



Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**

Présentation du projet de PLU



Réunion publique – 8 novembre 2019

Réunion publique – Vendredi 8 novembre 2019

RAPPEL / Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) comprend :

- Un diagnostic (rapport de présentation, état initial de l'environnement)
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Un règlement écrit et graphique (zonage)
- Des annexes techniques et réglementaires



RAPPEL / Qu'est-ce qu'un PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte / est conforme :

- La loi et le code de l'urbanisme,
- Les documents d'aménagement de rang supérieur,
- Les plans de prévention des risques (PPRi),
- La charte du parc naturel régional Haut-Languedoc,
- Les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE),
- En l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), le PLU est soumis au régime « d'urbanisation limitée »

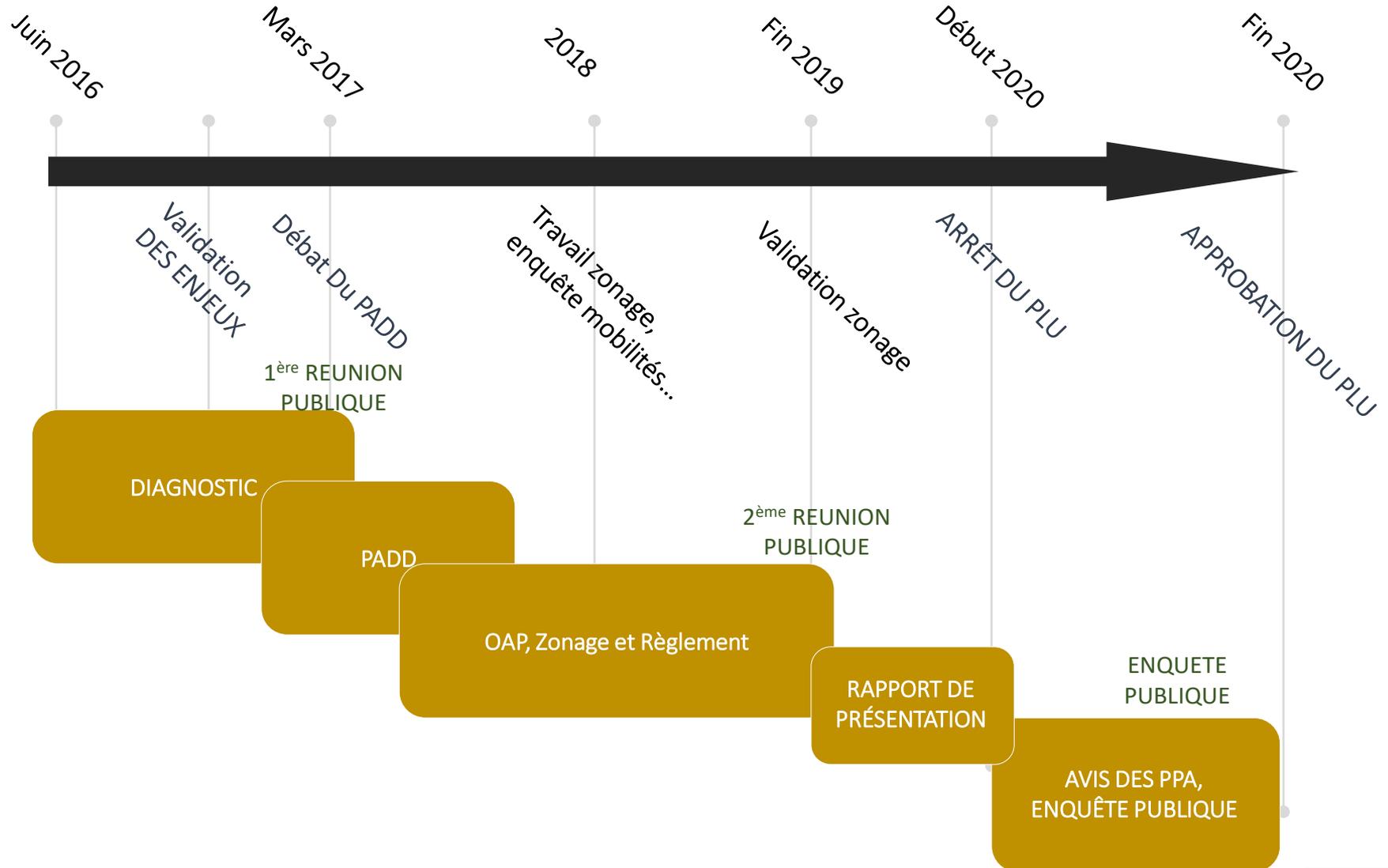


RAPPEL / Qu'est-ce qu'un PLU ?

**Le Plan Local
d'Urbanisme
s'impose :**

- Aux autorisations d'urbanisme (permis de construire),
- Devient exécutoire à la date de son approbation,
- Permet de prendre des sursis à statuer si des permis de construire ou d'aménager vont à l'encontre de ses orientations générales (dès la date du débat de PADD)





PROGRAMME REUNION PUBLIQUE 8 novembre 2019

→ **Présentation du Projet de PLU**

1. Rappel des enjeux et des objectifs du PLU,
2. Rappel du contenu du règlement et zonage,
3. Préservation de l'environnement, du paysage et du patrimoine,
4. Actions du PLU en faveur des mobilités,
5. Présentation du zonage :
 - zones urbaines,
 - zones à urbaniser,
 - zones agricoles,
 - zones naturelles,
6. Présentation des Orientations d'aménagement et de programmation



1. Rappel des grands enjeux

- Un village qui s'est développé de façon désorganisée
- Un centre-village aujourd'hui dégradé et inattractif
- Une vacance problématique
- Un enjeu de stationnement au centre-village
- De nombreux atouts : paysages agro-naturels, patrimoine, voie verte, bassin d'emploi...



