



## ARRÊT DE PROJET – 17.07.2024

### BILAN DE LA CONCERTATION

#### 1. MODALITES DE CONCERTATION FIXEES

Modalités de la concertation prévues par la délibération de prescription de l'élaboration du PLU du 13 juillet 2021 :

- Affichage de la présente délibération en Mairie pendant toute la durée de la procédure.
- Mise à disposition du public, en Mairie, d'un dossier de concertation qui sera complété pendant la procédure au fur et à mesure de l'élaboration des documents.
- Mise en ligne numérique des documents sur le site Internet de la commune et information via les réseaux sociaux utilisés par la commune.
- Mise à disposition du public, en Mairie, d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles pendant toute la durée de la procédure.
- Création d'une adresse mail dédiée destinée à recevoir les avis de la population durant l'élaboration du projet de PLU (ces avis seront joints au registre disponible en Mairie).
- Organisation d'au moins 2 temps d'échanges avec le public et/ou permanences téléphoniques si la situation sanitaire ne permet pas de rencontre physique.

#### 2. MODALITES DE CONCERTATION REALISEES

Les modalités de concertation fixées ont effectivement été mises en œuvre depuis le début de la procédure d'élaboration.

Citons en ce sens :

- L'**affichage** en Mairie sur le panneau d'information de la délibération relative à la prescription de la procédure d'élaboration du PLU, à la détermination des objectifs poursuivis et à la fixation des modalités de la concertation.
- La **publication** le 16 juillet 2021 de la prescription du PLU dans la presse locale (Journal L'Indépendant)
- La mise à disposition dans un **dossier de concertation** des documents liés à l'élaboration du PLU en Mairie, ainsi que sur le site Internet de la commune (actes de procédure, documents de travail, documents de communication, comptes-rendus des échanges avec le public,...).
- La mise à disposition d'un **registre** permettant de recueillir les contributions du public en Mairie.

- La mise en place d'une **adresse mail dédiée** [mairie.plu.treilles@gmail.com](mailto:mairie.plu.treilles@gmail.com) et d'un **formulaire de contact** disponible sur le site Internet de la commune <https://mairie-treilles.fr/fr/rb/1281035/propositions-suggestions>
- L'**information** de l'évolution de la procédure sur le site Internet de la commune <https://mairie-treilles.fr/fr/rb/1010999/le-plu-6>
- La publication (version papier disponible en Mairie + version numérique sur le site Internet de la commune) de **3 lettres d'informations** tout au long de la procédure :
  - Lancement de l'élaboration du PLU : **Décembre 2021**
  - Le projet communal et ses fondements : **Juin 2022**
  - Du PADD à sa traduction règlementaire : **Mars 2024**
- La tenue de plusieurs **temps d'échanges avec le public** (information et affichage préalables en Mairie, ainsi que sur le site Internet de la commune + réseaux sociaux) :
  - Séminaire PLU (réunion publique) : **16 juillet 2021**  
*Support de présentation et compte-rendu versés à la concertation après le séminaire.*
  - Conseils Municipaux relatifs aux débats sur les Orientations Générales du PADD ouverts au public : **31 mars 2022** et **1<sup>er</sup> septembre 2023**
  - Permanences « Urba » ouvertes au public ; **10 et 12 avril 2024**  
*Documents versés à la concertation au préalable : Lettres info'PLU 1, 2 et 3, Diagnostic territorial, Etat initial de l'Environnement, Orientations Générales du PADD débattues, Projet de règlement graphique, Projet de règlement écrit et Projet d'OAP.*  
*Compte-rendu versé à la concertation après les permanences.*

Cette concertation a permis au public de prendre connaissance des éléments du dossier, d'appréhender la construction du projet et sa déclinaison réglementaire, de solliciter des explications et d'exprimer des observations et/ou des attentes.

Concernant le séminaire PLU (réunion publique), une vingtaine de personnes se sont déplacées. Le compte-rendu des échanges, reprenant les éléments de fond et de forme abordés, est disponible et joint au présent document.

Concernant les permanences, 4 RDV ont eu lieu (2 en visioconférence et 2 en présentiel). Malgré une mobilisation relativement réduite du public, un bilan positif a été fait de ces permanences dans la mesure où les personnes qui se sont déplacées/manifestées ont pu bénéficier d'un temps d'échange privilégié et personnalisé avec M. le Maire accompagné des techniciens de l'agence COGEAM. Le compte-rendu des échanges, reprenant les éléments de fond et de forme abordés, est disponible et joint au présent document.

