

ENQUÊTE PUBLIQUE ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE TREILLES

MEMOIRE EN REPONSE

Mme ROSSIER,

En votre qualité de Commissaire Enquêtrice, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après le **mémoire en réponse** de la commune de Treilles.

Il fait suite à votre procès-verbal de synthèse en date du 11 avril 2025 (transmis le 14 avril 2025), et tend à vous permettre de finaliser votre rapport et rendre vos conclusions et avis motivés.

Veuillez recevoir, Mme ROSSIER, mes salutations distinguées.

Le 22 avril 2025,
Gérard LUCIEN, Maire de Treilles

Documents :

- Mémoire en réponse – *Présent document*
- Mémoire en réponse – ANNEXE 1 Détail contributions population
- Mémoire en réponse – ANNEXE 2 Détail contributions PPA

1. P4 PV Synthèse /

Sur le recensement exhaustif des contributions : Des sujets isolés ou thématiques récurrentes ressortent, parfois transversales, souvent sectorisées. Les **contributions surlignées appellent votre attention**, s'agissant de questions plus précises sur vos actions municipales, demandes de reclassement (R) ou d'adaptation du zonage / règlement, propositions alternatives pour l'implantation d'activités, des projets d'aménagement,...

Cf. ANNEXE 1 Détail contributions Population

2. P9 PV Synthèse /

Veuillez **réaffirmer vos positions**, anticipées dans votre réponse aux PPA avant enquête et apporter si possible à ce stade des **précisions sur les éléments en suspens grisés**, presque tous évoqués lors de l'enquête, notamment au regard des risques incendie et sanitaire

Cf. ANNEXE 2 Détail contributions PPA

Le Maire
Gérard LUCIEN



3. P11 PV Synthèse /

Sur le processus de concertation / la transparence : Quelle analyse portez-vous ?

Les modalités de concertation ont été définies lors de la prescription de la procédure d'élaboration du PLU (Cf. *Délibération du 13 juillet 2021 prescrivant la procédure et définissant les modalités de concertation*). Elles ont effectivement été mises en œuvre, du début de la procédure d'élaboration jusqu'à l'arrêt de projet (Cf. *Délibération du 19 juillet 2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU*).

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.

Sur la base des différentes contributions, le projet a pu être ajusté et amélioré. Notons toutefois que le rôle / le pouvoir décisionnel revient aux élus qui considèrent l'ensemble des enjeux en présence et œuvrent pour la satisfaction de l'intérêt général, lequel ne correspond pas à la somme des intérêts privés. Leur élection leur donne la légitimité de faire des choix / de fixer un cap, dans un contexte cadré (législation, documents d'ordre supérieur,...) et parfois contraint (risques, ressources,...).

Le fait de proposer plusieurs formats de temps d'échanges (réunion publique et permanences avec accueil individualisé) visait à laisser la possibilité à tout un chacun de pouvoir se renseigner et s'exprimer en fonction de ses attentes et de ses possibilités. Chaque format possédant ses avantages et ses inconvénients.

Si une réunion publique permet d'entendre un même exposé / discours et de faire émerger des réflexions collectives, elle est susceptible :

- D'encourager uniquement l'expression des personnalités qui s'imposent dans le groupe, empêchant les personnes les plus réservées de se manifester librement ;
- De laisser peu de place aux questions purement privées, lesquelles n'intéressent pas toute l'assemblée et sont parfois difficiles à exposer en public.

Une permanence individualisée présente l'avantage, quant à elle, de pouvoir aborder le projet dans son ensemble mais également de pouvoir « zoomer » sur des considérations plus personnelles. La proximité favorise également les échanges plus ouverts et plus précis.

Aussi, le choix de réaliser une réunion publique en phase « projet » et une permanence en phase « traduction règlementaire » est apparu comme pertinent et adapté aux différentes étapes et enjeux associés de l'élaboration du PLU.

Au regard des remarques faites dans le cadre de l'Enquête Publique, et même si le processus de concertation mis en place pendant l'élaboration du PLU est adéquat / solide politiquement, juridiquement et techniquement, les élus prennent notes du ressenti général des personnes qui se sont exprimées lors de l'Enquête Publique.

L'objectif étant de s'appuyer sur cette expérience et d'en tirer les leçons pour améliorer les concertations à venir dans le cadre d'autres projets le cas échéant.



4. P11/12 PV Synthèse /

Sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUE / les conflits d'usages. Quelles incidences positives pour la commune ? Qu'attendez-vous d'un tel projet ?

Sans projet précis travaillé, est-il vraiment possible d'apporter des compléments au cadrage du projet, pour à la fois assurer sa bonne intégration architecturale / paysagère lointaine et son inscription en matière d'aménagement pour gérer la proximité Activité / Habitat résidentiel ?

Les incidences positives attendues de la mise en place de la zone 1AUE sont de trois ordres et concernent :

- **L'image et la solidarité du territoire au sens large**

A l'instar du développement résidentiel envisagé (programmation / typologie de logements et accueil de population), la philosophie ayant guidé l'élaboration du PLU se s'est pas cantonnée à considérer uniquement le territoire treillois de manière isolée, mais à l'envisager comme une composante d'un espace de fonctionnement plus vaste.

En ce sens, la commune assume une prise de responsabilité dans l'avenir collectif et cela passe notamment par l'affichage et la concrétisation d'une offre rétro-littorale de qualité.

La valorisation fonctionnelle du secteur à projet (restauration / hôtellerie) tend ainsi à :

- Faire découvrir le territoire et ses nombreux atouts (localisation, cadre, vue, paysage,...) via une approche complémentaire avec la dynamique littorale au sens strict ;
- Soulager la pression littorale (surfréquentation) avec un appui rétro-littoral attrayant ;
- Participer à l'organisation d'un repli stratégique de l'urbanisation en lien avec les risques liés au littoral (recul du trait de côte).

Autant d'éléments qui participent à l'image, à l'attractivité et à l'unité du territoire.

- **La création / La pérennisation d'emplois locaux**

Permettre l'installation d'activités contribue à renforcer l'offre en emplois sur le territoire, qu'ils soient directs ou indirects. Il s'agit en effet de rapprocher l'emploi de l'habitat et de fixer des actifs localement. Les activités envisagées (restauration / hôtellerie) tendent à créer des emplois directs (personnel de cuisine, de service,...), mais également à rayonner en mobilisant d'autres activités et emplois associés à proximité. Citons en ce sens les fournisseurs, les prestataires de services,...

Précisons que cette démarche est essentielle dans un contexte où la commune voit son nombre d'emplois diminuer (31 emplois en 2021 contre 50 en 2010), tout comme son indicateur de concentration d'emplois¹ (32.3 en 2021 contre 81 en 2010). Le nombre d'actifs augmente tandis que le nombre d'emplois diminue.

Notons par ailleurs qu'une activité de type restauration / hôtellerie est susceptible de générer des partenariats et de faire fonctionner l'économie locale. Des relations avec les producteurs locaux, mais également avec les activités et secteurs captifs touristiques sont encouragées.

¹ L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.



- **La dynamique de proximité communale**

Complémentaire aux points précédents, l'accueil projeté d'une activité de type restauration / hôtellerie au sein de la zone 1AUE tend à faire connaître ou redécouvrir la commune de Treilles via une approche intégrée.