1. Rappel des objectifs majeurs

- Mettre en valeur la trame éco-paysagère
- Conforter les capacités d'accueil et prendre en compte les risques et les nuisances
- Proposer un développement démographique et foncier permettant de conforter le caractère villageois
- Permettre l'émergence de nouvelles pratiques de mobilités



2. Contenu du règlement : règlement graphique (zonage)

- Les zones « urbaines » : Zonage U
- Les zones « à urbaniser » : Zonage AU (ouvert ou fermé)
(sur lesquelles sont définies des Orientations d'Aménagement et de Programmation -OAP)
- Les zones agricoles
- Les zones naturelles
- Les éléments de paysage
- Les emplacements réservés



2. Contenu du règlement : règlement écrit

Sous-section 1 : **Affectation des sols et destination des constructions** (Articles L151-9 à L151-10)

Paragraphe 1 : Zones naturelles, agricoles ou forestières (Articles L151-11 à L151-13)

Paragraphe 2 : Mixité sociale et fonctionnelle en zones urbaines ou à urbaniser (Articles L151-14 à L151-16)

Sous-section 2 : **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Paragraphe 1 : Qualité du cadre de vie (Articles L151-17 à L151-25)

Paragraphe 2 : Densité (Articles L151-26 à L151-29-1)

Paragraphe 3 : Stationnement (Articles L151-30 à L151-37)

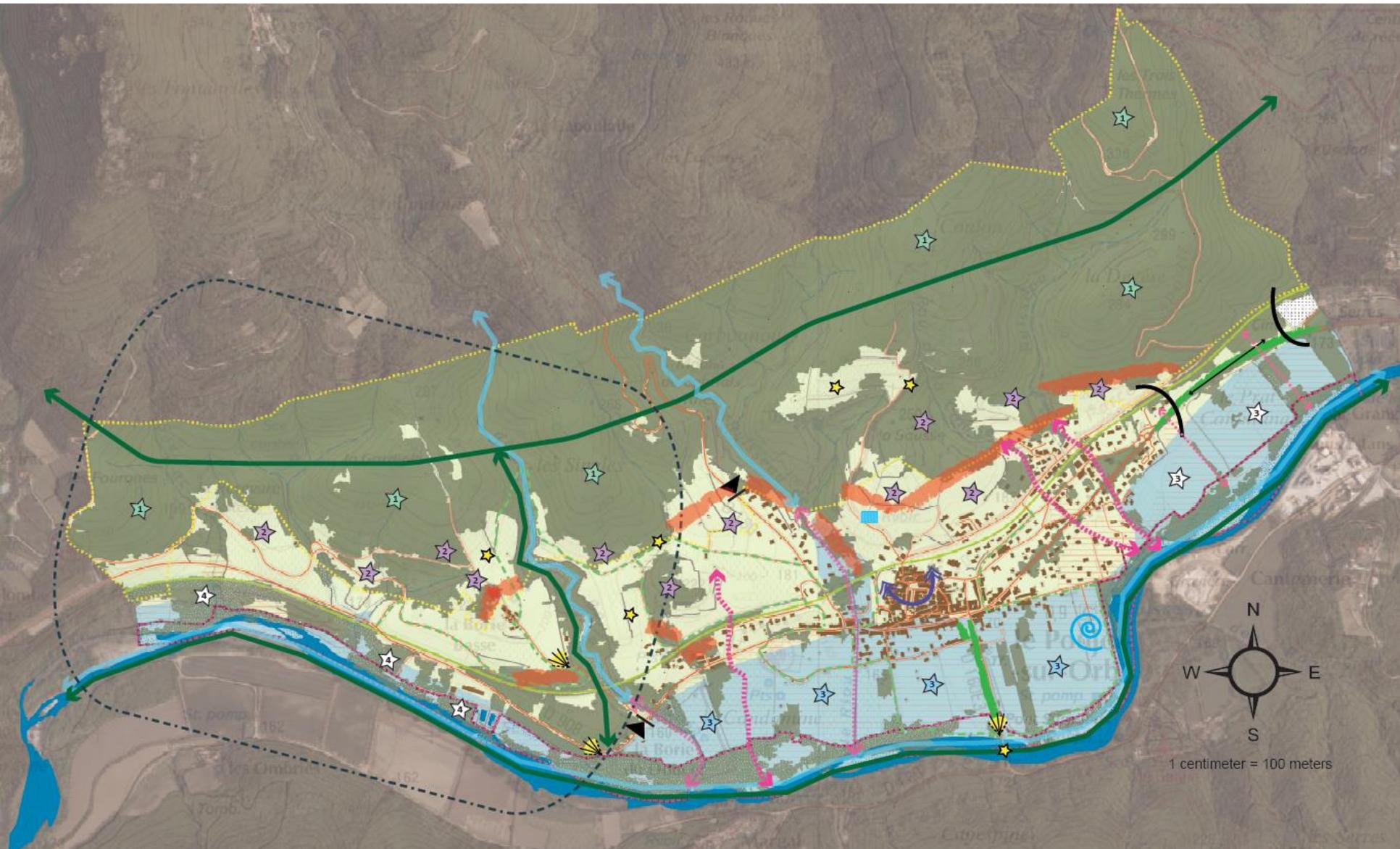
Sous-section 3 : **Equipements, réseaux et emplacements réservés** (Articles L151-38 à L151-42)



3. Paysage, environnement et patrimoine



1. Le paysage et ses évolutions



1. Le paysage et ses évolutions



Eléments constitutifs de la trame verte et bleue et proposition d'objectifs associés

Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame bleue

- L'Orb, cours d'eau classé liste 1
- ruisseau de cabrials et du Riou
- ruisseau de la borie basse
- autres cours d'eau
- zones humides du SAGE Orb Libron
- zones humides potentielles du SAGE Orb Libron

- Préserver ces secteurs riches faunistiquement et floristiquement
- Améliorer la continuité longitudinale et latérale le cas échéant (notamment en secteur urbanisé)
- Protéger les zones humides
- Participer à préserver/améliorer la qualité de l'eau dans ces cours d'eau

Réservoirs de biodiversité de la trame verte

- ZNIEFF de type 1 vallée de l'Orb entre Hérépian et Colombières sur Orb
- ZNIEFF de type 2 Massif de l'Espinouse

- Protéger ces secteurs par des usages et destinations des sols compatibles avec leurs rôles de réservoirs et de corridorsécologiques.

Corridors écologiques de la trame verte

- sous-trame boisée
- sous-trame des milieux agricoles et ouverts

- Conforter les espaces agricoles et les jardins.
- Lutter contre l'enrichissement, la déprise agricole, la fermeture du paysage et le risque incendies.
- Préserver les forêts, alignements arborés et ripisylves en dehors des secteurs identifiés pour lutter contre l'enrichissement.

Eléments d'appui aux corridors écologiques de la trame verte et bleue

- zones inondables règlementées par le PPRI
- ensemble des zones inondables (AZI)
- talus, murs de soutènement ...
- petit bâti agricole (mazet, sécadou, puits, bassin...)

- S'appuyer sur ces éléments cadrants pour préserver et matérialiser des corridors écologiques pour la trame verte (espaces agricoles et ripisylves) comme pour la trame bleue
- Identifier les principaux éléments constitutifs de ce patrimoine et les protéger au PLU via des outils adaptés du code de l'urbanisme.

