

**SOLIHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

MÉDITERRANÉE



# Révision du Plan Local d'Urbanisme Commune de Caves

Réunion publique 15 janvier 2024

# SOMMAIRE

- ▶▶▶ PRÉSENTATION DU BUREAU D'ÉTUDES
- ▶▶▶ RAPPEL : PLAN SYNOPTIQUE
- ▶▶▶ PHASE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION
- ▶▶▶ PHASE 2 : PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES
- ▶▶▶ PHASE 3 : PROJET DE PLU
- ▶▶▶ PHASE 4 : ARRET ET CONSULTATIONS
- ▶▶▶ PHASE 5 : MISE AU POINT ET APPROBATION
- ▶▶▶ CADRE REGLEMENTAIRE
- ▶▶▶ CALENDRIER ET DELAIS
- ▶▶▶ VOS MOYENS DE CONCERTATION

# PRESENTATION DU BUREAU D'ETUDES

- **Un urbaniste Chef de Projet :**
  - Luc VERQUIN / [l.verquin@soliha-mediterranee.fr](mailto:l.verquin@soliha-mediterranee.fr) / 07 71 75 03 24
- **Deux urbanistes chargées d'études :**
  - Yosser GALAI
- **Deux environnementalistes :**
  - Emma ROBERT
  - Garance GAUTHEROT
- **Un architecte DPLG :**
  - Dylan CANTAREL
- **Une juriste en droit de l'urbanisme et de l'immobilier :**
  - Claire SANS

# SOLiHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

MÉDITERRANÉE



# SOLiHA

SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

HAUTE-GARONNE

# RAPPEL : PLAN SYNOPTIQUE

## 1 Élaboration des premiers documents constitutifs du PLU

1. Rapport de présentation (diagnostic territorial et justification du projet de développement de la commune) ;
2. Projet d'aménagement et de développement durables – PADD (projet global de la commune pour les 10/15 prochaines années) ;

Réunion PPA

## 2 Débat sur le PADD

(2 mois minimum)

## 3 Évaluation environnementale

Obligatoire depuis le 13 octobre 2021 en cas de révision générale du PLU

## 4 Poursuite de la réalisation des documents du PLU

3. Orientations d'aménagement et de programmation – OAP (prescriptions d'aménagement spécifiques sur des secteurs définis) ;
4. Règlement (document écrit et graphique, définit les différentes zones du PLU et les règles d'aménagement qui s'y appliquent) ;
5. Les annexes (servitudes d'utilité publique, PPR, réseaux, règlements de lotissements...).

Réunion PPA

## 5 Arrêt du projet de PLU

## 6 Consultations (avis obligatoires)

PPA, CCI, Chambre d'Agriculture, CRPF, INAO/INOQ.

## 7 Enquête publique

Désignation du commissaire enquêteur dans un délai de 15 jours par le TA, 1 mois d'enquête publique avec rapport remis dans les 30 jours suivants.

