



Elaboration PLU TREILLES /

Temps d'échanges – Socio-professionnels / Population

Vendredi 16 juillet 2021



Plan Local d'Urbanisme



→ S'appropriier la démarche d'élaboration du PLU



1. L'outil « PLU » et la procédure

Qu'est-ce qu'un PLU ? Pourquoi et comment élaborer un PLU ?

2. Les bases du projet communal : les enjeux du diagnostic

Constats / Fonctionnement / Données cadrantes / Documents d'ordre supérieur

3. La définition d'une stratégie : le PADD

4. Vers la traduction réglementaire du projet...



1. L'outil « PLU » et la procédure



Plan Local d'Urbanisme



1. L'outil « PLU » et la procédure



CONCERTATION



EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



DIAGNOSTIC

Bilan du PLU actuel / Enjeux /
Caractéristiques intrinsèques du territoire



PADD

(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)
Stratégie politique pour l'avenir du territoire



TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Donner corps au projet des élus via des leviers
réglementaires pertinents (DAP / Règlement / Zonage)



ARRET DU PROJET

Figier un projet de PLU révisé avant d'entrer dans la phase
administrative menant à l'approbation



ENQUETE PUBLIQUE

Inviter la population à s'exprimer sur le dossier de PLU révisé



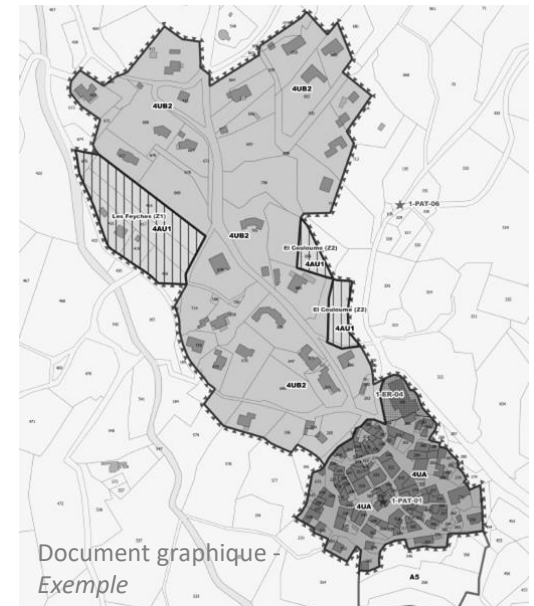
APPROBATION DU PLU

Valider le PLU révisé et le rendre opposable

→ Qu'est-ce qu'un PLU
(Plan Local d'Urbanisme) ?

Document stratégique et opérationnel qui
remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS)

#Projet global d'aménagement durable
#Droit des sols



Document graphique -
Exemple



1. L'outil « PLU » et la procédure



→ Pourquoi élaborer un PLU ?

. Situation actuelle

RNU (Règlement National d'Urbanisme) suite à la caducité du POS (Plan d'Occupation des Sols) / Loi ALUR

RNU : Principe de constructibilité limitée en dehors des parties actuellement urbanisées / L111-3 CU

// Maîtrise développement et construction d'un projet durable adapté aux enjeux en présence et répondant aux impératifs législatifs

. Evolutions législatives

Lois Grenelle (Trame Verte et Bleue,...), loi ALUR (objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace,...),...

. Documents d'ordre supérieur

Schéma de Cohérence Territoriale - SCoT de la Narbonnaise (révision approuvée le 28 janvier 2021) [document intégrateur - notamment Charte PNRN]

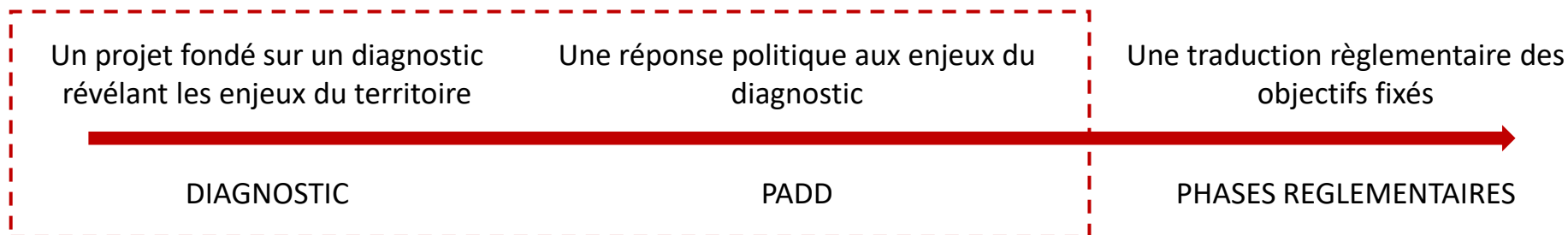
Risques (inondation, feux de forêt,...)

...

→ Comment élaborer un PLU ?

. Fil conducteur : le projet stratégique (PADD)

. Notion centrale : la capacité d'accueil





2. Les bases du projet communal : les enjeux du diagnostic



Plan Local d'Urbanisme



2. Les bases du projet communal : les enjeux du diagnostic

Constats / Fonctionnement / Données cadrantes / Documents d'ordre supérieur



DIAGNOSTIC / (L151-4 Code de l'urbanisme)

Il se structure autour :

- Des **prévisions** économiques et démographiques
- Des **besoins répertoriés** en matière :
 - de **développement économique**,
 - de **surfaces et de développement agricoles**,
 - de **développement forestier**,
 - **d'aménagement de l'espace**,
 - d'**environnement**, notamment en matière de biodiversité,
 - d'**équilibre social de l'habitat**,
 - de **transports**,
 - de **commerce, d'équipements et de services**.

Il **analyse**:

- La **consommation d'espaces** naturels, agricoles et forestiers au cours des **dix années** précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme,
- La capacité de **densification et de mutation** de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la **limitation de la consommation des espaces** naturels, agricoles ou forestiers.
- Il établit un inventaire des **capacités de stationnement** de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.



2. Les bases du projet communal : les enjeux du diagnostic

Constats / Fonctionnement / Données cadrantes / Documents d'ordre supérieur

Choix / Stratégie → CAPACITE D'ACCUEIL DU TERRITOIRE

Comment définir la capacité d'accueil de la commune ?

