une infime partie des marges Nord-Ouest du village de Portiragnes.

7° Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement ;

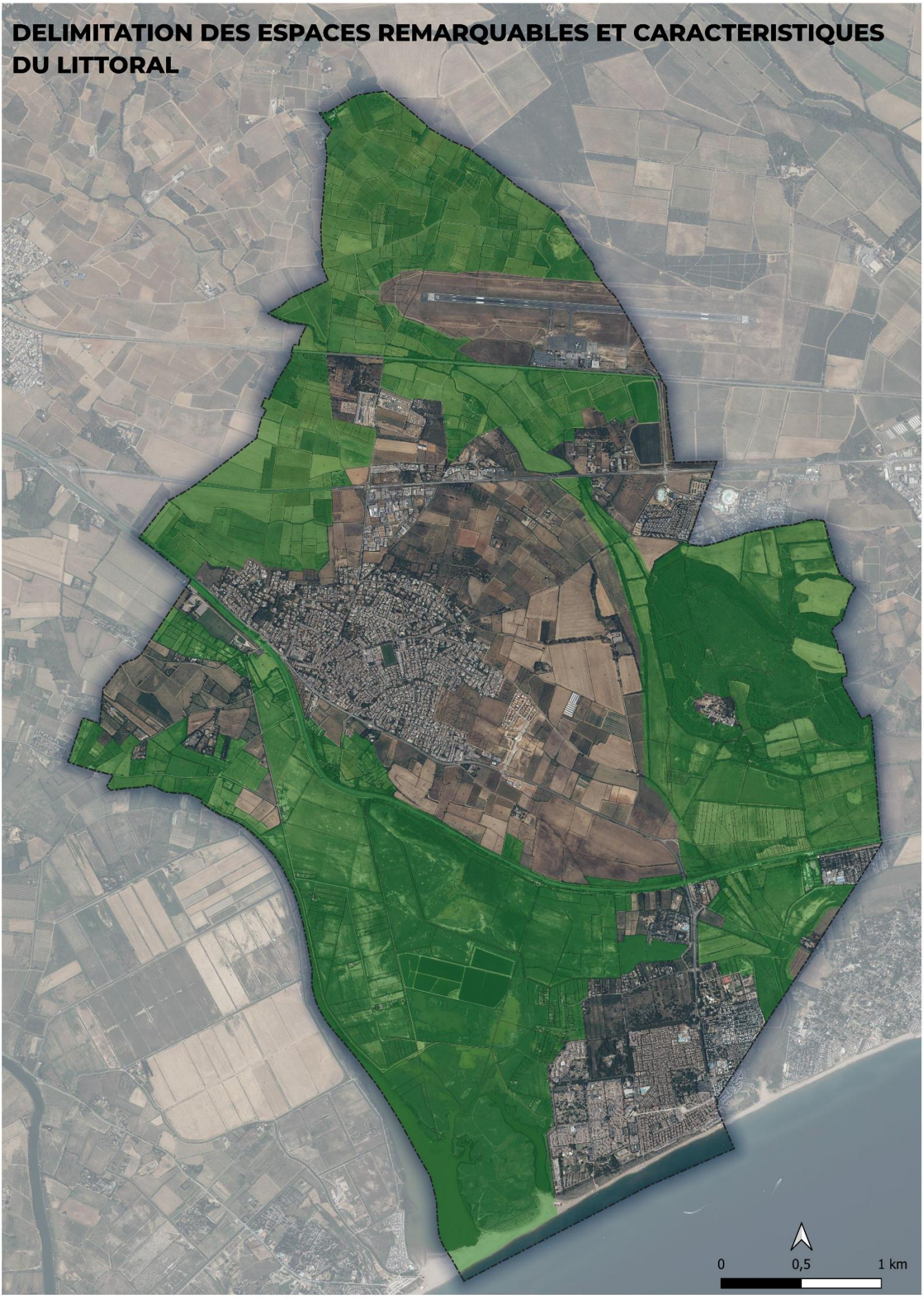
- ➔ Parties naturelles du site classé du Canal du Midi (bocage et espaces naturels avérés), du SIC Plateau de Roquehaute et de la réserve de naturelle nationale de Roquehaute.

8° Les formations géologiques telles que les gisements de minéraux ou de fossiles, les stratotypes, les grottes ou les accidents géologiques remarquables.
Lorsqu'ils identifient des espaces ou milieux relevant du présent article, les documents d'urbanisme précisent, le cas échéant, la nature des activités et catégories d'équipements nécessaires à leur gestion ou à leur mise en valeur notamment économique.

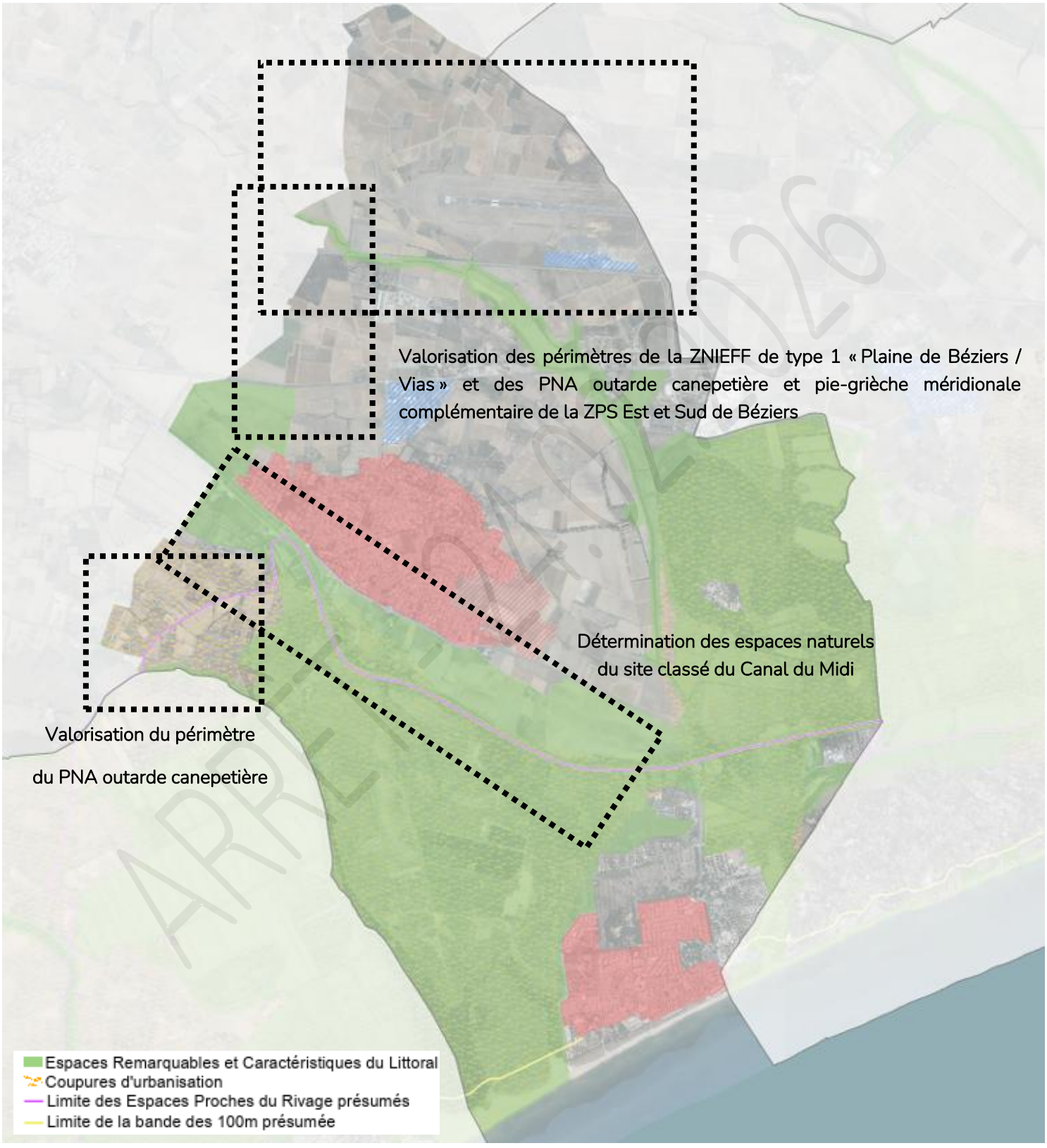
- ➔ Commune non concernée

Au total, ce sont 1130,46 ha d'espaces remarquables et caractéristiques du littoral qui sont délimités sur la commune de Portiragnes soit près de 56% de la superficie communale.

ARRÊT - 24.02.2026


DELIMITATION DES ESPACES REMARQUABLES ET CARACTERISTIQUES DU LITTORAL
0
0,5
1 km

VALORISATION DES PRECISIONS APPORTEES A LA DETERMINATION DES ERCL DU SCOT



Villages et Agglomérations
Spatialisation des extensions à vocation habitat en cours via ZAC opérationnelle (Zone AU ouverte au DLU)
Secteurs déjà urbanisés au titre de l'article L. 121-8 du CU
Villages et Agglomérations Economiques
Espaces d'activités Touristiques & Loisirs groupés

d. Coupures d'urbanisation

Les coupures d'urbanisation de Portiragnes sont déterminées, sur la base de la délimitation posée par le SCoT, et intègrent les critères suivants :

- Elles représentent « des espaces naturels ni urbanisés ni aménagés », mais « l'existence ancienne de constructions isolées ne leur enlève pas le caractère de coupure d'urbanisation ».
- Elles présentent un caractère naturel

Cela implique tout d'abord qu'un espace majoritairement urbanisé ne peut être qualifié de coupure d'urbanisation au sens de la loi « Littoral ». De la même manière, une zone située en ville, déjà raccordée au réseau d'assainissement et bordée par un ensemble bâti de forte densité et par des résidences constituant un habitat plus diffus, ne présente par le caractère d'une coupure d'urbanisation.

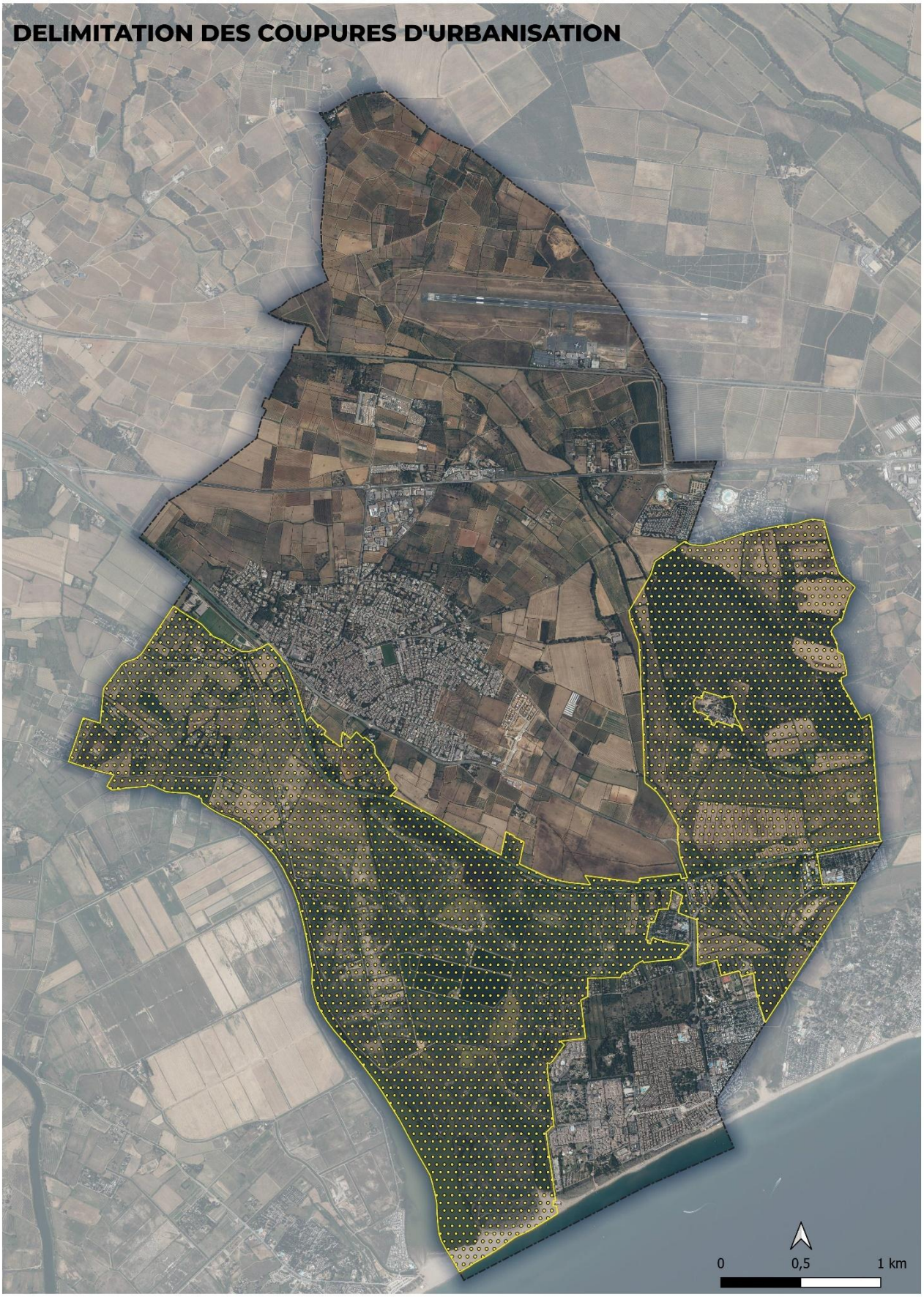
- Elles peuvent intégrer la présence de quelques constructions et de certains aménagements

Si une coupure d'urbanisation doit présenter un caractère naturel, elle peut comporter quelques constructions et certains aménagements, comme des campings par exemple.

L'objectif principal est de préserver les espaces naturels sur le littoral pour éviter la continuité du bâti et le "colmatage" de la façade maritime. La coupure d'urbanisation sépare les différentes parties urbanisées et contribue à la structuration du tissu urbain. Elle peut également remplir des fonctions récréatives, ou préserver des activités agricoles ou écologiques. Sur Portiragnes, les enjeux portent le continuum susceptible d'être généré par la station avec Vias ou Sérignan.

Pour ces raisons le PLU calque les coupures d'urbanisation sur les limites des espaces remarquables et caractéristiques du littoral situés au sud de l'agglomération du village et à l'est du territoire communal ainsi que sur les coupures d'urbanisation identifiées par le SCoT.

ARRÊT - 24.02.2026


DELIMITATION DES COUPURES D'URBANISATION
0
0,5
1 km

e. Bande des 100m

La loi n'impose pas une représentation graphique de la délimitation de la bande littorale de cent mètres dans les documents d'urbanisme. Cependant, par soucis de lisibilité et en déclinaison du SCoT, le PLU précise la délimitation présumée de la bande des 100m. Il assimile la « limite haute du rivage » à la limite du domaine public maritime posée par la DDTM 34 et délimite ainsi la bande des 100m à partir de cette limite en dehors des espaces urbanisés identifiés comme agglomération.

f. Recul du trait de côte à horizon 0-30ans et 30-100ans

La carte d'exposition au recul du trait de côte du littoral Ouest Hérault est en cours de définition. Les zones concernées seront identifiées dans les documents graphiques du PLU dès que seront connus les résultats des études.

Par ailleurs, il est important de noter que l'agglomération de la Plage de Portiragnes est quasi intégralement concernée par le risque inondation. Son urbanisation est cadrée par le PPRi approuvé le 6.10.23 dont le règlement n'autorise qu'une très faible constructibilité.

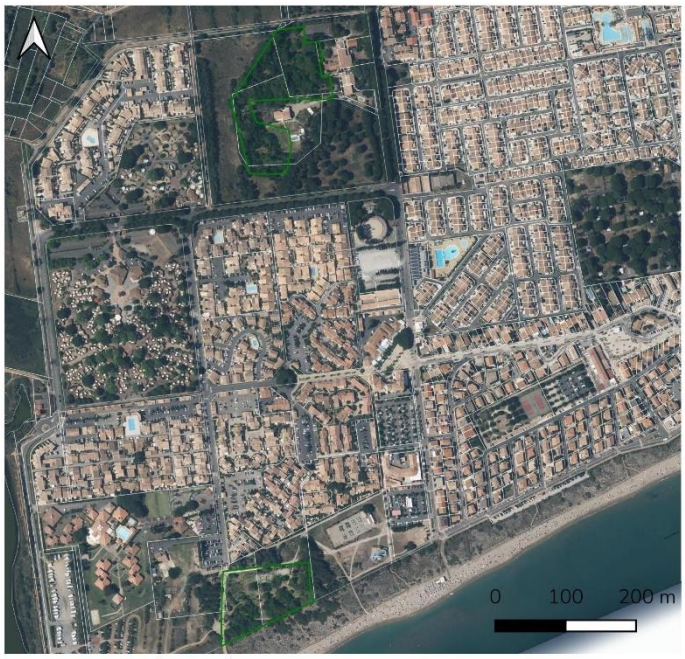
g. Espaces Boisés Classés

Dans les communes soumises à la loi Littoral, l'article L. 121-27 du code de l'urbanisme impose au plan local d'urbanisme (PLU) de classer en espaces boisés, au titre de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Sur la commune de Portiragnes, le Plan d'Occupation des Sols avait protégé des boisements existants par le biais de la mise en place d'Espaces Boisés Classés. Leur délimitation a été confirmée lors de l'élaboration du PLU et sont maintenus dans la présente procédure de révision. Ils sont situés dans Portiragnes Village en zone UB et en zones A2, UC4 et N2 au niveau de Portiragnes Plage.

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés de Portiragnes-Village



Les espaces boisés classés de Portiragnes-Plage

h. Capacité d'accueil

Pour déterminer la **capacité d'accueil des espaces urbanisés ou à urbaniser**, il est nécessaire de tenir compte des espaces remarquables, mais aussi :

- Des risques littoraux (submersion marine) et projection du recul du trait de côte
- Des espaces nécessaires au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes
- Des conditions de fréquentation par le public des espaces naturels, du rivage et des équipements liés

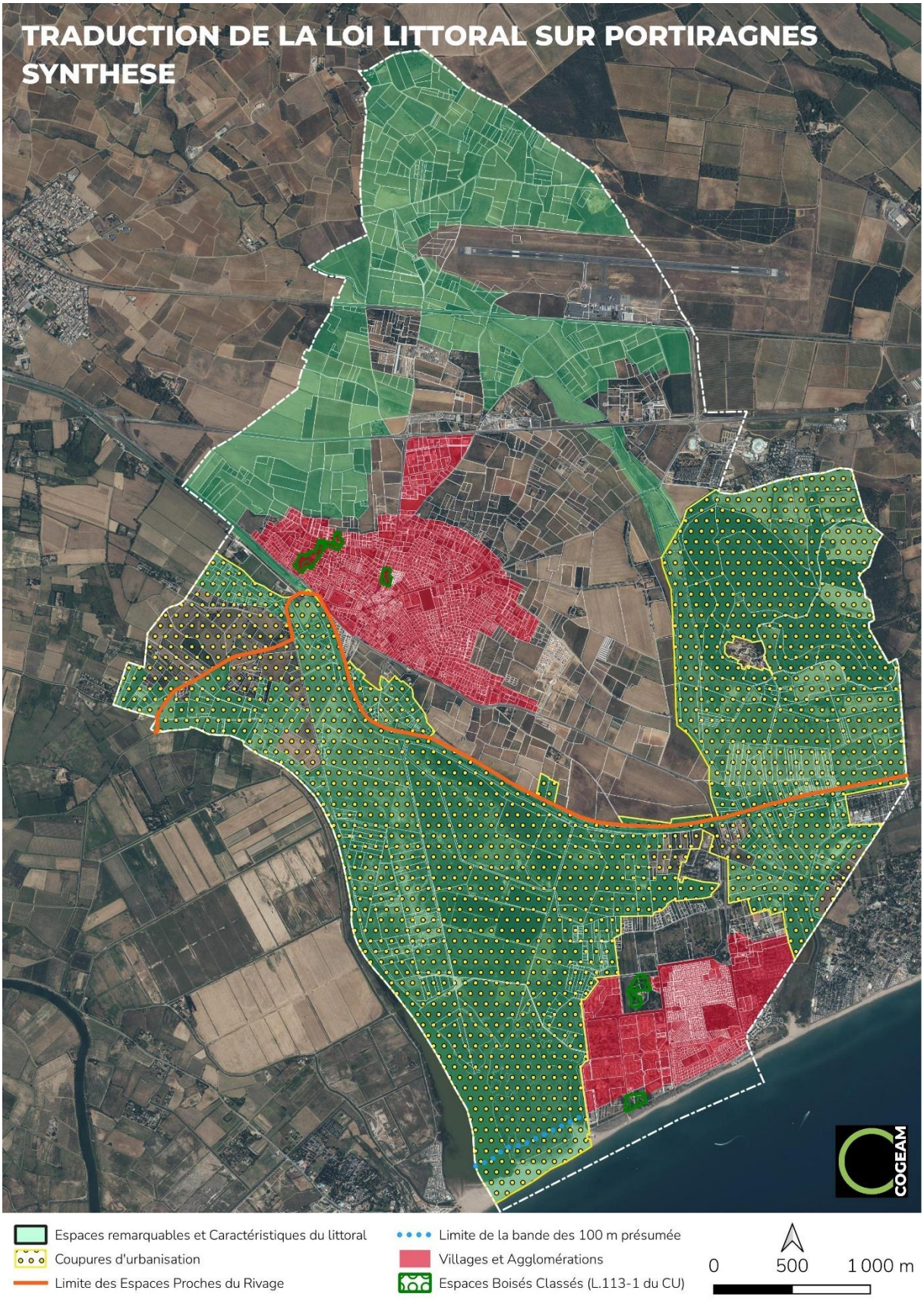
Sur Portiragnes, la capacité d'accueil du territoire est directement liée à l'ensemble des paramètres cadres précités de la loi Littoral :

Extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations
Deux espaces peuvent être réglementairement supports d'une extension de l'urbanisation (hors exception aéroportuaire) en tant qu'agglomération : Portiragnes Plage et Portiragnes Village. Portiragnes Plage étant intégralement située au sein de l'espace proche du rivage, son extension est limitée et doit satisfaire les critères explicités ci avant au sein du chapitre spécifique dédié à la continuité de l'urbanisation. Par ailleurs, cette agglomération est également quasi intégralement concernée par le risque inondation, son urbanisation est cadrée par le PPRi approuvé le 6.10.23 dont le règlement n'autorise qu'une faible constructibilité. Ainsi seule l'agglomération du village peut constituer le point de départ d'une extension de l'urbanisation.

Identification des espaces remarquables et caractéristiques du littoral
L'espace agri naturel de la commune est quasi intégralement concerné par des espaces remarquables à l'exception du pourtour de la zone agglomérée du village. Ces espaces et la réglementation associée cadrée par la loi Littoral contribuent au maintien ou au développement des activités agricoles, pastorales, forestières et maritimes. Leur remarquabilité oriente le développement communal vers un accueil qualitatif et réduit en relation avec les caractéristiques de ces espaces.

ARRÊT : 24.02.2026

i. Synthèse des modalités d'application de la loi littoral



2. LES CHOIX RETENUS : UN CAP GLOBAL, 4 AXES STRUCTURANTS

Le PADD de Portiragnes affirme un cap global identifiant la nécessité de redynamiser la commune suite à une phase de stagnation démographique et constructive de près de 15 ans (moins de 8 habitants/an accueillis et 27 logements créés par an sur la période 2010-2021).

Il pose ainsi pour principe d'encadrer cette perspective d'accueil autour d'un projet basé sur :

- « L'aptitude à recevoir et faire vivre des publics (résidents permanents, occasionnels et touristes) sans porter atteinte au principe d'équilibre de la loi Littoral et en tenant compte des risques ;

- La réceptivité de l'ensemble des milieux et les évolutions nécessaires des services et équipements influés par toute nouvelle activité humaine de quelque nature que ce soit (sol, eau, écosystèmes, paysage, énergies, déchets…) ».

Sur cette base le PLU de Portiragnes décline quatre ambitions pour organiser de manière optimale la préfiguration d'un projet de commune :

- 1/ Portiragnes, commune habitée
- 2/ Portiragnes, commune pratiquée
- 3/ Portiragnes, commune mobile
- 4/ Portiragnes, commune durable.

a. Portiragnes, commune habitée

Deux zones urbanisées sont définies en tant qu'agglomérations au titre de la loi Littoral par le SCoT du Biterrois :

- Le village de Portiragnes
- La station balnéaire de Portiragnes plage

Ces entités peuvent dès lors faire l'objet de requalification, de densification et d'extension au sens de l'article L121-8 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, le site de l'aéroport peut faire l'objet d'un développement dans le cadre des conditions fixées par l'article L121-4 du code de l'urbanisme, à savoir pour l'accueil « d'installations, de constructions, d'aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative ».

En tenant compte de ces éléments, il s'agit de tenter d'apporter une réorientation aux tendances d'accueil afin de ne pas nier le potentiel de développement de la commune et se résoudre à un déclin par :

- Un vieillissement débouchant à long terme sur un isolement de la commune au sein d'un espace fonctionnel ;

ARRÊT - 24.02.2026

- Un phénomène d'enrayage à court terme de la dynamique économique et de l'emploi associé.

Dans la volonté de combiner à la fois dynamique urbaine et économie de station, la question de la structure de la population à accueillir est donc fondamentale. Cela passera notamment par :

- Un rééquilibrage de la structure par âge ;
- Le développement d'un parc de logements répondant à des structures de ménages et de pouvoirs d'achat, diversifiées.

Portiragnes village et Portiragnes plage (dans une moindre mesure) sont identifiés comme lieux d'accueil privilégiés pour générer ces nouvelles dynamiques à horizon 2040. Pour ce faire, la commune se positionne sur une croissance identique à celle du SCoT du Bitterois soit 0.8% de croissance annuelle et nécessitant la production de 445 logements.

La justification de cette orientation ainsi que ses résultantes chiffrées en matière de production de logements et consommation d'espace sont détaillées au paragraphe II.2.

b. Portiragnes, commune pratiquée

Pour assurer une dynamique économique cohérente avec les spécificités de Portiragnes et de son bassin de vie, il est essentiel d'adapter l'offre en services et équipements. L'optimisation des services numériques joue un rôle clé dans cette démarche.

Plusieurs objectifs donnent corps à cette orientation du PADD :

1. Renforcement de l'économie productive sur la base d'un réseau d'entreprises indépendantes de l'activité aéroportuaire et concentrer les nouvelles capacités économiques sur la zone du Puech, tout en évitant une urbanisation linéaire le long de la RD612.

2. Adapter l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire notamment en :

- Optimisant le rôle commercial des centralités urbaines (Portiragnes Village et Portiragnes Plage). Des linéaires commerciaux prioritaires et une accessibilité optimale sont à privilégier. L'Avenue Jean Moulin sur Portiragnes Village (intégrant la requalification de l'ancienne Mairie), ainsi que l'Avenue de la Tramontane et les Boulevards des Dunes et de la Tour du Guet s'affirment comme des axes prioritaires en termes de revitalisation commerciale.

L'impact du développement de modèles de livraisons / commerces mobiles sera pris en compte dans les modalités d'aménagements de ces espaces.

- Encadrant le développement d'un équipement commercial de petite taille, complémentaire aux centralités et évitant une évasion sur les communes voisines. La mutation du secteur économique d'entrée de Ville Sud Est de Portiragnes Village s'affirme comme le site idéal afin notamment de redynamiser une zone à faible qualité urbaine et architecturale et d'apporter une mixité fonctionnelle au futur quartier Sainte Anne et à l'interface plaine / littoral.

ARRÊT - 24.02.2026

- Promouvant le maintien et le confortement de l'offre de services à la personne. La mutation pour une structure dédiée aux personnes âgées, en lien avec le cœur de ville et la mobilisation de bâtis existants, s'inscrit dans cette logique.

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

Le PADD cible 4 actions spécifiques en relation directe avec l'orientation générale « Portiragnes, une commune habitée » visant à rééquilibrer la pyramide des âges :

- Conserver à minima une importante représentativité des services médico-sociaux en évoluant vers une structure adaptée à une représentativité plus importante des jeunes ménages avec enfants ;

- Anticiper la nécessité d'augmenter l'offre d'équipements « petite enfance » et scolaires du premier degré afin de répondre à la volonté de rééquilibrage de la structure par âge de la population ;

- Affirmer la centralité du secteur « nouvelle Mairie » en renforçant sa place centrale dans l'organisation villageoise. La rénovation des équipements existants, la mutation de bâtis riverains et la nécessaire extension (voire création) du cimetière participeront à cette orientation. Au-delà, une complémentarité entre cette centralité et le futur quartier Sainte Anne devra émerger ;

- Diversifier les pratiques balnéaires via l'implantation d'équipements ludiques en front de mer.

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

- Poursuivant la mise en valeur du patrimoine naturel, paysager, bâti et culturel de la commune et encadrant la fréquentation par le public de ces espaces et des équipements qui y sont liés. Cette orientation intègre les impératifs de la loi Littoral et en cohérence avec les territoires environnants. Concernant spécifiquement la frange littorale, les activités balnéaires nécessitent une organisation des usages de manière à préserver les milieux et les ressources naturelles. La mutation des blocs sanitaires de Portiragnes Plage tend à participer à cette orientation.

- Le Canal du Midi et ses abords revêtent dès lors une importance particulière dans la perspective d'un itinéraire touristique global connectant le littoral aux diverses entités de l'intérieur des terres. Au-delà de son potentiel « irrigateur » une attention particulière doit être portée à sa relation aux espaces qu'il jouxte et notamment à la RD37 au niveau de Portiragnes Village. La valorisation de l'écluse et du Pont Canal permettra notamment de traiter de manière adaptée l'entrée Ouest du village intégrant l'aménagement d'une halte nautique complémentaire fonctionnellement à Port Cassafières (cf. orientation 3 « Un projet de commune mobile »).

- Facilitant la modernisation et la diversification des capacités d'accueil touristiques de la commune (immobilier de loisir, hôtellerie, hôtellerie de plein air, village de vacances, résidence de tourisme).

Cette orientation est conditionnée notamment à la protection du risque inondation / submersion de l'intégralité du site urbanisé de Portiragnes Plage, notamment à travers l'opération digue portée par la CAHM.

ARRET - 24.02.2026

5. **Dynamiser l'activité agricole et ses résultantes à travers une préservation sélective des terres agricoles et une valorisation de son potentiel productif**. Pour ce faire, il est nécessaire de :

- Préserver, le foncier agricole stratégique (en lien notamment avec la trame verte et bleue communale) ;

- Permettre la diversification des activités agricoles. Cette orientation concerne notamment les domaines de Roque Haute et Basse.

6. **Favoriser le développement des installations de production d'énergie renouvelable** en ciblant, pour le développement des installations photovoltaïques les espaces artificialisés ou fortement anthropisés (sites économiques en activité, parkings, toitures, terrains dégradés…).

c. *Portiragnes, commune mobile*

L'ensemble des objectifs précités doit prendre place au sein d'un territoire maillé et lisible. Pour ce faire, le fonctionnement général de la commune est organisé pour prendre appui sur une « ossature » guidant les pratiques via une logique d'axes optimisant l'usage des modes actifs. L'objectif est de faciliter les déplacements à dominantes urbaines, ludiques et touristiques, notamment pour créer une commune des courtes distances, améliorant le cadre de vie, le vivre ensemble et réduisant l'empreinte carbone des déplacements. L'ensemble de ces sites et des pratiques associées permettent de révéler trois types d'axes fonctionnels maillant le territoire :

- Les axes de rabattement se structurant autour des RD37 et RD612 ;

- Les axes de pratiques quotidiennes, colonnes vertébrales des systèmes agglomérés (RD37E15, Avenue Jean Moulin et Boulevard Frédéric Mistral pour Portiragnes Village et Avenues de la Tour de l'Orb et de la Tramontane pour Portiragnes Plage) ;

- Les axes ludiques et pacifiés assurant les connexions douces entre la Mer, le Canal et les espaces agri-naturels.

1. Les axes de rabattement

En prenant appui sur ces axes (RD37 et RD612), la commune reconnait son intégration au sein d'un territoire élargi, notamment pour intégrer son fonctionnement au cœur des flux intercommunautaires. Pour affirmer sa place au sein de ce système, il convient d'optimiser le traitement des connexions à ces axes notamment pour rendre lisible l'ouverture de la commune aux principales infrastructures de mobilités (aéroport, nœuds autoroutiers, canal…). Cela implique un aménagement des lieux privilégiés d'interconnexions des différents modes de transports afin de :

- Permettre d'optimiser les interconnexions avec les autres modes de transport, suivant des systèmes efficients de desserte adaptée à la demande des usagers ;
- Identifier des lieux de rabattement des flux motorisés ;
- Garantir une offre multimodale optimisée et efficace par :
    - Des accès aisés ;
    - Des parkings et aires de services suffisamment dimensionnés et évolutifs adaptés aux modes actifs.

ARRÊT 24.02.2026

Sont prioritairement ciblés :

- Le secteur de l'écluse du Canal du Midi dans sa relation avec la RD37. La halte nautique projetée, ainsi que la mise en valeur de l'écluse et du Pont Canal doivent donner corps à cette orientation ;
- L'entrée Nord de Ville au niveau de la ZAE du Puech ;
- Le giratoire d'accès à l'Aéroport.

2. Les axes de pratiques quotidiennes

L'affirmation de ces axes (RD37E15, Avenue Jean Moulin, Boulevard Frédéric Mistral, Avenues de la Tour de l'Orb et de la Tramontane) doit permettre à la commune de structurer son développement autour d'une optique de réduction des distances/temps de déplacement quotidien interne. Cet idéal de proximité passe par l'affirmation de centralités fonctionnelles. Il convient par conséquent de :

- Favoriser un espace public partagé greffé à ces axes. Un traitement spécifique notamment de l'Avenue Jean Moulin sur Portiragnes Village et de l'Avenue de la Tramontane, les Boulevards des Dunes et de la Tour du Guet sur Portiragnes Plages doit être dès lors projeté.