## 8 Approbation du PLU

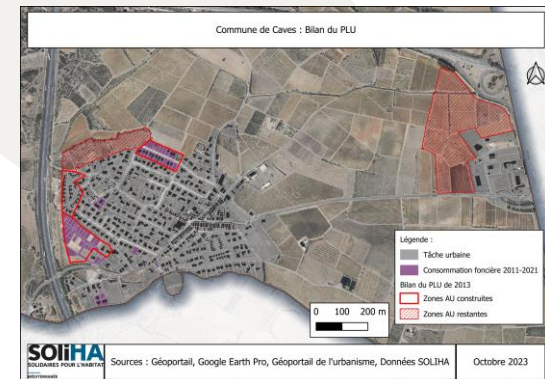
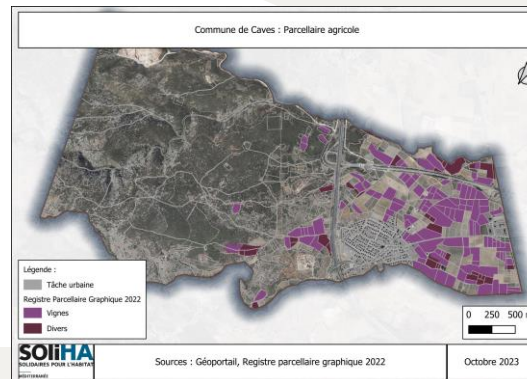
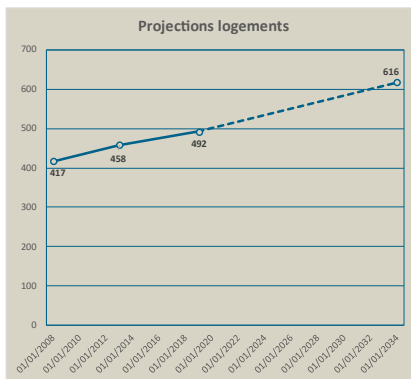
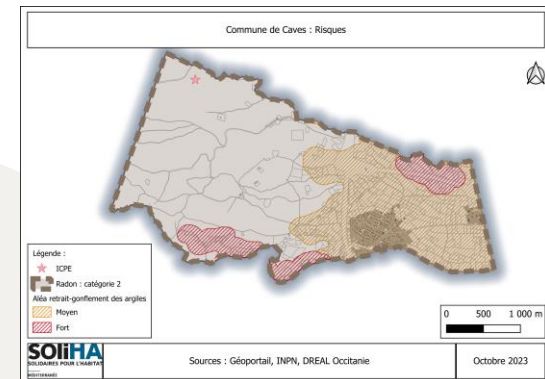
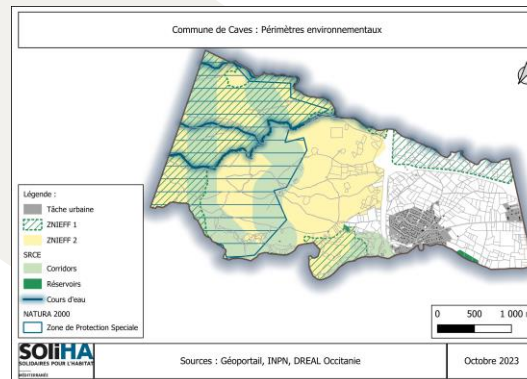
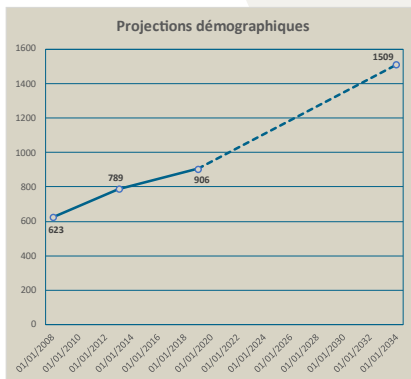
Modification du PLU pour prise en compte des observations issues de l'enquête publique. Approbation du PLU par le conseil municipal.

## 9 OPPOSABILITÉ DU PLU (dès publicité et transmission au préfet)

# PHASE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

## Diagnostic de territoire

- Etude des dynamiques démographiques et résidentielles sur les 10 dernières années
- Etudes économique, agricole, paysagère, architecturale
- Etat initial de l'environnement (Trame verte et bleue, inventaire biodiversité...)



