

PLU de la Commune de Laroque

COMPTE RENDU DE REUNION : 19 Avril 2007 en Mairie

PRESENTS :

Pour la commune :

M. CHANAL, Maire de la commune
M. ALLEMAND, Adjoint
M. CARRIERE, Adjoint
Mme PEREZ, Adjointe
M. RASCHBICHLER, Adjoint

Pour le chargé d'étude :

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'avancer sur les différentes orientations d'aménagement envisagées par la Commune.

DEROULEMENT DE LA REUNION :

Suite aux différentes réunions de travail, le chargé d'études a été proposé un plan de vocations possibles répondant aux orientations d'aménagement souhaitées par la commune.

La volonté exprimée par les élus est de privilégier le cadre de vie actuel du village en ne le dénaturant pas par une urbanisation qui ne serait pas en harmonie avec l'existant.

De plus les contraintes physiques, environnementales et techniques imposent une grande vigilance dans le développement afin notamment de ne pas rendre obligatoire une extension de la station d'épuration dans les conditions de contraintes actuelles.

Dès lors le développement urbain pourrait se faire de façon douce en prolongement ou accompagnement des secteurs urbanisés.

Ceci n'obère pas toutefois une possibilité ultérieure de développement plus volontaire notamment dans le cadre d'une réflexion élargie aux urbanisations voisines.

Les secteurs identifiés se répartissent suivant les conditions d'aménagement qu'ils peuvent accepter, et les vocations en terme de zones urbaines ou rurales.

Les secteurs urbains

- La Commune pourrait se développer suivant plusieurs axes repérés à partir du village ancien classé :
 - Le secteur d'habitat et de services de densité moyenne localisé à l'Ouest est essentiellement pavillonnaire et en grande partie occupée. Il est situé en continuité de l'espace occupé par la fonction centrale qui englobe la Mairie, situé en zone inondable. Les constructions sont desservies par un assainissement collectif en eaux usées. On note la présence de commerces et une intention de développement de ces commerces. La Commune souhaite également y implanter des équipements publics. Ce secteur pourrait être confirmé dans cette vocation.

- Le secteur d'habitat situé au Nord est constitué d'un tissu urbain lâche et très diffus dont l'origine tient plus particulièrement à la topographie chahutée qui a imposé un assainissement autonome dans la majeure partie du site. Cette zone est de plus totalement séparée des autres secteurs par une zone inondable importante. Elle est de plus construite en quasi-totalité dans des conditions d'accès et d'équipement souvent difficiles. La volonté de la Commune est de maintenir la morphologie générale du site en mettant en œuvre toutefois les conditions d'une meilleure organisation sur le plan fonctionnel et de réalisation des équipements. Pour ce faire la zone serait ouverte à l'urbanisation sous réserve que les accès, l'alimentation en eau potable, l'assainissement en eaux usées et en eau pluviale, ainsi que la dimension minimale de surface imposée par la réalisation d'un assainissement autonome soient respectées. A noter que cette zone comprend un secteur inaccessible en période d'inondation, et que la condition supplémentaire d'urbanisation de ces terrains serait l'obligation de respect des normes de sécurité imposées par les services de sécurité. De plus le boisement existant se verrait classé en espace boisé.
- Au Nord Est, existe également une zone d'habitat diffus lâche non desservie par un assainissement collectif. La situation est identique à celle de la partie Nord et à ce titre serait éventuellement urbanisable dans les mêmes conditions de respect des normes de dessertes en équipements divers. La volonté de la Commune serait d'étendre l'urbanisation de part et d'autre de la RD 115 sur de cette zone pour des raisons tenant au constat d'abandon des terrains, à la présence d'équipement en eau potable, électricité, notamment qui permettrait de rentabiliser l'investissement réalisé par la Commune dans ces secteurs, et à la réalisation d'un maillage viaire donnant entre autre la possibilité de débloquer les zones rendues inaccessibles par inondation. Cette urbanisation ne pourrait être réalisée que sous forme d'individuels diffus puisque non raccordable à la station d'épuration. Ceci suppose une vérification de la compatibilité des sols à l'assainissement autonome par extension de l'étude pédologique déjà réalisée dans les secteurs voisins.
- Au Nord-Ouest de la Commune présente un potentiel de développement, qui bien que ne s'inscrivant pas dans une projection à court ou moyen terme offre de par sa situation privilégiée au confluent de trois Communes en devenir un espace qui doit à terme jouer un rôle fédérateur et structurant de premier ordre dans l'aménagement concerté et volontaire à l'échelle intercommunale. Dans l'état actuel des prévisions, notamment de développement démographique sur la Commune le projet est prématuré, mais la conjonction des besoins dans un cadre supra communal peut amener une réflexion et une mise en œuvre plus rapide que ressentie aujourd'hui, et conduire à une organisation d'ensemble, concertée et réalisable dans le cadre d'un projet global après une révision du document d'urbanisme qui serait en vigueur.

Les secteurs ruraux

Secteur agricole

On note la présence de domaines agricoles importants dont la vocation ne saurait être remise en cause à court terme. D'autre part, la commune est consciente de l'intérêt des zones de maraîchage qui tirent leur richesse de la présence de la zone inondable de l'Hérault. Elle souhaiterait pouvoir conserver cette vocation. Tout en ne fermant pas la porte à un aménagement lié à l'existant.

Il a été noté une interrogation par rapport au secteur agricole à proximité de la zone inondable. En effet, une famille propriétaire de terrains souhaiterait pouvoir construire des habitations pour les enfants sur les parcelles indiquées en zone A. Dans un même temps il a été indiqué que ces même personnes sont propriétaires d'un corps de bâtiment important mais qui aujourd'hui bien qu'habité représente un potentiel intéressant. Il a donc été proposé par le chargé d'études de créer une pastille autour de ce domaine dans la zone agricole pour

permettre de réaliser une réhabilitation de ces bâtiments et de permettre de pouvoir accueillir une habitation sans même être agriculteur. Par contre il a été fortement conseiller de conservé le secteur dont l'activité de maraîchage est importante, en zone agricole.

Secteur naturel

La Commune dispose d'un capital environnemental de qualité constitué de paysages, de boisements classés, de cours d'eau, de protections diverses, qu'elle souhaite non seulement conserver mais également valoriser ; ce à quoi elle s'appliquera volontairement. D'autre part la présence de zones à risques impose une prudence certaine dans les développements urbains ainsi qu'en zone non urbanisable.

SUITE A L'ETUDE :

- ▶ La commune doit prendre contact avec le bureau d'études chargé de l'étude pédologique complémentaire pour le secteur Nord-Est.
- ▶ Suite à cette étude complémentaire une réunion informelle avec les personnes publiques associées sera programmée.

Fait à Palavas le 3 mai 2007

Pour le chargé d'étude.



Document diffusé aux présents