



La Mairie D 6113 11200 Conilhac corbières 04 68 27 08 15 www.conilhac-corbieres.fr

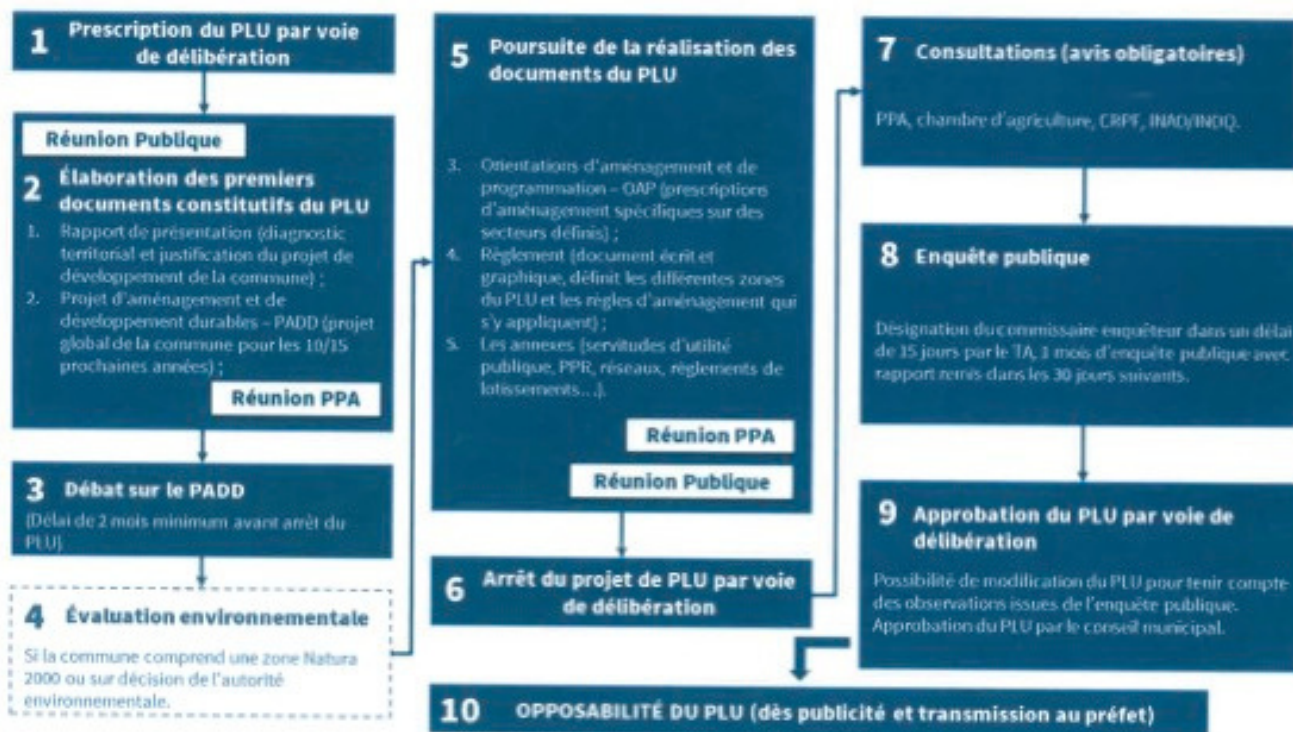


POINT D'ÉTAPE REVISION DU PLU

☒	_____
☒	_____
☐	_____
☐	_____
☐	_____

7. PLAN SYNOPTIQUE DE LA MISSION

Le schéma suivant traduit le déroulement de la procédure de révision générale du PLU à travers les différentes étapes (phases de production, délais réglementaires incompressibles, points d'étape incontournables de la procédure).



LE PADD A ÉTÉ DÉBATTU AVEC
LES PERSONNALITÉS
PUBLIQUES ASSOCIÉES ET VOTÉ
EN CONSEIL MUNICIPAL



NOTE METHODOLOGIQUE

PHASE 1 :