S'appuyer sur des indicateurs cadres assurant :

- L'analyse du territoire
- Les garanties au projet à venir
- Les éléments de suivi du PLU

1. la capacité à garantir une **offre en services et équipements de proximité adaptée** ;
2. la capacité à garantir une **offre économique adaptée** ;
3. l'impact des **risques** majeurs sur les opportunités foncières de développement ;
4. le **dynamisme de l'économie agricole** notamment dans sa relation avec l'urbain ;
5. la **sensibilité environnementale, paysagère et patrimoniale** en limite d'urbanisation ;
6. la capacité à garantir l'accès suffisant à l'**eau potable** et un **système d'assainissement performant** ;
7. la capacité à limiter la **dispersion du bâti** ;
8. la capacité à intégrer le **réinvestissement / renouvellement** urbain dans ses perspectives de développement ;
9. la capacité à proposer une **typologie de logements diversifiée** ;
10. la capacité à développer les **communications numériques** ;
11. la capacité à organiser la **mobilité** des populations notamment la mobilité collective ;
12. la capacité à développer un **réseau énergétique local**.

Cf. Diagnostic territorial
et Etat Initial de
l'Environnement



2. Les bases du projet communal : les enjeux du diagnostic

Constats / Fonctionnement / Données cadrantes / Documents d'ordre supérieur



CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE /

Quels constats ?

- **Croissance démographique soutenue mais discontinuée** sur la dernière période (INSEE)
247 habitants en 2018
TCAM 2008-2018 : 3,1% / TCAM 2008-2013 : 6% et TCAM 2013-2018 : 0,23%
- Baisse continue de la TMM / **2,04 personnes par ménage en moyenne en 2018**
Vieillesse de la population

Quels objectifs ?

/ Lien avec programmation LOGEMENTS

- Parc constitué principalement de **maisons individuelles de grandes tailles**
- **60% de propriétaires**
- **Forte augmentation de la vacance** (39 log. en 2018 représentant 18,5% du parc)
- 24% du parc est constitué de **résidences secondaires**

Pôles et bassins de vie	Besoin en logements à 2040 par pôle ou mutualisés par groupe de commune
Le Narbonnais	12 250
Narbonne	9 000
Salles-d'Aude, Montredon-des-Corbières	850
Coursan, Névian, Cuxac-d'Aude, Vinassan, Armissan, Moussan, Marcorignan	2 400
Littoral maritime	7 000
Gruissan, Fleury-d'Aude, Leucate, La Palme, Port-la-Nouvelle	7 000
Les Corbières et le Sigeonais	1 800
Sigean	800
Portel-des-Corbières, Roquefort-des-Corbières, Bizanet, Caves, Treilles, Peyriac-de-mer, Bages	1 000
Le Minervois	3 000
Sallèles-d'Aude	500
Bize-Minervois, Pouzols-Minervois, Mailhac, Sainte-Vallière, Argeliers, Mirepeisset, Ginestas, Ventenac-en-Minervois, Saint-Nazaire d'Aude, Ouveillan, Saint-Marcel-d'Aude, Raïssac-d'Aude, Villedaigne	2 500
Grand Narbonne	24 050

SCoT de la Narbonnaise 2020-2040 /
Document opposable de rang supérieur /
Rapport de compatibilité

Armature territoriale /

- Les Corbières et le Sigeonais
1 800 log. (nouveaux logements : constructions neuves et divisions parcellaires), dont 800 pour Sigean

Absence de répartition entre les communes, précision complémentaire :
- Mobilisation du potentiel de réinvestissement / renouvellement urbain
(2 200 log. à l'échelle du SCoT : vacance et renouvellement)



2. Les bases du projet communal : les enjeux du diagnostic

Constats / Fonctionnement / Données cadrantes / Documents d'ordre supérieur

Pôles et bassins de vie	Besoin en logements à 2040 par pôle ou mutualisés par groupe de commune	Pourcentage de logts à construire ou mobiliser dans l'enveloppe (minimum)	estimation du nombre de logements à créer dans l'enveloppe	besoins maximal de logements à construire en extension	Densité moyenne en extension (logements / ha)	Consommation maximale d'espace en extension (ha)
Le Narbonnais	12 250	47%	5 800	6 450	25	259
Narbonne	9 000	50%	4 500	4 500	27	167
Salles-d'Aude, Montredon-des-Corbières	850	40%	340	510	25	20
Coursan, Névian, Cuxac-d'Aude, Vinassan, Armissan, Moussan, Marcorignan	2 400	40%	960	1 440	20	72
Littoral maritime	7 000	60%	4 200	2 800	22	127
Gruissan, Fleury-d'Aude, Leucate, La Palme, Port-la-Nouvelle	7 000	60%	4 200	2 800	22	127
Les Corbières et le Sigeonais	1 800	40%	720	1 080	21	53
Sigean	800	40%	320	480	25	19
Portel-des-Corbières, Roquefort-des-Corbières, Bizanet, Caves, Treilles, Peyriac-de-mer, Bages	1 000	40%	400	600	18	33
Le Minervois	3 000	40%	1 200	1 800	16	110
Sallèles-d'Aude	500	65%	325	175	20	9
Bizes Minervois, Pouzols-Minervois, Mailhac, Sainte-Valière, Argeliers, Mirepeïssat, Ginestas, Ventenac-en-Minervois Saint-Nazaire d'Aude, Ouveïllan, Saint-Marcel d'Aude, Raïssac-d'Aude, Villedaigne	2 500	35%	875	1 625	16	102
Grand Narbonne	24 050	50%	11 920	12 130	22	549



2. Les bases du projet communal : les enjeux du diagnostic

Constats / Fonctionnement / Données cadranes / Documents d'ordre supérieur



CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE /

Quels constats ?

247 habitants en 2018

250 habitants estimés en 2020

Application d'un TCAM à 1%

→ 305 habitants à horizon 20 ans, soit +55 habitants (moins de 3 habitants par an)

Groupe de 7 communes dont fait partie Treilles (SCoT) /

- . 40% dans enveloppe urbaine
- . 18 log./ha en moyenne en extension
- . 33ha max. en extension

28 logements à effet démographique
(Base : 2 pers./ménagement)

+ Gestion du **Point Mort** ?