# PHASE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

## Le PLU applicable a-t-il fonctionné ?

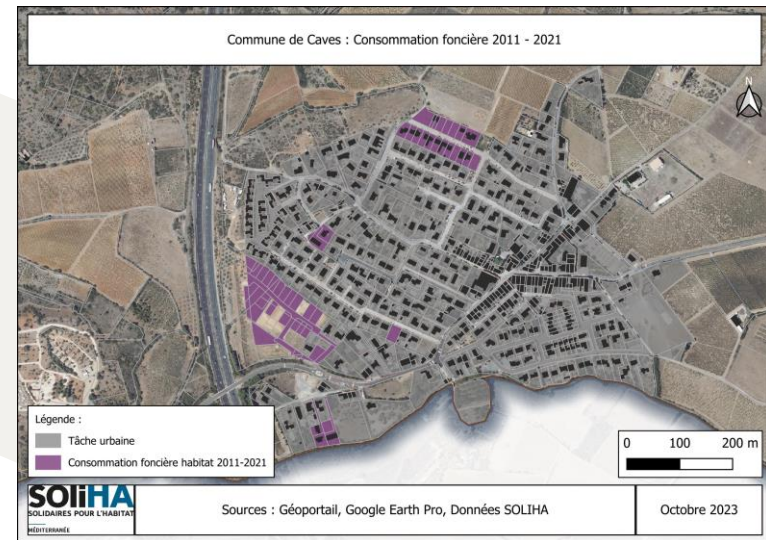
→ Les zones AU du PLU ont-elles été construites ?

## Chiffrage de la densification

- Etude du potentiel vacant à résorber (5%)
- Etude des potentiels fonciers :
  - Dents creuses
  - Potentiels intra-urbains d'aménagement d'ensemble
  - Divisions parcellaires
  - Changements de destination...

## Chiffrage de l'ouverture à urbanisation (habitat, équipement, activité)

- Objectif de réduction de la consommation foncière des 10 dernières années sur les 10 années à venir ;
- Vérification de la compatibilité avec le SCoT de la Narbonnaise

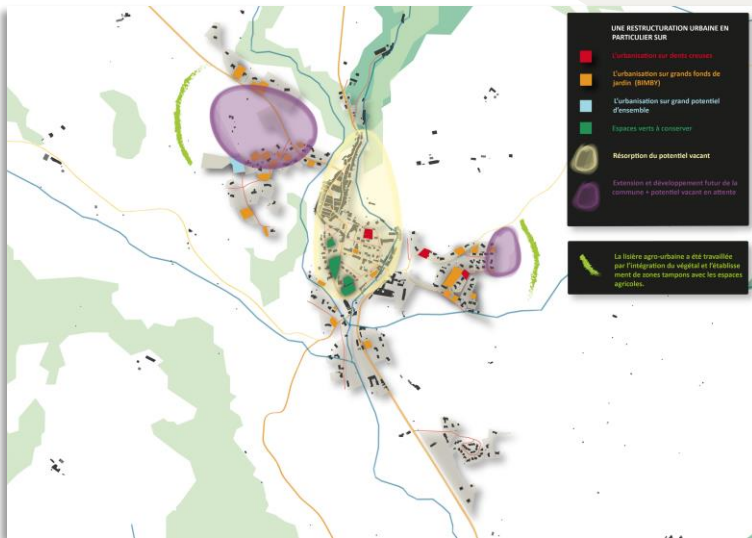
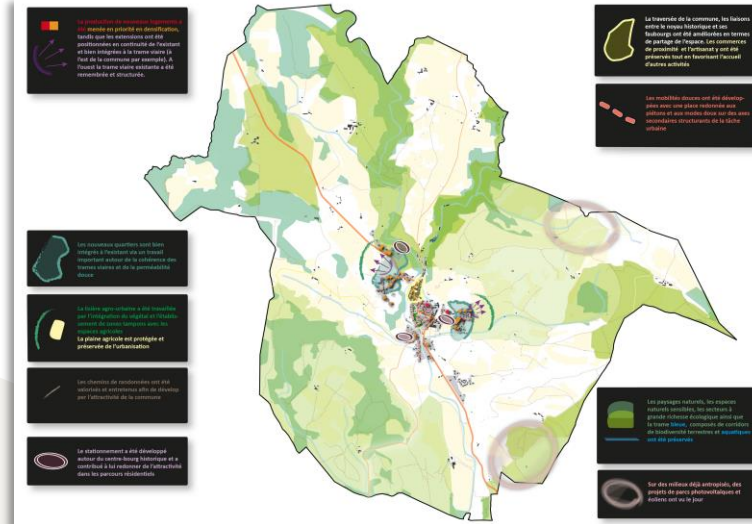




# PHASE 2 : PADD

## Définir les axes de développement à suivre pour les 10 prochaines années

- Projet d'habitat
- Réflexion sur les mobilités et la mise en cohérence des différents quartiers
- Mise en valeur des patrimoines architectural et paysager
- Protection et valorisation des espaces et activités agricoles
- Développement économique du territoire
- Etc.