L'idée étant de faire vivre le village et de booster l'attractivité locale pour que ça puisse ruisseler sur la dynamique communale dans son ensemble (création d'emplois, fonctionnement de l'offre éco-équipementielle et de services, pratiques touristiques liées au patrimoine bâti et naturel,...).

La commune n'aspire pas seulement à attirer et fidéliser des pratiquants, elle souhaite être identifiée à l'échelle du grand territoire comme faisant figure d'exception. Cette audace s'inscrit dans l'histoire et le développement de la commune qui se distingue dans le secteur élargi au niveau notamment de son architecture et de son dynamisme.

Treilles ose ainsi se réinventer et ne se contente pas de se reposer sur ses acquis. Elle propose une vision sur le long terme en rendant possibles des évolutions, toujours de manière cadrée et dans le respect des caractéristiques intrinsèques de son territoire.

La dimension « intégrée » de la démarche ressort de la recherche d'une certaine unité au sein du village, en lien avec la notion de proximité. Cela a conduit à différents choix et notamment au développement du village plutôt qu'à celui de la zone « Pétentous » (UE), isolée et pouvant fonctionner de manière indépendante par rapport au village. Cette dernière est circonscrite au lotissement existant, au sein duquel certaines dérives sont constatées, et ne peut d'ailleurs pas faire l'objet d'une extension conformément aux documents d'ordre supérieur, SCoT notamment.

Précisons par ailleurs que l'objectif n'est pas de faire concurrence à l'existant mais bien de proposer une offre complémentaire à ce qui existe, en favorisant une montée en gamme le cas échéant pour répondre à l'ensemble des attentes de la population et des visiteurs.

En ce sens, la dimension très réduite de la zone (0.27ha) ne discrédite pas la mobilisation d'autres possibilités d'installation sur le territoire communal (au sein de la zone urbaine dans son ensemble et/ou de la zone UE « Pétentous » plus particulièrement).

Ainsi, il résulte de ce qui précède, que la mise en place de la zone 1AUE constitue ainsi une véritable opportunité aux multiples retombées pour le territoire et tend à révéler le potentiel d'un espace de transition aujourd'hui délaissé.

Afin d'atteindre ces objectifs, de garantir la bonne intégration du projet, de prévenir d'éventuels conflits d'usages (gestion de la relation à l'existant) et de ne pas aggraver les risques existants, la collectivité propose, dans le cadre de son projet de PLU, un encadrement réglementaire assez précis, avec notamment :

- **La limitation des destinations de constructions possibles et leur conditionnement**

Outre certains équipements d'intérêt collectif et services publics, seules sont autorisées les sous-destinations de constructions suivantes : restauration et hôtels, sous réserve que les activités de restauration et d'hôtellerie soient **compatibles avec la proximité immédiate de logements et ne présentent pas de nuisances excessives pour les riverains** (flux, bruits, odeurs,...).

- **La recherche d'une bonne intégration des constructions / aménagements et d'une certaine neutralité**, avec notamment :



- Une implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devant garantir :
 - Leur intégration au site (volume adapté à l'environnement,...) ;
 - Le respect des impératifs fonctionnels et de sécurité (accessibilité, partage modal, visibilité,...).
 - Une limitation de la hauteur des constructions :
 - La hauteur de toute construction ne peut excéder 5.00m (RDC maximum) ;
 - La hauteur absolue s'entend par niveau de terrasses créé pour les terrains en pente.
 - Un encadrement de l'aspect architectural des constructions :
 - Les matériaux brillants et réfléchissants sont interdits ;
 - Seules les toitures terrasses sont autorisées. Elles peuvent être végétalisées ou accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables ;
 - Les matériaux et couleurs des toitures terrasses doivent permettre une bonne intégration au site ;
 - Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit être masqué par des acrotères ;
 - Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux ;
 - ...
 - Un traitement des clôtures, des espaces libres et des transitions avec les espaces agri-naturels (végétalisation, cheminements doux,...) ;
 - Un encadrement du stationnement (nombre de places, type de revêtement,...) ;
 - ...
- **La prise en compte du risque incendie et du risque de pollution en lien avec la source du Merlat proche**, avec notamment :
- Une localisation :
 - Permettant une protection sous la piste DFCI créée (dans la continuité de l'existant) ;
 - Evitant le Périmètre de Protection Rapprochée de la source (dans sa version provisoire // DUP en cours de finalisation) ;
 - Un rappel quant aux obligations liées aux risques : 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 ;
 - Une maîtrise de l'eau (minoration de l'impact de l'imperméabilisation des sols, gestion adaptée des eaux pluviales,...).



Malgré ces dispositions relativement poussées, certaines craintes demeurent et des difficultés à se projeter pour le public émergent. Précisons toutefois que si une évolution du contexte peut « faire peur », notamment pour les riverains du secteur à projet, la mixité envisagée peut aussi très bien se passer et l'appropriation économique de la zone 1AUE contribuera à :

- Acter la fin de l'enveloppe urbaine au niveau de ce secteur ;
- Valoriser un secteur aujourd'hui délaissé, en lien avec sa localisation stratégique (continuité de l'urbanisation, accessibilité, vue / paysage,...) ;
- Sécuriser le secteur, que ce soit en matière de risque (entretien de l'espace, respect des obligations en matière de risques,...), que de fréquentation en lien avec la présence de

professionnels / visiteurs (ce paramètre est important dans un contexte où les résidences secondaires sont nombreuses et/ou les actifs ne sont pas forcément présents en journée).

Si le niveau d'encadrement et les garanties apportées sont jugés insuffisants par certains, et sont sûrement d'ailleurs perfectibles, il convient de rappeler qu'un document d'urbanisme, en l'espèce le Plan Local d'Urbanisme, intervient au **stade de la planification** et le relai est pris ensuite par le projet au niveau opérationnel.

Le PLU a vocation à rendre possibles des projets, à les cadrer, sans pour autant anticiper l'ensemble des détails des projets qui dépendent du porteur de projet et de l'instruction de la demande le cas échéant. Le PLU doit guider les projets en laissant une certaine marge de manœuvre afin de permettre une conception cohérente avec les ambitions du porteur de projet et les contraintes du site. L'objectif étant de permettre une expression architecturale respectant le cadre du PLU mais intégrant aussi l'ensemble des autres paramètres greffés au projet (aspects techniques, financiers,...).

La strate de la planification ne peut pas tout anticiper et les projets se construisent au cours de la vie du document d'urbanisme, sur la base de ce qu'il autorise ou non et de comment il l'autorise.

Ces éléments de contexte étant rappelés, notons toutefois que, eu égard aux nombreuses inquiétudes et/ou oppositions exprimées, et considérant les différents arguments avancés (risque incendie, proximité de la source du Merlat, nuisances / pollutions éventuelles, impact sur le paysage, accessibilité,...), **les élus se sont questionnés quant à l'opportunité de maintenir l'ouverture à l'urbanisation de cette zone en l'état.**

Aussi, après réflexion, ils optent pour un maintien de la zone 1AUE, faisant partie intégrante du projet de PLU, mais envisagent de différer et de conditionner son ouverture à l'urbanisation.