Continuités douces de la trame verte et bleue

- Sentier
- Chemin
- Voie verte
- Escalier

- Valoriser ces cheminements comme des corridors touristiques et des itinéraires doux de découverte
- S'appuyer sur la présence de la voie verte traversant la commune pour mettre en oeuvre une gestion différenciée de la végétation sur les talus (mellifères...) et générer un véritable corridor vert attractif tant pour la biodiversité que d'un point de vue visuel (touristique).

Obstacles ou perturbations aux continuités écologiques

- Routes
- Bâtiments (village et hameau)
- cimetière
- constructions linéaires (digues...)

- Limiter l'impact spatial et paysager du développement urbain par une urbanisation limitée et intégrée
- Stopper le mitage et l'urbanisation diffuse sur les coteaux et en bord d'Orb
- Préserver les éléments structurants de la TVB dans le bourg et en entrée de bourg : alignement de platanes, jardins.
- Préserver l'esprit de hameau de La Borie Basse

Secteurs à enjeux et proposition d'objectifs associés

- Captage AEP : favoriser l'agriculture biologique au sein de son périmètre de protection rapproché
- Corridor linéaire de la trame bleue à préserver
- Corridor linéaire ou diffus de la trame boisée à préserver
- Corridor linéaire de la trame verte et bleue à améliorer dans sa traversée urbaine
- Engager des démarches de reconquête/valorisation des anciennes forêts de production par un projet sylvo-pastoral, ou agro-forestier
- Accompagner/favoriser la réouverture pastorale et agricole des coteaux anciennement agricoles
- Zones prioritaires (feux de forêt) pour accompagner/favoriser la réouverture pastorale et agricole des coteaux
- Préserver ce parcellaire agricole et jardiné inondable et de proximité et son patrimoine vernaculaire associé
- Enrayer le mitage progressif de ces secteurs
- Structurer le devenir de ce secteur agri-naturel inondable
- Boucle de découverte du vieux village à créer
- Itinéraires doux de découverte à valoriser et mailler
- Voie verte : un corridor touristique sur lequel mettre en oeuvre une gestion différenciée des talus
- Limite à l'urbanisation à fixer
- Respiration paysagère à préciser
- Cônes de vue à préserver
- Le réservoir AEP : le seuil haut du développement communal d'un point de vue technique comme paysager
- Patrimoine végétal à protéger au PLU
- Patrimoine vernaculaire à protéger au PLU

3. Eléments de paysage

L151-23 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les **éléments de paysage** et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »



Les éléments de paysage :

- Les vestiges du château : silhouette dominant le village...



Les éléments de paysage :

- Les vestiges du château : remparts, tour ronde, porte fortifiée, contreforts, porche, cour ...



Rue des remparts



Rue des remparts
et rue des Lavoirs



Les éléments de paysage :

- Le hameau de la Borie Basse et son cadre préservé



Les éléments de paysage :

- Les divers éléments architecturaux et patrimoniaux remarquables du centre ancien :

- Des porches



Jonction rue de l'Eglise
et rue du Vieux Four



Jonction Grand-rue
Vieille et rue du Four



Place du Château



Les éléments de paysage :

➤ Les éléments du centre ancien :
Une protection d'ensemble, non spécifique
à chaque élément cité dans la fiche descriptive.

- Des contreforts
- Une arche
- Croix
- Façades
- Passage vouté
- Eléments architecturaux...

Ces éléments seront à prendre en compte et le cas échéant à préserver dans les permis de construire



Rue du Porche



Rue des Lavoirs



Les éléments de paysage :

➤ Les éléments du centre ancien
exemples...

- Des linteaux et des portes



Rue des lavoirs
(daté de 1682)



Grand-rue Vieille
(daté de 1755)



Ruelle transversale entre rue des Remparts
et rue du Centre (daté de 1639)



Ruelle transversale entre rue des
Remparts et rue du Four (daté de 1783)



Ruelle transversale entre rue
des Remparts et rue du Four



Place de l'Imbaisse
(daté de 1822)



Les éléments de paysage :

➤ Les éléments du centre ancien



Place de l'Eglise



Grand-rue Vieille



Ruelle perpendiculaire à la rue des Docks



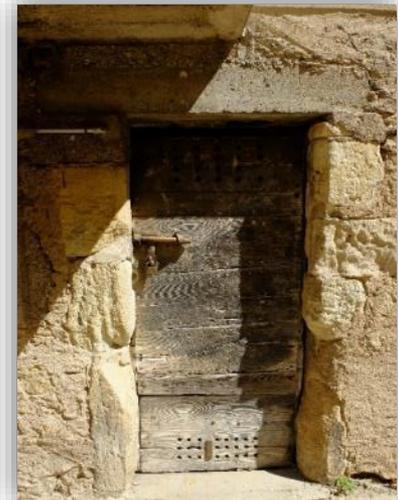
Proximité
rue du
Centre



Rue Traversière
(daté de 1727)



Grand-rue Vieille



Rue du Porche



LE POUJOL SUR ORB centre ancien

Éléments architecturaux remarquables à préserver

- signalement aux propriétaires
- rédaction de recommandations
- accompagnement architectural lors d'autorisation de travaux
- mise à jour du répertoire des éléments patrimoniaux



Les éléments de paysage végétal :

- Deux alignements d'arbres aux entrées Sud et Est du village
- Deux alignements d'arbres sur la place face à la Mairie
- Le Marronnier de la liberté, place de la mairie



Les éléments de paysage :

➤ Le pont suspendu



Un « terrain cultivé en zone urbaine » :

➤ La vigne rue de la Devese

L151-23 Code de l'urbanisme
« Le règlement [...] peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».



4. Mobilités





Questionnaire sur les mobilités
À retourner en mairie avant le 10/10/2017
Un questionnaire par adulte

Enquête – stationnement – centre ancien / RD

La commune élabore son plan local d'urbanisme (PLU), dont le diagnostic a pointé des enjeux importants en matière de mobilités et de stationnement.

Dans son projet territorial, la commune recherche une solution efficace pour améliorer les mobilités, le stationnement et le cadre de vie du village.

Elle souhaite consulter, de façon anonyme, les habitants du centre village pour effectuer les arbitrages les plus utiles à la population directement concernée, dans le sens de l'intérêt général.

I - Mieux vous connaître afin de bien appréhender vos attentes...

