



# Narbonne

AU CŒUR DES POSSIBLES

## Révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

RÉUNION PUBLIQUE – 08 JUILLET 2024

sce  
ateliers **up+**

  
sce  
Aménagement  
& environnement

  
AVALLONE & BAUDIÈRE  
Avocats à la Cour

# Le PLU c'est quoi



# De quoi se compose-t-il



## Le DIAGNOSTIC TERRITORIAL



Décrit **L'ÉTAT DES LIEUX** de la commune et analyse son évolution. Il identifie les **ENJEUX** et les **OPPORTUNITÉS** sur l'ensemble des thématiques (habitat, environnement, économie, mobilité, foncier...)

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)



Détermine **L'ÉVOLUTION** du territoire et les actions à mettre en œuvre pour un développement durable

## Le RÉGLEMENT



Donne des **Prescriptions sous forme graphique et écrite** auxquelles les projets devront se conformer

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Schématisent les principes d'aménagements spécifiques sur certains secteurs. Elles donnent des **PRÉCISIONS SUR DES PROJETS.**

## Les annexes

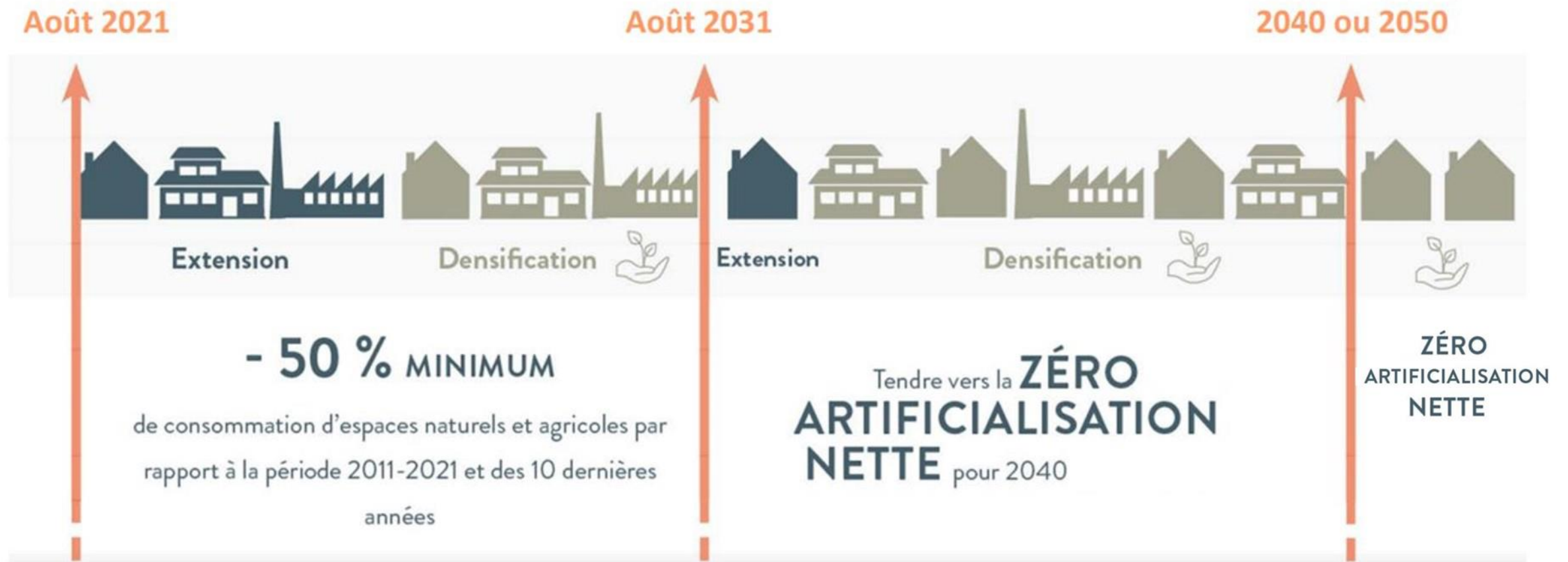


Complètent les pièces du PLU. Elles indiquent les éléments à prendre en compte (ZAC, servitudes d'utilité publique, réseau d'eau...)



# Dans quel contexte législatif

Loi « climat et résilience » du 22 août 2022



# Où en sommes-nous



Elaboration du  
**DIAGNOSTIC  
TERRITORIAL**

Elaboration du  
**PADD**  
Projet  
d'Aménagement  
et de  
Développement  
Durable

**TRADUCTION  
RÉGLEMENTAIRE**  
zonage, règlement,  
orientations  
d'aménagement et de  
programmation (OAP)

**BILAN** de la  
concertation  
et **ARRÊT**  
du projet

Consultation  
administrations

**ENQUETE  
PUBLIQUE**

**APPROBATION  
du PLU**

opposabilité

Lancement de la  
démarche

2021

2022

2023

RÉUNION  
PUBLIQUE  
08/03/23

Automne  
2024

1<sup>er</sup> trimestre  
2025



Nous  
sommes ici

**RÉUNION  
PUBLIQUE**

08/07/24



# Quels sont les enjeux territoriaux ?



- Une taille des ménages qui se stabilise
- Une **croissance démographique** forte depuis 1968
- Un **vieillissement** de la population



## • Le changement climatique

- Des **risques naturels**
- Un espace agricole soumis à une **pression foncière** et à des **contraintes physiques** importantes (eau, sel, chaleur,...)
- Un espace agricole fortement marqué par la **viticulture**



- Une croissance urbaine engendrant une **artificialisation des sols**
- Des actions sur le **cœur de ville** pour réhabiliter les logements anciens



- Un bassin d'emploi vaste et **dynamique**
- Des **activités tertiaires** prédominantes
- Des zones d'activités monofonctionnelles et sectorisées situées aux portes de la ville



- Une commune **au cœur des échanges régionaux** parcourant l'arc méditerranéen
- Des **déplacements**, encore aujourd'hui, majoritairement réalisés en **voiture**



- Une **attractivité touristique** qui repose sur deux piliers :
  - ✓ le littoral (Narbonne Plage)
  - ✓ le patrimoine urbain et paysager
- Une variété de paysages urbains et naturels, vecteur de richesses économiques et biologiques





# Quels en sont les défis



## S'ADAPTER

- Au changement climatique
- Aux évolutions économiques (nouvelles activités) et sociétales (resserrement des ménages, vieillissement des habitants...)