L'objectif étant de permettre le développement économique projeté uniquement lorsque les principales réserves, liées notamment à la proximité de la source du Merlat, au risque incendie et à la relation à l'existant, seront levées.

Notons qu'un tel positionnement constitue un véritable pas vers la population qui s'est exprimée et qu'il tend à permettre à terme une co-construction, notamment avec les riverains, de l'encadrement du projet à venir, sans précipitation.

D'un point de vue réglementaire, le passage de la zone du « 1AUE » au « 2AUE » dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU impliquera par la suite, si l'ouverture effective de la zone est engagée après approbation du présent projet de PLU, une nouvelle procédure spécifique, type modification du PLU.

Rappelons qu'une modification du PLU est de nature à générer une Enquête Publique. Aussi, cette ouverture différée constitue une garantie, pour la population, de pouvoir intervenir sur les évolutions touchant ce secteur en particulier.



5. P13 PV Synthèse /

Sur le risque sanitaire / la protection de la source du Merlat : Le dossier de PLU mentionne que 10% de la distribution d'eau sur Caves provient de la source du Merlat.

Avec quels acteurs le projet de DUP du Merlat avance-t-il ? Dans quel délai, la DUP pourrait-elle aboutir ? Comment pouvez-vous veiller à ce qu'aucun rejet n'impacte le PPR ? Quelles seront les mesures (ciblées par l'ARS) réglementaires, contrôles,... susceptibles d'être mises en place ?

Sur la forme, eu égard à ses compétences, **la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne mène la procédure de DUP relative à la source du Merlat** localisée sur la commune de Treilles et alimentant pour partie la commune de Caves.

Ces deux communes, intégrées à l'EPCI, soutiennent les travaux engagés par le Grand Narbonne concernant la source du Merlat. Notons que la **commune de Caves** ne s'est pas manifestée dans le cadre de la présente Enquête Publique, témoignant ainsi de sa confiance envers les actions tant de sa commune voisine (Treilles), que de son EPCI (CA du Grand Narbonne).

Pour rappel, l'arrêté préfectoral portant sur la DUP de la source du Merlat ayant fait l'objet d'une annulation (arrêté préfectoral n°ARS DD11-CES-20176009 du 24 novembre 2017), la Communauté d'Agglomération s'est engagée à la réalisation d'un nouveau dossier de DUP. Elle est accompagnée du bureau d'étude Azur Environnement et agit **en partenariat avec l'ARS**.

Sur le fond, suite à la réception du rapport de l'hydrogéologue, une **version définitive du dossier de DUP a été établie**. Le Grand Narbonne travaille actuellement en interne pour finaliser certaines parties avec son service juridique, avant de le déposer à la **DDTM pour instruction**.

L'aboutissement de cette procédure devrait donc intervenir prochainement, ce qui permettra à la commune de Treilles d'avancer de son côté, sur la base de documents validés, sur l'ouverture de la zone 2AUE envisagée suite à l'approbation de son PLU le cas échéant (Cf. Point précédent).

Dans ce contexte, la commune de Treilles s'appuie sur le **périmètre issu du dernier rapport de l'hydrogéologue** intégré dans le dossier provisoire de DUP, dont le périmètre est repris ci-après pour information. Il n'intègre pas la zone 2AUE (anciennement 1AUE).

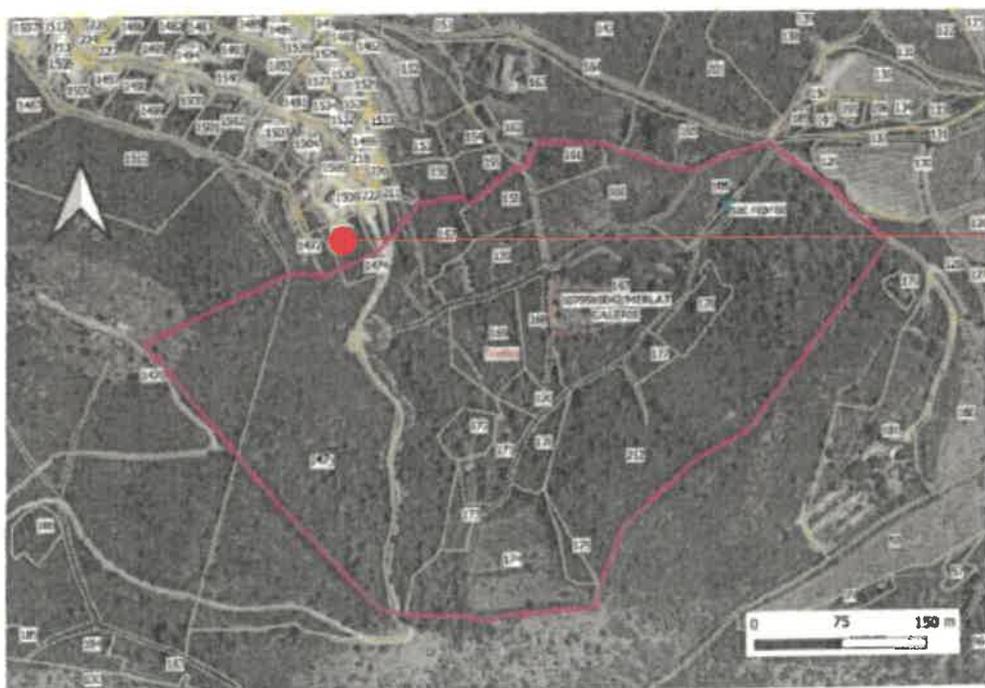


Figure 23 : Périmètres de protection rapprochée du captage de la source du Merlat



Le projet de PLU de Treilles veille à ce **qu'aucun rejet n'impacte le Périmètre de Protection Rapprochée du captage de la source du Merlat par un évitement de ce dernier** (pas de projet sur ce périmètre qui est classé en zone agri-naturelle) et la mise en place d'une **réglementation tendant à y interdire toutes les nouvelles constructions** (seuls les équipements ne générant aucune surface de plancher y sont autorisés).

De manière complémentaire, le règlement écrit prévoit :

- En zone 1AUE, que « toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales » ;
- En zone agri-naturelle, que « les usages et rejets liés aux activités agricoles doivent être compatibles avec la qualité du milieu naturel ».

En lien avec la contribution de l'ARS concernant le projet de PLU, la commune de Treilles envisageait de préciser dans le règlement écrit qu'une vigilance spécifique est à apporter sur la zone 1AUE pour qu'aucun rejet n'impacte spécifiquement le périmètre de protection rapprochée attenant.

Toutefois, eu égard à son « bocage » envisagé suite à l'Enquête Publique, cette précision pourra trouver écho lors de son ouverture et de son nouvel encadrement le cas échéant.

Précisons néanmoins que le PLU est un document qui cadre l'avenir d'un territoire en définissant le champ des possibles en matière d'urbanisme mais qu'il ne constitue pas un outil de contrôle. Par ailleurs, il peut rappeler les législations qui se surimposent à lui, avec des prescriptions plus pédagogiques que réglementaires, mais n'a pas vocation à faire doublon avec ces dernières. Ainsi, les réglementations liées par exemples aux risques, aux pollutions ou autre se surimposent au PLU et ce dernier n'a pas vocation à contrôler leur bonne application.