1. Quel âge avez-vous ? ____ H/F : ____
2. De combien de personnes (dont mineurs) se compose votre foyer ? ____ / (____)
3. Avez-vous le permis de conduire ? OUI / NON
4. Disposez-vous d'une voiture dont vous êtes l'unique utilisateur ? OUI / NON
5. Combien il y a-t-il de voitures dans le foyer ? ____
6. Quelle est la fréquence de vos déplacements motorisés :
Quotidienne / Hebdomadaire / Mensuelle ou autre
7. Où travaillez-vous ?
8. Comment vous rendez-vous sur votre lieu de travail ?
Voiture individuelle / Co-voiturage / 2 roues à moteur / Vélo
A pied / Transport en commun
9. De combien de places de parking privées (dont garage) dispose le foyer ? ____ / (____)

10. Combien de ces places sont utilisées régulièrement pour le stationnement : ____ / (____)
11. Où garez-vous votre véhicule : garage / parking privé / parking public
12. A quelle distance de votre domicile vous stationnez-vous en général : ____
13. Utilisez-vous la voie verte :
A pied : Tous les jours / Toutes les semaines / Occasionnellement / Jamais
A vélo : Tous les jours / Toutes les semaines / Occasionnellement / Jamais

La commune souhaite fluidifier le stationnement et favoriser les mobilités piétonnes dans le centre du village. Elle doit également anticiper la requalification de la route départementale par le Conseil Départemental, qui supprimera des places de stationnement. Elle envisage pour cela de créer des nouveaux parkings à proximité des zones habitées.

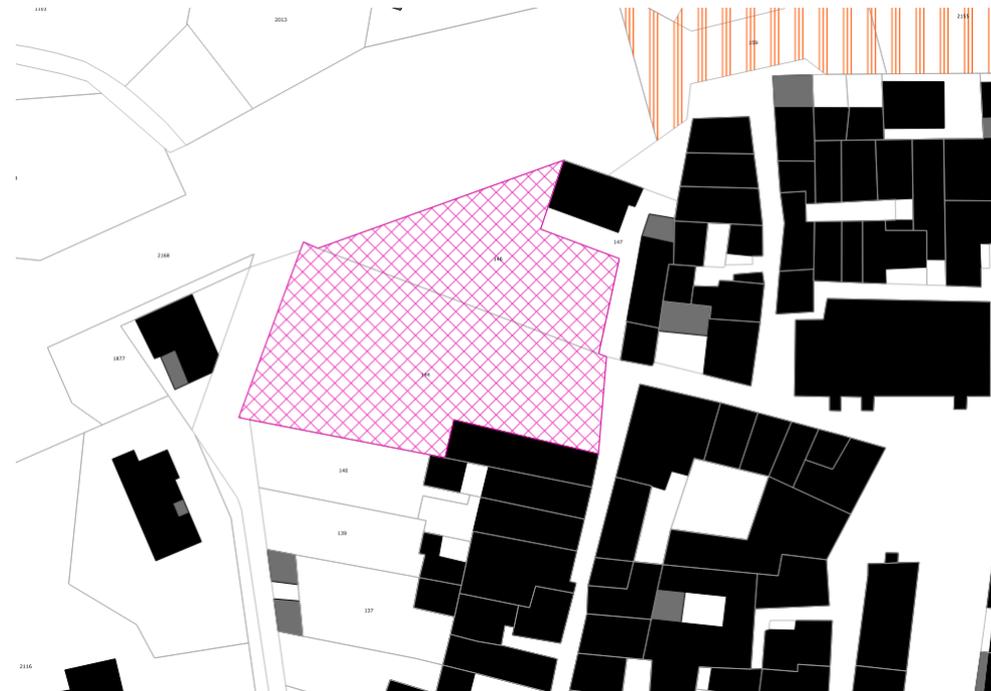
Dans le même temps, les places les plus stratégiques, actuellement saturées, pourraient être réservées au stationnement de courte durée (zone bleue), pour faciliter l'accès aux services et aux habitations (mairie, commerces, déchargement des courses...).

II - Envisager ensemble des solutions pour l'avenir de la commune :

14. Avez-vous besoin de vous garer à proximité immédiate (- de 50 m.) de votre domicile, sur les places publiques :
Systématiquement (difficultés de déplacement)
Ponctuellement (pour décharger des courses)
Jamais ou presque
15. Seriez-vous intéressé par la possibilité de louer une place de parking ou un garage à proximité immédiate du centre village ?
Oui
Non
16. Utiliseriez-vous un parking public gratuit et sécurisé situé à moins de 200 m de votre domicile, si des places y étaient toujours disponibles ?
Oui
Non
17. Qu'est ce qui pourrait vous encourager à utiliser davantage la voie verte :
Accès plus facile à la voie verte / Achat d'un vélo
Stationnement plus aisé du vélo dont au domicile / Autre
18. Avez-vous d'autres suggestions pour améliorer le problème du stationnement :
.....

Augmentation de la capacité de stationnement : instauration d'emplacements réservés

N°1 : Stationnement Rue des Closes Nord (1873m²)



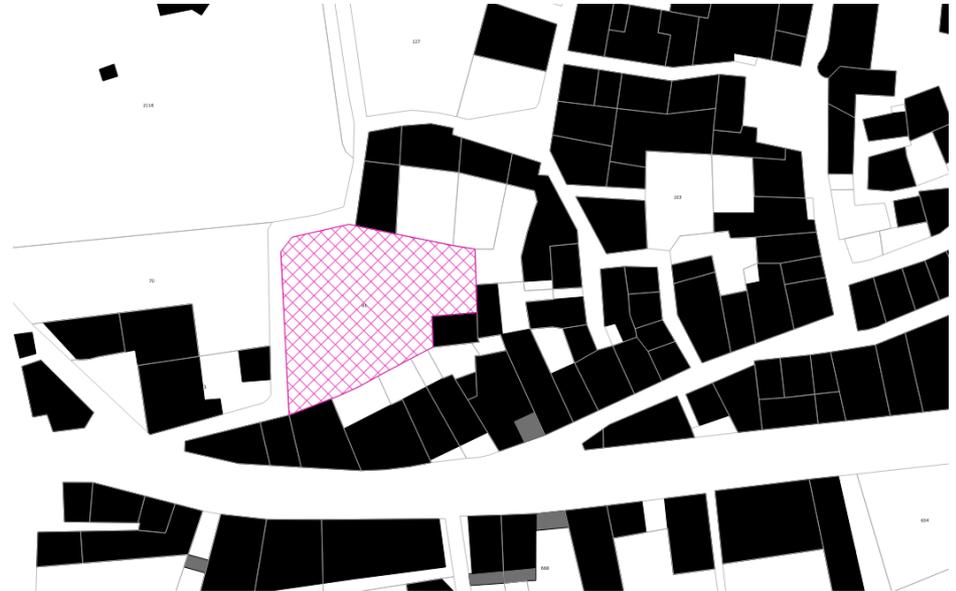
Emplacements réservés

N°2 : Stationnement Montée de la place (823 m²)



