

REUNION PUBLIQUE

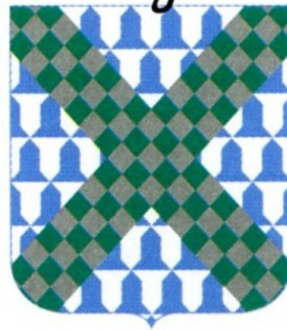
-

Mardi 19 avril 2016

DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

MAIRIE DE

Saint 
Pargoire



Présentation de la démarche Agenda 21

Présentation du projet de zonage du PLU

Présentation de la démarche

Agenda 21

Présentation du projet de zonage du PLU

1ere partie : Du POS vers le PLU

30 min de débat

2ème partie : Découverte du PLU

1ere partie : Du POS vers le PLU

Les objectifs :

- °Partir du document d'urbanisme actuel pour comprendre le projet de PLU
- °Appréhender la démarche mise en oeuvre lors de la création du projet de PLU

Revenons au POS

Le POS originel a été approuvé en avril 1996, le document a donc 20 ans

► *Le document est donc « dépassé », il est important de le moderniser*

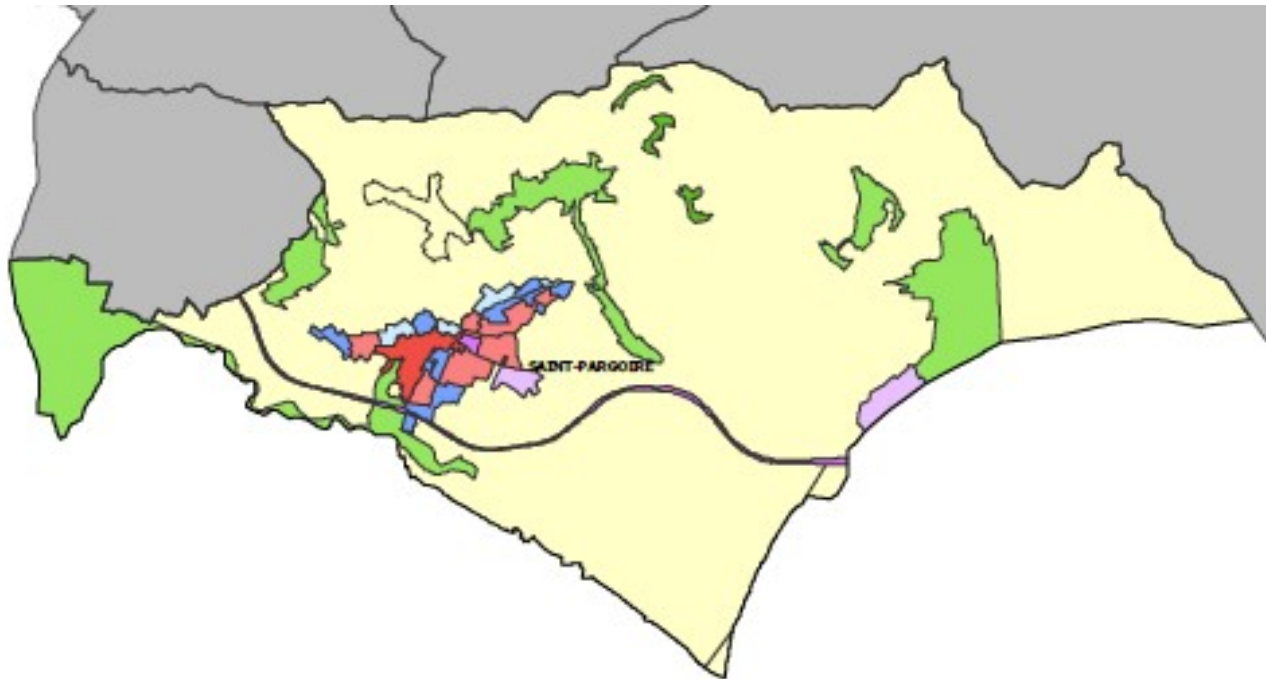
il a connu une dizaine de modification et révision :

Les derniers changements datent de décembre 2009 : concernant la création d'une zone photovoltaïque et la modification de zone Ina, notamment au Camp de la Cousse

► *Au fur et à mesure des modifications et révisions; le document a perdu en cohérence*

Le POS : Plan d'Occupation des Sols

Zonage actuel



Le POS comprend 11 zones

- Ua
- Ud
- Udz 1
- Udz 2
- Ina
- IIa
- IIIa
- IVa
- IVa(e)
- NC (agricole)
- ND (naturelle)

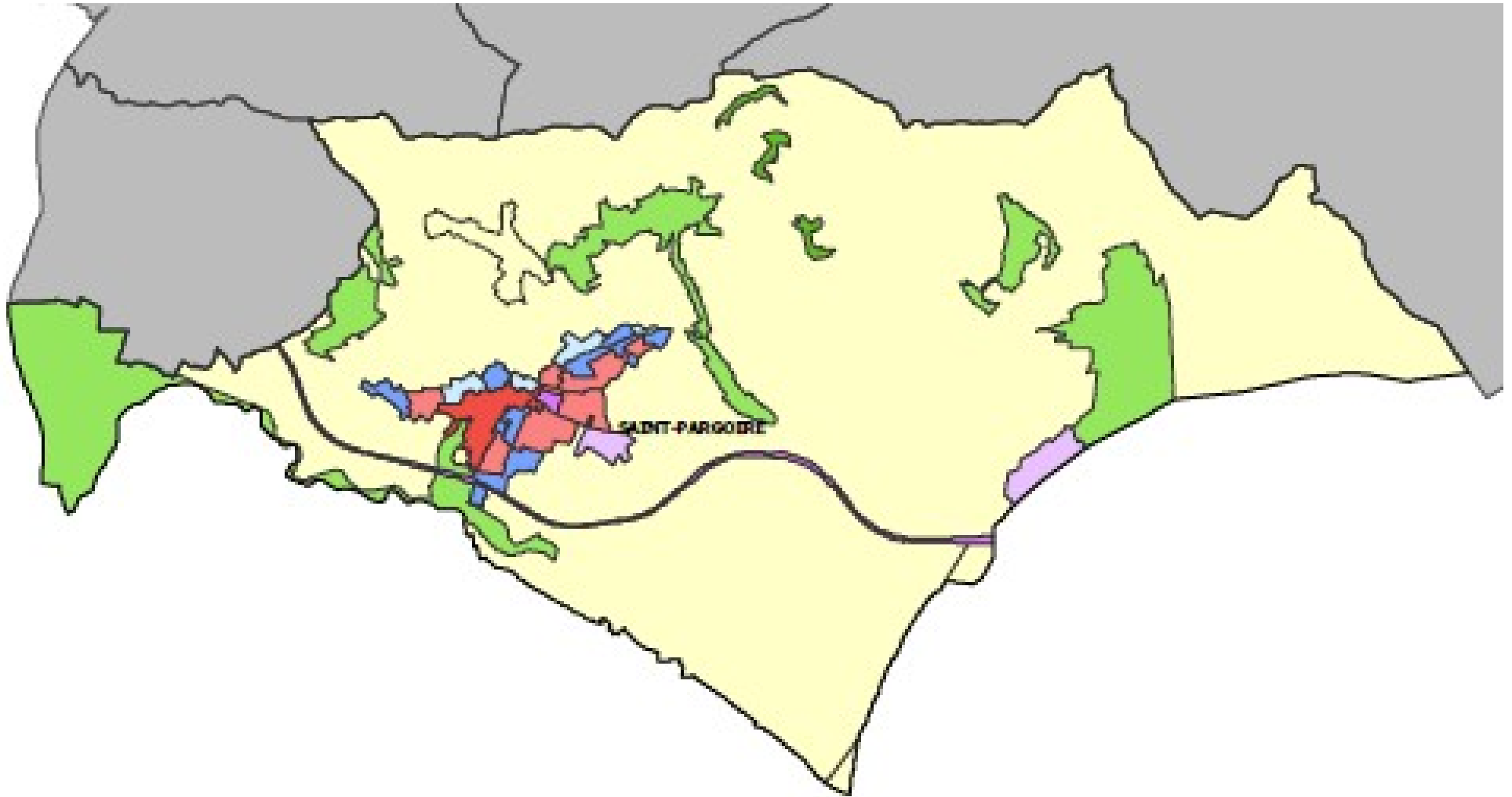
L'objectif du PLU :

répondre aux problématiques décelées par le PADD

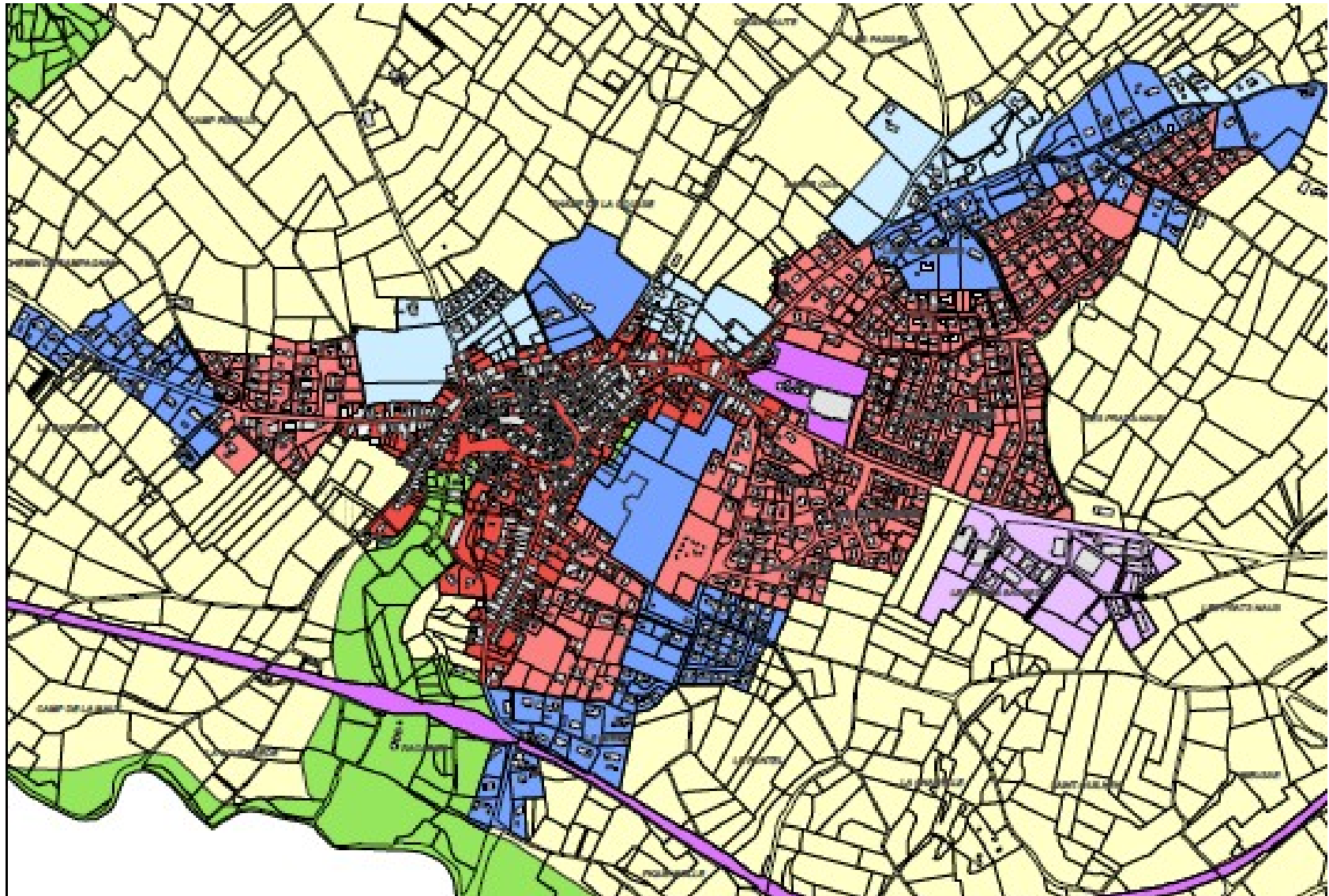
- Les dents creuses
- L'absence de zone verte
- Les déplacements
- Le stationnement
- Les dispositifs de sécurité contre le ruissellement
- Attractivité touristique
- L'urbanisation des hameaux bloquée