Précisons que le projet de PLU intègre bien la Servitude d'Utilité Publique de type AS1 liée à la source du Merlat. La liste des Servitudes d'Utilité Publique intégrée dans le PLU fera l'objet d'une actualisation dès que la procédure en cours aura aboutie.



6. P13 PV Synthèse /

Sur le risque incendie / feu de forêt / les OLD : Les opérations d'urbanisation pourront-elles renforcer la prise en compte du risque ? Quelles sont les actions éventuelles de défense incendie déjà lancées ?

Pouvez-vous apporter des précisions sur vos actions de défense incendie en cours ou projetées, plus largement sur votre approche de LA GESTION DE L'EAU à l'échelle communale ?

Le territoire de la commune de Treilles est fortement impacté par le risque incendie. Le projet de PLU prend en compte ce paramètre cadrant, à travers notamment :

- Des choix de développement révélant une lutte contre l'étalement urbain et la création / le renforcement des écarts, une stricte limitation des perspectives de développement extensives aux besoins identifiés,...
- Un encadrement réglementaire intégrant la vulnérabilité du territoire en prévoyant notamment que :
 - « Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères » ;
 - Concernant les réseaux incendie, « 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 ».
- Les annexes faisant référence aux Obligations Légales de Débroussaillage (elles se surimposent au document d'urbanisme).

Considérant les remarques faites par le SDIS sur le projet de PLU, ce dernier sera complété notamment en vue de la **prévention des incendies de forêts** (matériaux de construction, type de végétation,...).

Précisons que ce cadrage s'inscrit en continuité de la logique de protection des personnes et des biens et de non-aggravation des risques impulsée à l'échelle communale et prenant corps autour :

- De la **mise en place et de l'entretien d'équipements de lutte contre l'incendie**, avec :
 - L'installation de nouvelles bornes incendie dans les lotissements (Balcons de Bellevue, Petite Toscane, Terrasses de la Bade)
 - L'entretien annuel des bornes incendie, en partenariat avec BRL
- De l'**aménagement des pistes DFCI** (voies de défense des forêts contre l'incendie), avec :
 - La réalisation de pistes dans les secteurs des Balcons de Bellevue, Petite Toscane et Terrasses de la Bade
 - L'entretien régulier des pistes DFCI, notamment sur le versant Nord de la commune (plus sujet à la survenue effective d'incendie en raison des vents dominants et du relief)
- De la **gestion des ressources en eau**, avec :
 - L'entretien des quatre citernes incendie existantes
 - La création d'une retenue d'eau au lieu-dit Linas (côté Nord), pour renforcer les capacités d'intervention // Projet 2025

Au-delà et indépendamment du projet du projet de PLU, la commune de Treilles va réfléchir à la réalisation d'un schéma communal de défense contre le risque incendie, qui lui permettrait de proposer des solutions par priorité, comme évoqué par les PPA.



7 P14 PV Synthèse /

Sur les projections / besoins en nouveaux logements : Le village est marqué par une occupation estivale, passant de 340 habitants permanents à 500. Les taux 2020 de résidences secondaires / logements vacants sont importants, respectivement 23.8% et 18.4%, dont des logements qualifiés de vétustes.

Le PLU ne présente ni vos objectifs de rénovation, ni vos actions municipales ou supra-communales. Quelles sont vos actions visant l'amélioration des bâtiments municipaux, les aides pour les propriétaires privés, plus globalement vos efforts d'aménagement au centre du village ?

Le village accueille effectivement une part importante de résidences secondaires et de logements vacants.

La présence de résidences secondaires témoigne de l'attractivité communale et de ses atouts mais l'analyse de leur évolution (part et nombre) indique un déclin progressif au profit de la vacance. Les résidences secondaires représentaient en effet 42.8% du parc en 2010, avec 68 logements, contre seulement 23.8% en 2021, avec 52 logements. Les logements vacants ont vu quant à eux leur part passer de 6.4% en 2010 à 18.6% en 2021, soit un passage de 10 logements vacants à 40 en une dizaine d'années.

Notons toutefois que ces données chiffrées méritent d'être relativisées puisqu'elles concernent un village ne comportant qu'environ 220 logements (218 en 2021 selon l'INSEE). Aussi, les mouvements / fluctuations au sein du parc, aussi minimes soient-ils, peuvent avoir des résultantes chiffrées importantes. Les tendances sont parfois perçues comme instables et peuvent rapidement se contredire sur la base d'une unique opération et/ou du moment où les données ont été collectées.

Ce point de vigilance étant apporté, il n'en demeure pas moins que la vacance a augmenté sur la commune de Treilles ces dernières années et que cette tendance mérite une attention particulière.

L'analyse des données LOVAC font état, pour les années 2021 et 2022, d'une vacance structurelle de l'ordre de 3.5% du parc privé de logements, soit 6 logements sur les 40 recensés par l'INSEE en 2021. Les 34 restant correspondent alors à de la vacance à court terme, liée à la conjoncture du marché. Ces éléments sont rassurants à l'échelle de la commune de Treilles puisqu'ils indiquent que **la majorité de la vacance n'est que temporaire**, elle correspond au temps de transition entre deux occupants d'un logement. Ces éléments intégreront la justification du projet.

Les objectifs de rénovation, et de manière associée de remise sur le marché de logements vacants (la vacance structurelle, relativement réduite, est ici principalement ciblée), viennent se greffer à l'objectif de mobilisation du potentiel existant au sein de l'enveloppe urbaine constituée.

Ce dernier a fait l'objet d'une estimation théorique mais les dernières études relatives à la densification douce des tissus urbains montrent que la spontanéité des projets prime bien souvent sur ce qui est anticipé. L'un des exemples sur le territoire treillois est la construction récente de 10 logements sociaux par Domitia Habitat.

Par ailleurs, comme l'ensemble des dents creuses recensées de manière théorique ne pourra pas être mobilisé dans le pas de temps PLU pour différentes raisons (souhait des propriétaires / rétention foncière, contexte successoral, considérations techniques et/ou économiques,...), **la mobilisation de la vacance vient appuyer la satisfaction des objectifs de réinvestissement urbain** (pour rappel, 40% de la production de logements doit se faire au sein de l'enveloppe urbaine constituée). La justification du projet sera également complétée en ce sens.



Plusieurs actions tendent à accompagner la rénovation du bâti, et plus largement à améliorer la qualité de vie en centre ancien. Elles visent, de manière directe ou indirecte, à rendre ce dernier plus attractif et à lutter contre la vacance. Une certaine exemplarité et un effet d'entraînement sont recherchés.

Citons en ce sens :

- **La mise en œuvre de l'Action Façade en partenariat avec le Grand Narbonne**
Objectifs : Accompagner et soutenir les particuliers dans la rénovation de leurs façades
- **La réalisation d'un « diagnostic en marchant »**, correspondant à une étude impulsée par le Grand Narbonne visant à établir un diagnostic global du centre ancien et des fiches action associées (aménagement publics)
Objectifs : Avoir une vision commune des enjeux et activer progressivement les leviers disponibles pour mener à bien les projets envisagés
- **La réhabilitation des espaces publics par la commune** (avec partenariats le cas échéant) avec des projets en cours pour favoriser la mobilité douce, végétaliser et requalifier des espaces publics dans une logique de valorisation du patrimoine,...
Objectifs : Rendre plus attractif le village et valoriser son patrimoine

Précisons, comme cela ressort de son projet de PLU, que la commune de Treilles souhaite préserver le caractère de son centre ancien, tout en accompagnant sa pérennisation et en renforçant son attractivité. Cela passe notamment par un maintien de la « vivabilité des lieux » dans un contexte de dérèglement climatique et par une traduction concrète de la sensibilité paysagère des lieux, avec la proposition d'espaces publics de qualité et le maintien d'espaces végétalisés généreux.