## UNE VILLE MÉDITERRANÉENNE

qui s'adapte au changement climatique et aux évolutions sociétales



## INNOVER

- Pour préserver notre cadre de vie
- Pour un meilleur équilibre habitat-emploi
- Pour une mobilité durable
- Pour assurer la sécurité de tous

## UNE VILLE INNOVANTE

Mettre l'innovation au cœur du projet de territoire

## RAYONNER

- Pour se démarquer vis-à-vis des communes voisines
- Pour attirer de nouveaux acteurs (habitants, consommateurs, porteurs de projets et touristes)
- Pour renforcer son attractivité

## UNE VILLE RAYONNANTE

Moteur d'un développement économique dynamique

**Une ville méditerranéenne qui s'adapte au changement climatique et aux évolutions de la société**



Prendre en compte le trait de côte



Développer les ambiances méditerranéennes (îlots de fraîcheurs, désimperméabilisation des sols...)



Préserver les ressources naturelles

**L'innovation au cœur du projet de territoire**



Réhabiliter le parc de logements



Limiter les extensions urbaines



Finaliser l'urbanisation en cours



Requalifier les zones économiques



Développer l'activité agricole



Développer l'intermodalité



Préserver les espaces écologiques



Valoriser l'art de vivre méditerranéen

**Une ville rayonnante et dynamique, moteur d'un développement économique fort**



Mettre en valeur le patrimoine pour rester attractif



Affirmer le caractère méditerranéen de la station balnéaire



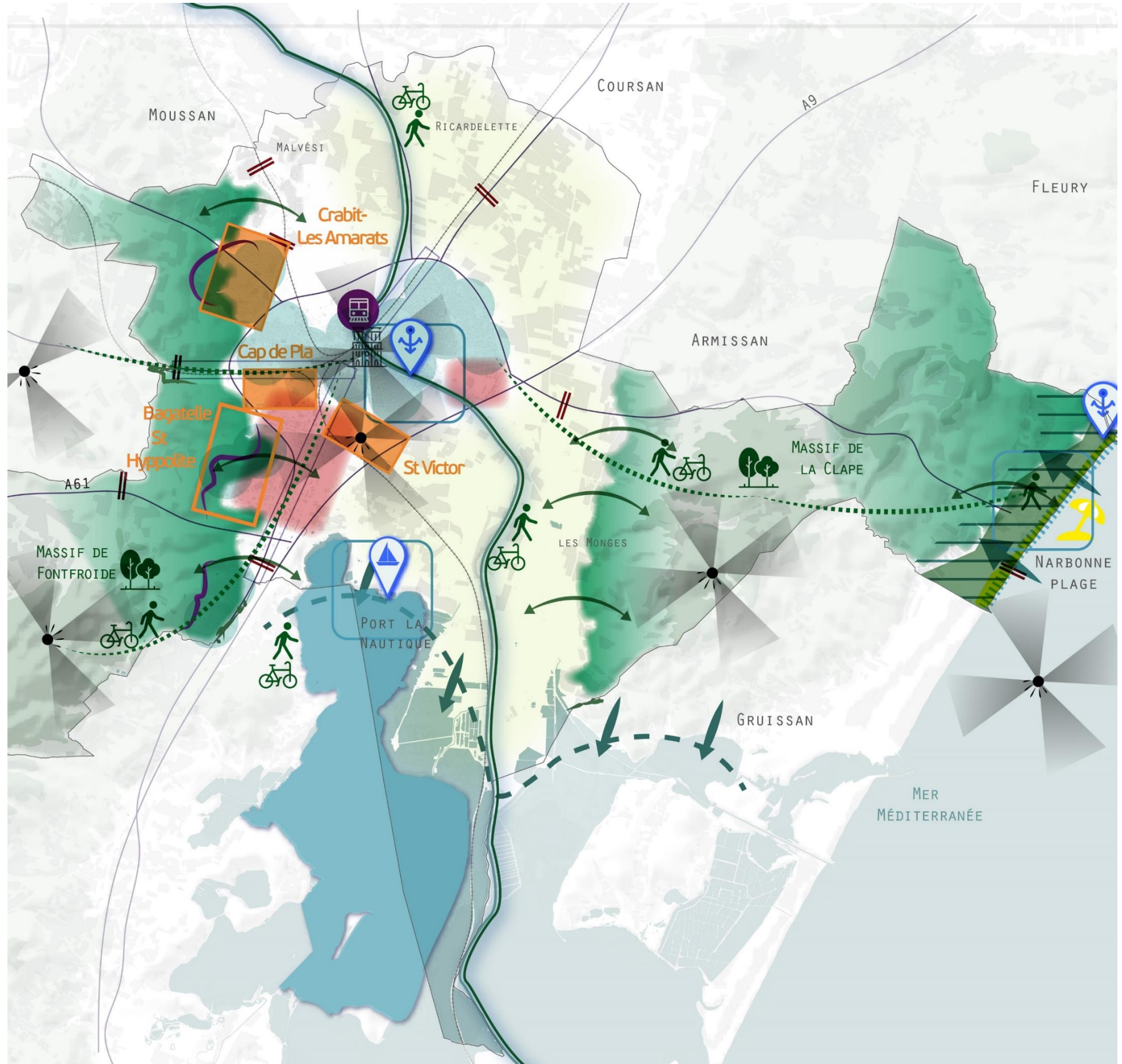
Mettre en valeur le centre historique



Promouvoir l'étang de Bages



Rapprocher la Ville de l'eau (canal de la Robine, étang, mer)







Comment ces enjeux se traduisent-ils dans le PLU de Narbonne

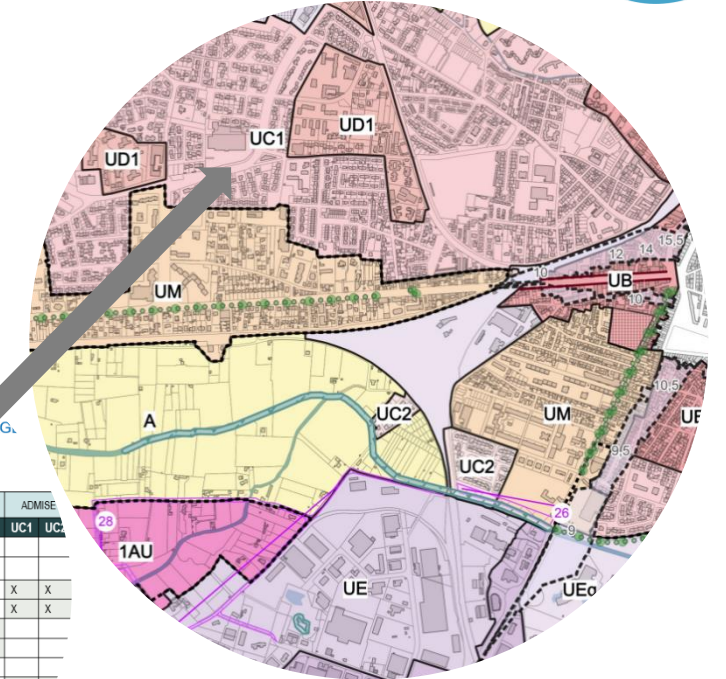


# Quelles sont les pièces réglementaires ?



## LE PLAN DE ZONAGE

Le PLU donne des prescriptions sous formes graphiques et écrites auxquelles les projets devront être conformes