## Arbitrer une certaine souplesse afin de ne pas occasionner de blocage réglementaire

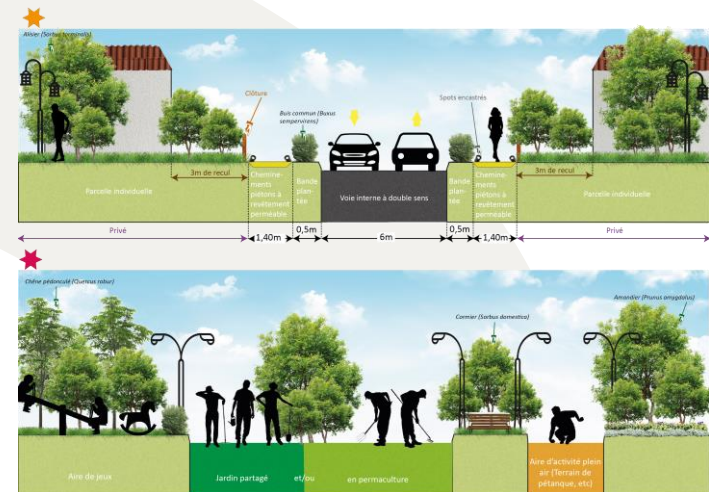
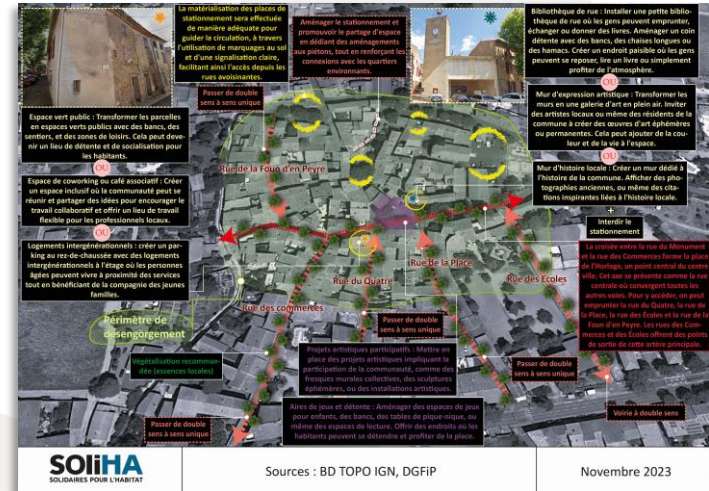
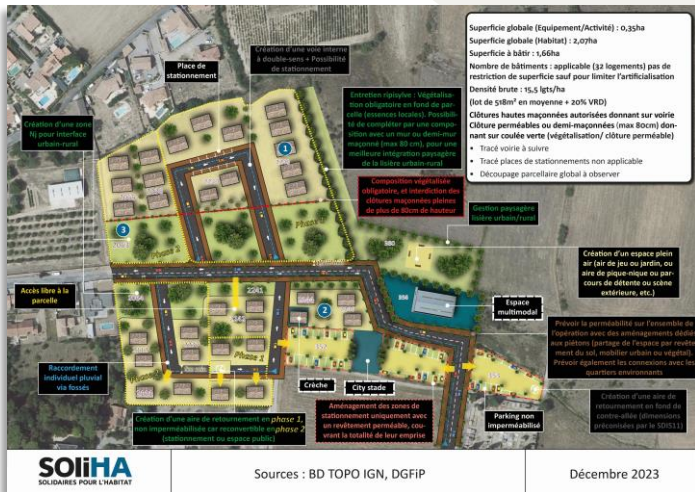
- Pas de valeur réglementaire mais nécessaire compatibilité du projet avec le PADD.
- Le document doit être assez souple, schématique, exhaustif, pour permettre l'évolution du projet de PLU au gré des aléas et opportunités offertes par le territoire.

