

Commune de Néviau

Plan Local d'Urbanisme

Synthèse des remarques des personnes publiques associées et réponses

Synthèse de l'État :

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations émises.

Concernant le projet démographique et l'accueil de nouveaux habitants :

La projection démographique affichée dans le PADD du PLU est supérieure à l'évolution constatée ces dernières années mais cohérente avec le bilan du SCOT actuellement en vigueur. Le PLU pourrait nécessiter une mise en compatibilité avec les futurs objectifs qui seront définis dans le SCOT révisé, dès son approbation. Attention, objectif d'accueillir 400 habitants à l'horizon 2030 dans le PADD et 2035 dans le rapport de présentation, mettre en cohérence.

→ Aucune suite à donner, à revoir lors de l'approbation du SCOT en cours de révision.

→ Rectifier l'horizon du PLU dans le PADD à 2035.

Concernant le logement, le renouvellement urbain et la mixité sociale :

Le PLU est compatible avec les objectifs du PLH en fixant dans la zone de développement urbain à vocation d'habitat (AU) un objectif minimum de 25% de LLS dans les OAP. Toutefois le PLU pourrait instaurer une servitude de mixité sociale (L151-15 du code de l'urbanisme) afin de s'assurer que le futur aménagement soit conforme à cet objectif.

→ Rajouter sur les plans de zonage une servitude de mixité sociale sur la zone AU.

Concernant la consommation d'espace et les incidences sur les espaces agricoles ou naturels :

La consommation des espaces est importante sur la commune, en raison du projet de ZAC de compétence intercommunale. À ce titre, elle paraît cohérente avec les orientations du SCOT relatives au développement économique du territoire du Grand Narbonne.

La commune modère néanmoins cette consommation d'espace en favorisant la production de logements dans l'enveloppe urbaine et en prévoyant une densité de logements plutôt ambitieuse dans l'extension urbaine.

→ Aucune suite à donner.

Concernant la qualité des extensions urbaines projetées :

Les OAP doivent être retravaillées pour être plus précises sur le traitement des franges urbaines et rurales (épaisseurs, hauteurs, qualité de traitement, essences végétales à utiliser...).

Un complément relatif au stationnement et à la desserte par les transports en commun de la zone économique, secteur des Clottes, est nécessaire conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme.

→ Compléter l'OAP du Cros par des précisions sur la qualité des franges urbaines.

→ Compléter l'OAP du secteur des Clottes par des précisions sur la qualité des franges urbaines et sur la desserte et les stationnements.

Concernant l'eau :

Les perspectives démographiques sont cohérentes avec la capacité de la nouvelle station d'épuration intercommunale.

Au regard du déficit constaté en haute saison et de l'augmentation prévue de la population, il convient de vérifier l'adéquation besoin/ressource en eau potable afin de confirmer la compatibilité de PLU avec le SDAGE Rhône-Méditerranée.

→ Vérifier et préciser l'adéquation besoin/ressource en eau potable.

Concernant la prévention des risques :

Le PLU tient compte dans son règlement graphique du PPRI du bassin de l'Orbieu approuvé en 2004 en délimitant les zones de développement de l'urbanisation en dehors des zones soumises aux risques.

→ Aucune suite à donner.

Concernant les enjeux en matière de biodiversité :

La séquence ERC (éviter, réduire, compenser) a été appliquée par rapport au SRCE pour définir l'emprise du projet d'extension urbaine, limitant ainsi les impacts sur les espaces naturels.

→ Aucune suite à donner.

Concernant les énergies renouvelables :

Le PLU permet au travers de son règlement écrit, la possibilité d'implantation de parcs photovoltaïques et d'éoliennes sur l'ensemble des zones A et N. Toutefois, le règlement devra être complété afin de n'autoriser ces constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs que si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. De plus, en zone Ap, zone agricole à protéger interdisant toute nouvelle construction, y compris agricole, il serait cohérent de ne pas autoriser les parcs photovoltaïques.

Enfin le PLU pourrait être complété par des orientations favorisant l'implantation de dispositifs d'énergie renouvelable en toiture.

→ Adapter le règlement afin de conditionner les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et d'interdire le photovoltaïque dans la zone Ap.

→ Compléter le règlement de manière à favoriser les dispositifs d'énergie renouvelable en toiture.

Concernant la mise en ligne du document opposable :

La mise au format informatique CNIG des documents d'urbanisme opposables par l'autorité compétente est obligatoire.

→ Le PLU sera disponible au format CNIG après approbation du document.

Remarques en annexes :

• Le rapport de présentation :

- Page 8, il convient d'évoquer dans la hiérarchie des normes le rapport de prise en compte pour le PC« A »ET du Grand Narbonne approuvé le 24 janvier 2019 et le rapport de compatibilité avec le SCOT et le PLH.