Le POS : Plan d'Occupation des Sols

Zonage actuel



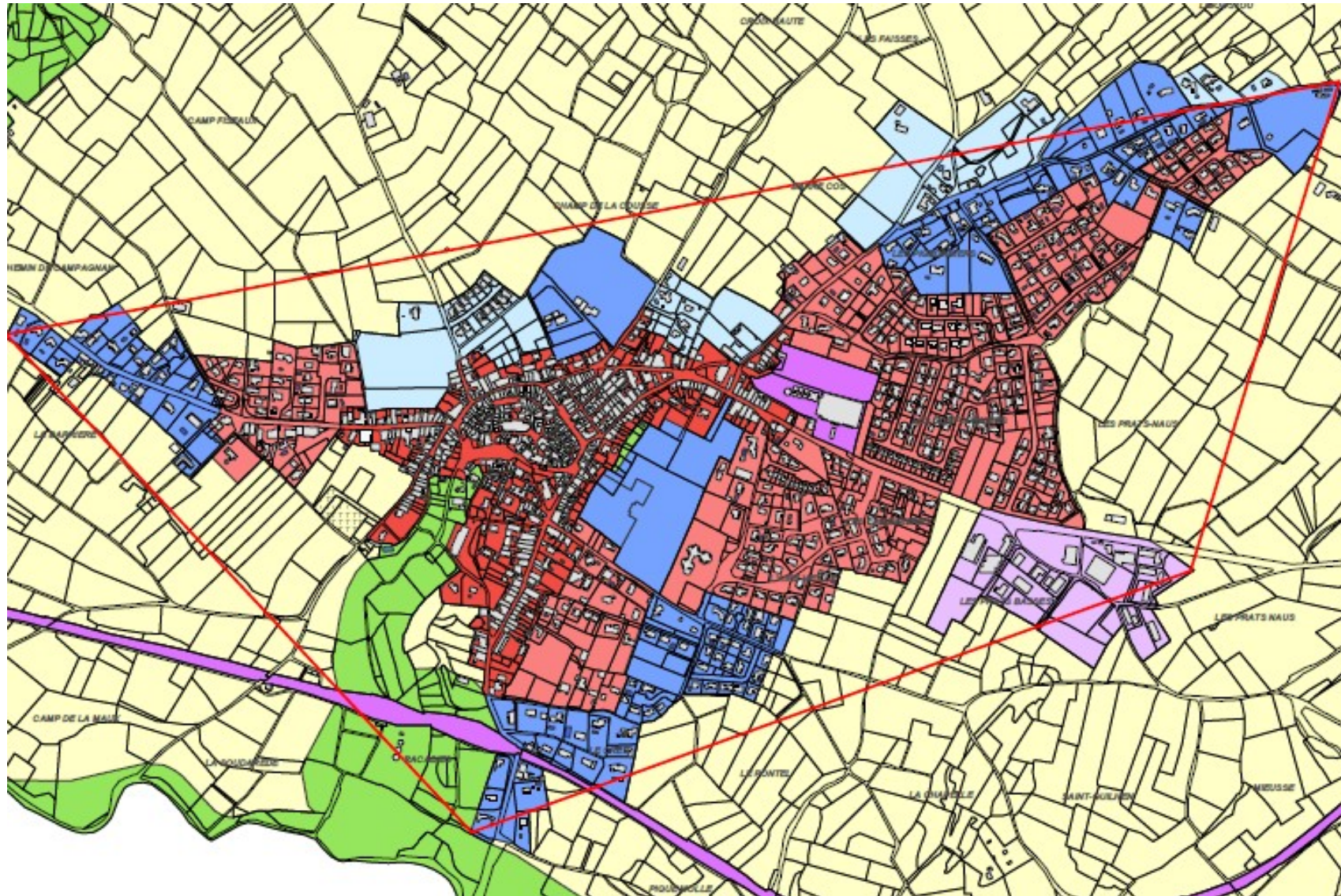
Le centre ville en POS



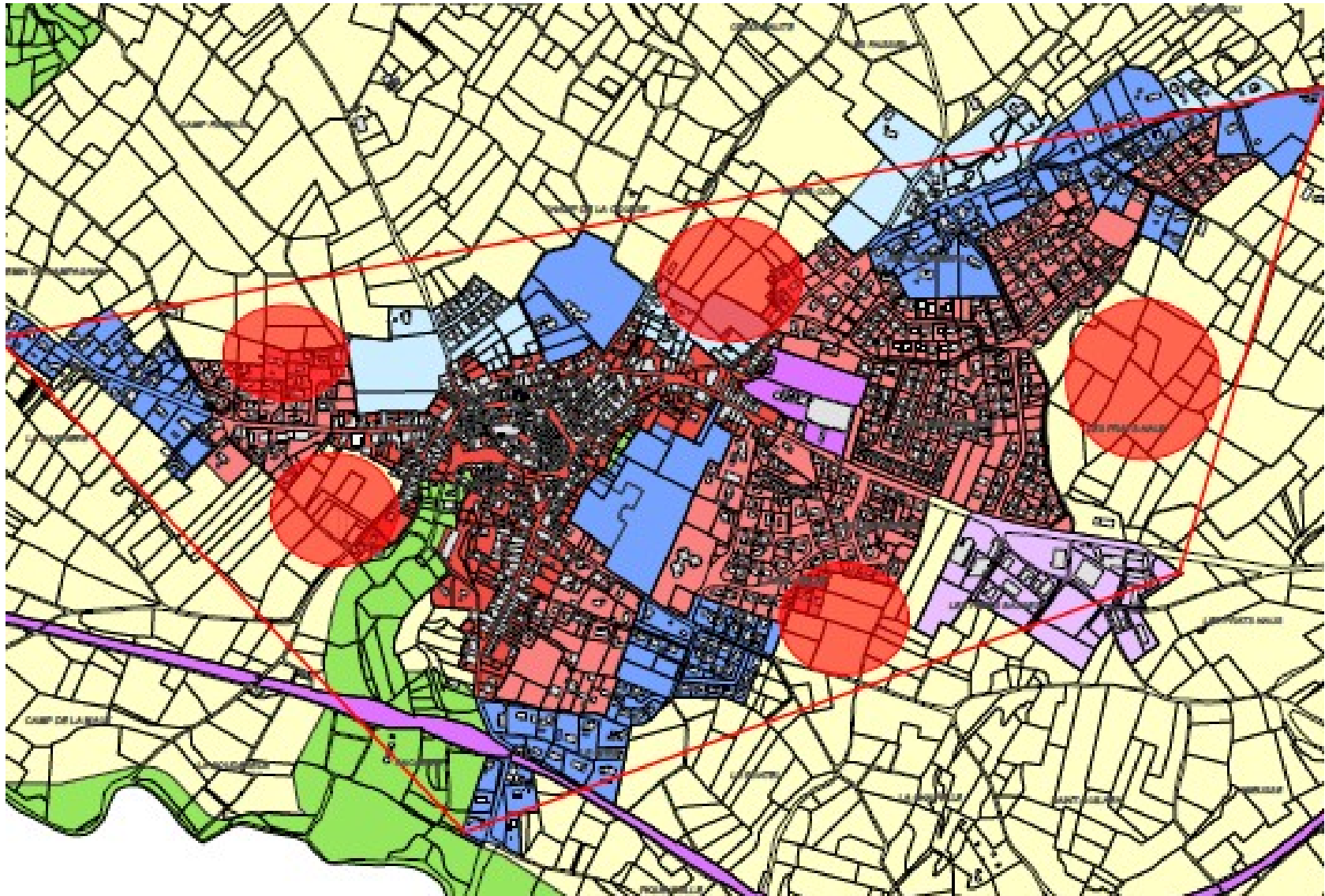
1°) Les dents creuses

Déterminer les dents creuses

Déterminer les creux d'urbanisation



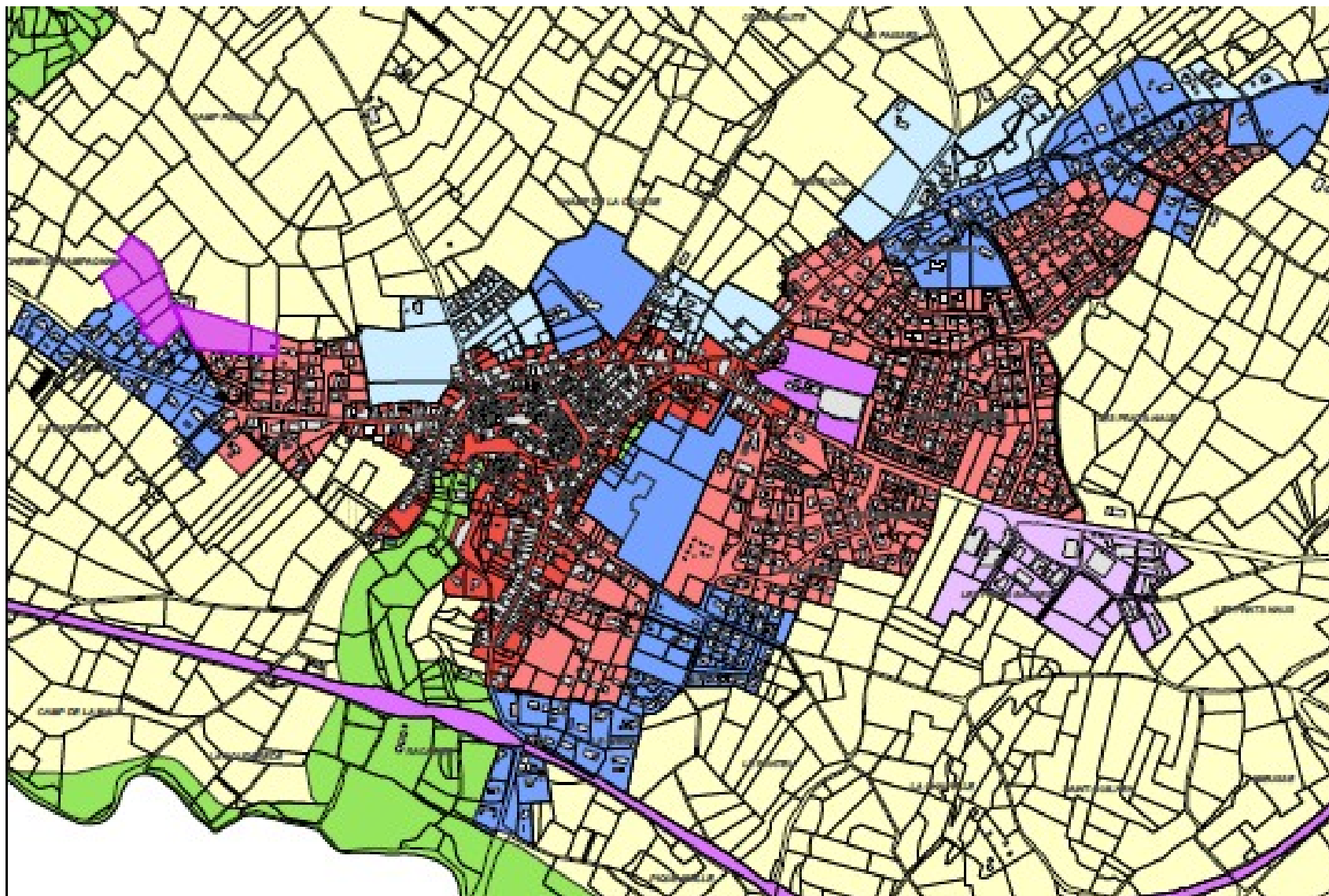
Déterminer les creux d'urbanisation



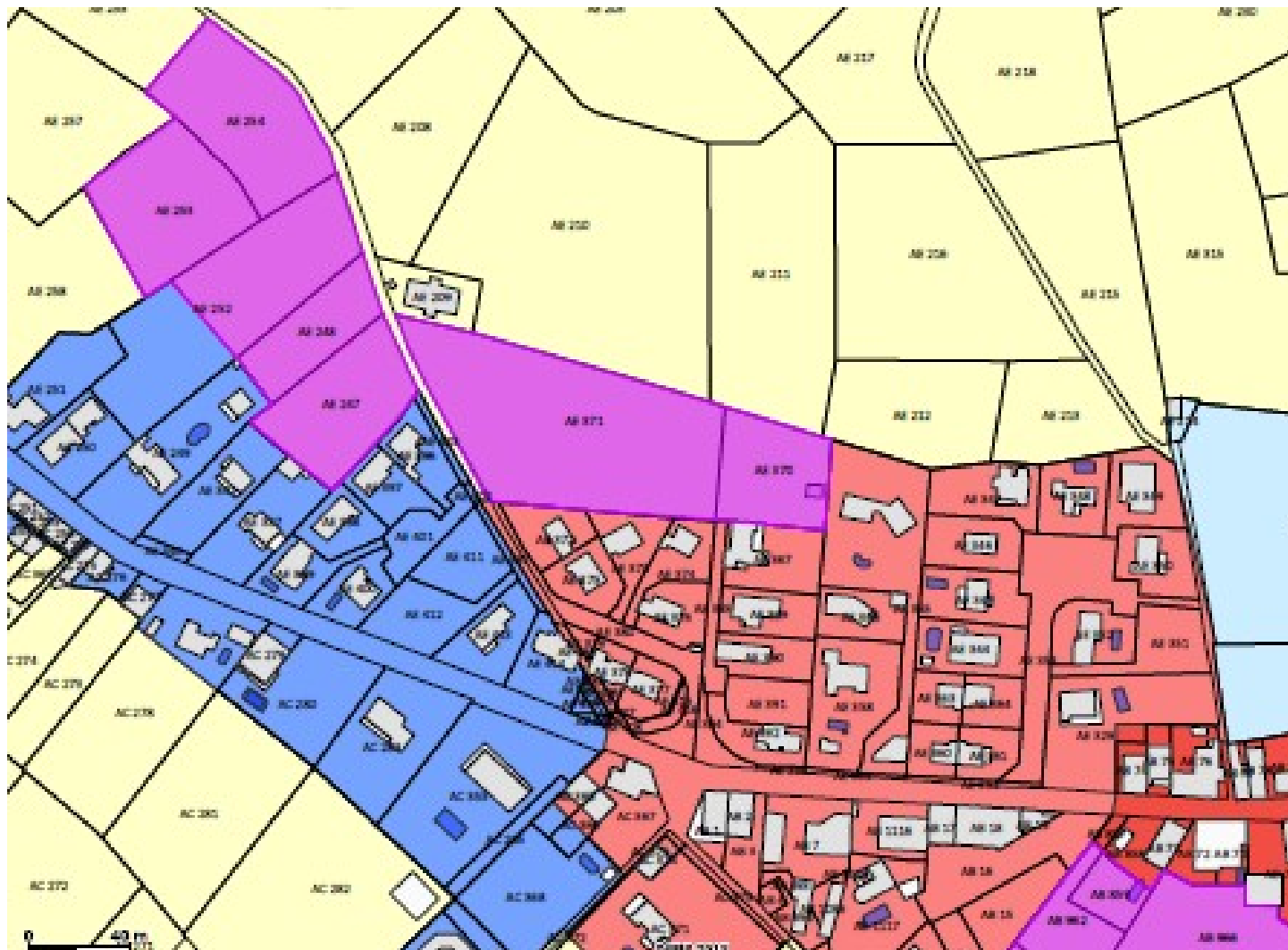
1ere objectif : Comblers les creux d'urbanisation

Chacun des creux d'urbanisation doit faire l'objet d'une réflexion : surface concernée, destination des surfaces, impacte sur l'organisation du village

Le secteur Est de la commune



Secteur Est



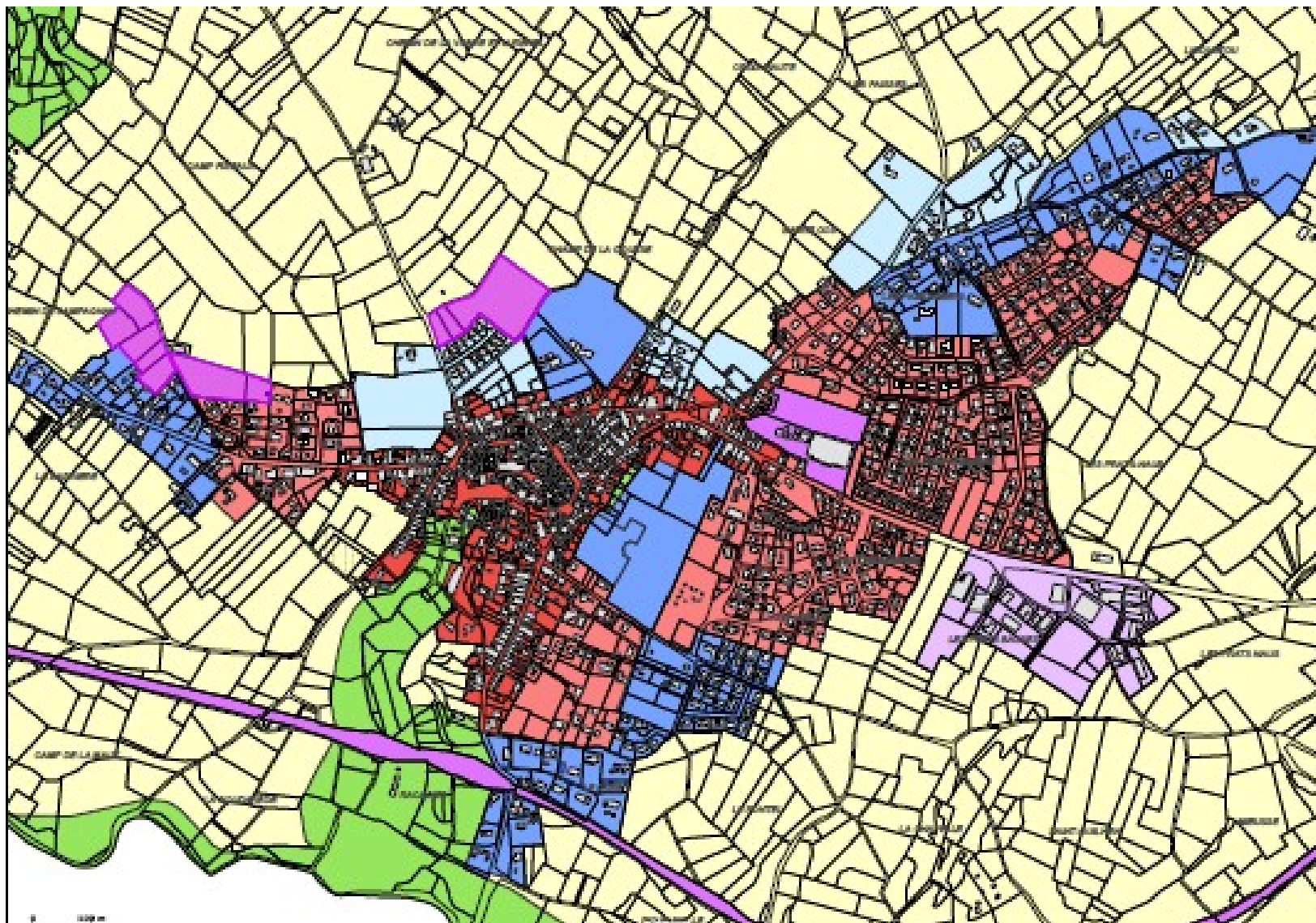
Surface concernée :

19 500 m²
soit 1,9 Ha

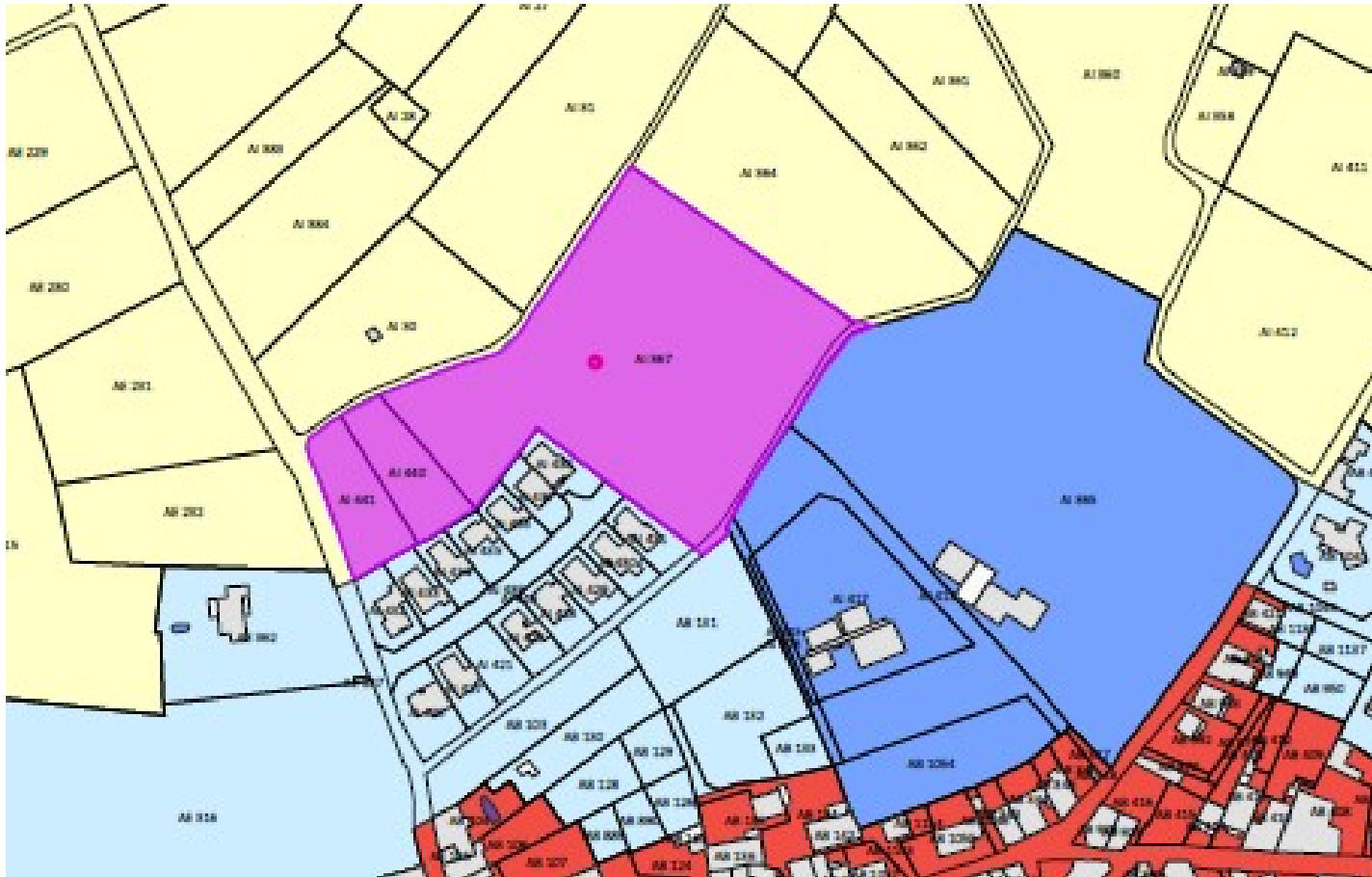
potentiel de :
31 habitations
soit 80 habitants

potentiel fiscalité de
l'urbanisme :
372 000€

La secteur Camp de la Cousse



La zone Camp de la Cousse

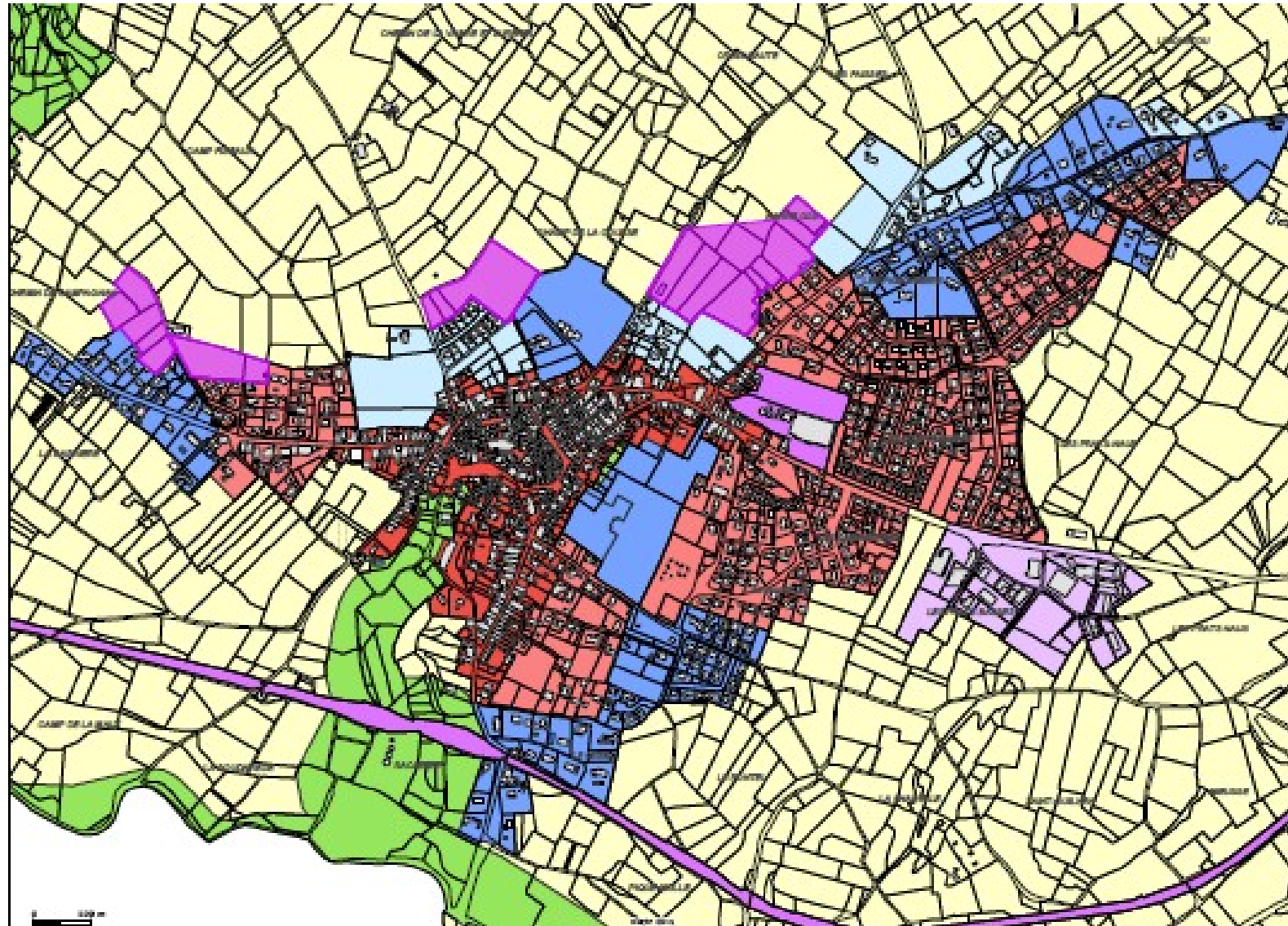


Surface concernée :

