



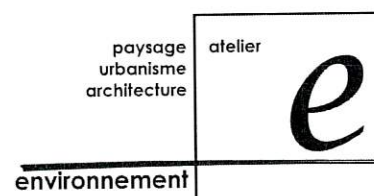
Annexe de la délibération
n° 1 du Conseil Municipal
du 12 février 2019

Commune de Néviau

(Aude)

Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Bilan de la concertation



1. MODALITÉS INITIALES DE CONCERTATION

Par délibération n°19 du 11 juillet 2017 de prescription de la procédure, le conseil municipal de Névian a fixé les modalités de concertation minimales comme suit (extrait de la délibération) :

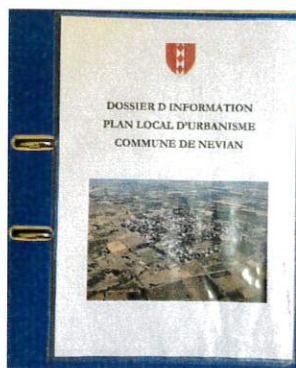
- **Moyens pour annoncer la concertation aux habitants, associations locales et autres personnes concernées :**

- Affichage de la présente délibération en Mairie de Névian,
- Publication d'un avis de concertation du public dans la presse locale, dans un bulletin municipal et sur le site internet de la Commune de Névian.



- **Modalités de la concertation proprement dite :**

- Organisation de deux réunions publiques d'information en Mairie de Névian préalablement annoncées par voie de diffusion d'un avis de communication dans la presse locale et sur le site internet de la Commune de Névian,
- Mise à disposition en Mairie de Névian d'un dossier d'information consultable aux jours et heures d'ouverture habituelles de la Mairie jusqu'à ce que le Conseil Municipal arrête le projet de PLU, alimenté au fur et à mesure de l'avancement des études, des éléments du diagnostic, des orientations et des plans schématiques relatifs au contenu du PLU et notamment du Projet d'Aménagement de Développement Durable après la tenue du débat en Conseil Municipal.



- **Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager les débats :**

- Mise à disposition du public en Mairie de Névian d'un registre à feuillets non mobiles permettant de consigner l'ensemble des observations, remarques et suggestions du public.

2 .MODALITÉS MISES EN ŒUVRE

2.1. REGISTRE EN MAIRIE, LETTRES ET ENTRETIENS AVEC MADAME LE MAIRE

Registre en Mairie :

Le registre en mairie a été mis à disposition du public tout au long des études, et ce jusqu'au 12 février 2019, date de l'arrêt du PLU et du bilan de la concertation. Aucune remarque n'a été consignée dans le registre depuis 2017, cependant le registre ayant été ouvert en 2000 (première délibération), on note 38 remarques et 15 lettres reçues avant 2017.



REGISTRE D'OBSERVATIONS PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE NEVIAN



Mise en révision du POS et transformation en PLU le 24 février 2000

Nouvelle délibération prescrivant la mise en révision du POS valant transformation en PLU le 13 octobre 2011

Nouvelle délibération prescrivant l'élaboration du PLU et fixant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation publique le 11 juillet 2017

le Maire,

REVISION DU P.L.U.

MODALITE DE CONCERTATION : Délibération du 24/02/2002.

REGISTRE DES SUGGESTIONS D'INTERET COMMUNAL
OUVERT le 28 janvier 2008 à 9h

Je sollicite de votre bienveillance la possibilité d'inclure la parcelle : Section B n° 750 "au dit r. de 600" dans le nouveau POS de la commune de Néviau le cas échéant par avenant. Je vous prie d'agréer Monsieur le Maire l'assurance de ma parfaite considération.

Parcelle 283 "au dit r. des Bécusses" avec servitude, il est possible que ma parcelle figure un jour de la PLU dans l'attente d'un projet.

Pour la Parcelle je demande que la parcelle B 1499 de 910m² soit incluse dans le PLU à mon usage dit "Garcia" jusqu'à ce que l'Etat ou l'Etat de la Région de la Vallée approuve mes observations.

Pour la parcelle je demande que la parcelle B 1418 de 492m² soit incluse dans le PLU à mon usage dit "Garcia" jusqu'à ce que l'Etat ou l'Etat de la Région de la Vallée approuve mes observations.