- Page 13, au dernier alinéa, le nombre de ménages augmente régulièrement de 1975 à 2010, avec selon le graphique en page suivante, 538 ménages au lieu de 638.

- Page 98, il convient de corriger le numéro de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage par le n° 2014143-0006.

- Page 183 et suivantes relatives à la justification des choix de PADD, il est stipulé un projet de PLU à l'horizon 2035, or le PADD définit des orientations à l'horizon 2030. Une cohérence entre les différentes pièces du PLU est nécessaire.

- Page 185, il est fait une erreur de numéro de la parcelle relative à la protection au titre du L 151-19 concernant les jardins et champs derrière le calvaire.

- Page 198, une précision doit être apportée concernant les possibilités d'extension des constructions en zone Ap et N, qui n'est possible que pour celles à destination d'habitat.

- Page 199, l'indication du potentiel de réinvestissement des logements vacants de 24 logements mobilisables, nécessite une clarification du mode de calcul.

- Page 207, il est indiqué un emplacement réservé à l'entrée du village qui n'a pas été reporté sur le règlement graphique. De plus les numéros des emplacements réservés diffèrent du règlement graphique.

- Page 211, la production globale en logements pour la durée du PLU est de 190, or en page 200, il est indiqué 180 logements supplémentaires à l'horizon 2035..

→ Compléter et modifier le rapport de présentation selon les différentes remarques.

• Le règlement écrit :

- Au chapitre 1, lorsqu'il est stipulé dans le tableau des destinations et sous-destinations de l'ensemble des zones une autorisation sous condition (SSCOND), il convient de la définir à l'article concernant les destinations des sols soumises à des conditions particulières.

- Lorsqu'une règle est édictée dans les dispositions communes à l'ensemble des zones, il est inutile de la rappeler pour certaines zones (exemple : pente des toitures).

- Dans la règle relative à l'emprise au sol au chapitre 2-1 des zones UM, UMa et UMb «volumétrie et implantation des constructions», la disposition de « pleine terre» relève du chapitre 2-3 relatif au traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

- En page 52 relatif à la zone AU a, à vocation économique, il est indiqué que tout aménagement doit être conforme à l'orientation d'aménagement et de programmation. Les autorisations d'urbanisme seront instruites dans un rapport de compatibilité et non de conformité avec les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation de cette zone.

- La LOI 11° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a modifié les possibilités de construire en zone agricole et forestière en permettant "les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont installées". Votre règlement peut au moment de l'approbation prendre en compte ces nouvelles dispositions. Les autorisations d'urbanisme seront soumises à l'avis de la CDPENAF.

- Conformément à l'article L15 I-12 du code de l'urbanisme, le règlement des zones A et N doit être complété en ce qui concerne les extensions et la création d'annexes des constructions d'habitation par la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. De plus il manque les règles d'emprise et de densité des annexes.

→ Compléter et modifier le règlement selon les différentes remarques.

• Les orientations d'aménagement et de programmation :

- En page 2, le sommaire évoque par erreur les orientations particulières d'aménagement au lieu des orientations d'aménagement et de programmation. Il est inutile de reprendre textuellement les articles du code de l'urbanisme, qui de plus contiennent des erreurs.

- L'OAP thématique a pour objectif de définir l'organisation des déplacements doux sur le territoire communal, or le schéma de principe se limite à l'espace urbain existant. Un schéma comprenant la totalité du territoire communal et notamment la nouvelle zone économique permettrait d'être en cohérence avec la partie littérale de l'OAP.

→ Compléter et modifier les OAP selon les différentes remarques.

• Les annexes :

- Parmi les éléments techniques à caractère informatif à joindre en annexe, doit être intégré le « périmètre délimité des zones d'exposition au plomb» (arrêté préfectoral 11°2002-4561).

→ Rajouter l'annexe des zones d'exposition au plomb dans les annexes.

En conclusion :

Au regard des documents fournis, un avis favorable au projet présenté, sous réserve de :

- confirmer la compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhône-Méditerranée, notamment en ce qui concerne les besoins en eau potable ;
- justifier de l'échéance du PLU ;

- assurer la numérisation au standard CNIG du document approuvé ;
- prendre en compte les remarques figurant en annexe.

Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers de l'Aude (CDPENAF) :

La commission émet un avis favorable sous réserve :

- d'interdire les projets photovoltaïques en zone Ap ;
- d'apporter des précisions sur les franges urbaines prévues dans les OAP (dimensions, essences,...) ;
- de compléter le règlement en zone A et N concernant les extensions et annexes des habitations en précisant que celle-ci sont autorisées à la condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et en définissant les emprises et densités des annexes ;
- de modifier le règlement en zone A et N en précisant que l'obligation pour les nouvelles constructions de se raccorder aux réseaux peut faire l'objet d'une dérogation si l'usage du bâtiment ne le nécessite pas.