Au-delà, 14 contributions ont été enregistrées sous forme de mails (3) et d'observations inscrites dans les registres de concertation (11). Elles concernent notamment des inquiétudes / questionnements / demandes quant à la procédure d'élaboration du PLU et au développement de la commune, et permettent de préciser que :

- Les modalités de concertation initialement fixées ont bien été respectées ;
- La réalisation d'un document d'urbanisme nécessite pour les élus de faire des choix au nom de l'intérêt général et de trouver un équilibre entre les différents enjeux et intérêts en présence ;
- Les projets à l'étude / en cours de réflexion devront respecter les dispositions du document d'urbanisme.

Notons par ailleurs que certains administrés ont pu directement rencontrer M. le maire et/ou d'autres élus (notamment ceux de la commission urbanisme) et/ou des techniciens de la commune pour échanger sur le projet de PLU.

Les demandes et remarques ont été analysées et prises en compte lorsque cela était compatible avec le projet communal ou de nature à améliorer celui-ci.

Les initiatives ont été de plusieurs ordres :

- Consultation du dossier par des particuliers pour information (quel avenir pour la commune ? Quels projets ? ...)
- Consultation du dossier par des particuliers souhaitant identifier la réglementation s'appliquant à leur propriété
- Consultation du dossier par des particuliers ayant des difficultés particulières à faire remonter (risques, ressources, cadre de vie, conflits d'usages,...)

A noter que les contributions n'ont pas été de nature à remettre en cause le projet, mais plutôt à l'enrichir. Certaines contributions :

- N'avaient pas de lien direct avec l'élaboration du PLU ;
- Ont permis d'effectuer des ajustements notamment règlementaires pertinents (intégration des constructions,...).

Dans ce contexte, les moyens d'information utilisés et les moyens d'expression offerts au public ont ainsi permis d'assurer une concertation efficace participant à la réflexion nécessaire à la construction du projet et ce pendant toute l'élaboration du PLU.

### 3. BILAN DE L'ASSOCIATION DES PERSONNES PUBLIQUES

L'Etat et les personnes publiques ont été associés à la procédure d'élaboration du PLU de Treilles tout au long de la démarche, via notamment :

- **Des envois de documents associés à des demandes de retours**
  - **Janvier 2022** : Diagnostic, Etat initial de l'Environnement, PADD
  - **Novembre 2023** : PADD
  - **Avril 2024** : Règlement graphique, Règlement écrit, OAP
- **Des rencontres / réunions** (avec le Grand Narbonne, avec la DDTM,...)
- **Des échanges dématérialisés** (échanges téléphoniques, mails,...)

Les échanges et retours qui sont survenus ont servi la construction du projet.



### Compte-rendu /

### Temps d'échanges – Socio-professionnels / Population #1 16.07.2021

*Ce compte-rendu est indissociable du support de présentation PowerPoint projeté lors des réunions et n'a pas vocation à reprendre l'ensemble des explications/échanges qui ont eu lieu. Il se cantonne à mettre en exergue les principaux éléments servant la dynamique PLU*

### Objet des réunions /

Appréhender la procédure d'élaboration du PLU\* en permettant à la population d'exprimer sa vision de la commune (fonctionnement, atouts/faiblesses,...) et ses attentes concernant l'avenir de Treilles. Bénéficier d'un retour d'expérience pour se projeter dans une dimension projet pour les 20 prochaines années.

### Participants /

- Elus TREILLES
- Environ 20 personnes
- Ninon BARBANÇON – COGEAM
- Benjamin HOURS – COGEAM

### Présentation – Echanges /

Les élus ont souhaité associer la population à l'élaboration du document d'urbanisme communal dès le lancement de la procédure. L'objectif étant d'avancer en confiance en privilégiant un processus de co-construction. Cette première réunion publique fut dès lors greffée à la journée de séminaire de lancement de la procédure afin d'impulser en début de mission une dynamique co-constructive structurée autour des élus, des socio-professionnels et de la population.