Les remarques et demandes sur le registre antérieures à 2017 :

Les 53 remarques, figurants dans le registre et antérieures à la dernière délibération de juillet 2017, concernent uniquement des demandes d'ordre d'intérêt privé, sur la constructibilité de terrains. Ces remarques ont été analysées et prises en compte au regard du projet de développement de la commune et des contraintes liées notamment aux différents aléas du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Néanmoins, la majorité des demandes ont trait à des terrains qui se situent en dehors de l'enveloppe urbaine existante et de l'extension urbaine prévue dans le projet communal.

Lettres réceptionnées depuis 2017 :

- Lettre de demande d'intégration d'une partie de la parcelle AK31 non concernée par le PPRI dans la zone constructible du PLU ; au regard des orientations déclinées dans le cadre du PADD sur la forme urbaine de la commune et la prise en compte du risque inondation , la commune ne peut donner suite à cette demande, cette parcelle étant

située dans la zone rouge Ri 3 du PPRI (inconstructible).

- Lettre de demande d'intégration dans la zone constructible du PLU des parcelles B1498 et B871. Ces parcelles se situent dans un secteur agricole, totalement détaché de la zone urbaine. De plus, ce secteur est identifié avec des enjeux paysagers importants (classement en zone agricole protégée au titre du paysage) donc avec un objectif de préservation affirmé et ne pouvant accueillir des constructions.

Entretien avec Madame le Maire :

La propriétaire de la parcelle AL 14 fait l'objet d'un permis accordé en 2001, mais les travaux n'ont pas été réalisés (mise à part les fondations). Ce permis étant aujourd'hui caduc (délai dépassé), la propriétaire devrait redéposer un permis de construire, cependant celui-ci sera refusé, car la parcelle se situe en zone rouge du PPRI (zone Ri 1)

2.2 REUNIONS PUBLIQUES

Deux réunions publiques ont été organisées tout au long des études.

- **le mardi 7 novembre 2017**, la première réunion publique a réuni environ 40 personnes, sur la démarche du PLU, les enjeux du diagnostic et le projet d'aménagement et de développement durable



- **le mardi 22 janvier 2019**, qui a réuni environ 40 personnes, sur le zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement.



Ces réunions se sont déroulées en soirée (à partir de 18h30) pour que le plus grand nombre puisse y assister. Les principaux sujets d'intérêt collectif qui sont remontés lors de ces réunions publiques sont : le PPRI, l'aménagement du secteur du Cros, les dents creuses.

Les comptes rendus de ces réunions sont joints au présent document.

Publication des réunions publiques :

Chaque réunion a fait l'objet d'une publication et d'une information :

- dans un voire deux journaux locaux diffusés dans le Département (Indépendant et/ou Midi Libre),
- sur le site internet de la commune et sur le site Facebook,
- sur le panneau lumineux,
- sur les différents panneaux d'affichage



**ANNONCES
LEGALES**

751770

**RÉUNION PUBLIQUE
ÉLABORATION DU PLU DE NÉVIAN**

**Le mardi 7 novembre 2017 à 18 h 30
au Foyer 18 avenue de Marcorignan**

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, la commune de Néviau invite les habitants à participer à une réunion publique de présentation des éléments de contexte et les enjeux issus du diagnostic de la commune ainsi que les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui définit les grandes orientations du Plan Local d'Urbanisme (PLU) pour les années à venir.

153829

AVIS AU PUBLIC

Commune de Néviau

Seconde réunion publique – Elaboration du PLU
Le mardi 22 janvier 2019 à 18 h 45 au Foyer
18 avenue de Marcorignan

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme arrive dans sa phase finale avec la traduction des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) dans le zonage, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Afin de présenter l'état d'avancement du projet, la commune de Néviau invite les habitants à participer à une seconde réunion publique.

Commune de Néviau (Aude) - Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Bilan de la concertation

Atelier e - 11510 Treilles - tél 04 68 45 72 80 - fax 04 68 45 61 95 - e-mail contact@atelier-e.com

2.3 PARUTION DANS LE BULLETIN MUNICIPAL

À plusieurs reprises, tout au long des études, le PLU a été évoqué dans le bulletin municipal.



La Déchetterie

ans un souci d'améliorer l'environnement, et en application des directives gouvernementales, la déchetterie municipale devra fermer prochainement.