Pôles et bassins de vie	Besoin en logements à 2040 par pôle ou mutualisés par groupe de commune
Le Narbonnais	12 250
Narbonne	9 000
Salles-d'Aude, Montredon-des-Corbières	850
Coursan, Névian, Cuxac-d'Aude, Vinassan, Armissan, Moussan, Marcorignan	2 400
Littoral maritime	7 000
Gruissan, Fleury-d'Aude, Leucate, La Palme, Port-la-Nouvelle	7 000
Les Corbières et le Sigeonais	1 800
Sigean	800
Portel-des-Corbières, Roquefort-des-Corbières, Bizanet, Caves, Treilles, Peyriac-de-mer, Bages	1 000
Le Minervois	3 000
Sallèles-d'Aude	500
Bize-Minervois, Pouzols-Minervois, Mailhac, Sainte-Vallière, Argeliers, Mirepeisset, Ginestas, Ventenac-en-Minervois, Saint-Nazaire d'Aude, Ouveillan, Saint-Marcel-d'Aude, Raïssac-d'Aude, Villedaigne	2 500
Grand Narbonne	24 050

SCoT de la Narbonnaise 2020-2040 /
Document opposable de rang supérieur /
Rapport de compatibilité

Croissance démographique /

Objectif : 1% au global

(pas de vocation à se décliner par commune)



2. Les bases du projet communal : les enjeux du diagnostic

Constats / Fonctionnement / Données cadranes / Documents d'ordre supérieur

EVALUER LE POINT MORT DEMOGRAPHIQUE

UN ELEMENT CADRE A PARTAGER SANS LEQUEL LA PORTEE OPERATIONNELLE DU PROJET EST FAUSSEE

Analyser:

- les effets du développement
- les réponses programmatiques

... pour poser une base prospective

ET NON

Poser une base prospective

et

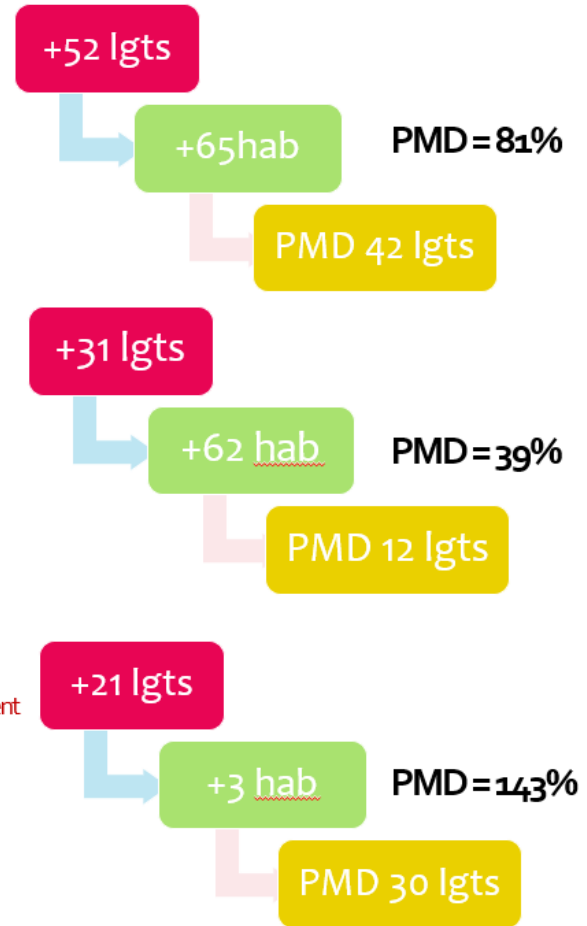
Evaluer en conséquence les réponses programmatiques