Afin que la population puisse s'exprimer, une approche pédagogique a été privilégiée. Elle a consisté à aborder l'outil « PLU\* » (rôle, contenu, procédure,...) et l'environnement dans lequel il s'intègre (législation, hiérarchie des normes : notamment SCoT\* intégrateur, dynamiques : démographiques, économiques, constructives,...).

Autant de paramètres ayant permis de répondre aux différentes interrogations (possibilités et impératifs associés au PLU\*) et de cadrer les débats.



Autres éléments évoqués :

- Régime actuellement applicable sur la commune  
Suite à la caducité de son POS\* (loi ALUR\*), la commune de Treilles est soumise au RNU\* jusqu'à l'approbation de son PLU\*. Toutefois, un sursis à statuer pourra permettre de suspendre l'octroi d'une autorisation d'urbanisme concernant un projet qui viendrait mettre à mal les règles à venir greffées au projet.
- Réflexion quant au développement connu par la commune sur les dernières années  
Volonté de rompre avec le phénomène de production de grands logements (notamment des résidences secondaires) et d'avoir une programmation en logements cohérente avec les besoins et capacités de la population (accessibilité, parcours résidentiels complets, évolution de la taille des ménages, pérennité des équipements, évolution de la pyramide des âges, relation à l'emploi, mobilité...).
- Lien développement / impact paysager  
Souhait de contenir l'urbanisation, de stopper les extensions sur le versant Sud du village, afin de ne pas aggraver l'impact paysager et fonctionnel des constructions. Complémentairement, une attention particulière à la gestion des dérives réglementaires, impactant le paysage et le fonctionnement villageois est demandée (clôtures, stationnement, aspects extérieurs...)  
Nécessité de valoriser l'entité villageoise existante et de révéler le potentiel de la centralité.
- Importance des mobilités douces affirmant la dimension « proximité » qui est essentielle au sein de ce type de commune. Nécessité de bien penser le stationnement pour appréhender cet impératif.
- Lien attractivité / emploi et rôle de la commune dans le bassin de vie (relation Caves / Leucate).
- Croissance modérée (cadrage SCoT\*) et nécessité de penser autrement le développement (modération de la consommation d'espaces, notion de proximité,...).
- Evolution du potentiel économique de la commune en différenciant économie et pouvoir d'achat (variation du revenu intermédiaire médian,...). Questionnements quant à l'avenir de la zone artisanale, tant dans sa réglementation future que dans son potentiel captif aux portes de l'A9 et de zones attractives.
- Souhait de la population d'être informée suffisamment tôt des moments d'échanges à venir pour pouvoir s'organiser et participer au mieux (+ rappel des modalités de concertation fixées dans la délibération de prescription).
- Planning ambitieux : structuration du projet pour la fin d'année puis déclinaison réglementaire en suivant.  
Prochaine rencontre avec la population : en fin d'année, avant le débat du PADD\*.



---

\*

*CU : Code de l'urbanisme*  
*EE : Evaluation Environnementale*  
*EIE : Etat Initial de l'Environnement*  
*Loi ALUR : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové*  
*OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation*  
*PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables*  
*PLU : Plan Local d'Urbanisme*  
*PMD : Point Mort Démographique*  
*PNR : Parc Naturel Régional*  
*POS : Plan d'Occupation des Sols*  
*PPA : Personnes Publiques Associées*  
*RNU : Règlement National d'Urbanisme*  
*SCoT : Schémo de Cohérence Territoriale*  
*TVB : Trame Verte et Bleue*

---

## ELABORATION PLU TREILLES

---

### CONCERTATION //

Permanences « Urba » ouvertes au public

- Mercredi 10 avril 2024 (13h30-17h)
- Vendredi 12 avril 2024 (13h30-17h)

M. Gérard LUCIEN / Maire Treilles  
Mme Mariette GERBER / Adjoint Treilles  
M. Benoît VALERY / Adjoint Treilles  
Mme Ninon BARBANÇON / Urbaniste BE COGEAM

---

### RAPPELS //

- Modalités de diffusion et information préalable de la population : information dans la lettre Info'PLU #3 avec relais sur le site Internet et les réseaux sociaux de la commune.
- Documents versés à la concertation : actes de procédures, PADD débattu, lettre Info'PLU #1 - #2 - #3, projets de pièces réglementaires (règlement graphique, règlement écrit, Orientations d'Aménagement et de Programmation).

