



Theix Noyalou

TEIZ
NOALOU

Plan Local d'Urbanisme : Réunion publique PADD
Compte-rendu

Déroulé de la rencontre

Depuis l'été 2022, la Commune de Theix-Noyalou s'est lancée dans l'élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)**.

Le PLU est un **document d'urbanisme** qui fixera les **règles générales d'occupation du sol** sur l'ensemble du territoire de Theix-Noyalou. Il constitue une opportunité unique d'**imaginer ensemble l'avenir du territoire**. A terme, il déterminera **les grandes orientations de demain en matière d'aménagement**.

L'élaboration du PLU doit être le moment privilégié d'un débat destiné à **informer** les habitants mais également les **associer** à la démarche en instaurant un dialogue continu.

La réunion publique du 9 avril, qui a réuni près de **80 participants**, est une des étapes de cette démarche de concertation. La rencontre s'est déroulée en 2 temps :

- ✓ **Qu'est-ce qu'un PLU ?**

Objectifs, contexte locale, étapes, cadre réglementaire, etc.

- ✓ **Présentation du PADD**

Présentation des orientations du PADD à partir des grands enjeux du territoire.





Plan Local d'Urbanisme : Réunion Publique

Restitution des échanges

Est-ce que vous avez un calendrier fixé pour la fin du PLU ? Est-ce que les orientations du PADD vont d'ores et déjà être prises en compte dans les autorisations d'urbanisme ?

Tant que le nouveau PLU n'a pas été approuvé, les deux PLU existants de Teix et de Noyalou restent en vigueur. Cependant, il existe une possibilité de surseoir à statuer lorsque les constructions, installations ou opérations projetées ne sont pas en adéquation avec les objectifs et orientations du PADD.

Concernant le calendrier, il reste encore quelques mois pour finaliser la phase de traduction réglementaire. Ensuite, entre l'arrêt du PLU et l'approbation, environ un an est nécessaire. L'approbation du PLU est donc estimée à septembre 2025.

L'objectif de 700 logements supplémentaires sur les 10 prochaines années est-il compatible avec la nécessité de préserver la qualité des eaux du golfe ?

La production de logements sera conditionnée à cet impératif de préservation de la ressource en eau. Par ailleurs, si cet objectif a été fixé dans le document c'est que nous avons la capacité de le faire et accueillir cette population. Par ailleurs, ces logements n'ont pas forcément vocation à accueillir de nouveaux habitants. En effet, en lien avec le phénomène de desserrement des ménages, une part de ces logements seront pour maintenir les habitants de la commune.



Plan Local d'Urbanisme : Réunion Publique

Restitution des échanges

Les objectifs du PADD sont-ils réalistes, atteignables en 10 ans ?

Le PLU n'est pas un document qui va fixer un budget, la faisabilité financière sera analysée à l'échelle des projets. Cependant, le PLU doit fixer un cap, une ambition, relativement cohérents avec ses enjeux et moyens.

Si ce PLU planifie une réduction de la consommation foncière de 50% par rapport à la période précédente, que fera le prochain PLU ?

L'objectif est d'aboutir au « zéro artificialisation nette » d'ici 2050. Donc, pour le prochain PLU on s'inscrira encore dans un renforcement de la réduction de l'artificialisation.

L'enquête publique arrive trop tard pour que les contributions sur le fond soient réellement prises en compte ?

Il existe également une concertation préalable réglementaire pendant toute l'élaboration du PLU pour informer et recueillir les contributions du public, avec notamment un registre en mairie, des réunions publiques, la possibilité d'écrire au maire, etc.

Je suis heureux de voir que le PADD aborde la question des haies.

En effet, les haies font l'objet d'un inventaire avec une stratégie à déterminer pour la gestion du bocage. L'objectif du PLU sera d'avoir un outil de gestion.



Plan Local d'Urbanisme : Réunion Publique

Restitution des échanges

Le PLU pourra-t-il inclure l'habitat léger, notamment en campagne ?

Développer de l'habitat léger, ou peu importe sa forme, au sein des zones A et N n'est pas possible réglementairement, d'autant plus avec le sujet loi littoral existant sur votre territoire. L'habitat pourra seulement être développé dans les SDU, agglomérations et villages identifiés au SCoT.

L'objectif de croissance démographique de 1,1 % est-il lié aux contraintes territoriales et réglementaires ou est-ce une ambition de la commune ?

C'est une trajectoire qui est issue des dynamiques démographiques passées. Par ailleurs, viser plus pourrait donc être dangereux du point de vue de la solidité juridique du document. Par ailleurs, il faut prendre en compte l'attractivité du territoire, la capacité d'accueil du territoire, les capacités de production de logements, etc.

Sur quels critères avez-vous définis les lieux pouvant accueillir des nouvelles constructions ?

Il ne s'agit pas d'un choix de la commune, il s'agit d'une étude réalisée par l'Agglomération en lien avec le Schéma de Cohérence Territoriale. Un des principaux critères est la densité bâtie des espaces avec une urbanisation relativement compacte, dense. Il y a également un critère de nombre d'habitations existantes, qui doit être au moins aux alentours des 20 habitations. On peut également citer un critère de morphologie urbaine, autrement d'organisation du bâti.

Restitution des échanges

Sur cet objectif de production de 700 logements, combien seront consacrés au logement social, notamment pour se mettre en conformité avec les obligations réglementaires ?

La loi SRU fixe en effet des objectifs à atteindre pour les communes en matière de production de logements sociaux : 25 % de l'ensemble du parc de logements pour Theix Noyalou. Dans le PLU, il y a donc un objectif de rattraper ce retard mais il ne sera pas techniquement atteignable sur la période du PLU. Il s'agit donc d'un objectif progressif dans le temps.

Densifier certaines communes risque de les exposer encore plus à des risques inondation ?

L'objectif de densification des SDU sera très ponctuel avec les quelques dents creuses, il ne s'agit pas de doubler le nombre de logements. Une des grandes orientations du PADD est de porter en premier lieu l'objectif de production de logements sur les agglomérations de Theix et Noyalou. Une étude de capacité de densification a été menée sur ces SDU pour éviter une « sur-densification ». La limitation de l'exposition aux risques est également un critère pour définir la capacité d'accueil des espaces.

Est-il prévu de revoir les réseaux d'eau saturés sur la commune ?

La gestion du réseau d'eau pluviale et d'assainissement est une compétence de l'Agglomération. Elle réalise actuellement un diagnostic pour identifier l'état du réseau pour pouvoir intervenir pour résoudre les dysfonctionnements.



Plan Local d'Urbanisme : Réunion Publique

Restitution des échanges

Le PLU autorisera-t-il le photovoltaïque au sol pour les particuliers ?

Le PLU actuel ne l'autorise pas, mais nous avons reçu des demandes en ce sens. Nous avons donc prévu de voir si cela pourrait être applicable dans le cadre de ce nouveau PLU.