En ce sens et pour faire un lien avec une question suivante liée aux protections de « nature en ville » mises en place dans le centre ancien et/ou à proximité immédiate (au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme), le diagnostic en marchant du Grand Narbonne identifie l'intérêt de valoriser le végétal structurant :

- Entre la Rue du Château et la Rue de la Lausade ;
- A proximité de la Place de la Mairie.

Cette valorisation n'implique pas de « figer » les lieux, mais de leur offrir une vocation compatible avec leur dominante boisée.



8. P14 PV Synthèse /

Sur l'arrivée d'une population à l'année : L'OAP peut-elle y inciter ? Quelles sont vos marges de manœuvre ?

Quels sont vos objectifs d'accueil sur ce nouveau quartier ? Quelle typologie de bâtiments envisagez-vous ?

Cette problématique des besoins rejoint les questions de dynamique scolaire ; quelles sont vos priorités ?

Comme le prévoit le PADD, l'un des objectifs du projet de PLU de la commune de Treilles est de « programmer une offre en logements diversifiée (réponse à une petite typologie manquante) attractive notamment pour une population jeune et active ».

Cela prend corps à travers l'encadrement de la zone 1AU :

- Le règlement écrit prévoyant que l'opération d'aménagement d'ensemble présente un minimum de :
 - 20% de logements aidés ;
 - 30% de logements de petite / moyenne taille (T2/T3).
- L'OAP prévoyant une densité minimale de 18 log./ha à l'échelle de la zone (conformément aux exigences SCoT) marquée par une dégressivité Est / Ouest des constructions (hors continuité de la partie à l'extrême Ouest de la zone : type maisons en bande / petit collectif social) en lien avec l'entrée de ville et le relief.

Les **typologies de logements**, croisées avec les **exigences de densité**, sont de nature à faire émerger des logements dont les caractéristiques se prêtent davantage à de la résidence principale qu'à de la résidence secondaire.

L'objectif étant d'**accompagner l'émergence de logements susceptibles de répondre aux impératifs des jeunes ménages et d'actifs** (accessibilité économique,...), de **s'adapter à l'évolution des caractéristiques des ménages** (vieillesse de la population, diminution de la taille moyenne des ménages,...) et de **permettre une diversification / un rééquilibrage du parc**.

Cela tend à permettre la réalisation de parcours résidentiels complets sur le territoire communal et de répondre aux besoins de la population présente à l'année.

Au-delà de la mise en adéquation du parc en logements avec les besoins de la population, l'accueil projeté (quantitativement et qualitativement) a pour objectif de **pérenniser le dynamisme communal et la vitalité des équipements, notamment scolaires**.

Précisons en ce sens que la commune de Treilles fait l'objet d'un regroupement scolaire avec la commune voisine de Caves dans le cadre du SIVOS CAVES-TREILLES (Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire) où siègent des élus des deux communes.

L'école se situe sur la commune de Treilles et les effectifs scolaires sont en baisse ces dernières années au niveau du RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal), avec :

- 76 élèves pour l'année scolaire 2024-2025
- 68 élèves pour l'année scolaire 2025-2026 (prévision)

Le maintien de l'établissement scolaire est essentiel pour l'attractivité de Treilles et passe par un certain renouvellement de la population, tout comme la pérennisation de ses autres équipements.

Citons en ce sens :

- Concernant la vie quotidienne et sociale /
Maison villageoise, épicerie, bar, salle d'exposition, foyer communal, salle de spectacle / théâtre.
- Concernant les installations sportives et de loisirs /



City-stade, parc, courts de tennis, boulodrome, parcours de santé, sentiers et chemins de randonnée.

- Concernant le développement culturel /
Salle éco-culturelle (projet en cours).

Notons par ailleurs que la commune est prête pour accueillir de nouveaux habitants, avec notamment :

- Concernant l'alimentation en eau potable /
Aucun problème d'approvisionnement signalé grâce à la gestion assurée par BRL
- Concernant la protection de la ressource /
Aucun projet de construction ou d'aménagement prévu dans le périmètre de la source du Merlat (Cf. Parties relatives à la source du Merlat)
- Concernant l'assainissement /
Le réseau d'assainissement collectif fonctionne normalement et est dimensionné pour une capacité de 700 habitants. La gestion est assurée par VEOLIA.

Au-delà de la dynamique communale au sens stricte, les perspectives d'accueil et le niveau d'équipements envisagés sur le long terme s'inscrivent dans une vision partagée du grand territoire comme cela a été évoqué précédemment.

La commune affirme ainsi une **démarche volontariste et solidaire**, participant à répondre aux enjeux existants et à venir du territoire élargi, compensant le cas échéant les limites d'autres communes.

Précisons en ce sens que :

- La production de logements envisagée dans le cadre du projet de PLU **répond aux besoins de la population communale mais anticipe également le report d'une partie des besoins sur son territoire**, lié notamment :
 - Au projet d'évolution du port de la commune de Port-la-Nouvelle générant une dynamique économique certaine et une nécessité de loger les actifs associés à proximité.
 - Au croisement de la pression littorale (attractivité) et des risques liés au littoral (recul du trait de côté) imposant l'organisation d'un repli stratégique.
 - Aux obligations en termes de production sociale que l'ensemble des communes ne peut assumer. A ce titre, la commune n'est pas soumise aux obligations légales de production de logements sociaux, mais elle affiche néanmoins une part importante de logements sociaux : son parc est composé de 24 logements sociaux en 2021, soit 19.7% de ses résidences principales (contre 15% en moyenne en France et 9.4% pour l'Occitanie). Notons que la construction récente de 10 logements HLM par Domitia Habitat sur la commune vient confirmer cet engagement.
- Le niveau d'équipements envisagé est à mettre en relation avec les perspectives de développement des autres communes, et notamment de Caves. L'avenir du regroupement scolaire est directement lié à l'accueil ciblé de jeunes ménages et Treilles entend participer, tout comme le nouveau lotissement réalisé sur la commune de Caves, au renforcement des effectifs.

Pour finir sur l'accueil de population à l'année, malgré son engagement certain, la commune de Treilles n'a pas pu aller jusqu'à imposer la réalisation de logements à usage exclusif de résidence principale. Elle ne disposait pas de cette faculté au moment de l'arrêt de projet, en juillet



Le contexte a évolué depuis, le législateur ayant intégré cette possibilité à l'article L151-14-1 du Code de l'urbanisme, créé par la LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 – art. 5. Il prévoit ainsi désormais que :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20% du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L.324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L.324-1-1.

Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l'obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation ».