2008 / 2018
1,25 personne / lx logement



2008 / 2013
2 personnes / lx logement

2012 / 2017
0,14 personne / lx logement

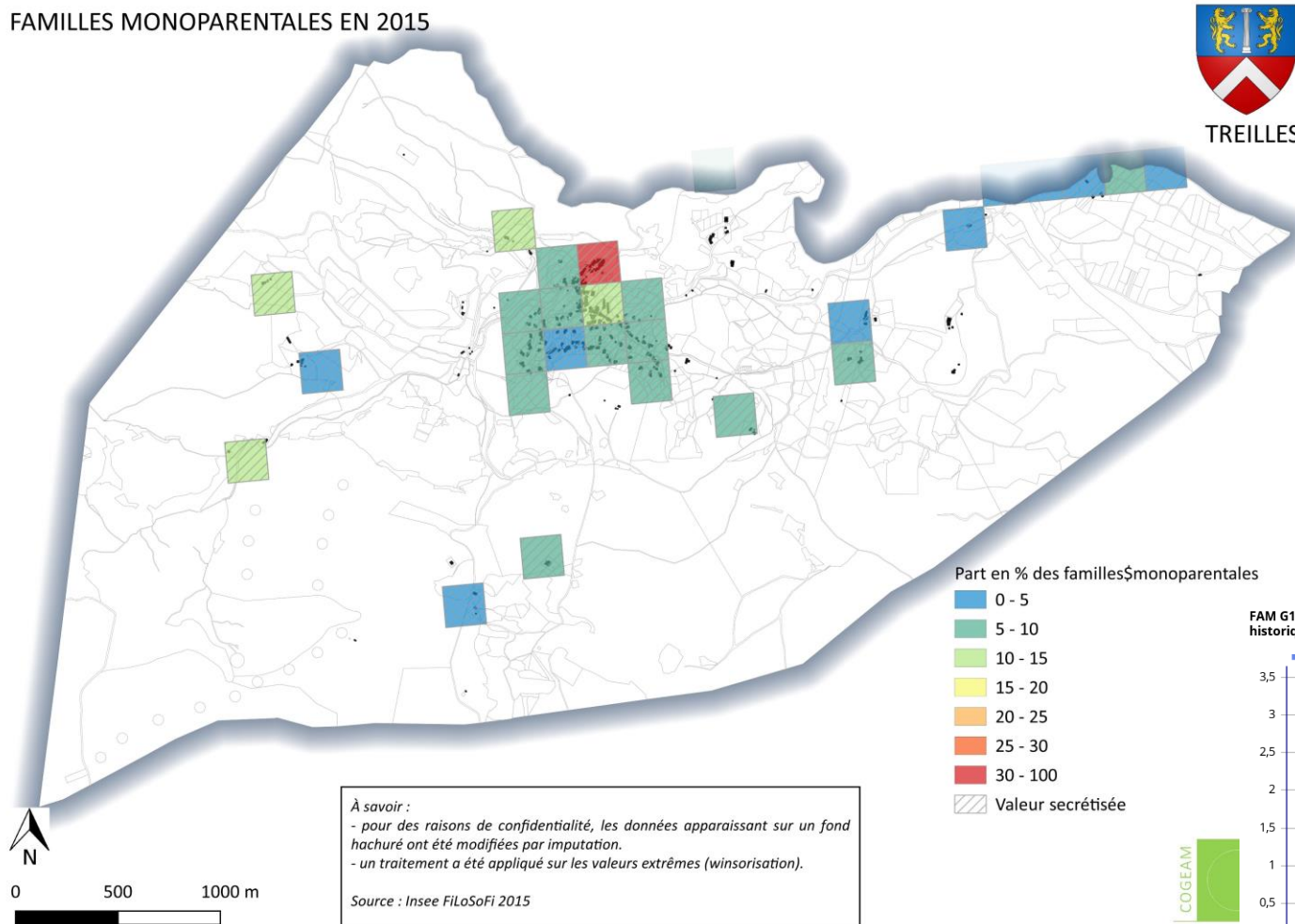




2. Les bases du projet communal : les enjeux du diagnostic

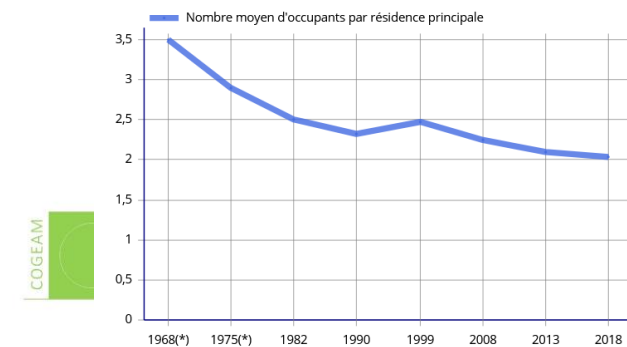
Constats / Fonctionnement / Données cadranes / Documents d'ordre supérieur