4 RDV ont été programmés (2 en visioconférences et 2 en présentiel).  
*Le présent compte-rendu est versé à la concertation.*

---

De manière générale, des explications / compléments ont pu être apportés concernant la procédure, le projet de PLU et les documents versés à la concertation.

Il a par ailleurs été précisé :

- Qu'un registre est disponible en Mairie, permettant à tout un chacun de venir y inscrire / déposer une contribution (+formulaire accessible en ligne sur le site Internet de la commune) ;
- Qu'une Enquête Publique aura lieu à l'issue de l'arrêt de projet, avant l'approbation du PLU.

De manière plus détaillée, les éléments suivants ont été abordés (les considérations purement privées et/ou non liées à la révision du PLU ne sont pas reprises ci-dessous) :

### RDV 1/

Concernant la zone 1AUE (extension à vocation économique), le propriétaire d'une maison située à proximité immédiate se questionne quant :

- A la gestion du **risque incendie** /

Il est précisé que :

- L'aménagement de ce secteur nécessitera un renforcement des dispositifs de lutte contre l'incendie existants (2 hydrants proches actuellement), dont le financement fera l'objet d'un partenariat public/privé.

- Une piste « coupe-feu » a été mise en place pour protéger les constructions existantes et à venir (avec une gestion par l'ONF au-delà de cette piste).
  - Le projet de règlement écrit du PLU prévoit que « Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur ».
- A la protection de la **source du Merlat** /  
Il est précisé que :
  - Des études sont en cours, en relation avec le Grand Narbonne et l'ARS, afin de préciser la délimitation du périmètre de protection rapprochée du captage de la source du Merlat.
  - Le projet de règlement écrit du PLU prévoit que sont interdites « toutes les nouvelles constructions dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la source du Merlat (seuls les équipements ne générant aucune surface de plancher y sont autorisés) ».
- Aux **symboles figurant sur le plan de zonage** /  
Il est précisé que :
  - Les traits noirs figurant sur le plan de zonage correspondent à la délimitation des différentes zones.
  - Les traits en pointillés roses permettent d'identifier les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- A l'**accès** à sa propriété /  
Il est précisé que :
  - Les échanges / accords qui ont eu lieu avec l'ancienne municipalité sont indépendants de la présente procédure d'élaboration du PLU.
  - L'OAP mise en place sur la zone 1AUE, et le règlement écrit associé, cadrent l'évolution possible du secteur notamment concernant les accès et le stationnement.
- Au **projet à venir** /
  - Au stade de la planification, le projet qui sera porté n'est pas encore connu. Le PLU encadre uniquement l'évolution possible du secteur, étant précisé qu'il n'y aura pas de nouvelle habitation (destination non autorisée).
  - Le projet à venir sera analysé / apprécié par rapport au PLU dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme.

## RDV 2 /

Après différents échanges, des précisions / commentaires ont pu être apportés concernant les éléments suivants :

### - **Cadastre** /

Certaines constructions existantes n'apparaissent pas sur le projet de plan de zonage du PLU. Notons que le plan de zonage du PLU s'appuie sur le dernier plan cadastral disponible. Ce dernier peut ne pas être à jour sur certains secteurs mais cela permet de visualiser des points de repères dans l'espace et ne remet pas en cause le bâti existant

- régulièrement autorisé. En cas de difficultés liées à ce manque d'actualisation, il convient de se rapprocher directement des services du cadastre.
- **Chemin coupe-feu au niveau de la Bade /**  
Les avantages de l'aménagement du chemin coupe-feu tendant à la protection des constructions existantes et de ses habitants / usagers sont soulignés.
  - **Zone 1AUE (extension à vocation économique) /**  
La pertinence de limiter la destination des constructions à de l'économie est mise en avant (dynamique communale autre que résidentielle,...).
  - **Zone UC3 (extensions pavillonnaires hors lotissement) /**  
Des questions concernant la délimitation de la zone UC3 et son encadrement ont mis en exergue sa cohérence.
  - **Zone A (espaces agricoles) /**  
Un zoom a été fait concernant les possibilités de constructions en zone agricole.
  - **Zone 1AU (extension à vocation résidentielle dominante en continuité de l'existant) /**  
La superficie de la zone 1AU étant considérée comme très limitée sur le pas de temps du PLU (15ans), il est rappelé que son calibrage tend :
    - A respecter la capacité d'accueil du territoire (sensibilité environnementale et paysagère, accessibilité, réseaux, dynamique agricole, risques,...) ;
    - A répondre aux besoins de la population existante et à venir (desserrement des ménages, typologie de logements,...) ;
    - A permettre une mobilisation du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée (dents creuses, divisions parcellaires,...) ;
    - A traduire les orientations des documents d'ordre supérieur (armature territoriale, croissance démographique,...) et des lois cadres (limitation de l'étalement urbain, trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette),...).
  - **Zone UE (zone économique artisanale) /**  
Des questions quant à la délimitation des zones UE et A ont permis d'indiquer que les accords et/ou projets privés liés à l'aménagement passé de la zone économique artisanale ne sont pas de nature à influencer sur la philosophie guidant l'encadrement de chaque type de zone.
  - **Démarche PLU /**  
Les avantages d'une démarche d'élaboration d'un PLU sur la commune de Treilles sont soulignés. Ce document d'urbanisme va constituer un point de départ essentiel pour l'avenir du territoire.

