

# Révision du Plan Local d'Urbanisme Commune de Névian (11)

## **Réunion Publique du mardi 7 novembre 2017 à 18h30**

### **Introduction de Madame le Maire**

Madame le Maire remercie les personnes présentes et rappelle l'historique de l'élaboration du PLU. Elle précise les éléments qui ont conduit au retard dans la procédure d'élaboration du PLU et notamment la réalisation d'une nouvelle STEP. La mise en fonctionnement de la nouvelle station d'épuration permet aujourd'hui de mener à bien les études.

Madame le Maire explique les changements de législation importants avec lesquels il est nécessaire d'être conforme aujourd'hui et qui implique une reprise des documents déjà présentés lors de réunions publiques.

Pour finir, elle présente les personnes qui vont intervenir lors de la réunion publique et le déroulement de la présentation :

- démarche d'un PLU et procédure,
- le contexte législatif,
- les enjeux du diagnostic,
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

### **• Qu'est-ce qu'un PLU ?**

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le document d'urbanisme de planification au niveau communal ou intercommunal. Il remplace le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain du 13 décembre 2000, dite « loi SRU ».

L'établissement d'un PLU est le préalable essentiel à la maîtrise, par la commune, de son urbanisation. Il est la mise en forme du projet communal.

Les éléments principaux du PLU sont :

#### **- Le Rapport de Présentation**

Ce rapport est constitué d'un diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, les orientations générales retenues pour le PADD, le zonage et leurs justifications, ainsi que les incidences prévisibles sur l'environnement et la compatibilité au regard des lois et règlement.

#### **- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

C'est un document politique exprimant les objectifs et projets de la collectivité en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans.

#### **- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Ce document expose la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

## - Le Zonage et le règlement

Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones mentionnées dans le règlement et traduites sous forme d'un document graphique. Ils fixent en cohérence avec le PADD les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs.

## - Les Annexes

Elles comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées dans le PLU, comme notamment :

- Les servitudes d'utilité publique,
- Les périmètres reportés à titre informatif, comme les Zones d'aménagement concerté ou les zones où un droit de préemption public s'applique,
- Les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

## Les étapes de procédure

- Réalisation d'un Diagnostic territorial qui révèle les enjeux du territoire
- Élaboration du projet de PADD → débat au sein du Conseil Municipal
- Transcription réglementaire : mise en forme des OAP, du zonage et du règlement
- Arrêt du PLU par le Conseil Municipal
- Concertation des personnes publiques associées (3 mois)
- Enquête publique (1 mois)
- Synthèse des avis, reprise du dossier
- Approbation du PLU par le Conseil Municipal

## • Le contexte législatif

Depuis le début de la procédure de PLU le contexte législatif a beaucoup évolué.

### Les lois « Grenelle »:

- Renforcement des SCOT,
- Favoriser les PLU intercommunaux,
- Lutter contre l'étalement urbain,
- Contribuer à l'adaptation au changement climatique et à l'efficacité énergétique,
- Prendre en compte la biodiversité,
- Anticiper l'aménagement opérationnel durable.

### La loi ALUR qui a instauré :

- La caducité des Plan d'Occupation des Sols (POS),
- La suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS),
- La suppression de la surface minimale des terrains pour construire,
- L'élargissement du droit de préemption,
- L'arrêt du maintien des règles d'un lotissement de 10 ans,
- La modernisation des PLU.

### La modernisation des PLU :

Cette loi a modifié les PLU dans leurs formes grâce à une simplification de l'écriture des règlements (principalement sous forme de grandes thématiques).

Mais également au niveau du contenu qui a permis d'offrir plus de souplesse aux collectivités pour une meilleure adaptation des règles à leurs territoires.

Les principes directeurs s'attachent à réaffirmer les objectifs nationaux :

- Préserver le cadre de vie,
- Encourager l'émergence de projets,
- Intensifier les espaces urbanisés et accompagner le développement de la construction de logements,
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

### • **Le contexte supra-communal**

Les documents-cadre avec lesquels le PLU doit être compatible :

**Les documents régionaux :**

- Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT),
- Plan Régional de l'Agriculture Durable (PRAD),
- Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE),
- Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE), dont le schéma régional éolien.