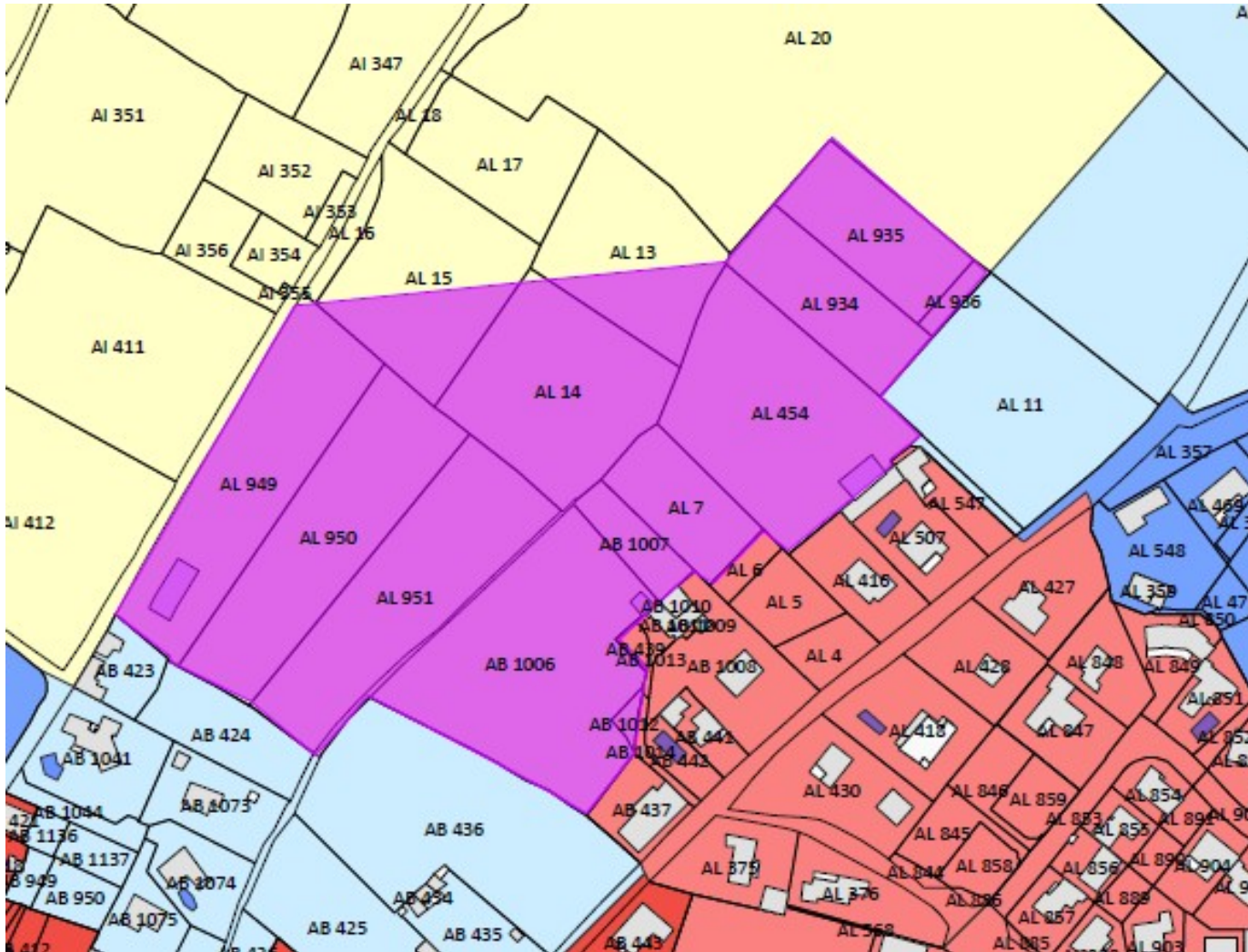
14 350m² soit 1,4 Ha
dont 1,2 Ha appartenant
à la commune

Zone principalement
dédiée aux
infrastructures
communales
Constitution d'une
réserve foncière
communale

La zone centre – Barre Cos



La zone centre – Barre Cos

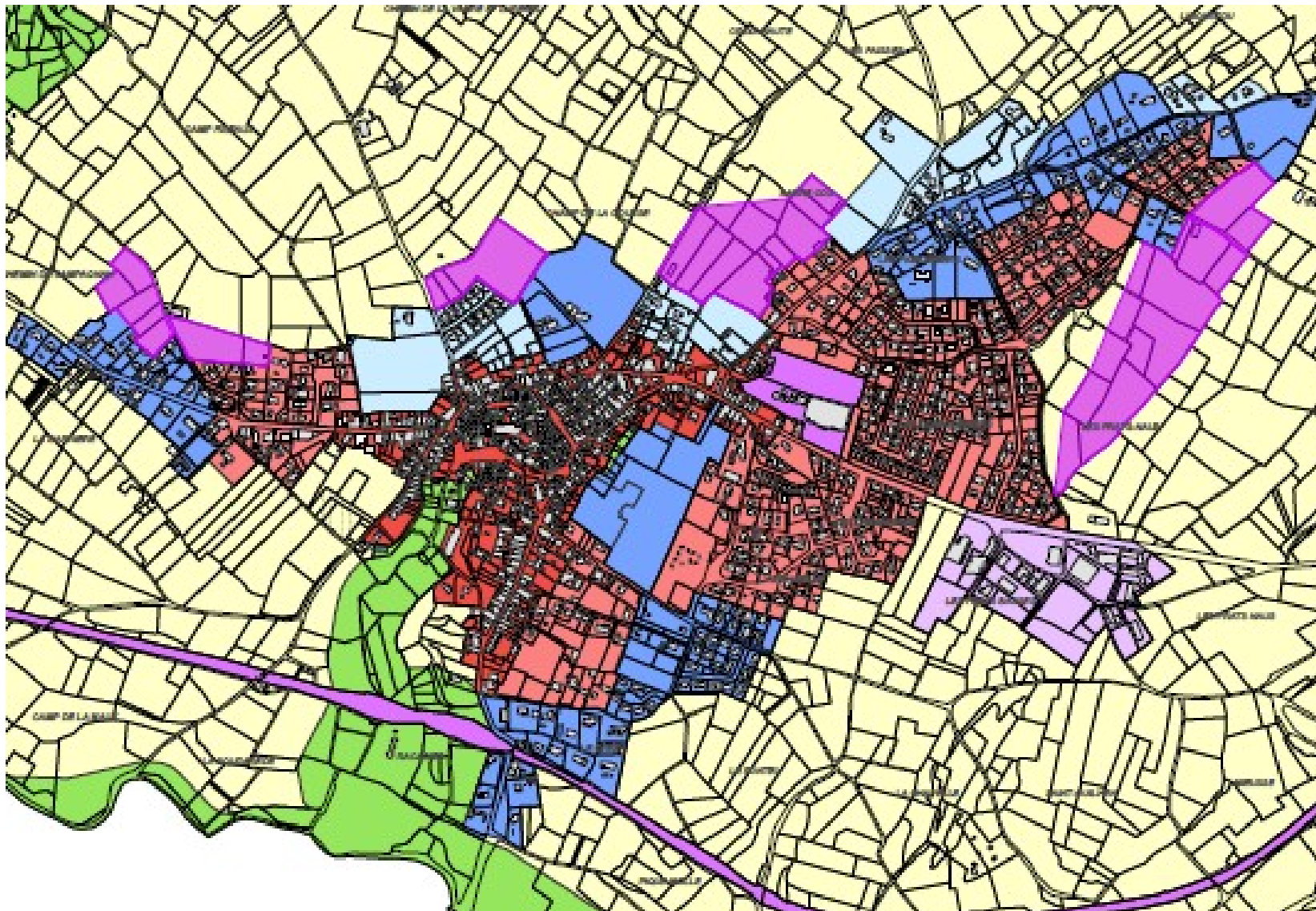


Surface concernée :
37 309 m² soit 3,7 Ha

Potentiel de 59
habitations
soit 135 habitants

Potentiel fiscalité de
l'urbanisme
708 000,00€

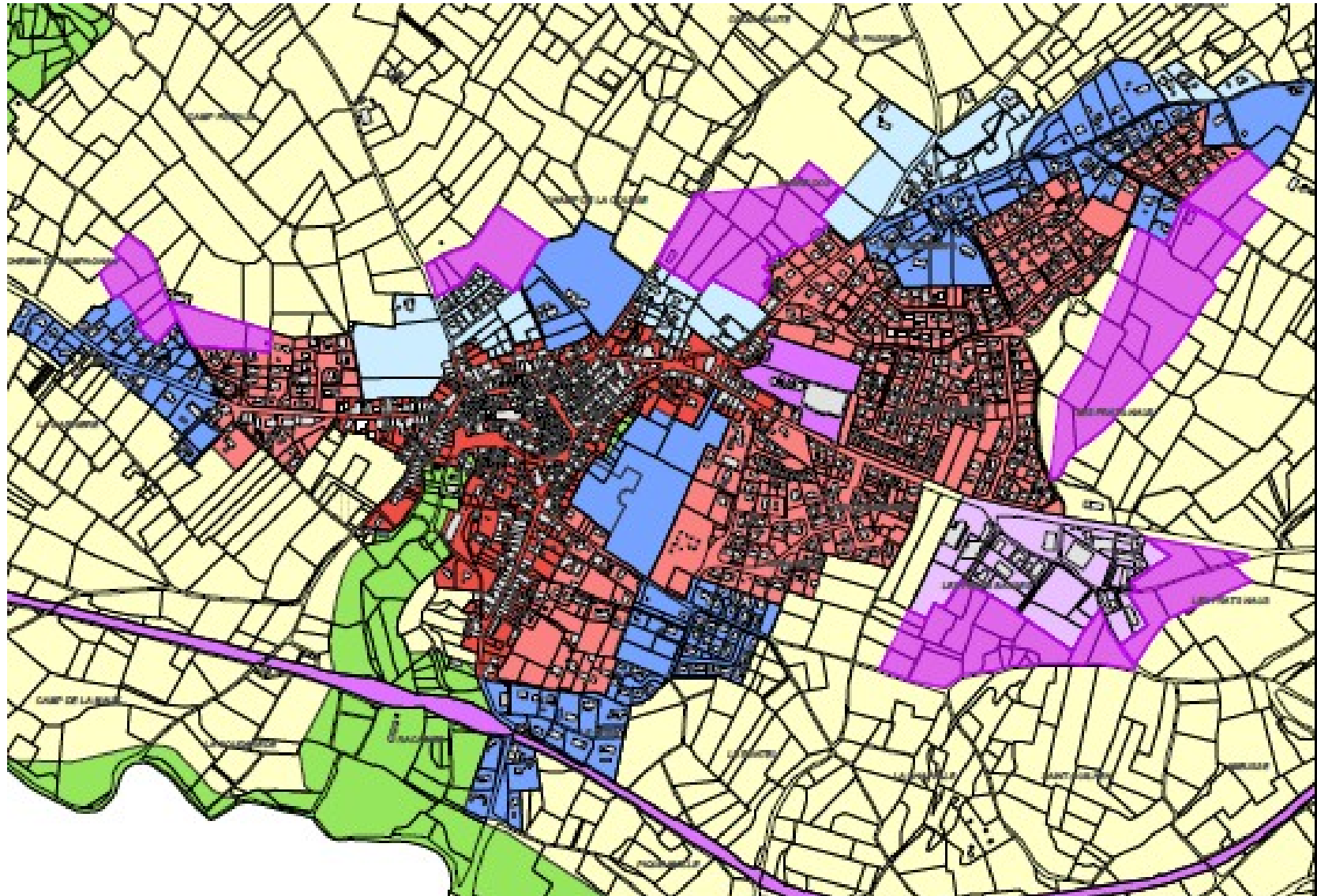
La zone Ouest – Les hauts de Miliac



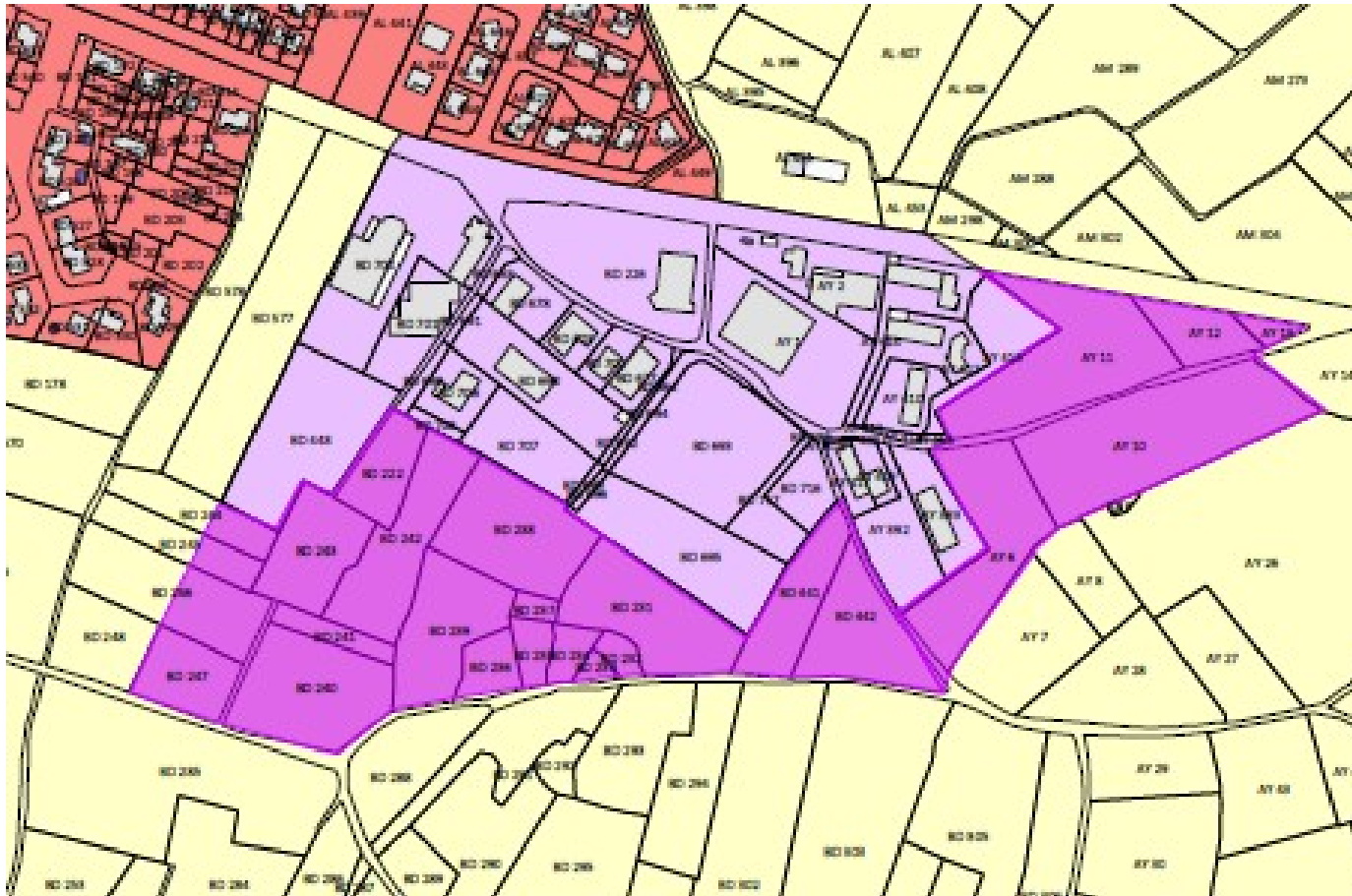
64 817 m² soit 6,4 Ha

Potentiel fiscalité de l'urbanisme
1 236 000,00€

La zone économique



La zone économique

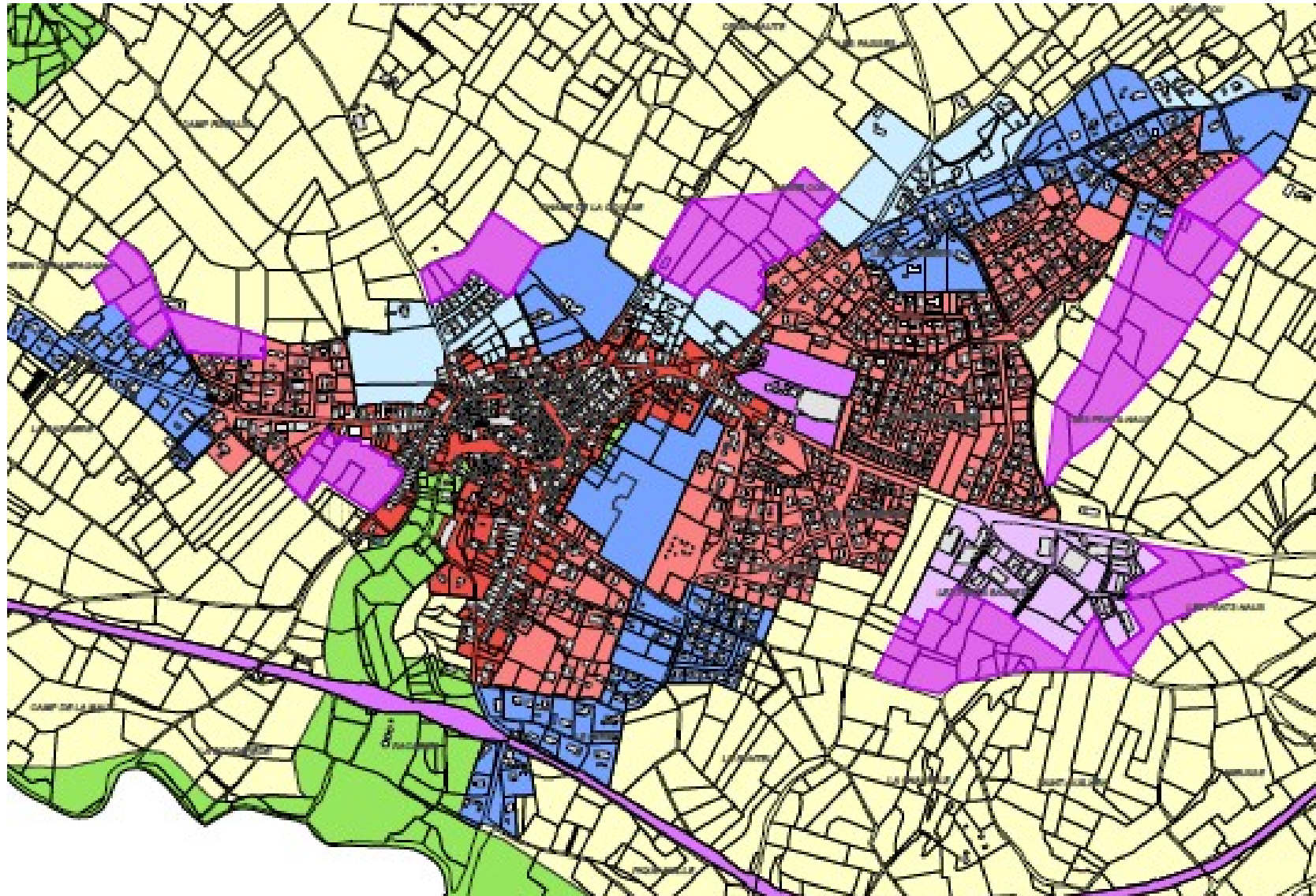


Surface concernée :