## LE RÈGLEMENT ÉCRIT



Plan Local d'Urbanisme

ANNEXE A - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS PAR ZONAGE ET NATURES D'ACTIVITÉ

Destination des constructions

DESTINATION	SOUS-DESTINATION	INTERDITE		ADMISE SOUS CONDITION		ADMISE	
		UC1	UC2	UC1	UC2	UC1	UC2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X				
	Exploitation forestière	X	X				
Habitat	Logement					X	X
	Hébergement					X	X
	Artisanat et commerce de détail			X	X		
Commerce et activités de services	Restauration			X	X		
	Commerce de gros	X	X				
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle					X	X
	Cinéma					X	
	Hôtels					X	
	Autres hébergement touristiques					X	
	Ateliers et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



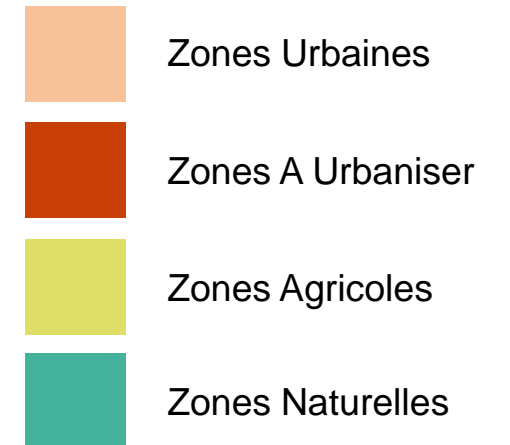
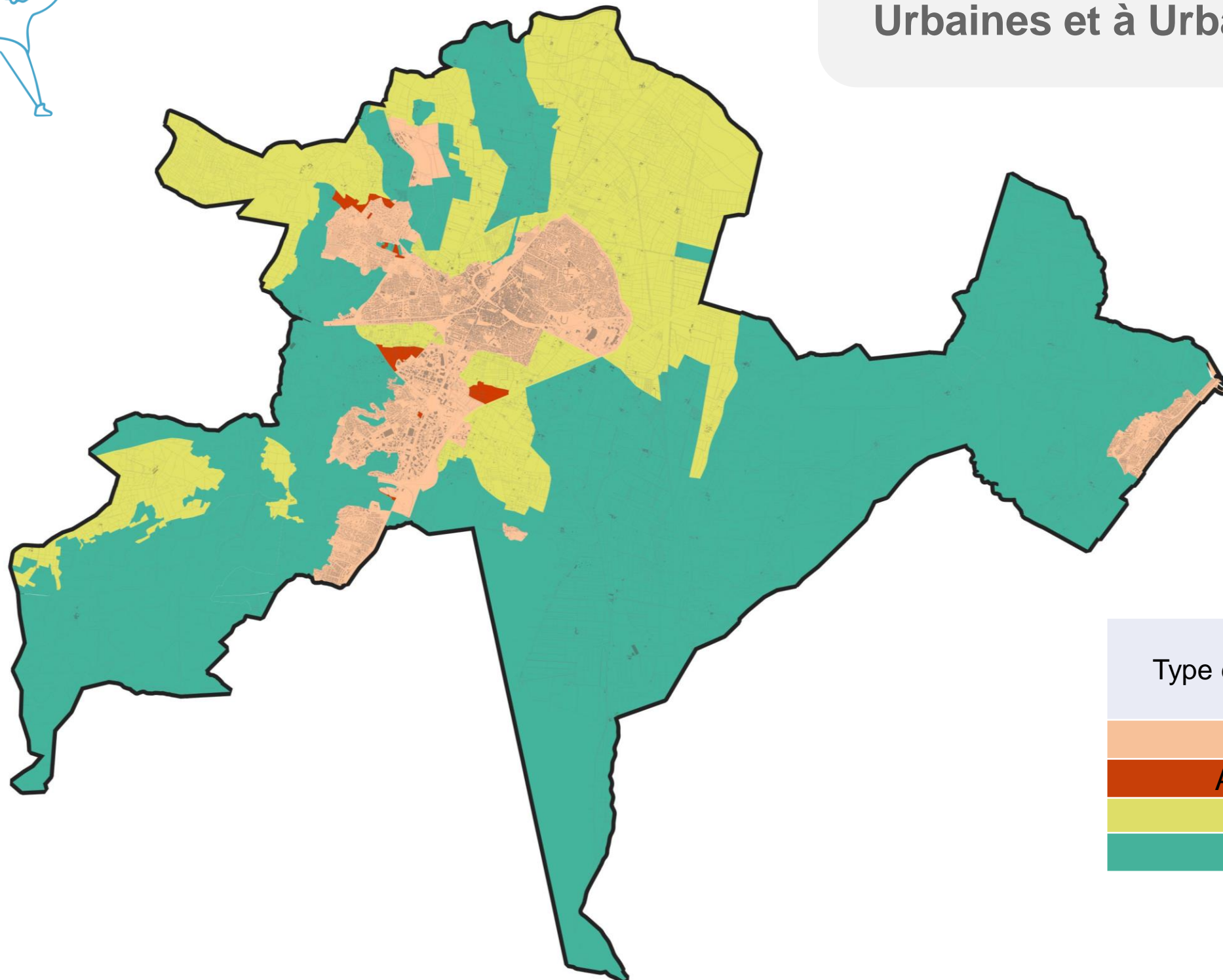
Elles schématisent les principes d'aménagements spécifiques sur certains secteurs. Elles donnent des PRÉCISIONS SUR DES PROJETS. Elles sont obligatoires pour les zones AU et facultatives sur les autres secteurs. Elles doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.