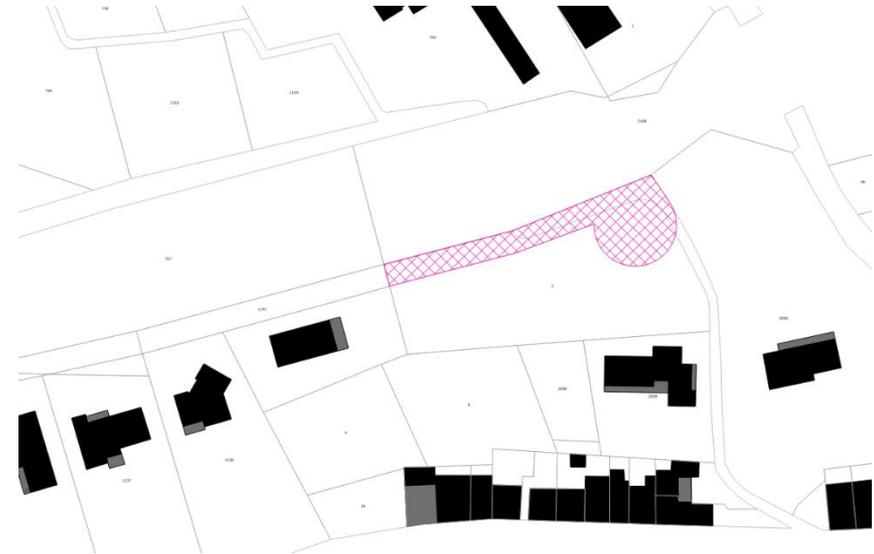
Emplacements réservés

N°3 : Stationnement Rue des Closes sud (353m²)



Emplacements réservés

N°4 : Aire de retournement chemin Le Viala (509m²)



5. Présentation du zonage



ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE (surfaces de parcelles) sur les 10 dernières années : (2006/2016)

Consommation foncière entre 2006 et 2016 (m ²)	Consommation foncière annuelle moyenne entre 2006 et 2016 (m ²)	Nombre de nouveaux logements entre 2006 et 2016	Nombre annuel moyen de nouveaux logements entre 2006 et 2016	Surface moyenne artificialisée par nouveau logement (m ²)
45 123	4 512,30	50	5	902,46

Source : Le Pujol-sur-Orb / Terres Neuves (Permis de construire).

- Rappel : le projet démographique : scénario A

SCENARIOS PROPOSES	Taux de croissance	Pop. à terme	Nombre d'hab. supplémentaires	Point mort			Besoins en logements	Logements accueillis sur les dents creuses	Densification	Logements accueillis sur les zones IINA du POS actuel	Logements à accueillir en extension	Besoins fonciers en extension (sur la base de 14 logements / Ha)
				Renouvellement	Desserrement	Occupation du parc						
A	1,15%	1 208	+131	-10 log.	-5 log.	+30 log.	51	15	5	10	21	1,50
B	0,5%	1 133	+56				13	15	5	10	0	0
C	1,5%	1 250	+173				72	15	5	10	42	3,00

Données susceptibles d'évolution

Scénarios proposés sur la base des tendances de la période récente :

A : Scénario « fil de l'eau » sur la base de la moyenne constatée de 1999 à 2012 ;

Scénarios B et C : proposés sur la base des amplitudes maximales de croissance connues de 1999 à 2012 (1999-2006 : + de 2% ; 2006-2012 : 0%).

Accueil de nouveaux logements

Priorités :

- La vacance
- Les dents creuses
- Le renouvellement
- La densification
- Le changement de destination

En complément :

- La consommation de terres naturelles ou agricoles

- Les extensions

L142-4 Code de l'urbanisme

→ Rappel : Hors SCoT = Principe de constructibilité limitée

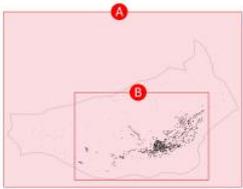
→ Principe d'urbanisation en continuité de l'existant



➤ Les zones agricoles (A) et naturelles (N)