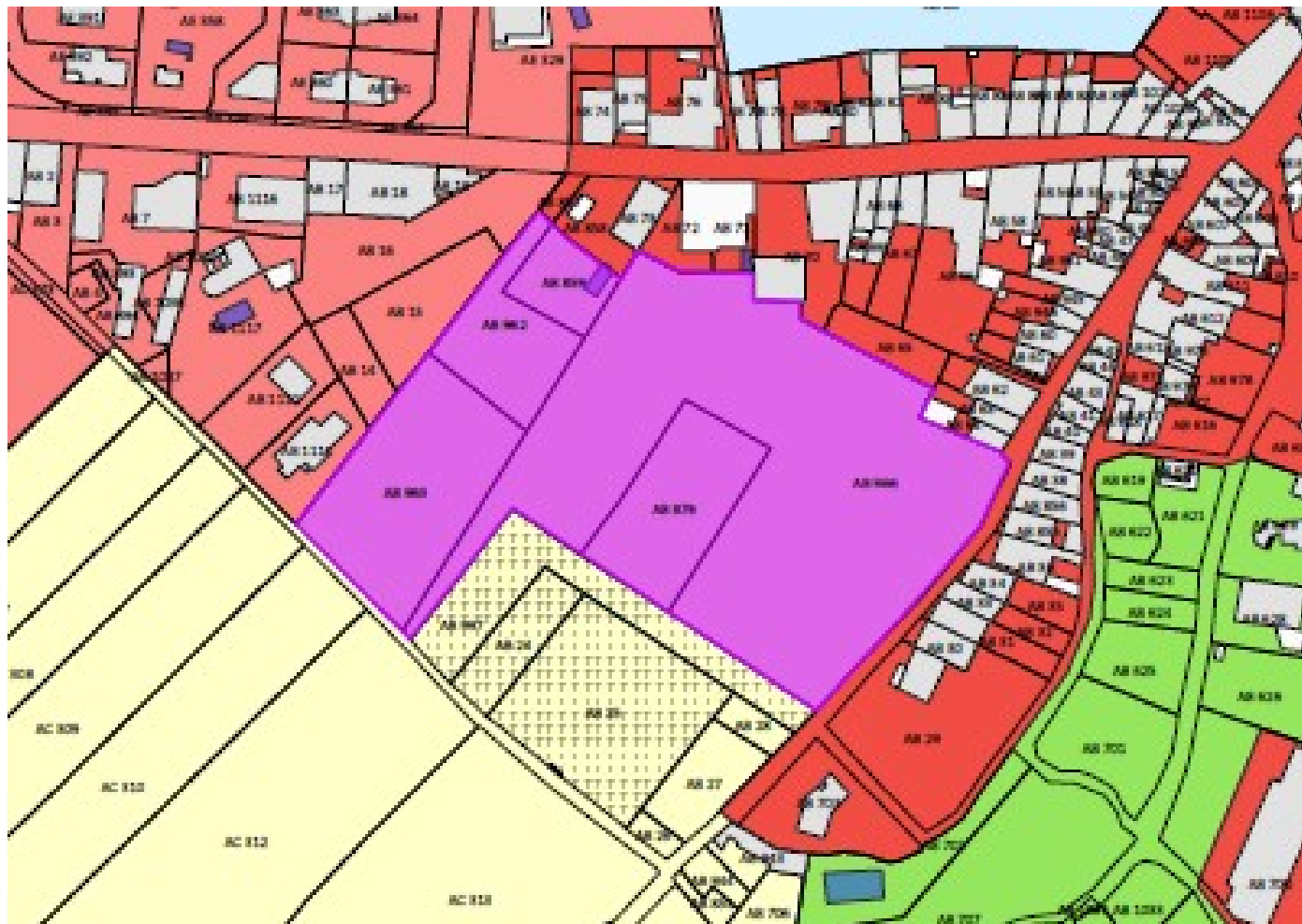
57 384 m² soit 5,7 Ha
contre 6,4 Ha actuellement

Zone exclusivement
dédiée aux activités
commerciales et
artisanales

Le secteur Sud



Le secteur Sud – Le Cyste

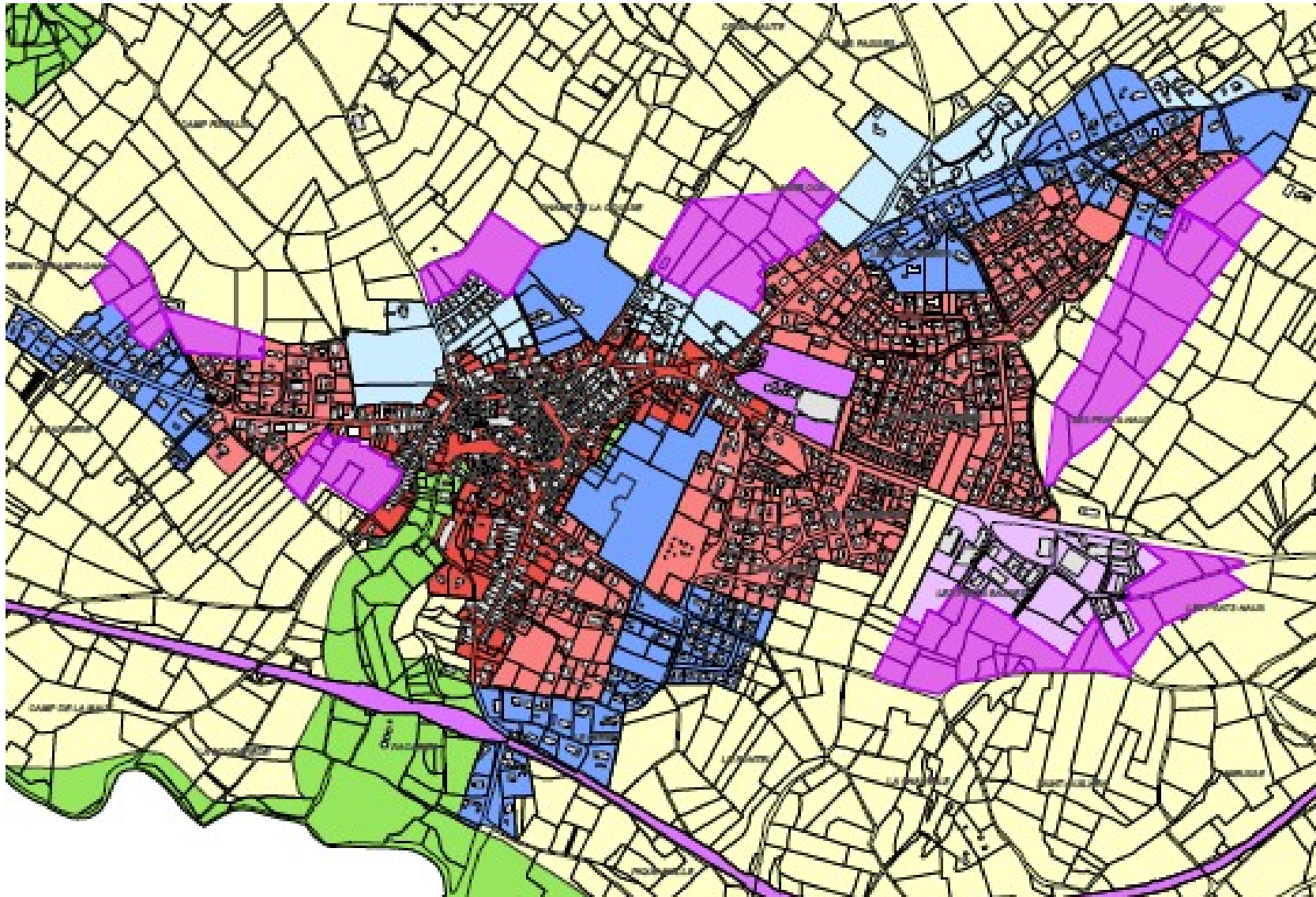


Surface concernée :
14 469 m² soit 1,4 Ha

Potentiel de 23
habitations
soit 53 habitants

Potentiel fiscalité de
l'urbanisme
276 000,00€

Les zones constructibles nouvelles



Bilan zones constructibles nouvelles

Zones	Surface		A titre de comparaison la ZAC Haut de Miliac a une surface de	17 Ha
Zone d'extension Est	19507 M²	31 habitations		
Zone d'extension Ouest	64817 M²	103 habitations		
Zone d'extension Centre	37309 M²	59 habitations		
Zone d'extension Sud	14469 M²	23 habitations		
Sous total extension habitat	136102 M²	13,6 Ha		
Zone d'extension économique	57384 M²			
Sous total extension économique	57384 M²	5,7 Ha	contre	6,4 Ha actuellement
Zone d'extension Camp de la Cousse	14350 M²			
Sous total extension Camp de la Cousse	14350 M²	1,4 Ha	contre	3,3 Ha actuellement
Total Général	207836 M²	20,8 Ha		

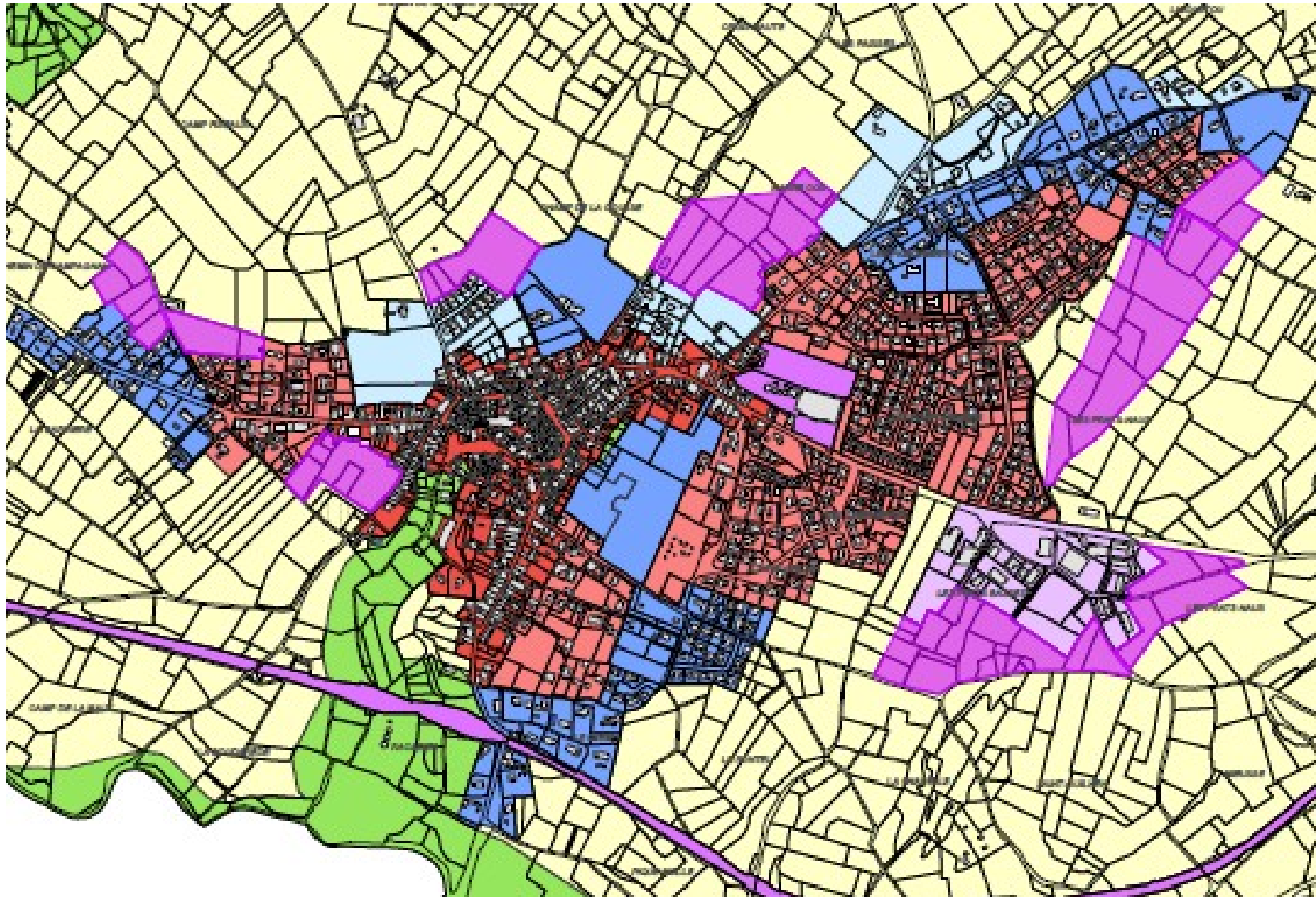
Soit 216 habitations soit 500 / 600 habitants

2°) Palier l'absence de zones vertes

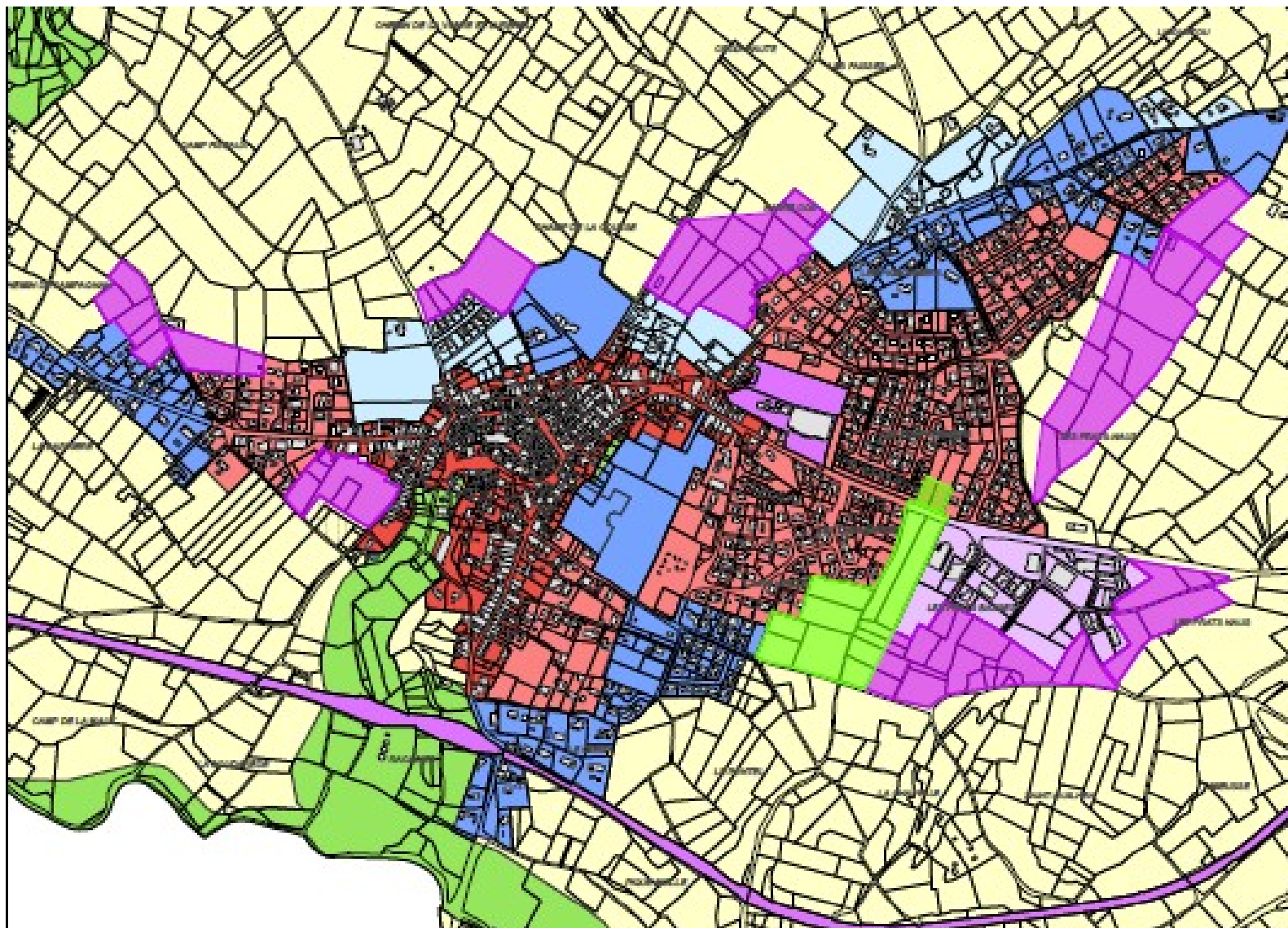
Aménager des coupures vertes :

- 1) entre les zones d'habitation existantes
- 2) entre les zones selon leur destination