- Limiter les ruptures urbaines imposant les détours, et optimiser les éléments de porosité. L'évolution des Rues Corneille et Pablo Picasso sont essentielles dans l'optique d'une greffe du futur quartier Sainte Anne ;

- Fluidifier les usages en les intégrant aux besoins du quotidien :

  • Mettre en œuvre une politique de partage de la voirie en faveur des modes actifs, sécurisée et lisible (mise en valeur des itinéraires) ;

  • Optimiser les démarches de réinvestissement des principaux espaces publics, intégrant l'évolution des usages et des pratiques.

3. Les axes ludiques et pacifiés

Ces derniers doivent se structurer autour d'un itinéraire permettant la découverte de l'ensemble du patrimoine géographique, naturel, économique et architectural de la commune.

Cette déclinaison éco-paysagère à travers les mobilités actives permettra de compléter la stratégie de mise en mouvement du territoire en valorisant tout autant le développement de l'économie touristique que résidentielle. Dans cette optique, il s'avère stratégique de conforter l'itinéraire doux longeant le Canal du Midi afin de connecter le village à la station. Cette ambition, se greffant au réseau de piste cyclable communautaire et à l'itinéraire et d'échelle européenne (EuroVélo 8) doit être connectée à :

- La mobilité fluviale prenant appui sur Port Cassafières et la halte nautique projetée au niveau de l'écluse ;
- La découverte de l'espace agri-naturel communal et notamment à la réserve de Roque Haute ;
- Un réseau de modes doux urbain confortant les voies cyclables actuelles et projetant une extension du réseau notamment sur les axes suivants :

ARRÊT - 24.02.2026

- Sur Portiragnes Village : Avenue Jean Moulin, Rue des Remparts, Avenue de l'Egalité, Boulevard Frédéric Mistral, Rue François Mitterrand et Rue Louis Buffon. Une attention particulière sera portée au franchissement de la RD37 au niveau de l'écluse.

- Sur Portiragnes Plage : Avenue des Muriers, Boulevard du Front de Mer, Rue du Dauphin (et toutes les rues connectant les deux axes), Boulevard des Dunes et de la Tour du Guet.

d. Portiragnes, commune durable

De manière complémentaire aux objectifs précédents le PADD identifie une trame verte et bleue (TVB) affirmant l'ambition de la commune en termes d'organisation future, tant dans la prise en compte du changement climatique et de ses conséquences sur les dynamiques en place que dans sa volonté de préserver son attractivité via la valorisation des richesses et des paysages que les milieux ont à nous offrir.

Cette armature, précise la fonctionnalité de chaque type d'espaces agri-naturels du territoire et leur rôle dans l'organisation communale. Elle sert l'encadrement des modalités d'application de la Loi Littoral et notamment de la détermination, complémentairement au SCoT, des espaces remarquables du littoral (ERL), des milieux intégrés aux espaces proches du rivage (EPR) et des coupures d'urbanisation via :

- L'affirmation de l'ensemble des sous-trames agri-naturelles structurant les pôles majeurs de biodiversité et les pôles d'intérêt écologique ;

- L'identification des principaux corridors écologiques.

S'en suit la nécessité d'affirmer :

1. *Le système littoral et de ses milieux humides, riches en biodiversité mais fragiles*

Ces espaces, uniquement fragmentés par l'urbanisation de Portiragnes Plages, la RD37 et le Canal du Midi, présentent de nombreux enjeux de préservation essentiels au service de :

- L'environnement et du réchauffement climatique ;
- La ressource en eau ;
- L'encadrement de l'urbanisation diffuse et anarchique notamment sur les secteurs des Gaillardels et de la Cosse ;
- La dynamique touristique ;
- L'agriculture.

Principaux supports des espaces remarquables du littoral, ces milieux intègrent les secteurs suivants :

- La plage de la redoute et son lido ;
- La Grande Maïre composée de l'ensemble de son système humide et lagunaire ;

ARRÊT - 24.02.2026

- Le Plateau de Roque-haute bien que ne représentant pas un espace strictement affilié au littoral mais possédant de nombreuses zones humides (mares temporaires) à haute valeur patrimoniale qu'il conviendra de préserver ;
- Les marais des Palus et des Tamarissières et l'ancien grau du Libron.

2. Les milieux aquatiques et boisés comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques

Au-delà des espaces évoqués précédemment représentant les principaux supports des réservoirs de biodiversité (zones humides et milieux boisés de Roque-haute notamment), il convient de révéler l'importance du réseau hydrographique en tant qu'éléments constitutifs de corridors écologiques d'échelle supra communale. Ainsi :

- Le Canal du Midi et le chevelu hydrographique du secteur de l'Estagnol impose un objectif de maintien / restauration des continuités hydrauliques associées. De plus, une attention particulière devra être portée à l'anthropisation du Canal.

- La Maïre des Palus et le ruisseau de l'Ardaillou, ainsi que les ripisylves associées, révèlent un corridor Nord / Sud né- cessitant ensuite des objectifs précités, une restauration des continuités boisés et un maintien des espaces ouverts périphériques.

De manière complémentaire, il convient de valoriser les trames boisées urbaines permettant notamment de :

- Relier le Nord de la Grande Maïre et la ripisylve de l'Ardaillou par le village de Portiragnes ;

- Relier le secteur de Roque-haute et la Grande Maïre par station balnéaire.

Ces espaces spécifiques, pouvant faire l'objet de classements adaptés, présentent des intérêts sociaux, paysagers et climatiques de premier ordre.

3. les milieux ouverts, essentiellement agricoles et du secteur spécifique aéroportuaire

Omniprésents sur la commune ces milieux sont essentiels à la fonctionnalité de certains écosystèmes. Le soutien à la dynamique agricole pour maintenir l'ouverture de ces milieux (pâtures, cultures de céréales, prairies) ainsi que leur alternance avec des milieux boisés (haies, bocages) s'avère dès lors nécessaire.

Pour ce faire il convient notamment de :

- Préserver des espaces agricoles fonctionnels et pérennes pour les exploitations agricoles afin de :
    - Garantir des conditions d'exploitation satisfaisantes par des choix d'aménagement limitant le fractionnement et l'enclavement du parcellaire des exploitations agricoles ;
    - Limiter le mitage de l'espace rural et la spéculation foncière en encadrant les possibilités d'implantations.

- Accompagner l'économie agricole dans son développement, sa diversification et sa mutation environnementale en :
    - Préservant le caractère des bâtiments agricoles patrimoniaux, en encadrant le changement de destination du bâti en secteur agricole ;

ARRÊT - 24.02.2026

- Favorisant une agriculture de proximité (moins polluante), notamment en préservant les éléments paysagers ponctuels ou linéaires en fonction des rôles qu'ils peuvent jouer pour la qualité et l'écoulement des eaux, le transfert de polluants/sédiments aux zones humides littorales, la richesse biologique ou le paysage…

Une attention particulière devra aussi être portée à l'entretien des milieux autour de l'aéroport, notamment pour des raisons de protection et de gestion des risques non négligeables.

3. JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

a. Un besoin estimé à 445 nouveaux logements à horizon 2040

Entre 2010 et 2021, la commune de Portiragnes a connu une évolution démographique modérée. Selon les données de l'INSEE, la population est passée de 3 160 habitants en 2010 à 3 247 habitants en 2021, soit une croissance annuelle d'environ 0.25%. Par ailleurs, la commune présente un solde naturel négatif depuis 2010 et le vieillissement de sa population s'accentue.

Poursuivre les tendances d'accueil constatées sans tenter d'y apporter une réorientation serait nier le potentiel de développement de la commune et même se résoudre à un déclin par :

- Un vieillissement débouchant à long terme sur un isolement de la commune au sein d'un espace fonctionnel ;
- Un phénomène d'enrayage à court terme de la dynamique économique et de l'emploi associé

Dans la volonté de combiner à la fois dynamique urbaine et économie de station, la question de la structure de la population à accueillir est donc fondamentale. Cela passera notamment par :

- Un rééquilibrage de la structure par âge ;
- Le développement d'un parc de logements répondant à des structures de ménages et de pouvoirs d'achat, diversifiées.

La commune se projette donc sur une croissance de 0.8% / an à horizon 2040 lui permettant de retrouver une dynamique démographique via la production de 445 logements de typologie adaptée.

Seuls 255 logements permettront de se projeter sur l'accueil d'une nouvelle population dans la mesure où les 190 logements résiduels serviront la compensation du point mort démographique estimé à 10 logements annuels sur la commune de Portiragnes.

Aujourd'hui les caractéristiques du parc de logements révèlent une prédominance de grands logements (plus de 69% des logements sont des T4 et plus) alors que les familles monoparentales, les couples sans enfants et les ménages d'une personne représentent près de 50% de la population. Le vieillissement de la population continue de s'accentuer sur la commune et n'est pas compensé pas les naissances. L'analyse du nombre de logements nécessaires pour assurer une stabilité démographique

ARRÊT - 2402026

(point mort démographique) permet une mesure quantifiée du « poids » de ce déséquilibre sur le fonctionnement de la ville.

En effet, la construction (ou remise à disposition) d'un logement ne permet pas uniquement de répondre à la croissance de la population. Ces « nouveaux » logements permettent également :

- De compenser le desserrement des ménages, c'est-à-dire la diminution de la taille moyenne des ménages ;
- De remplacer les logements détruits ou ayant changés d'usage (renouvellement du parc) ;
- De prendre en compte les interactions entre le parc des résidences principales et le parc des logements occasionnels (résidences secondaires et logements vacants), indispensables à la nécessaire fluidité du marché et jouant un rôle économique sur les territoires touristiques.

Le cumul de ces différents paramètres qui est appelé "point mort démographique". Sur Portiragnes, il est estimé à 10 logements par an sur la période 2011-2016 (40% des logements produits sur cette période ont permis la stabilisation de la population).

Ces tendances se retrouvent à l'échelle nationale ou l'INSEE porte l'analyse suivante dans une étude publiée le 08/07/2024 intitulée « Projections du nombre de ménages à horizon 2030 et 2050 » : « *Selon le dernier scénario central de projection de ménages du SDES et de l'Insee, le nombre de ménages en France métropolitaine augmenterait de 3,5 millions entre 2020 et 2050. Cette hausse serait quasi exclusivement portée par l'augmentation du nombre de personnes vivant seules (+ 3,4 millions) dont une majorité de plus de 60 ans (+ 2,1 millions). La contribution prédominante des personnes seules à la croissance du nombre de ménages serait observée dans toutes les zones d'emploi* ».

Le point mort constaté sur Portiragnes s'accentuera donc probablement sur les prochaines années. Le PLU se projette sur un scénario fil de l'eau de celui-ci dans la mesure ou l'adaptation du parc réalisée sur les nouveaux logements créés devraient permettre d'atténuer un peu le phénomène.

b. Une nécessaire adaptation du parc de logement

Le nouvel élan démographique et l'objectif de rééquilibrage de la typologie de ménages nécessite une diversification des logements produits afin de :

- Mettre en adéquation la production de logement avec le besoin actuel et à venir
- Permettre de diminuer les effets du point mort démographique en mettant sur le marché les typologies de logement adaptés aux parcours résidentiels.

Pour ce faire, la commune prévoit de :

- Dédier 25% de sa production de logement à la création de logements locatifs sociaux. Cette offre optimise l'accueil de jeunes ménages, peut répondre aux besoins de publics spécifiques et par voie de conséquence favorise le fonctionnement, le dynamisme et la pérennité de certains équipements et services communaux. La commune déroge par ailleurs à l'objectif de production de LLS imposé par le PLH (40%) dans les ZAC en raison de son antériorité (dossier de réalisation approuvé par DCM du 20.07.17).

ARRÊT - 24.02.26

- D'adapter la taille des logements produits en réduisant la part des grands logements dans le parc résidentiel afin de satisfaire les besoins des ménages composés de 1 à 3 personnes.
- De diversifier les logements produits en élargissant l'éventail des propositions typologiques et les moyens d'accès/de mise à disposition des logements : logements individuels, logements collectifs, logements intermédiaires, bail réel solidaire, société civile immobilière d'accession progressive à la propriété, autopromotion accompagnée, logements participatifs…

c. Une augmentation progressive du parc de logement social

La commune de Portiragnes a accumulé un certain retard en matière de production de logements ces dernières années. Le PLHi 2011-2016 prévoyait par exemple 175 nouvelles résidences principales sur la commune, alors qu'elle n'a finalement produit que 75 logements sur la même période.

Les dernières données en matière d'évolutions démographiques montrent par ailleurs une croissance annuelle fragile d'environ 0.25% entre 2010 et 2021, soit bien inférieure aux projections du PLHi.

Ces constats sont liés notamment à la temporalité de réalisation effective de la ZAC Sainte Anne et ont eu une influence directe sur la production de logements sociaux,

Dans ce contexte, le projet de PLU révisé de Portiragnes pose des objectifs qualitatifs, à savoir un rééquilibrage de la structure de population par âge et le développement d'un parc de logements répondant à des ménages et pouvoirs d'achats diversifiés ; mais également quantitatifs avec une croissance de 0.8% par an à horizon 2040, permettant à la commune de retrouver une certaine dynamique démographique via la production de 445 logements de typologie adaptée.

Cette ambition correspond à une production d'environ 30 logements par an sur 15 ans (pas de temps PLU révisé 2025-2040) et s'inscrit en continuité du rythme du PLHi qui prévoyait 31 nouveaux logements par an sur Portiragnes entre 2021 et 2026. La ZAC permettra également la production d'environ 7 logements sociaux par an (près d'une centaine à terme sur la ZAC). Ce rythme de production est sensiblement similaire au rythme de production demandé par le PLHi sur la période 2021-2026 (38 LLS à produire sur Portiragnes sur 5 ans, soit environ 7,5 logements par an). L'offre en logement social complétée par la production d'une offre répartie de manière homogène sur l'ensemble du territoire via l'obligation de produire 20% de logements sociaux pour toute opération de plus de 5 logements.

A l'horizon du PLU, la commune disposera à minima de 11% de logements sociaux auxquels il conviendra d'ajouter les logements sociaux produits de manière diffuse dans le tissu urbain dont le nombre n'est pas connu.

d. Mobilisation de la zone urbaine et ZAC

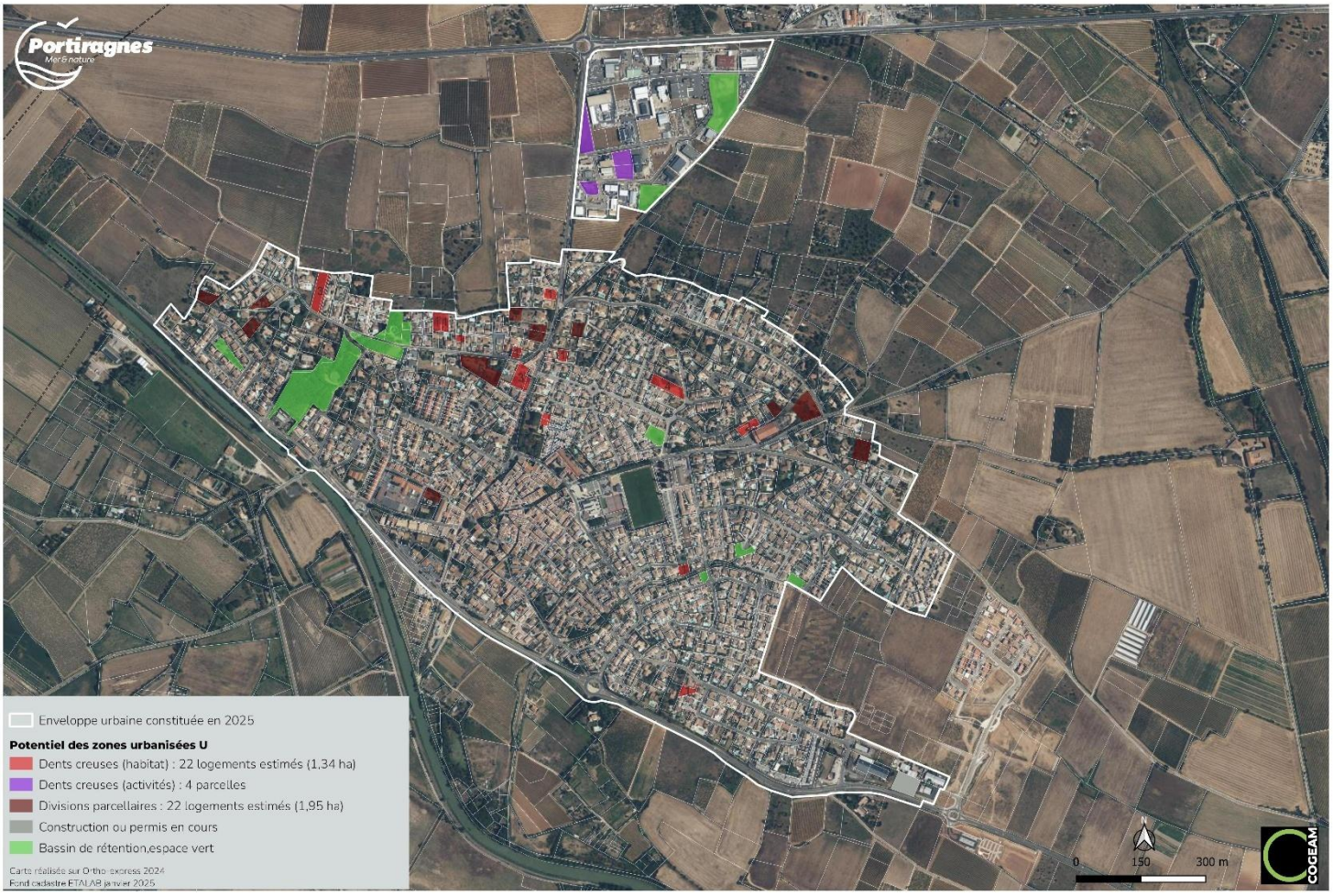
Conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, le PADD ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

ARRET - 2402 2026

La zone urbaine existante permet aujourd'hui l'accueil d'environ 50 logements. Ce potentiel sera entièrement mobilisé pour répondre aux besoins tout en tenant compte des formes urbaines et architecturales ainsi que des impératifs d'adaptation des espaces urbains au changement climatique (phénomène d'îlot de chaleur, prise en compte du cycle de l'eau...).

Par ailleurs, le secteur Saint Anne, faisant l'objet d'une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) s'affirme comme le principal site permettant de répondre à la programmation résiduelle sur une superficie de 25.29ha (23.47ha dédiés au résidentiel et 1.82ha dédiés aux équipements).

POTENTIEL EN LOGEMENTS DES ZONES URBANISEES (U)



e. Consommation d'espace

La commune de Portiragnes a consommé 1.28ha/an sur la période 2011-2021.

Pour la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (CAHM), le SCoT du Biterrois anticipe sur la période 2021-2040 :

- 11ha/an pour la dynamique résidentielle
- 61ha/an pour la dynamique économique (hors activités isolées de type camping faisant l'objet d'un décompte spécifique)
- 8ha/an pour la dynamique équipementielle
- 3ha/ an pour les infrastructures (échelle SCoT)

Le projet de Portiragnes prévoit une consommation d'espace de l'ordre de 1.686ha par an (sur 15 ans) soit 12% de l'enveloppe de la CAHM (202ha) identifiée au SCoT du Biterrois et ayant fait l'objet d'un principe de répartition entre les communes de l'EPCI validée par délibération en date du 27/09/2024.

La consommation d'espace projetée se décompose de la manière suivante :

Consommation d'espace 2021-2024 :

- 6.18ha pour la dynamique résidentielle
- 3.80ha pour des équipements

Consommation d'espace 2025-2040 :

- 13.71ha pour la dynamique résidentielle
- 1.60ha pour des équipements
- 5.80ha pour des emplacements réservés

ARRET - 24.02.2026

f. 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 2025 – 2040 :

- **13.71ha à vocation résidentielle** (depuis 2021, 6.18ha ont été d'ores et déjà consommés pour la première tranche de logements de la ZAC Sainte Anne)
- **1.60ha destinés à des équipements** (depuis 2021, 3.80ha ont d'ores et déjà été consommés lors de la réalisation des équipements de la ZAC. A ceux-ci sont ajoutés 1.60ha de consommation complémentaire pour des équipements hors ZAC)
- **5.8ha pour des emplacements réservés**

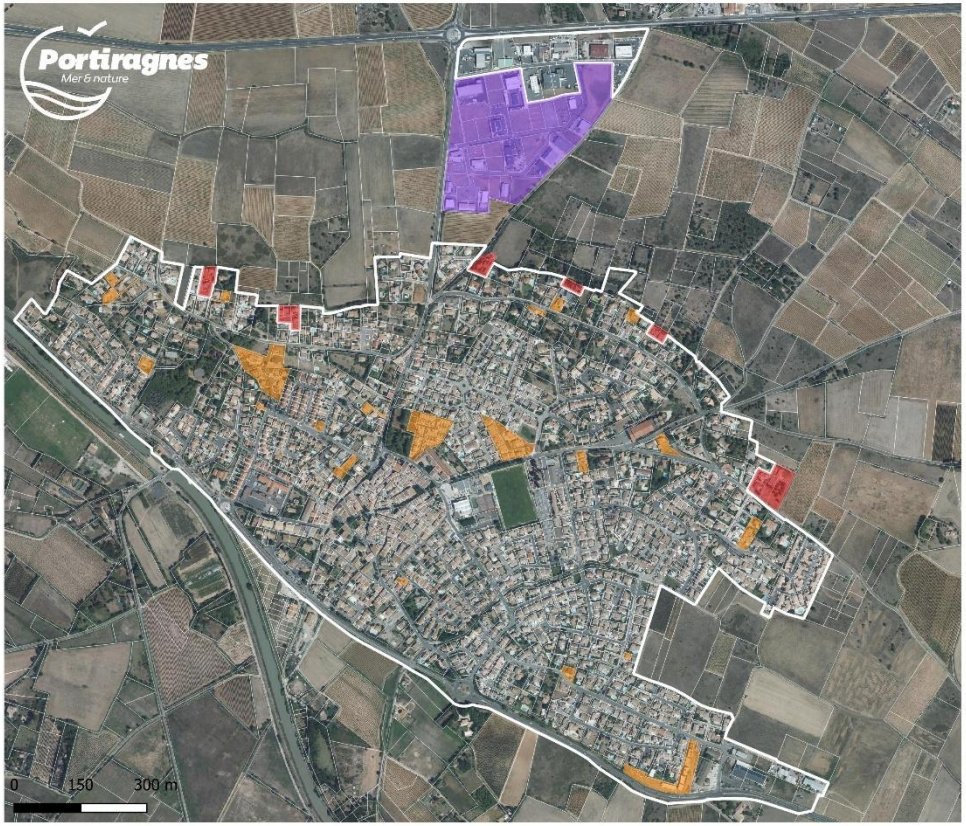
Consommation d'espace passée :

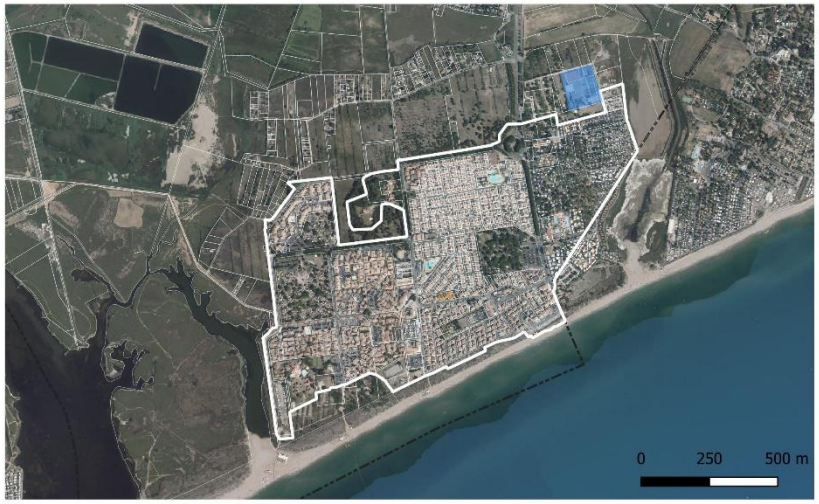
2014-2024 = 15.97ha consommés -> réduction de 17% dans le projet de PLU

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

ARRET - 2025

CONSOMMATION D'ESPACE 2011-2021





Enveloppe urbaine constituée en 2011

Consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine constituée de 2011
- Extension : habitat
  1,45 ha
- Extension : activités
  8,92 ha
- Extension : équipements
  2,38 ha

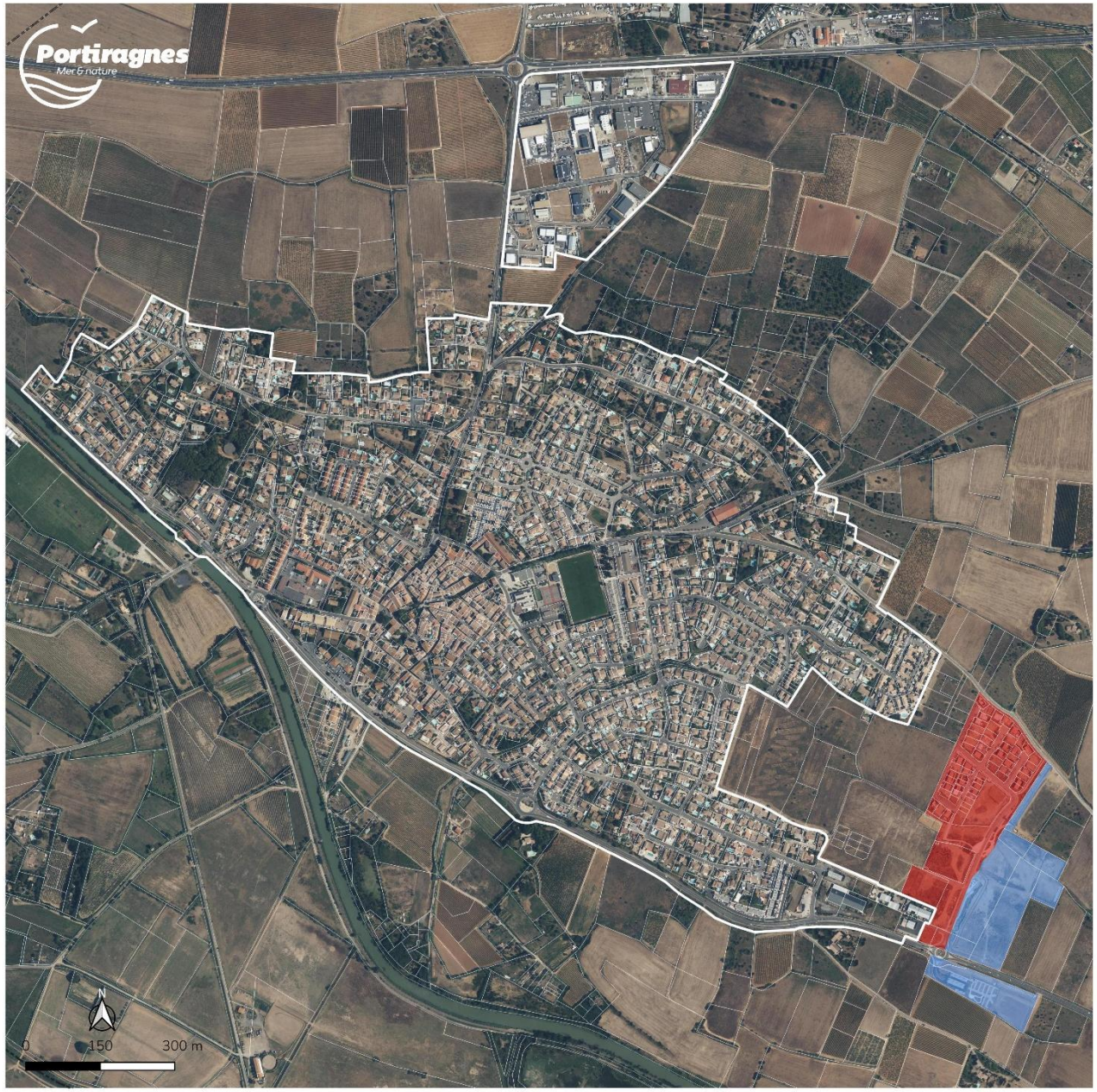
TOTAL
12,75 ha

Comblement de l'enveloppe urbaine constituée de 2011
- Dents creuses
  4,14 ha

Version du 20/02/2023
Carte réalisée sur Orthophoto 2021 et cadastre janvier 2023

COGEAM

CONSOMMATION D'ESPACE DEPUIS 2021



Enveloppe urbaine constituée en 2021

Consommation d'ENAF* en marge des espaces urbanisés de 2021

Consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine constituée de 2021
Habitat : 6,18 ha

Consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine constituée de 2021 (ZAC)
Equipement : 5,20 ha (dont 3,80 ha dans la ZAC)

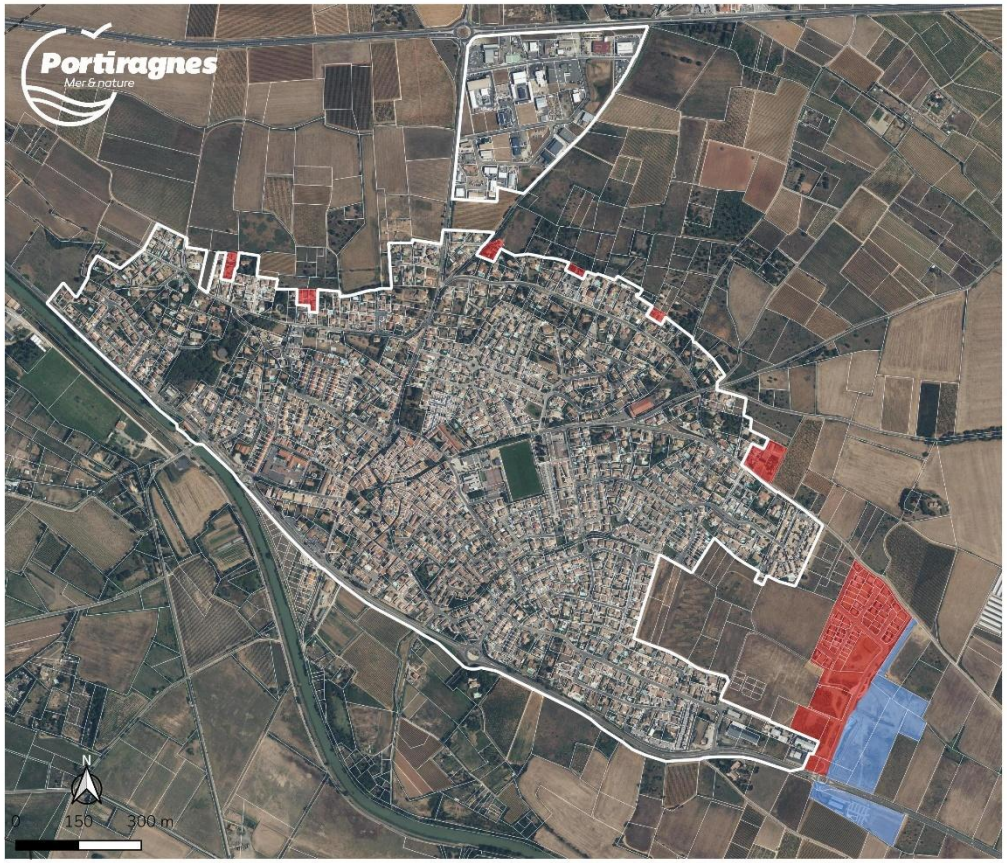
Transformation d'espaces urbanisés ou construits en ENAF* par renaturation : 0,00 ha

TOTAL : 11,38 ha

Version du 14/02/2025
Carte réalisée sur ortho-express 2024
Fond cadastral ETALAB : janvier 2025
*Espace Naturel Agricole et Forestier

COGEAM

CONSOMMATION D'ESPACE 2014-2024



Enveloppe urbaine constituée en 2014

Consommation d'ENAF* en marge des espaces urbanisés de 2014

- Consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine constituée de 2014 Habitat : 7,63 ha (dont 6,18 ha dans la ZAC)
- Consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine constituée de 2014 Activités : 0,76 ha
- Consommation d'espace en extension de l'enveloppe urbaine constituée de 2014 Equipements : 7,58 ha (dont 3,80 ha dans la ZAC)

Transformation d'espaces urbanisés ou construits en ENAF* par renaturation : 0,00 ha

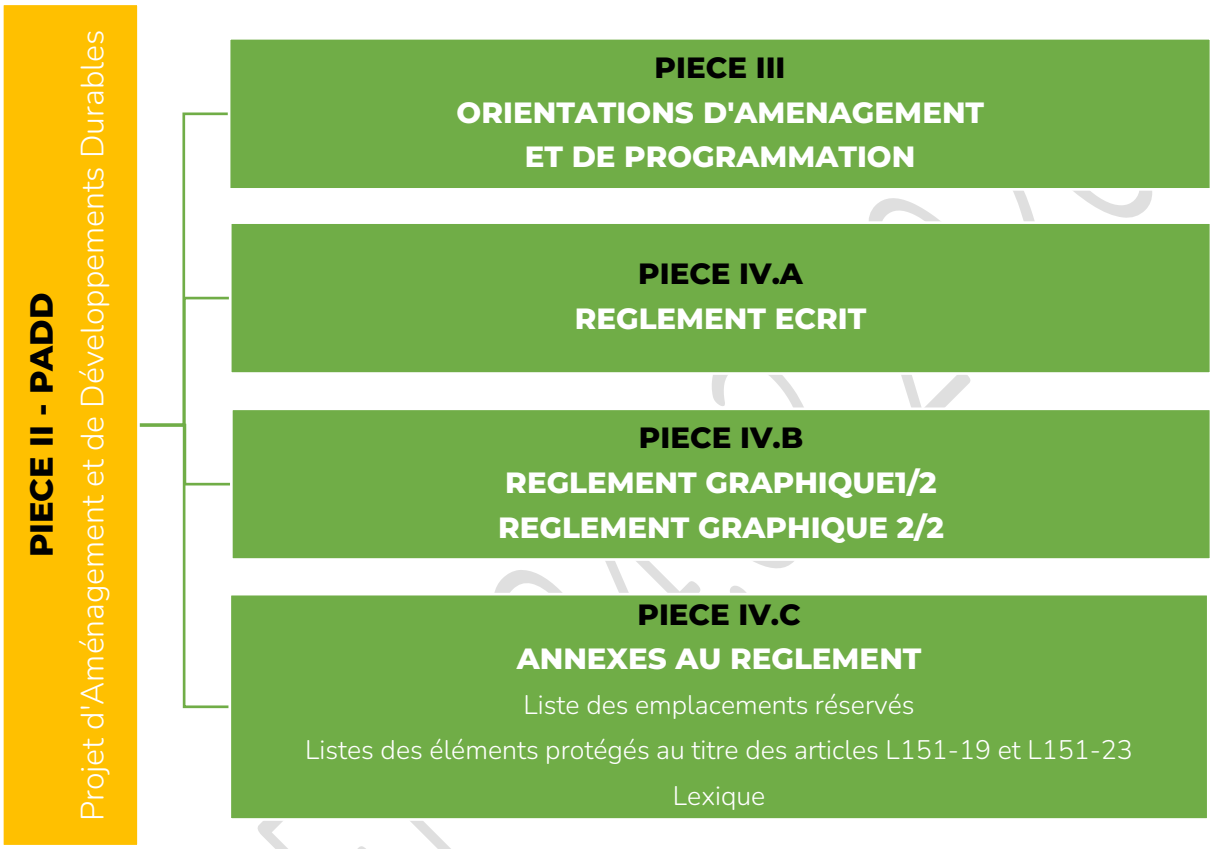
TOTAL
15,97 ha

Carte réalisée sur ortho-express 2021
Fond cadastral ETALAB : janvier 2025
*Espace Naturel Agricole et Forestier

COGEAM

III] TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PROJET

1. ORGANISATION GÉNÉRALE



ARRET

2. OBJECTIFS DU PADD ET TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Comme évoqué précédemment (II.), le nouveau PADD de Portiragnes affirme un cap global identifiant la nécessité de redynamiser la commune suite à une phase de stagnation démographique et constructive de près de 15 ans.