→ Compléter le règlement et les OAP selon les remarques.

La commission recommande par ailleurs à la commune de mener une analyse complémentaire sur la densification dans l'enveloppe urbaine, afin d'examiner la possibilité d'afficher dans le PLU des coefficients de rétention foncière plus ambitieux.

→ Réfléchir à la possibilité de développer l'analyse de la densification urbaine.

Conseil Départemental de l'Aude :

Avis favorable sans aucune réserve ni remarque.

→ Aucune suite à donner.

Grand Narbonne :

Avis favorable avec une observation.

Dans un objectif de performance énergétique et environnementale, de préciser dans les règles communes à toutes les zones (partie règlement écrit), que les dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables seront favorisés et les dispositifs participant à l'amélioration du confort thermique des bâtiments seront encouragés (végétalisation des constructions, orientation des bâtiments, renforcement de l'enveloppe bâti pour une meilleure isolation par exemple).

→ Compléter le règlement selon cette remarque.

Agence Régionale de Santé (ARS) :

Avis favorable sans aucune réserve ni remarque.

→ Aucune suite à donner.

Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI) :

Avis favorable, cependant la CCI s'interroge sur la vocation de la zone des Clottes, ainsi que sur le maintien des commerces de proximité et des équilibres commerciaux.

→ Aucune suite à donner.

Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) :

À l'appréciation de l'ensemble des données contenues dans le dossier, l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur le projet d'urbanisation « le Cros » à vocation d'habitat sur 7ha en zone AU.

En ce qui concerne l'implantation de la ZAC « les Clottes », l'INAO émet un avis défavorable à l'encontre de ce projet, compte tenu de la perte de 88ha d'AOP et de la réduction substantielle de 14% de l'aire AOP « Corbière » et « Languedoc » comprises dans le périmètre de la commune.

→ Aucune suite à donner.

Aviation civile :

Avis favorable sous réserve de rajouter dans la liste des servitudes d'utilité publique les servitudes T7 qui est une servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières.

→ Rajouter la servitude T7 dans la liste des servitudes ainsi que dans les textes liés aux servitudes.

Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) :

Avis favorable sous réserve de l'application des prescriptions.

→ Rajouter dans le règlement les prescriptions demandées.

Réseau de Transport d'Electricité (RTE) :

Avis favorable sous réserve de l'application des remarques.

En ce qui concerne le positionnement cartographique des lignes électriques, afin d'éviter toute erreur, nous vous informons que vous pouvez télécharger les données afférentes sur le site de l'Open Data de Réseaux Énergies.

→ Vérifier le positionnement exact cartographique avec les données de l'Open Data.

Nous vous précisons enfin qu'il est important que le Groupe Maintenance Réseau de RTE soit consulté pour toute demande d'autorisation d'urbanisme dans une bande de 100m de part et d'autre des lignes électriques aériennes, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction, avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

→ Pour faciliter la lecture du document, rajouter le tracé de la bande de 100m de part et d'autre des lignes électriques aériennes sur le plan des servitudes.

Vous voudrez bien corriger dans l'annexe Liste des Servitudes le nom du Service responsable de la servitude comme ci-dessous :

RTE - Groupe Maintenance Réseaux LANGUEDOC-ROUSSILLON
20 bis avenue de Badones Prolongée
34500 BEZIERS

→ Changer le nom du service gestionnaire.

Au chapitre des dispositions générales ou dans chaque zone impactée, nous souhaitons que le PLU autorise dans les zones concernées la construction et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés. Ces éléments seront à ajouter dans les Dispositions Générales.

Nous vous demandons d'indiquer ou de préciser dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par une ligne existante :

- Chapitre 2 : Destination des sols soumis à des conditions particulières,

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ».

- Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales,... (hauteur des constructions) pour les zones UM, UEp, UEa, AU, AUa, A et N

« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris ».

Cette phrase a bien été prise en compte pour la zone UAa et UAb.

→ Compléter le règlement selon les remarques.

Nous vous informons qu'aucun ouvrage électrique exploité par RTE ne traverse l'Espace Boisé Classé dans la zone urbaine UM sur la parcelle AK 121.

→ Aucune suite à donner.

Commune de Narbonne :

Avis favorable sans aucune réserve ni remarque.

→ Aucune suite à donner.

Commune d'Ornaisons :

Avis favorable sans aucune réserve ni remarque.

→ Aucune suite à donner.