**Validation via débat en conseil municipal et réunion par les PPA : attestation de validité et de légalité du projet**

# PHASE 3 : PROJET DE PLU

## Orientations d'aménagement et de programmation

- Définition des grands principes d'urbanisme par zone à aménager (typologie et implantation du bâti, conditions de desserte et de stationnement, aménagement architectural et paysager, intégration du végétal, modalité de gestion des eaux et de l'écoulement...)
- Tracé d'un schéma applicable par zone à aménager, venant compléter les dispositions réglementaires sur des spécificités propres à chacune d'entre-elles.
- Compléments plans-coupes et croquis d'aménagements paysagers





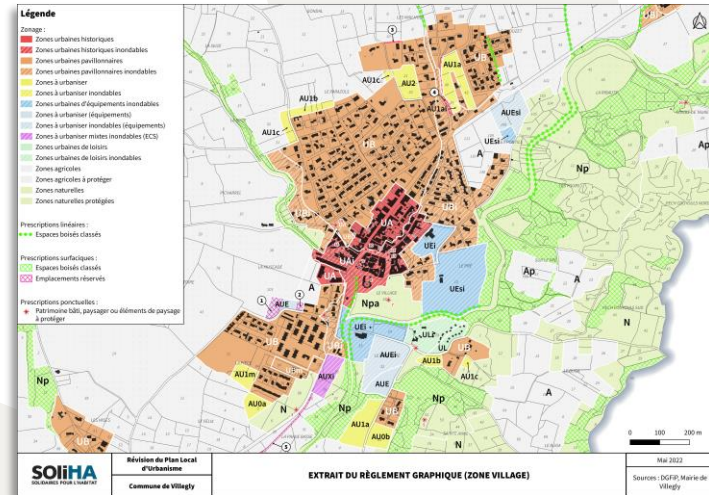
# PHASE 3 : PROJET DE PLU

## Règlement graphique

- Définition des zones U, AU, A et N (chacune déclinée ou non en différents sous-secteurs)
- Définition des prescriptions (OAP, patrimoine à protéger, espaces boisés classés, emplacements réservés, etc.)
- Informations complémentaires (documents et zonages supra-communaux réglementaires ou non)

## Evaluation environnementale

- Etude d'impact du projet sur l'environnement
- Définition des mesures d'évitement, de protection, de compensation pour les futures opérations



## Règlement écrit

- Construction visant à garantir la **bonne compréhension** du document tout en s'assurant de son **caractère inviolable**. Travaillé avec différents **services instructeurs** :
  - **Destinations et sous-destinations** sur la base exhaustive des **définitions du GRIDAUH** ;
  - **Schémas** à la main et numérisés ;
  - **Nuanciers** (couleurs menuiseries, façades, toitures)
  - **Liste d'éléments de patrimoine** ;
  - **Liste d'essences végétales...**



# PHASE 4 : ARRET ET CONSULTATIONS

## Consultation de la population

- Réunion publiques et outils de concertation

## En amont du projet de PLU, consultation de l'autorité environnementale

- Production de l'évaluation environnementale basée sur le PADD et les chiffrages retenus dans le Rapport de présentation

## Arrêt du PLU

- Ajustements et vérification de la cohérence globale du document
- Tenue d'une réunion avec les services de l'Etat pour pré-validation du projet retenu
- Arrêt par délibération en conseil municipal, dressage écrit du bilan de la concertation

## Consultation des Personnes Publiques Associées

- Envoi du projet aux services de l'Etat (délai de réponse : 3 mois) : exemplaires papier et numériques à la DDTM, exemplaires numériques (sauf demande particulière) aux autres services