1. Rapport de présentation (Diagnostic de territoire et Etat Initial de l'Environnement)

Abstract du document	Il fournit une vision globale et transversale de territoire. Il abordera toutes les thématiques liées à l'aménagement du territoire et en fera ressortir les enjeux dans leur ensemble. Il s'agit d'un document évolutif , ce qui signifie qu'il pourra être complété tout au long du processus de révision du PLU de Conilhac-Corbières, jusqu'à arrêt du projet.
Réalisation par le groupement	Encadré par l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme - SOLIHA-Méditerranée : thématiques démographie, habitat, équipements, économie, aménagement de l'espace, paysages, architecture, morphologie urbaine, mobilités, gestion économe de l'espace, bilans et scénarii d'aménagement. - MC2 Etudes : Etat initial de l'environnement.
Contenu	- Des études statistiques (démographie, logement, emploi, activité) - Des cartographies par thématique abordées dans le document - Des schémas situationnels - Des photographies par thématique (environnement, formes urbaines, architecture, paysages) - Des analyses situationnelles et prospectives pour chaque thématique - Une justification des choix retenus pour le projet de PLU - Des scénarii d'aménagement

Pour réaliser ce document, notre méthodologie consistera en :

- Une centralisation des données communales et fournies par l'Etat, notamment à travers son « Porter à Connaissance. »
- Une **étude statistique** (données INSEE, données communales dont le recensement communal, recensement des logements vacants, et une étude du nombre de permis de construire sur les 10 dernières années) ;
- Une **analyse des documents supra-communaux intégrateurs** (SRCAE, SCoT du pays Lézignais...) ;
- **Deux journées de travail de terrain** pour vérification et alimentation des données récoltées.
- La **centralisation des données cartographiques disponibles** (au format SIG) : cadastre, photographies aériennes, parcellaire agricole, zonages indicatifs (zonages environnementaux, PAC), réseaux (eaux usées, AEP, électricité, numérique), PLU applicable, servitudes d'utilité publique (et en particulier le PPRI approuvé, ainsi que les servitudes Transport de Matières Dangereuses réseau routier et réseau ferré).

Les thématiques suivantes seront abordées : **démographie, logement, économie, activité et activité agricole, mobilités, environnement, paysages, architecture, formes urbaines, consommation foncière passée, gestion économe de l'espace, consommation foncière projetée, choix retenus et justification du PADD.**

Le contenu du rapport de présentation doit permettre de :

- **Dégager les dynamiques territoriales qui régissent la commune**, et notamment l'évolution démographique et la production en logements au cours des 10 dernières années, mais aussi le développement économique et de l'activité sur le territoire, et le rôle joué par la commune au sein de son bassin de vie et de son EPCI. Ces dynamiques relèvent de l'ensemble des thématiques de l'encart « **contexte socio-économique** » du Rapport. À cet effet, l'ensemble des thématiques énumérées font partie de la méthodologie que nous retenons dans nos projets de planification urbaine (analyse démographique, structure urbaine et évolutions, étude de l'habitat, des activités économiques, des mobilités, des équipements, commerces et services, ainsi que des prospectives qui en découlent (fil de l'eau, projet communal).
- **Prendre connaissance du tracé des différents réseaux** et établir le contact avec les gestionnaires (auxquels seront demandés les différents fichiers au format SIG à exploiter sous QuantumGIS) afin de dresser un premier scénario d'aménagement en termes de faisabilité et de continuité urbaine.

PHASE 1

DIAGNOSTIC DE TERRITOIRE ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

LE RAPPORT DE
PRÉSENTATION
(DIAGNOSTIC DE
TERRITOIRE ET ETAT DE
L'ENVIRONNEMENT EST
DISPONIBLE ET
CONSULTABLE EN MAIRIE

-
- Légende:**
- Risques**
 - Envasement/marinage**
 - DICS**
 - Zones inondables**
 - Dommages subitils du PLO**
 - Zones à urbaniser**
 - Zones à urbaniser**
- 0 500 1000 1500 2000 m



- **Déterminer la consommation foncière opérée au cours des 10 dernières années** (selon les permis de construire accordés, la comparaison des photographies aériennes à 10 ans d'intervalle, et l'étude de terrain), pour anticiper une dynamique de production en logements à l'horizon 2031-2032.
- **Etudier les potentiels de densification au sein de la trame bâtie existante :**
 - o **Dents creuses** (parcelles libres de toute construction, insérées dans la trame bâtie) ;
 - o **Divisions parcellaires** (grandes parcelles qui pourraient éventuellement permettre une densification) ;
 - o **Le potentiel vacant** (que nous affinerons le plus possible avec la commune, en réunion si la donnée existe ou en organisant une demi-journée de travail de terrain).