C'est pourquoi, les 3 communes de Néviau, Moazan et Marcorignan se sont regroupées afin de créer une déchetterie correspondant à la réglementation en vigueur.

Elle sera implantée sur le territoire de Moazan.

Toutes les informations nécessaires vous seront données lors de son ouverture.

Les Travaux

D'importants travaux ont été réalisés au Chemin de la Bada puisque c'est toute la voirie qui a été rebâtie. Elle sera d'ici peu ornée : voûte de quoi raviver les souvenirs nous l'espérons.

Le boulevard du Chemin de l'Olepiou a quant à lui pu bénéficier de l'éclairage public.



La Révision du PLU

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (ancien POS) et des modalités de concertation, un registre de suggestions d'intérêt communal est ouvert au public tout au long de la procédure. Il est disponible au secrétariat de la Mairie.



Enlèvement des débris

Comme vous avez pu le constater des efforts importants ont été faits au niveau de l'environnement et de l'aménagement du village, avec la création de jardins, la plantation d'arbustes et de fleurs dans divers coins, mais aussi le nettoyage fréquent des rues.

Certes tout n'est pas encore parfait, mais avec un peu de bonne volonté et de civisme de la part de chacun, tout devrait aller de mieux en mieux et notre village être de plus en plus agréable à vivre.



Ses vœux de Noël ont été commentés avec le passage du système éligible, les élections se sont déroulées le vendredi 22 janvier 2013 pour le traditionnel renouvellement des mandats.

La plupart des prévisions 2009 réalisées

- L'année avait bien été commentée avec le passage du système éligible et les élections se sont déroulées le vendredi 22 janvier 2013 pour le traditionnel renouvellement des mandats.
- L'entretien des voiries et des trottoirs a été assuré.
- L'entretien des voiries et des trottoirs a été assuré.
- L'entretien des voiries et des trottoirs a été assuré.

Deux grands projets pour le moment

Adopter les différents projets de subventions, ainsi que les projets de travaux d'entretien et de réparation de la commune.

Vivre ensemble

Pour terminer son discours, Magali Vergnes rendait hommage à tous ceux qui œuvrent pour le bien du village.

Un discours éloquent des élus municipaux

Bulletin Municipal de Néviau

VIE MUNICIPALE

Petites Réflexions sur le Thème des Vœux du Maire

Mais que le Maire a, comme chaque année réuni les Néviauais ce 12 janvier 2013 pour le traditionnelle rencontre du Maire avec la population.

Le vocabulaire le plus généralement utilisé - à Néviau ou ailleurs - pour désigner cette manifestation de début d'année est celui de "Cérémonie des vœux".

Pour la démocratie, une cérémonie est à la fois une forme régulière d'expression de la vie sociale, mais c'est aussi dans un second sens : une "marque de civilité".

Faire les choses "avec cérémonie" c'est à la fois manifester le soin qu'on y apporte pour les faire et en même temps montrer l'importance qu'elles ont, ou doivent avoir aux yeux de tous.

Effectivement pour l'équipe municipale et pour le Maire en particulier, au moment des vœux est un temps fort de l'année, puisque c'est une occasion de présenter à la population ce que l'équipe municipale a réalisé durant l'année écoulée et ce qui lui reste à conduire comme projets, réalisant ceux qui sont prioritaires au moment des élections que des autres qui sont venus s'y ajouter.

Ainsi, les "Vœux du Maire" c'est en quelque sorte :

- un compte-rendu d'activités et d'information - un pontage de participation,
- un acte de rassemblement dans l'amitié.

Nous y attachons une grande importance car cela nous permet d'être la juste récompense à ceux qui nous ont tant guidés dans la communauté d'électeurs qui nous a fait confiance.

Notre système de Démocratie est représentatif est généralement dénoté comme "le moins mauvais des systèmes politiques". Mais il peut devenir défectueux si l'électeur des fois qu'il agit, une fois en place oublie le contact avec ceux qui les ont précédés - élus.

Qu'un élu, marqué de succès ou même élus oublient également leurs promesses électorales - Ce n'est pas l'objectif et du dialogue avec la population, un comportement irresponsable pour qui la Démocratie est représentative concerne tout son sens. Voilà pourquoi ces réalisations sont importantes.