FAMILLES MONOPARENTALES EN 2015



TREILLES

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



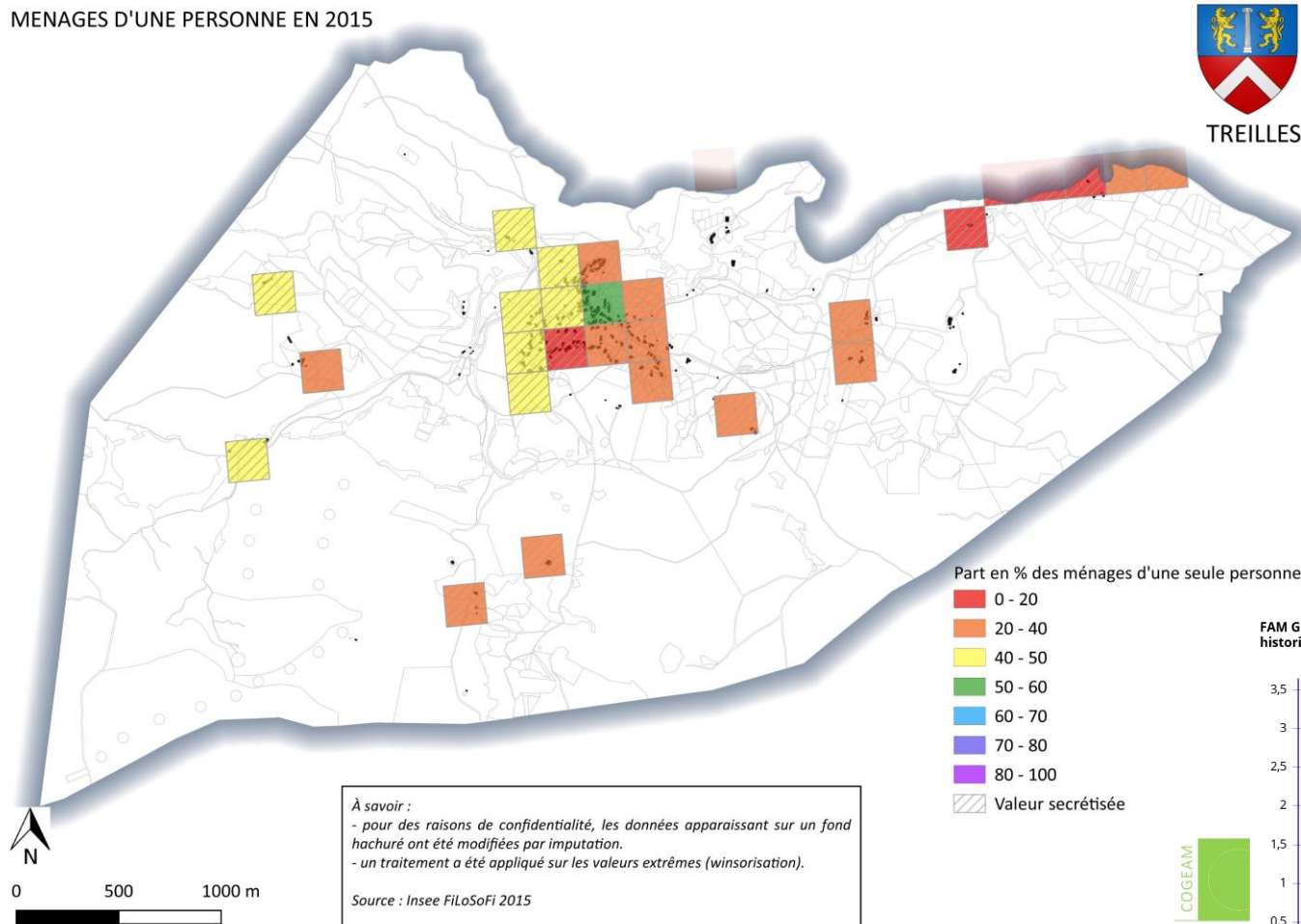


2. Les bases du projet communal : les enjeux du diagnostic

Constats / Fonctionnement / Données cadrantes / Documents d'ordre supérieur

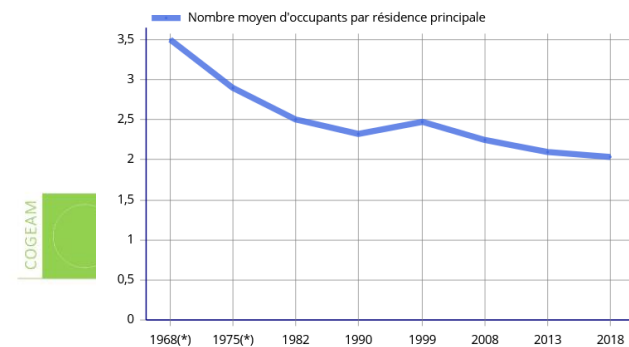


MENAGES D'UNE PERSONNE EN 2015



TREILLES

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968

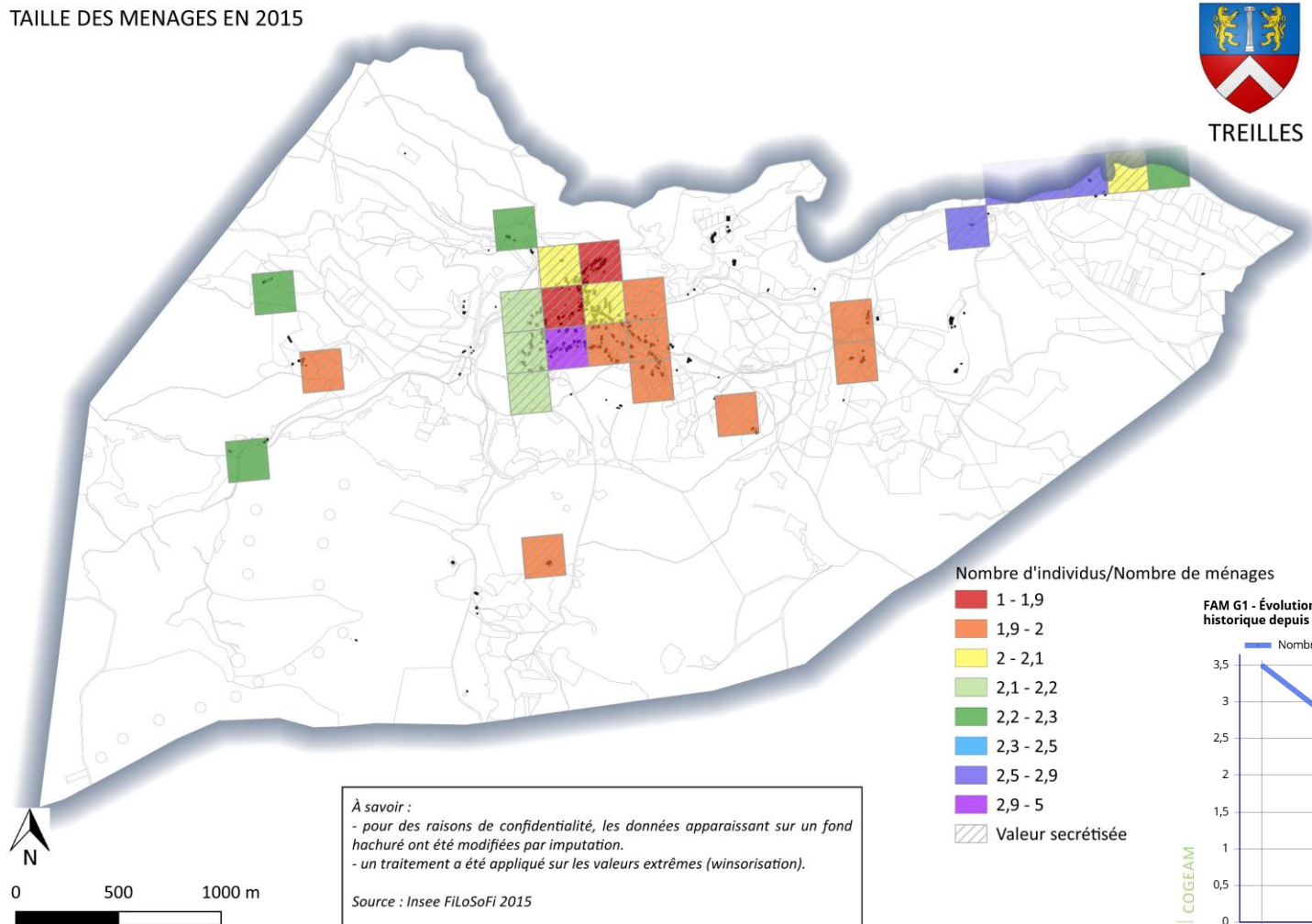




2. Les bases du projet communal : les enjeux du diagnostic

Constats / Fonctionnement / Données cadranes / Documents d'ordre supérieur

TAILLE DES MENAGES EN 2015



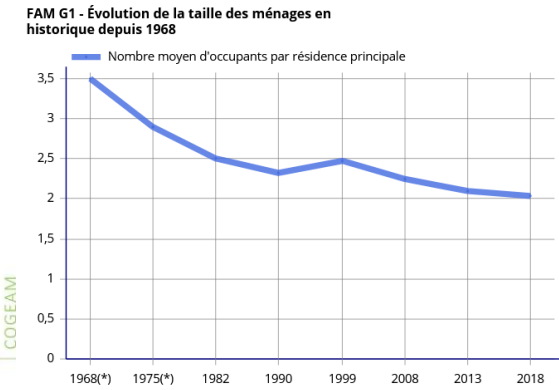
TREILLES



À savoir :

- pour des raisons de confidentialité, les données apparaissant sur un fond hachuré ont été modifiées par imputation.
- un traitement a été appliqué sur les valeurs extrêmes (winsorisation).