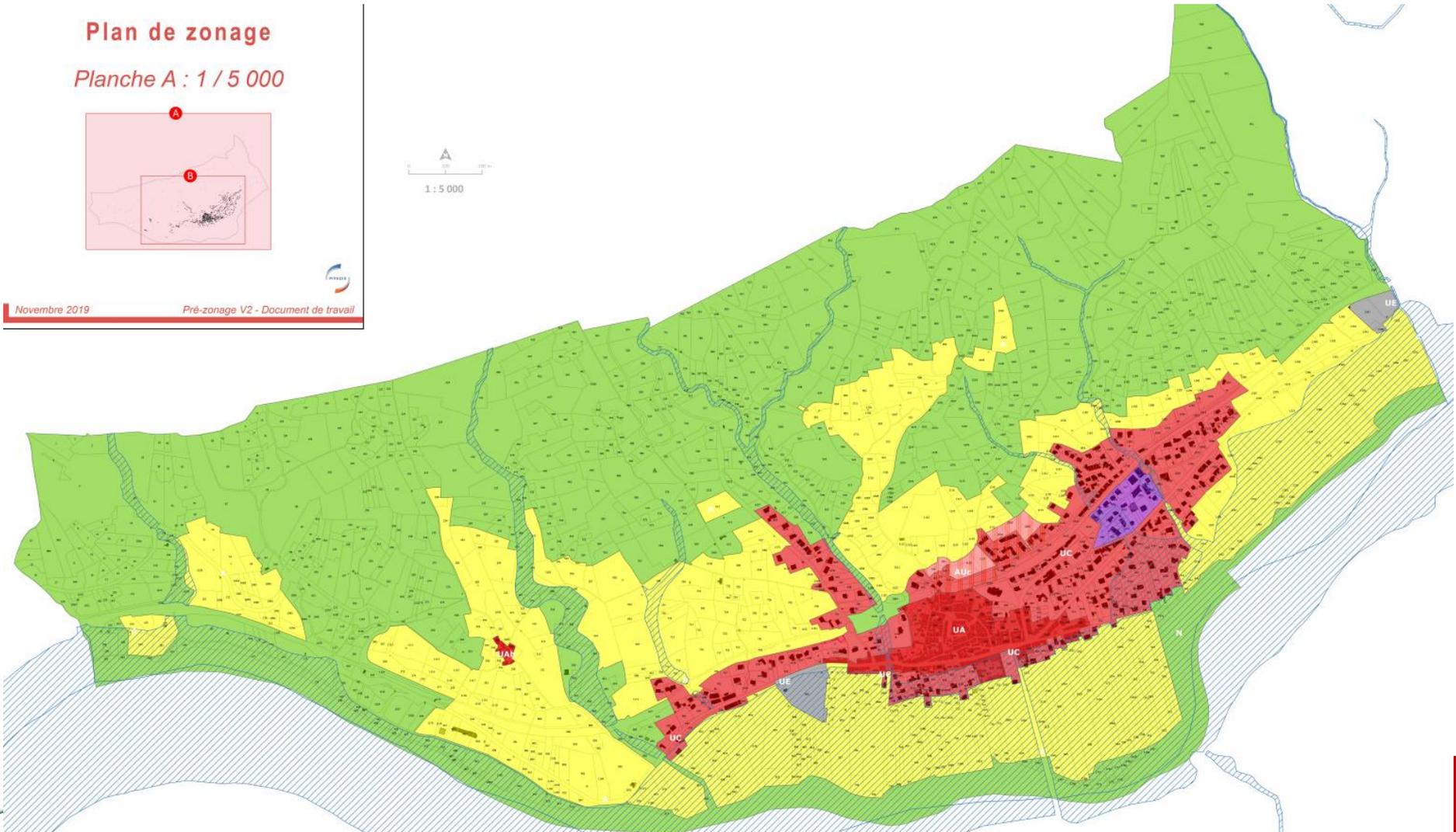
Plan de zonage

Planche A : 1 / 5 000

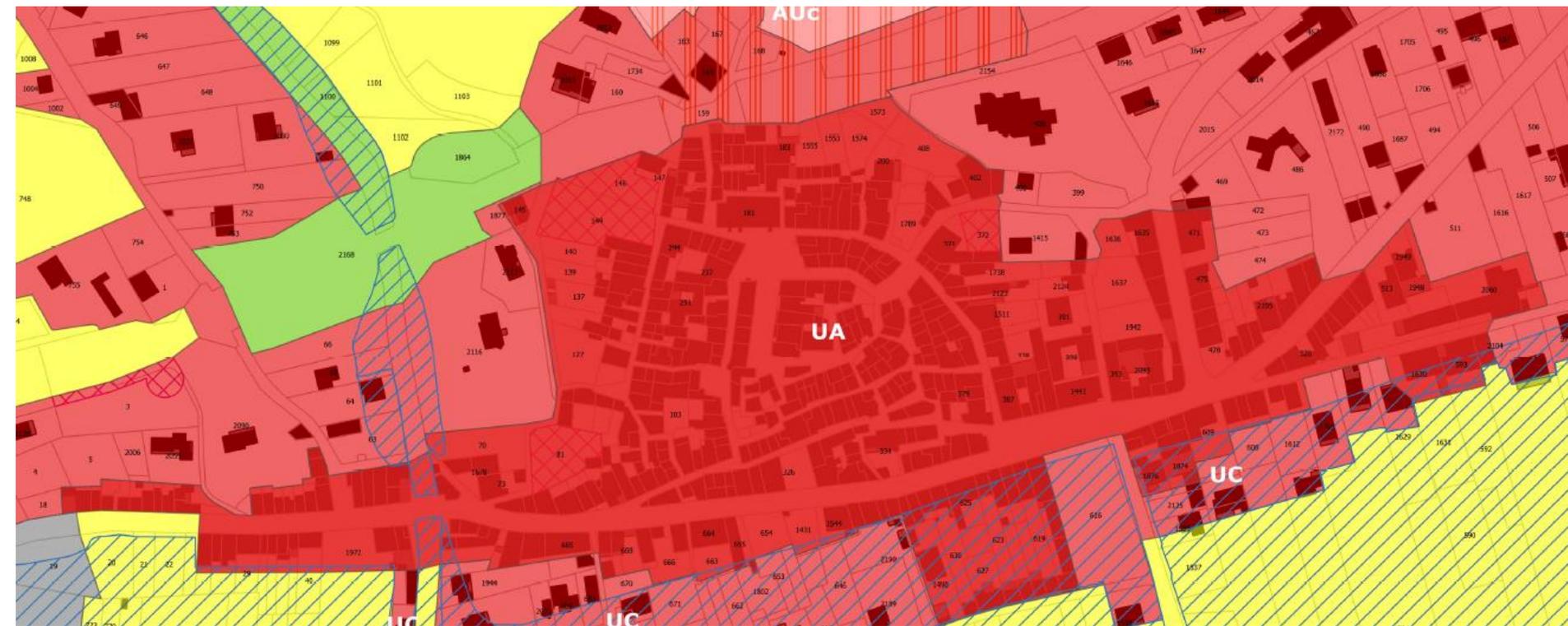


Novembre 2019

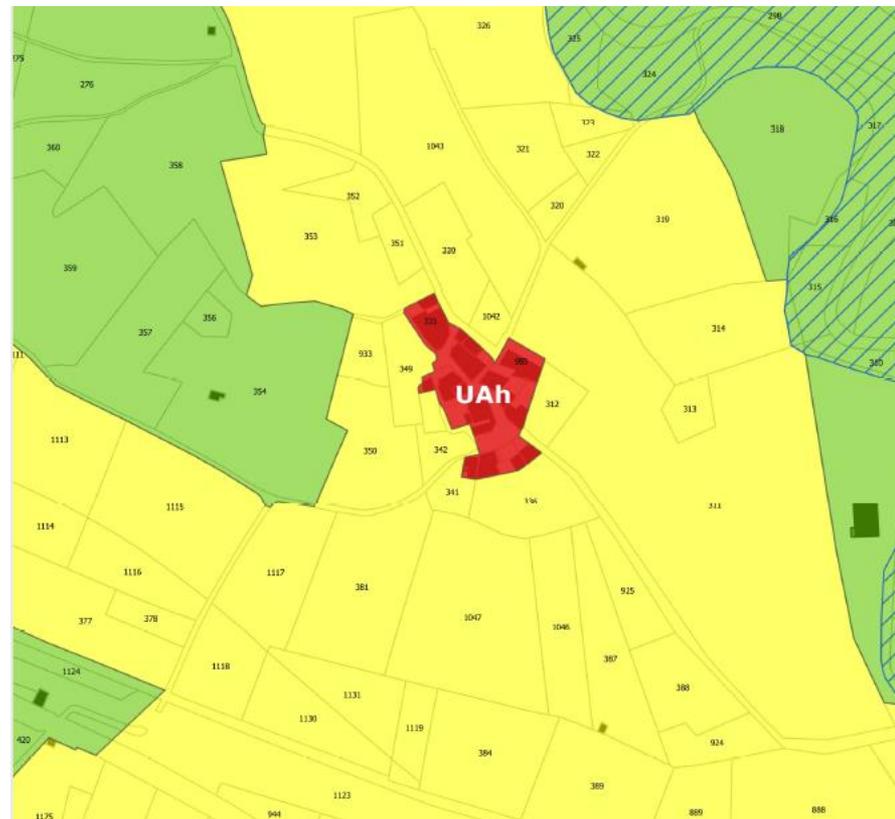
Pré-zonage V2 - Document de travail



- **La zone UA : Centre ancien dense**
 - Des constructions à l'alignement
 - Une morphologie à conserver
 - Conserver les places de stationnement existantes sur les parcelles privées