Quant aux nombreuses réunions sur des thèmes divers : PLU, PDD, Plan de gestion etc... où la population est invitée à venir donner son avis, une critique, à venir se concerter avec leurs élus, c'est un encouragement pour donner au citoyen la possibilité de participer effectivement à l'élaboration des décisions qui seront prises pour le village.

Et là on met en œuvre une forme encore plus élaborée de Démocratie puisqu'elle devient de forme "Participative".

La chance d'un petit village comme Néviau est de pouvoir offrir à tous, cette possibilité de contribuer à la vie politique locale.

Ainsi l'équipe municipale et son Maire sont toujours heureux de constater la participation nombreuse des Néviauais aux initiatives régulièrement prises pour les rencontrer.

CADRE DE VIE

P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme)

La mise en place d'un PLU sur le territoire d'une commune est toujours un enjeu très important pour l'avenir du village. Son but est de définir un projet global d'aménagement et de développement durable à moyen terme, dans le respect des lois et règlements en vigueur.

L'étude est confiée à un bureau d'étude (le cabinet B) qui travaille en étroite collaboration avec les élus et en veillant avec la population puisque celle-ci sera largement consultée. L'élaboration des documents d'urbanisme doit tenir compte des principes mentionnés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

Aquiline en respectant les objectifs du développement durable : diversité des fonctions urbaines et mixité sociale, utilisation économe et équilibrée des espaces.

Une première phase a été adaptée, c'est la partie diagnostics et diagnostics à l'actuel.

La deuxième phase consiste à la mise en place du PADD, c'est-à-dire le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, celui-ci consiste à mettre les orientations souhaitées par la municipalité en ce qui concerne l'urbanisme et l'aménagement fait de son territoire. Il permet à la commune de présenter les grands axes de sa politique pour les 15 années à venir.



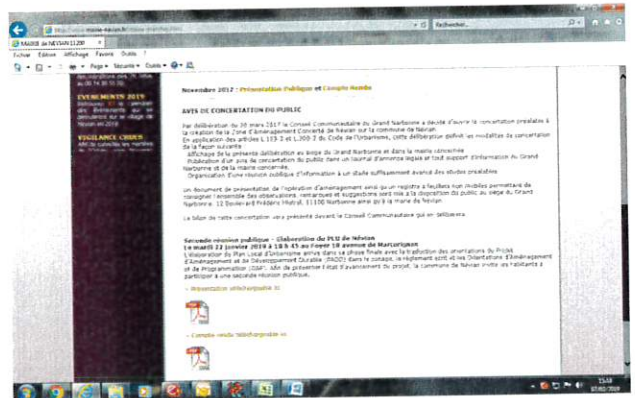
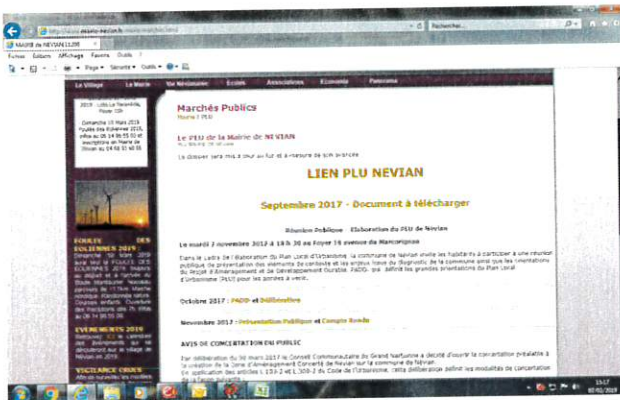
Les principaux éléments de réflexion sont les suivants :

- mettre en valeur les éléments structurels caractéristiques de territoire ou présentant un intérêt paysager ;
- favoriser le développement durable du territoire ;
- maîtriser le développement du territoire ;
- organiser une occupation équilibrée du territoire ;
- améliorer la mobilité intra-communale, la liaison Nord-Sud du village ;
- réorganiser des bâtiments entre les Néviauis ;
- développer des services adaptés au territoire ;
- mettre en valeur le patrimoine naturel et urbain du territoire ;
- favoriser l'utilisation des énergies renouvelables ;
- préserver l'équilibre agricole, garantir d'un paysage ouvert.