## Enquête publique

- Saisine du tribunal administratif par la municipalité, assistance du bureau d'études à la mise en place des mesures de publicité (voie de presse)

# PHASE 5 : MISE AU POINT ET APPROBATION

## Recueil et prise en compte des avis

- Avis des PPA (dont la synthèse des prescriptions dans l'avis de la DDTM) ;
- Synthèse des observations figurant dans le PV du commissaire enquêteur ;
- Arbitrages à tenir sur l'ensemble des prescriptions émises

## Modification du PLU et mise au standard CNIG

- Modifications selon la prise en compte des avis ;
- Mise au standard CNIG de l'ensemble des documents, avec date d'approbation projetée par délibération en conseil municipal ;

## Approbation du PLU

- Envoi en préfecture et mise en application des documents réglementaires

# CADRE REGLEMENTAIRE

## Rappel du rapport de compatibilité :

### → Loi Climat et Résilience :

- Obligation de lancer la mise en compatibilité avec le SCoT
- Réduire la consommation d'espace de 50% (taux ventilé par le SCoT à l'échelle intercommunale)

### → Avec le SCoT :

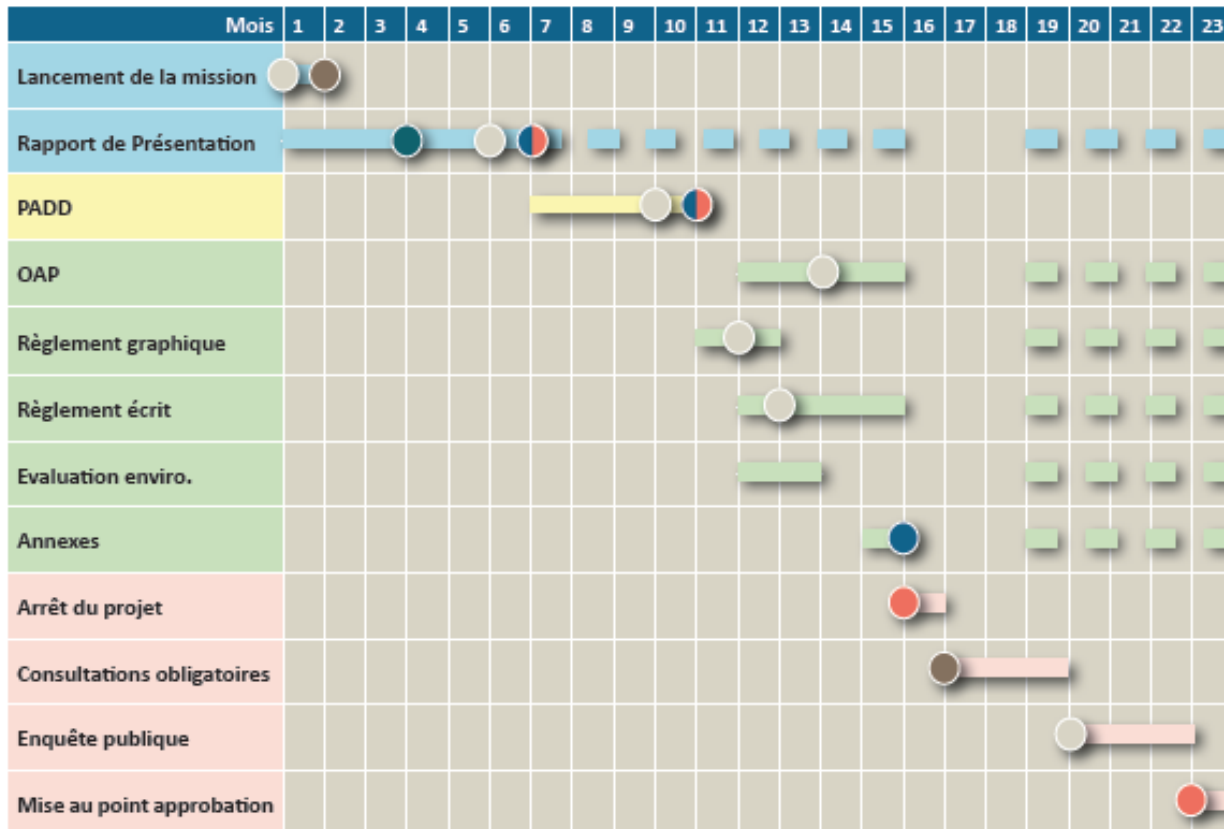
- Caves : commune du bassin « Les Corbières et le Sigeanais » ;
- Densité bâtie moyenne imposée : **18 logements/ha** ;
- Ventilation des capacités d'accueil entre les 7 communes du bassin défini par le SCoT (hors pôle de proximité Sigean) : 1000 logements sur 2021-2040 (soit 143 nouveaux logements en moyenne par commune, à ajuster en dialogue avec Portel-des-Corbières, Roquefort-des-Corbières, Bizanet, Treilles, Peyriac-de-Mer et Bages), soit, au pro-rata, **75 logements par commune sur la période 2026-2036** ;
- **Dont 40% des logements à créer au sein de l'enveloppe urbaine, en moyenne 30 logements** ;
- Prise en compte de l'Ecoparc de Caves pour la requalification des zones économiques ;
- 33ha d'ouverture à urbanisation (extension de la trame urbaine ou urbanisation de parcelles enclavées de plus de 5000m<sup>2</sup>) à se répartir sur 7 communes sur 2021- 2040, soit 4,71ha par commune en moyenne ;
- Attention, à décompter de la consommation foncière : **tout ce qui est consommé en extension, entre 2021 et l'approbation du PLU (notamment le lotissement Terre Rouge, 2,6ha), ainsi que le nombre de logements associés pour le compte logement.**