Disposant de plus de 20% de résidences secondaires, la commune de Treilles pourrait prétendre à délimiter, dans les zones U et AU, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

Ce choix est lourd de conséquence puisqu'il crée une servitude attachée à la construction.

Dans la mesure où cette possibilité n'existait pas au moment où le projet de PLU a été arrêté, que la population n'a pas pu se positionner sur ce sujet et que la commune n'a pas le recul nécessaire pour mettre en place cet outil, elle ne souhaite pas s'engager dans ce processus entre l'arrêt et l'approbation de son document d'urbanisme et se cantonne à réaffirmer l'encadrement typologique initialement envisagé.

Elle ne se ferme pas pour autant la possibilité d'y réfléchir dans un second temps et de faire évoluer son PLU en ce sens après approbation de ce dernier le cas échéant. L'objectif étant d'approfondir l'opportunité de mettre en place un tel dispositif et de soumettre à la population sa pertinence.

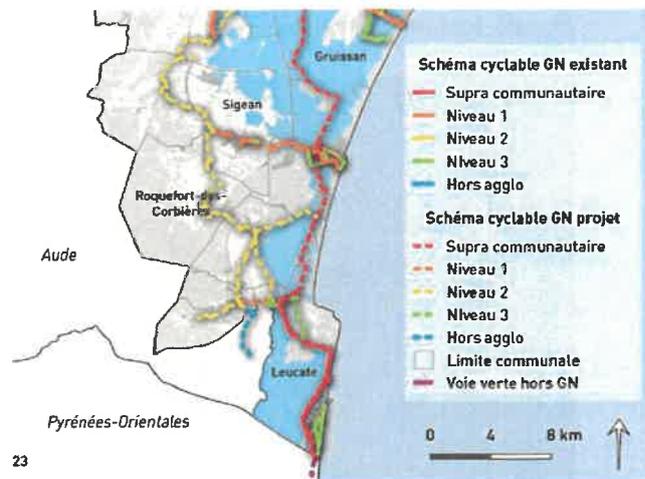


9. P14 PV.Synthèse /

Sur la mobilité en entrée Est : En relation avec l'avis du Grand Narbonne demandant de mieux intégrer les enjeux du Plan de Mobilités Actives au sein des OAP (dont 1AU en entrée Est) et du règlement, pouvez-vous nous décrire vos actions en cours en faveur des déplacements cyclables et doux, à l'échelle communale comme supra-communale ?

Le Plan de Mobilités Actives mis en place sur le territoire du Grand Narbonne (extrait ci-contre) prévoit la **liaison cyclable entre les communes de Treilles et de Caves** (projet développé ci-après). Le projet de PLU intègre d'ores et déjà cet enjeu à travers notamment l'OAP de la zone 1AU qui prévoit et matérialise en limite Est de zone, le long de la RD27, « le passage de la piste cyclable reliant Treilles à Caves ».

Le porteur de projet de la zone 1AU devra prendre en compte ce paramètre et l'inclure dans l'aménagement de la zone, en partenariat avec le maître d'ouvrage de la piste cyclable (la commune en l'espèce).



D'une manière générale, la commune de Treilles œuvre pour sécuriser les déplacements et favoriser la mobilité douce sur son territoire.

En plus de petites actions ponctuelles et/ou multifonctionnelles (chemin coupe-feu,...), un projet structurant émerge progressivement, en partenariat avec le Département de l'Aude. Il s'agit de la **création d'une piste cyclable entre Treilles et Caves** (et reliant Leucate à plus long terme), évoquée précédemment, tendant à :

- Assurer la sécurité du flux cycliste, particulièrement dense tout au long de l'année sur la RD27 qui n'est actuellement pas adaptée pour accueillir un tel trafic (parcours sinueux avec un dénivelé moyen de 4%) ;
- Séduire de nouveaux usagers en mettant en avant la mobilité douce et en encourageant les déplacements actifs dans un environnement naturel méditerranéen remarquable aux points de vie exceptionnels.

De manière complémentaire, il s'agit de :

- Promouvoir les modes de transport durables ;
- Réduire les émissions de CO2 ;
- Améliorer la santé publique.

D'un point de vue technique, une piste cyclable de 3m de large et d'environ 2km de long est projetée le long de la RD27 entre les deux communes. Un enrobé à base de liant végétal de couleur beige-sable pour le revêtement de surface permettra un confort de pratiques et un aspect le plus naturel possible. Cinq profils types d'aménagement ont été définis incluant des pistes bilatérales, des aménagements sur chemin existant, ainsi qu'une voie partagée avec marquage au sol. Une signalisation renforcée est également prévue.

Un diagnostic faune / flore est en cours.



Au niveau spécifiquement du village de Treilles, un parcours agréable et sécurisé est envisagé. Il contribuera à dynamiser le tourisme local, à permettre des déplacements quotidiens en modes doux et à participer à l'essor des commerces / équipements / services de proximité.

Le tracé projeté part de la centralité et empreinte la Rue Saint Roch (derrière le restaurant existant et le parking attenant pour éviter la départementale), puis longe la partie Est de la zone 1AU (comme prévu dans l'OAP) pour rattraper le projet à l'extérieur du village (articulation avec le futur traitement de l'entrée de ville également envisagé dans l'OAP de la zone 1AU).



10. P.15 PV Synthèse /

Sur les protections de « nature en ville » / la valorisation de l'hypercentre : Au-delà du statut de poumon vert avancé dans le dossier de PLU, quelles caractéristiques propres à ces terrains ou de localisations villageoises ont guidé votre décision de protection ?

Comme évoqué précédemment, la commune de Treilles entend préserver le charme de son centre ancien au caractère paysager et architectural marqué, tout en accompagnant sa pérennisation et en renforçant son attractivité.

Cela passe notamment par un maintien de la « vivabilité des lieux » dans un contexte de dérèglement climatique et par une traduction concrète de la sensibilité paysagère des lieux, avec la proposition d'espaces publics de qualité et le maintien d'espaces végétalisés généreux.

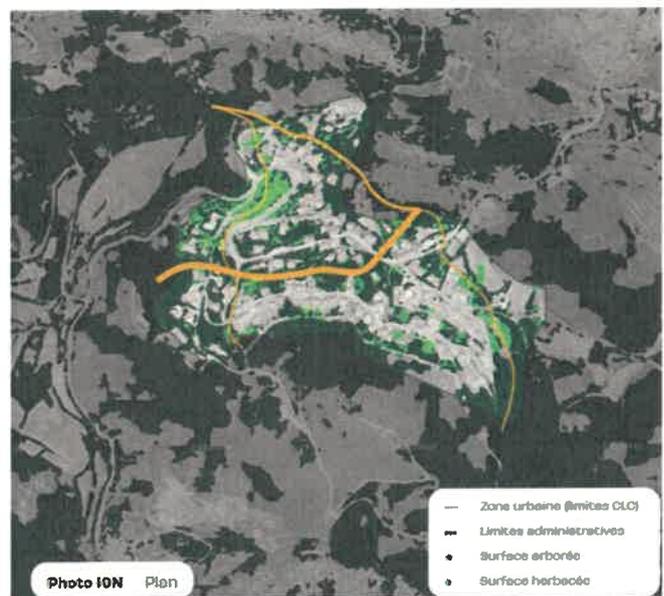
La dénomination de secteurs de « nature en ville » est trompeuse puisqu'il s'agit en réalité d'éléments du patrimoine paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. La nuance est importante dans la mesure où la nature est présente de manière générale sur la commune de Treilles, notamment au sein de l'espace urbanisé.