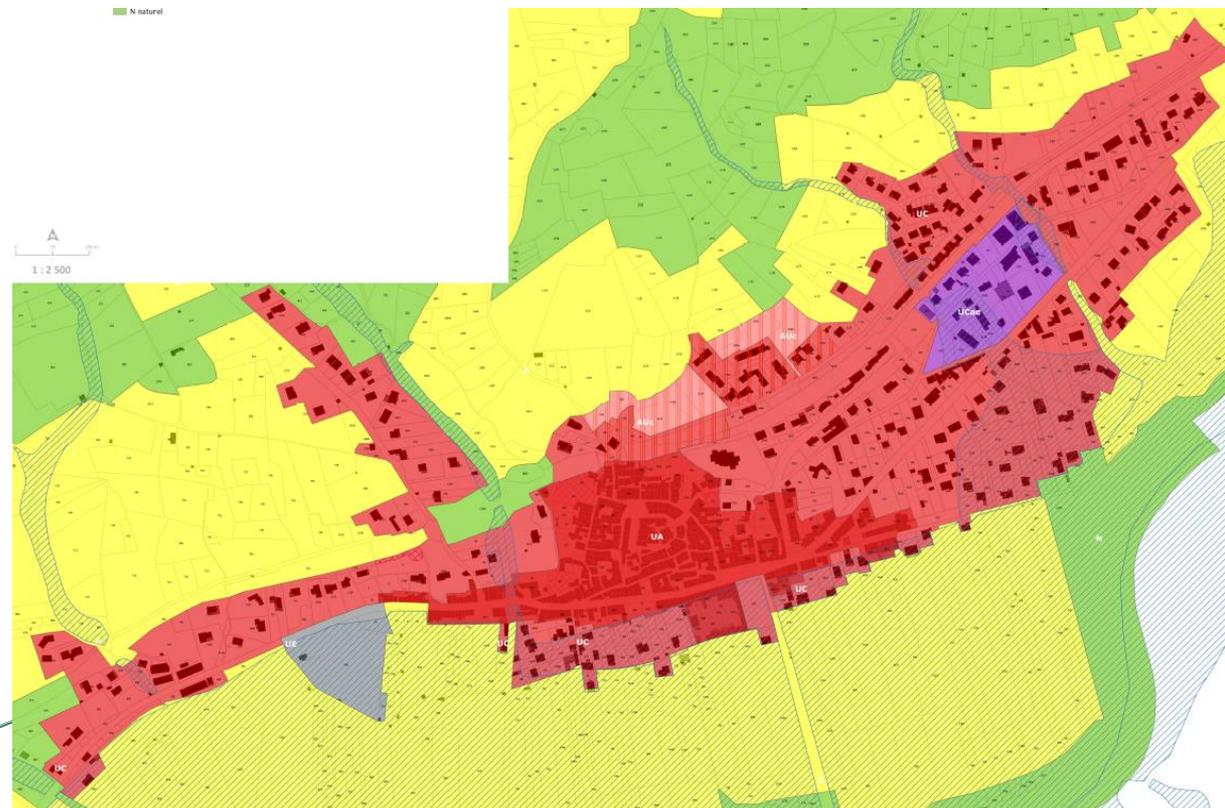


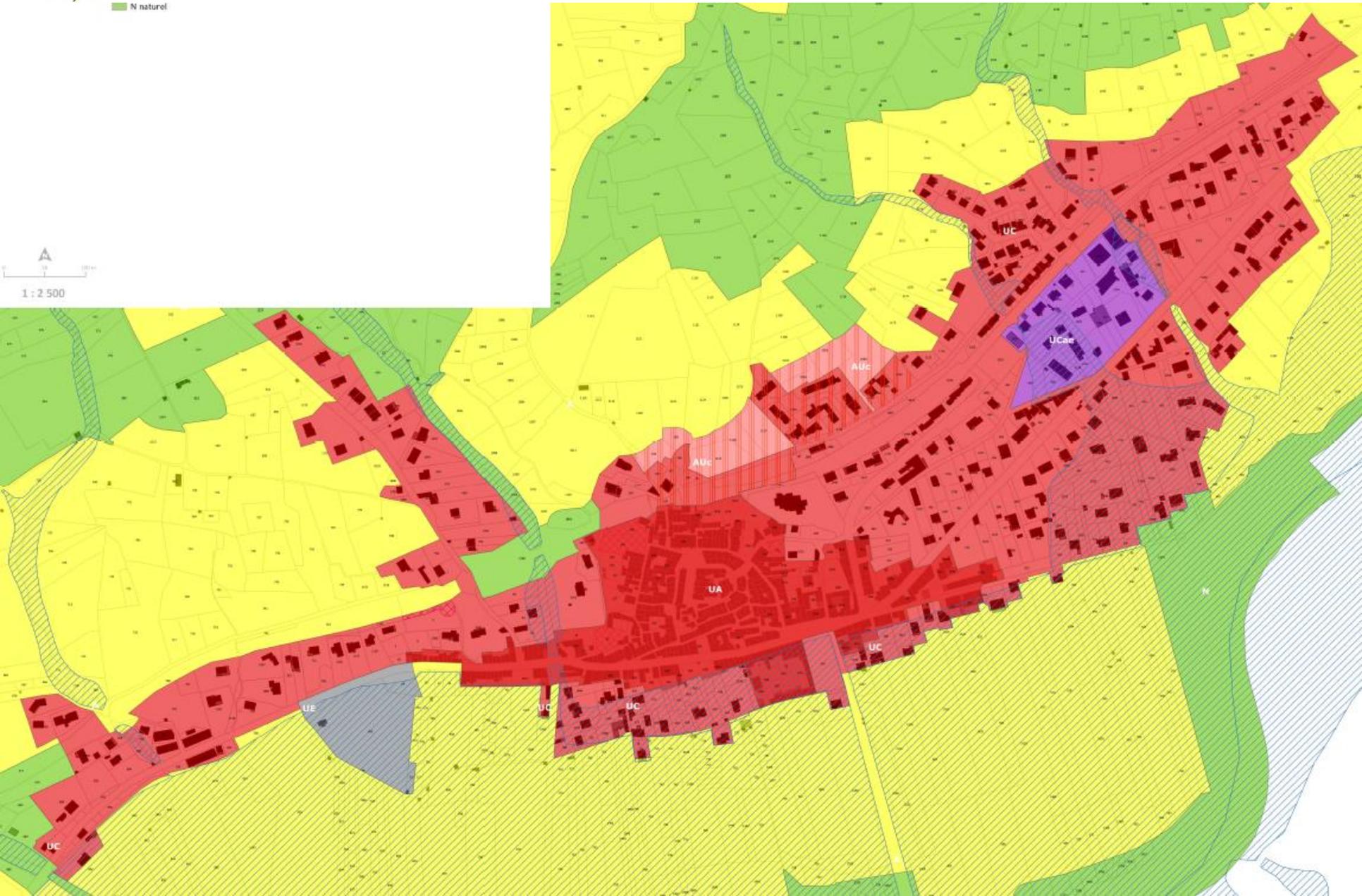
- **La zone UA_h : Le hameau de la Borie basse**
 - Pas d'évolution des constructions
 - Une attention sur les rénovations (aspect extérieur, ouvertures)