La finalité du rapport de présentation est d'établir une série de critères qualitatifs et quantitatifs pour mettre en œuvre un projet de PLU le plus durable possible dans le cadre de sa révision générale :

- **Les critères quantitatifs, ci-dessus en orange**, permettent de chiffrer la production en logements projetée : **un nombre de logements**, qui peut varier en fonction du projet communal, et **une densité moyenne**. Le projet d'ouverture à urbanisation, conformément aux dispositions légales les plus récentes, devra répondre à la méthodologie suivante :
 - o la consommation foncière projetée à l'horizon 2031-2032 **ne devra pas excéder la consommation foncière opérée ces 10 dernières années** ;
 - o le SCoT Lézignanais, en cours de révision, est le document intégrateur : il fixe les objectifs de population, de la production de logements (quantitative et qualitative) et d'évolution de l'emploi. La méthodologie intégrera les futurs chiffres s'ils sont rendus disponibles, et vérifiera la compatibilité du PLU avec le PADD ;
 - o avant toute ouverture à urbanisation, il faudra **tenir compte des potentiels de résorption urbaine**, à savoir les dents creuses (à hauteur de 50% de la superficie totale des dents creuses identifiées), les divisions parcellaires pour toutes les parcelles de 2000m² ou plus (à hauteur de 25% des potentiels identifiés), et du taux de vacance (que l'on considérera comme devant tendre vers 5%)
- **Les critères qualitatifs, ci-dessus en vert**, orienteront l'ouverture à urbanisation vers les secteurs répondant aux enjeux agricoles, environnementaux et paysagers les plus faibles. Ils tiendront cependant compte du projet de la municipalité et permettront d'en minimiser les impacts.

Arpentage terrain à cette étape.	
Etude terrain des zones urbanisées	- Fonctionnement global (typologie de chaque zone, spécificités architecturales et fonctionnelles du bâti, espace public) - Mobilités (hiérarchisation des axes selon leur gabarit, leur degré de fréquentation, la limitation de vitesse, les modalités de partage de l'espace, les capacités de stationnement, les principaux points de danger identifiés, etc.) - L'inventaire précis et complet des équipements, commerces et services - Les possibilités de densification du tissu urbain (dents creuses, potentiels de restructuration, recensement exact du parc vacant avec les élus)
Etude terrain du territoire communal	- Spécificités des écarts (typologie architecturale, rôle dans l'économie communale, étude de faisabilité des projets des acteurs du monde agricole) - Spécificités paysagères (parcellaire agricole zones boisées, cours d'eau, reliefs, principaux points de vue depuis les hauteurs et les axes de communication)
L'arpentage de terrain se fera à pied ou en voiture (plusieurs véhicules à notre disposition). Il permettra de répertorier l'ensemble des éléments dont nous avons besoin en complément du travail bureautique effectué en amont. A cet effet, un dossier « photographies » sera constitué pour tout élément important à illustrer. Les données récoltées seront renseignées sur des documents de travail de type cartographies au format A3, pour autant de zones d'étude nécessaires, pour plus de confort, d'exhaustivité et de lisibilité.	

PHASE 2 :

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Abstract du document	il s'agit d'affiner le projet d'aménagement de Conilhac-Corbières, selon des axes de développement définis en comité de pilotage. Ce n'est pas un document applicable, il n'a donc pas de valeur réglementaire. Cependant, le projet de PLU se devra d'entrer en compatibilité avec les grands axes définis par ce dernier. Le PADD devra respecter les prescriptions édictées dans le Rapport de Présentation.
	Encadré par l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme
Réalisation par le groupement	- SOLIHA-Méditerranée : bilan du diagnostic, définition et matérialisation des axes de développement de la commune, analyse prospective.
Contenu	- Un schéma commenté d'analyse situationnelle 2021-2022 - Un schéma commenté par axe thématique de développement - Un schéma commenté de projection 2031-2032 - Tout élément synthétique appuyant le projet (photographies, tableaux...)

A partir des enjeux de développement issus du diagnostic, le PADD exposera le positionnement de la commune au regard des synergies prospectives à l'échelle intercommunale.

Il distinguera les enjeux de préservation et de développement avec les moyens d'action qui seront mis en œuvre. Il pourra être construit autour des axes suivants (liste non exhaustive) :

- Intensité et positionnement territorial ;
- Quartiers, pôles et polarités ;
- Mobilités ;
- Economie et tourisme, réseaux numériques, développement de l'aérodrome ;
- Préservation de l'environnement et valorisation des énergies renouvelables ;
- Préservation des espaces naturels et agricoles ;
- Objectifs chiffrés au regard de la consommation de l'espace et de l'étalement urbain, projet d'habitat ;
- Prévention des risques.