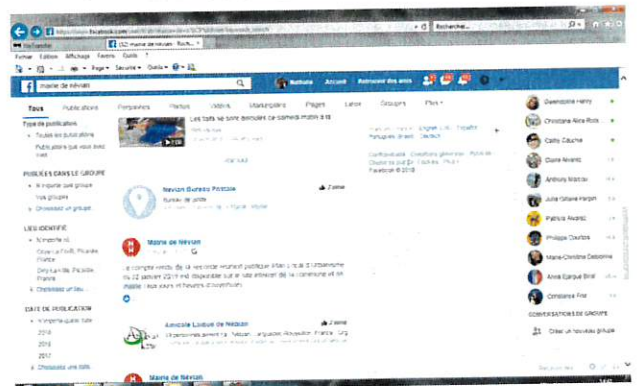
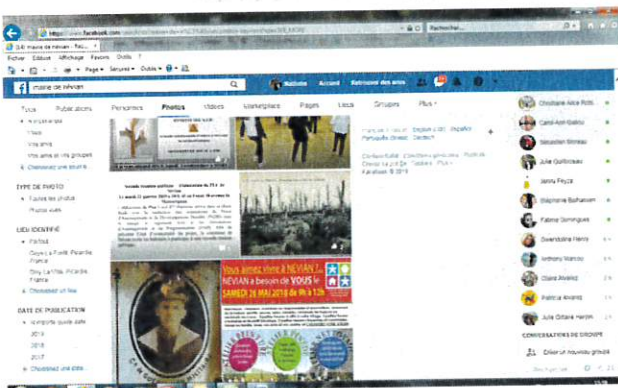
Bien évidemment le projet sera présenté à la population au cours de différentes réunions publiques et d'autres précisions seront apportées dans le prochain bulletin.

2.4 AUTRES MODES DE DIFFUSION DE L'INFORMATION

- Sur le site internet de la commune



- Sur le site Facebook de la commune



2.5 REUNIONS AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Tout au long de la procédure, plusieurs réunions de travail sur des documents clés du PLU ont été organisées pour débattre et trouver des déclinaisons réglementaires adaptées et appropriées au projet communal.

Des réunions de présentation à chaque étape de l'élaboration ont permis de présenter aux personnes publiques associées les documents et de recueillir leurs avis et observations en amont en vue d'améliorer le document.

- le 30 mai 2018 notamment avec la Chambre d'Agriculture sur la partie réglementaire du PLU,
- le 21 juin 2018 notamment avec les services de la DDTM de l'Aude - observations sur les documents PLU (rapport de présentation, règlement, OAP, zonage)
- le 22 janvier 2019, présentation des documents du PLU avant l'arrêt en conseil municipal.



3. BILAN GLOBAL DE LA CONCERTATION PUBLIQUE

L'ensemble des remarques qui ont pu être faites au cours de cette concertation, ont pu être ensuite débattues au sein de la commission des élus et lors des réunions de travail notamment avec les personnes publiques associées.

Cette concertation a permis aux habitants et à toutes les personnes intéressées de comprendre et de mieux connaître cet outil ainsi que l'ambition de l'équipe municipale en matière d'aménagement du territoire communal.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Néviau a recueilli dans l'ensemble l'avis favorable de la population au travers de la concertation.

Conjointement à la concertation du public, une procédure d'enquête publique sera menée courant juin 2019, laquelle a le même objectif d'information du public et de recueil de ses remarques, observations, propositions et avis.

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

Réunion Publique du mardi 7 novembre 2017 à 18h30

Introduction de Madame le Maire

Madame le Maire remercie les personnes (environ 50 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'État 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.

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

Réunion Publique du mardi 22 janvier 2019 à 18h45

Introduction de Madame le Maire

Madame le Maire remercie les personnes présentes (environ 40 personnes) et rappelle l'historique de l'élaboration du PLU et son contexte.

L'objet de la réunion est de présenter la traduction du projet de PLU, après un rappel des orientations du PADD, notamment le zonage, le règlement et les OAP, avant arrêt par le conseil municipal.

Madame le Maire insiste sur la nécessité de limiter la consommation de l'espace et donc la taille des parcelles dans l'avenir.

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

• 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 ».