Source : Insee FiloSoFi 2015



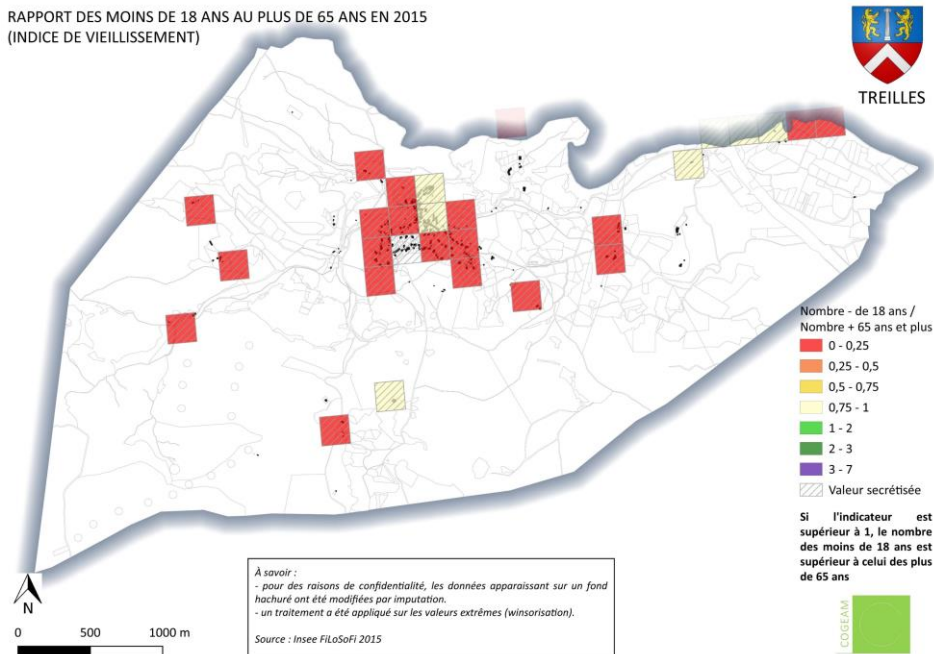


2. Les bases du projet communal : les enjeux du diagnostic

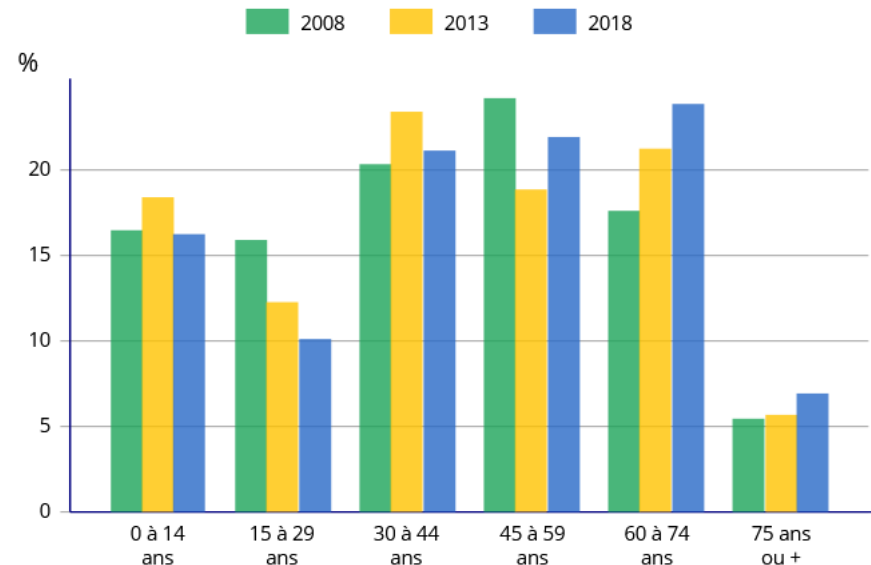
Constats / Fonctionnement / Données cadranes / Documents d'ordre supérieur



RAPPORT DES MOINS DE 18 ANS AU PLUS DE 65 ANS EN 2015
(INDICE DE VIEILLISSEMENT)



POP G2 - Population par grandes tranches d'âges





2. Les bases du projet communal : les enjeux du diagnostic

Constats / Fonctionnement / Données cadrantes / Documents d'ordre supérieur

Un phénomène explicatif de la dynamique démographique exprimée par les tableaux suivants

POP T1 - Population en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	137	104	108	135	163	182	244	247
Densité moyenne (hab/km ²)	11,0	8,4	8,7	10,9	13,1	14,7	19,6	19,9

POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Variation annuelle moyenne de la population en %	-3,9	0,5	2,8	2,1	1,2	6,0	0,2
due au solde naturel en %	-0,5	-0,1	-0,3	0,8	0,6	0,5	0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	-3,4	0,7	3,1	1,4	0,6	5,6	0,0
Taux de natalité (‰)	7,0	13,4	9,4	17,4	13,6	11,7	8,2
Taux de mortalité (‰)	11,7	14,8	12,6	9,8	7,8	6,8	5,7



2. Les bases du projet communal : les enjeux du diagnostic

Constats / Fonctionnement / Données cadrantes / Documents d'ordre supérieur



Les conséquences économiques d'une urbanisation non « maitrisée »

Un revenu médian disponible* en augmentation depuis 2012

- 14 761€ en 2012 contre 18 580€ en 2018 (+3 819€ soit environ + 640€ / an)

Mais un endettement immobilier des ménages qui s'accroît fortement

- **+ 1 924€ d'endettement immobilier entre 2009 et 2018** (13 778€ annuel moyen en 2018 contre 11 854€ en 2009) (soit environ + 214€ / an)
- **Un différentiel positif annuel cumulé de 426 € susceptible de profiter à la dynamique de proximité communale soit près de 48 000€ annuel sur la base du nombre de ménages fiscaux**

**La médiane du revenu disponible correspond au niveau au-dessous duquel se situent 50 % de ces revenus. C'est de manière équivalente le niveau au-dessus duquel se situent 50 % des revenus.*

Le revenu disponible est le revenu à la disposition du ménage pour consommer et épargner. Il comprend les revenus d'activité (nets des cotisations sociales), indemnités de chômage, retraites et pensions, revenus fonciers, les revenus financiers et les prestations sociales reçues (prestations familiales, minima sociaux et prestations logements). Au total de ces ressources, on déduit les impôts directs (impôt sur le revenu, taxe d'habitation) et les prélèvements sociaux (CSG, CRDS).