# Que contient le plan de zonage ?

## LE PLAN DE ZONAGE

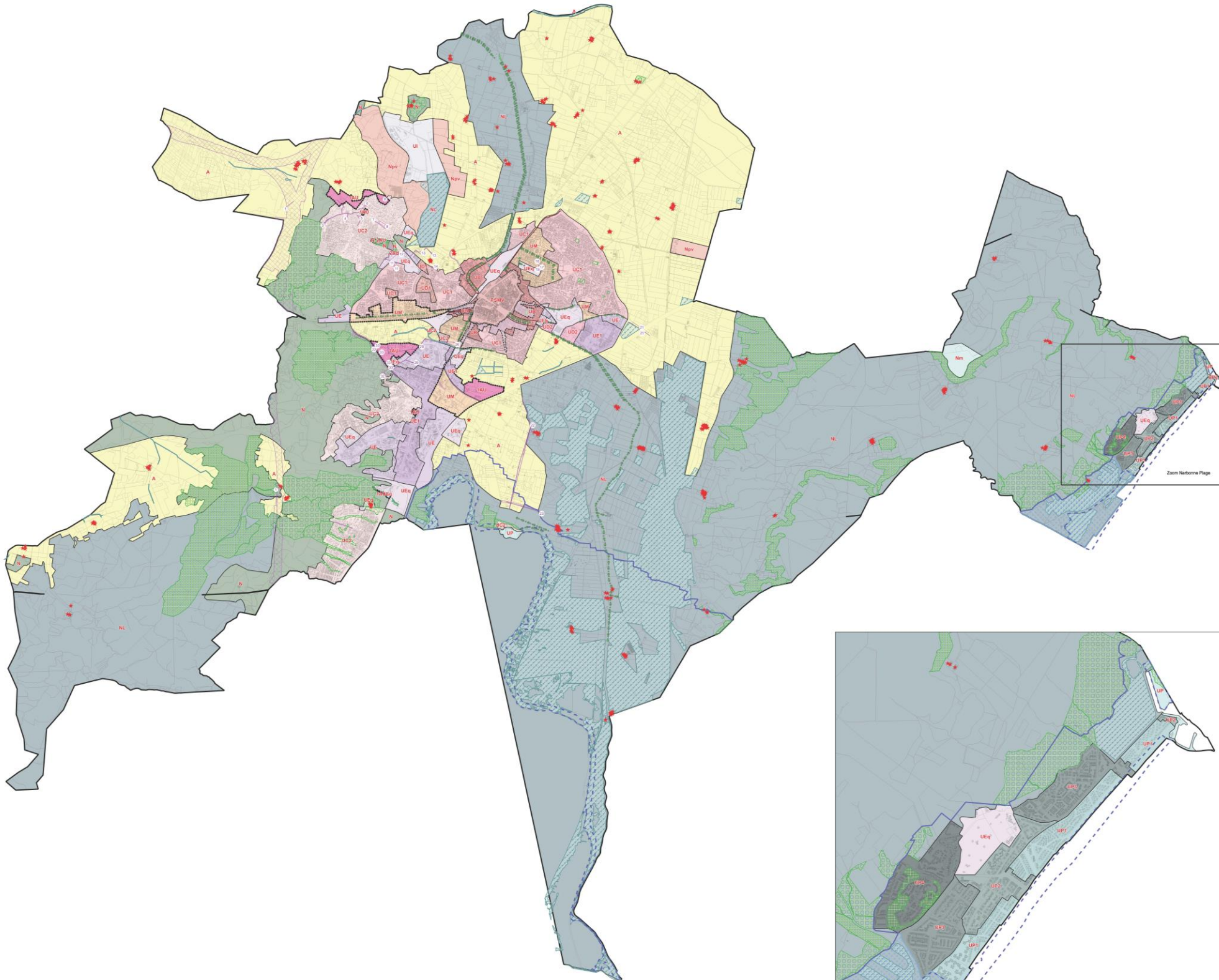
4 grands types de zones :  
**Agricoles , Naturelles ,  
Urbaines et à Urbaniser**



Type de zone	Part sur le territoire communal
U	11,7%
AU	0,4%
A	23,7%
N	64,2%



## LE PLAN DE ZONAGE



### Zones urbaines

UA	Cœur historique et patrimonial
UB	
UC1	Quartiers résidentiel pavillonnaire
UC2	
UD1	Quartiers résidentiel collectif
UD2	
UE	Zone économique et commerciale
UE1	
UEq	Équipement
UI	Industrie
UM	Secteurs de projets
UP	Zone portuaire
UP1	Narbonne plage
UP2	
UP3	
UP4	

### Zones à urbaniser

1AU	Zone d'urbanisation à court terme
2AU	Zone d'urbanisation à moyen long terme
1AUEq	Zone d'urbanisation à court terme pour équipement

### Zones naturelles et agricoles

A	Agricole
N	Naturelle
NL	Naturelle avec spécificité littorale
Nm	Activités militaires
Npv	Fermes solaires

# Que contient le plan de zonage ?

Cœur historique et patrimonial



**UA et UB**

Préserver le caractère architectural et favoriser le développement d'un pôle urbain en continuité du cœur historique



Quartiers résidentiels pavillonnaires

**UC1**

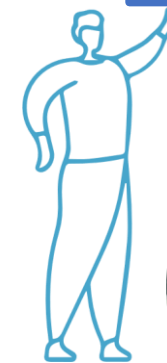


Permettre les projets d'extension, d'adaptation de l'existant et favoriser une densification limitée du tissu



**UC2**

Maintenir l'existant et limiter les évolutions dans un secteur soumis à différentes contraintes : paysages, risques, nuisances ...



# Que contient le plan de zonage ?

Zone économique et commerciale

UE et UE1

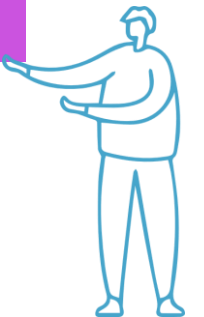


Maintenir, requalifier et densifier les zones d'activités existantes



Zone d'équipements

UEq



Permettre le maintien des équipements existants et leurs évolutions



Zone industrielle

UI

Requalifier et permettre le maintien sécurisé des espaces industriels

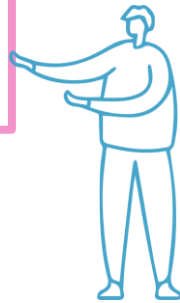


# Que contient le plan de zonage ?

Quartiers résidentiel collectif

## UD1 et UD2

Finaliser l'urbanisation des secteurs et permettre des actions de renouvellement au besoin