Il pose ainsi pour principe d'encadrer cette perspective d'accueil autour d'un projet basé sur :

- « l'aptitude à recevoir et faire vivre des publics (résidents permanents, occasionnels et touristes) sans porter atteinte au principe d'équilibre de la loi Littoral et en tenant compte des risques ;

- la réceptivité de l'ensemble des milieux et les évolutions nécessaires des services et équipements influés par toute nouvelle activité humaine de quelque nature que ce soit (sol, eau, écosystèmes, paysage, énergies, déchets…) ».

Sur cette base, les pièces réglementaires du PLU de Portiragnes décline les quatre ambitions du PADD organisant de manière optimale le projet communal :

- 1/ Portiragnes, commune habitée
- 2/ Portiragnes, commune pratiquée
- 3/ Portiragnes, commune mobile
- 4/ Portiragnes, commune durable

Chacune de ces orientations est déclinée dans les pièces réglementaires du PLU (Règlement écrit et graphique et Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Les éléments justificatifs ci-après mettent en relation les conclusions du diagnostic qui ont conduit aux choix de la collectivité pour élaborer le PADD. Ils mettent également en évidence les outils réglementaires mobilisés pour atteindre ces objectifs et notamment :

- 1. La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations du PADD
- 2. Les dispositions édictées par le règlement

ARRÊT - 24.02.2026

3. MODE D'EMPLOI DE LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Comme évoqué précédemment, la déclinaison réglementaire du projet prend corps autour :

- D'un règlement graphique (plan de zonage)
- D'un règlement écrit
- D'Orientations d'Aménagement et de Programmation

A noter que des annexes sont liées au règlement (liste des emplacements réservés, liste des éléments protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, lexique). Elles seront évoquées de manière transversale ci-après, mais également dans la partie relative aux « DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES ».

Les pièces réglementaires sont opposables et permettent de connaître les règles applicables sur un terrain.

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage (voir ci-après), l'appréhension de l'encadrement associé s'effectue de la manière suivante :

– lecture du chapitre correspondant à la zone dans le règlement écrit présentant le corps de règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de la zone,

– lecture, le cas échéant, de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) se rapportant au terrain concerné (les zones faisant l'objet d'OAP sont identifiées sur le plan de zonage)

– lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques.

a. Mode d'emploi du règlement graphique

Le PLU et son plan de zonage couvrent l'intégralité du territoire communal et expriment avant tout un projet urbain conformément à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.

En cohérence avec les principes du PADD, la partie graphique du règlement du PLU (plan de zonage) découpe / divise le territoire communal en plusieurs zones distinctes :

- Les **zones urbaines** (U) qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R151-18 du Code de l'urbanisme).

- Les **zones à urbaniser** (AU) qui correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation (R151-20 du CU).
  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.
  Les conditions d'aménagement et d'équipement sont prévues par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et, le cas échéant, le règlement.

ARRÊT - 2402.2026

Certaines zones à urbaniser peuvent être bloquées et faire l'objet d'une modification ultérieure du document d'urbanisme. Dans ce cas, la réalisation d'OAP n'est pas obligatoire et le règlement de la zone peut rester en attente de la réalisation d'une OAP.

- Les **zones agricoles** (A) qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R151-22 du CU).

- Les **zones naturelles** (N) qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (R151-24 du CU) :
  - 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 ;
  - soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Des distinctions / nuances peuvent être faites au sein de chaque zone et des règles propres y sont affectées (*Cf. Règlement écrit qui définit les conditions d'occupation des sols*) conformément aux objectifs du PADD.

La délimitation[2] des zones du PLU de Portiragnes a été élaborée autour de la prise en compte notamment :

- de la répartition et des spécificités du bâti existant et des équipements (centre ancien, secteurs économiques, zones résidentielles,...),
- du cadre posé par la loi Littoral et plus généralement par le code de l'urbanisme
- des documents d'ordre supérieur avec lesquels le PLU doit être compatible,
- de l'analyse des structures du paysage,
- des résultats des études sur les enjeux environnementaux,
- des conditions de circulation, de topographie et d'accès aux différents réseaux,
- de la préservation des terres agricoles et naturelles.

ARRET - 24.02.26

[2] *Un principe de délimitation à la parcelle a été posé. Des exceptions ont pu s'avérer nécessaires en fonction du contexte (risques, superficie des parcelles,...).*

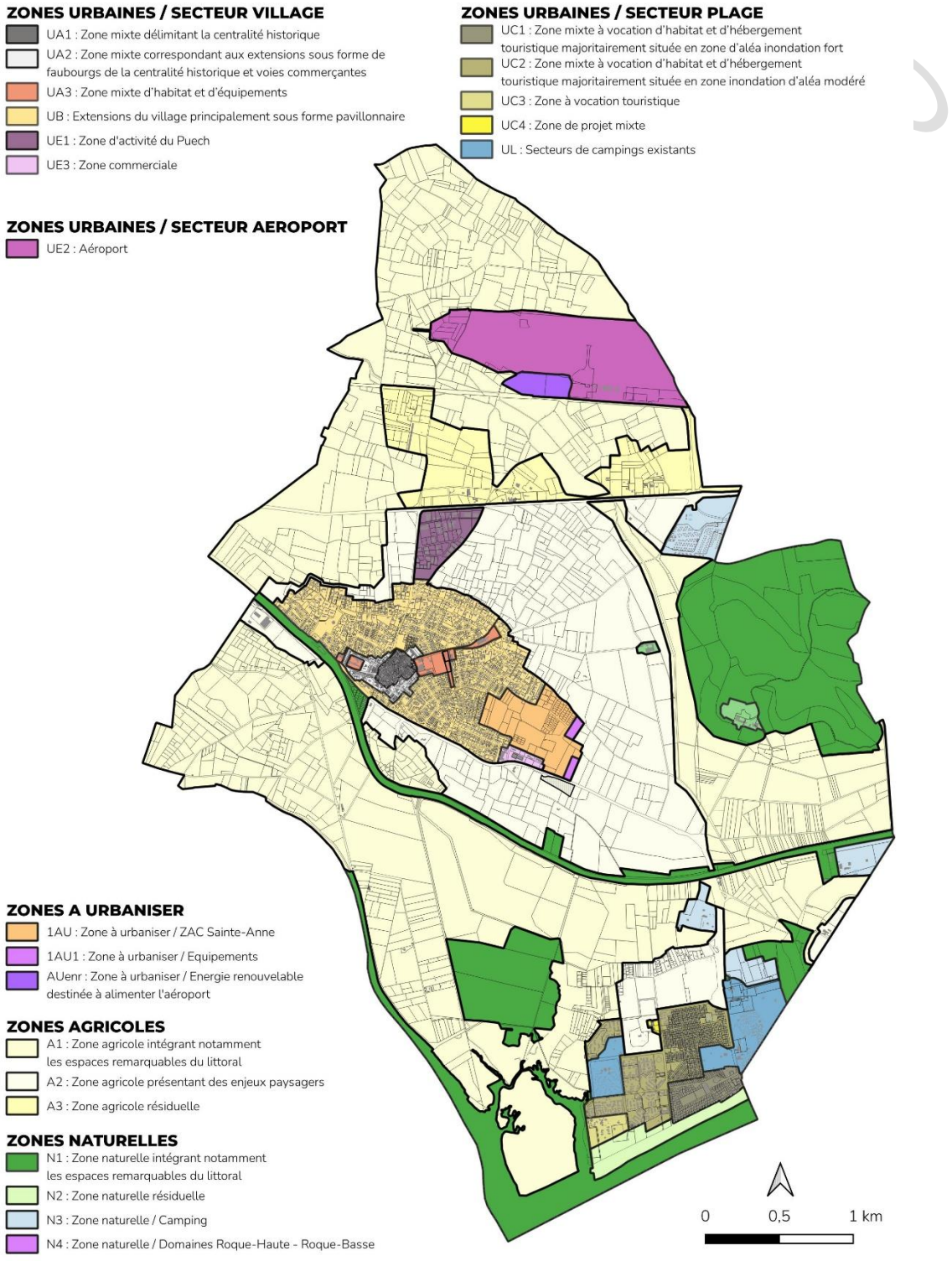
Elle s'organise de la manière suivante :

	Nom du secteur	*Description / Caractéristiques principales*
Zones urbaines à dominante résidentielle	**UA1**	Zone mixte délimitant la centralité historique
	UA2	Zone mixte correspondant aux extensions sous forme de faubourgs de la centralité historique et voies commerçantes
	UA3	Zone mixte d'habitat et d'équipements
	UB	Extensions du village principalement sous forme pavillonnaire
Zones urbaines à dominante touristique	**UC1**	Zone mixte à vocation d'habitat et d'hébergement touristique majoritairement située en zone d'aléa fort.
	UC2	Zone mixte à vocation d'habitat et d'hébergement touristique majoritairement située en zone d'aléa modéré.
	UC3	Zone à vocation touristique.
	UC4	Zone de projet mixte
	UL	Secteurs de campings existants intégrés à l'agglomération
Zones urbaines à vocation économique	**UE1**	Zone d'activité du Puech
	UE2	Aéroport Béziers Cap d'Agde
	UE3	Zone commerciale située à Portiragnes Village
Zones à urbaniser	**1AU**	Zone à urbaniser / ZAC Saint Anne
	1AU1	Zone à urbaniser / Equipements
	AUenr	Zone à urbaniser / Energie renouvelable
Zone agricole	**A1**	Zone agricole / Intégrant notamment les espaces remarquables du littoral et pouvant être définie comme coupure d'urbanisation dans certains secteurs
	A2	Zone agricole / Présentant des enjeux paysagers
	A3	Zone agricole
Zones naturelles	**N1**	Zone naturelle / Intégrant notamment les espaces remarquables du littoral et pouvant être définie comme coupure d'urbanisation dans certains secteurs
	N2	Zone naturelle / Plage
	N3	Zone naturelle / Camping
	N4	Zone naturelle / Domaines Roque-Haute et Roque-Basse

ARRET - 24.02.2026

A ce découpage territorial (*Cf. Illustration page suivante*), différents outils réglementaires mis à disposition par le Code de l'urbanisme viennent se greffer (*Cf. 5. DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES*). Ils permettent notamment :

- De protéger le patrimoine naturel ou bâti de la commune (Espaces Boisés Classés, éléments remarquables du patrimoine identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme,...) ;
- D'accompagner l'évolution de l'existant (emplacements réservés, changements de destination,...) ;
- ...



b. Mode d'emploi du règlement écrit

Le règlement écrit (le règlement de chaque zone récapitule l'ensemble des dispositions réglementaires relatives à l'occupation des sols) est rédigé conformément aux dispositions du nouveau Code de l'urbanisme.

Le contenu et la forme du règlement écrit intègrent les nouveaux enjeux de l'urbanisme : promouvoir une qualité urbaine et paysagère, favoriser une approche intégratrice des enjeux de préservation environnementale, construire la ville sur elle-même, favoriser une meilleure cohabitation des usages, se recentrer sur les enjeux locaux,...

Le règlement écrit de Portiragnes se structure de la façon suivante[3] :

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

Ce chapitre est présenté sous forme de tableaux :

- Tableau 1 / (Paragraphe 1) : Indication des destinations / sous destinations autorisées dans la zone ainsi que leurs conditions d'implantation lorsqu'elles existent et mixité sociale / fonctionnelle ;

- Tableau 2 / (Paragraphe 2) : « Usages et affectations des sols, constructions et activités » interdits ;

- Tableau 3 / (Paragraphe 3) : « Usages et affectations des sols, constructions et activités » ne se rapportant pas directement à une destination / sous destination et soumis à conditions d'implantation.

Ce chapitre permet :

- *De simplifier l'instruction des demandes d'autorisation pour changement de destination en affichant les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites dans chaque zone ou sous-zone. Le PLU peut interdire et / ou soumettre l'utilisation du sol à des conditions particulières.*
- *D'accompagner la mixité fonctionnelle et sociale par une utilisation adaptée à la diversité des situations locales : centre-ancien, entrée de ville, artère commerciale,...*

CHAPITRE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Ce chapitre est détaillé en plusieurs paragraphes numérotés de 3 à 6 :

- Paragraphe 3 : « Volumétrie et implantations des constructions »

Ce paragraphe précise les règles générales et particulières régissant la volumétrie des constructions :

- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

ARRÊT - 2402.2026

- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- Emprise au sol ;
- Hauteur maximale des constructions.

Ce paragraphe permet d'adapter les objectifs de densité par zone, en variant les règles d'implantation des constructions, d'emprise au sol et de hauteur de construction.

Les règles d'implantation permettent la maîtrise de la forme urbaine et la préservation du cadre de vie.

- Paragraphe 4 : « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »

Ce paragraphe réglemente les aspects extérieurs des constructions :

- Principes généraux
- Toitures
- Ouvertures/menuiserie
- Façades
- Clôture
- Eléments techniques
- Cas particuliers

Ce paragraphe permet d'assurer :

- *l'insertion de la construction dans ses abords ;*
- *la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions ;*
- *la conservation et la mise en valeur du patrimoine.*

- Paragraphe 5 : « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions »

Ce paragraphe indique le traitement attendu concernant :

- Les espaces libres ;
- L'imperméabilisation des sols ;
- Les espaces publics ;
- Les éléments protégés (L151-19 et 23) ;
- Les abords canaux, fossés,… ;
- La transition avec l'espace non urbanisé ;
- …

Ce paragraphe permet de mieux qualifier les règles appliquées aux espaces non bâtis et de les adapter à leur rôle environnemental et paysager.

Il permet aussi d'établir les règles de protection ou de mise en valeur du patrimoine naturel, de la biodiversité ou des continuités écologiques.

- Paragraphe 6 : « Stationnement »

Ce paragraphe indique les règles générales applicables en matière de stationnement et précise dans un tableau les normes attendues en fonction des destinations de constructions et des secteurs.

Ce paragraphe permet d'intégrer, dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction.

ARRET - 24.02.2026

Pour l'ensemble des zones, les dispositions relatives au nombre de places exigées en fonction de la nature de la construction sont harmonisées.

Dans une démarche de développement durable, des obligations peuvent être fixées pour les vélos et les poussettes afin d'en favoriser l'usage notamment pour les déplacements du quotidien.

CHAPITRE 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Ce chapitre regroupe les paragraphes 7 et 8 du règlement.

- Paragraphe 7 : « Desserte par les voies publiques et privées »

Il indique les caractéristiques des principes de desserte des terrains.

- Paragraphe 8 : « Desserte par les réseaux »

Il précise les conditions de raccordement aux différents réseaux (AEP, EU, EP, Electricité et communication électronique, réseau incendie), ainsi que les dispositions à suivre en matière de collecte des déchets.

Ce chapitre permet de s'assurer que :
- les constructions nouvelles soient accessibles aux services d'incendie et de secours ;
- le ramassage des déchets soit pris en compte ;
- les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic ;
- les cheminements piétons permettent la circulation des personnes en situation de handicap.

ARRÊT - 24.02.2026

c. *Mode d'emploi des OAP*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inscrivent en cohérence avec le PADD.

Alors que les autorisations d'urbanisme entretiennent un rapport de conformité avec le règlement, elles sont soumises à un rapport de compatibilité avec les OAP. Notons que les dispositions des OAP et celles du règlement sont complémentaires.

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.

Le PLU révisé de Portiragnes intègre deux OAP liées à :

- L'encadrement du développement d'habitat et d'équipements de la commune / ZAC Sainte Anne
  Zone 1AU et 1AU1 – OAP Sectorielle

- La préservation des milieux naturels et notamment la prise en compte de la fonctionnalité du système littoral, des milieux aquatiques et boisés identifiés comme réservoirs de biodiversités ainsi que des milieux ouverts.
  OAP thématique

Les OAP sectorielles, dont les périmètres sont identifiés de manière spécifique sur le plan de zonage, se structurent autour des éléments suivants :

- 1. CARACTERISTIQUES
  - Données générales
    - Localisation
    - Superficie
    - Zonage
    - Destination dominante
  - Extrait de zonage
  - Servitudes d'Utilité Publique

- 2. ECHEANCIER

- 3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (Schéma avec orientations)

ARRÊT - 24.02.2026

4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

a. *Délimitations et règles des zones urbaines*

Les zones urbaines (U) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R151-18 du Code de l'urbanisme).

Secteur village Reconnu comme agglomération au titre de la loi Littoral			
ZONES URBAINES	*Nom du secteur*	*Description*	*Justification du principe de délimitation*
Zones urbaines à dominante résidentielle	**UA1**	Zone mixte délimitant la centralité historique	Le secteur délimite le noyau villageois ayant conservé sa forme urbaine historique et au sein duquel la commune entend préserver le patrimoine par des règles spécifiques encadrant l'aspect extérieur des constructions.
	UA2	Zone mixte correspondant aux extensions sous forme de faubourgs de la centralité historique et voies commerçantes	Le secteur délimite les extensions de la centralité sous forme de faubourgs. La commune accompagner le développement de sa centralité dans ce périmètre en encourageant la mixité des fonctions et en préservant le tissu commercial.
	UA3	Zone mixte d'habitat et d'équipements	Ce secteur intègre des équipements existants ou à créer ainsi que certains sites susceptibles de muter (cave, distillerie…). Ce secteur intègre notamment le site de la nouvelle mairie et contribue ainsi à l'affirmation de l'extension de la centralité
	UB	Extensions du village principalement sous forme pavillonnaire	La zone UB correspond aux extensions les plus récentes du village les plus récentes et principalement sous forme pavillonnaire. Son périmètre se limite aux constructions existantes et desservies en termes de voirie et de réseaux.

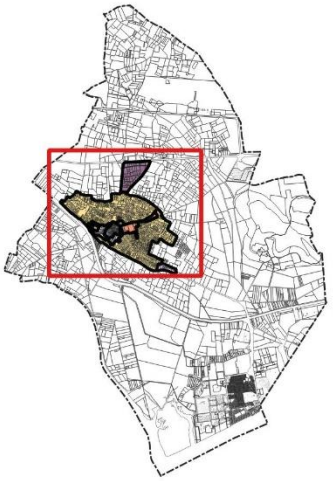
ARRÊT 2402.2025

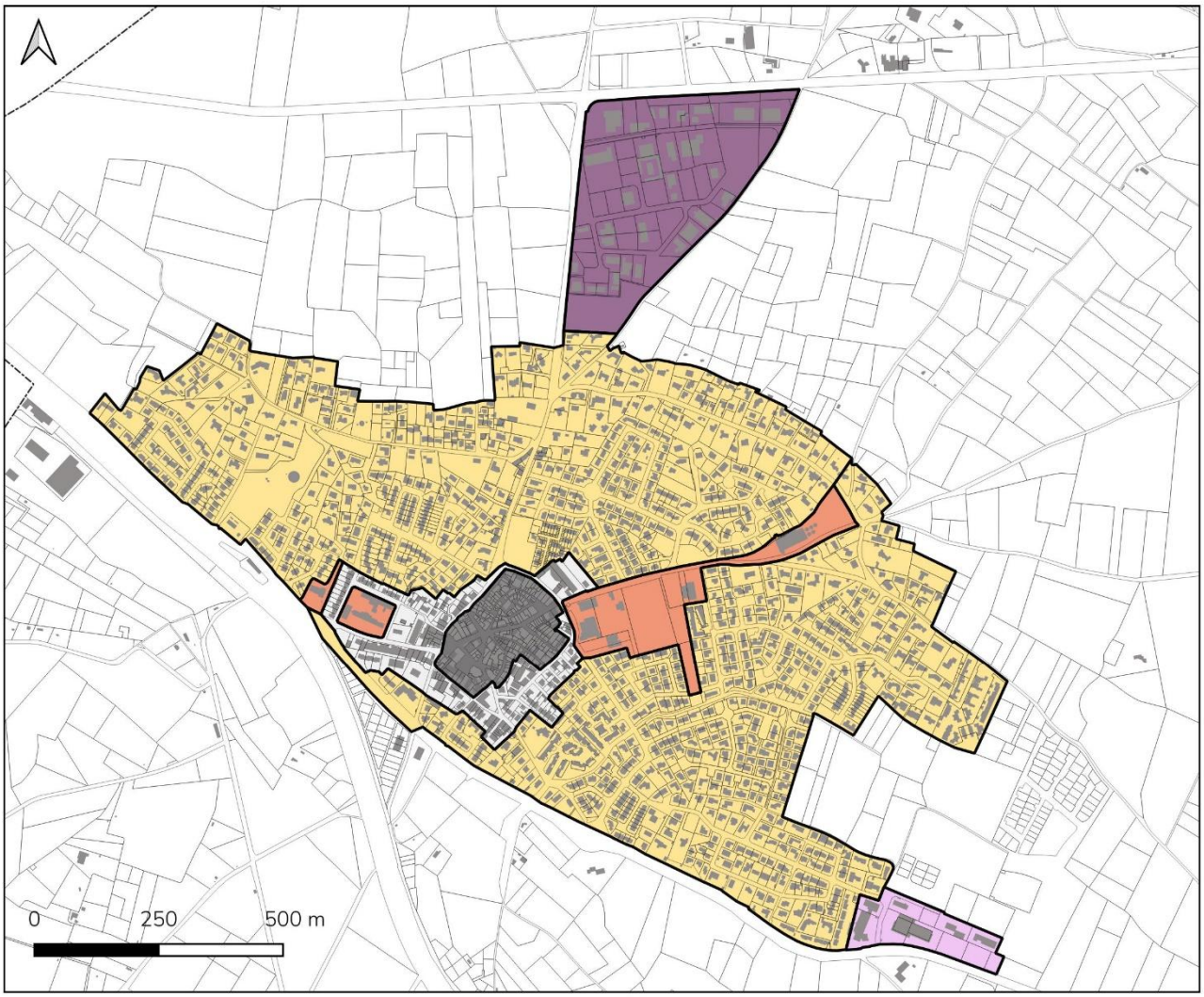
Secteur village Reconnu comme agglomération au titre de la loi Littoral			
ZONES URBAINES	*Nom du secteur*	*Description*	*Justification du principe de délimitation*
Zones urbaines à vocation économique	**UE1**	Zone d'activité du Puech	Le périmètre de la zone correspond au périmètre de la zone d'activité auquel est inclus l'espace de transition paysagère isolant le secteur à vocation économique du secteur à vocation résidentielle. Ce secteur permet de donner concentrer les capacités d'accueil économiques nouvelles sur la zone d'activités du Puech, sans générer de linéaire urbain le long de la RD612.
	UE3	Zone commerciale	Le secteur intègre les activités commerciales existantes en cours de renouvellement situées au sud est de l'agglomération du village. Ce site s'affirme comme le site idéal permettant de redynamiser une zone à faible qualité urbaine et architecturale et d'apporter une mixité fonctionnelle au futur quartier Sainte Anne et à l'interface plaine / littoral.

Cf. Illustrations ci-après

ARRÊT - 24.02.2026

ZONES URBAINES
Secteur village



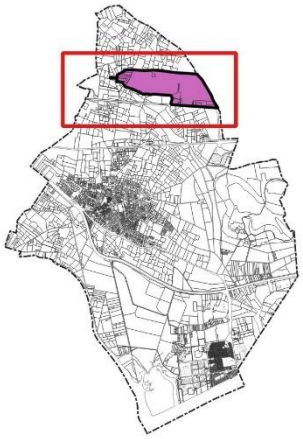


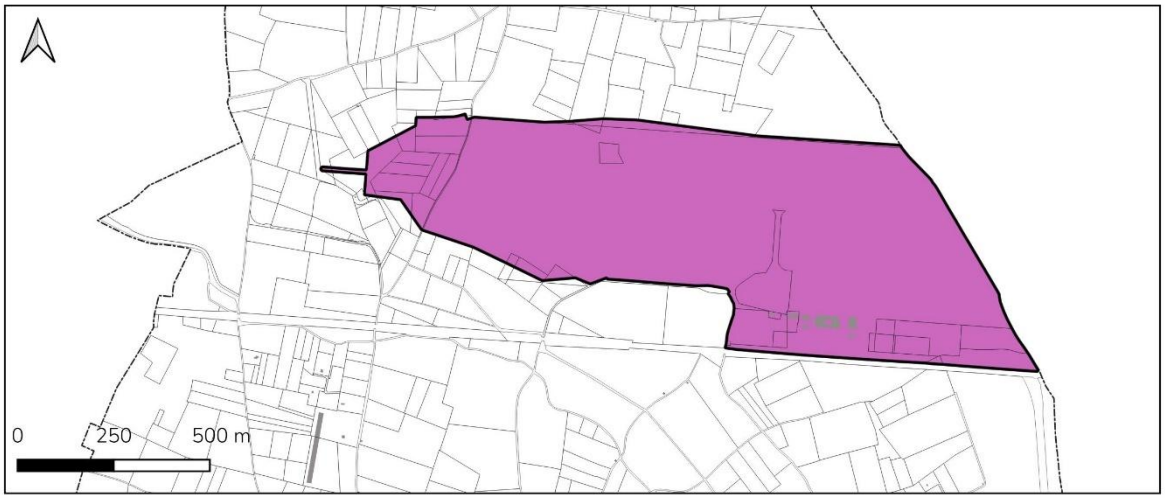
UA1 : Zone mixte délimitant la centralité historique
UA2 : Zone mixte correspondant aux extensions sous forme de faubourgs de la centralité historique et voies commerçantes
UA3 : Zone mixte d'habitat et d'équipements
UB : Extensions du village principalement sous forme pavillonnaire
UE1 : Zone d'activité du Puech
UE3 : Zone commerciale

Secteur aéroport identifié comme secteur dérogatoire au titre du L121-4 et comme village/agglomération économique			
ZONES URBAINES	*Nom du secteur*	*Description*	*Justification du principe de délimitation*
Zones urbaines à vocation économique	**UE2**	Aéroport	Le secteur délimite la partie bâtie de l'aéroport ainsi que les espaces associés liés au fonctionnement de l'aéroport (piste, stationnement…)

Cf. Illustrations ci-après

ZONES URBAINES
Secteur aéroport





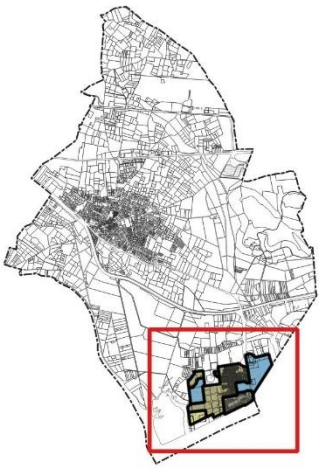
UE2 : Aéroport

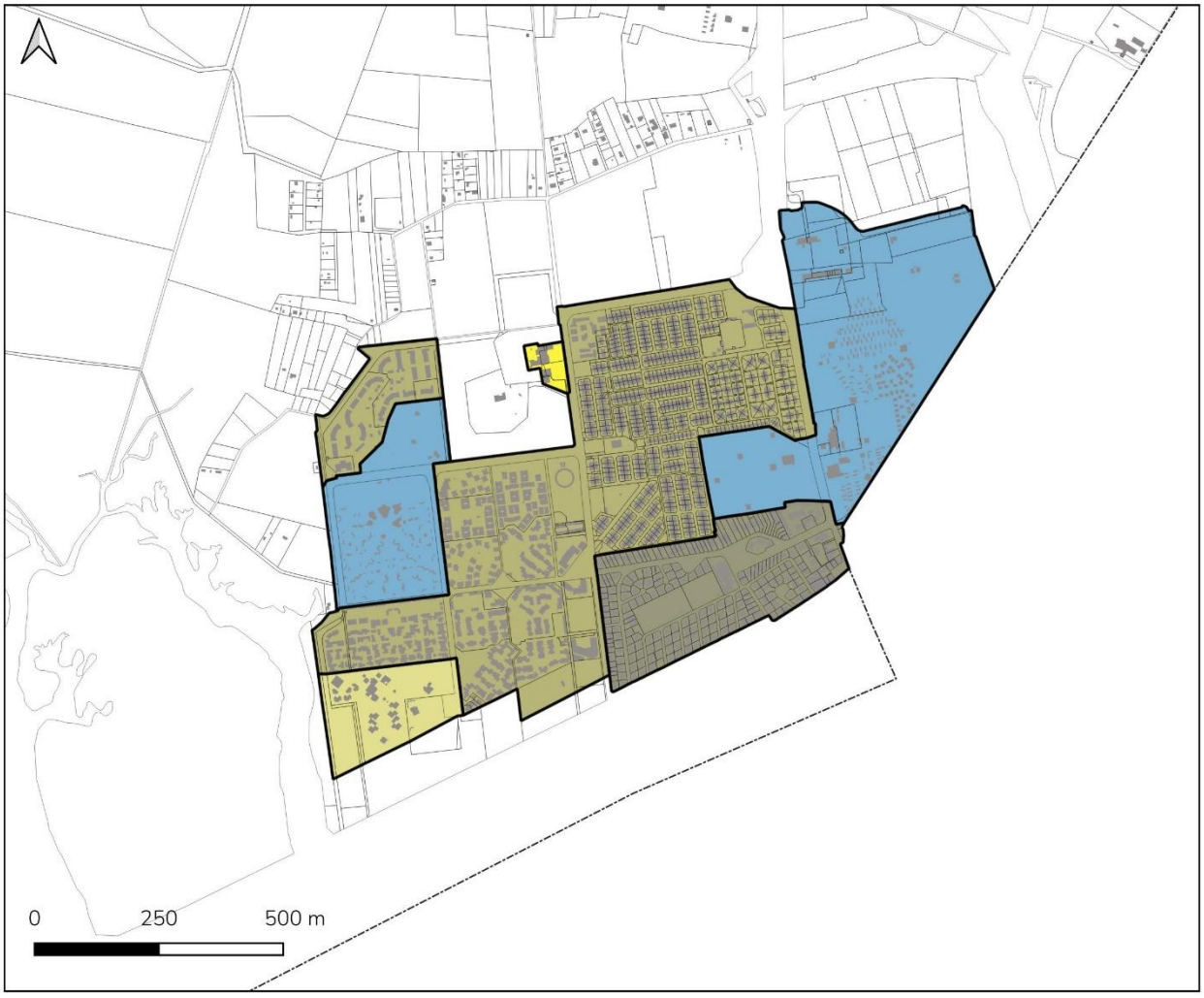
Secteur plage reconnu comme agglomération au titre de la loi Littoral			
	Nom du secteur	*Description*	*Justification du principe de délimitation*
Zones urbaines à dominante touristique	**UC1**	Zone mixte à vocation d'habitat et d'hébergement touristique majoritairement située en zone d'aléa fort.	Le secteur UC1 correspond à un secteur mixte d'habitat et d'hébergement touristique majoritairement situé en zone rouge du PPRi. Il est donc souhaité une évolution très limitée de ce secteur, maintenant la mixité et réduisant la vulnérabilité dans le cadre de la réglementation du PPRi.
	UC2	Zone mixte à vocation d'habitat et d'hébergement touristique majoritairement située en zone d'aléa modéré.	Le secteur UC2 correspond à un secteur mixte d'habitat et d'hébergement touristique majoritairement situé en zone bleu du PPRi. La mixité et les formes urbaines de ce secteur doit être conservés. Les évolutions sont permises dans le cadre du respect de la réglementation du PPRi. La zone intègre le boulodrome et le parking existants situés au sud du secteur à la zone agglomérée de Portiragnes plage.
	UC3	Zone à vocation touristique.	Le secteur UC3 est un secteur ou s'affirme la vocation touristique. Il est situé en zone d'aléa fort. La modernisation et la diversification des capacités d'accueil touristiques y sont facilités dans le respect de la réglementation du PPRi.
	UC4	Zone de projet mixte	Ce secteur identifie le Mas situé le long de la Tour de l'Orb pour son caractère patrimonial et son potentiel de mise en valeur. Il est intégré à l'agglomération de Portiragnes Plage.
Zone urbaine à vocation touristique	**UL**	Secteurs de campings existants	Cette zone identifie les campings existants situés en continuité de l'agglomération de la plage et concerné par un aléa fort.