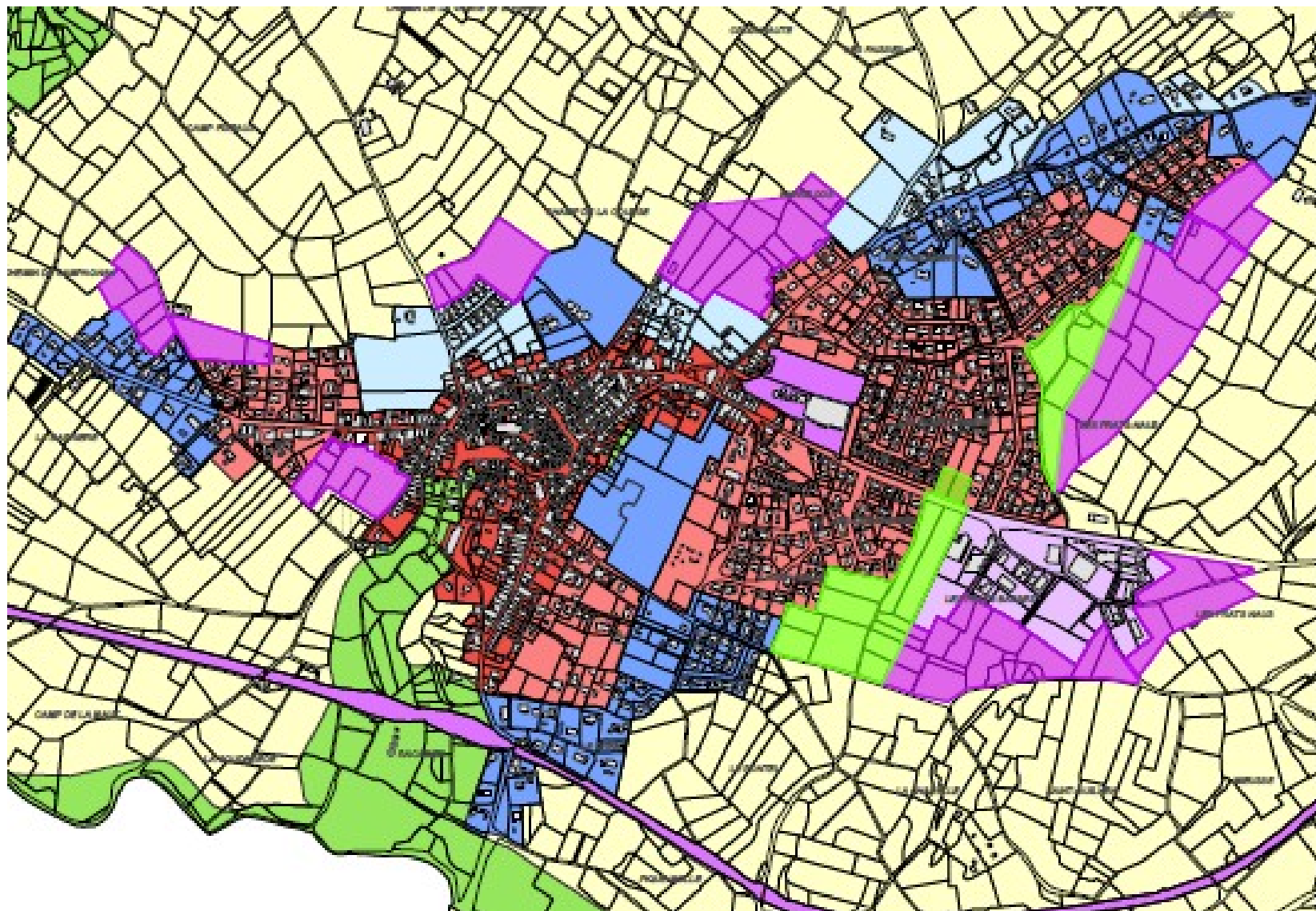
Aménager des coupures vertes



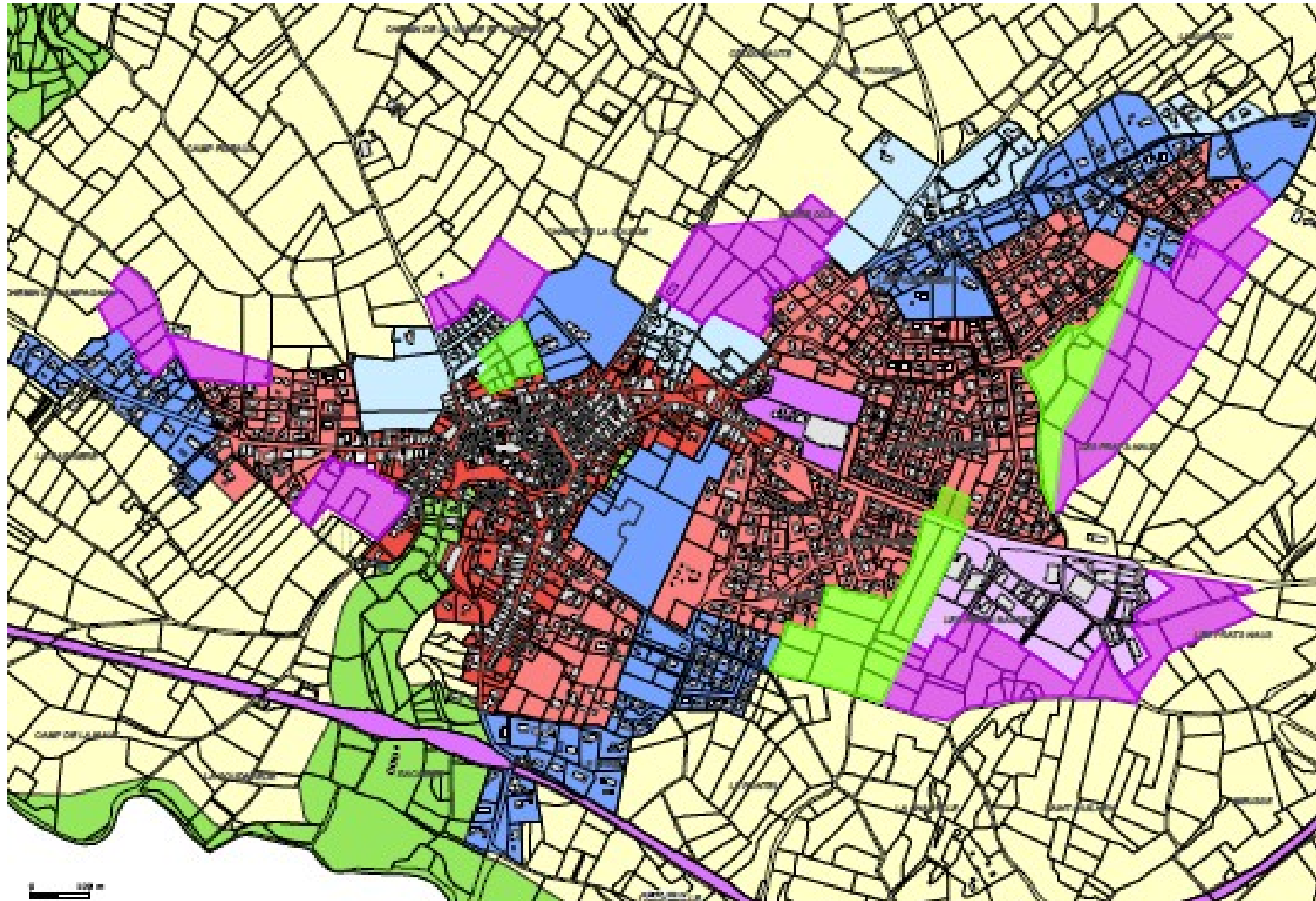
Création d'une coupure verte entre Cambinière et la ZAE



Création d'une coupure verte au coeur des hauts de Miliac



Pérennisation du Camp de la Cousse



Bilan zones naturelles nouvelles

Coupures vertes	Surface	
Coupure zone d'activité	43341 M ²	4,3 Ha
Coupure miliac	22639 M ²	2,3 Ha
Coupure Camp de la Cousse	6416 M ²	0,6 Ha
Total Général	72396 M ²	7,2 Ha

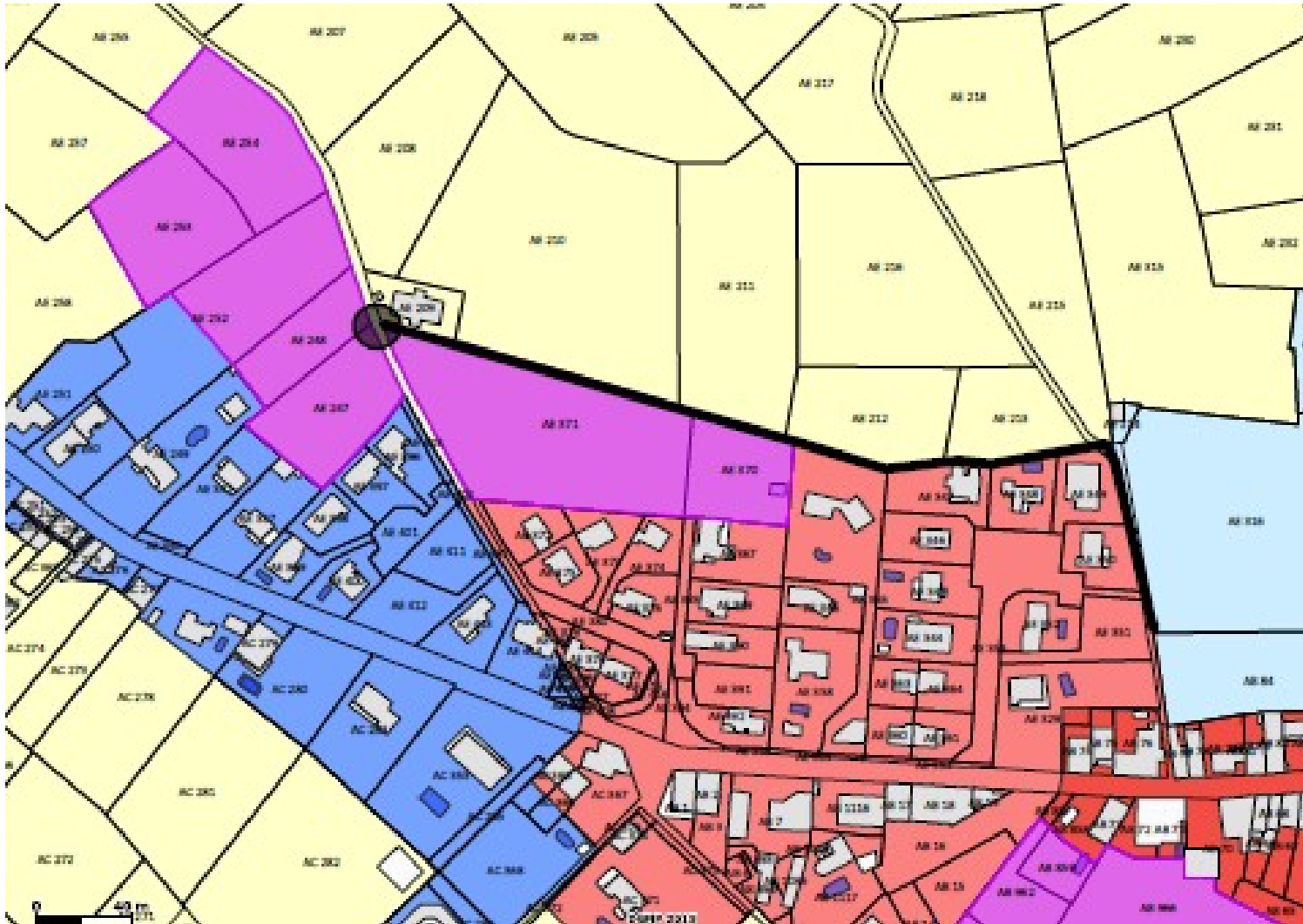
3°) Améliorer les déplacements

Aménager des axes alternatifs secondaires

1) entre les secteurs de la commune

2) à l'intérieur du centre ville

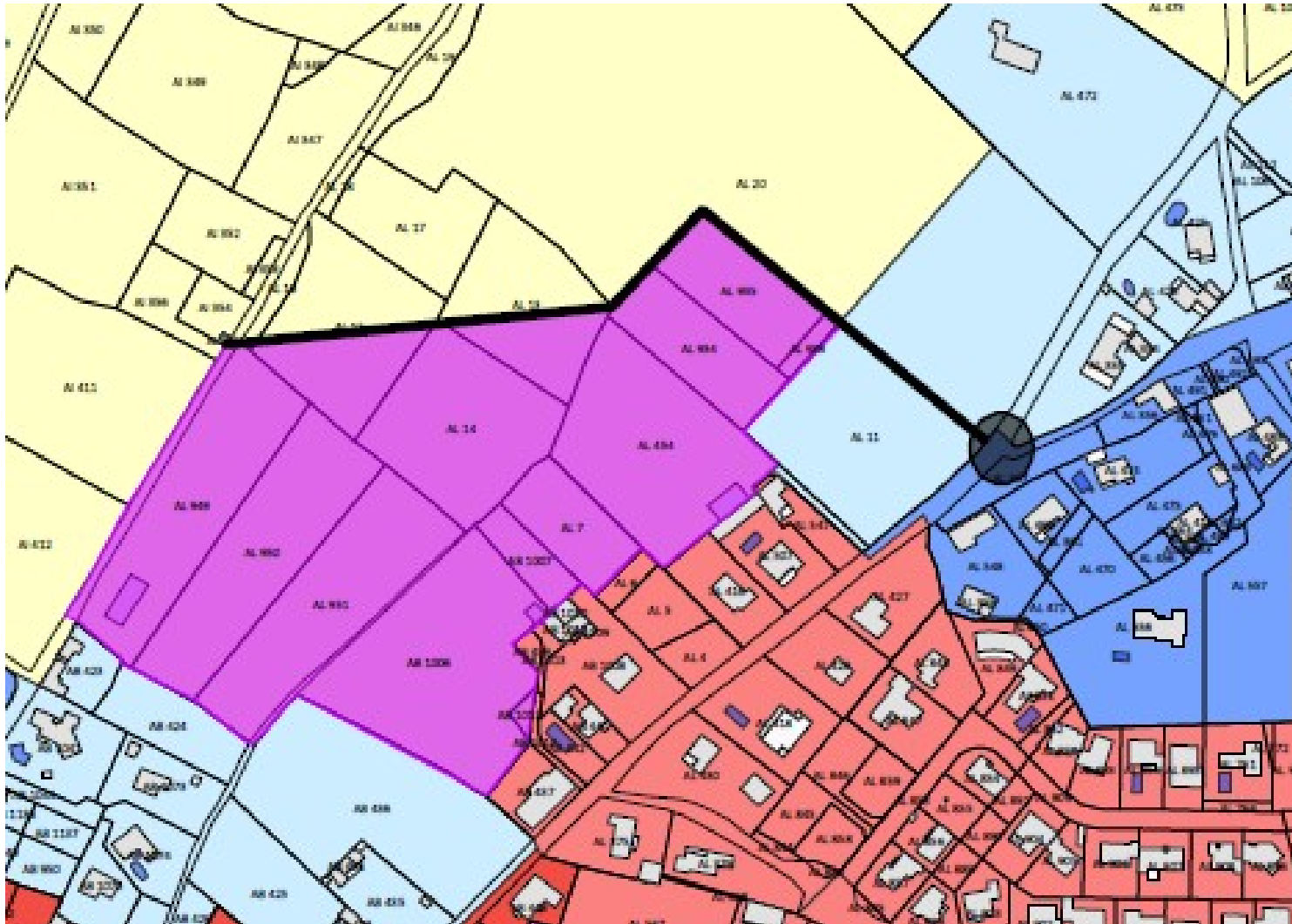
Contournement du secteur Est



Création d'un emplacement réservé visant à raccorder Camp Fiseau au Mas d'Affre

objectif :
axe alternatif à
l'avenue de
Campagnan et au
Portail de Cers

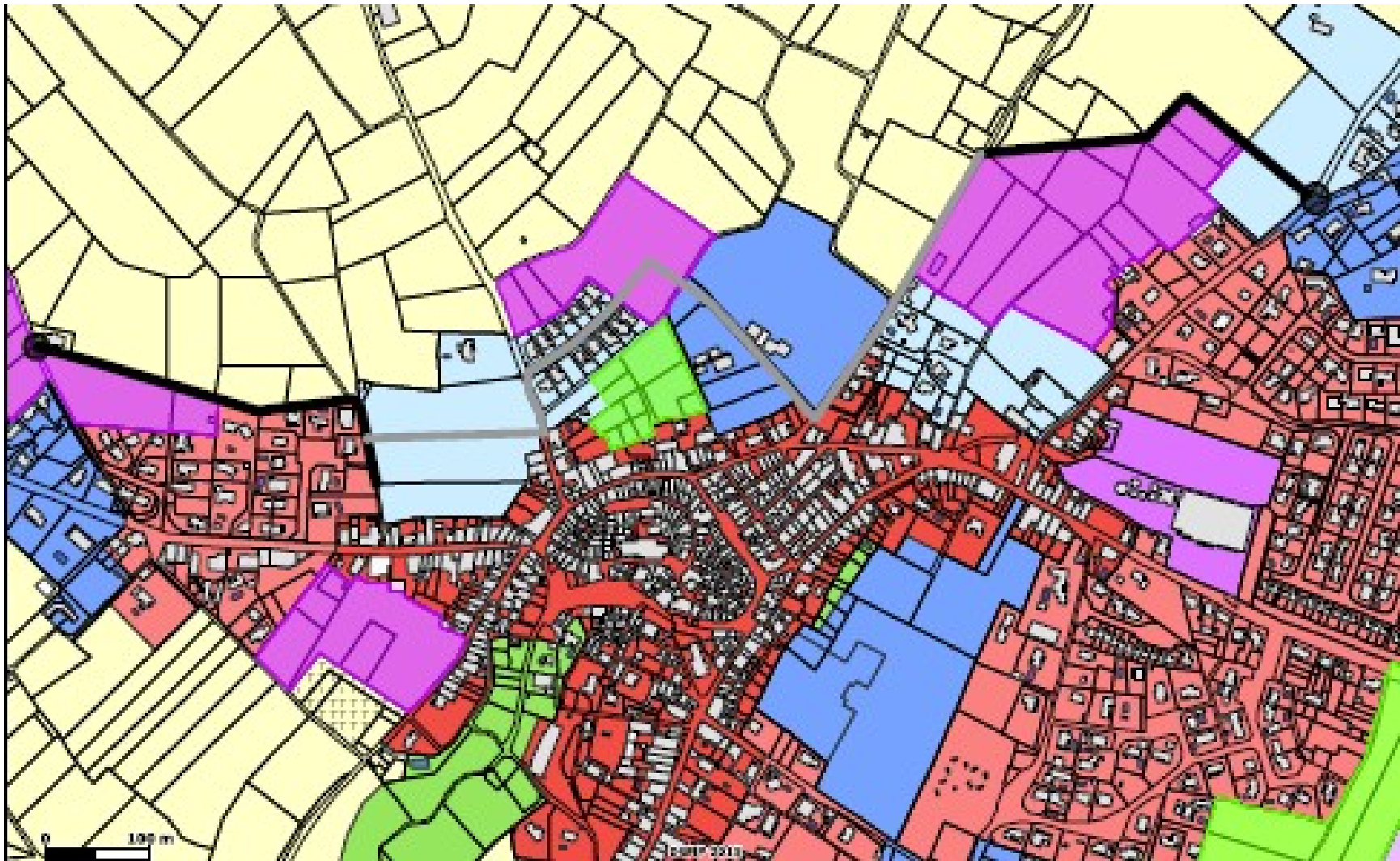
Contournement du secteur Centre



Création d'un
emplacement
réservé visant à
raccorder l'Avenue de
Plaisan à la Croix
Haute

