

Révision du Plan Local d'Urbanisme Commune de Néviaan (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.