Les éléments principaux du PLU sont :

- le Rapport de Présentation
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- le Zonage et le règlement
- les Annexes

• Point d'étape

Suite au débat sur les orientations du PADD, l'équipe municipale a travaillé avec le Bureau d'études sur la partie réglementaire:

- OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation (secteur du Cros et secteur des Clottes)
- le règlement écrit (règles spécifiques pour chaque zone (implantation, hauteur, gabarit, aspect extérieur,...))
- le plan de zonage (délimitation des zones, des emplacements réservés,...)

Nous sommes actuellement en phase de finalisation du projet : retour des Personnes Publiques Associées (Etat, Conseil Régional, Conseil Départemental ...) sur le dernier projet travaillé, présentation à la population avant l'arrêt du projet de PLU.

Après cette phase, une phase plus administrative va débuter avec l'avis des Personnes Publiques Associées (3 mois) et l'enquête publique (commissaire enquêteur et permanences

pour la population).

• Synthèse des enjeux identifiés dans le diagnostic

Enjeux identifiés à l'échelle communale :

- zone AOC
- sites archéologiques
- les massifs forestiers qui cadrent le territoire communal
- la zone inondable
- la voie ferrée
- les éoliennes

Enjeux identifiés à l'échelle du village :

- préservation du centre ancien
- entrée de ville à requalifier
- conforter le pôle d'équipement public
- travailler sur la liaison inter-quartiers

• Rappel des orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable)

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

- 1.1 - Préserver la qualité paysagère du village
- 1.2 - Affirmer une trame verte et bleue sur la base des éléments structurants de la commune
- 1.3 - Conforter les fonctions identitaires des entrées de village et du patrimoine communal
- 1.4 - Affirmer un objectif de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Axe 2 - Promouvoir un développement urbain maîtrisé et équilibré

- 2.1 - Renforcer la cohérence urbaine du village
- 2.2 - S'appuyer sur le renouvellement urbain
- 2.3 - Affirmer les fonctions du centre du village
- 2.4 - Diversifier l'offre de logements et offrir la possibilité d'un parcours résidentiel adapté

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

- 3.1 - Conforter les équipements existants en adéquation avec le projet d'accueil
- 3.2 - Favoriser les modes doux pour limiter les déplacements et apaiser la centralité
- 3.3 - Participer au développement des communications numériques

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

- 4.1 - Accueillir la zone d'activités intercommunale
- 4.2 - Soutenir le dynamisme agricole et son rôle dans le maintien de la biodiversité
- 4.3 - Conforter le parc éolien existant

• Plan d'ensemble

L'ensemble des zones :

Zones Urbaines :

- UAa et UAb – Bourg ancien et Faubourg
- UEp Zone Équipements Publics
- UEa Zone urbaine activités
- UM Zone urbaine mixte
- UMa Zone urbaine mixte assainissement autonome
- AU Zone à urbaniser Secteur du Cros Opération d'ensemble (Orientation d'Aménagement et de Programmation)
- AUa Zone future d'activités

Zones agricoles et naturelles :

- A Zone agricole
- Ap Zone agricole à valeur paysagère
- N Zone naturelle

• Plan de Protection des Risques Inondation

Zone Ri1 : secteur Urbanisés soumis à aléa fort (soumis à prescriptions)

Zone Ri2 : secteur Urbanisés soumis à aléa modéré (soumis à prescriptions)

Zone Ri3 : secteurs non ou peu urbanisés en zone inondable (aléa indifférencié)

Zone Ri4 : relative aux secteurs urbanisés situés dans la zone hydrogéomorphologique potentiellement inondable (hydrogéomorphologie = étude de l'évolution des inondations en fonction du « fonctionnement naturel » des cours d'eau et en analysant la structure des vallées)

• Le règlement nouvelle forme

Les anciens Règlements :

Article 1 : Ce qui est interdit

Article 2 : Ce qui est autorisé sous conditions

Article 3 : Desserte par voies publiques ou privées

Article 4 : Desserte par les réseaux

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Article 8 : Implantation entre deux constructions

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Article 11 : Aspect extérieur

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espace libre

Article 14 : (Ancien Coefficient d'occupation des sols)

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouveaux règlements :

Une structure thématique avec des déclinaisons en tableau et en schémas pour simplifier la compréhension des règles.

- Chapitre 1. Destinations des constructions, usages des sols, constructions et natures d'activités

1.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destination

1.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

- Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

2.1 - Volumétrie et implantation des constructions

2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.4 - Stationnement

- Chapitre 3. Équipements et réseaux

3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

3.2 - Desserte par les réseaux

Une simplification des termes avec un lexique National de l'Urbanisme.