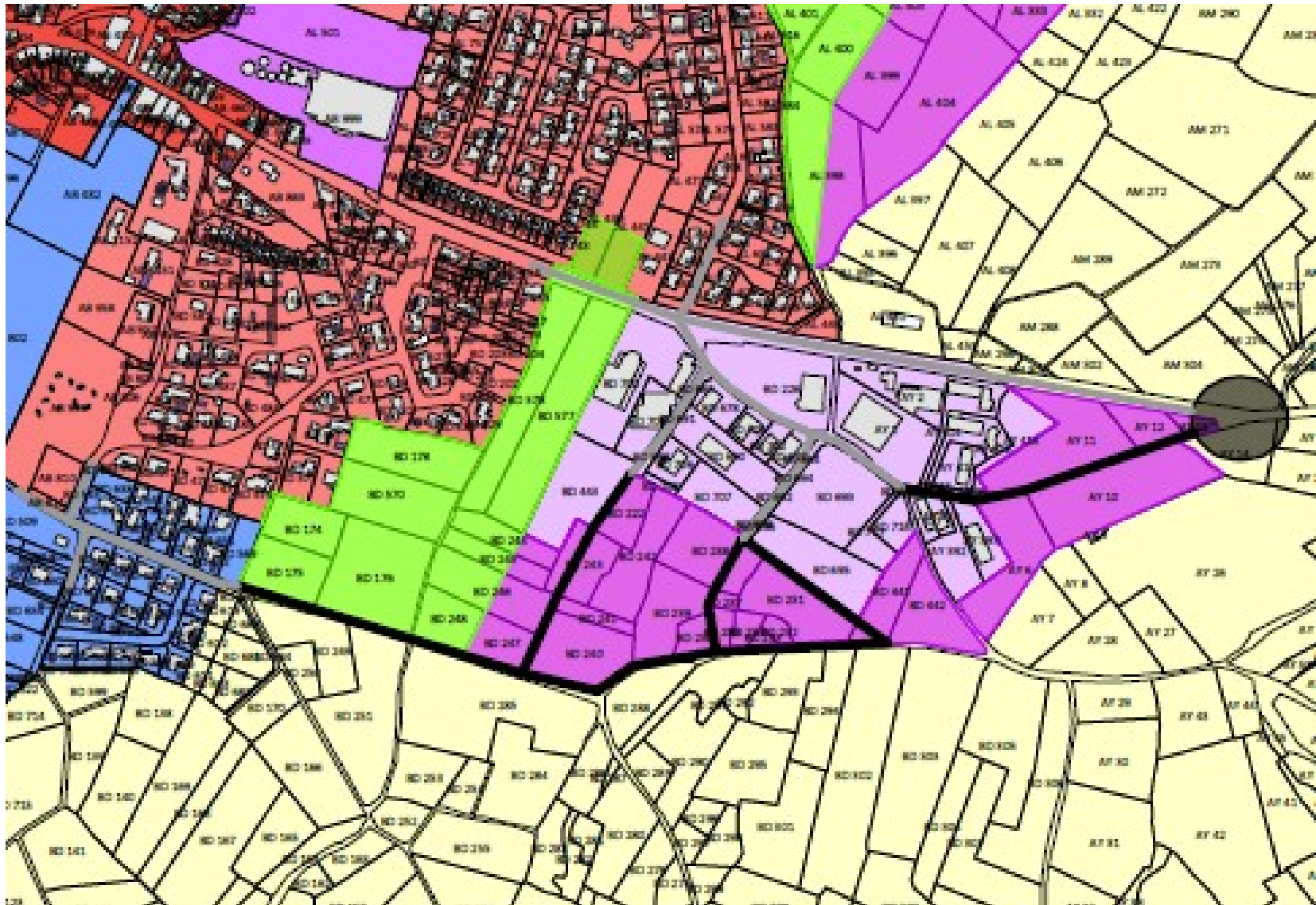
objectif :
axe alternatif à
l'avenue de Plaisan,
à la Rue de la Paix

Maillage Nord



2 contournements créant le maillage nord en utilisant les voies existantes via le Camp de la Cousse, le Jardin de Jean, le Mas d'Affre

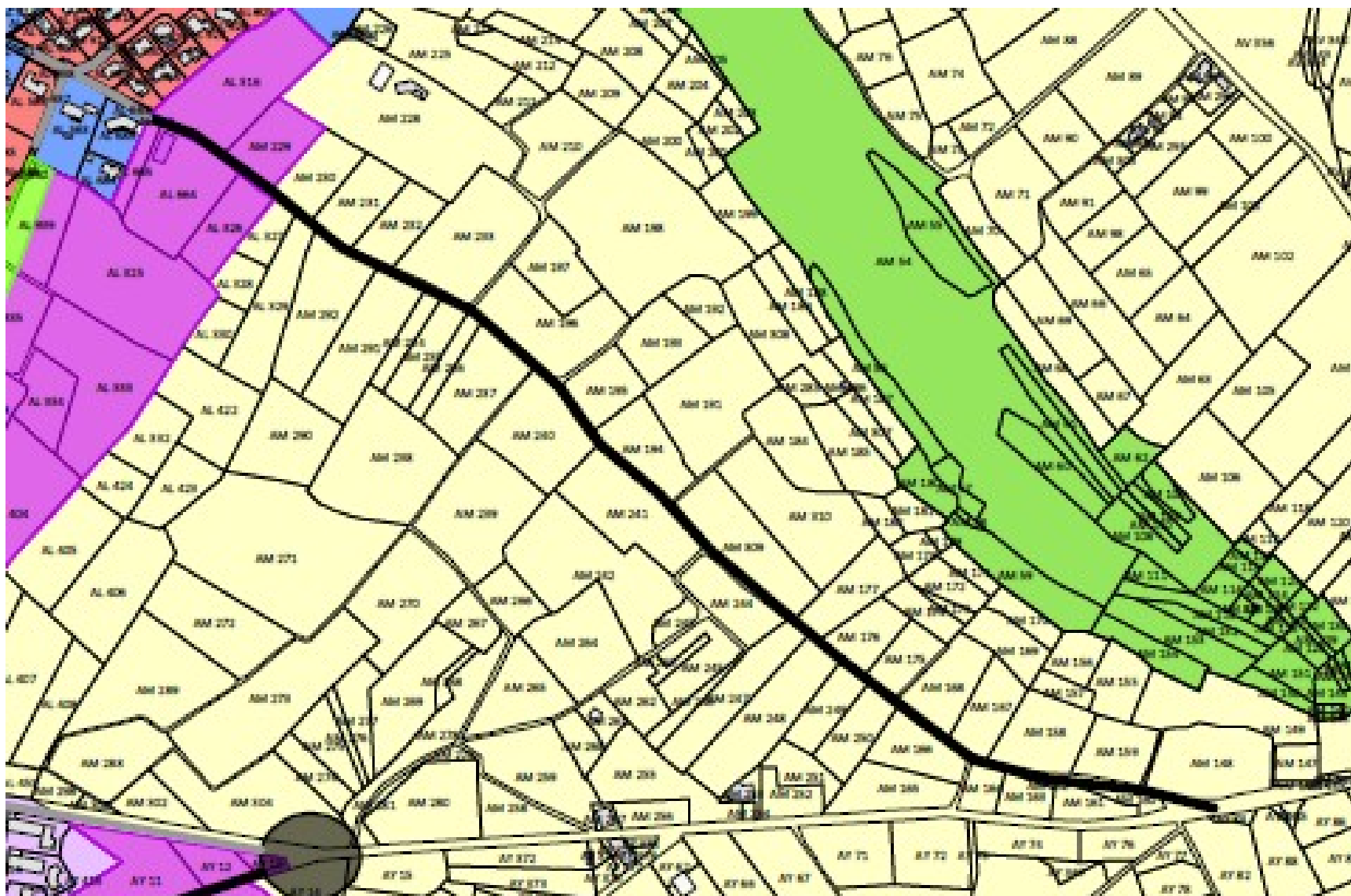
Maillage ZAE



Création d'un accès à la ZAE en Amont de l'actuel rond point / création des voies d'accès vers le chemin de l'Aire Vielle et élargissement de celui ci.

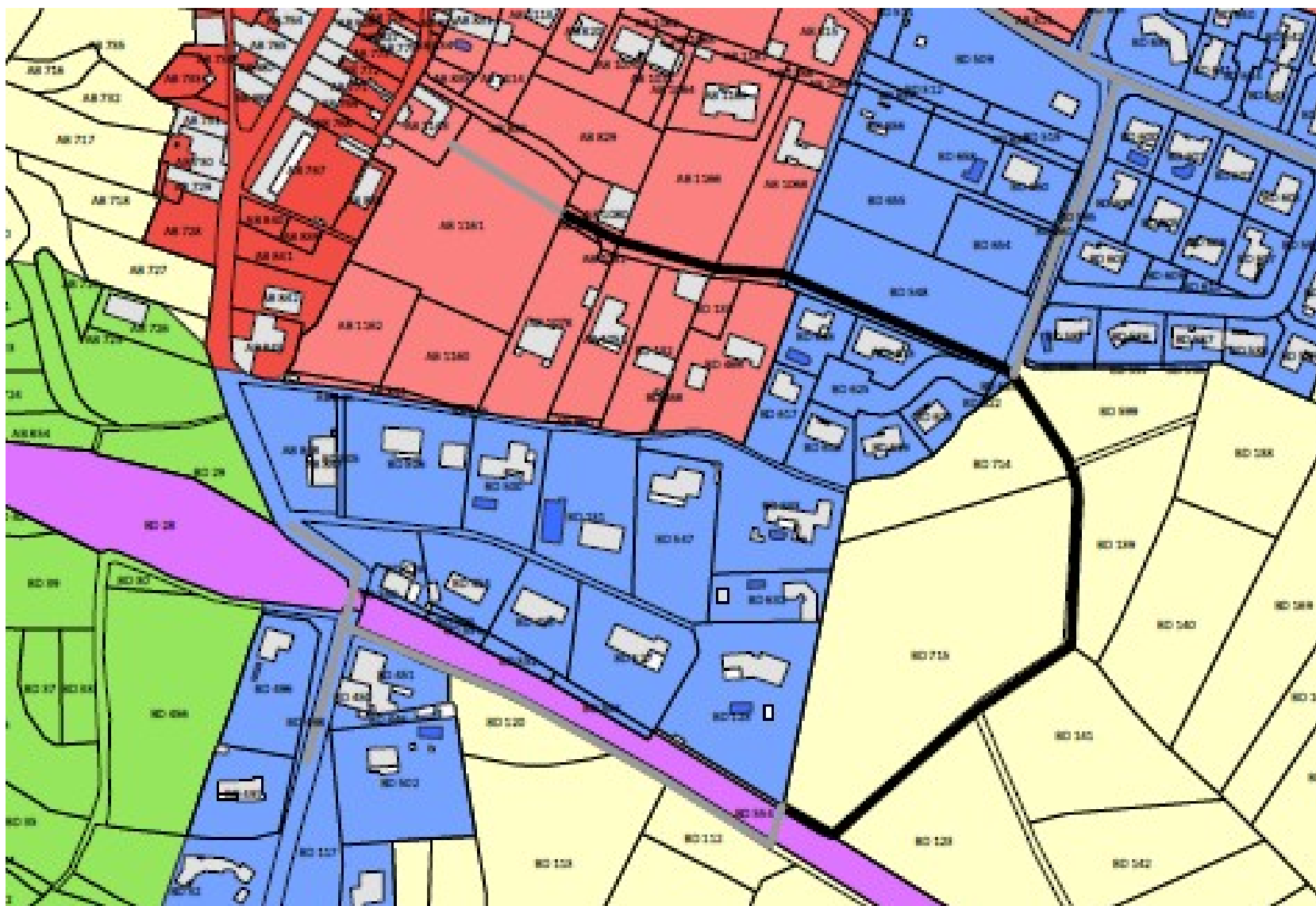
Un axe alternatif à l'avenue Albert Laurens et à la Rue de la Trésorerie est créé

Contournement du secteur Ouest



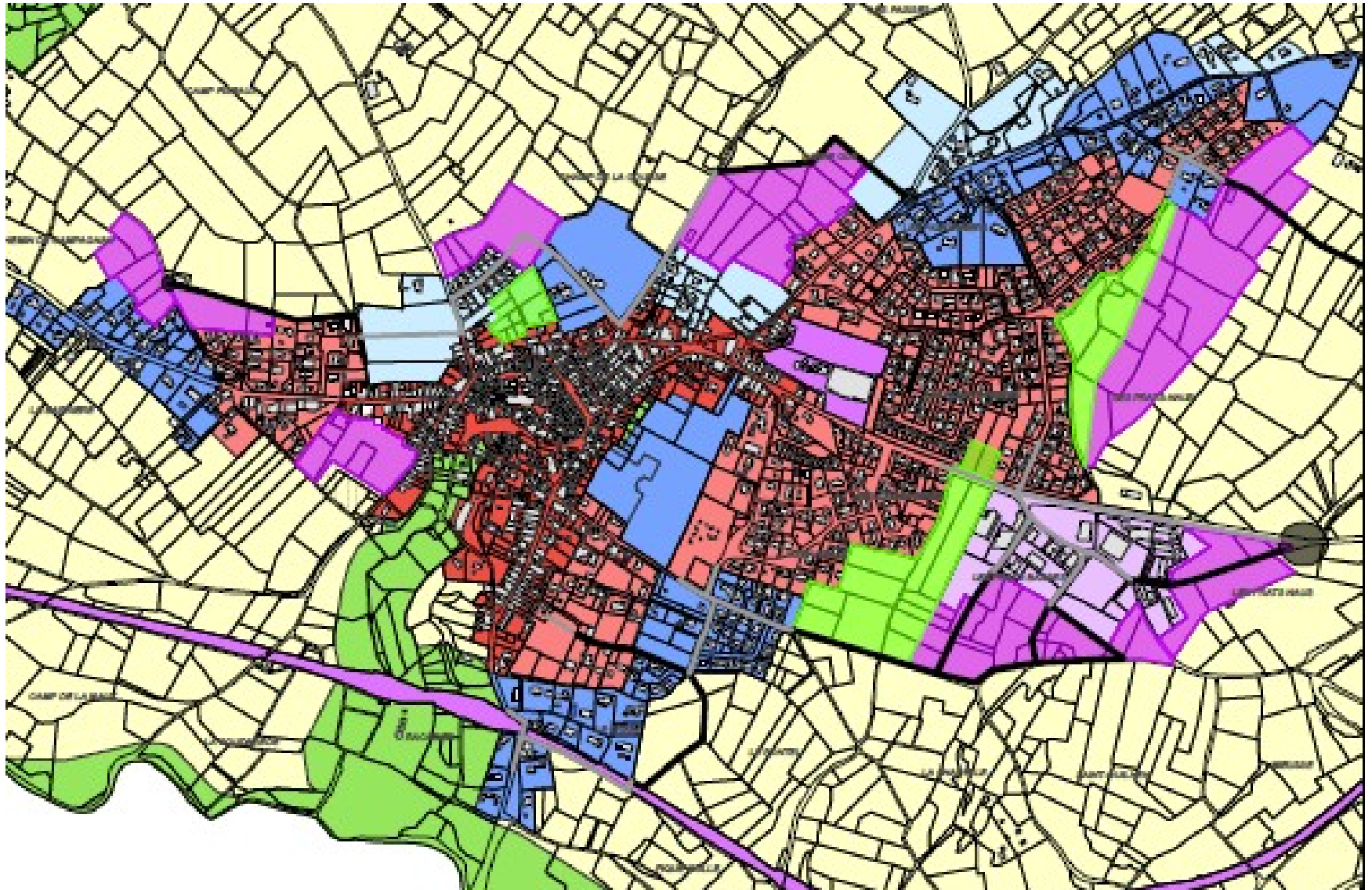
Création d'un accès aux Hauts de Miliac en Amont de l'actuel rond point.
Un axe alternatif à l'avenue Albert Laurens et à la Rue de la Trésorerie est créé à destination
ou en arrivant de Villeveyrac

Contournement Sud



Amélioration du contournement existant en élargissant la chaussée
Création d'un accès débouchant sur l'ancien stade permettant de créer un cheminement doux pour accéder à un futur parking de la crèche