# ENJEUX DU PLU

- Promouvoir un développement raisonné de l'habitat : prévoir de futures zones à urbaniser en cohérence avec la vignette foncière définie par le SCoT, et en tenant compte de l'urbanisation opérée entre 2021 et 2026 (et notamment le lotissement « Terre-Rouge »)
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti historique, via les règlements écrit et graphique
- Favoriser une offre de logements diversifiée (typologie de logements, taille des parcelles), en cohérence avec les objectifs définis dans les documents supra-communaux (Objectifs SCoT : 20% de logements sociaux)
- Soutenir le développement économique de la commune, en favorisant l'installation de commerces et services de proximité au village, et en agrandissant la zone d'activité des « 4 chemins » pour porter sa surface totale à un maximum de l'ordre de 12 hectares, en appui du pôle de Port-la-Nouvelle et en accord avec les prescriptions du SCoT ;
- Restaurer une centralité, en s'assurant du bon dimensionnement des équipements publics, et en favorisant leur accessibilité (multimodalité, mobilités douces)
- Promouvoir les énergies renouvelables (notamment le photovoltaïque), en veillant à la bonne intégration paysagère des équipements
- Préserver le milieu agricole, naturel et paysager



# CALENDRIER ET DELAIS



- Etudes : **15 mois** ;
- Arrêt et consultations : **7 mois** ;
- Mise au point et approbation : **1 mois**.

# VOS MOYENS DE CONCERTATION

## Réunions publiques (pour le moment 2 prévues mais potentiellement plus) :

- La présente réunion d'information ;
- Une réunion à l'arrêt du PLU (premier semestre 2025).

## Registre des observations tenu en mairie à disposition du public.

## Mise à disposition des différentes pièces du PLU au fur et à mesure de son élaboration.

## Enquête publique en fin de procédure :

- Mise à disposition du dossier dans son intégralité, tel qu'il a été arrêté ;
- Registre à l'intention du commissaire enquêteur en mairie, envois courriers postaux et électroniques, permanences tenues pendant 1 mois (généralement entre 2 et 4).

**SOLiHA**  
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

MÉDITERRANÉE

**Merci de votre  
attention.**