**Plus localement d'autres documents qui imposent également la compatibilité avec le PLU :**

- Plan Climat Énergie Territorial de l'Aude,
- Le SCOT de la Narbonnaise approuvé en 2006, en cours de révision,
- Le Plan Local d'Habitat du Grand Narbonne,
- Les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE et SAGE),
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Orbieu (PPRI).

Également la compatibilité avec la nouvelle station d'épuration et le schéma d'assainissement.

### • **Le diagnostic**

Le diagnostic permet d'analyser le territoire et ses tendances d'évolution dans son contexte supra-communal par l'analyse quantitative et statistique, mais aussi qualitative et spatiale. Il permet également de prendre en compte les enjeux de l'Etat et les contraintes législatives.

Cette approche thématique par une analyse transversale permet de dégager les enjeux et les perspectives d'avenir afin de définir au mieux le projet communal.

Sans diagnostic... pas de projet.

### Les enjeux de biodiversité

Prendre en compte la protection de l'environnement et notamment au niveau de :

- la zone Natura 2000 site d'intérêt communautaire de la Haute Vallée de l'Orbieu,
- la ZNIEFF de type I du Pech de Grande Garrigue,
- la ZNIEFF de type II des collines Narbonnaises,
- La ZNIEFF de type II de la vallée aval de l'orbieu.

Une évaluation environnementale a été réalisée (imposée par la présence d'un site Natura 2000 sur la commune) qui permet d'étudier les enjeux et incidences sur l'environnement des nouveaux projets transcrits dans le PLU, notamment au niveau des secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation.

### Les enjeux de biodiversité Trame Verte et Bleue (TVB)

Préserver et/ou renforcer la trame verte et bleue, à travers le zonage et les protections réglementaires, de manière à ne pas interrompre les continuités écologiques et préserver les réservoirs écologiques.

On retrouve sur le territoire les corridors de cours d'eau et notamment l'Orbieu, le corridor écologique du SRCE et des réservoirs de biodiversité au niveau des massifs boisés de la commune.

### Les enjeux liés aux risques

- Éviter d'aggraver le risque inondation en respectant les zones à risques et intégrer le règlement du PPRI de l'Orbieu,
- Prendre en compte également le risque incendie et le risque Transport de Matières Dangereuses (TMD),
- Prendre en compte la nuisance du bruit de la voie ferrée.

### Les enjeux urbains et sociodémographiques

- Maîtriser et reprendre la croissance de la commune,
- Rechercher une plus grande densité dans le village.

Pour cela, un travail est nécessaire afin de déterminer les besoins en extension urbaine.

On analyse le potentiel dans la partie actuellement urbanisée, qui se traduit par différentes formes :

- les bâtiments transformables (les caves, les anciens bâtiments d'activités...),
- les logements vacants,
- les dents creuses (parcelles vides),
- le potentiel « densifiable » (grandes parcelles pouvant être divisées).

Ce potentiel est pondéré pour prendre en compte le temps nécessaire aux mutations. Tous ces espaces ne seront pas transformés dans la durée du PLU.

Le besoin en extension urbaine en découle, dans le respect des taux de développement démographique identifié par le SCOT et le PLH.

### Les enjeux en termes d'habitat :

- Maintenir l'effort sur le logement locatif et le social,
- Proposer un habitat diversifié pour limiter le tout pavillonnaire,
- Mettre en adéquation l'objectif de population à la capacité d'accueil des équipements publics et des réseaux.

### Les autres enjeux territoriaux

- Mettre en parallèle les enjeux énergétiques, agricoles et patrimoniaux,
- Préserver les espaces agricoles,
- Protéger le petit patrimoine,
- Prendre en compte des sites archéologiques.

## La synthèse des enjeux sur le village

- Développer les liaisons piétonnes et cyclables,
- Prévoir une future utilisation de la voie ferrée,
- Poursuivre une gestion du stationnement groupée dans le centre ancien,
- Mettre en valeur les entrées de village,
- Continuer à améliorer la qualité des espaces publics et les relations entre les quartiers.