2. Les bases du projet communal : les enjeux du diagnostic

Constats / Fonctionnement / Données cadranes / Documents d'ordre supérieur



Les conséquences économiques d'une urbanisation non « maitrisée »

Et pourtant :

Un effet de paupérisation accéléré sur l'hypercentre et ses marges Nord

Un point de vigilance à intégrer dans la logique de réhabilitation et/ou renforcement du parc résidentiel central

Une attention particulière à porter de manière complémentaire sur les extensions urbaines

Une pression immobilière actuelle multi factorielle :

- Impact lié à la **faculté d'accroissement de la dette des ménages** et à la proposition des « produits » immobiliers adaptés au **montant de libération de trésorerie** (apports + dettes)
- Appauvrissement de la valeur **intrinsèque du territoire** (perte foncière, perte foncier agricole, illusion d'une économie de la fiscalité, ...)

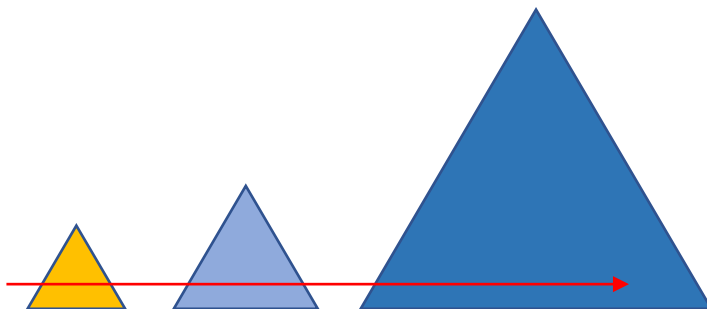
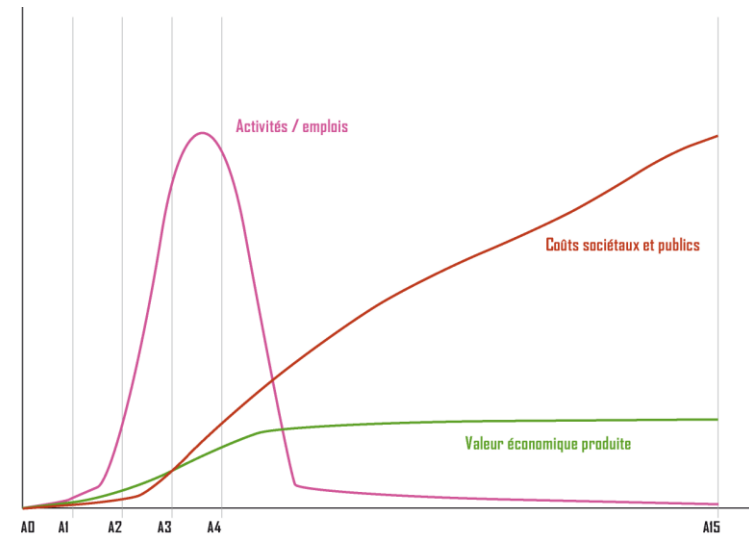


2. Les bases du projet communal : les enjeux du diagnostic

Constats / Fonctionnement / Données cadrantes / Documents d'ordre supérieur

Les conséquences économiques d'une urbanisation non « maitrisée »

Cycle immobilier	Durée / an	Activités - Emplois	Valeur économique produite	Coût sociétaux et publics
Étude projet PC	2	Faible	Faible	Faibles à Fort si perte terres agricoles
Réalisation	1,5	Élevé	Moyenne	Moyens à Fort si perte terres agricoles
Occupation	15	Très faible	Moyenne	Forts (services, mobilité, énergie, eau, ...)



	2008	2013	2018
Nombre d'emplois dans la zone	43	42	26
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	62	89	92
Indicateur de concentration d'emploi	69,0	46,9	28,2
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	55,3	61,3	54,6

Petit système producteurs créant un système clients reposant massivement sur la sphère publique