Dans le but de favoriser la **mixité sociale** sur le territoire communal, nous souhaitons être force de proposition sur l'ensemble des opérations urbaines prévues sur la commune. Cet axe sera développé dans le PADD et traduit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en revêtant les principes d'urbanisme suivants, ajusté avec la municipalité en fonction du projet des élus :

- Diversité dans la configuration parcellaire (proposition de parcelles de petite taille et de parcelles de taille plus grande pour favoriser l'accès à la propriété et le logement pour tous) ;
- Diversité dans la production des formes urbaines (logements individuels, collectifs, mitoyens, nombre d'étages, etc.) ;
- Favoriser la performance énergétique des logements ;
- Engager une réflexion sur la création de lieux de vie communs...

Une fois la cartographie faisant la synthèse du rapport de présentation dressée, l'idée du PADD est, plus simplement, d'inclure l'ensemble des axes définis et de les agrémenter d'une boîte à outils ouvrant sur la réalisation du projet de PLU (OAP, règlements écrit et graphique).

En effet, il est important, lors de cette phase, d'anticiper les futurs projets mais de les traduire d'une manière simple et globale, en faisant en sorte de ne pas être bloquant pour les nouveaux projets à venir.

En effet, la modification d'un PADD après approbation du PLU passe systématiquement par une révision générale du document, sans pouvoir procéder à des adaptations mineures. Les territoires étant en perpétuel mouvement, un PADD trop précis et trop figé peut s'avérer bloquant, dans la mesure où toute évolution du PLU doit s'assurer de la conformité avec le PADD.

PHASE 2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Précisions techniques

Le PADD, pour chacune de ses thématiques, comportera des **schémas réalisés sous Adobe Illustrator**.

Notre bureau d'études a pour parti pris de **faire en sorte que le document soit planifié de la manière la plus efficiente et durable possible, tout en offrant une certaine souplesse en termes de perspectives d'évolution**. Nous vous garantissons ainsi un projet viable pour les 10 années à venir.

Les schémas sont les supports les plus adéquats pour le traitement d'un document non-applicable mais dont la teneur fige pendant 10 ans les possibilités de réalisation de projets sur le territoire communal.

Nous les proposerons lors de la ou des réunions de travail comme supports interactifs, permettant à l'ensemble des élus de travailler et d'émettre un avis sur les choix retenus. **A cet effet, nous disposons d'un vidéoprojecteur et du matériel informatique nécessaire à la mise en place d'un travail *in situ* et en temps réel avec les élus.**

Réunions prévues	Avec qui ?	Quand ?	Finalités
5. Réunion de travail	Comité de pilotage	A l'issue du diagnostic	Définir les axes de développement, façonner le projet.
6. Réunion de présentation	Comité de pilotage PPA	Après validation de la municipalité	Présentation du document fini à la municipalité et aux PPA pour avis et derniers ajustements.
Débat autour du PADD	Municipalité	Après validation du PADD en COFIL	Obligatoire dans la procédure, pour validation des orientations du PLU en conseil municipal.

Une fois le PADD validé en comité de pilotage, il est soumis à examen en conseil municipal entendu comme le « débat autour du PADD. » Cette validation vaut prise de décision concernant les orientations du projet dans ses grandes lignes, et marque l'accord pour le démarrage du projet de PLU qui devra s'y conformer.



**LE PADD A ETE
DÉBATTU ET VOTÉ
EN CONSEIL
MUNICIPAL LE 2
OCTOBRE 2023, IL
SERA CONSULTABLE
EN MAIRIE
PROCHAINEMENT**

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Abstract du document	Elles sont la continuité du Règlement sur des secteurs précis. Elles seront obligatoires pour les zones AU et les secteurs localisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, pour proposer aux élus une base de travail sur les aménagements à réaliser.
Réalisation par le groupement	Encadrées par les articles L151-6 à L151-7-2 du Code de l'Urbanisme
Contenu	- SOLIHA-Méditerranée : Orientations d'Aménagement et de Programmation (Etat des lieux, grands principes d'aménagement urbain, schémas applicables) ; - Un schéma global localisant les périmètres OAP ; - Une fiche thématique par OAP, présentant l'état des lieux du site, les enjeux, les principes d'aménagement, un schéma d'aménagement opposable, une estimation des coûts VRD.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation viennent compléter le PADD et le projet de PLU, et notamment sa partie réglementaire, de manière spécifique et ponctuelle, à l'échelle de chaque zone AU prévue pour ouverture à urbanisation.