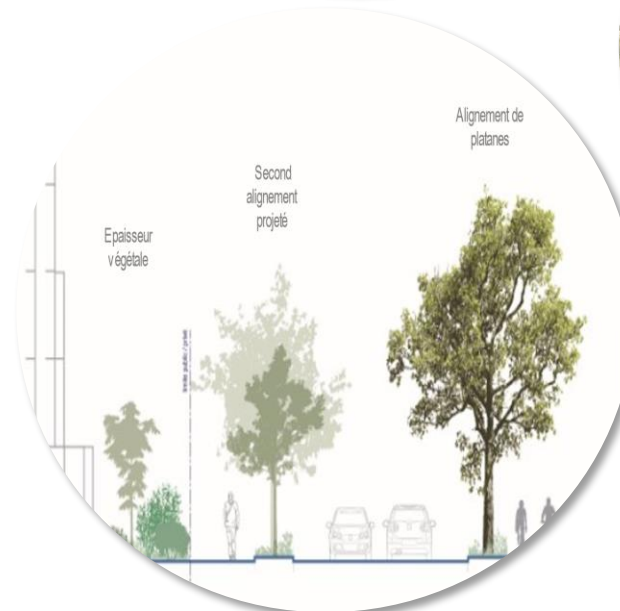


Secteur de projet



## UM

Faire muter les constructions pour amorcer une requalification urbaine passant notamment par une mixité des fonctions et un renouvellement urbain dans des secteurs stratégiques



# Que contient le plan de zonage ?

## Secteur Portuaire

**UP**



Développer et valoriser une mixité d'usage pour être le support de l'innovation et de la résilience



Port de La Nautique



Port de Narbonne Plage

## Secteur de Narbonne Plage



**UP1, UP2, UP3, UP4**

Limiter la saisonnalité et les risques naturels et construire une station balnéaire dynamique

Massif de la Clape



Mer Méditerranée



Boulevard de la Méditerranée



# Que contient le plan de zonage ?

Et d'autres outils de  
préservation, valorisation,  
organisation...



Le patrimoine bâti

*Le télégraphe Chappe*

Les espaces boisés  
classés



Les  
emplacements  
réservés

Les espaces paysagers,  
zone humide



Les changements de  
destination



Les alignements  
d'arbres



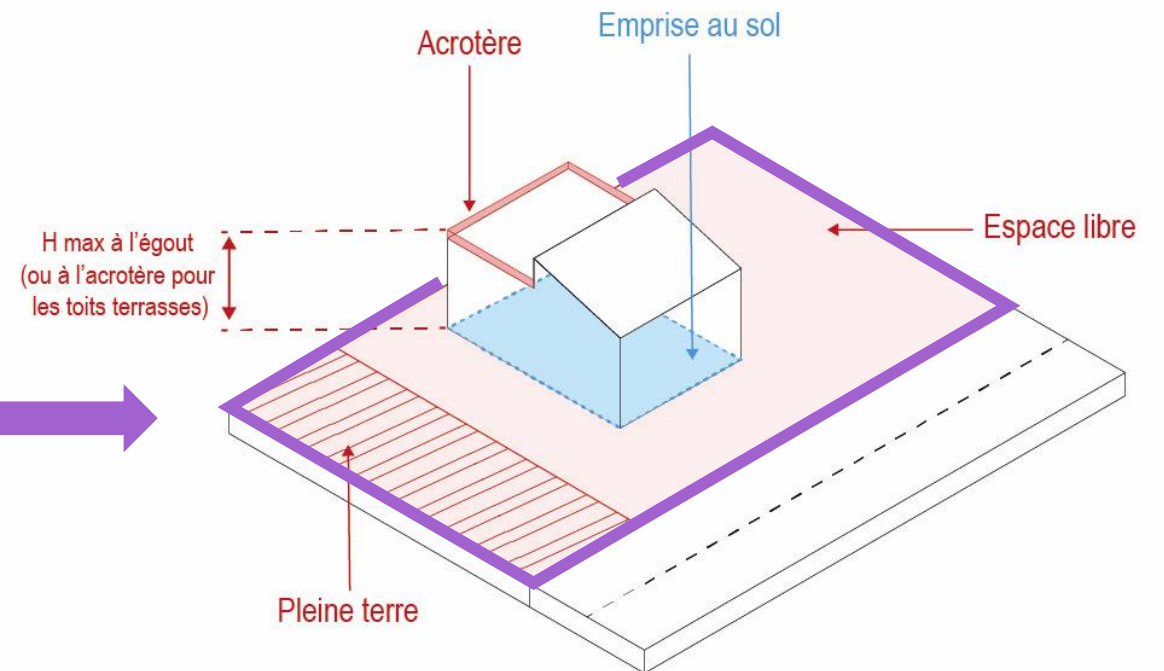
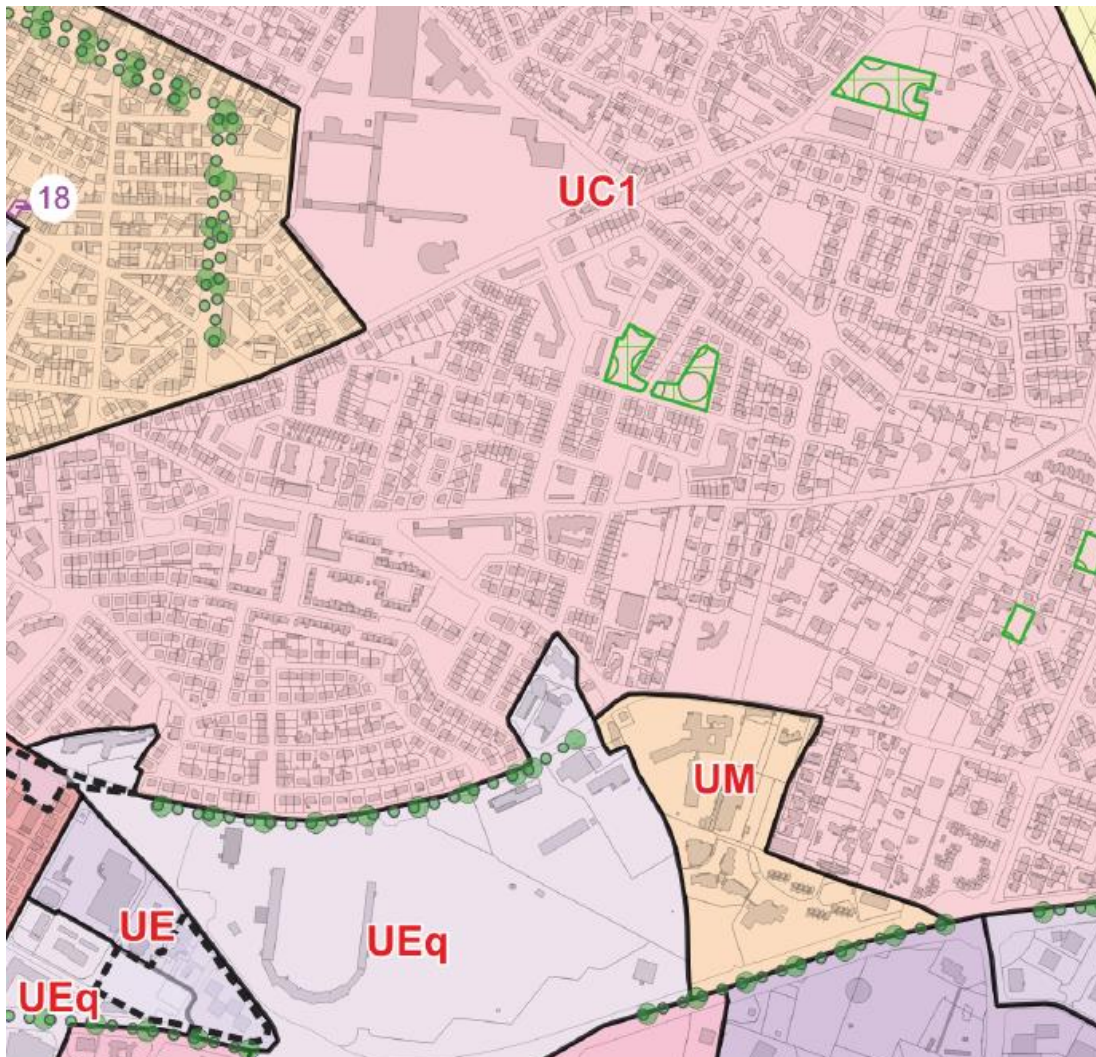
# Que contient le règlement écrit ?