• Le zonage

Zone urbaine (UAa et UAb)

UAa : Zone urbaine - Bourg ancien (Mairie...Commerces).

UAb : Zone urbaine – faubourg.

Travail sur le centre ancien avec le diagnostic en marchant pour identifier les secteurs à enjeux sur le centre du village et les actions à mener en collaboration avec les partenaires (CAUE, Établissement Public Foncier, services de l'État...).

Zone urbaine mixte (UM, UMa et UMb)

UM : Zone urbaine mixte.

UMa : Zone urbaine mixte à assainissement autonome.

UMb : Secteur du Moulin.

Zone urbaine (UEp et UEa)

UEp : Zone urbaine d'équipements publics.

UEa : Zone urbaine d'activités de la cave coopérative et du Hameau de Laparre.

Zones à urbaniser (AU et AUa)

AU : secteur du Cros, à urbaniser sous forme d'une O.A.P (Orientation d'Aménagement et de Programmation).

AUa : secteur des Clottes – Future zone d'activités.

(Réalisation du rond-point, un premier projet – déplacement de la société STEF (initialement implantée à Montredon-des-Corbières).

Zone agricole (A et Ap)

A : Zone agricole

Ap : Zone agricole à valeur paysagère

Zone naturelle (N)

• Le secteur du Cros

Vocation principale d'habitat :

Le parti d'aménagement de la zone impose la réalisation d'un programme mixte avec l'objectif d'atteindre une densité de 17 logements par hectare minimum soit la réalisation de 120 logements minimum.

La zone AU devra comporter, dans un objectif de mixité sociale, au minimum 25 % de logements locatifs sociaux.

La zone sera composée :

- de voirie de desserte des lots,
- d'une place d'entrée sur la zone (traitement de l'entrée de ville),
- d'un espace à vocation d'espace public paysager (maintien de la structure paysagère du site),
- de permettre la continuité avec le massif forestier à proximité,
- de centralités autour d'activités, de loisirs et d'équipements/locaux communs.

Présentation d'ambiance d'aménagement.

• Le secteur des Clottes

Présentation de la composition du parc d'activité en continuité du Pôle Santé de la commune de Montredon-des-Corbières et présentation d'ambiance d'aménagement.

• Conclusion de Madame le Maire

Madame le Maire conclut par un rappel que le projet de la commune de Néviau permettra d'embellir le village tout en accueillant les nouveaux habitants dans les meilleures conditions. Elle espère également permettre de traiter les entrées de ville et éviter les murs de deux mètres non traités qui encadrent aujourd'hui les entrées de ville.

• Remarques et questions

À quel prix seront achetés les terrains et comment garantir un prix d'achat correct avec des prix de revente raisonnables ? Quel est l'état d'esprit de la mairie en la matière ?

Une attention particulière sera faite tout du long de la procédure afin que tous les intervenants soient satisfaits. Achat des terrains à des prix raisonnables, permettre au promoteur de faire un projet cohérent et de qualité et pour finir permettre des prix de vente accessibles. Le secteur permettra aussi la mixité des typologies d'habitats.

Il n'y aura plus de grandes parcelles à l'avenir et notamment dans la zone AU, mais peut-on faire un logement correct sur de petites parcelles ?

Dans le but d'une densification, le règlement permettra des implantations plus travaillées et une hauteur maximale permettant de réaliser des logements individuels en R+1. Ces règles permettent de réaliser des logements répondant au besoin en surface et la réalisation d'un jardin.

Où peut-on voir le plan des dents creuses ?

Le plan des dents creuses, présents dans le rapport de présentation, permet d'estimer les parcelles libres ou divisibles dans le tissu urbain existant afin d'estimer le potentiel actuel du village.

Ce plan permet d'anticiper la densification du village.

La parcelle n° AL 14 n'est pas dans la zone UM, serait-il possible de l'intégrer ?

Les cas particuliers peuvent être vus en détail en mairie et lors de l'enquête publique. Cependant la parcelle étant en zone rouge du PPRi aucune construction ne pourra être accordée. De ce fait, la commune limite la zone urbaine aux parcelles actuellement construites afin de limiter le risque.