### RDV 3 /

Des habitants de la Rue du Puits Neuf se questionnent quant à l'évolution possible du terrain sur lequel est implantée leur maison. Il est précisé que ce terrain se trouve dans la **zone UC3** (extensions pavillonnaires hors lotissement) au sein de laquelle un projet de **densification / division parcellaire** à terme est possible.

Au-delà, des éléments sont apportés concernant les projets en cours à proximité immédiate de cette parcelle : construction à venir de logements avec cabinet médical, réflexion quant à la création d'un nouveau parking,...

La qualité du cadre de vie sur la commune de Treilles est par ailleurs soulignée.

#### RDV 4/

Des demandes d'explications quant au projet de PLU ont permis la précision des points suivants :

- Les **vues** sont préservées via notamment la mise en place des zones agri-naturelles (délimitation et réglementation associée) ;
  - Il n'y a pas d'**EBC** (Espace Boisé Classé) sur le territoire communal mais des protections au titre des articles L151-19 et L151-23 sont mises en place ;
  - Concernant la protection de la **source du Merlat** :
    - Des études sont en cours, en relation avec le Grand Narbonne et l'ARS, afin de préciser la délimitation du périmètre de protection rapprochée du captage de la source du Merlat.
    - Le projet de règlement écrit du PLU prévoit que sont interdites « toutes les nouvelles constructions dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la source du Merlat (seuls les équipements ne générant aucune surface de plancher y sont autorisés) ».
  - Concernant la **zone 1AUE**, l'insertion dans l'environnement et la relation à l'existant sont cadrées dans le PLU (règlement écrit et OAP ou Orientations d'Aménagement et de Programmation). Le futur projet devra respecter le cadre posé.
  - Concernant le **centre ancien**, une logique de préservation et de valorisation a été adoptée et ressort des pièces réglementaires.
  - L'encadrement en **zone A** est relativement strict afin d'affirmer la dynamique agricole du territoire et de lutter contre d'éventuelles dérives (mitage, conflits d'usages,...).
  - Les **clôtures** sont encadrées dans le document d'urbanisme. Il ne s'agit pas de questionner l'existant régulièrement édifié mais de guider les évolutions à venir.
  - Le projet de PLU identifie deux **zones Uep** (équipements d'intérêt collectif et services publics) : la construction d'une salle polyvalente est envisagée sur la zone d'entrée de ville Est.
  - Concernant la gestion du **risque incendie** par rapport à la zone 1AUE :
    - L'aménagement de ce secteur nécessitera un renforcement des dispositifs de lutte contre l'incendie existants (2 hydrants proches actuellement), dont le financement fera l'objet d'un partenariat public/privé.
    - Une piste « coupe-feu » a été mise en place pour protéger les constructions existantes et à venir (avec une gestion par l'ONF au-delà de cette piste).
    - Le projet de règlement écrit du PLU prévoit que « Les possibilités de construction ou d'aménagement sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur ».
  - Concernant le changement climatique et plus précisément la **sécheresse**, la valorisation des eaux pluviales est essentielle.
- ➔ **Malgré une mobilisation relativement réduite du public, un bilan positif peut être fait de ces permanences dans la mesure où les personnes qui se sont déplacées/manifestées ont pu bénéficier d'un temps d'échange privilégié et personnalisé.**