LE PLAN DE ZONAGE

LE RÈGLEMENT ÉCRIT



Traduction des règles graphiques en règles écrites et complémentarités des deux outils



# Que contient le règlement écrit ?

## LE RÈGLEMENT ÉCRIT

poursuit plusieurs objectifs

Préservation des paysages

### HAUTEUR

Hauteur variable selon les sous-secteurs, mise en place d'un épannelage pour maintenir les vues sur la mer et la Clape

UB – Faubourg : 16 m -> R+4

UC2 – Lotissements : 7m -> R+1

UP1 – Front de mer : 7m -> R+1

Préservation du cadre de vie : qualité des espaces publics

### STATIONNEMENT

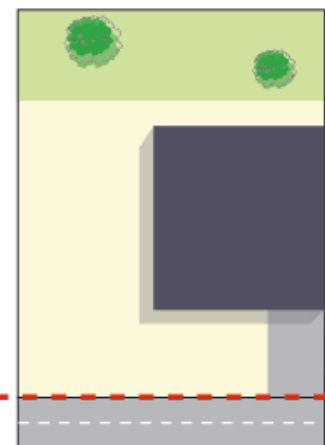
Obligations de place de stationnement pour toutes nouvelles constructions / extensions,  
- 2 places voiture / logement  
- 2 emplacements vélo / logement

Préservation des sols pour lutter contre le changement climatique

### ESPACE DE PLEINE TERRE et EMPRISE AU SOL

Emprise au sol faible et espace de pleine terre plus important pour permettre désimperméabilisation et réduction des risques