Cf. Illustrations ci-après

ARRÊT - 24.02.2026

ZONES URBAINES
Secteur plage





UC1 : Zone mixte à vocation d'habitat et d'hébergement touristique majoritairement située en zone d'aléa inondation fort
UC2 : Zone mixte à vocation d'habitat et d'hébergement touristique majoritairement située en zone d'aléa modéré
UC3 : Zone à vocation touristique
UC4 : Zone de projet mixte
UL : Secteurs de campings existants

b. Délimitations et règles des zones agricoles et naturelles

Les **zones agricoles** (A) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R151-22 du CU).

Les **zones naturelles** (N) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison (R151-24 du CU) :

- 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 ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La majorité du territoire est intégrée à la **zone agricole** du PLU révisé de Portiragnes, qui est composée de deux secteurs.

ZONE AGRICOLE	*Nom du secteur*	*Description*	*Justification du principe de délimitation*
Zone agricole	**A1**	Zone agricole / intégrant notamment les espaces remarquables du littoral	Le secteur A1 correspond aux espaces agricoles (vignes, friches, parcelles cultivées,...) comprenant notamment les espaces remarquables du littoral. Les secteurs A1 situés au sud du Canal du Midi, au sud de l'agglomération de Portiragnes Village ainsi que sur la frange Est du territoire sont constitutifs des coupures d'urbanisation au titre de la loi Littoral eu égard à la sensibilité environnementale de cette zone (espace remarquable + zone humide) et conformément au SCoT du Bitterois.
	A2	Zone agricole présentant des enjeux paysagers	Le secteur A2 correspond à des espaces agricoles non identifiés au titre des espaces remarquables du littoral au regard de leur caractéristiques intrinsèques ou au regard de leur anthropisation leur ayant fait perdre leur caractère remarquable et présentant des enjeux paysagers (abords du village, du canal du midi et de la station).

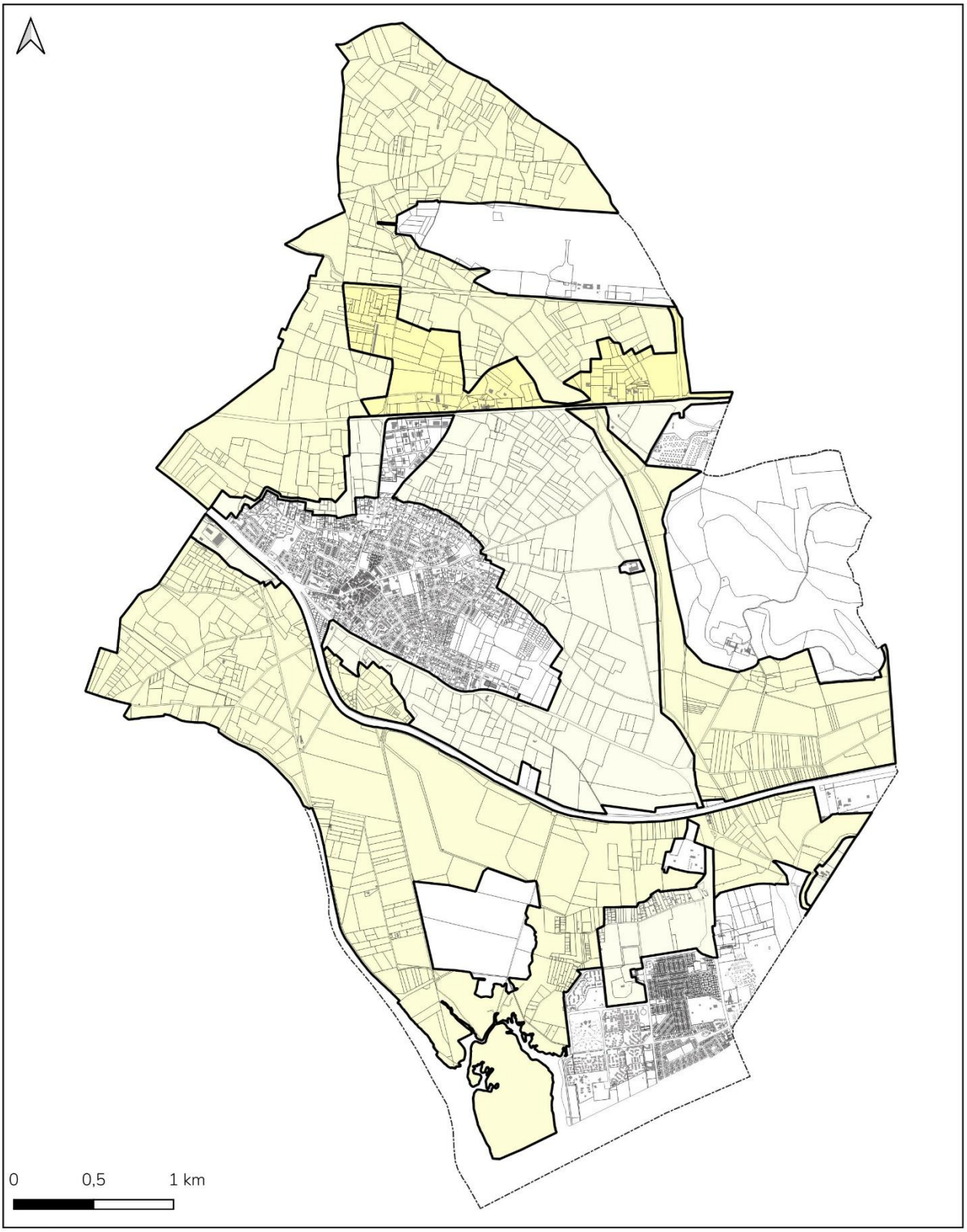
ARRÊT - 24.02.2026

ZONE AGRICOLE	*Nom du secteur*	*Description*	*Justification du principe de délimitation*
	A3	Zone agricole	Le secteur A3 correspond aux secteurs agricoles situés au nord de la RD612 et non identifiés au titre des espaces remarquables du littoral au regard de leur caractéristiques intrinsèques ou au regard de leur anthropisation leur ayant fait perdre leur caractère remarquable.

Cf. Illustrations ci-après

ARRÊT - 24.02.2026

ZONE AGRICOLE



A1 : Zone agricole intégrant notamment les espaces remarquables du littoral
A2 : Zone agricole présentant des enjeux paysagers
A3 : Zone agricole résiduelle

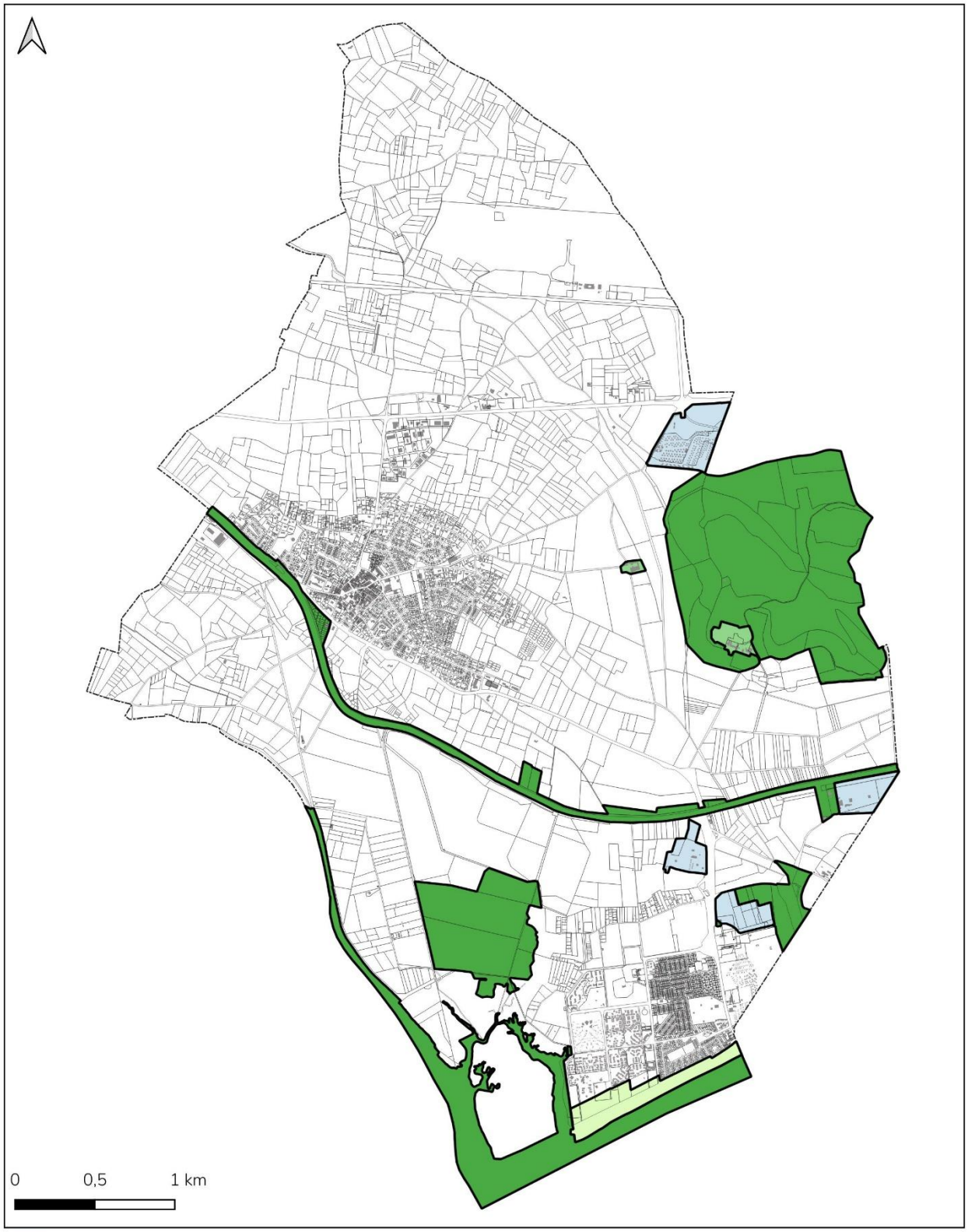
La **zone naturelle** du territoire portiragnais est plus réduite que la zone agricole en termes de superficie. Elle est composée de 4 secteurs distincts.

	Nom du secteur	*Description*	*Justification du principe de délimitation*
Zones naturelles	**N1**	Zone naturelle / Espaces remarquables du littoral	Le secteur N1 correspond aux espaces naturels (surfaces en eau, boisements,...) comprenant notamment les espaces remarquables du littoral ; Les secteurs N1 sont constitutifs des coupures d'urbanisation au titre de la Loi Littoral eu égard à leur sensibilité environnementale et conformément au SCoT du Biterrois.
	N2	Zone naturelle / plage	Le secteur N2 correspond aux espaces naturels comprenant les plages au droit des espaces urbanisés intégrant notamment les concessions de plage et autres activités en lien avec la proximité immédiate de l'eau.
	N3	Zone naturelle / Camping	Le secteur N3 délimite les campings existants situés en discontinuité des agglomérations. Les périmètres identifiés révèlent les usages existants sur la base de photo-interprétations. Ils peuvent ainsi être distincts des autorisations administratives des exploitants et ne constituent donc pas une évolution des droits associés.
	N4	Zone naturelle / Domaines Roque-Haute - Roque-Basse	Le secteur N4 intègre les domaines de Roque-Haute et de Roque-Basse. Par ailleurs, le périmètre N4 correspondant au domaine de Roque Haute ne fait pas partie du périmètre de la réserve naturelle FR3600025. Il n'intègre pas non plus la coupure d'urbanisation afin de faciliter un entretien et une mise en valeur de ce patrimoine.

Cf. Illustrations ci-après

ARRÊT - 24/02/2026

ZONE NATURELLE



N1 : Zone naturelle intégrant notamment les espaces remarquables du littoral
N2 : Zone naturelle résiduelle
N3 : Zone naturelle / camping
N4 : Zone naturelle / Domaines Roque-Haute - Roque-Basse

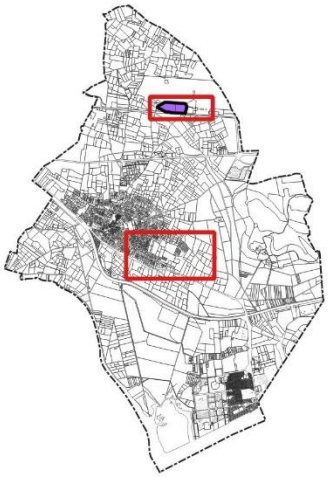
c. Délimitations et règles des zones à urbaniser

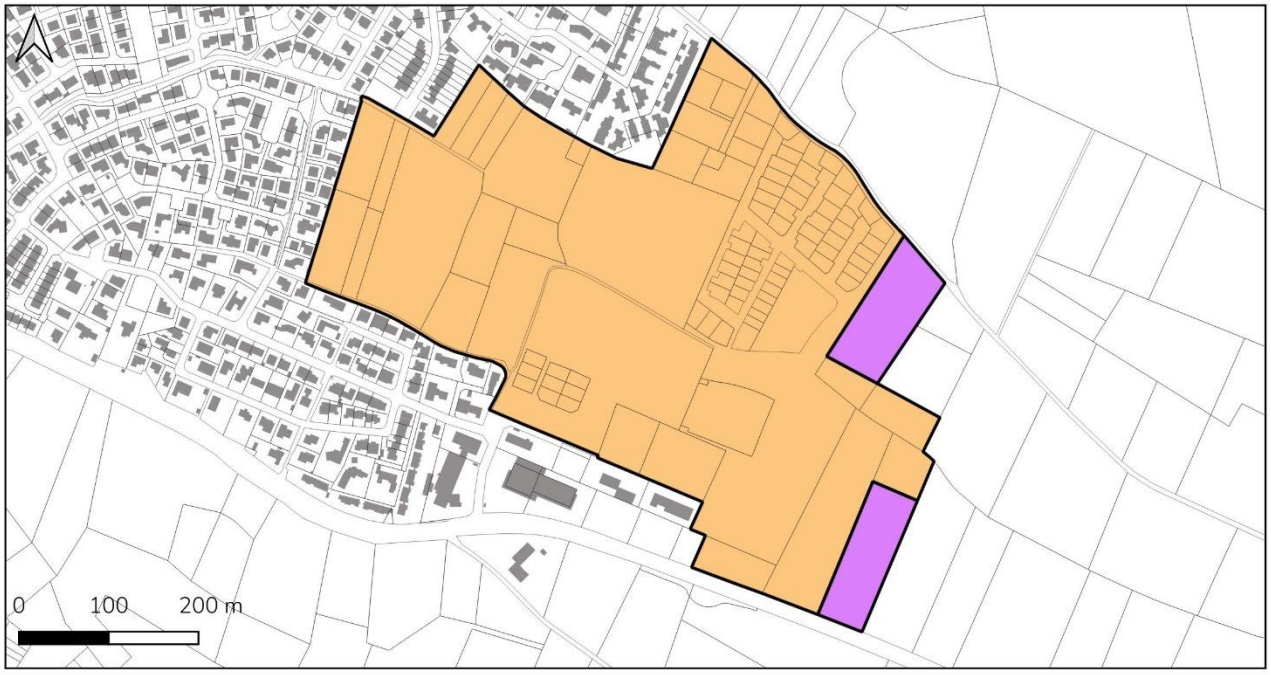
	Nom du secteur	*Description*	*Justification du principe de délimitation*
Zones à urbaniser	**1AU**	Zone à urbaniser / ZAC Saint Anne	Ce secteur délimite la ZAC Sainte Anne approuvée par DCM du 05-12-2016
	1AU1	Zone à urbaniser / Equipements	Ce secteur identifie deux zones d'équipements en lien avec le développement de la ZAC Saint Anne ou plus globalement du village
	AUenr	Zone à urbaniser / Energie renouvelable destinée à alimenter l'aéroport	Ce secteur délimite une zone dédiée à l'implantation d'éléments producteurs d'énergie renouvelable destiné à alimenter l'aéroport

Cf. Illustrations ci-après

ARRÊT - 24.02.2026

ZONES A URBANISER





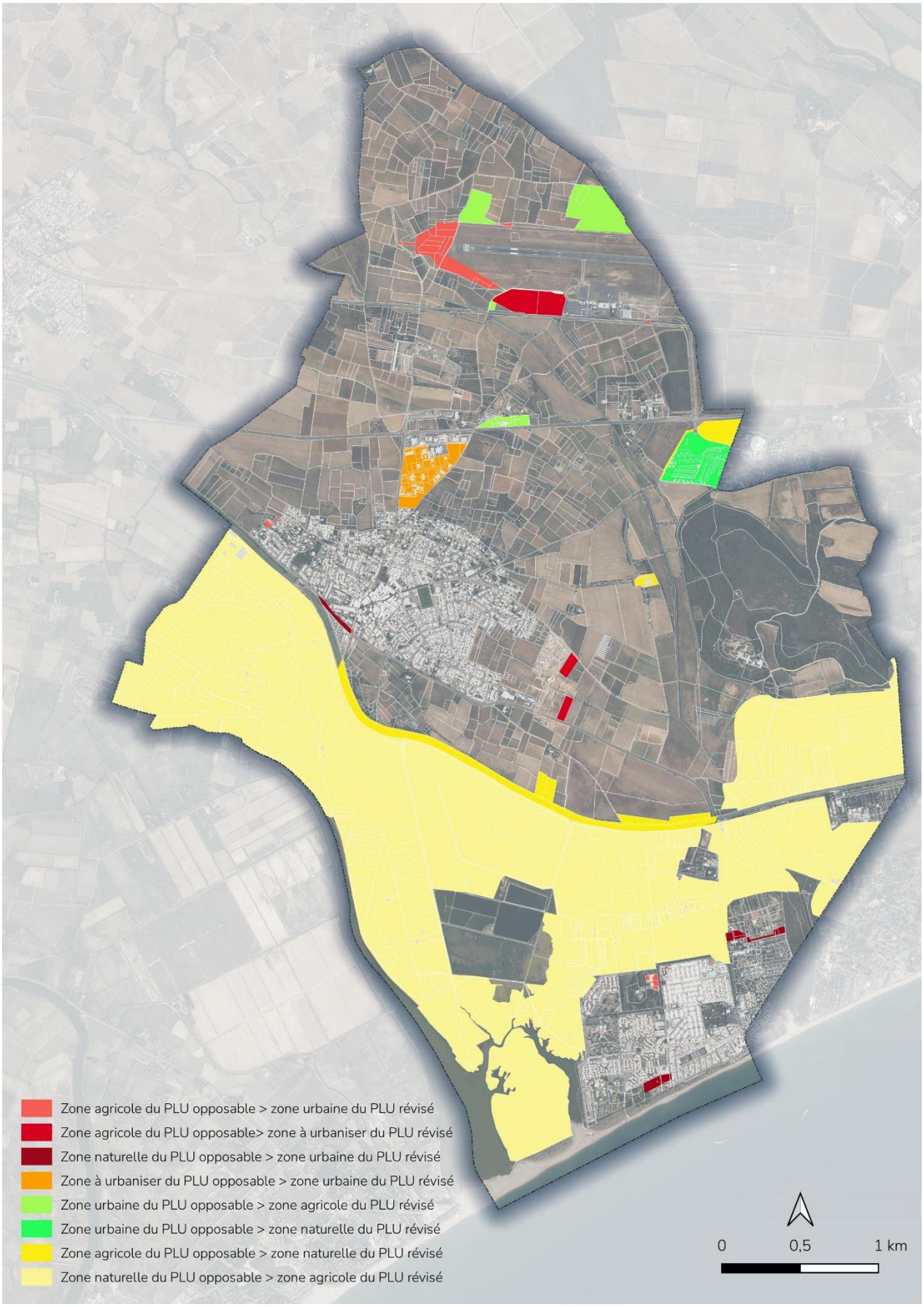
1AU : Zone à urbaniser / ZAC Saint Anne
1AU1 : Zone à urbaniser / Equipements
AUenr : Zone à urbaniser / Energie renouvelable destinée à alimenter l'aéroport

d. Synthèse chiffrée de la traduction règlementaire

ZONES		SUPERFICIES EN HA	% DU TERRITOIRE COMMUNAL
UA	UA1	3,96	0,20
	UA2	7,33	0,36
	UA3	6,33	0,31
UB	UB	98,30	4,85
UC	UC1	10,92	0,54
	UC2	41,07	2,03
	UC3	4,53	0,22
	UC4	0,61	0,03
UE	UE1	13,56	0,67
	UE2	69,70	3,44
	UE3	2,70	0,13
UL	UL	27,43	1,35
TOTAL ZONE URBAINE		286,43	14,14
AU	1AU	23,47	1,16
	1AU1	1,82	0,09
	AUenr	6,26	0,31
TOTAL ZONE A URBANISER		31,55	1,56
A	A1	931,08	45,97
	A2	355,84	17,57
	A3	74,98	3,70
TOTAL ZONE A		1361,90	67,24
N	N1	293,48	14,49
	N2	14,96	0,74
	N3	32,27	1,59
	N4	4,94	0,24
TOTAL ZONE N		345,65	17,06
TOTAL COMMUNE		2025,54	100,00%

PRE-MAI 2020

e. *Différence PLU opposable / PLU révisé*



5. JUSTIFICATION DES REGLES APPLICABLES

a. Destinations autorisées par zones

Le tableau ci-dessous récapitule les destinations/sous destinations de constructions autorisées par secteur : en vert la destination est autorisée, en rouge elle est interdite. Lorsque l'implantation de la construction est soumise à condition, il est indiqué un « c » dans la case.

DESTINATIONS	Exploitation agricoles et forestières		Habitation		Commerce et activité de service							Equipements d'intérêt collectif et services publics							Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire				
SOUS DESTINATIONS	Ex. agricole	Ex forestière	Logement	Hébergement	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de services ou s' effectue l' accueil d' une clientèle	Cinéma	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Locaux et bureaux	Locaux techniques et industriels	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Salles d'art et de spectacles	Equipements sportifs	Lieux de culte	Autres équipements recevant du public	Industrie	Entrepôt	Bureau	Centre de congrès et d' exposition	Cuisine vente en ligne
UA1	c		c		c																		
UA2	c		c		c																		
UA3			c																				
UB			c																				
UC1					c	c																	
UC2					c	c																	
UC3																							
UC4			c		c			c		c	c							c		c	c	c	
UL			c		c	c		c													c		
UE1			c		c																		
UE2					c	c		c		c	c	c	c	c				c	c	c	c		
UE3			c		c		c																
1AU			c																				
1AU1					c							c		c	c	c		c					
AUenr													c										
A1												c	c	c	c	c		c					
A2	c											c	c	c	c	c		c					
A3	c	c										c	c	c	c	c		c					
N1												c	c	c	c	c		c					
N2												c	c	c	c	c		c					
N3												c	c	c	c	c		c					
N4												c	c	c	c	c		c					

Les destinations/sous destinations de constructions autorisées dans chaque zone sont déterminées au regard de la vocation de chaque espace. La mixité est privilégiée si elle ne remet pas en question la vocation de la zone et sous réserve qu'elle ne génère pas de nuisances ou de risques spécifiques pour la destination dominante. Pour donner corps aux objectifs de renforcement des centralités de Portiragnes, les destinations admises sont élargies à proximité des centralités et au sein de celles-ci. Lorsque les destinations autorisées sont assorties de conditions spécifiques, la case correspondante comprend un « c ». Les conditions d'implantation des constructions sont justifiées dans le paragraphe ci-après.

Au sein des zones UA, le principe est celui de la mixité des fonctions permettant de renforcer les centralités. Les exploitations agricoles et forestières sont autorisées sous conditions dans le noyau villageois eu égard au passé agricole du village. Le commerce de gros et les industries sont interdits dans toutes les secteurs UA, UB, UC et 1AU en raison des risques et nuisances susceptibles d'être générés. Les autres activités du secteur primaire, secondaire ou tertiaire sont également interdits dans ces mêmes zones (excepté les bureaux) pour les mêmes raisons. Les équipements sont globalement autorisés dans toutes les zones. Certains équipements sont néanmoins exclus de certains secteurs en raison de leur incompatibilité avec le caractère de la zone.

Les secteurs UE1, UE2 et UE3 ont vocation à accueillir des activités économiques qui peuvent être différenciées en fonction de la nature de la zone (Puech, zone commerciale, aéroport),

Le secteur 1AU doit permettre d'accueillir le développement résidentiel, seuls les logements, certains équipements et les bureaux y sont autorisés. La zone 1AU1 est uniquement destinées aux équipements.

Les secteurs A et N accueillent des exploitations agricoles et des équipements tout en respectant le cadre posé par la loi littoral et la préservation des paysages.

ARRÊT - 24.02.26

b. *Interdictions de certaines constructions ou de certains usages*

Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des constructions ou usages interdits en fonction des zones. Les éléments réglementaires sont rappelés ainsi que le principe justifiant la règle au regard du PADD.

INTERDICTIONS	Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application							
		UA	**UB**	**UC**	**UE**	**UL**	**1AU**	**A**	**N**
Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravaning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.	Ces interdictions donnent corps aux ambitions : - d'intégrations des paysagères des constructions - de limitation de l'exposition aux risques et nuisances en constituant un garde-fou global complétant les règles spécifiques d'aspect architectural et de gestion des espaces non bâtis.	X	X	HLL et village de vacances autorisés	X	Uniquement garages collectifs interdits	X	X	X
Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.		X	X	X	X	X	X	X	X
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs		X	X	X	X	X	X	X	X
L'ouverture et l'exploitation de carrières.		X	X	X	X	X	X	X	X

ARRÊT 24.02.2026

INTERDICTIONS	Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application							
		UA	UB	UC	UE	UL	1AU	A	N
La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels (inondation / éboulement / incendie) est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.						X		X	X
Les éoliennes		X	X	X	X	X	X		
Les constructions annexes	Les annexes sont interdites dans les zones agricoles pour préserver les paysages et la fonctionnalité productive. Elles le sont également sur la station en raison du risque inondation.			X				A2 et A3	
Tout type de forage y compris ceux destinés à l'arrosage ou à l'irrigation à l'intérieur du périmètre de protection du cimetière.	Afin de se prémunir des risques de pollution, les forages sont interdits dans le périmètre de protection du cimetière.	X							
Les piscines	Afin de préserver la vocation économique des zones d'activités, les piscines y sont interdites.				X				
Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol. Les ombrières photovoltaïques.	Pour des raisons paysagères, les panneaux photovoltaïques au sol et les ombrières sont interdites en zone UE, en A et N.				X			X	X

ARRÊT - 24.02.26

Les dispositions générales du règlement rappellent par ailleurs que tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au

Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture de l'Hérault.

c. *Conditions d'implantation/de réalisation de certaines constructions ou de certains usages des sols*

Le tableau ci-après indique les éventuelles conditions d'implantation s'appliquant à certaines destinations de constructions ou certains usages dans chaque zone ou secteur. Il explicite également les principes justificatifs de ces conditions au regard du PADD.

CONDITIONS D'IMPLANTATION		Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application							
			UA	**UB**	**UC**	**UE**	**UL**	**1AU**	**A**	**N**
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Sans nuisance quotidienne	Eu égard à la sensibilité des milieux et à la nécessité de préserver les milieux agricoles, les exploitations sont autorisées sous conditions dans les zones A et N. En revanche, au sein des zones urbaines, il est exigé des exploitations qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour la destination habitation notamment.	UA1 UA2							
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Sous réserve d'être nécessaire à l'activité agricole Uniquement en dehors des espaces proches du rivage Sous réserve de ne pas impacter les zones humides Max 50m² d'emprise au sol en A2 Logements nécessaire à l'exploitation agricole sous conditions strictes								A2 A3	

ARRÊT 2026

CONDITIONS D'IMPLANTATION		Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application							
			UA	UB	UC	UE	UL	1AU	A	N
HABITATION	Les opérations de plus de 5 logements doivent présenter à minima 20%/25% de logements locatifs sociaux.	Afin de répondre à l'objectif de mixité sociale imposé par la loi SRU, la commune impose la production de logements locatifs sociaux pour toutes les opérations de plus de 5 logements.	UA1 UA2 UA3	UB				1AU		
HABITATION	Uniquement s'il s'agit d'un logement de fonction en lien direct avec l'activité économique principale	Afin de préserver le patrimoine tout en soutenant l'adaptation de l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire, le règlement facilite le développement de structures économiques dans les constructions patrimoniales.			UC4					
HABITATION	Les logements de fonction, de surveillance et de gardiennage des constructions admises dans la zone sont autorisés à conditions : 1. D'être accolés à l'activité de production sans pouvoir en être dissociés en cas de vente 2. De présenter une surface de plancher maximale de 100m²	Afin de préserver la fonction productive de la ZAE du Puech, la commune encadre la possibilité de réalisation de logements dans ces zones conformément à l'orientation de renforcement des espaces économiques de la commune. Dans cette même intention, les secteurs dédiés aux hébergements touristiques peuvent uniquement accueillir				UE1 UE3	UL			

ARRÊT 2402.026

CONDITIONS D'IMPLANTATION		Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application							
			UA	UB	UC	UE	UL	1AU	A	N
	correspondant à une seule unité d'habitation.	des logements de fonction afin de préserver la capacité d'accueil communale conformément à l'orientation du PADD visant à soutenir la modernisation et la diversification des hébergements touristiques.								
EXPLOITATION AGRICOLE / HABITATION	Sous les réserves : - Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles ; - Être implantés en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire L'exploitation ne doit pas déjà disposer d'un logement de	Afin de soutenir le développement des activités agricoles sur le territoire, les exploitations nécessitant une présence permanente sont autorisées à disposer d'un logement de fonction sous certaines conditions							A3	

ARRÊT 24.02.26

CONDITIONS D'IMPLANTATION		Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application							
			UA	UB	UC	UE	UL	1AU	A	N
	fonction sur le site d'exploitation									
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Max 100m² pour l'artisanat Interdiction des changements de destination vers l'habitation sur certains axes	Face aux enjeux de maintien/de revitalisation des dynamiques de centralité et en déclinaison des orientations en matière d'accompagnement de l'économique résidentielle de service, le règlement favorise la possibilité d'implantation d'activités économiques au RDC des axes structurants. Il conditionne également l'implantation des activités artisanales au respect d'une surface de plancher maximale afin de prioriser l'installation des plus grosses entités dans la ZAE tout en rendant possible l'implantation en centralité pour les petites unités pour conforter la dynamique.	UA1 UA2							
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Uniquement le long de l'avenue de la Tramontane, de la RD 37, du Boulevard de la Tour du Guet et du Boulevard du Front de Mer	Afin de soutenir l'adaptation de l'économie résidentielle de service notamment en renforçant la dynamique des centralités, le règlement oriente l'implantation des activités économiques.			UC1 UC2					

ARRÊT - 2402.2026

CONDITIONS D'IMPLANTATION		Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application							
			UA	UB	UC	UE	UL	1AU	A	N
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Sous réserve que des dispositions adaptées soient prises pour se prémunir du risque incendie.	Le règlement conditionne les possibilités d'évolution du bâti à la prise en compte des risques.			UC4					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Les activités commerciales sont autorisées uniquement : 1/ s'ils elles sont en lien directe avec une activité de production ou une activité artisanale présente sur la zone 2/ si elles ne concurrencent pas le commerce de quotidienneté* du centre-ville 3/ou si elles présentent une surface minimale de 250m²	Afin de soutenir la dynamique des centralités tout en accompagnant le développement de l'économie productive de la ZAE du Puech, le règlement conditionne les implantations des activités en fonction de leur nature et de leur surface.				UE1				
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	Conformément à la loi Littoral et pour éviter tout phénomène de concurrence des centralités, seules les constructions nécessaires au fonctionnement de l'aéroport sont autorisées en UE2				UE2				
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Les activités commerciales sont autorisées uniquement si elles présentent une surface maximale de 300m².	Afin de soutenir la dynamique des centralités tout en adaptant l'économie résidentielle aux habitants et usagers du territoire, le règlement conditionne les				UE3				

ARRÊT - 2402.2026

CONDITIONS D'IMPLANTATION		Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application							
			UA	UB	UC	UE	UL	1AU	A	N
	Les extensions des équipements commerciaux sont limitées à 20% de la surface de vente existante et sont conditionnées à un projet de modernisation/requalification de l'ensemble du bâtiment commercial.	implantations des activités en fonction de leur nature et de leur surface conformément aux prescriptions du SCoT								
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Sous réserve d'être directement lié à l'activité touristique principale	Les secteurs dédiés aux hébergements touristiques peuvent uniquement accueillir des fonctions connexes de leur activité principale afin de préserver la capacité d'accueil communale conformément à l'orientation du PADD visant à soutenir la modernisation et la diversification des hébergements touristiques.					UL			
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Les hébergements touristiques sont autorisés sous réserve que les établissements maîtrisent leur consommation d'eau. Aucune nouvelle autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée si les volumes	Afin de préserver la ressource en eau et de maîtriser les prélèvements, la commune conditionne toute délivrance d'autorisation d'urbanisme au respect des volumes maximum autorisés.					UL			