Nous avons pris le parti de retenir les grands principes d'urbanisme suivants :

- La densité bâtie
- Le découpage parcellaire
- L'accessibilité
- La desserte
- Les stationnements
- L'harmonisation avec la trame bâtie existante
- L'architecture et l'implantation du bâti
- L'intégration du végétal



Exemples d'OAP réalisées dans le cadre de projets de PLU

Il est à noter que la densité bâtie doit répondre à une moyenne, ce qui signifie qu'elle pourra varier d'une OAP à une autre tant qu'elle respecte le nombre de logements à l'hectare affiché à l'échelle du PLU dans son ensemble.

ETAPES À VENIR DANS LES
MOIS PROCHAINS

PHASE 3 + PHASE 4

ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION +
ZONAGE ET REGLEMENT

AVANT ARRET DU PLU PUIS
CONSULTATION DES PPA +
ENQUETE PUBLIQUE
PHASE FINALE =
APPROBATION

6. Evaluation environnementale

Abstract du document	Elle est demandée systématiquement pour les territoires grevés d'une zone NATURA2000, mais fait l'objet d'une demande au cas par cas dans le cas de Conilhac-Corbières. Elle mesure les impacts des aménagements projetés dans le cadre du PLU. Encadrée par les articles L104-1 à L104-8 du Code de l'Urbanisme
Réalisation par le groupement	- SOLiHA-Méditerranée : aide au montage du dossier d'étude au cas par cas - MC2 Etudes : réalisation de la cartographie du règlement graphique, rédaction de l'intégralité du règlement écrit.
Contenu	- Inventaire de la biodiversité aux abords des zones concernées par le projet ; - Trame Verte et Bleue à l'échelle du projet ; - Etude d'impact du projet, préconisations et mesures de protection.

SOLiHA-Méditerranée saura vous apporter son expertise afin de remplir de façon la plus précise possible le dossier de demande d'évaluation environnementale au cas par cas.

Dans un souci de respect des délais, le dossier de demande sera dressé le plus tôt possible dans le courant de la phase 3, ce afin de mettre en conformité les délais de production de l'évaluation environnementale, le cas échéant, avec ceux du projet de PLU.

L'étude aura pour but d'analyser l'état initial de l'environnement et d'identifier les incidences notables que pourrait avoir la mise en œuvre du document. Des mesures pour éviter, réduire, et/ou compenser ces incidences seront prévues. Un suivi de celles-ci sera proposé.

Cette étude permet de s'assurer que l'environnement est pris en compte le plus en amont possible de la révision du PLU. Elle permet de vérifier que les orientations envisagées ne portent pas atteinte aux enjeux environnementaux préalablement définis.

Plusieurs étapes sont prévues pour l'établir :

Définition du périmètre d'étude

Le périmètre de l'évaluation environnementale sera fixé avec l'autorité environnementale (DREAL).

Analyse des enjeux environnementaux

Le rapport de présentation contient une partie état initial de l'environnement qui définit les enjeux environnementaux du territoire communal.

Analyse cartographique

Confrontation des cartes du projet communal et des cartes de l'état initial de l'environnement et ses enjeux environnementaux.

Identification des effets et incidences environnementales

Évaluation des possibles effets et incidences, négatives ou positives, directes ou indirectes, sur l'environnement liés à la mise en œuvre du projet communal (prévu dans le PLU) sur le territoire. Dans la mesure du possible, identification des effets secondaires, cumulatifs à court et à long terme, permanents et temporaires. Une attention particulière est portée sur les sites Natura 2000 (espèces et habitats) du territoire.

Proposition des mesures afin d'éviter, et réduire les incidences négatives.

Réalisation du suivi de l'évaluation environnementale

Définition des modalités et des indicateurs.

Synthèse, rédaction et réalisation des cartes

Réunions prévues	Avec qui ?	Quand ?	Finalités
9. Réunion de travail	Comité de pilotage	Suite à la validation du PADD	Définition de l'ensemble des zones AU, discussion autour du phasage de l'urbanisation projetée
10. Réunion de travail	Comité de pilotage	1 mois après la première réunion	Présentation du zonage, travail sur l'ensemble des points de règlement pour chaque zone

ETAT INITIAL + EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

NOUS AVONS TERMINÉ LA PHASE 2

LES PROCHAINES ÉTAPES SONT LA PHASE 3 ET 4 AVANT L'ARRET DU PLU.
IL SERA ENSUITE SOUMI À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