## Prendre en compte les servitudes d'utilité publique

Le projet communal doit également prendre en compte les Servitudes d'Utilité Publique :

- résultant du Plan de Prévention des Risque d'inondation de l'Orbieu (PPRi),
- de protection des bois et forêts soumis au régime forestier,
- relatives à l'établissement des lignes de transport d'énergie électrique,
- relatives à la protection contre les obstacles pour une liaison hertzienne,
- relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques,
- relatives au chemin de fer.

## • **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le PADD décline ses orientations autour de 4 axes :

Axe 1 - Affirmer l'identité paysagère et environnementale, vecteur d'un cadre de vie de qualité.

Axe 2 - Promouvoir un développement urbain maîtrisé et équilibré.

Axe 3 - Conforter les équipements et les mobilités comme vecteur de lien entre les espaces et les habitants.

Axe 4 - Développer une économie structurante répondant aux enjeux du territoire.

### Axe 1 - Affirmer l'identité paysagère et environnementale, vecteur d'un cadre de vie de qualité

- 1 - Préserver la qualité paysagère du village,
- 2 - Affirmer une trame verte et bleue sur la base des éléments structurants de la commune,
- 3 - Conforter les fonctions identitaires des entrées de village et du patrimoine communal.

### Axe 2 - Promouvoir un développement urbain maîtrisé et équilibré

- 1 - Renforcer la cohérence urbaine du village,
- 2 - S'appuyer sur le renouvellement urbain,
- 3 - Affirmer les fonctions du centre du village,
- 4 - Diversifier l'offre de logements et offrir la possibilité d'un parcours résidentiel adapté,
- 5 - Promouvoir une gestion durable des ressources.

### Axe 3 - Conforter les équipements et les mobilités comme vecteur de lien entre les espaces et les habitants

- 1 - Conforter les équipements existants en adéquation avec le projet d'accueil,
- 2 - Favoriser les modes doux pour limiter les déplacements et apaiser la centralité,
- 3 - Participer au développement des communications numériques.

## Axe 4 - Développer une économie structurante répondant aux enjeux du territoire

- 1- Accueillir la zone d'activités intercommunale,
- 2- Soutenir le dynamisme agricole et son rôle dans le maintien de la biodiversité,
- 3- Conforter le parc éolien existant.

### **• Suite des études et de la concertation**

Les prochaines étapes sont la transcription réglementaire avec l'élaboration du zonage, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Une prochaine réunion publique sera organisée pour présenter ces documents.

D'ici là, chacun est invité à consulter les documents en mairie ou sur le site internet, au fur et à mesure de leur production, et de mettre les remarques et suggestions sur le registre.

### **• Remarques et questions**

#### Pourquoi avoir fait une procédure de ZAD pour la future extension ?

La Zone d'Aménagement Différé du Cros a été créée afin de stopper les promoteurs qui promettent des prix non réalistes et permettre une maîtrise du foncier et du projet qui sera réalisé.

#### Le PPRI peut-il être modifié ?

L'élaboration d'un PPRI est de compétence état, il s'impose aux communes. Il n'est modifié que dans des cas particuliers et très rarement.

### **• Complément des intervenants de l'Agglomération du Grand Narbonne**

#### Les compétences de l'Agglomération

Le Grand Narbonne, Communauté d'Agglomération accompagne la commune dans le cadre de la procédure du PLU, au titre de sa compétence sur l'élaboration et le suivi du SCoT mais également au travers de sa compétence développement économique.

#### La Zone d'Activité Concertée de Néviau

La ZAC en est à la phase des études préalables. Un dossier est disponible en Mairie sur la zone et sera alimenté au fur et à mesure de l'avancée des études. Il vous sera présenté prochainement l'orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur lors d'une prochaine réunion publique.

#### La mission centre ancien :

De plus, l'Agglomération a souhaité accompagner les communes sur des démarches de revitalisation des centres anciens. Face aux enjeux de dévitalisation des centres, dégradation du bâti, perte d'attractivité, habitat indigne, une mission centre ancien a été lancée en 2017 avec pour objectif premier de faire un premier état des lieux des cœurs de villages pour cibler les actions prioritaires opérationnelles. Le Grand Narbonne se veut accompagnateur et facilitateur des démarches parfois complexes pour les petites communes.