ARRÊT 24.02.26

CONDITIONS D'IMPLANTATION		Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application							
			UA	UB	UC	UE	UL	1AU	A	N
	maximum définis pour l'établissement sont dépassés.									
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Uniquement s'ils constituent le prolongement direct d'un équipement implanté dans la zone et que leurs caractéristiques soient compatibles avec le risque.	Afin de permettre de permettre le développement d'équipements adaptés aux besoins de la population, le règlement autorise certaines destinations en lien avec la vocation principale des équipements à réaliser.						1AU1		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Sous réserve que des dispositions adaptées soient prises pour se prémunir du risque incendie.	Le règlement conditionne les possibilités d'évolution du bâti à la prise en compte des risques.			UC4					
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Uniquement si l'entrepôt est nécessaire à l'activité économique principale	Afin de rendre possible une seconde vie des bâtiments patrimoniaux tout en soutenant la dynamique des secteurs actifs de la commune, le règlement cadre les destinations de constructions admises dans les secteurs à enjeux patrimoniaux.			UC4					
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	Conformément à la loi Littoral et pour éviter tout phénomène de concurrence des centralités, seules les constructions nécessaires au fonctionnement				UE2				

ARRÊT 2402.2026

CONDITIONS D'IMPLANTATION		Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application							
			UA	UB	UC	UE	UL	1AU	A	N
		de l'aéroport sont autorisées en UE2								
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Autorisé sous réserve que leurs caractéristiques soient compatibles avec le risque inondation.	Afin de permettre de permettre le développement d'équipements adaptés aux besoins de la population, le règlement autorise la réalisation d'équipements compatibles avec le risque.						1AU1		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Uniquement s'ils sont dédiés à la production d'énergie renouvelable et sous réserve qu'ils respectent les dispositions de l'arrêté du 29/12/2023 permettant leur exemption du calcul de la consommation d'espaces agricoles.	Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables tout en réduisant la pression sur les ressources, le règlement autorise la réalisation d'équipements dédiés à la production d'ENR pour alimenter le secteur de l'aéroport.						AUenr		
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Si leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques et que leur aspect ne dénature pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux	Conformément à la loi Littoral et aux orientations du PADD en matière de préservation des milieux sensibles, le règlement cadre de manière stricte les conditions d'implantation des équipements notamment au sein des espaces remarques et des coupures d'urbanisation.							A1	N1

ARRET 2402.2026

CONDITIONS D'IMPLANTATION		Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application							
			UA	UB	UC	UE	UL	1AU	A	N
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Sous réserve d'être en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques et la sécurité des populations, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie, production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent incompatible avec le voisinage des zones habitées), la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes, la gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles 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.	Conformément aux orientations du PADD en matière de préservation des milieux sensibles, le règlement cadre de manière stricte les conditions d'implantation des équipements au sein des espaces agricoles afin de préserver le socle agri-naturel et paysager de la commune.							A2 A3	N3 N4
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations démontables et temporaires, régulièrement autorisées, en lien avec la	Le règlement conditionne les installations en lien avec l'eau, sous certaines conditions d'intégration paysagère et pour								N2

ARRET - 2022.06

CONDITIONS D'IMPLANTATION		Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application							
			UA	UB	UC	UE	UL	1AU	A	N
	proximité directe de l'eau et sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	des temporalités définies de manière à réguler la fréquentation des sites sensibles tout en modernisant les équipements.								
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Sous réserve que des dispositions adaptées soient prises pour se prémunir du risque incendie.	Le règlement conditionne les possibilités d'évolution du bâti à la prise en compte des risques.			UC4					
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	Conformément à la loi Littoral et pour éviter tout phénomène de concurrence des centralités, seules les constructions nécessaires au fonctionnement de l'aéroport sont autorisées en UE2				UE2				
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS PRIMAIRE, SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Sous réserve d'être directement lié à l'activité touristique principale	Les secteurs dédiés aux hébergements touristiques peuvent uniquement accueillir des fonctions connexes de leur activité principale afin de préserver la capacité d'accueil communale conformément à l'orientation du PADD visant à soutenir la modernisation et la diversification des hébergements touristiques.					UL			

ARRET - 24.02.26

CONDITIONS D'IMPLANTATION		Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application							
			UA	UB	UC	UE	UL	1AU	A	N
Affouillements et exhaussements de sol	Conditionnement à des critères d'intégration paysagères et pour certains aménagements/constructions uniquement	Compte tenu de la topographie de la commune et de sa sensibilité paysagère et patrimoniale, les affouillements/exhaussements sont cadrés et autorisés uniquement pour certaines constructions/usages. Il s'agit de préserver les composantes paysagères tout en permettant un développement maîtrisé pour répondre aux besoins.	UA1 UA2 UA3	UB	UC1 UC2 UC3 UC4	UE1 UE2 UE3	UL	1AU 1AU1 AUenr	A1 A2	N1 N2 N3 N4
Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	Sous réserve de cohérence fonctionnelle avec la zone, de compatibilité avec la proximité d'habitations, de dispositions pour limiter les nuisances/risques	Les ICPE sont cadrées pour limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances conformément aux orientations du PADD en matière de développement économique et de préservation du patrimoine agri naturel	UA1 UA2 UA3	UB	UC1 UC2 UC3 UC4	UE1 UE2 UE3	UL	1AU 1AU1	A2	N3
Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Si compatibles en termes de gabarit et d'aspect avec le voisinage et sans augmentation de risques/nuisances	Les extensions des constructions existantes sont cadrées afin de limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances mais aussi pour préserver les morphologies urbaines patrimoniales ainsi que les	UA1 UA2 UA3	UB	UC1 UC2 UC3 UC4	UE1 UE2 UE3	UL		A2 A3	

ARRÊT 2402206

CONDITIONS D'IMPLANTATION		Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application							
			UA	UB	UC	UE	UL	1AU	A	N
		structures agri naturelles et paysagères.								
Réhabilitations/modernisations des hébergements touristiques et hôteliers existants et réhabilitation/modernisation des constructions et installations en lien direct avec ceux-ci	Sous réserve : - de maintenir strictement les emprises et volumes bâtis existants à la date d'approbation du PLU et de rechercher notamment une amélioration de l'intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels. - que les établissements maîtrisent leur consommation d'eau. Aucune nouvelle autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée si les volumes maximum définis pour l'établissement sont dépassés.	Afin de permettre la modernisation des hébergements touristiques tout en assurant la protection vis-à-vis des risques et la préservation des ressources, le PLU conditionne les projets de réhabilitation au respect des emprises bâtis existantes et à la maîtrise de la consommation en eau.								N3
Constructions annexes	Sous conditions de hauteur, de surface, d'harmonie avec la construction principale et sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire.	Afin de préserver la morphologie des villages et les paysages, l'installation d'annexes est cadrée par le règlement. Cette règle donne corps aux orientations de préservation du patrimoine et	UA1 UA2 UA3	UB		UE1 UE3		1AU 1AU1		

ARRÊT 2402.2026

CONDITIONS D'IMPLANTATION		Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application							
			UA	UB	UC	UE	UL	1AU	A	N
		des paysages du PADD tout en laissant la possibilité d'adapter les constructions aux besoins de leurs habitants.								
Piscine	Sous condition d'implantation et de superficie	Afin de préserver la ressource en eau (orientation 4 du PADD), le règlement cadre le volume des piscines sur le territoire	UA1 UA2 UA3	UB	UC1 UC2 UC3 UC4			1AU		
Patrimoine bâti protégé au titre du L151-19	Réhabilitation en respectant l'histoire du bâtiment et son aspect.	Certains bâtis sont préservés pour leur importance patrimoniale. Ces protections donnent corps aux ambitions de préservation du patrimoine du PADD.	UA1 UA2							
Abri pour animaux	Uniquement aménagements légers et démontables	Afin de permettre leur localisation en dehors des espaces urbanisés pour limiter les nuisances tout en ayant le souci de préserver les paysages et la fonctionnalité agricole.							A2	
Espaces boisés classés	Interdiction du changement d'affectation	Plusieurs boisements remarquables sont protégés par le régime des EBC conformément à la loi Littoral et aux dispositions de l'orientation générale n°4 du PADD en matière de		UB	UC4				A2	N1 N2

ARRÊT 24.02.26

CONDITIONS D'IMPLANTATION		Principe justificatif en relation avec le PADD	Zone d'application							
			UA	UB	UC	UE	UL	1AU	A	N
		préservation du patrimoine agri-naturel								
Changement de destination	Sous réserve de prendre en compte les risques naturels et de respecter les destinations de construction ciblées.	Afin de préserver le patrimoine agricole malgré le fait qu'il réponde plus difficilement aux besoins des exploitations actuelles, le changement de destination est rendu possible pour un certain nombre de bâtiments identifiés sur le plan de zonage.							A2	N4
Annexes	Sous réserve de respecter des règles de gabarit strictes et les règles architecturales de la zone	Afin de permettre l'évolution du bâti patrimonial existant, le règlement autorise la réalisation d'annexes sous conditions strictes.								N4
Autres hébergements touristiques de type HLL	Uniquement dans le périmètre des campings autorisés	Pour permettre la continuité des activités économiques existantes et garantir la capacité d'accueil de la destination portiragnes, le règlement autorise les HLL dans les périmètres de camping régulièrement autorisés.								N3

ARRÊT 2.02.2026

d. *Gabarits des constructions*

Le tableau ci-après synthétise les principes réglementaires généraux cadrant le gabarit des constructions en fonctions des zones et secteurs. Il stipule également les secteurs où des dispositions particulières s'appliquent aux constructions existantes, à certaines destinations, aux opérations d'ensemble ou encore aux constructions de faible emprise.

GABARIT DES CONSTRUCTIONS		VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE	LIMITE SEPARATIVE	MEME PROPRIETE	EMPRISE AU SOL	HAUTEUR
Zones / Secteurs	**UA1** **UA2** **UA3**	- Alignement - Respect ordonnancement - Si décroché, implantation entre les deux bâtis - Végétalisation des décrochés - Piscine : recul de 0.80m	- Implantation sur limite - Piscine : recul de 0.80m - Isolation extérieure possible dans les marges - Si voisin non accolé : recul de 3.00m	Mini 4.00m	- Identique à l'emprise au sol des constructions existantes	- Harmonie avec abords immédiats - Si évolution, max +1.00m toléré
Cas particuliers	*Bâtiments existants*	X	X			X
	Equipements d'intérêts collectifs	X	X	X		X
	Constructions faible emprise	X	X	X		X

ARRET - 24.02.2026

GABARIT DES CONSTRUCTIONS		VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE	LIMITE SEPARATIVE	MEME PROPRIETE	EMPRISE AU SOL	HAUTEUR
Zones / Secteurs	**UB**	- Respect ordonnancement - Si décroché, implantation entre les deux bâtis - Si pas d'ordonnancement : recul de mini 5.00m - Végétalisation des décrochés - Piscine : recul de 0.80m - Isolation extérieur, débords toiture, ... possible dans le recul	- Implantation sur limite si voisin en limite - Piscine : recul de 0.80m - Isolation extérieure possible dans les marges - Si voisin non accolé : recul de 3.00m	Mini 4.00m si non accolées	/	- 8.50m (R+1) pour toiture pente - 7.50m (R+1) pour acrotère
Cas particuliers	*Bâtiments existants*	X	X	X		X
	Equipements d'intérêts collectifs	X	X	X		X
	Opération d'ensemble					
	Constructions faible emprise	X	X	X		X

ARRÊT - 24.02.26

GABARIT DES CONSTRUCTIONS		VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE	LIMITE SEPARATIVE	MEME PROPRIETE	EMPRISE AU SOL	HAUTEUR
Zones / Secteurs	**UC1**	- Respect ordonnancement - Si décroché, implantation entre les deux bâtis - Si pas d'ordonnancement : recul de mini 5.00m - Végétalisation des décrochés - Piscine : recul de 0.80m - Isolation extérieur, débords toiture, ... possible dans le recul	- Implantation sur limite si voisin en limite - Piscine : recul de 0.80m - Isolation extérieure possible dans les marges - Si voisin non accolé : recul de 3.00m	Mini 4.00m si non accolées	/	- 8.50m (R+1) pour toiture pente - 7.50m (R+1) pour acrotère
	UC2					Hauteur max = hauteur existante Ou hauteur bâti en limite
	UC3					
	UC4					- 11.50m (R+2) pour toiture pente - 9.50m (R+2) pour acrotère
Cas particuliers	*Bâtiments existants*	X	X	X		X
	Equipements d'intérêts collectifs	X	X	X		X
	Opération d'ensemble					
	Constructions faible emprise	X	X	X		X

ARRÊT - 24.02.26

GABARIT DES CONSTRUCTIONS		VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE	LIMITE SEPARATIVE	MEME PROPRIETE	EMPRISE AU SOL	HAUTEUR
Zones / Secteurs	**UL**	- Recul de 6.00m de l'alignement - Recul de 75m de la RD612 - Retraits paysagers - Isolation thermiques, casquettes... possible dans le recul	- Recul de 5.00 mini - Isolation thermiques, casquettes... possible dans le recul	/	/	4.00m max au faîtage
Cas particuliers	*Bâtiments existants*	X	X			X
	Equipements d'intérêts collectifs	X	X			X
	Opération d'ensemble					
	Constructions faible emprise					
Zones / Secteurs	**UE1**	- Respect ordonnancement - Si décroché, implantation entre les deux bâtis - Si pas d'ordonnancement :	- Implantation sur limite si voisin en limite - Isolation extérieure possible dans les marges	Mini 5.00m si non accolées	Max 40%	Au faîtage : max 10.00m R+1), 7.50m le long du stade A l'acrotère : max 7.00m (R+1)
	UE2				/	Max 14.00m

ARRÊT - 24.02.26

GABARIT DES CONSTRUCTIONS		VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE	LIMITE SEPARATIVE	MEME PROPRIETE	EMPRISE AU SOL	HAUTEUR
	UE3	Recul de 6.00m de l'alignement Recul de 75m de la RD612 - Retraits paysagers - Isolation thermiques, casquettes... possible dans le recul	- Si voisin non accolé : recul de 3.00m			Au faîtage : max 10.00m R+1), 7.50m le long du stade A l'acrotère : max 7.00m (R+1)
Cas particuliers	*Bâtiments existants*	X	X	X		X
	Equipements d'intérêts collectifs	X	X	X		X
	Opération d'ensemble					
	Constructions faible emprise	X	X	X		X
Zones / Secteurs	**1AU**	- Mini 3.00m - Retraits paysagers - Piscine : recul de 0.80m - Isolation extérieur, débords toiture, ... possible dans le recul - Implantation possible à l'alignement	- Implantation sur limite si voisin en limite - Piscine : recul de 0.80m - Isolation extérieure possible dans les marges	Mini 4.00m si non accolées	/	Au faîtage : 9.00m (R+1) pour les maisons individuelles 12.00m (R+2) pour les collectifs A l'acrotère : 7.50m (R+1)
	1AU1					
	AUenr					

ARRÊT - 24.02.26

GABARIT DES CONSTRUCTIONS		VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE	LIMITE SEPARATIVE	MEME PROPRIETE	EMPRISE AU SOL	HAUTEUR
			- Si voisin non accolé : recul de 3.00m			
Cas particuliers	*Bâtiments existants*					
	Equipements d'intérêts collectifs	X	X	X		X
	Opération d'ensemble	X	X	X		X
	Constructions faible emprise	X	X	X		
Zones / Secteurs	**A1**	- Mini 10.00m - Mini 20.00m des RD et du canal du midi - Mini 75m de la RD612 - Isolation extérieur, débords toiture, ... possible dans le recul	Mini 4.00m - Isolation extérieur, débords toiture, ... possible dans le recul	A proximité immédiate	Max +20% dans les espaces proches du rivage	Au faîtage, max 8.50m (R+1) A l'acrotère, max 7.50m (R+1)
	A2					
	A3				Max 50m²	
Cas par	*Bâtiments existants*	X	X			

ARRÊT - 24.02.26

GABARIT DES CONSTRUCTIONS		VOIE ET EMPRISE PUBLIQUE	LIMITE SEPARATIVE	MEME PROPRIETE	EMPRISE AU SOL	HAUTEUR
	Equipements d'intérêts collectifs	X	X			X
	Cours d'eau	X	X			
	Constructions techniques agricoles					X
Zones / Secteurs	**N1**	- Mini 10.00m - Mini 20.00m des RD et du canal du midi - Isolation extérieur, débords toiture, ... possible dans le recul	- Mini 3.00m - Isolation extérieur, débords toiture, ... possible dans le recul	A proximité immédiate	Max +20% dans les espaces proches du rivage	Au faitage : max 3.50m
	N2					Au faîtage : max 4.50m A l'acrotère : max 4.00m
	N3					
	N4					Au faitage : max 3.50m
Cas particuliers	*Bâtiments existants*	X	X			X
	Equipements d'intérêts collectifs	X	X			X
	Cours d'eau		X			
	Constructions techniques agricoles					X

ARRÊT - 24.02.26

Les règles de gabarit ont été définies secteur par secteur en fonction des formes urbaines existantes et du souci de la commune d'intégrer les nouvelles constructions en matière de paysage.

Deux règles générales complètent les règles de gabarit métriques :

- Le respect des ordonnancements de fait existants pour faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions ;
- La possibilité de déroger aux prospects pour rendre possible la rénovation énergétique des constructions existantes.

De manière globale, des souplesses / adaptations peuvent être admises concernant les règles de gabarit et d'implantation pour :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics afin de tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité,... ;
- Les constructions agricoles techniques au regard de leur spécificités ;
- Les opérations d'aménagement d'ensemble afin de permettre l'expression de parti d'aménagement favorisant l'intégration paysagère ou encore la bonne orientation des constructions ;
- Les cours d'eau, canaux et fossés afin de préserver la trame bleue et de protéger la population des risques ;
- Les constructions de faible emprise afin de mieux les intégrer au site ;

Certains bâtiments existants non conformes aux règles générales dès lors que les travaux envisagés

ARRÊT - 24.02.2026

e. *Aspects architecturaux*

Le tableau ci-après synthétise l'encadrement réglementaire de l'aspect extérieur des constructions. Il fait également apparaître les cas particuliers pour certaines destinations de constructions, pour les constructions de faibles emprises, pour le bâti protégé au titre du L151-19, pour permettre l'adaptation au changement climatique ou pour rendre possible un parti pris architectural spécifique.

ASPECTS ARCHITECTURAUX	ENCADREMENT DE LA QUALITE URBAINE/ENVIRONNEMENTALE/PAYSAGERE				CAS PARTICULIERS				
	Toiture	*Façade*	*Ouvertures*	*Clôtures*	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*	*Constructions de faible emprise*	*Parti pris architectural et adaptations au changement climatique*	*L151-19*	*Constructions / installations techniques agricoles*
UA1	Pente entre 20 et 35% Maximum quatre pans Toit terrasse interdit Tuile canal	Rénovation à l'identique pour le bâti patrimonial Couleur selon nuancier	Dominante verticale. Encadrement des proportions Œil de bœuf autorisé Ouvertures patrimoniales à conserver Dispositions spécifiques pour les rénovations Couleur selon nuancier	Encadrement des hauteurs et de l'aspect des clôtures					
UA2									
UA3	Pente entre 20 et 35% Maximum quatre pans Toit terrasse autorisé Matériaux et couleurs cadrés en fonction du type de toiture				X	X	X	X	

ARRÊT - 2026

ASPECTS ARCHITECTURAUX	ENCADREMENT DE LA QUALITE URBAINE/ENVIRONNEMENTALE/PAYSAGERE				CAS PARTICULIERS				
	Toiture	*Façade*	*Ouvertures*	*Clôtures*	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*	*Constructions de faible emprise*	*Parti pris architectural et adaptations au changement climatique*	*L151-19*	*Constructions / installations techniques agricoles*
UB	Pente comprise entre 20 et 35% Maximum quatre pans Toitures terrasses autorisées. Matériaux et couleurs cadrés en fonction du type de toiture	Enduits gratté fin ou taloché Bardages bois, métalliques ou composites Parements pierre sur moins de 30% de la superficie de la façade Couleurs selon nuancier	Dominante rectangulaire ou carrée Couleur selon nuancier	Encadrement des hauteurs et de l'aspect des clôtures	X	X	X		

ARRÊT - 24.02.26

ASPECTS ARCHITECTURAUX	ENCADREMENT DE LA QUALITE URBAINE/ENVIRONNEMENTALE/PAYSAGERE				CAS PARTICULIERS				
	Toiture	*Façade*	*Ouvertures*	*Clôtures*	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*	*Constructions de faible emprise*	*Parti pris architectural et adaptations au changement climatique*	*L151-19*	*Constructions / installations techniques agricoles*
UC1	Pente comprise entre 20 et 35% Maximum quatre pans Toitures terrasses autorisées. Matériaux et couleurs cadrés en fonction du type de toiture	Enduits gratté fin ou taloché Bardages bois, métalliques ou composites Parements pierre sur moins de 30% de la superficie de la façade Couleurs selon nuancier	Dominante rectangulaire ou carrée Couleur selon nuancier	Encadrement des hauteurs et de l'aspect des clôtures	X	X	X		
UC2									
UC3									
UC4									
UL	Non réglementé Encadrement des couleurs et matériaux	Non réglementé mais intégration paysagère	Dominante rectangulaire ou carrée Couleur selon nuancier	Encadrement des hauteurs et de l'aspect des clôtures	X				

ARRÊT - 24.02.26

ASPECTS ARCHITECTURAUX	ENCADREMENT DE LA QUALITE URBAINE/ENVIRONNEMENTALE/PAYSAGERE				CAS PARTICULIERS				
	Toiture	*Façade*	*Ouvertures*	*Clôtures*	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*	*Constructions de faible emprise*	*Parti pris architectural et adaptations au changement climatique*	*L151-19*	*Constructions / installations techniques agricoles*
UE1	- toitures en tuiles pente 20 et 35% / max quatre pans - toitures terrasse sur maximum 30% - toitures en zinc ou cuivre - verrières	Enduits gratté fin ou taloché Bardages bois, métalliques ou composites Intégration paysagère des grands bâtiments d'activité.	Dominante rectangulaire ou carrée Couleur selon nuancier	Encadrement des hauteurs et de l'aspect des clôtures	X	X	X		
UE2				Implantation en limite du domaine ferroviaire.					
UE3				Encadrement des hauteurs et de l'aspect des clôtures					
1AU	- toitures en tuiles pente 20 et 35% / max quatre pans - toitures terrasse sur maximum 40% (70% pour les collectifs) - matériaux et couleurs encadrés	Enduits gratté fin ou taloché Béton brut Pierres issues des carrières de la région Bardages bois, métalliques ou composites Couleurs selon nuancier	Dominante rectangulaire ou carrée Couleur selon nuancier	Encadrement des hauteurs et de l'aspect des clôtures	X	X			
1AU1									
AUenr									

ARRÊT - 24.02.26

ASPECTS ARCHITECTURAUX	ENCADREMENT DE LA QUALITE URBAINE/ENVIRONNEMENTALE/PAYSAGERE				CAS PARTICULIERS				
	Toiture	*Façade*	*Ouvertures*	*Clôtures*	*Equipements d'intérêt collectifs et services publics*	*Constructions de faible emprise*	*Parti pris architectural et adaptations au changement climatique*	*L151-19*	*Constructions / installations techniques agricoles*
A1	Pente max de 33% Matériaux et couleurs encadrés	Enduits gratté fin ou taloché Bardages bois, métalliques ou composites Intégration paysagère des grands bâtiments d'activité.	Dominante rectangulaire ou carrée Couleur selon nuancier	Encadrement des hauteurs et de l'aspect des clôtures					
A2					X				X
A3									
N1	Pente max de 33% Matériaux et couleurs encadrés	Enduits gratté fin ou taloché Bardages bois, métalliques ou composites Intégration paysagère des grands bâtiments d'activité.	Dominante rectangulaire ou carrée Couleur selon nuancier	Encadrement des hauteurs et de l'aspect des clôtures					
N2					X				X
N3									
N4									

ARRET - 24.02.26

D’une manière générale l’encadrement de l’aspect extérieur des constructions tend à respecter la typicité des constructions tout en ouvrant la possibilité sur certains secteurs à la réalisation de constructions plus en accord avec les attentes actuelles. Ainsi les espaces de centralité, leurs abords et le bâti patrimonial sont davantage contraints du point de vue des matériaux et des formes de toiture. Sur l’ensemble des secteurs, il est par ailleurs recherché une simplicité de formes et de volumes.

Afin de favoriser l’intégration des constructions dans le paysage tout en répondant aux enjeux modernes, le règlement encadre :

- La production d’énergie en toiture
- La position et le traitement des éléments techniques tels que les cheminées, les antennes, les réseaux…
- La gestion des clôtures en recherchant un équilibre entre harmonie de l’interface public/privé, gestion de la topographie et de l’intimité de chaque parcelle

ARRÊT - 24.02.2026

f. Gestion des espaces non bâtis

Les règles mises en œuvre dans ce paragraphe permettent de donner corps l'orientation du PADD ciblant la préservation du patrimoine agri naturel et paysager de la commune. Il s'agit au travers de ces règles de protéger le patrimoine paysager et le patrimoine naturel mais aussi le fonctionnement écologique du territoire identifié notamment par les trames vertes et bleues d'échelle communale et supra communale. Les règles définissent :

- Les conditions de protection tout en veillant à permettre certaines interventions notamment pour l'entretien, la sécurité ou certains types d'usage ;
- Les objectifs de prise en compte de la nature, des écosystèmes humides et du cycle de l'eau au sein des aménagements.
- Des objectifs renforcés dans certaines zones en fonction de leurs enjeux/besoins propres

GESTION ESPACES NON BATIS	UA	UB	UC	UL	UE	1AU	A	N
Gestion des espaces libres ou non bâtis / Espaces publics	X	X	X	X	X	X		
Gestion des transitions avec les zones agricoles ou naturelles	X	X	X	X	X	X		
Imperméabilisation des sols / S mini pleine terre		X	X		X	X	X	X
Imperméabilisation des sols / objectif de minoration et gestion des pollutions		X	X		X	X	X	X
Protection des cours d'eau et des canaux							X	X
L.151-19 / protection du patrimoine bâti ou paysager					X		X	
L151-23 / protection du patrimoine écologique				X			X	X
Protection des murets et haies							X	X
Intégration paysagère des constructions isolées							X	X

ARRÊT - 24.02.2026

g. Stationnement

Le règlement écrit de Portiragnes pose un certain nombre de principes en matière de stationnement. Ces règles ont pour objectifs de répondre à la forte motorisation des ménages, de gérer la place de la voiture dans l'espace public, d'améliorer l'accessibilité de la commune notamment en centralité, de mettre en adéquation offre et demande notamment en relation avec les secteurs captifs,... Elles accompagnent la hiérarchisation du réseau et le développement des mobilités douces identifiés dans le PADD : axes de rabattement, axes de pratique quotidienne et axes ludiques et pacifiés.

Ils sont regroupés au sein des « **règles générales** ».

Certains sont **communs** :

- **A toutes les zones urbaines et à urbaniser** :
    - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré :
        - Sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte,
        - Dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme.
    - Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur.
    - Une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
    - La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée que si :
        - La place supprimée est recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat,
        - L'intérêt collectif l'exige / le justifie.
    - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
    - Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
    - Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public,...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination.
    - Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

ARRÊT - 24.02.2026

- La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
- Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.
- Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables.
- Les parkings privatifs existants à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de 5.00 mètres

- Aux **zones agri-naturelles** (*Objectif : répondre aux besoins tout en intégrant le caractère sensible des espaces concernés)*
  - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.
  - Les aires de stationnement doivent également assurer la gestion et le traitement des pollutions liées à la présence de véhicules pour éviter tout rejet dans le milieu naturel.
  - Quels que soient la superficie et le type de l'aire de stationnement, l'atténuation de sa visibilité par une localisation et une végétalisation adaptées sera recherchée. Il est exigé à minima un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement matérialisées ou non.

Dans les zones urbaines et à urbaniser, ces règles communes sont complétées par des dispositions quantitatives par destination de construction autorisée dans la zone. Les règles sont assouplies dans les espaces de centralité pour favoriser d'autres modes de déplacement.

ARRÊT - 24.02.26

h. Encadrement des voies et réseaux

#7 – Desserte par les voies publiques ou privées

Dans l'ensemble des zones, les dispositions suivantes sont prévues :

- Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
- Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance et aux caractéristiques de l'opération envisagée.
- Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
  Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.
- Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets.
- Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.
- De même, tout accès au domaine fluvial est interdit à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du domaine public fluvial.
- Aucun accès privatif ne doit se faire sur la RD612 et sur la RD37.

Cet encadrement commun tend à assurer une accessibilité optimale pour tous : accès sur rue ou via fond voisin, accès adaptés à la nature et à l'importance des opérations, accès pour tous les types d'utilisateurs (piétons, cycles, PMR,...), accès facilitant le ramassage des ordures et les connexions au réseau viaire existant.

Les accès doivent également respecter certains principes nécessaires à la sécurité des biens et des personnes notamment en matière de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARRÊT - 2402.2026

#8 – Desserte par les réseaux

Les dispositions suivantes tendent à assurer un maillage et un fonctionnement territorial efficaces, garantissant une certaine qualité de vie et un niveau satisfaisant de confort, de sécurité,... et prévenant d'éventuelles nuisances, pollutions, risques,... Une approche commune est privilégiée au détriment de démarches individuelles.

Toutes les constructions en zones urbaines et à urbaniser doivent :

- Être raccordées au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
- Evacuer leurs eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
  L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

Dans les zones agricoles et naturelles :

- Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.
- Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé sauf en cas d'impossibilité technique avérée.
- L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.

Ainsi, l'ensemble de ces dispositions témoigne bien de l'existence d'un principe général qui est celui du raccordement aux réseaux collectifs. Des exceptions sont tolérées au cas par cas mais toujours dans le respect de la qualité du milieu naturel.

Concernant les **eaux pluviales** et dans l'objectif de mieux prendre en compte le cycle de l'eau et leur relation au réseau eaux pluviales, le règlement écrit prévoit que :

Les eaux pluviales doivent être totalement gérées sur l'unité foncière du projet via des dispositifs d'infiltration (noue, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, puit sec...) et de réutilisation des eaux.

Ces dispositifs doivent :

ARRÊT - 24.02.2026

- traiter le volume prescrit par le PPR et à minima un volume correspondant à 15L/m² imperméabilisé.

- permettre la réutilisation des eaux pour l'arrosage des jardins, le lavage des sols, les WC…Dans cet objectif, chaque unité foncière devra prévoir un espace de stockage des eaux pluviales d'une capacité minimale de 1.00m3.

Les trop plein et surverses ne doivent pas être connectés au réseau pluvial

Des solutions alternatives peuvent être admises dans le cas de difficultés techniques dument démontrées :

- Lorsque les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration
- Lorsque des règles spécifiques s'appliquent au sous-sol (protection de captage, risque naturel spécifique…)
- Lorsque la gestion des eaux pluviales a été définie dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou lorsque les eaux sont prises en charge par des dispositifs de type bassins de rétention ou d'infiltration (Toutefois, en cas d'extension, d'évolution des programmes générant une augmentation du volume d'eaux pluviales produit, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est privilégiée)
- Lorsqu'il n'existe pas d'alternative technique possible pour la gestion des trop pleins / surverses et sous réserve d'une capacité suffisante des ouvrages d'assainissement existants
- Lorsque, pour une extension verticale, le traitement des eaux est impossible en raison de l'emprise au sol de la construction existante ou de la configuration des aménagements extérieurs

Ces règles s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction ou extension, quelle que soit la nature du terrain avant travaux, y compris s'il est totalement ou partiellement imperméabilisé.

Dans les zones UA, l'encadrement du pluvial diffère en raison des caractéristiques du tissu urbain (densité, minéralité importante…). Le raccordement au réseau est privilégié sauf en cas d'insuffisance de celui-ci.

Sont également encadrés dans les zones urbaines ou à urbaniser :

- L'électricité et les communications électroniques
  Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux,

ARRÊT - 24.02.2026

chambres,...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur.
Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.

- La collecte des déchets
    - Toute opération collective sera dotée de containers semi-enterrés dont le dimensionnement fera l'objet d'une étude avec les services gestionnaires afin de déterminer les caractéristiques des modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille de l'opération.
    - Le modèle de container sera celui défini par le service gestionnaire, et l'équipement sera à la charge de l'aménageur.

- Les réseaux d'incendie

Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la règlementation en vigueur.

ARRÊT - 24.02.2026

6. DISPOSITIONS SPECIFIQUES COMPLEMENTAIRES

Les éléments suivants figurent sur le plan de zonage.

a. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels ou futurs) et l'acquisition des terrains correspondants.

Il existe divers types d'emplacements (article L.151-41 du CU) :

- réservés aux voies et ouvrages publics (voies routières et piétonnières, parcs de stationnement, station d'épuration, etc.),
- réservés aux installations d'intérêt général (culturels, sportifs, scolaires, sociaux, cimetière, etc.),
- réservés aux espaces verts ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- réservés aux programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale,
- réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul, dans les communes concernées par la loi littoral.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que celle mentionnée dans la liste des emplacements réservés ;
- n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

Ils permettent la mise œuvre de l'organisation et du fonctionnement de la ville de demain inscrite dans le PADD.

L'emprise exacte de l'emplacement réservé est définie sur le plan de zonage (document graphique du règlement) et la liste des emplacements réservés (annexe au règlement écrit) y précise la destination prévue, ainsi que le bénéficiaire.

Les emplacements réservés suivants sont mis en place sur la commune de Portiragnes :

N°	DESIGNATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE (M²)
1	Création d'une liaison douce (6m de large) pour connecter le village à la plage	Commune	7065
2	Aménagement d'une aire de stationnement sur la rive droite du canal du Midi, secteur du Pont de l'écluse	Commune	1724
3	Aménagement des eaux pluviales, d'un espace public sur la RD37, entrée de ville de Béziers	Commune	14897
4	Création d'une digue de protection des inondations	Commune	21426
5	Mise à 2x2 voies et aménagement de la RD612	Département 34	28602
6	Parking, avenue des Mûriers à Portiragnes Plage	Commune	5039

ARRÊT - 2.02.2026

Le PLU présente 6 emplacements réservés dont 3 sont repris du PLU opposable : il s'agit des emplacements réservés n°2, 3, et 5 :

- l'aménagement de la RD612 pour les tronçons non encore acquis par le CD34 (ER n°5),
- l'aménagement d'une aire de stationnement près du Canal du Midi (ER n°2),
- l'aménagement d'un ouvrage de gestion des eaux pluviales en entrée de ville (ER n°3)

Les 3 emplacements réservés ajoutés ont les destinations suivantes :

- la création d'une liaison douce entre le secteur du village et le secteur de la plage (ER n°1) ;
- l'acquisition d'un parking existant à Portiragnes plage (ER n°6),
- la création d'une digue de protection contre les inondations sur le secteur de la Plage (ER n°4).

