

# PLU de la Commune de Laroque

## COMPTE RENDU DE REUNION : 20 Mars 2007 en Mairie

### PRESENTS :

#### Pour la commune :

M. CHANAL, maire de la commune  
M. ALLEMAND, Adjoint  
M. CARRIERE, Adjoint  
Mme PEREZ, Adjointe  
M. FRANCHOMME, Adjoint  
M. CAIZERGUES, Conseiller Municipal

#### Pour les chargés d'études :

M. SILVENT, Atelier du Grec  
Mlle DELAFONT, Atelier du Grec  
Mme CAILLIBOTTE, AoRhe'

### OBJET :

Réunion de travail sur l'élaboration des orientations de développement.

La présente réunion avait pour but d'élaborer une première approche des orientations d'aménagement liées notamment à la structure urbaine envisagée par la Commune.

### DEROULEMENT DE LA REUNION :

#### 1. Présentation générale

Suite à une séance de travail avec la Commission d'Urbanisme, le bureau d'études a pu mettre à jour le plan cadastral et faire l'inventaire des espaces actuellement libres dans les limites du POS..

Rappelons qu'il est obligatoire avant même d'élaborer les orientations d'aménagement de réaliser la synthèse du POS afin de tirer le bilan de réalisation de ce document et notamment afin de mieux cerner les disponibilités offertes à ce jour.

Le bilan du POS a révélé que 18 hectares environ de zones prévues pour l'urbanisation (I NA ou II NA), n'avaient pas été utilisés. Cette surface correspond en grande partie aux « dents creuses » de l'urbanisation actuelle et à quelques tènements importants non construits.

Il est important de rappeler les grands principes de la loi SRU :

- **Le principe d'équilibre** : Préservation des espaces affectés aux activités agricoles.. Préservation des espaces affectés aux activités forestières. Protection des espaces naturels et des paysages. Gestion de l'étalement: Urbanisation économe de l'espace.
- **Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale** : Diversité des fonctions. Mixité urbaine et sociale. Restructuration urbaine. Densité. Gestion des déplacements. Réponse aux besoins d'équipements.
- **Approche environnementale** : Préservation contre les risques. Préservation de la qualité de l'eau. Protection des milieux en particulier des baignades. Préservation de la qualité de l'air. Préservation contre les nuisances. Préservation des nuisances paysagères....

A ce stade de l'étude, Monsieur le Maire a voulu rappeler les objectifs communaux que le Conseil Municipal souhaite voir appliquer dans le cadre du PLU:

- Créer un développement harmonieux
- Ne pas étendre à ce jour les raccordements au réseau d'eaux usées car la station d'épuration ne pourra pas dépasser la capacité de 1 900 Equivalents Habitants, et que d'une part la DDASS ainsi que la situation de la station en bordure du fleuve confirment l'impossibilité d'agrandir cette Station d'épuration, et que la topographie de la Commune obligerait à réaliser un nombre important de postes de relevage pour étendre un raccordement à la majorité de l'agglomération.

## **2. Les orientations de développement urbain**

Les possibilités physiques de développement sont notamment contraintes, outre la présence d'un relief accentué au SUD, par une zone inondable importante qui divise le territoire en plusieurs zones distinctes.

La Commune a défini par rapport à la situation constatée, sa volonté politique d'aménagement.

Il en ressort les points suivants :

### **Quartier Aubanel, Mas d'Aussel, les Bastides, Les Fournies et la Teissière :**

- Le Mas des Fournies doit conserver sa vocation agricole.
- Le Puech de la Teissière est à protéger.
- Le secteur situé au Sud de la Teissière peut être rendu urbanisable dès lors que les accès seront sécurisés et accessibles aux services de secours pour répondre aux prescriptions du SDIS qui se positionne aujourd'hui à l'encontre de ces possibilités.
- Les espaces résiduels interstitiels non construits situés dans la partie Nord ne pourront être rendus constructibles que si les équipements nécessaires (accès, eau potable, surface minimale obligatoire pour accueillir un assainissement autonome-2000 m<sup>2</sup>-) auront été réalisés. Ces dispositions n'ont pas pour but de bloquer l'urbanisation des quelques parcelles restantes, mais de réaliser cette urbanisation dans les meilleures conditions de sécurité et de salubrité trop longtemps ignorées.