Améliorer les déplacements

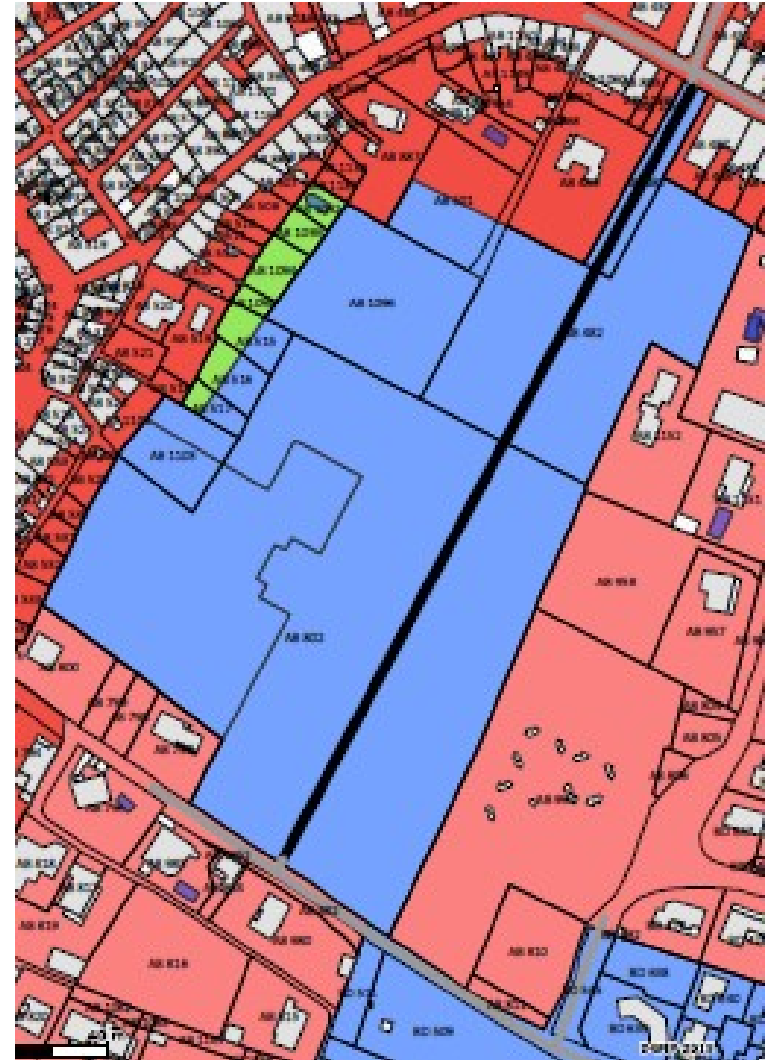


Améliorer les déplacements

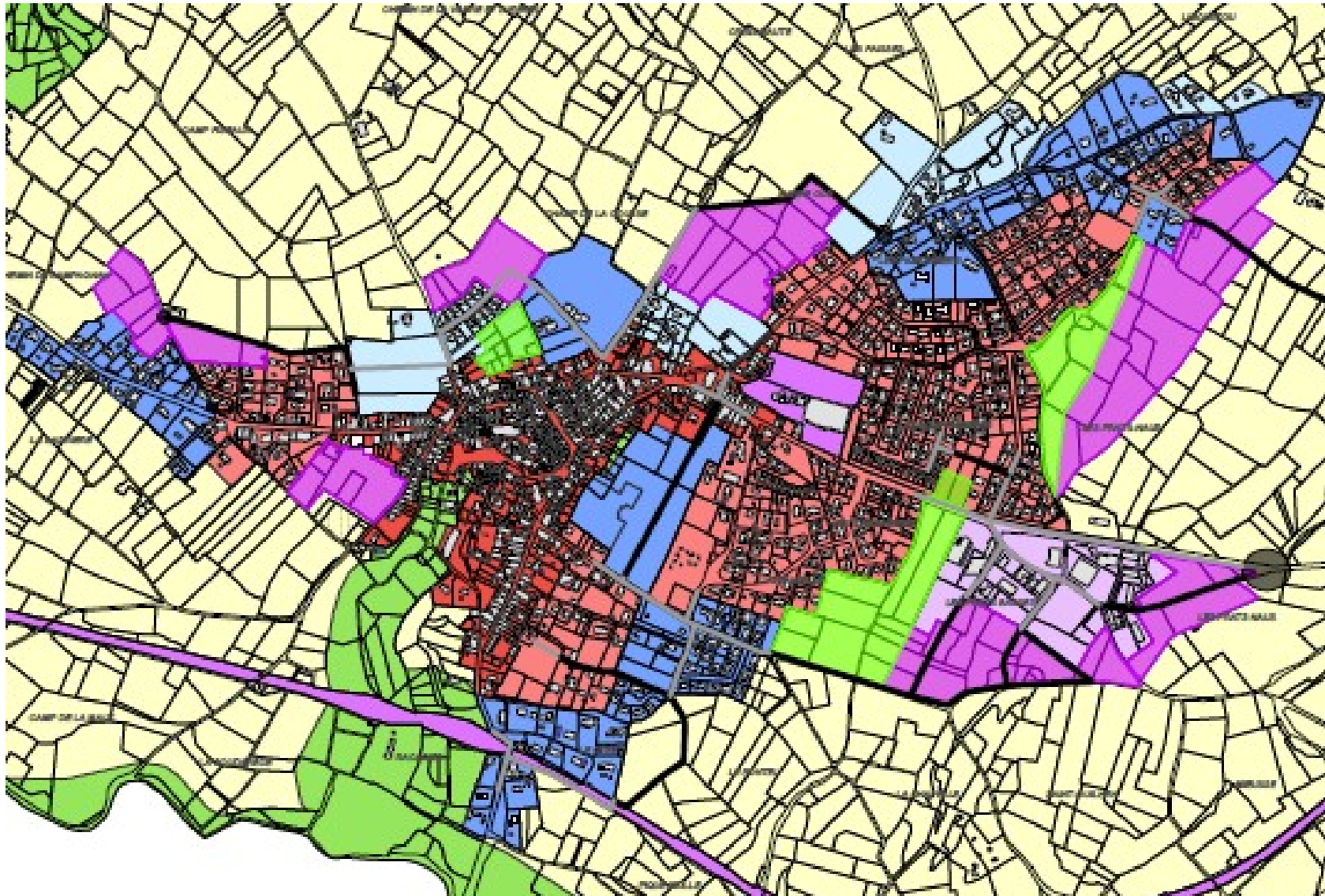


Création d'un emplacement réservé permettant de réaliser la transversale entre l'Avenue de Miliac et l'impasse des Vendanges

Création d'une transversale entre l'avenue de Plaissan et la Rue Saint-Guilhem



Améliorer les déplacements



3°) Développer l'offre de stationnement



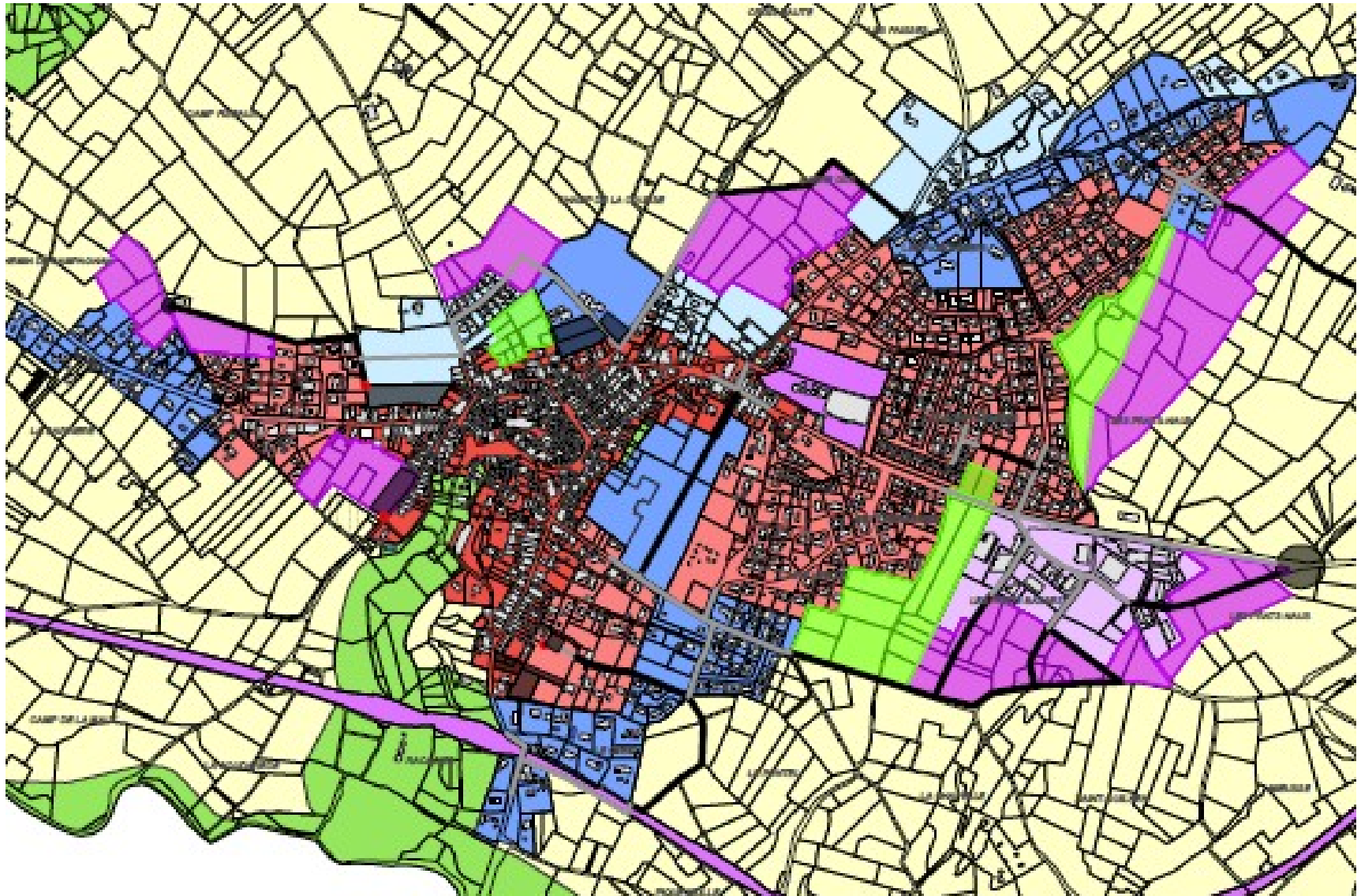
Création de deux emplacements réservés
dédiés aux espaces publics et notamment
aux aires de stationnement :

- Secteur Mas d'Affre / Av de Campagnan
- Secteur Sud

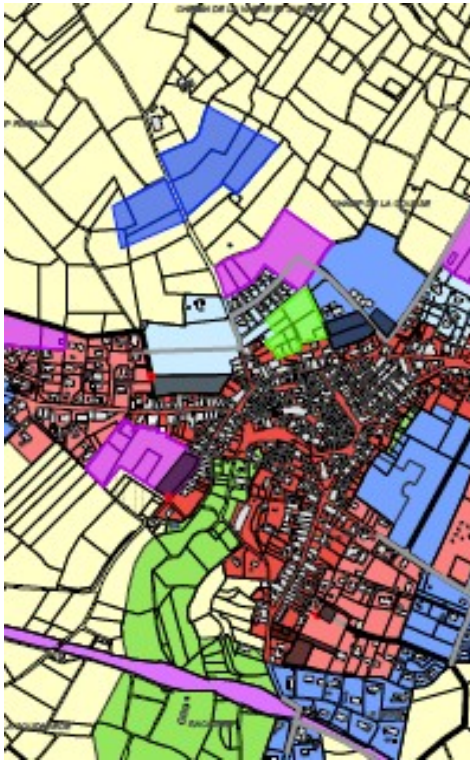
Pérennisation des aires de stationnement
existantes :

- Camp de la Cousse
- Ancien Stade

Développer l'offre de stationnement



4°) Les dispositifs de sécurité - Gestion des eaux pluviales



Etude Ingerop :

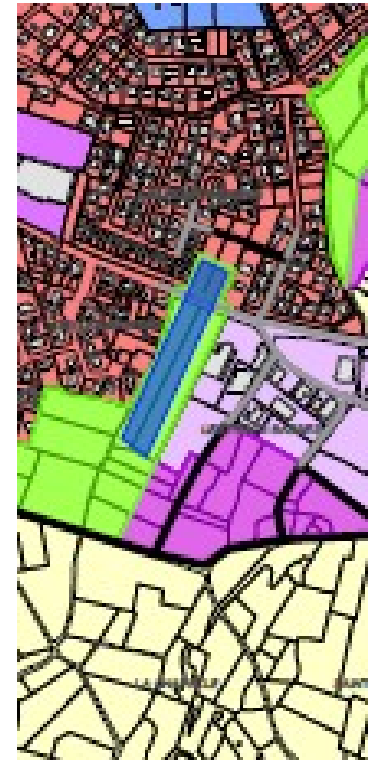
Création de bassins de rétention complémentaires :

deux bassins au Mas d'Affre
(29 000m³ – 1,7 M€)

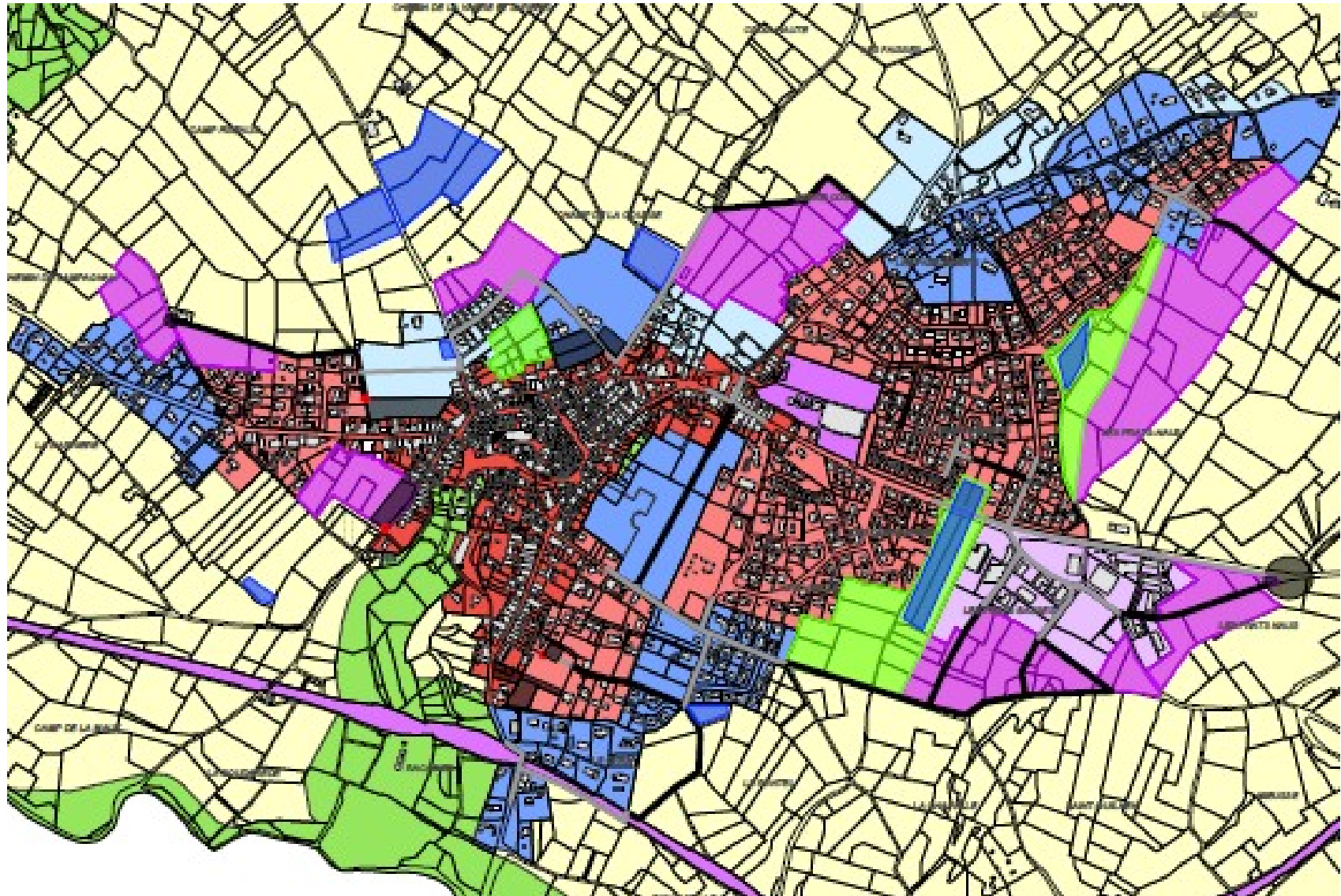
un bassin aux Hauts de Miliac
(1 350 m³ – 140 K€)

Modernisation du dispositif cambinière /
Hauts de Miliac
(207 K€)

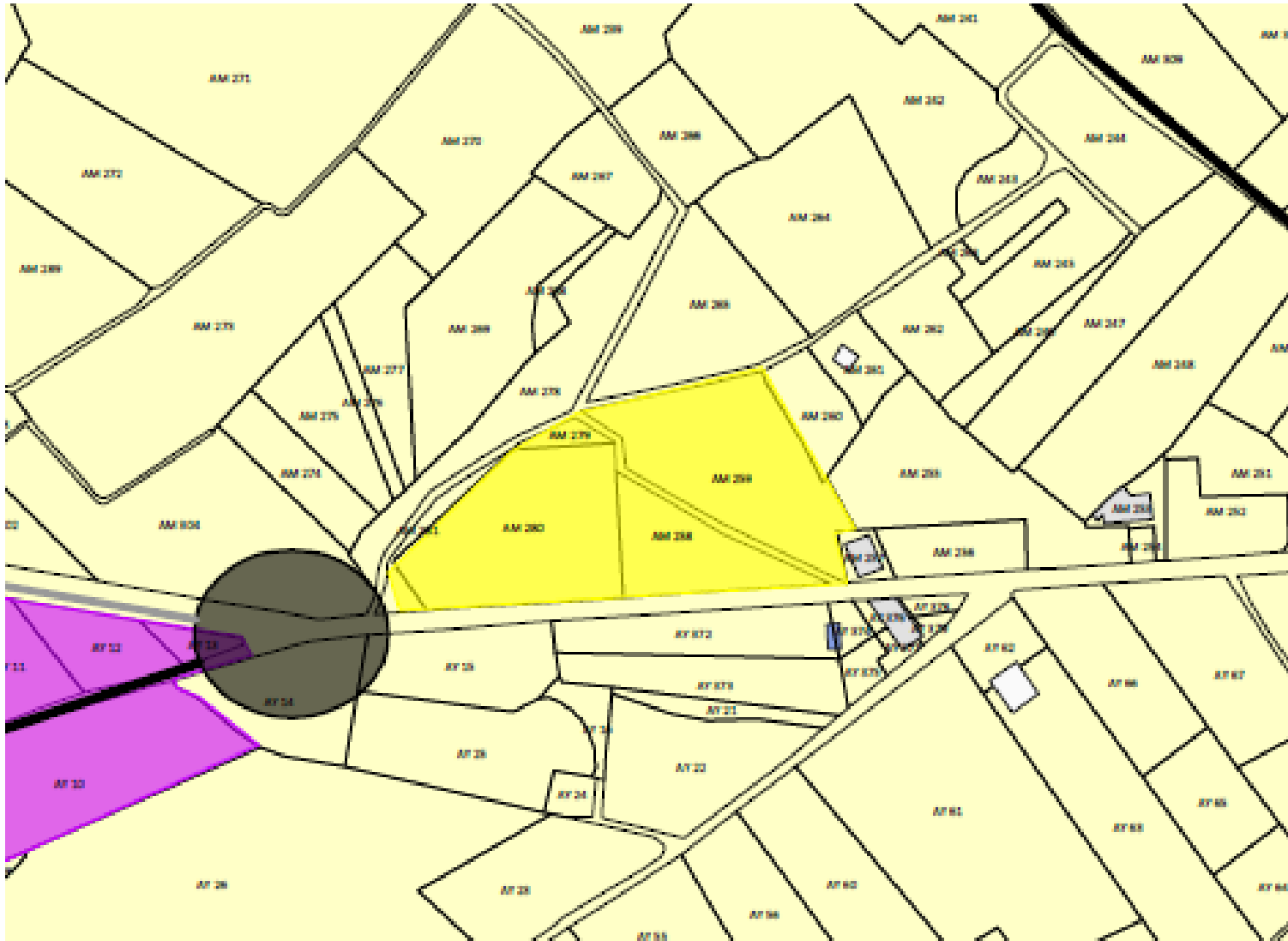
En outre, tout aménagement devra prévoir
un volume de rétention équivalent à 120
l/m² imperméabilisé (ou 1 200 m³/ha
imperméabilisé),