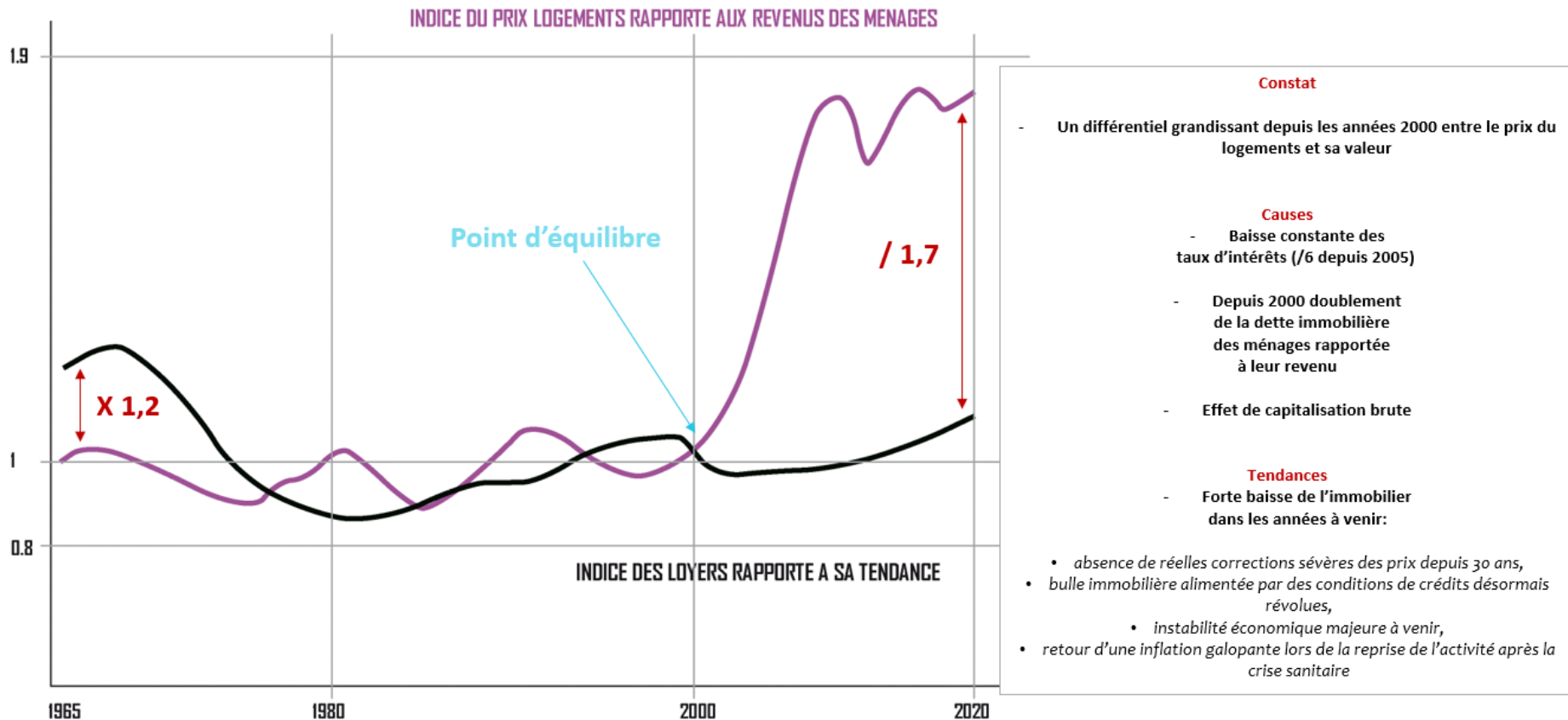


2. Les bases du projet communal : les enjeux du diagnostic

Constats / Fonctionnement / Données cadranes / Documents d'ordre supérieur



Les conséquences économiques d'une urbanisation non « maitrisée »





2. Les bases du projet communal : les enjeux du diagnostic

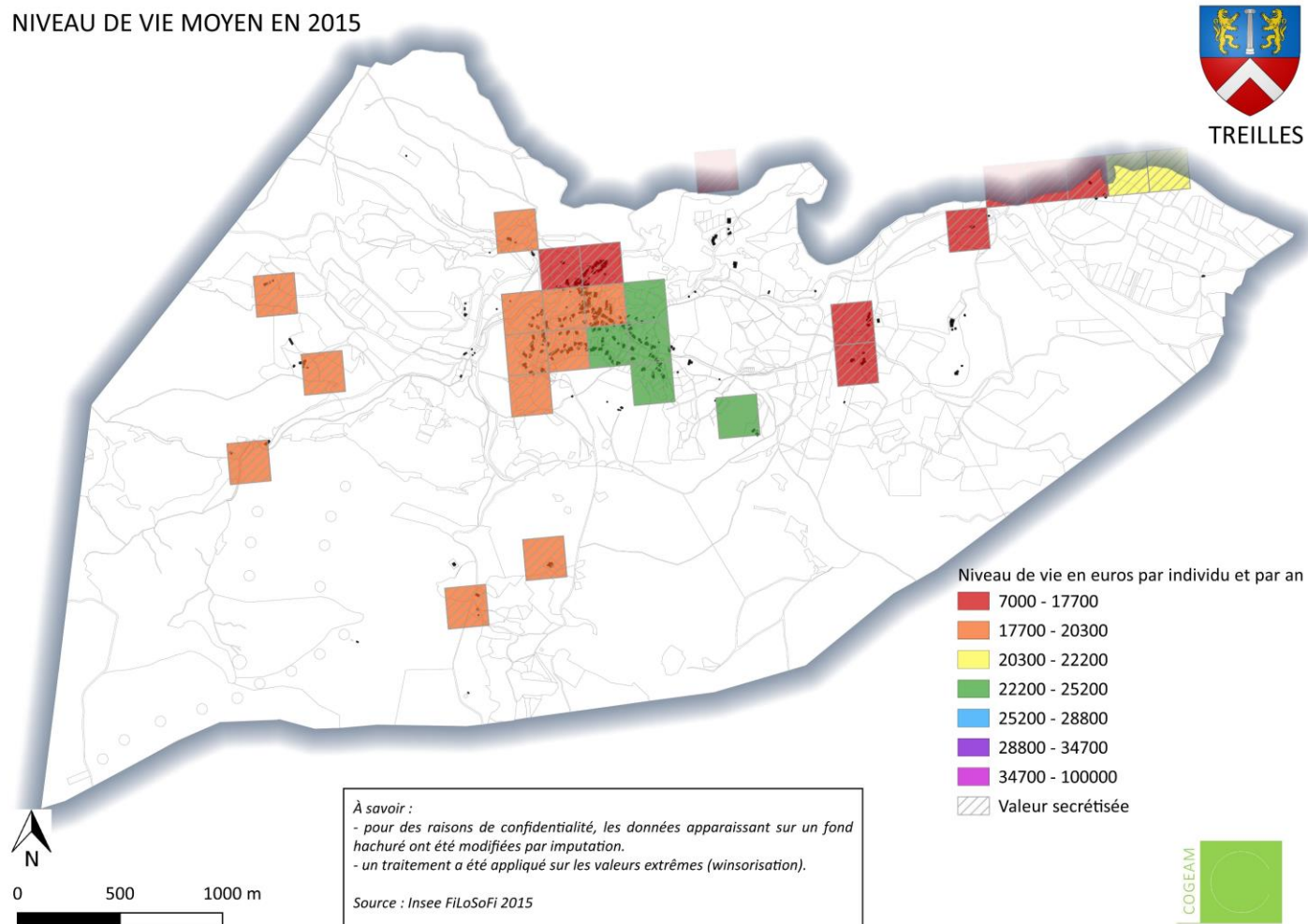
Constats / Fonctionnement / Données cadranes / Documents d'ordre supérieur

Les conséquences économiques d'une urbanisation non « maitrisée »

Un revenu médian disponible* en augmentation depuis 2012

- 14 761€ en 2012 contre 18 580€ en 2018
- +3 819€
- environ + 640€ / an

NIVEAU DE VIE MOYEN EN 2015



TREILLES



3. La définition d'une stratégie : le PADD



Plan Local d'Urbanisme



3. La définition d'une stratégie : le PADD



PROJET SE STRUCTURANT AUTOUR DE CRITERES REGLEMENTAIRES (L151-5 du Code de l'urbanisme) /





4. Vers la traduction réglementaire du projet...



Plan Local d'Urbanisme