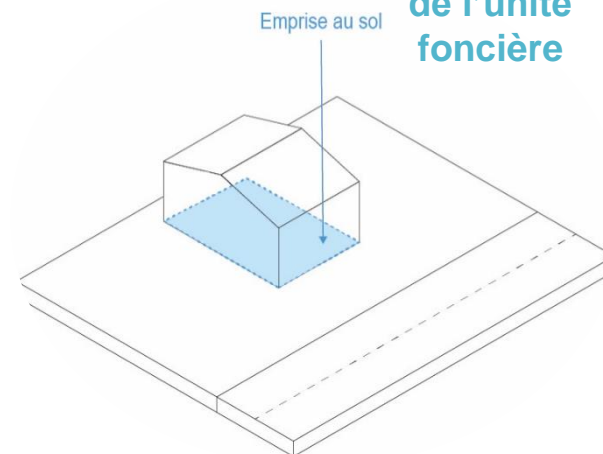
Avant



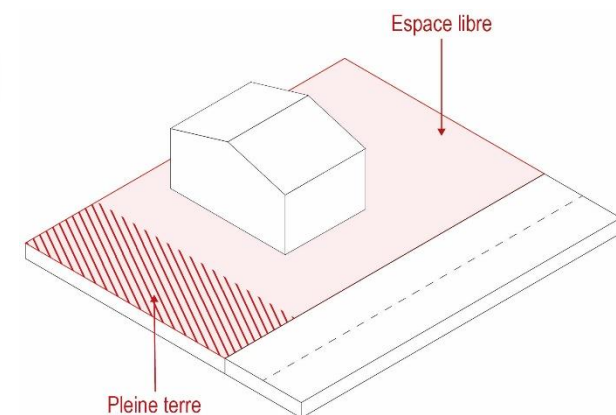
Après



30% et 40% de la superficie totale de l'unité foncière



30% et 40% de l'unité foncière devra être constituée de pleine terre

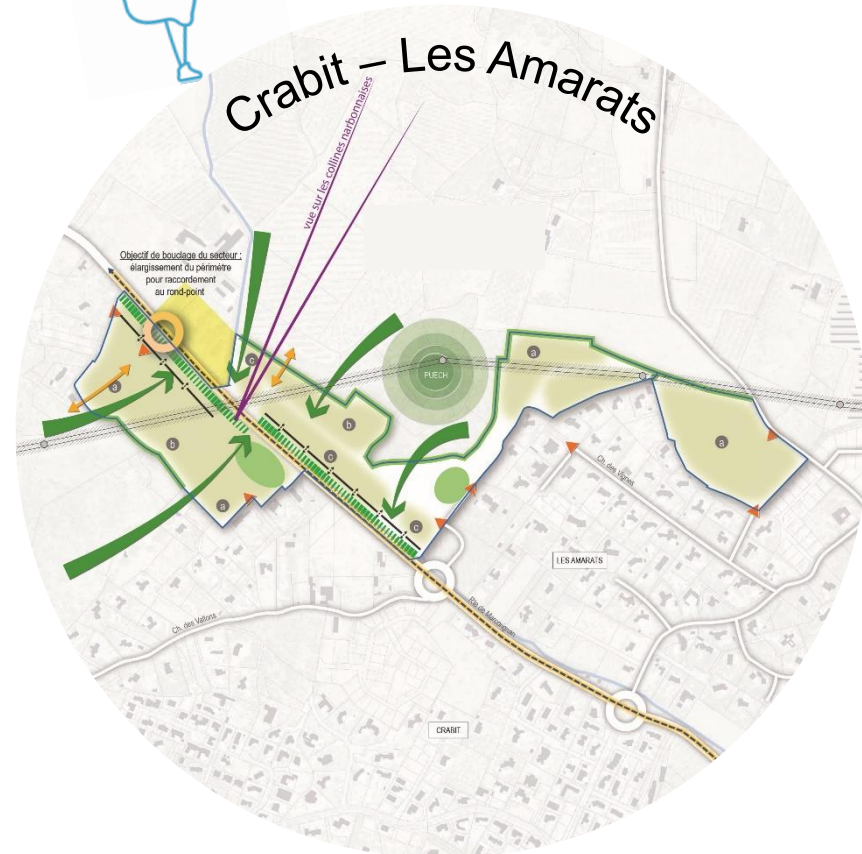
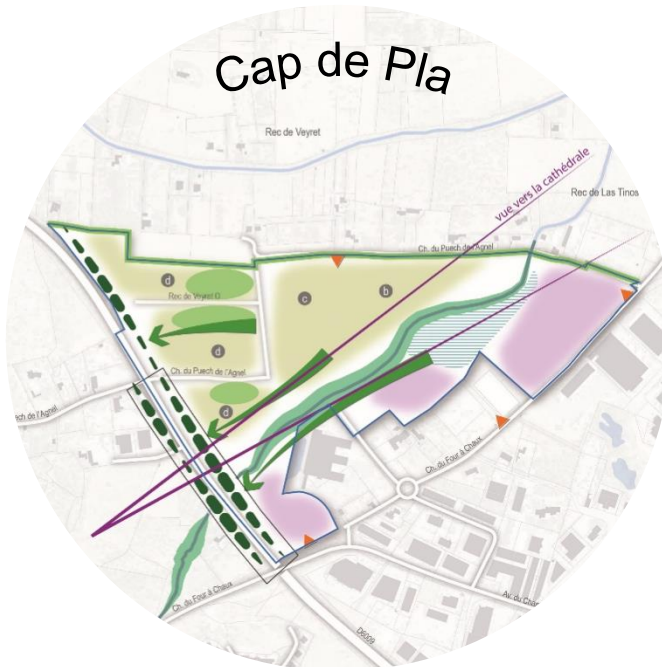
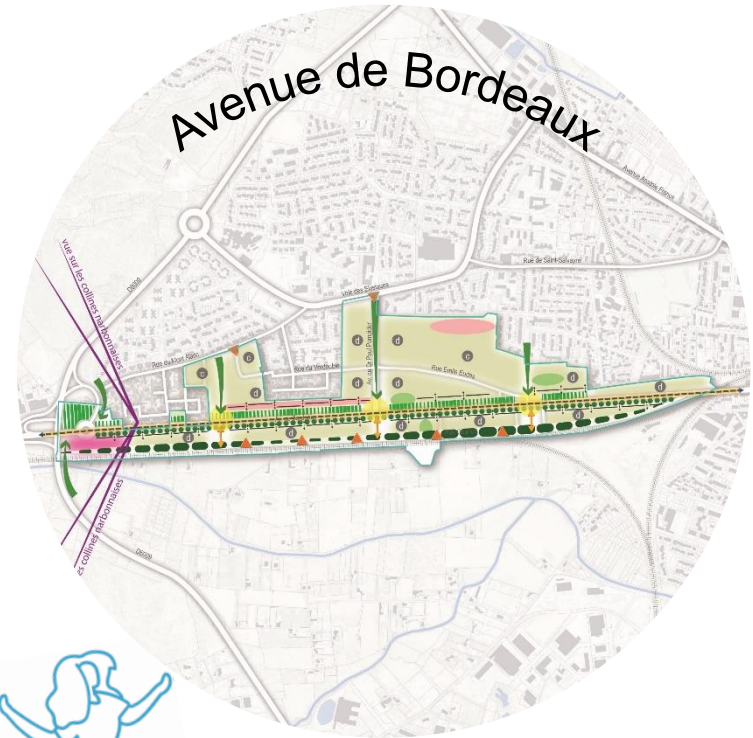
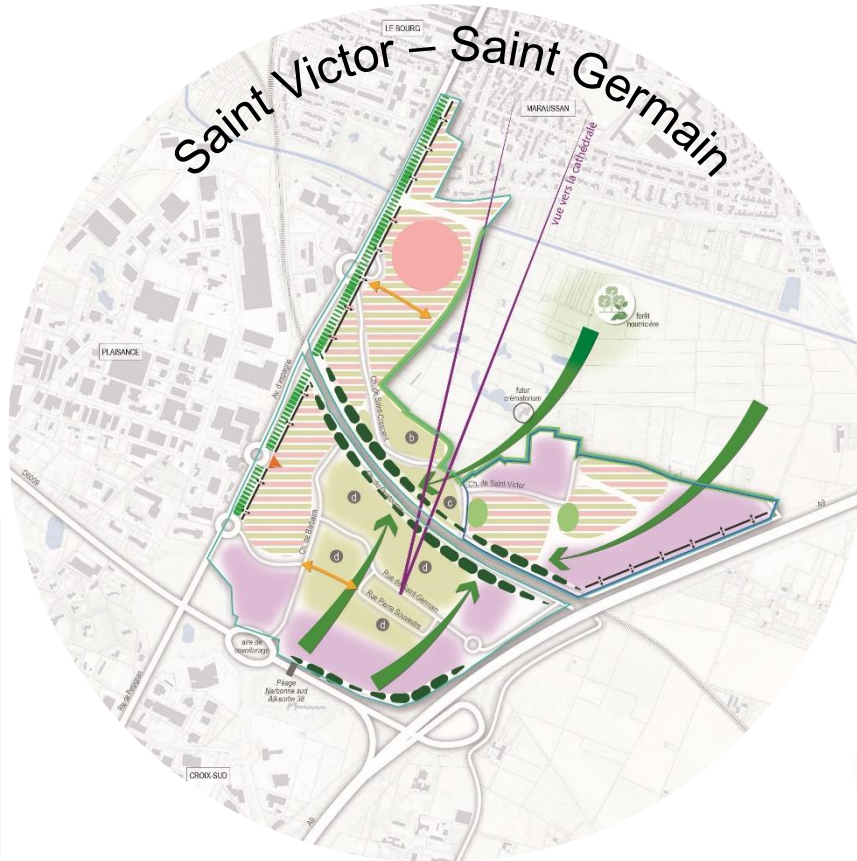


## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEUR

Elles schématisent les principes d'aménagements spécifiques sur certains secteurs. Elles donnent des **PRÉCISIONS SUR DES PROJETS**. Elles sont obligatoires pour les zones à urbaniser et facultatives sur les autres secteurs. Elles doivent être respectées dans un rapport de compatibilité.



Les orientations d'aménagement et de Programmation sectorielles concernent **les zones à urbaniser (AU)** situées dans les secteurs stratégiques identifiés au PADD ainsi que les dents creuses.