Pour répondre à sa stratégie d'aménagement qui vise à redynamiser la commune, celle-ci anticipe un fonctionnement à la hauteur de la croissance démographique visée par la réalisation d'ouvrages de protection des populations contre les inondations (bassins de rétentions, digues…).

La commune doit aussi être en mesure d'accompagner sa politique de développement touristique par la création de parcs de stationnements : parking sur le secteur de la plage et parking près du canal du Midi.

L'emplacement réservé n°1, qui vise à connecter le village et la plage par des liaisons douces, s'inscrit dans l'objectif de faciliter les déplacements à dominantes urbaines, ludiques et touristiques, pour créer une commune des courtes distances.

b. Eléments à protéger ou à mettre en valeur

Des éléments à protéger ou à mettre en valeur font l'objet d'un repérage du patrimoine d'intérêt local, qui ne fait pas l'objet de mesure de protection particulière (monument historique, ZPPAUP, site au titre de la loi de 1930…) mais qui méritent d'être protégés.

Dans le PLU de Portiragnes, ont été identifiés :

- Les ensembles bâtis déjà protégés dans le PLU opposable ;
- Un terrain cultivé à préserver en zone urbaine pour son rôle d'espace tampon entre la zone résidentielle et la zone d'activités ;
- Les alignements d'arbres du Domaine de Roque Basse ;
- Les zones humides issues de l'inventaire des zones humides des vallées de l'Orb et du Libron réalisé par le Syndicat Mixte des Vallées de l'Orb et du Libron

Les éléments à protéger ou à mettre en valeur sont listés dans les annexes au règlement du PLU : IV.C.2 Article L151-19 du code de l'urbanisme et IV.C. Article L151-23 du code de l'urbanisme.

L'encadrement associé est intégré au règlement écrit (Chapitre 2 / CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE #4 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ou #5 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions).

ARRET - 24.02.2026

ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME		
N°	*Désignation - Description - Intérêt*	*Zones du PLU concernées*
1	Désignation Cité Léon Blum (lotissement contemporain, rue Pasteur) Intérêt urbain et patrimonial Ensemble urbain, composé de 19 maisons individuelles, représentatif des lotissements concertés des années 60 (logements économiques et familiaux édifiés en bande en alignement de la voie). Les maisons individuelles forment un ensemble architectural homogène qui structure le site.	**UA2**
2	Désignation Secteur du Castrum (centre ancien) Intérêt urbain et patrimonial élevé avec enjeu patrimonial fort Situé au nord-est du centre ancien, caractérisé par des tissus urbains hérités du moyen-âge, sans compter le passage de l'enceinte urbaine sur laquelle les maisons sont adossées. On retrouve dans cette zone un ensemble de maisons du 18ème siècle (dates portées sur les encadrements de portes) d'un intérêt patrimonial significatif.	**UA1**
3	Désignation Secteur de l'église (Eglise Saint-Félix) Intérêt urbain et patrimonial élevé avec enjeu patrimonial important Zone historiquement sensible Le secteur de l'église est défini par l'église, l'ancien cimetière et le presbytère, et par quelques parcelles voisines, bâties pour la plupart après 1829. On retrouve dans cette zone un ensemble de maisons du 18ème siècle (dates portées sur les encadrements de portes) d'un intérêt patrimonial significatif.	**UA1**
4	Désignation Secteur des Barris Intérêt urbain et patrimonial Le centre ancien contient deux autres secteurs qui s'intercalent entre les pôles du Castrum et de l'Eglise. A l'est, plusieurs îlots convergent vers la place centrale du village, autour de la « rue des Barris » (i.e. des faubourgs ; rue du Charron actuelle) qui donne son nom au secteur ; lui sont rattachées quelques parcelles proches de l'église.	**UA1**
5	Désignation Secteur des Caves Intérêt urbain et patrimonial Le secteur des Caves forme un ensemble patrimonial d'un intérêt significatif en regard avec l'histoire de l'économie viticole dans la région et les réalisations architecturales représentatives de cette époque.	**UA1**

Dans le règlement, le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est protégé et devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification,

ARRET : 24.02.2026

organisation des ouvertures, aspect des façades...). La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des éléments techniques dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés.

La Cité Léon Blum fait l'objet d'un encadrement spécifique en raison du patrimoine architectural qu'elle représente. Ainsi les travaux ne doivent pas modifier l'aspect extérieur de la construction et/ou leurs abords. Les extensions, annexes et modification des aspects extérieurs des constructions y compris des ouvertures sont strictement interdites. Les travaux d'amélioration de l'habitat sont néanmoins autorisés sous certaines conditions afin de permettre l'adaptation du bâti à de nouveaux besoins.

Eléments du patrimoine PAYSAGER - L.151-19

ELEMENTS DU PATRIMOINE PAYSAGER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME		
N°	*Désignation - Description - Intérêt*	*Zones du PLU concernées*
6	Terrain cultivé à préserver en zone urbaine Espace tampon entre la zone d'activités du Puech au Nord et ls lotissements résidentiels au Sud	**UE1**
7	Alignement d'arbres du Domaine de Roque-Basse Arbres remarquables	**A2**

Les prescriptions associées dans le règlement sont les suivantes :
« Les terrains cultivés, les alignements d'arbres et arbres remarquables identifiés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame verte doit être préservés. Ils ne peuvent être bâtis ou aménagés et doivent être préservés dans leur format.

Les arbres existants doivent être maintenus. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales et les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à conditions qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage. »

Eléments à préserver - L.151-23

ELEMENTS A PRESERVER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME		
N°	*Désignation - Description - Intérêt*	*Zones du PLU concernées*
1	La Canal du Midi (de Colombiers à Vias) Zone humide artificielle de priorité 3	**A1, A2** **N1**
2	Mares temporaires de Roque Haute	**A1** **N1, N4**

ARRÊT - 14.02.26

ELEMENTS A PRESERVER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME		
N°	*Désignation - Description - Intérêt*	*Zones du PLU concernées*
	Zone humide de priorité 3	
3	Grande Maïre Marais et étangs asséchés Zone humide de priorité 1	**A1, A2** **N1, N3**
4	Ancien Grau du Libron Marais et étangs asséchés Zone humide de priorité 1	**UL** **A1, A2** **N1, N3**
5	Les Palus (Vias-Portiragnes) Zone humide de priorité 1	**A1** **N1**

Concernant la préservation des zones humides (Prescriptions dans le règlement : « Les projets d'aménagement doivent minimiser l'impact sur les zones humides en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, le projet doit prévoir une compensation des superficies détruites conformément à la réglementation en vigueur. ») :

- soit il faut veiller à réduire l'impact du projet d'aménagement sur la zone humide afin de la préserver ainsi que son ou ses bassins d'alimentation ;
- soit il faut édicter un principe de compensation de l'espace humide urbanisé.

Localisation dans les documents graphiques
Ces éléments ont été localisés sur les documents graphiques du PLU.
La protection concerne un ensemble homogène sur une rue, un quartier ou un secteur :

- des trames permettent de couvrir les ensembles bâtis et les zones humides (trames qui viennent en superposition du zonage),
- une succession de cercles permet de couvrir les alignements d'arbres.

c. Espaces boisés classés

Les espaces boisés classés ont pour objectif la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, particulièrement en milieu urbain ou péri-urbain. Ils concernent les bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

La conséquence directe de ce classement est l'interdiction de tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le défrichement est interdit.

ARRET 24.02.2026

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans certains cas :

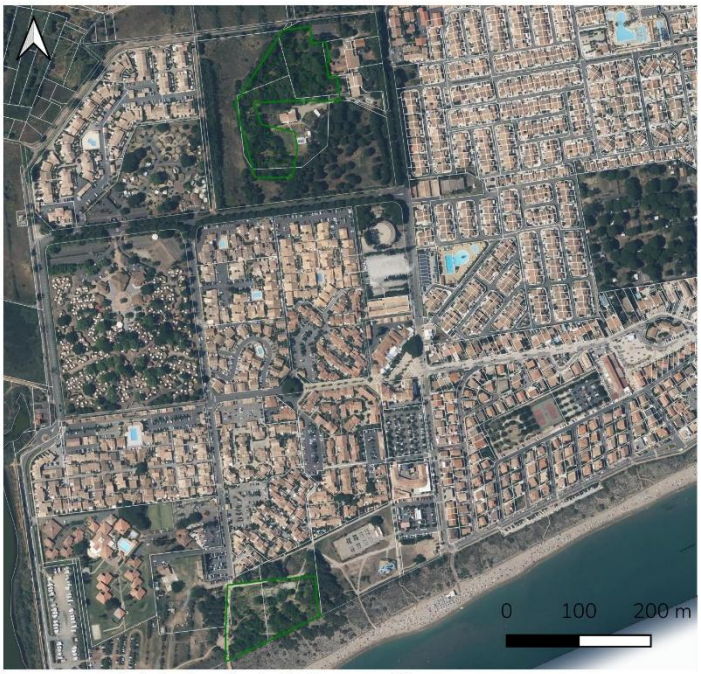
1. Enlèvement d'arbres dangereux, de chablis et bois morts ;
2. Bois et forêts soumis au régime forestier et administrés conformément à ce régime ;
3. Forêt privée dans laquelle s'applique un plan simple de gestion agréé ;
4. Coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, pris après avis du centre régional de la propriété forestière.

Sur la commune de Portiragnes, le Plan d'Occupation des Sols avait protégé des boisements existants par le biais de la mise en place d'Espaces Boisés Classés. Ceux-ci ont été repris lors de l'élaboration du PLU et sont maintenus dans la présente procédure de révision. Ils sont situés dans Portiragnes Village en zone UB et en zones A2, UC4 et N2 au niveau de Portiragnes Plage.

ARRÊT - 24.02.2026

ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés de Portiragnes-Village



Les espaces boisés classés de Portiragnes-Plage

☞Les Espaces Boisées Classées mis en place dans la procédure de révision du POS en PLU ont été maintenus dans le PLU révisé.

d. Changement de destination en zone agricole et naturelle

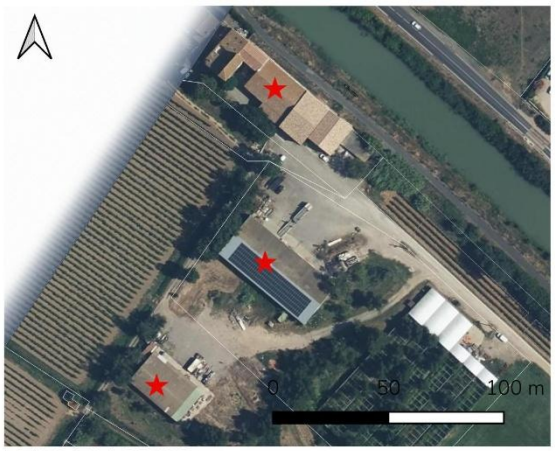
L'article L151-11 du Code de l'urbanisme prévoit que « dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner [...] les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers [...], et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Le plan de zonage du PLU révisé de Portiragnes identifie les bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination (et le règlement écrit cadre ces possibilités).

CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONE A ET N

DOMAINE DE ROQUE-BASSE
Parcelle n°2 section AT

DOMAINE DE ROQUE-HAUTE
Parcelles n°17, 21 et 22 section AT



LIEU-DIT LA PRADE
Parcelles 1, 220, 222 section AH

Le règlement écrit vient encadrer les nouvelles destinations possibles dans le volume existant. Etant précisé qu'elles ne doivent pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes et qu'elles doivent être compatibles avec la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les bâtiments de 3 secteurs ont été désignés pour pouvoir faire un changement de destination : le domaine de Roque Basse, le domaine de Roque haute et les bâtiments du lieu-dit « La Prade » à proximité du Canal du Midi.

- N4 / Domaine de Roque Basse
- N4 / Domaine de Roque Haute
- A2 / Lieu-dit « La Prade »

Les secteurs considérés ont été bâtis avant 1950.

Nouvelles destinations admises : logements, hébergements, hôtel, autres hébergements touristiques, établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, salle d'art et de spectacle et autres équipements recevant du public.

IV] INDICATEURS DE SUIVI

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

La commune de Portiragnes met en place un dispositif de suivi et d'évaluation des effets de la mise en œuvre de son projet de territoire. Ce suivi est réalisé à partir des indicateurs définis ci-après.

Dans un souci de clarté, ils sont en nombre restreint et sont disponibles le plus souvent auprès des collectivités locales ou des sources institutionnelles diverses (Agence de l'eau, Chambre d'Agriculture,...).

Les indicateurs ont pour objectif de donner une vision globale sur les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés les principaux enjeux. La commune devra réaliser un état zéro de ces indicateurs à l'approbation du PLU qui servira de référentiel pour les évaluations suivantes.

La périodicité du renseignement des indicateurs est variable selon la nature des données et peut se faire annuellement ou a minima tous les trois ans (à mi-parcours). En effet, le PLU doit assurer le suivi de la mise en œuvre de son projet tous les 6 ans. C'est à ce moment qu'il décidera de sa révision partielle ou complète.

L'analyse, à l'aide des indicateurs, devra être communiquée au public et à l'autorité environnementale.

ARRET - 24.02.2026

Thème	Indicateur	T0	Mode de calcul	Source de la donnée
Démographie	Nombre d'habitants (et évolution)	3388 (2022) +228 (2016-2022)	/	INSEE (POP T0)
	Taux de croissance démographique annuel moyen	1.2 (2016-2022)	/	INSEE (POP T2M)
	Indice de vieillissement	2.97	*Nombre d'habitants ayant + 60 ans / nombre d'habitants ayant - 15 ans*	INSEE (POP T0)
	Rapport entre le nombre de logements créés et le nombre d'habitants accueillis	186 logements créés / 228 habitants (2016-2022) = 0.82	Nombre de logements en + ou en - sur la période / nombre d'habitants en + ou en – sur la période	INSEE (LOG T1 et POP T1)
	Rapport entre le nombre d'emplois créés et le nombre d'habitants accueillis	104 emplois créés / 228 habitants (2016-2022) = 0.46	Nombre d'emplois dans la zone en + ou en – sur la période / nombre d'habitants en + ou en – sur la période	INSEE (EMP T5 et POP T1)
Production de nouveaux logements	Construction neuve	/	Nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées et nombre de logements neufs autorisés par an	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Nombre de résidences principales	1633 (2022)	*RP année analysée*	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Nombre de nouvelles résidences principales	/	*RP N+1 – RP Année N*	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Part des résidences principales dans le parc de logements	36.31% (2022)	*(RP*100) /total logements*	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Nombre de résidences secondaires	2789 (2022)	*RS année analysée*	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Nombre de nouvelles résidences secondaires	/	*RS N+1 – RS Année N*	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Part des résidences secondaires dans le parc de logements	62.00% (2022)	*(RP*100) /total logements*	Données communales

ARRET - 24.04.26

Thème	Indicateur	T0	Mode de calcul	Source de la donnée
				INSEE – Filocom - Sitadel
Renouvellement urbain et densification urbaine	Nombre de logements vacants	76 (2022)	*LV année analysée*	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Part des logements vacants dans le parc de logements	1.69 % (2022)	*(LV*100) /total logements*	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
	Comblement du potentiel de densification et de mutabilité des espaces bâtis	50 logements (2025)	/	Etude de capacité de densification et de mutabilité PLU
	Part de renouvellement / réinvestissement urbain dans la production de logements	/	*(Comblement des capacités de densification et mutation constatée du parc) / nombre total de logements produits*	Données communales INSEE – Filocom - Sitadel
Typologie des nouveaux logements	Part du collectif / intermédiaires sur l'ensemble du parc de logements	7.8%	*(LC*100) /total logements*	INSEE – Filocom - Sitadel
	Part des maisons individuelles sur l'ensemble du parc de logements	92.2%	*(MI*100) /total logements*	INSEE – Filocom - Sitadel
Densité des zones d'aménagements	Densités brutes moyennes minimales projetées en zone AU	16 logements / ha	*Nombre de logements construits / surface globale d'une opération (limite de la zone AU)*	Données communales (autorisations d'urbanisme) / surfaces zones AU
Mixité sociale et typologique de l'habitat	Nombre de logements sociaux	106 (2024)	/	RPLS
	Taux de logements sociaux	6.8% (2024)	*Nombre de logements sociaux*100) / Nombre de résidences principales*	RPLS
	% des logements PLAi	15.1% (2024)	/	RPLS
	% des logements PLA et PLUS	84.9% (2024)	/	RPLS

ARRET - 24.02.2026

Thème	Indicateur	T0	Mode de calcul	Source de la donnée
	% des logements PLS	0.0% (2024)	/	RPLS
	Nombre et part des propriétaires occupants (résidences principales)	1106 sur 1633, soit 67.8% (2024)	/	INSEE (LOG T7)
	% de grands logements (T4 et plus)	69.8% (2022)	/	INSEE (LOG T3)
	% de petits logements (T3 et moins)	30.2% (2022)	/	INSEE (LOG T3)
Consommation d'espaces	ENAF (espaces Naturels Agricoles et Forestiers) consommés annuellement	1.28 ha/an (période 2011-2021)	*ENAF consommés / nombre d'années étudiées*	Données communales (autorisations d'urbanisme)
Fonctionnalité écologique	Autorisations d'urbanisme accordées : - En zone N - En zone A	/	*Permis déposés*	Commune
	Linéaire de cours d'eau, de ravin concerné par un nouvel aménagement	/	*Permis déposés et aménagements en zone N et A*	Commune
	Superficie nouvellement artificialisée dans les réservoirs de biodiversité	/	*Permis déposés et orthophotos*	Commune
	Surfaces des Espaces Remarquables du littoral	1130.46 ha	*Calcul de la superficie des entités (SIG)*	Rapport de présentation du PLU (pièce D)
	Surfaces des d'EBC	5.63 ha	*Calcul de la superficie des entités (SIG)*	Rapport de présentation du PLU (pièce D)
	Surfaces des zones humides	587.35 ha	*Calcul de la superficie des entités (SIG)*	Rapport de présentation du PLU (pièce D)
	SAU totale	1144 ha (2020)	/	Recensement Général Agricole
	Superficies cultivées	505,57 ha sur un total de	*Céréales, oléagineux, protéagineux,*	Registre Parcellaire Graphique

ARRET - 24.02.26

Thème	Indicateur	T0	Mode de calcul	Source de la donnée
Espaces agricoles productifs		916,47 ha, soit 55,16% des parcelles déclarées à la PAC	*légumineuses, fourrage, vignes, légumes-fleurs et divers (hors surfaces gelées et estives, landes et prairies)*	
	Nombre d'exploitations agricoles sur la commune	34 (2020)	/	Recensement Général Agricole
Préservation de la ressource en eau	Volume d'eau consommé	393 419 m^3 (2022)	/	Rapport annuel du gestionnaire
	Rendement des réseaux de distribution	91.6% (2022)	/	Rapport annuel du gestionnaire
	Capacité résiduelle de la station d'épuration (capacité max 30 000 EH)	18 000 EH en période de pointe estivale (moyenne des charges en DCO : 12 000 en 2022)	*Capacité nominale – Capacité de charge*	Rapport annuel du gestionnaire
	Indice linéaire de perte	2,41 m^3/j/km (2022)	/	Rapport annuel du gestionnaire
Energie-Air-Climat	Linéaire de voies douces nouvellement créées / réaménagées	/	/	Commune
	Consommation d'énergie (MWh)	81 463.6 (2022)	/	ORCEO-DREAL
	Production d'énergie renouvelable (MWh)	6 502 (2022)	/	ORCEO-DREAL
	Part de production EnR dans la consommation d'énergie	7.98% (2022)	*Production d'énergie renouvelable*100) / Consommation d'énergie*	ORCEO-DREAL
	Nombre de véhicules électriques ou hydrogènes	52 (2.1% des véhicules particuliers) en 2024	*Calculs SDES*	SDES RSVERO UTAC
	Nombre de points de charge pour véhicules électriques	15 (2024) sur 5 stations	/	Data.gouv.fr

ARRET - 24.02.2026

Thème	Indicateur	T0	Mode de calcul	Source de la donnée
	Part des GES énergétiques	54,9% (2022)	/	ORCEO
	Emission de GES annuelle par habitant	4.5 teqCO2 (2022)	/	ORCEO
Risques et nuisances	Nombre de constructions autorisées en zone d'aléas du PPRi inondation	/	/	PPRI Permis déposés
	Nombre de constructions autorisées en aléa fort et moyen d'exposition au retrait-gonflement des argiles	/	/	Aléa retrait-gonflement des argiles Permis déposés
	Nombre de constructions autorisées en l'aléa feu de forêt	/	/	Aléa feu de forêt Permis déposés
	Nombre de bâtiments en zone de nuisance sonore	/	/	Permis déposés

Si au moment de l'analyse des indicateurs de suivi, pour une raison quelconque, l'un des indicateurs s'avère difficile à mettre en œuvre (notamment dans l'application de la méthode de calcul en lien avec les sources et autres données), il pourra être proposé une autre source ou un autre mode de calcul tendant à obtenir le résultat recherché (exemple : évolution démographique). Des enquêtes communales pourront également être mises en œuvre.

ARRÊT - 24.02.2026

V] JUSTIFICATION DE PRISE EN COMPTE / COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS D'ORDRE SUPERIEUR

Le tableau ci-dessous récapitule les obligations de compatibilité et de prise en compte du PLU.

CODE DE L'URBANISME	DOCUMENTS CONCERNES	DOCUMENTS EXISTANTS
Le PLU doit être compatible avec (L131-4 et L131-5) :	Schéma de Cohérence Territoriale	SCoT du Biterrois approuvé le 03 juillet 2023
	Schéma de Mise en Valeur de la Mer	/
	Plan de mobilité / Plan Local de mobilité	/
	Programme Local de l'Habitat	PLHi 2021-2026 de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée
	Plan Climat Air Energie Territorial	PCAET de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (2020)

La commune de Portiragnes est comprise dans le périmètre du SCoT du Biterrois (87 communes / 5 EPCI / 280 000 habitants), dont sa version révisée a été approuvée le 03 juillet 2023.

Etant très récent, ce document intégrateur s'est chargé d'assurer le rapport de compatibilité / de prise en compte avec les autres documents / dispositions cadres existants, et notamment :

- Loi Littoral
- SRADDET de la Région Occitanie
- SDAGE Rhône-Méditerranée
- SAGE des bassins de l'Orb et du Libron et SAGE de l'Astien,
- PGRi Rhône-Méditerranée
- Document stratégique de façade
- ...

Dans ce contexte, le présent dossier s'attache uniquement à vérifier la compatibilité du projet de PLU révisé avec le SCoT opposable, ainsi qu'avec les autres documents d'ordre supérieur évoqués aux articles L131-4 et L131-5 du Code de l'urbanisme.

A noter qu'il est admis (jurisprudence et doctrine), que l'exigence de ***compatibilité*** *(non définie par les textes) est une obligation de « non-contrariété », c'est-à-dire qu'une pièce est compatible avec un document qui lui est supérieur dès lors qu'elle n'est* ***pas contraire à l'esprit de cette norme supérieure****. La compatibilité n'est pas synonyme de « conformité » qui imposerait une stricte reprise des dispositions supérieures existantes. Une certaine souplesse entoure donc le principe de compatibilité d'un document par rapport à un autre, souplesse guidée toutefois par l'esprit du texte supérieur. Ainsi, l'esprit, la dynamique, la ligne directrice du document d'ordre supérieur doivent se retrouver à travers le document de rang inférieur devant être compatible.*

ARRÊT - 2026

1. Compatibilité du PLU révisé avec le SCoT du Biterrois

Le SCoT du Biterrois décrit la vision politique du territoire pour 2040 et fixe les grands objectifs stratégiques pour y parvenir.

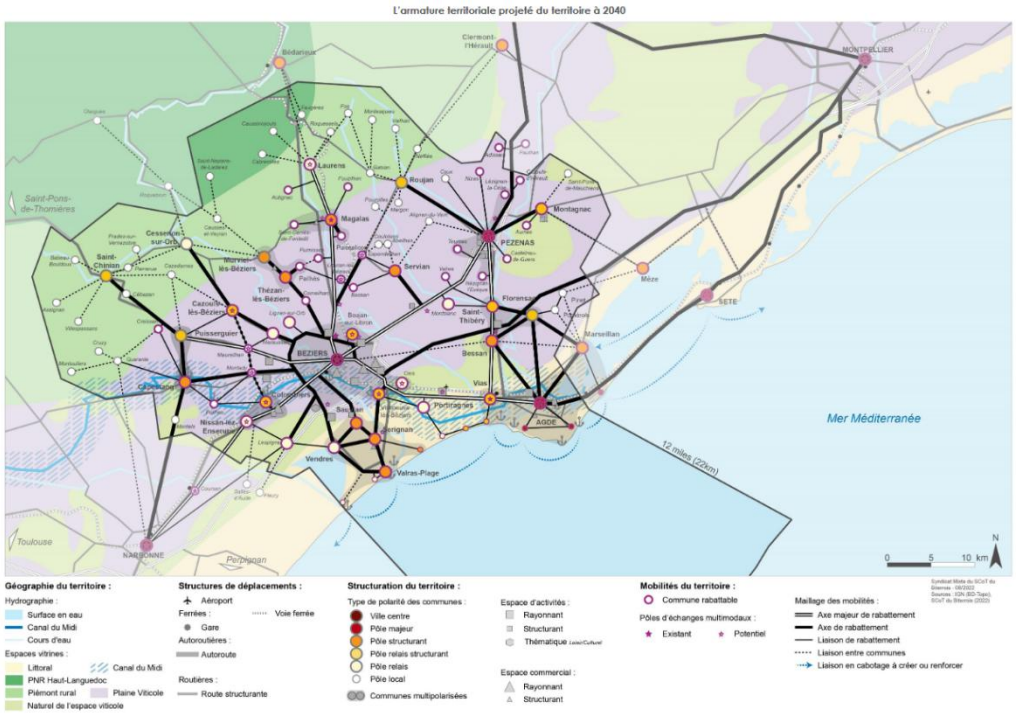
A partir des enjeux identifiés, quatre choix majeurs ont ainsi émergés et prennent corps autour des axes suivants (Projet d'Aménagement et de Développement Durables ou PADD) :

- A. UN TERRITOIRE VECTEUR D'IMAGES ATTRACTIVES
  - Mettre en valeur l'identité des différents espaces et faire valoir leurs complémentarités
  - Faire des éléments urbains et naturels des composantes des espaces vitrines
- B. UN TERRITOIRE ATTENTIF A SES RESSOURCES ET SES FRAGILITES POUR ETRE MOTEUR D'INNOVATION
  - Aménager des conditions favorables à l'innovation et aux sphères productives pour une économie dynamisée
  - Générer un développement urbain mesuré et novateur
- C. UN TERRITOIRE MULTIMODAL AUX DEPLACEMENTS FLUIDIFIES
  - Générer des axes de rabattement
  - Limiter la dépendance à la voiture individuelle en favorisant la « multimobilité »
- D. UN TERRITOIRE QUI FAIT SOCIETE
  - Optimiser l'organisation et l'accès aux pôles de services, d'emplois et de commerces
  - Proposer une offre de logements suffisante et adaptée aux besoins des populations

En termes de traduction, le Document d'Orientations et d'Objectifs (ou DOO) s'appuie sur la structuration du PADD et tend à permettre la concrétisation des ambitions portées sur la **période 2021-2040** (19 ans).

Pour plus de lisibilité et une approche exhaustive, chaque orientation / objectif du DOO du SCoT est repris ci-après et mis directement en relation avec la commune de Portiragnes et son PLU révisé.

Notons que la commune de Portiragnes constitue un **pôle relais** au sein de l'armature territoriale projetée.



A. UN TERRITOIRE VECTEUR D'IMAGES ATTRACTIVES : Faire des éléments urbains et naturels des composantes des espaces vitrines

SCoT du Biterrois		PLU révisé Portiragnes
ORIENTATIONS	OBJECTIFS	
A1. Préserver et valoriser les espaces agricoles et naturels, supports du paysage du Biterrois	A1.1 Eviter le mitage et veiller à l'intégration paysagère du bâti en milieu agricole A1.2 Préserver et valoriser les éléments de patrimoine agricole	La préservation du patrimoine agri-naturel et paysager de la commune et les modalités d'application de la loi littoral guident le projet de commune durable de Portiragnes. Cela prend corps notamment à travers les choix de développement (respect du principe de continuité de l'urbanisation et plus généralement de la loi littoral, lutte contre le mitage,...) et la délimitation / l'encadrement de la zone agri-naturelle (limitation des destinations / sous-destinations de constructions autorisées, accompagnement de l'aspect architectural des constructions et de leur intégration paysagère, préservation des haies et murets existants, protection d'éléments au titre de l'article L151-19 du CU,....).
A2. Veiller à un développement économique et résidentiel intégré et adapté à son environnement	A2.1 Intégrer l'ensemble des dimensions paysagères aux extensions urbaines A2.2 Penser le développement urbain en accord avec son environnement proche	L'unique extension urbaine correspondant au quartier Sainte-Anne est encadrée réglementairement afin de garantir sa bonne intégration paysagère : - Le règlement écrit de la zone 1AU prévoit notamment que le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, que les constructions respectent l'encadrement architectural fixé, que les clôtures soient traitées spécifiquement, que les éléments techniques soient intégrés, que les espaces libres soient traités,... - L'OAP sectorielle de la zone 1AU prévoit notamment une coulée verte structurante avec une générosité croissante à proximité de la zone agricole, une qualification et une végétalisation de la transition entre les espaces agricoles et urbains, une végétalisation des axes de mobilités douces, la création d'une trame verte urbaine, une végétalisation des espaces dédiés à la gestion des eaux pluviales,...
A3. Intégrer les enjeux écologiques	A3.1 Intégrer et protéger les réservoirs réglementaires A3.2 Préserver la trame aquatique et les espaces littoraux et maritimes	Le projet de commune durable de Portiragnes passe nécessairement par l'affirmation de l'ensemble des milieux présents sur le territoire et notamment du système littoral et de ses milieux humides, riches en

ARRÊT - 24.02.2026

	A3.3 Identifier la trame verte et garantir ses fonctionnalités écologiques	biodiversité, et des milieux aquatiques et boisés comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Cela prend corps autour de la définition d'une Trame Verte et Bleue traduite règlementairement à travers notamment le zonage et l'encadrement de la zone agri-naturelle, la mise en place de protections au titre de l'article L151-23 du CU, mais également par la mise en place d'une OAP thématique dédiée aux continuités écologiques.
A4. Prôner la qualité paysagère entre milieux urbains, agricoles et naturels	A4.1 Valoriser les interfaces ville / nature / agricole	Le règlement écrit prévoit le traitement des interfaces entre les espaces agri-naturels et les zones urbaines (végétalisation, cheminements doux, clôtures,...). L'OAP sectorielle liée au quartier Sainte-Anne prévoit quant à elle l'organisation du quartier autour d'une coulée verte structurante dont la générosité augmentera au fur et à mesure qu'elle s'approchera de la zone agricole, la qualification et la végétalisation de la transition entre les espaces agricoles et urbains,...
	A.4.2 Aménager les espaces publics et la voirie de manière attractive	Le règlement écrit accompagne les espaces libres ou non bâtis, ainsi que les espaces publics, afin de les rendre attractifs notamment dans un contexte de dérèglement climatique (traitement paysager participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain, végétalisation des espaces,...). L'OAP sectorielle liée au quartier Sainte-Anne précise quant à elle que les voies de circulation devront être aménagées comme des espaces publics à part entière.
	A.4.3 Préserver les points de vue et les perspectives sur le paysage	De manière transversale, la préservation des paysages évoquée précédemment, les choix de développement, ainsi que la délimitation et l'encadrement des espaces agri-naturels participent à préserver les points de vue et les perspectives sur le paysage.
A5. Préserver et valoriser les spécificités paysagères du territoire participant à son attractivité	A5.1 Préserver et valoriser les sites remarquables du territoire et leurs paysages	Comme évoqué précédemment, le projet de commune durable de Portiragnes passe nécessairement par l'affirmation de l'ensemble des milieux présents sur le territoire et notamment du système littoral et de ses milieux humides, riches en biodiversité, et des milieux aquatiques et boisés comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. Cela prend corps autour de la définition d'une Trame Verte et Bleue traduite règlementairement à travers notamment le zonage et l'encadrement de la zone agri-naturelle, la mise en place de protections au titre de l'article L151-23 du CU, mais également par la mise en