➤ La zone UC : Quartiers résidentiels pavillonnaires

- Un retrait de 3m des bâtiments par rapport aux voies ou parcelles voisines
- Un étage maximum, en prenant en compte la topographie
- Un stationnement exigé sur les parcelles privées
- Des accès piétons directs possibles sur la voie verte
- Un principe de précaution (inconstructibilité) au sud de la RD dans les secteurs soumis au plan de prévention des risques d'inondation



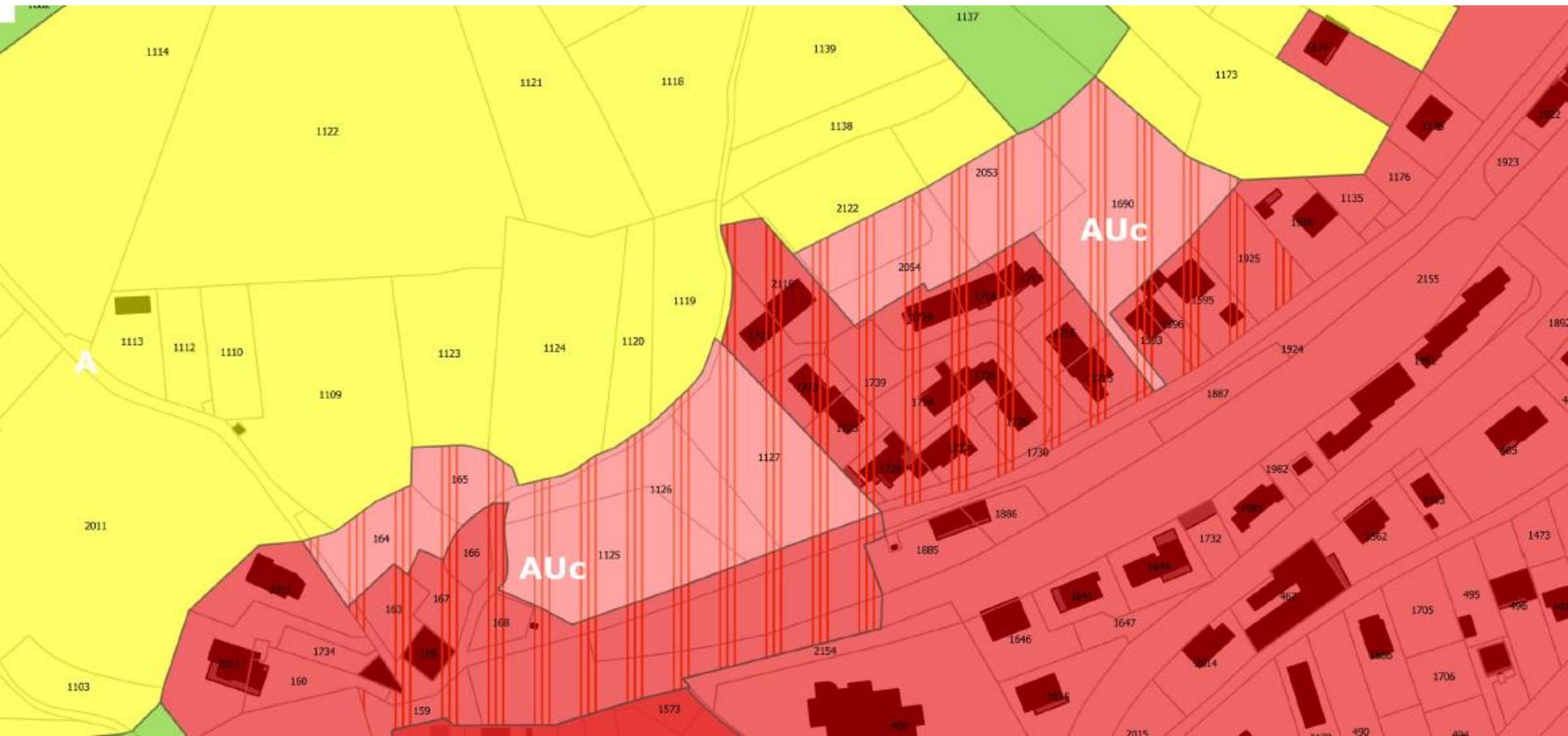


- **La zone UCae : Zone mixte habitat / activités**
 - Maintien des habitations existantes
 - Maintien des activités existantes
 - Possibilités de constructions nouvelles pour l'activité (hors nuisances) et l'habitat



➤ **Les zones AUc (à urbaniser ouvertes)**

- Des secteurs limités et proches du centre
- Requalifier l'entrée nord du village
- Une opération en cours (« jardins de l'évêché », 12 logements individuels sociaux)
- Augmenter la capacité de stationnement



6. Orientations d'aménagement et de programmation

L151-6 et L151-7 du Code de l'urbanisme

« **Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

« Les **orientations d'aménagement et de programmation peuvent** notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle [en faveur des] commerces ;
- 3° Comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation [...] ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; [...] »





Requalification de
l'entrée nord :

- Augmentation de la capacité de stationnement

- Réaménagement de la place de la Clastre en faveur des piétons,
- Amélioration de l'aspect extérieur des deux maisons encadrant l'entrée (hors PLU)
- Réflexion pour la piétonisation (partielle?) de la rue de la Clastre