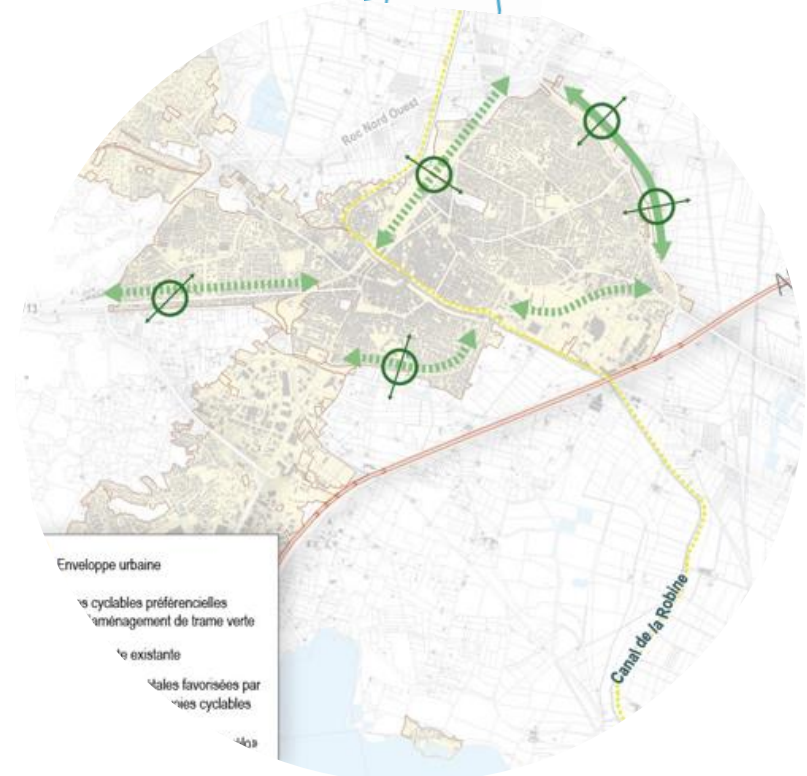
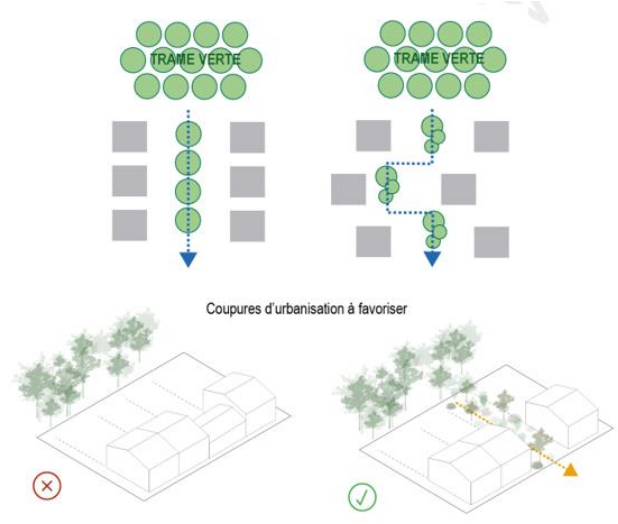
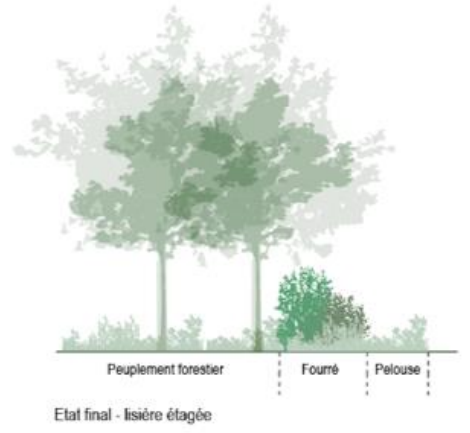
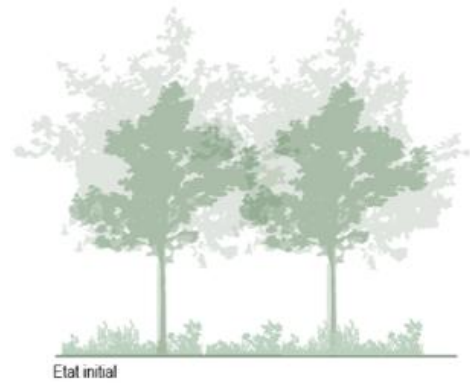
# Quelles sont les autres pièces réglementaires

## L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUE

Une orientation d'aménagement et de Programmation thématique **Trame Verte et Bleue (TVB)** et renaturation a été réalisée

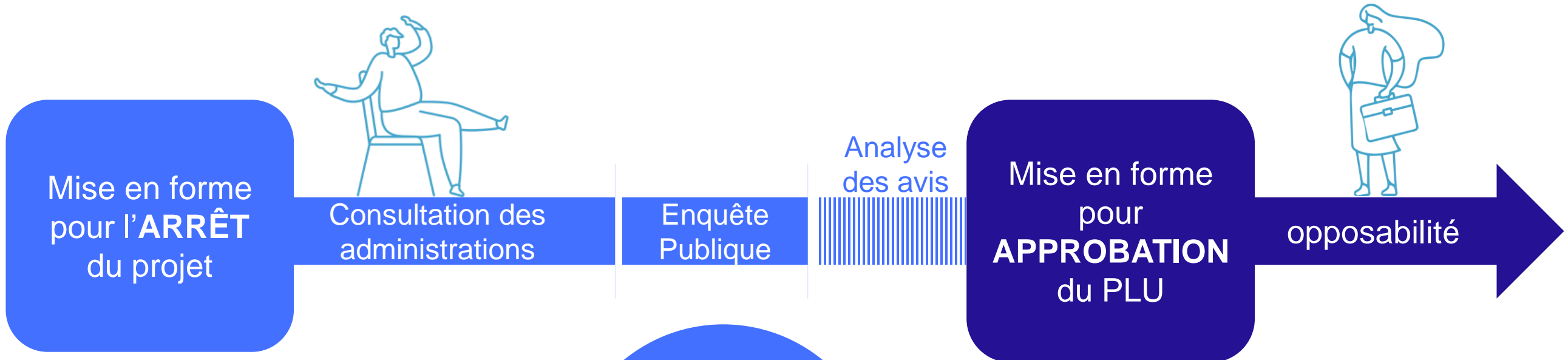


Lisières étagées



## Les 2 prochaines étapes ...

Et ensuite 





# Narbonne

AU CŒUR DES POSSIBLES

**Merci de votre attention**