ARRÊT - 24/02/26

		place d'une OAP thématique dédiée aux continuités écologiques. Notons également que la loi Littoral et l'appropriation de ses modalités d'application ont été un cadre important à la révision du PLU de Portiragnes laquelle s'est tenue au respect des exigences de continuité de l'urbanisation, de valorisation des espaces proches du rivage, du maintien des coupures d'urbanisation, de la préservation des espaces remarquables et caractéristiques, de la préservation de la bande des 100m, de la matérialisation du recul du trait de côte, des espaces boisés classés, de la capacité d'accueil.
	A5.2 Préserver et valoriser les éléments de paysage du quotidien	Des éléments du patrimoine paysager sont identifiés au titre de l'article L151-19 du CU : terrain cultivé à préserver en zone urbaine / espace tampon entre la zone d'activités du Puech au Nord et les lotissements résidentiels au Sud (zone UE1) et alignement d'arbres du Domaine de Roque-Basse / Arbres remarquables (zone A2).
	A5.3 Préserver spécifiquement les secteurs identitaires du territoire : Littoral, Canal du Midi, secteur rétro-littoral et le Piémont rural	La traduction des modalités d'application de la loi Littoral à travers l'ensemble des pièces du PLU révisé répond directement à cet objectif. A cela vient s'ajouter la mobilisation d'outils réglementaires et/ou d'annexes tels que : éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU, SUP (AC2, AC3,...),...
A6. Améliorer la qualité de l'offre touristique du territoire	A6.1 Développer des offres d'hébergement diversifiées et de qualité	Le PADD tend à diversifier l'offre touristique notamment en : - Valorisant le patrimoine naturel, paysager et culturel, tout en régulant la fréquentation des sites sensibles, en cohérence avec la loi Littoral. La modernisation des équipements à Portiragnes-plage s'inscrit dans cette logique ; - Renforçant l'attrait du Canal du Midi en l'intégrant dans un itinéraire touristique reliant le littoral à l'arrière-pays, avec un aménagement spécifique autour de l'écluse et du Pont Canal (halte fluviale). Une aire de dépotage à Port Cassafières est envisagée ; - Modernisant et diversifiant les hébergements touristiques (résidences, hôtellerie, campings,...) tout en assurant la protection contre les risques d'inondation et de submersion, notamment via le projet de digue porté par la CAHM. Cela prend corps à travers plusieurs paramètres, comme le zonage et l'encadrement du secteur de Portiragnes-
	A6.2 Diversifier l'offre de mobilité proposée aux touristes	
	A6.3 Encourager les initiatives visant à augmenter la qualité d'accueil touristique	
A7. Valoriser le potentiel touristique du territoire	A7.1 Renouveler l'offre touristique sur l'espace littoral	
	A7.2 Développer et organiser une offre touristique liée aux espaces agricoles dans la plaine	
	A7.3 S'appuyer sur les atouts environnementaux des piémonts pour développer un tourisme de nature	
	A7.4 Mettre en valeur l'espace du canal et ses abords	
	A7.5 Développer le tourisme urbain	

ARRET - 2025

A8. Adopter une politique d'aménagement s'inscrivant dans la valorisation durable du tourisme	A8.1 Encadrer le développement des secteurs touristiques	plage et notamment des campings, la structuration d'axes de mobilité ludiques et pacifiés, la mise en place d'Emplacements Réservés permettant à terme de créer des liaisons douces et des espaces publics, la mise en place de protection au titre des articles L151-19 et L151-23 du CU, les SUP (AC2, AC3,...),...
	A8.2 Se positionner pour accueillir un complexe touristique et des services	

B. UN TERRITOIRE ATTENTIF A SES RESSOURCES ET SES FRAGILITES POUR ETRE MOTEUR D'INNOVATION : Aménager des conditions favorables à l'innovation et aux sphères productives pour une économie dynamisée

SCoT du Biterrois		PLU révisé Portiragnes
ORIENTATIONS	OBJECTIFS	
B1. Mettre en place une stratégie spatiale favorisant des systèmes locaux de production et d'innovation	B1.1 Retranscrire un projet de positionnement dans une stratégie d'aménagement	La dynamique économique impulsée à travers le projet de PLU révisé tend à promouvoir le développement d'une économie productive hors dynamique aéroportuaire, basée sur un réseau de TPE, notamment en concentrant les capacités d'accueil économiques nouvelles sur la zone d'activités du Puech.
	B1.2 Créer les conditions nécessaires à l'accueil et au développement d'activités productives et innovantes	
	B1.3 Créer les conditions nécessaires à l'accueil et au développement d'activités de recherche et d'innovation	
	B1.4 Hiérarchiser l'offre de parcs d'activités à créer ou étendre	Le secteur de l'Aéroport (Vias / Portiragnes) constitue un parc d'activités rayonnant identifié au SCoT. Il fait l'objet d'un zonage et d'un encadrement spécifiques dans le PLU révisé de Portiragnes : zone UE2. Seules les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport y sont autorisées. La commune est aussi dotée d'un parc d'activités de proximité, le Puech, qui fait également l'objet d'un zonage et d'un encadrement spécifiques : zone UE1. Les destinations et sous-destinations de constructions y sont limitées.
B2. Aménager l'offre de manière cohérente, raisonnée, et respectueuse de l'environnement	B2.1 Définir une offre de foncier cohérente et raisonnée	Le développement économique de la commune de Portiragnes est projeté sur les espaces déjà urbanisés. Une certaine optimisation foncière est dès lors recherchée et ne mord pas sur l'enveloppe de foncier économique dédiée à la CAHM.
	B2.2 Fixer des critères d'aménagement durable des espaces d'activités	Certaines dispositions réglementaires accompagnent un aménagement plus durable des zones d'activités. Citons en ce sens : l'encadrement des matériaux extérieurs (ils doivent être pérennes, de qualité et

ARRÊT - 24.02.2026

		conserver une stabilité dans le temps), la possibilité de végétalisation des toitures terrasses, l'encadrement des dispositifs destinés à produire de l'énergie, le traitement paysager / la végétalisation des espaces non bâtis, le traitement des transitions avec l'espaces agri-naturel, la limitation de l'imperméabilisation des sols, la protection du patrimoine paysager, la gestion des eaux pluviales,...
	B2.3 Anticiper et réguler les projets d'envergure	/
B3. Accélérer la transition énergétique et développer les énergies renouvelables	B3.1 Réduire les consommations, les émissions de GES et accélérer la transition énergétique et écologique	Le PADD du projet de PLU révisé de Portiragnes prévoit expressément de « favoriser le développement des installations de production d'énergie renouvelable », en ciblant prioritairement les espaces artificialisés et/ou fortement anthropisés. Le règlement écrit incite ainsi à l'utilisation des énergies renouvelables de manière privilégiée (chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaire, géothermie,...). Par ailleurs, une zone spécifique AUenr est créée : zone en continuité de l'aéroport destinée à accueillir la production d'énergie renouvelable.
	B3.2 Faciliter l'intégration des ENR sur le bâti et dans les projets d'aménagement	
	B3.3 Renforcer et optimiser les capacités de production d'ENR	
	B3.4 Anticiper et limiter les impacts paysagers générés par les projets éoliens et photovoltaïques	
	B3.5 Prendre en compte les spécificités paysagères du territoire en amont des projets	
	B3.6 Intégrer les enjeux environnementaux des projets d'énergies renouvelables	
B4. Protéger la ressource en eau en conditionnant et limitant l'urbanisation dans les zones de sauvegarde et les zones vulnérables	B4.1 et .2 Encadrer les activités et le développement du territoire sur les zones de sauvegarde : le territoire doit conserver le potentiel d'implantation de nouveaux captages et limiter l'imperméabilisation des sols et l'infiltration des substances polluantes	L'encadrement réglementaire mis en place tend à limiter l'imperméabilisation des sols : Les eaux pluviales doivent être : - soit totalement gérées sur le terrain (infiltrées ou réutilisées) ; - soit partiellement gérées sur le terrain en cas de difficulté technique dument démontrée (notamment en cas de caractéristiques du sous-sol limitant l'infiltration) ; Les eaux pluviales feront l'objet d'une gestion par des dispositifs adaptés tels que noue, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, avant infiltration dans le sol. Ces dispositifs sont dimensionnés pour traiter au minimum un volume de stockage équivalent à 15 litres/m² aménagé. Les trop-pleins et surverses peuvent être raccordés au réseau public uniquement si aucune alternative n'est techniquement possible et sous réserve d'une capacité suffisante des ouvrages d'assainissement existants. La réutilisation des eaux pluviales qui ont vocation à être infiltrées à la parcelle est fortement recommandée pour

ARRÊT - 24.02.2026

		les usages suivants : arrosage des jardins, lavage des sols, WC... Dans ces objectifs, chaque unité foncière devra prévoir un espace de stockage des eaux pluviales d'une capacité minimale de 1.00m3.
B5. Sécuriser l'alimentation en eau potable et économiser la ressource	B5.1 Protéger les ressources exploitées	/
	B5.2 Conditionner les nouveaux projets d'aménagement à la disponibilité des ressources en eau	La capacité d'accueil de la commune est au cœur du projet de Portiragnes. Cette capacité d'accueil intègre la disponibilité de la ressource en eau et des mesures réglementaires sont prises pour limiter l'impact sur le cycle de l'eau (gestion des eaux de ruissellement à la parcelle notamment).
	B5.3 Adopter des mesures de réduction des consommations	/
	B5.4 Engager une réflexion territoriale sur les ressources alternatives pour l'alimentation en eau potable du futur	/
B6. Respecter les différents espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques en prenant en compte les zones d'expansion de crues, les zones humides, les espaces de liberté des rivières, les corridors biologiques,...	B6.1 Protéger et valoriser les différents cours d'eau permanents ou irréguliers et les zones humides	Le zonage naturel et l'encadrement associé protègent et valorisent les différents cours d'eau. Au-delà du zonage naturel, les cours d'eau, canaux et fossés sont protégés dans le règlement écrit. Les zones humides sont identifiées et protégées au titre de l'article L151-23 du CU. Les projets d'aménagement doivent minimiser l'impact sur ces zones en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, le projet doit prévoir une compensation des superficies détruites conformément à la réglementation en vigueur.
	B6.2 Restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau	La traduction règlementaire de la Trame Verte et Bleue (zonage et encadrement agri-naturel, OAP continuités écologiques,...) contribue à la restauration des espaces de mobilité des cours d'eau.
	B6.3 Préserver les zones naturelles d'expansion de crue	Les choix de développement réalisés tendent à préserver les zones naturelles d'expansion de crue.
B7. Participer à la limitation des pressions polluantes pour préserver les milieux naturels – Maîtriser l'impact des activités humaines sur les milieux aquatiques	B7.1 Maîtriser l'impact de l'urbanisation et de ses rejets dans les milieux aquatiques	Le règlement écrit prévoit que l'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
	B7.2 Poursuivre l'amélioration des pratiques culturales pour lutter contre la pollution diffuse	Le projet tend à favoriser une agriculture de proximité (moins polluante), notamment en préservant les éléments paysagers ponctuels ou linéaires en fonction des rôles qu'ils peuvent jouer pour la qualité et l'écoulement des eaux, le transfert de polluants / sédiments aux zones humides littorales, la richesse biologique ou le paysage,...

ARRÊT - 2402026

B8. Lutter contre la consommation d'espaces agricoles et naturels	B8.1 Prioriser et optimiser les espaces au sein de l'enveloppe urbaine	En tant que pôle relais, Portiragnes est sensée réaliser 35% de ses besoins en logements au sein de l'enveloppe urbaine. Toutefois, considérant une phase passée de stagnation démographique et constructive, ainsi que les temporalités associées à l'aboutissement de la ZAC Sainte-Anne (reconnue dans le SCoT : extension à vocation habitat en cours via ZAC opérationnelle – zone AU ouverte au DUL), la commune affiche dans son PLU révisé un objectif de réinvestissement mobilisant le potentiel identifié (50 logements projetés au sein de l'enveloppe urbaine existante sur les 445 logements à produire à horizon 2040). L'engagement de la commune envers une consommation d'ENAF ressort également de la circonscription du développement résidentiel au périmètre de la ZAC, ainsi qu'à la priorisation et à l'optimisation données aux espaces déjà urbanisés pour le développement économique.
	B8.2 Principes de continuité et de compacité de l'urbanisation	La seule zone AU de la commune se situe en continuité du tissu urbain existant (agglomération de Portiragnes Village).
	B8.3 Préserver les espaces productifs (viticoles, agricoles) de l'urbanisation	Les choix de développement, le zonage et l'encadrement de l'espace agricole permettent de préserver les espaces agricoles productifs. Notons par ailleurs que le diagnostic du PLU révisé de Portiragnes comporte un volet agricole.
	B8.4 Limiter la consommation d'espace à vocation résidentielle	Le projet de PLU révisé de Portiragnes se cantonne, pour la dynamique résidentielle, à intégrer la ZAC Sainte-Anne reconnue dans le SCoT (spatialisation des extensions à vocation habitat en cours via ZAC opérationnelle : zone AU ouverte au DUL). *Cf. Zoom relatif à la consommation d'espace*
	B8.5 S'engager globalement dans une diminution marquée de la consommation d'espace au regard de la période précédente	La ZAC Sainte-Anne étant intégrée à l'échelle du SCoT, la consommation d'ENAF associée entre dans les enveloppes attribuées par le SCoT à la CAHM. Notons par ailleurs que la commune de Portiragnes affiche une réduction de la consommation d'ENAF passée de l'ordre de 17% par rapport aux 10 dernières années.
B9. Volet littoral	B9.1 Limiter le mitage du littoral	*Cf. Zoom relatif à la déclinaison de la loi Littoral dans le projet de PLU révisé de Portiragnes.*
	B9.2 Maîtriser l'urbanisation proche du rivage	

ARRÊT - 2402206

	B9.3 Préserver les espaces les plus remarquables et caractéristiques du littoral	
	B9.4 Conserver une bande inconstructible adaptée à chaque profil territorial	
	B9.5 Eviter une urbanisation linéaire du littoral	
	B9.6 Préserver les espaces boisés significatifs	
	B9.7 Planifier et anticiper la capacité d'accueil des territoires	
	B9.8 Repenser, co-construire et planifier l'aménagement du littoral de demain	
B10. Intégrer la gestion des risques et des ressources en amont des projets	B10.1 Intégrer la gestion des risques inondation et submersion en amont du développement	Le projet de PLU révisé de Portiragnes prend en compte les risques. Les espaces de développement à vocation résidentielle sont situés en dehors des zones d'aléa et les capacités de développement des zones exposées sont réduites afin de ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes. Notons que le PLU accompagne la réduction de la vulnérabilité du territoire avec notamment une limitation de l'imperméabilisation des sols, ou encore la mise en place d'un Emplacement Réservé dédié à la création d'une digue de protection des inondations.
	B10.2 Mobiliser les connaissances existantes pour apprécier la défensabilité des projets face au risque incendie	Les choix de développement et l'encadrement réglementaire associé prennent en compte le risques. Les possibilités de construction ou d'aménagement sont ainsi conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la règlementation en vigueur. Notons que la reconstruction de bâtiments démolis ou détruits par des risques naturels (inondation / éboulement / incendie) est interdite sauf si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque dans les zones Ul, A et N.
	B10.3 Intégrer la gestion du risque mouvements de terrains en amont des projets	A l'instar des risques inondation et incendie, le projet de PLU révisé de Portiragnes prend en compte l'ensemble des risques présents sur le territoire ou potentiels.
	B10.4 Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques et nuisances	

ARRÊT - 2402.2026

	B10.5 Prendre en compte les risques liés au transport de matières dangereuses	

C. UN TERRITOIRE MULTIMODAL, AUX DEPLACEMENTS FLUIDIFIES : Générer des axes de rabattement

SCoT du Biterrois		PLU révisé Portiragnes
ORIENTATIONS	OBJECTIFS	
C1. Structurer le territoire autour de réseaux de mobilité multimodaux	C1.1 Mettre en place des axes majeurs de rabattement sur les principales voies routières et/ou ferrées C1.2 S'appuyer sur les axes de rabattement pour structurer l'offre de mobilités	Le PADD s'appuie sur trois types d'axes fonctionnels maillant le territoire : - Les axes de rabattement se structurant autour des RD37 et RD612 : optimiser les interconnexions des différents modes de transports, identifier des lieux de rabattement des flux motorisés, garantir une offre multimodale optimisée et efficace,... ; - Les axes de pratiques quotidiennes, colonnes vertébrales des systèmes agglomérés : réduire les distances / temps, favoriser un espace public partagé greffé à ces axes, limiter les ruptures urbaines, fluidifier les usages,... ; - Les axes ludiques et pacifiés assurant les connexions douces entre la Mer, le Canal et les espaces agri-naturels.
	C1.3 Aménager et créer des pôles d'échanges multimodaux d'envergure territoriale C1.4 Créer des pôles d'échanges multimodaux locaux	Le PADD prévoit un traitement optimisé des connexions aux axes de rabattement (avec l'aménagement de lieux privilégiés d'interconnexions des différents modes de transport). Sont prioritairement ciblés : - Le secteur de l'écluse du Canal du Midi dans sa relation avec la RD37 (halte nautique projetée et mise en valeur de l'écluse et du Pont Canal) ; - L'entrée Nord de ville au niveau de la ZAE du Puech ; - Le giratoire d'accès à l'Aéroport.
C2. Compléter le réseau structurant par une offre du quotidien	C2.1 Structurer les réseaux de déplacements quotidiens C2.2 Faciliter les déplacements actifs au quotidien	Les axes de pratiques quotidiennes sont identifiés pour permettre à la commune de structurer son développement autour d'une optique de réduction des distances / temps de déplacement quotidien interne (RD37E15, Avenue Jean Moulin, Boulevard Frédéric Mistral, Avenues de la Tour de l'Orb et de la Tramontane). Cet idéal de proximité passe par l'affirmation de centralités fonctionnelles : - Favoriser un espace public partagé greffé à ces axes (un traitement spécifique notamment de l'Avenue Jean Moulin sur Portiragnes Village et de l'Avenue de la Tramontane, les Boulevards

ARRÊT - 24.02.2026

		des Dunes et de la Tour du Guet sur Portiragnes Plages doit être dès lors projeté) ; - Limiter les ruptures urbaines imposant les détours et optimiser les éléments de porosité, - Fluidifier les usages en les intégrant aux besoins du quotidien : partage de voirie, évolution des pratiques,...
	C2.3 Conserver l'implantation des flux de mobilité sur les emprises ferroviaires désaffectées	/
	C2.4 Mettre en place des politiques de transports locales pour structurer les réseaux intercommunaux et régionaux	
	C2.5 Structurer le réseau de mobilités pour faciliter les liaisons inter-quartiers actuelles et futures	Les éléments évoqués précédemment concernant notamment les axes de pratiques quotidiennes et tendent à limiter les ruptures urbaines. La greffe du quartier Sainte-Anne à l'existant est cadrée notamment dans l'OAP sectorielle associée.
	C2.6 Etudier le stationnement en fonction des besoins locaux et des avancées technologiques	Les exigences en termes de stationnement sont précisées dans le règlement écrit de chaque zone. Elles doivent permettre de satisfaire aux besoins.
C3. Interconnecter les grands itinéraires touristiques avec le réseau structurant et le compléter par une offre touristique	C3.1 Faciliter la diffusion touristique sur le territoire à partir et vers les grands itinéraires	Comme déjà évoqué, le PADD prévoit un traitement optimisé des connexions aux axes de rabattement (avec l'aménagement de lieux privilégiés d'interconnexions des différents modes de transport). Sont prioritairement ciblés : - Le secteur de l'écluse du Canal du Midi dans sa relation avec la RD37 (halte nautique projetée et mise en valeur de l'écluse et du Pont Canal) ; - L'entrée Nord de ville au niveau de la ZAE du Puech ; - Le giratoire d'accès à l'Aéroport.
	C3.2 Développer une offre de services autour des grands itinéraires	
	C3.3 Conforter l'offre de mobilités à vocation touristique et de loisirs	Le PADD prévoit des axes ludiques et pacifiés structurés autour d'un itinéraire permettant la découverte de l'ensemble du patrimoine géographique, naturel, économique et architectural de la commune. Cette déclinaison éco-paysagère à travers les mobilités actives permet de compléter la stratégie de mise en mouvement du territoire en valorisant tout autant le développement de l'économie touristique que résidentielle. Dans cette optique, l'itinéraire doux longeant le Canal du Midi est conforté afin de connecter le village à la station. Cette ambition, se greffant au réseau de piste cyclable
	C3.4 Faciliter la diffusion touristique sur le littoral	

ARRÊT - 24.02.2026

		communautaire et à l'itinéraire et d'échelle européenne (EuroVélo 8), doit être connectée à : la mobilité fluviale prenant appui sur Port Cassafières et la halte fluviale projetée au niveau de l'écluse, la découverte de l'espace agri-naturel communal, et notamment à la réserve de Roque Haute, un réseau de modes doux urbains confortant les voies cyclables actuelles et projetant une extension du réseau notamment sur les axes suivants : - Sur Portiragnes Village : Avenue Jean Moulin, Rue des Remparts, Avenue de l'Egalité, Boulevard Frédéric Mistral, Rue François Mitterrand et Rue Louis Buffon. Une attention particulière sera portée au franchissement de la RD37 au niveau de l'écluse. - Sur Portiragnes Plage : Avenue des Muriers, Boulevard du Front de Mer, Rue du Dauphin (et toutes les rues connectant les deux axes), Boulevard des Dunes et de la Tour du Guet. - Entre la ZAC Sainte Anne et Portiragnes Plage : Avenue D37
	C3.5 Améliorer l'accueil nautique sur les ports fluviaux et maritimes	/
	C3.6 Capitaliser sur la présence de l'aéroport pour diffuser les flux touristiques sur le territoire	En prenant appui sur les axes que constituent la RD37 et la RD612, Portiragnes reconnait son intégration au sein d'un territoire élargi, notamment pour intégrer son fonctionnement au cœur des flux intercommunautaires. Afin d'affirmer sa place au sein de ce système, une optimisation du traitement des connexions à ces axes est recherchée, rendant ainsi lisible l'ouverture de la commune aux principales infrastructures de mobilités (aéroport, nœuds autoroutiers, canal…).

D. UN TERRITOIRE QUI « FAIT SOCIETE » : Optimiser l'organisation et l'accès aux pôles de services, d'emplois et des commerces

SCoT du Biterrois		PLU révisé Portiragnes
ORIENTATIONS	OBJECTIFS	
D1. Affirmer un rôle économique pour chaque niveau de polarité du SCoT	D1.1 Renforcer l'attractivité et la compétitivité de la ville centre de Béziers	/
	D1.2 Affirmer et développer le potentiel économique des pôles majeurs d'Agde et Pézenas	
	D1.3 Permettre aux pôles structurants de jouer un rôle de	

ARRÊT - 24.02.2026

	centralité économique à l'échelle de leur polarité	
	D1.4 Assurer des fonctions économiques de proximité dans les **pôles relais** et les pôles locaux	La commune de Portiragnes est identifiée comme pôle relais. A ce titre, elle ne prévoit pas de création de nouvelle ZAE. Elle se concentre ainsi exclusivement sur l'existant, avec notamment : - Le développement d'une économie productive hors dynamique aéroportuaire, basée sur un réseau de TPE, notamment en concentrant les capacités d'accueil économiques nouvelles sur la zone d'activités du Puech (zone UE1), sans générer de linéaire urbain le long de la RD612. - L'accompagnement de l'adaptation de l'économie résidentielle de services aux habitants et usagers du territoire, notamment en dynamisant les centralités commerciales (Portiragnes village et plage) via la définition d'axes prioritaires et l'amélioration de leur accessibilité
	D1.5 Spécifier les rôles économiques des communes littorales	
D2. Définir un rôle commercial pour chaque niveau de polarité du SCoT	D2.1 Consolider et réguler une offre rayonnante pour Béziers et sa grappe commerciale	/
	D2.2 Affirmer une offre majeure pour Agde et Pézenas afin de limiter l'évasion	
	D2.3 Confier un rôle support à certaines communes, dans une logique de maintien et de modernisation de l'offre existante	
	D2.4 Maintenir une offre de proximité dans certaines villes et villages	Le projet tend à conforter une offre commerciale de proximité répondant aux besoins des habitants et des usagers du territoire, en accompagnant notamment : - Le dynamisme des centralités commerciales (définition d'axes prioritaires et amélioration de leur accessibilité) ; - La prise en compte du développement des commerces mobiles et des services de livraison dans l'aménagement urbain ; - L'encadrement d'un équipement commercial de petite taille pour compléter l'offre locale et limiter l'évasion vers d'autres communes, en relation notamment avec le quartier Saint-Anne (Zone UE3) ; - Le renforcement de l'offre de services à la personne, notamment par la transformation de

ARRET - 24.02.2026

		bâtiments existants en structures dédiées aux personnes âgées dans la centralité. Notons que dans la zone UE3, les activités commerciales sont autorisées uniquement si elles présentent une surface maximale de 300m². Les extensions des équipements commerciaux sont quant à elles limitées à 20% de la surface de vente existante et sont conditionnées à un projet de modernisation / requalification de l'ensemble du bâtiment commercial.
	D2.5 Inciter à la mise en place de politiques commerciales intercommunales	Le travail sur l'existant, sur les centralités et sur l'aménagement des espaces publics concourt à la logique commerciale impulsée au niveau intercommunal.
D3. Maintenir une offre commerciale accessible et diversifiée pour répondre à l'accroissement démographique	D3.1 Faire évoluer l'appareil commercial en fonction des dynamiques démographiques	Comme évoqué précédemment, le projet tend à conforter une offre commerciale de proximité répondant aux besoins des habitants et des usagers du territoire, en accompagnant notamment : - Le dynamisme des centralités commerciales (définition d'axes prioritaires et amélioration de leur accessibilité) ; - La prise en compte du développement des commerces mobiles et des services de livraison dans l'aménagement urbain ; - L'encadrement d'un équipement commercial de petite taille pour compléter l'offre locale et limiter l'évasion vers d'autres communes, en relation notamment avec le quartier Saint-Anne (Zone UE3) ; - Le renforcement de l'offre de services à la personne, notamment par la transformation de bâtiments existants en structures dédiées aux personnes âgées dans la centralité. Notons que dans la zone UE3, les activités commerciales sont autorisées uniquement si elles présentent une surface maximale de 300m². Les extensions des équipements commerciaux sont quant à elles limitées à 20% de la surface de vente existante et sont conditionnées à un projet de modernisation / requalification de l'ensemble du bâtiment commercial. Les activités commerciales sont par ailleurs limitées dans la zone UE1 correspondant à la zone d'activités du Puech. Les activités commerciales y sont autorisées uniquement : 1/ s'ils elles sont en lien directe avec une activité de production ou une activité artisanale présente sur la zone ;

ARRÊT - 24.02.2026

		2/ si elles ne concurrencent pas le commerce de quotidienneté du centre-ville ; 3/ ou si elles présentent une surface minimale de 250m².
	D3.2 Définir des localisations préférentielles	La commune de Portiragnes n'est pas concernée par une localisation préférentielle de centralité ou de périphérie.
	D3.3 Proposer une offre commerciale qualitative	L'encadrement évoqué précédemment tend à proposer une offre commerciale qualitative.
D4. Assurer la présence de certains commerces et services dans les centres bourgs pour encadrer le développement d'espaces périphériques (DAAC)	D4.1 Conforter l'offre commerciale au sein des centres-villes et des villages D4.2 Privilégier l'implantation des nouveaux commerces sur les espaces commerciaux existants	Comme évoqué précédemment, le projet tend à conforter une offre commerciale de proximité répondant aux besoins des habitants et des usagers du territoire, en accompagnant notamment : - Le dynamisme des centralités commerciales (définition d'axes prioritaires et amélioration de leur accessibilité) ; - La prise en compte du développement des commerces mobiles et des services de livraison dans l'aménagement urbain ; - L'encadrement d'un équipement commercial de petite taille pour compléter l'offre locale et limiter l'évasion vers d'autres communes, en relation notamment avec le quartier Saint-Anne (Zone UE3) ; - Le renforcement de l'offre de services à la personne, notamment par la transformation de bâtiments existants en structures dédiées aux personnes âgées dans la centralité. Notons que dans la zone UE3, les activités commerciales sont autorisées uniquement si elles présentent une surface maximale de 300m². Les extensions des équipements commerciaux sont quant à elles limitées à 20% de la surface de vente existante et sont conditionnées à un projet de modernisation / requalification de l'ensemble du bâtiment commercial. Les activités commerciales sont par ailleurs limitées dans la zone UE1 correspondant à la zone d'activités du Puech. Les activités commerciales y sont autorisées uniquement : 1/ s'ils elles sont en lien directe avec une activité de production ou une activité artisanale présente sur la zone ; 2/ si elles ne concurrencent pas le commerce de quotidienneté du centre-ville ; 3/ ou si elles présentent une surface minimale de 250m².
D5. Mettre en place des politiques	D5.1 Répondre à tous les nouveaux besoins en logement	Le projet de PLU révisé de Portiragnes organise une diversification typologique du bâti permettant :

ARRÊT - 24.02.2026

intercommunales de l'habitat permettant de répondre aux besoins en logement des communes		- Le développement d'une offre locative favorisant notamment la possibilité d'un parcours résidentiel évolutif ; - L'adaptation de la taille des logements à la demande avec notamment un objectif de réduction de la part des grands logements dans le parc résidentiel ; - La diversification des typologies d'habitat à travers un élargissement de l'éventail de logements visant à développer des formes intermédiaires d'habitat.
	D5.2 Répartir la production de logements à l'échelle communale pour répondre aux enjeux du SCoT	La production de logements à l'échelle communale est répartie entre : - L'optimisation du potentiel de la zone urbaine existante et la valorisation de l'actuel parc de logements : une cinquantaine de logements est dès lors projetée au sein des enveloppes urbaines existantes par densification et mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ; - La réalisation de la ZAC Sainte-Anne, engagée de longue date.
D6. Adapter le parc de logements aux besoins actuels et futurs de la population	D6.1 Poursuivre l'effort de production de logements sociaux et prévoir une meilleure répartition	La commune de Portiragnes participe à l'effort collectif de production sociale : la programmation de la ZAC Sainte-Anne intègre en effet 25% de sa production en logements à la création de logements locatifs sociaux. Cette offre optimise l'accueil de jeunes ménages, peut répondre aux besoins de publics spécifiques et par voie de conséquence favorise le fonctionnement, le dynamisme et la pérennité de certains équipements et services communaux.
	D6.2 Diversifier l'offre de logements pour mieux répondre au parcours résidentiel	Comme évoqué précédemment, le projet de PLU révisé de Portiragnes organise une diversification typologique du bâti permettant : - Le développement d'une offre locative favorisant notamment la possibilité d'un parcours résidentiel évolutif ; - L'adaptation de la taille des logements à la demande avec notamment un objectif de réduction de la part des grands logements dans le parc résidentiel ; - La diversification des typologies d'habitat à travers un élargissement de l'éventail de logements visant à développer des formes intermédiaires d'habitat.
	D6.3 Anticiper le vieillissement des habitants et améliorer l'accessibilité aux logements	

ARRÊT 24.02.2026

	D6.4 Lutter contre l'habitat indigne	L'encadrement réglementaire des zones U et AU tend à permettre une évolution qualitative du parc de logements, avec notamment : un accompagnement des dispositifs destinés à produire de l'énergie, des exigences en termes de matériaux (ils doivent être pérennes, de qualité et conserver une stabilité dans le temps),...
	D6.5 Mobiliser et adapter le parc de logements existants et écarter les habitants de la précarité énergétique	
D7. Offrir des logements diversifiés répondant à des besoins spécifiques	D7.1 Développer une offre de logements saisonniers	Outre la diversification typologique du bâti évoquée précédemment permettant une accessibilité plus large aux logements (offre locative, diverses formes d'habitat,...), la révision du PLU de Portiragnes a été l'occasion d'affirmer une véritable stratégique équipementielle avec notamment le maintien d'une offre médico-sociale adaptée.
	D7.2 Accompagner l'insertion sociale des étudiants et jeunes travailleurs au travers du logement	
	D7.3 Répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage	
	D7.4 Anticiper le besoin en hébergements d'urgence, de stabilisation ou de réinsertion sociale pour des personnes fragiles	
D8. Adapter le parc de logements pour limiter son impact environnemental et les risques pour les habitants	D8.1 Anticiper la mise en sécurité des personnes et des biens face aux risques	Les risques ont été intégrés dans les perspectives de développement. Le PLU révisé accompagne par ailleurs la réduction de la vulnérabilité du territoire avec notamment une limitation de l'imperméabilisation des sols, ou encore la mise en place d'un Emplacement Réservé dédié à la création d'une digue de protection des inondations.
	D8.2 Lutter et innover pour répondre aux enjeux de la cabanisation	Le zonage et l'encadrement des zones agri-naturelles tendent à accompagner la lutte contre la cabanisation.
	D8.3 Privilégier une gestion collective de l'eau et de l'assainissement	Le règlement écrit pose un principe général de raccordement des constructions au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur. Il prévoit également l'évacuation des eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

ARRET - 2.02.2026

2. Compatibilité du PLU révisé avec le PLHi de la CA Hérault Méditerranée

Le troisième Programme Local de l'Habitat Intercommunal de la CA Héraut Méditerranée couvre la période 2021-2026 et a été approuvé sur la base du SCoT opposable en 2021, or ce dernier a depuis été révisé. Notons par ailleurs, que la temporalité du PLU révisé (2025-2040) va bien au-delà de celle du PLHi en cours.

Dans ce contexte, le présent dossier s'attache à vérifier la compatibilité du PLU révisé (avec le SCoT nouvellement opposable (*Cf. Partie précédente*), mais également avec le PLHi en cours. Etant précisé qu'en cas de divergence entre le SCoT (2023) et le PLHi et/ou de dépassement / d'obsolescence des objectifs du PLHi (2021-2026), il conviendra de se référer au cadrage SCoT.

Concernant le PLHi, un zoom sera fait sur les dispositions touchant directement la commune de Portiragnes, qui intègre pour rappel :

- Le territoire de la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée (20 communes dont Portiragnes) ;
- La « Zone Sud » (ou littorale) de l'armature posée dans le PLHi, comprenant Agde, Portiragnes et Vias.