Les dispositifs de sécurité - Gestion des eaux pluviales réalisés et à réaliser



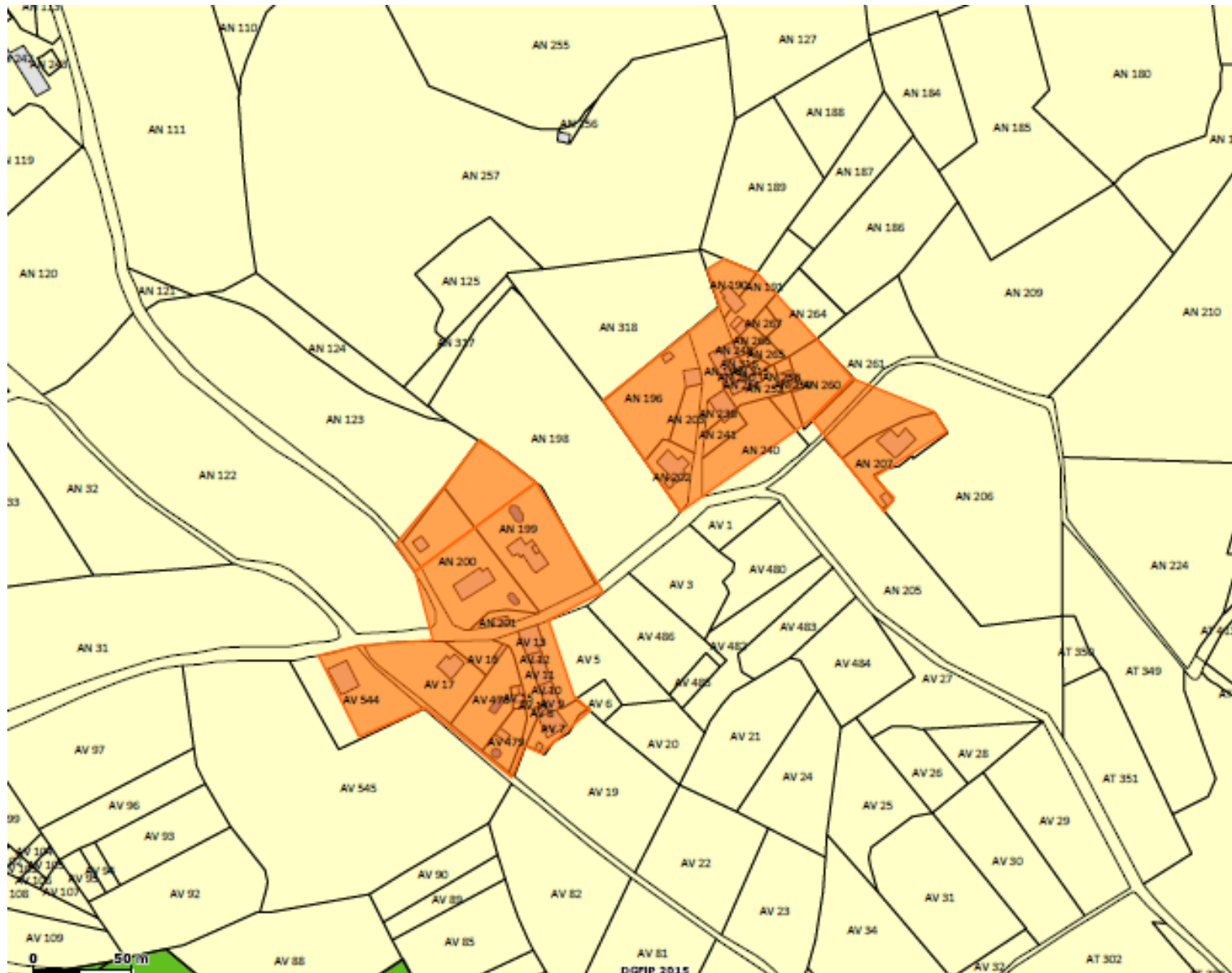
5°) Création d'une zone de développement touristique



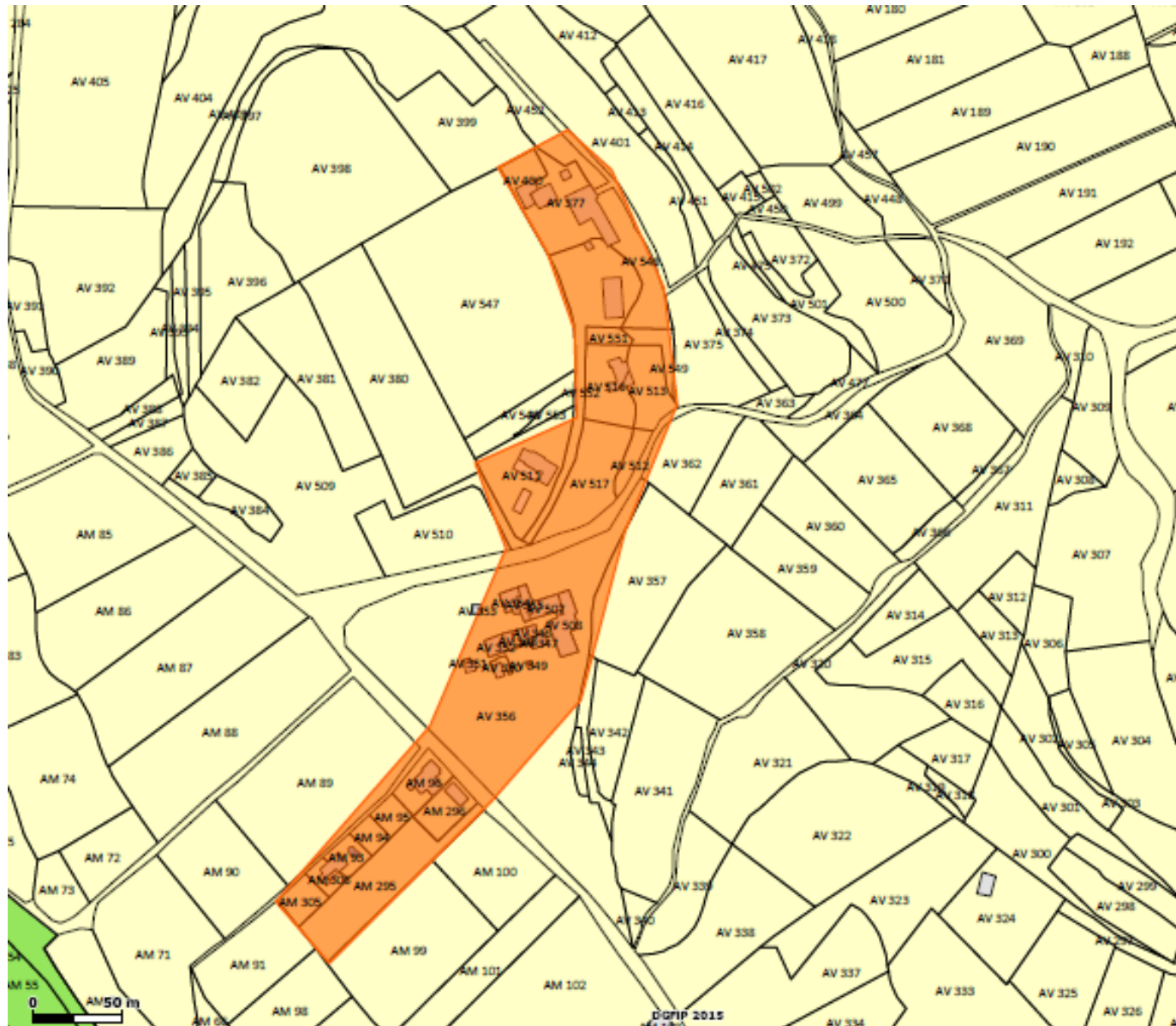
Zone dédiée aux
activités de pleine
nature

1,2 Ha

6°) Déblocage des hameaux – Mas de Boudet



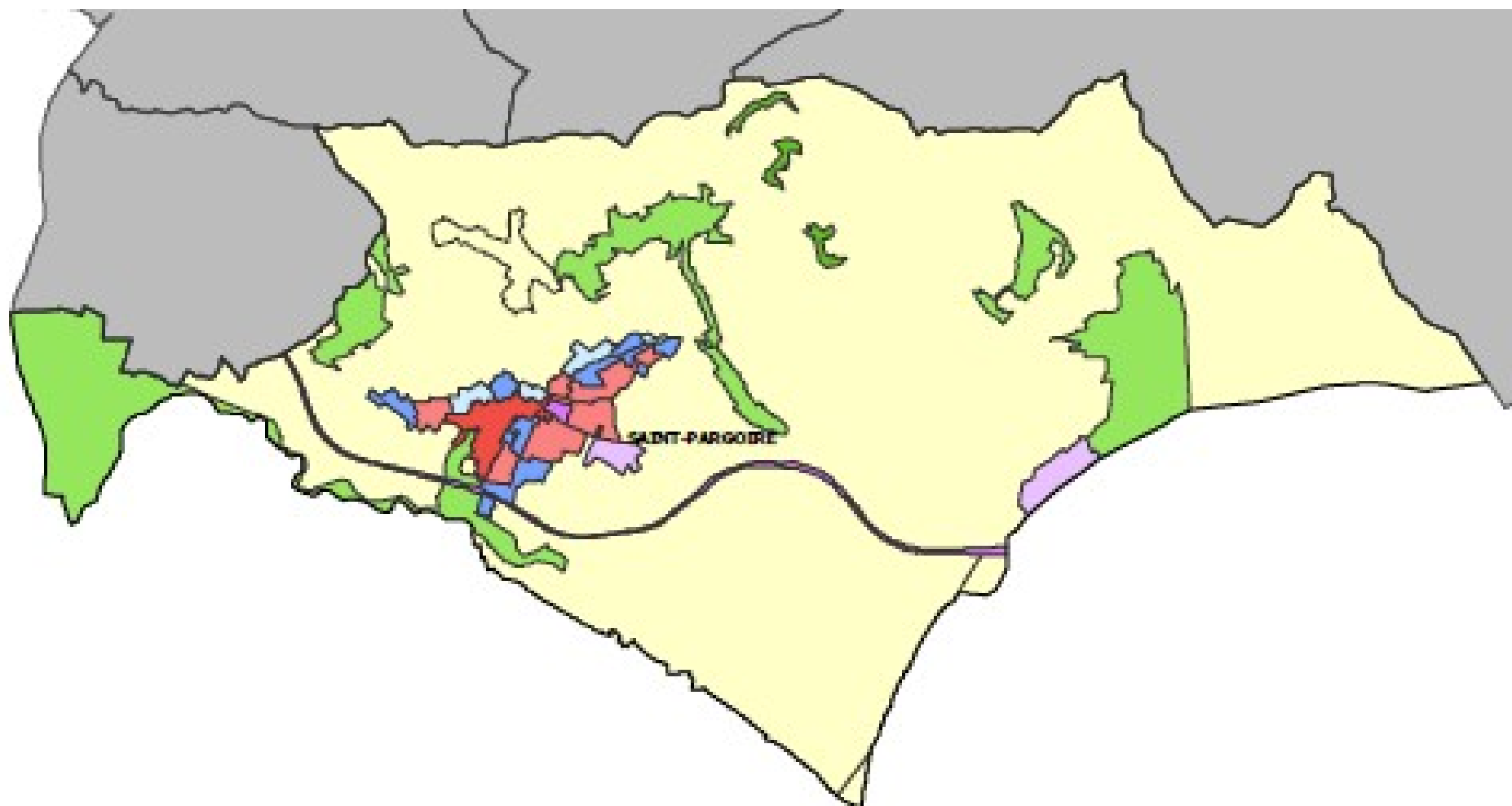
6°) Déblocage des hameaux – Hameau de Besse



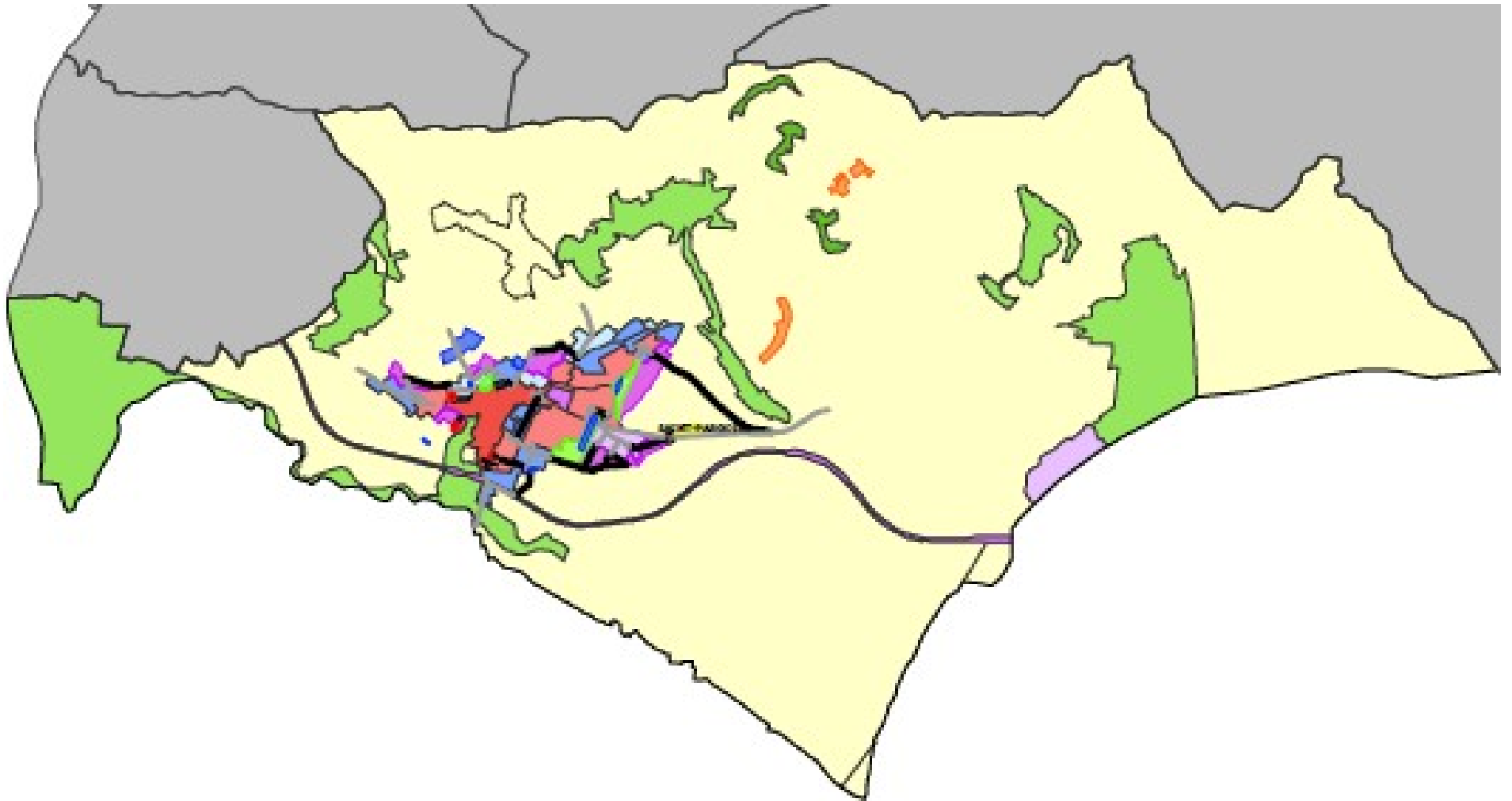
Synthèse

Zones	<i>POS</i>	%	PLU	%
surface urbanisée et urbanisable en Ha	130,95	5,51%	150,95	6,35%
surface agricole en Ha	1923,41	80,91%	1896,21	79,77%
surface naturelle en Ha	322,79	13,58%	329,99	13,88%
Total en Ha	2377,15		2377,15	

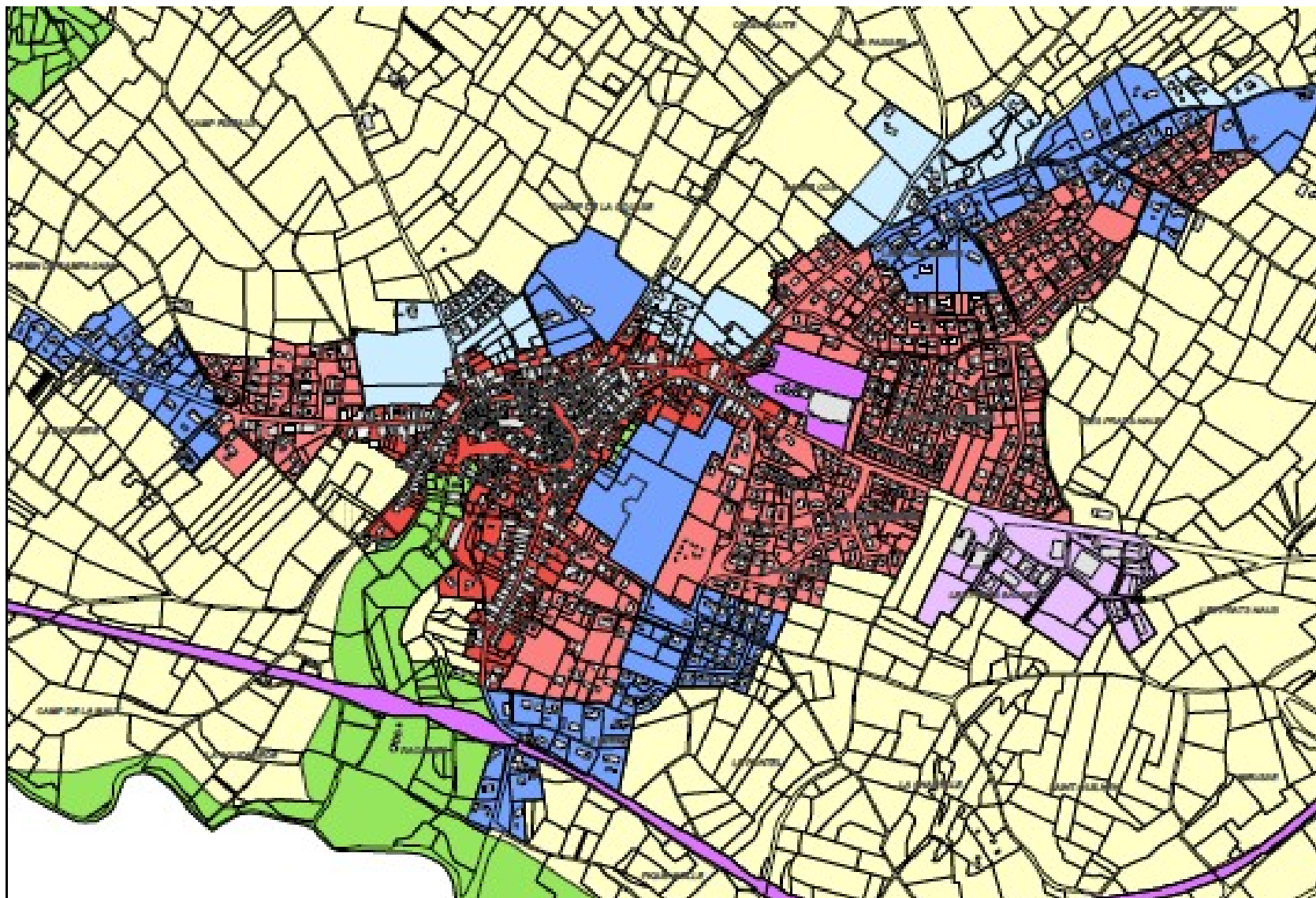
Du POS : Plan d'Occupation des Sols



Vers le PLU : Plan Local d'Urbanisme



Du POS : Plan d'Occupation des Sols



Vers le PLU : Plan Local d'Urbanisme