Toutefois, les éléments identifiés au titre de l'article précédemment cité correspondent à des **unités boisées importantes** inscrites dans l'enveloppe bâtie, dans le centre ancien et/ou à proximité immédiate. L'intérêt de leur préservation est plutôt le maintien de zones apaisées, calmes et ombragées dans le cœur du village, participant à la qualité du cadre de vie des habitants et à l'attrait des usagers.

Précisons que les espaces de « nature en ville », au sens des continuités écologiques, seront traités spécifiquement dans l'OAP thématique « TVB ». Une consultation rapide des continuités arborées et herbacées du village sur le site « Nos Villes Vertes » permet de mettre en exergue la présence de corridors linéaires plus ou moins importants (lignes jaunes sur l'extrait cartographique ci-contre).

Il s'agira de veiller au maintien du couvert boisé ou mixte de ces linéaires, et surtout à la perméabilité des parcelles concernées :

- Supprimer les clôtures et/ou les adapter pour les rendre plus perméables à la petite faune ;
- Étudier l'impact des voiries concernées (mortalité, nuisances,...) et éventuellement aménager des passages ;
- Instaurer une politique de restriction de l'éclairage nocturne aux abords de ces continuités.



De manière plus précise, les décisions de protections au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme dans le projet de PLU de Treilles sont justifiées par les éléments suivants.

- Concernant le secteur Nord, entre la Rue du Château et la Rue de la Lausade (zone UA)



En plus de faire partie d'un corridor arboré (Cf. carte ci-avant) qui sera cadré par l'OAP « TVB » à venir, le secteur présente une unité boisée importante (plus de 5 000m²) au cœur du village.

Cette emprise et la générosité des boisements en place en font un secteur identitaire du village qu'il convient de préserver au regard de ses nombreux apports pour le cadre et la qualité de vie treillois : ambiance naturelle équilibrant la minéralité de la partie bâtie du centre ancien, perspective et vue dégagée depuis la place du Bicentenaire, harmonie et intégration avec l'existant,...

Au-delà de la nécessité de protéger cet espace boisé, sa mobilisation pour une urbanisation à vocation résidentielle a été discréditée en considérant notamment :

- Les difficultés d'accès et de stationnement dans le centre ancien (l'objectif est d'améliorer le fonctionnement de l'existant avant de mobiliser un secteur dont la densification aggraverait les problématiques déjà constatées. Notons par ailleurs que le calibrage des voies, notamment la Rue de la Lausade à sens unique, n'est pas de nature à supporter davantage de trafic) ;
- Les contraintes et coûts d'aménagement liés au relief et à la végétalisation existante ;
- La relation à l'existant.

Aussi, les choix de développement ne se sont pas portés sur ce secteur imbriqué au centre ancien. Une densification n'aurait pas été pertinente fonctionnellement et mal vécue humainement.

Précisons toutefois que la protection mise en place n'a pas pour objectif de « figer » les lieux, mais de leur offrir une vocation compatible avec leur dominante boisée et avec la pérennisation de la quiétude des lieux.

En ce sens et pour faire un lien avec une question précédente relative à l'aménagement du centre ancien, le diagnostic en marchant du Grand Narbonne identifie l'intérêt de valoriser cet espace végétalisé structurant via notamment la réalisation d'une voie douce, d'un boulo-drome, d'un parc verger, d'un parking paysager,...

Les possibilités d'évolution de cet espace pourront utilement être précisées dans les pièces du PLU.

- Concernant le secteur Sud, entre la RD27 et la place de la Mairie (zone UC3)

Malgré une situation et des caractéristiques différentes du secteur précédent, il s'agit également d'une unité boisée importante de plus de 2 000m².

Sa préservation est essentielle eu égard à son caractère densément boisé, mais également dans sa relation :

- A la centralité fonctionnelle du village marquée par la place de la Mairie. Son apport paysager en contre-haut de la place dicte l'ambiance du lieu et teinte les rassemblements d'une certaine philosophie de vie. Cela constitue une vitrine pour la commune de Treilles qui revendique un équilibre entre son pilier naturel / boisé et sa partie bâtie. Cet espace boisé participe ainsi de l'identité treilloise et mérite à ce titre une pérennisation.
- A la RD27 qui n'a pas vocation à voir se multiplier les accès privés dans un souci de sécurisation de la traversée villageoise. L'accessibilité de la parcelle boisée faisant l'objet de la présente protection se fait directement par la RD27, or cela pose des difficultés en raison de la fréquentation de cet axe majeur de la commune. L'intérêt collectif paysager est ici privilégié au détriment d'une densification ne servant que des intérêts privés et susceptible par ailleurs d'augmenter la dangerosité de la traversée du village. Notons que la situation est différente en cas d'appropriation collective des marges de la RD27 puisque cette dernière peut être pertinente si la relation à la route est bien travaillée (accès, stationnements,...) avec notamment les services compétents.



11. P15 PV Synthèse /

Sur la zone UA – Souplesse du règlement dont panneaux photovoltaïques . Y a-t-il une incidence paysagère forte ? Des adaptations pourraient-elles être trouvées ?

L'encadrement de la zone UA tend à valoriser les spécificités originelles (historique et patrimoniale) du centre ancien, tout en accompagnant son évolution.

Afin de composer avec la nature contrainte du centre ancien (proximité, densité, étroitesse des voies et des parcelles, relief,...) et d'en préserver la trame originelle (patrimoine, architecture,...), le règlement du PLU limite les évolutions structurelles / organisationnelles (interdiction des extensions, des annexes, des piscines et des vérandas, encadrement de l'implantation et de la hauteur des constructions,...) et visuelles / paysagères (interdiction des dispositifs destinés à produire de l'énergie en toiture, interdiction des tropéziennes et des toitures terrasses, encadrement de l'aspect des constructions et référence à un nuancier,...) de l'existant.

Si ce positionnement peut sembler restrictif au regard notamment de l'évolution des aspirations des ménages, de la « vivabilité » du centre ancien et du développement des énergies renouvelables, il s'agit d'un choix politique motivé par des considérations patrimoniales, mais également par une volonté de faire perdurer l'identité treilloise, tout en prévenant d'éventuels dérives et/ou conflits d'usages.

Notons que cela ne concerne que le centre ancien et ne s'oppose pas à sa requalification, laquelle est par ailleurs accompagnée par des dispositions (encadrement de la rénovation des bâtis et des changements de destination, encadrement de l'aspect des constructions et référence à un nuancier,...) et/ou dispositifs spécifiques (action « façades » en partenariat avec le Grand Narbonne,...).

Toutefois, eu égard à certaines contributions du public et à l'expression du caractère trop rigide du règlement écrit notamment concernant les panneaux photovoltaïques, la commune entend **assouplir certains paramètres**. L'objectif étant d'offrir une marge de manœuvre aux propriétaires / porteurs de projet sans dénaturer le centre ancien.