### **Quartier Est :**

Ce quartier recèle une zone importante de développement prévue au POS. On constate que des secteurs non négligeables sont non construits, et la Commune souhaite confirmer ces zones dans leur vocation constructible ; étant entendu que seul un assainissement autonome des constructions est envisageable, ce que l'étude de sol confirme.

La Municipalité souhaiterait rendre urbanisable la partie SUD Est de ce secteur non prévue au POS.

Ce secteur se situe de part et d'autre de la RD 115.

La Commune justifie sa volonté de développement dans ce quartier par un accompagnement des travaux nécessaires sur les structures viaires pour réaliser d'une part un maillage et d'autre part débloquent les zones rendues inaccessibles par inondation. Cette urbanisation ne pourrait être réalisée que sous forme d'individuels diffus non raccordables à la station d'épuration.

Il est à constater que cette zone est toutefois contrainte par deux difficultés notoires :

- elle est située en opposition par rapport à la centralité existante et notamment la Mairie et les commerces.
- elle est située dans une zone dont l'étude pédologique de compatibilité des sols avec l'assainissement autonome fait ressortir la présence d'un secteur non favorable à ce type d'assainissement ; une partie de cette zone n'a d'autre part pas fait l'objet d'étude de sols.

Quartier Ouest :

- Ce secteur est déjà très occupé avec une densité de 10 logements/ Ha environ.
- Il comprend notamment un équipement commercial de portée intercommunal et sa présence devra être confirmée dans une meilleure prise en compte de son intégration urbaine. Des parkings sont notamment prévus à proximité.
- Les quelques espaces résiduels dont notamment deux domaines situés le long de la RD 115 (actuellement en zone IINA au POS) constitués qui ont des parcelles de grandes dimensions seront confirmés dans la constructibilité offerte actuellement par le POS en continuité des possibilités d'extension du quartier qu'ils jouxtent.
- Les parcelles vides situées dans la continuité du bâtiment commerciale pourront accueillir à terme des projets commerciaux.
- La Commune souhaite réaliser un équipement public sur la parcelle située derrière le supermarché, ce qui suppose son classement à terme en emplacement réservé.
- Les terres de maraîchage localisées le long de la zone inondable seront confirmées en zone Agricole.

Quartier Tirondel :

- La Commune dispose dans sa partie NORD OUEST, d'un espace surélevé, nettement différencié altimétriquement du quartier OUEST, situé dans la continuité urbaine du développement sur la Commune voisine de Ganges et géographiquement positionné en liaison entre ces deux communes et la Commune de Moulès et Baucels.
- Le Quartier du Tirondel est un secteur de potentialité indiscutable à long terme en corrélation avec les développements voisins.
- La Commune souhaite permettre à long terme une urbanisation concertée et organisée sur ce secteur sous forme de projet d'ensemble. A l'horizon du PLU, ce secteur serait gelé, et ne pourrait être rendu urbanisable qu'après mise en œuvre d'une révision simplifiée du document approuvé.

Equipements :

La Commune, engagée dans une participation intercommunale au niveau des équipements scolaires souhaite pouvoir étendre de façon constructive cette participation aux équipements touristiques, sportifs ou culturels.

Cette volonté devra faire l'objet d'une séance de travail plus précise sur l'organisation intercommunale.

**SUITE A L'ETUDE :**

► Le chargé d'études formalisera les orientations de développement exprimées par la Commune en approfondissant certaines réflexions.

Une réunion de mise au point avec la Commune permettra l'ajustement du projet de développement, à la suite de quoi une présentation à la DDE pourra être faite.

Document diffusé aux présents

Fait à Palavas le 11 avril 2007

Pour le chargé d'étude.