Le PLHi 2021-2026 identifie les enjeux suivants (diagnostic) :

- Répondre à des besoins croissants
    - Permettre un rééquilibrage du peuplement
    - Maintenir et développer l'offre permettant l'accès à l'ensemble des ménages au territoire
    - Apporter une réponse pour les situations les plus précaires présentes sur le territoire
    - Offrir aux ménages un parcours résidentiel varié sur l'agglomération
    - Apporter des logements qui correspondent à tous, à tous les âges de la vie, à tous les budgets
    - Imbriquer au mieux les projets de logements dans une dynamique de rapprochement des pôles de vie aux pôles d'emploi
- Mieux permettre les parcours résidentiels
    - Répondre à un réel manque de logement abordable
        - Vis-à-vis des besoins réels des ménages de la CAHM
        - Vis-à-vis des obligations légales de rattrapage SRU
        - Pour contrer les dérives possibles de l'utilisation du parc locatif privé comme « parc social de fait »
        - Définir des objectifs (locatif + accession) en relation avec les capacités des bailleurs et le fonctionnement local des marchés
        - Mettre en œuvre la totalité des outils existants (PLU notamment)
    - Une action forte à mener en direction du parc dégradé ou indigne

ARRÊT - 24.02.2026

        - Notamment dans les centres anciens et nécessitant une approche globale pour un effet levier suffisant
        - Un fort potentiel de logements à améliorer ou à remettre sur le marché
        - Une opportunité pour le développement d'une offre de début de parcours résidentiels grâce au conventionnement ?
    - Accompagner la transformation des résidences secondaires en résidences principales
        - Pour prévenir l'apparition d'une nouvelle forme de mal logement
        - Pour accompagner les personnes âgées aux revenus limités à vivre de façon digne

- Orienter le développement du parc
    - Contrer une évolution en lien avec un marché de l'habitat excluant toujours un peu plus les ménages modestes et en début de parcours résidentiel
        - Développer une offre adaptée et abordable
    - Des outils d'action foncière à développer
        - Pour permettre une meilleure régulation des coûts fonciers et permettre un meilleur développement d'une offre abordable ou sociale
        - Pour permettre un meilleur équilibrage géographique du développement du parc de résidences principales à l'échelle de la CAHM
    - Penser la question des formes urbaines
        - Pour assurer une bonne intégration de l'offre nouvelle et une meilleure gestion de la ressource foncière
    - Produire du logement pour tous
        - A des prix abordables, en intime cohérence avec les budgets des ménages
        - Promouvoir des logements sur des gammes de prix entre 2 500 et 3 000€/m² en promotion immobilière, soit en deçà de l'offre actuellement proposée
    - Anticiper la production de l'offre immobilière nouvelle
        - Afin de répartir cette offre selon les dynamiques de peuplement et les besoins de chaque pôle de vie de l'agglomération
        - En produisant de manière innovante et participative l'habitat de demain
    - Orienter la production de résidences secondaires vers une production pour et à destination des habitants locaux
        - Pour s'inscrire dans les dynamiques d'origine des acquéreurs à l'image des marchés de la revente
        - Pour mieux accompagner le développement des résidences secondaires sur le territoire

- Répondre à des besoins hétérogènes
    - Assurer les conséquences du vieillissement de la population et de l'installation de ménages retraités « dans le sud »
        - Une stratégie d'adaptation des logements existants dans un contexte de services à domicile pour personnes âgées développés en suffisance
        - Proposer une capacité d'accueil spécifique ou intergénérationnelle suffisante
        - Porter une attention sur la localisation de ces structures
    - Permettre aux ménages modestes et aux jeunes ménages de réaliser un parcours résidentiel sur la CA
    - Compléter l'offre de places d'urgence pérennes et de logements inter-communaux d'urgence

ARRÊT - 24.02.2026

        - Travailler sur la localisation des logements dans un contexte d'offre en transports en commun très réduite sur le territoire
    - S'assurer de la pérennisation de l'action de lutte contre la cabanisation
        - Une formation des élus et des services techniques communaux qui doit être assurée dans le temps afin que la maîtrise du phénomène soit pérenne
    - Rester en conformité avec les obligations légales en matière d'accueil des gens du voyage
    - Assurer une offre adaptée à la situation des travailleurs saisonniers

Sur la base de ces enjeux, des orientations et un programme d'actions ont été définis. Les orientations se structurent autour de **6 axes majeurs** :

- 1. Produire une offre de logements suffisante
    - 1.1 Assurer une offre nouvelle de logements suffisante pour répondre à l'évolution du territoire
        - Anticiper au mieux les besoins à venir en matière de logement
    - 1.2 Répartir l'offre nouvelle équitablement entre les communes pour un développement du territoire maîtrisé et équilibré
        - Rééquilibrer le développement territorial
        - Renforcer l'armature urbaine existante
        - Assurer une bonne insertion de la production nouvelle dans le tissu existant
          → La production devra préférentiellement se faire en renouvellement urbain, avant de se faire en extension urbaine

- 2. Diversifier l'offre et développer l'offre locative sociale
    - 2.1 Fournir une offre sociale suffisante pour répondre aux besoins des habitants
        - Elargir l'offre en logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire
        - Favoriser la mixité de l'offre dans les territoires péri-urbains
        - Penser une offre sociale intégrée au parc de logements existant et au territoire
    - 2.2 Favoriser la mixité sociale sur le territoire à toutes les échelles
        - Favoriser la mixité afin d'éviter les déséquilibres de peuplement et la spécialisation spatiale
        - Travailler sur les attributions du parc social pour réduire la pression et favoriser l'équilibre social de la CAHM
    - 2.3 Développer l'offre en accession aidée
        - Permettre un parcours résidentiel ascendant sur le territoire

- 3. Assurer une meilleure gestion de la ressource foncière
    - 3.1 Etablir une stratégie de maîtrise foncière à l'échelle communautaire
        - Mettre en place une stratégie foncière intercommunale sur le long terme
        - Assurer la cohérence et la compatibilité des stratégies règlementaires, opérationnelles et foncières
    - 3.2 Limiter l'étalement urbain en réduisant la consommation foncière
        - Réduire la consommation foncière sur le territoire en privilégiant le renouvellement urbain
        - Favoriser les formes urbaines peu consommatrices d'espace

ARRET - 24.02.26

- 4. Assurer une qualité de vie pour tous dans le parc existant
    - 4.1 Agir en faveur de l'amélioration de l'habitat
        - Faciliter la réhabilitation, l'amélioration et l'adaptation du parc privé
        - Agir sur la qualité des logements de centre-bourgs pour les rendre plus attractifs
    - 4.2 Redynamiser les centres anciens
        - Réduire la vacance structurelle concentrée dans les centres
        - Repenser les formes d'habiter en centre-ville et fournir une offre adaptée à cette forme urbaine

- 5. Assurer une réponse aux besoins spécifiques
    - 5.1 Favoriser le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie
        - Fournir une réponse à la problématique du vieillissement de la population propre au territoire
        - Faciliter le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie par l'adaptation de leur logement
        - Maîtriser la production de l'offre en structure adaptée aux personnes âgées autonomes
    - 5.2 Proposer une réponse aux situations d'urgence et lutter contre la cabanisation
        - Continuer à renforcer l'offre en hébergement d'urgence sur le territoire
        - Poursuivre la lutte contre la cabanisation, en particulier sur le littoral
        - Répondre aux besoins des gens du voyage
    - 5.3 Proposer une offre en logements flexible et adaptée aux travailleurs saisonniers
        - Engager la réflexion sur une offre d'habitat adaptée aux besoins des travailleurs saisonniers du territoire
        - Offrir une solution de logement qualitative aux saisonniers
    - 5.4 Proposer une réponse adaptée et abordable pour les besoins des jeunes ménages et des ménages modestes
        - Proposer aux jeunes actifs et aux ménages aux revenus modestes une offre abordable en location
        - Favoriser l'accession aidée pour les jeunes actifs aux revenus stables
        - Produire des logements de typologie modeste et adaptés aux besoins des décohabitants et des jeunes ménages sans enfant
        - Améliorer l'information et la mise en réseau des acteurs sur la problématique du logement des jeunes ménages du territoire

- 6. Animer la politique locale de l'habitat
    - 6.1 Créer une culture partagée de l'habitat pour animer le PLH
        - Pérenniser la gouvernance actuelle
        - Animer le partenariat autour de l'Habitat
    - 6.2 Assurer le suivi et la mise en œuvre du PLH
        - Mettre en place l'Observatoire de l'Habitat
        - Faciliter le réajustement des objectifs et des actions en cours de PLH

ARRÊT - 2402.2026

En déclinaison de ces orientations, le **programme d'actions** prend corps autour :

➔ AXE 1 / Produire une offre de logements suffisante

Action 1 : Produire environ 3 000 résidences principales

DECLINAISON COMMUNALE DE L'OBJECTIF

	PLHI 2011-2016			Objectifs PLHI 2021-2026				
	Nombre de RP à produire dans le PLHI 2011-2016	Nombre de logements produits sur la période 2011-2016 (SITADEL)	Nombre de logements produits sur la période 2017-2020 (SITADEL)	Nombre de logements à produire	par an	Production de RP	par an	Taux d'accroissement annuel de la population
Agde	1331	1 901	1 587	1650	275	990	165	1,2%
Portiragnes	175	75	115	185	31	108	18	1,5%
Vias	271	189	347	299	50	194	32	1,4%
Zone Sud	1777	2 165	2 049	2134	356	1292	215	1,2%
Bessan	462	198	190	402	67	288	48	2,3%
Florensac	415	106	119	231	39	169	28	1,4%
Pinet	133	146	75	61	10	44	7	1,0%
Pomérols	203	41	188	109	18	76	13	1,5%
Saint-Thibéry	293	207	156	110	18	85	14	1,2%
Zone Centre	1506	698	728	913	152	662	110	1,7%
Aumes	14	15	7	21	4	14	2	1,3%
Castelnau-de-Guers	44	32	16	60	10	40	7	1,4%
Montagnac	520	135	230	233	39	175	29	1,7%
Saint-Pons-de-Mauchiens	25	8	0	24	4	15	3	1,1%
Zone Nord-Est	603	190	253	338	57	244	41	1,6%
Adissan	101	76	55	40	7	30	5	1,1%
Caux	105	51	97	104	17	76	13	1,3%
Cazouls-d'Hérault	26	10	4	20	3	13	2	1,4%
Lézignan-la-Cèbe	82	23	37	40	7	32	5	0,9%
Nézignan-l'Évêque	91	56	10	105	18	77	13	1,9%
Nizas	55	26	4	44	7	30	5	1,8%
Pézenas	821	187	242	502	84	452	75	2,1%
Tourbes	-	66	140	101	17	85	14	2,1%
Zone Nord-Ouest	1281	495	589	956	160	795	132	1,6%
CAHM	5167	3 548	3 619	4 341	725	2 993	498	1,5%

Le tableau ci-dessus révèle le retard pris par la commune de Portiragnes en termes de production de logements et plus particulièrement de résidences principales : le PLHi 2011-2016 prévoyait par exemple 175 nouvelles résidences principales sur la commune, alors qu'elle n'a finalement produit que 75 logements sur la même période.

Une analyse des dernières évolutions démographiques montre par ailleurs une croissance annuelle fragile d'environ 0.25% entre 2010 et 2021, soit bien inférieure au taux de 1,5% envisagé dans le tableau ci-dessus pour la période 2021-2026.

Ces constats sont liés notamment à la temporalité de réalisation effective de la ZAC Sainte Anne, mais également à la structure tant de la population (solde naturel négatif depuis 2010, accentuation du vieillissement de la population, évolution de la composition des ménages,...) que du parc en logements (écart entre offre et demande, prédominance de grands logements,...).

Dans ce contexte, le projet de PLU révisé de Portiragnes pose des objectifs qualitatifs, à savoir un rééquilibrage de la structure de population par âge et le développement d'un parc de logements répondant à des ménages et pouvoirs d'achats diversifiés ; mais également quantitatifs avec une croissance de 0.8% par an à horizon 2040, permettant à la commune de retrouver une certaine dynamique démographique via la production de 445 logements de typologie adaptée.

Cela correspond à une production d'environ 30 logements par an sur 15 ans (pas de temps PLU révisé 2025-2040). Cela s'inscrit en continuité du rythme du PLHi qui prévoyait 31 nouveaux logements par an sur Portiragnes entre 2021 et 2026 et permet de rattraper le retard constaté.

ARRET - 24.0

➔ AXE 2 / Diversifier l'offre et développer l'offre locative sociale

Action 2 : Favoriser la production de 45% de logements locatifs sociaux

« 40% de LLS sont imposés dans les ZAC »

DECLINAISON COMMUNALE DE L'OBJECTIF

	Parc social actuel	Objectif du PLHI actuel		Objectif du PLHI futur (2021-2026)			
	Quantité de LLS (RPLS 2019)	LLS à produire PLHI 2011-2016	%	% de logements sociaux à produire	Nombre de LLS à produire	Dont* Conventionnement privé ou acquisition-amélioration	Par an
Agde	1519	530	40%	50%	495	200	116
Portiragnes	101	60	34%	35%	38	4	6
Vias	159	108	40%	50%	97	15	16
Zone Sud	**1779**	**698**	**39%**	**49%**	**630**	**219**	**138**
Bessan	186	157	34%	50%	144	14	24
Florensac	221	141	34%	50%	85	15	14
Pinet	41	38	29%	29%	13	2	2
Pomérols	7	58	29%	29%	22	2	4
Saint-Thibéry	128	83	28%	28%	24	3	4
Zone Centre	**583**	**477**	**32%**	**44%**	**288**	**36**	**48**
Aumes	0	4	29%	29%	4	1	1
Castelnau-de-Guers	16	12	28%	28%	11	1	2
Montagnac	229	177	34%	50%	88	20	15
Saint-Pons-de-Mauchiens	0	6	24%	24%	4	1	1
Zone Nord-Est	**245**	**199**	**33%**	**44%**	**107**	**23**	**19**
Adissan	19	23	23%	23%	7	1	1
Caux	5	30	29%	29%	22	2	4
Cazouls-d'Hérault	0	6	23%	23%	3	1	1
Lézignan-la-Cèbe	30	23	28%	28%	9	2	2
Nézignan-l'Évêque	65	26	29%	29%	22	2	4
Nizas	7	13	23%	23%	7	1	1
Pézenas	839	245	30%	50%	226	50	38
Tourbes	7	-	-	25%	21	2	4
Zone Nord-Ouest	**972**	**366**	**29%**	**40%**	**317**	**61**	**55**
CAHM	**3579**	**1740**	**34%**	**45%**	**1342**	**339**	**260**

***Cet objectif de conventionnement privé ou d'acquisition amélioration est inclus dans la colonne « Nombre de LLS à produire » sauf pour Agde où les deux objectifs s'ajoutent soit un objectif total visé de 695 logements sociaux pour la commune.**

La commune de Portiragnes participe à l'effort collectif de production sociale : la programmation de la ZAC Sainte-Anne intègre en effet 25% de sa production de logements à la création de logements locatifs sociaux. Cette offre optimise l'accueil de jeunes ménages, peut répondre aux besoins de publics spécifiques et par voie de conséquence favorise le fonctionnement, le dynamisme et la pérennité de certains équipements et services communaux.

La commune déroge ainsi à l'objectif de production de LLS imposé par le PLH (40%) dans les ZAC en raison de son antériorité (dossier de réalisation approuvé par DCM du 20.07.17).

Notons toutefois que cette dérogation ne témoigne pas du manque d'ambition et/ou d'investissement de la commune en la matière.

En effet, si on considère l'équivalent logements des 25% de production sociale à l'échelle de la ZAC Sainte-Anne, on atteint environ une centaine de logements sociaux supplémentaires. Cela représente un rythme d'environ +7 logements sociaux par an sur le pas de temps du PLU révisé (15 ans), ce qui est sensiblement similaire au rythme de production demandé par le PLHi sur la période 2021-2026 (38 LLS à produire sur Portiragnes sur 5 ans, soit environ 7,5 logements par an).

Précisons par ailleurs que les 100 logements sociaux programmés dans la ZAC Sainte-Anne représentent le volume de l'ensemble de la production de résidences principales envisagée pour Portiragnes sur la période PLHi 2021-2026 (production de 108 résidences principales).

ARRET 24

Ainsi, la commune de Portiragnes contribue à travers notamment la ZAC à l'effort collectif attendu en matière de production sociale. Elle rattrape progressivement son retard et s'inscrit dans la dynamique impulsée par le PLHi.

Action 3 : Favoriser le conventionnement de logements locatifs privés et l'acquisition-amélioration par les bailleurs / Action 4 : Favoriser l'accession sociale abordable / Action 5 : Favoriser la mixité sociale dans les quartiers

La commune de Portiragnes prévoit d'adapter la taille des logements produits en réduisant la part des grands logements dans le parc résidentiel afin de satisfaire les besoins des ménages composés de 1 à 3 personnes, et de diversifier les logements produits en élargissant l'éventail des propositions typologiques et les moyens d'accès / de mise à disposition des logements : logements individuels, logements collectifs, logements intermédiaires, bail réel solidaire, société civile immobilière d'accession progressive à la propriété, autopromotion accompagnée, logements participatifs…

➔ AXE 3 / Assurer une meilleure gestion de la ressource foncière

Action 6 : Développer la maîtrise foncière / Action 7 : Traduire les objectifs du PLH dans les documents d'urbanisme

La zone urbaine existante permet aujourd'hui l'accueil d'environ 50 logements. Ce potentiel sera entièrement mobilisé pour répondre aux besoins tout en tenant compte des formes urbaines et architecturales ainsi que des impératifs d'adaptation des espaces urbains au changement climatique (phénomène d'îlot de chaleur, prise en compte du cycle de l'eau…).

Par ailleurs, le secteur Saint Anne, faisant l'objet d'une procédure de ZAC (Zone d'Aménagement Concertée) s'affirme comme le principal site permettant de répondre à la programmation résiduelle sur une superficie de 25.29ha (23.47ha dédiés au résidentiel et 1.82ha dédiés aux équipements).

➔ AXE 4 / Améliorer la qualité du parc privé et public existant

Action 8 : Améliorer la qualité du parc de logements privés / Action 9 : Améliorer la qualité du parc locatif social

L'encadrement réglementaire des zones U et AU tend à permettre une évolution qualitative du parc de logements, avec notamment : un accompagnement des dispositifs destinés à produire de l'énergie, des exigences en termes de matériaux (ils doivent être pérennes, de qualité et conserver une stabilité dans le temps),…

ARRÊT - 24.02.2026

➔ AXE 5 / Assurer une réponse aux besoins spécifiques

Action 10 : Répondre aux besoins des personnes en perte d'autonomie / Action 11 : Répondre aux besoins des ménages en situation de précarité / Action 13 : Répondre aux besoins des saisonniers / Action 15 : Répondre aux besoins des jeunes en début de parcours résidentiel

L'organisation d'une certaine diversité typologique, évoquée précédemment, permet de répondre à des différentes demandes et situations.

Notons par ailleurs que la stratégie équipementielle engagée tend à maintenir une offre médico-sociale adaptée tout en favorisant l'installation de jeunes ménages avec enfants.

Action 12 : Lutter contre la cabanisation et l'habitat précaire

Eu égard aux dérives constatées par le passé, la commune de Portiragnes traduit son engagement pour la lutte contre la cabanisation à travers notamment l'encadrement de la zone agri-naturelle : destinations et sous-destinations de constructions autorisées, limitation des annexes et extensions, interdiction des habitations légères de loisirs,...

Action 14 : Répondre aux besoins des gens du voyage

L'échelle du PLU ne permet pas de répondre directement à cet axe.

➔ AXE 6 / Animer la politique locale de l'habitat

Action 16 : Renforcer la gouvernance et le partenariat entre les acteurs / Action 17 : Animer l'Observatoire local de l'Habitat et du Foncier

L'échelle du PLU ne permet pas de répondre directement à cet axe.

Ainsi, sous les réserves évoquées au début de la présente partie, le PLU révisé de la commune de Portiragnes est compatible avec le PLHi en vigueur.

ARRÊT - 24.02.2026

3. Compatibilité du PLU révisé avec le PCAET de la CA Hérault Méditerranée

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) définit sur 6 années (2020-2025) une stratégie et des actions visant à réduire les émissions de gaz à effet de serre, à améliorer la qualité de l'air et l'efficacité énergétique du territoire, à développer des énergies renouvelables et à adapter le territoire aux effets attendus du changement climatique.

Adopté en 2020, le plan d'action du PCAET de la CA Hérault Méditerranée se structure autour de 4 orientations stratégiques, déclinées en 13 objectifs et 28 actions (plan d'actions).

- 1. UN TERRITOIRE RESILIENT ET ACCLIMATE POUR TOUS

  - 1.1 **Intégrer les enjeux air-énergie-climat-eau à toutes les échelles de la planification : du SCoT à la réalisation des projets**
    - 1.1.1 Faciliter l'intégration des enjeux air-énergie-climat-eau dans l'aménagement grâce à des outils opérationnels (sensibilisation, évaluation par score,...) à destination des communes et des aménageurs publics
    - 1.1.2 Amplifier la rénovation de l'habitat, notamment en luttant contre la précarité énergétique
    - 1.1.3 Améliorer la performance environnementale des parcs d'activités communautaires

  Le PADD du projet de PLU révisé de Portiragnes intègre les enjeux précités de manière transversale dans l'ensemble de ses orientations. Il affiche notamment comme Orientation Générale n°4 la préservation du patrimoine agri-naturel et paysager de la commune et impulse ainsi un projet de commune durable.
  Cela est traduit notamment à travers le zonage et l'encadrement règlementaire de l'espace agri-naturel (application de la loi Littoral, déclinaison de la TVB,...) mais également des zones U et AU, l'identification et de l'encadrement des éléments au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, l'OAP « continuités écologiques »,...

  → Le projet de PLU révisé intègre des indicateurs de suivi permettant de visualiser les évolutions du territoire dans les domaines où ont été identifiés des enjeux.

  → Le projet de PLU révisé intègre des objectifs de réinvestissement urbain et accompagne l'amélioration de la performance énergétique des bâtis existants.

  → En continuité de l'aéroport, parc d'activités rayonnant du SCoT, une zone AUenr est mise en place. Elle tend à accueillir la production d'énergie renouvelable.

ARRÊT - 24.02.2026

- 1.2 **Développer des nouvelles formes et techniques d'aménagement, adaptées aux évolutions climatiques**
  - 1.2.1 Devenir territoire d'innovation et d'expérimentation des solutions d'adaptation au changement climatique
  - 1.2.2 Prévenir et gérer les risques liés aux catastrophes naturelles

Le projet de PLU révisé de la commune de Portiragnes accompagne un aménagement adapté aux évolutions climatiques, avec notamment : végétalisation des espaces, limitation de l'imperméabilisation des sols, dispositif destiné à produire de l'énergie en toiture, végétalisation des toitures terrasses,...

- 1.3 **Encourager et faciliter le report modal de la voiture particulière vers des mobilités actives et peu carbonées**
  - 1.3.1 Favoriser l'augmentation du taux d'occupation des voitures en circulation
  - 1.3.2 Mettre en œuvre le schéma directeur des mobilités actives
  - 1.3.3 Adapter l'offre de transport en commun aux besoins tout en privilégiant l'intermodalité
  - 1.3.4 Favoriser le développement des alternatives aux véhicules thermiques

Le PADD du projet de PLU révisé de Portiragnes affiche comme Orientation Générale n°3 la mise en réseau des entités de la commune. Il impulse ainsi un projet de commune mobile.
Cela passe notamment par :

- *L'optimisation de l'offre multimodale et des interconnexions entre les différents modes de transport ;*
- *La réduction des distances / temps de déplacement quotidien interne ;*
- *La mise en œuvre d'une politique de partage de la voirie en faveur des modes actifs sécurisée et lisible ;*
- *L'accompagnement d'axes ludiques et pacifiés assurant les connexions douces entre la Mer, le Canal et les espaces agri-naturels.*

En terme règlementaire, cela de traduit notamment par les choix de développement, l'encadrement des zones U et AU et la mise en place d'Emplacements Réservés spécifiques (création d'une liaison douce pour connecter le village à la plage, aménagement d'une aire de stationnement sur la rive droite du canal du Midi, acquisition d'un parking,...

- 1.4 **Repositionner collectivement la stratégie touristique traditionnelle en faveur d'un tourisme sobre en énergie et en ressources**
  - *Transversal*

Le PADD du projet de PLU révisé de Portiragnes affiche comme Orientation Générale n°2 la valorisation de la fonctionnalité de la commune. Il impulse ainsi un projet de commune pratiquée.

ARRÊT - 24.02.2026

Cela passe notamment par une diversification de l'offre touristique pour soutenir un développement de l'attractivité intégrée à la destination « Cap d'Agde Méditerranée », avec : une valorisation du patrimoine naturel, paysager et culturel tout en régulant la fréquentation des sites sensibles en cohérence avec la loi Littoral, un modernisation des équipements à Portiragnes-plage, un renforcement de l'attrait du Canal du Midi en l'intégrant dans un itinéraire touristique reliant le littoral à l'arrière-pays avec un aménagement spécifique autour de l'écluse et du Pont Canal (halte fluviale), une modernisation et une diversification des hébergements touristiques (résidences, hôtellerie, campings,...) tout en assurant la protection contre les risques d'inondation et de submersion (projet digue),...

- 2. UN TERRITOIRE QUI PROTEGE SES RESSOURCES
  - 2.1 **Engager l'agglomération pour la gestion d'espaces naturels dans un contexte de changement climatique**
    - 2.1.1 Poursuivre la stratégie de gestion des milieux naturels
    - 2.1.2 Définir une stratégie de prévention des inondations

Le PADD du projet de PLU révisé de Portiragnes impulse un projet de commune durable qui intègre la protection des ressources.

→ Une Orientation Générale du PADD est consacrée à la préservation du patrimoine agri-naturel et paysager de la commune.

Elle s'appuie sur le système littoral et ses milieux humides, riches en biodiversité mais fragiles, les milieux aquatiques et boisés comme réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, les milieux ouverts essentiellement agricoles et du secteur spécifique aéroportuaire.

Elle prend corps notamment à travers le zonage et l'encadrement réglementaire de l'espace agri-naturel (application de la loi Littoral, déclinaison de la TVB,...), l'OAP « continuités écologiques », l'identification et l'encadrement d'éléments au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme,...

→ Le projet de PLU révisé de la commune de Portiragnes intègre la présence de risques sur son territoire et notamment du risque inondation. Notons en ce sens les choix de développement, ainsi que la mise en place d'un Emplacement Réservé dédié à la création d'une digue de protection des inondations.

  - 2.2 **Poursuivre la politique de modernisation des réseaux et d'innovation dans l'usage et la gestion des eaux**
    - 2.2.1 Prendre en compte la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement
    - 2.2.2 Poursuivre la modernisation et l'innovation dans la gestion du réseau des eaux usées
    - 2.2.3 Poursuivre la modernisation du réseau d'eau potable et améliorer son efficience

Le projet de PLU révisé de Portiragnes prévoit une nécessaire adaptation de l'offre en équipements aux besoins de la population.

ARRÊT - 24.02.2026

→ Le règlement écrit accompagne le traitement paysager des espaces libres participant notamment à la gestion pluviale, limite l'imperméabilisation des sols, cadre la gestion des eaux pluviales,...
→ Le règlement écrit encadre le raccordement des constructions au réseau collectif d'assainissement.
→ Le règlement écrit encadre le raccordement des constructions au réseau collectif d'eau potable.

- 2.3 Poursuivre et renforcer les actions visant la réduction des déchets
  - 2.3.1 Poursuivre le déploiement de la collecte des biodéchets
  - 2.3.2 Favoriser le traitement des déchets sur leur lieu de production
  - 2.3.3 Améliorer le réseau de déchetteries pour les professionnels
  - 2.3.4 Poursuivre la politique de gestion des déchets et de prévention

A son échelle, le projet de PLU révisé de Portiragnes s'approprie la question des déchets. Il est ainsi notamment prévu dans le règlement écrit que les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisable ainsi que les dépôts de véhicules sont interdits. Par ailleurs, concernant la collecte des déchets, il est précisé que toute opération collective doit être dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Etant précisé qu'il convient de se rapprocher des services gestionnaires pour déterminer les modes de collecte et de tri à mettre en œuvre. L'emplacement des dispositifs de collecte doit être conçu pour permettre le stockage et la manutention aisés et hygiénique des conteneurs.

- 2.4 Développer les unités de valorisation des déchets sur le territoire
  - 2.4.1 Améliorer la valorisation des ordures ménagères via l'unité de bio stabilisation
  - 2.4.2 Augmenter le recyclage des déchets grâce au nouveau centre de tri et de recyclage

La commune de Portiragnes n'est pas directement concernée.

- 3. UN TERRITOIRE QUI ENTREPREND DURABLEMENT

  - 3.1 Définir une stratégie de développement des EnR&R et accompagner le développement de la filière
    - 3.1.1 Organiser la gouvernance de l'énergie sur le territoire, ainsi que la mise en place d'un schéma directeur des énergies
    - 3.1.2 Engager une réflexion sur la création d'une filière bois énergie locale
    - 3.1.3 Développer les projets de production EnR&R en coopération avec les acteurs du territoire

Le PADD du projet de PLU révisé de Portiragnes prévoit expressément de « favoriser le développement des installations de production d'énergie renouvelable », en ciblant prioritairement les espaces artificialisés et/ou fortement anthropisés.

ARRET - 24.02.2026

Le règlement écrit incite ainsi à l'utilisation des énergies renouvelables de manière privilégiée (chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaire, géothermie,...).
Par ailleurs, une zone spécifique AUenr est créée : zone en continuité de l'aéroport destinée à accueillir la production d'énergie renouvelable.

- 3.2 **Accompagner la structuration de nouvelles filières créatrices de richesse sur le territoire**
  - 3.2.1 Mobiliser les professionnels du bâtiment autour de l'éco construction
  - 3.2.2 Accompagner les acteurs du tourisme dans la prise en compte de leurs impacts dans le changement climatique et des effets du changement climatique sur leurs activités

Le PADD du projet de PLU révisé de Portiragnes affiche comme Orientation Générale n°2 la valorisation de la fonctionnalité de la commune. Il impulse ainsi un projet de commune pratiquée.
Cela passe notamment par la promotion du développement d'une économie productive hors dynamique aéroportuaire basée sur un réseau de TPE, notamment en concentrant les capacités d'accueil économiques nouvelles sur la zone d'activités du Puech, mais également par une diversification de l'offre touristique pour soutenir un développement de l'attractivité intégrée à la destination « Cap d'Agde Méditerranée », avec : une valorisation du patrimoine naturel, paysager et culturel tout en régulant la fréquentation des sites sensibles en cohérence avec la loi Littoral, un modernisation des équipements à Portiragnes-plage, un renforcement de l'attrait du Canal du Midi en l'intégrant dans un itinéraire touristique reliant le littoral à l'arrière-pays avec un aménagement spécifique autour de l'écluse et du Pont Canal (halte fluviale), une modernisation et une diversification des hébergements touristiques (résidences, hôtellerie, campings,...) tout en assurant la protection contre les risques d'inondation et de submersion (projet digue),...

- 3.3 **Encourager la mutation du secteur agricole par la définition d'une politique agricole et alimentaire durable**
  - 3.3.1 Définir une politique agricole communautaire engagée dans la transition énergétique et climatique

Le PADD du projet de PLU révisé de Portiragnes prévoit expressément de « dynamiser l'activité agricole et ses résultantes à travers une préservation sélective des terres agricoles et une valorisation de son potentiel productif, notamment en : préservant les terres agricoles stratégiques et en encourageant leur mise en valeur, en favorisant la diversification des exploitations ». Cela se traduit notamment par la délimitation du zonage agricole et l'encadrement réglementaire associé (préservation des haies et murets existants, préservation des cours d'eau, traitement des transitions, identification d'éléments au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme,...

ARRÊT - 24.02.2026

- 4. UNE TRANSITION ENERGETIQUE ET ECOLOGIQUE COLLECTIVE

  - 4.1 **Engager l'Agglomération et les communes dans l'éco-responsabilité, notamment au travers la structuration de la compétence de gestion du patrimoine et dans l'exercice de ses compétences**
    - 4.1.1 Améliorer la gestion du patrimoine bâti communautaire et communal
    - 4.1.2 Renforcer la politique de formation des agents et des élus
    - 4.1.3 Optimiser l'utilisation de la ressource en eau du patrimoine communal et communautaire ainsi que dans le cadre de l'exercice de ses compétences

    Si le document d'urbanisme à peu de prise sur la gestion du patrimoine, le projet de PLU révisé de Portiragnes prévoit toutefois une nécessaire adaptation de l'offre en équipements de proximité aux besoins de la population. Cela est rendu possible notamment par la logique de réhabilitation impulsée, ainsi que par le zonage et l'encadrement réglementaire associé (zones UA par exemple), l'identification et l'encadrement d'éléments du patrimoine au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme,...

  - 4.2 **Mobiliser les acteurs du territoire autour de sa résilience au changement climatique (professionnels, grand public,...)**
    - 4.2.1 Sensibiliser les usagers des espaces naturels aux impacts de leur activité
    - 4.2.2 Développer la sensibilisation des habitants aux enjeux environnementaux

    A travers la révision de son PLU, la commune de Portiragnes œuvre à la sensibilisation aux enjeux climatiques et environnementaux de manière générale (concertation,...), mais également de manière plus précise et concrète à travers des dispositions réglementaires tendant à prévenir les pollutions / nuisances, favoriser une agriculture de proximité respectueuse de l'environnement, privilégier l'utilisation des énergies renouvelables, limiter l'imperméabilisation des sols, traiter les interfaces, végétaliser les espaces non bâtis,...

Ainsi, si le document d'urbanisme communal ne peut agir / intervenir directement dans l'ensemble des actions (champ d'application, échelle d'action,...), il œuvre à son niveau en intégrant des mesures favorables aux enjeux air-énergie-climat-eau.

Cette mise en relation témoigne du rapport de compatibilité existant entre la présente révision du PLU de la commune de Portiragnes et les objectifs et enjeux intégrés au plan d'actions du PCAET.

ARRET - 24.02.2026

Portiragnes
Mer & nature

COGEAM
Urbanisme / Paysage
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr
04.68.80.54.11
cogeam.fr

CRB ENVIRONNEMENT
Environnement

5 Allée des Villas Amiel
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr
04.68.82.62.60
crbe.fr