Il est dès lors envisagé d'autoriser en zone UA les dispositifs destinés à produire de l'énergie / de la chaleur, à conditions :

- Qu'ils épousent parfaitement la pente du toit ou qu'ils soient intégrés au bâti (substitution à la couverture) ;
- Que le pourcentage de superficie de panneaux soit moindre que le pourcentage de superficie de toiture en tuiles.

La commune fait cette concession / adaptation en considérant un nombre de cas potentiel relativement modeste et le maintien d'une dominante de toitures en tuiles canal flammées, limitant l'impact paysagé de la mesure.



12. P16 PV Synthèse /

Sur le développement de l'activité à l'échelle communale : Veuillez préciser vos objectifs et priorités pour l'implantation de futurs projets d'énergies renouvelables.

Comme évoqué dans une contribution, la commune de Treilles est **précurseur dans la production d'électricité à partir des énergies renouvelables** et compte déjà un parc éolien sur son territoire. Souhaitant poursuivre son investissement en la matière, les élus ont délibéré favorablement et à l'unanimité pour le développement d'une centrale solaire photovoltaïque au sol au sein du parc éolien dont les parcelles appartiennent au domaine privé de la commune. Ils ont choisi la société Melvan pour les accompagner dans cette démarche.

La commune de Treilles entend ainsi réaffirmer sa participation à l'effort collectif permettant d'atteindre les objectifs fixés notamment par la Loi pour la Transition Ecologique et la Croissance Verte qui prévoit que les énergies renouvelables devront représenter 40% du mix électrique français d'ici 2030.

Les études relatives au **projet de parc photovoltaïque** (études environnementales, vaste zone d'études,...) et les échanges avec les différentes parties prenantes / intervenants (CA Grand Narbonne, PNR de la Narbonnaise, DDTM de l'Aude, SYADEN,...) étant en cours, il est apparu prématuré de l'intégrer en l'état au projet de PLU.

Aussi, le choix a été fait de mener jusqu'à son terme la procédure d'élaboration du PLU avant d'y intégrer et de rendre possible, le cas échéant, le développement photovoltaïque envisagé.

Précisons que cette intégration nécessitera une évolution du document d'urbanisme qui pourra prendre la forme d'une Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du PLU. A l'instar d'une modification de PLU, cette procédure de DP MEC entrainera une Enquête Publique.



13. P17 PV Synthèse /

Sur l'opération d'habitat (zone 1AU) : En plus des justifications à donner / préciser ou études complémentaires requises par les PPA (projections dynamique villageoise, valorisation du centre ancien...) et sur lesquelles les contribuables se sont appuyés, pouvez-vous préciser vos objectifs en fonction du contexte supra-communal, d'accueil de population, en matière de pérennité scolaire, de fréquentation de vos équipements... ?

Quels approfondissements, ajustements ou évolutions (objectifs qualitatifs, de protection, précisions formelles ou typologiques, obligation de vocation résidentielle à l'année,...), pourriez-vous proposer pour :

- Mieux répondre à la fois aux attentes de votre population et aux exigences des Personnes Publiques,
- Améliorer notamment la dimension paysagère et la séquence ERC, comme les mesures d'évitement ?

En lien notamment avec les réponses déjà apportées par ailleurs, il convient de rappeler les points suivants relatifs à la zone 1AU.

- **Concernant les perspectives d'accueil et la production de logements /**

Comme le prévoit le PADD, l'un des objectifs du projet de PLU de la commune de Treilles est de « programmer une offre en logements diversifiée (réponse à une petite typologie manquante) attractive notamment pour une population jeune et active ».

Cela prend corps à travers l'encadrement de la zone 1AU :

- Le règlement écrit prévoyant que l'opération d'aménagement d'ensemble présente un minimum de :
 - 20% de logements aidés ;
 - 30% de logements de petite / moyenne taille (T2/T3).
- L'OAP prévoyant une densité minimale de 18 log./ha à l'échelle de la zone (conformément aux exigences SCoT) marquée par une dégressivité Est / Ouest des constructions (hors continuité de la partie à l'extrême Ouest de la zone : type maisons en bande / petit collectif social) en lien avec l'entrée de ville et le relief.

Les **typologies de logements**, croisées avec les **exigences de densité**, sont de nature à faire émerger des logements dont les caractéristiques se prêtent davantage à de la résidence principale qu'à de la résidence secondaire.

L'objectif étant d'**accompagner l'émergence de logements susceptibles de répondre aux impératifs des jeunes ménages et d'actifs** (accessibilité économique,...), de **s'adapter à l'évolution des caractéristiques des ménages** (vieillesse de la population, diminution de la taille moyenne des ménages,...) et de **permettre une diversification / un rééquilibrage du parc**.

Cela tend à permettre la réalisation de parcours résidentiels complets sur le territoire communal et de répondre aux besoins de la population présente à l'année.

Au-delà de la mise en adéquation du parc en logements avec les besoins de la population, l'accueil projeté (quantitativement et qualitativement) a pour objectif de **permettre le dynamisme communal et la vitalité des équipements, notamment scolaires**.



Précisons en ce sens que la commune de Treilles fait l'objet d'un regroupement scolaire avec la commune voisine de Caves dans le cadre du SIVOS CAVES-TREILLES (Syndicat Intercommunal à Vocation Scolaire) où siègent des élus des deux communes.

L'école se situe sur la commune de Treilles et les effectifs scolaires sont en baisse ces dernières années au niveau du RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal), avec :

- 76 élèves pour l'année scolaire 2024-2025
- 68 élèves pour l'année scolaire 2025-2026 (prévision)

Le maintien de l'établissement scolaire est essentiel pour l'attractivité de Treilles et passe par un certain renouvellement de la population, tout comme la pérennisation de ses autres équipements.

Citons en ce sens :

- Concernant la vie quotidienne et sociale /
Maison villageoise, épicerie, bar, salle d'exposition, foyer communal, salle de spectacle / théâtre.
- Concernant les installations sportives et de loisirs /
City-stade, parc, courts de tennis, boulodrome, parcours de santé, sentiers et chemins de randonnée.
- Concernant le développement culturel /
Salle éco-culturelle (projet en cours).

Notons par ailleurs que la commune est prête pour accueillir de nouveaux habitants, avec notamment :

- Concernant l'alimentation en eau potable /
Aucun problème d'approvisionnement signalé grâce à la gestion assurée par BRL
- Concernant la protection de la ressource /
Aucun projet de construction ou d'aménagement prévu dans le périmètre de la source du Merlat (Cf. Parties relatives à la source du Merlat)
- Concernant l'assainissement /
Le réseau d'assainissement collectif fonctionne normalement et est dimensionné pour une capacité de 700 habitants. La gestion est assurée par VEOLIA.

Au-delà de la dynamique communale au sens stricte, les perspectives d'accueil et le niveau d'équipements envisagés sur le long terme s'inscrivent dans une vision partagée du grand territoire comme cela a été évoqué précédemment.

La commune affirme ainsi une **démarche volontariste et solidaire**, participant à répondre aux enjeux existants et à venir du territoire élargi, compensant le cas échéant les limites d'autres communes.

Précisons en ce sens que :

- La production de logements envisagée dans le cadre du projet de PLU **répond aux besoins de la population communale mais anticipe également le report d'une partie des besoins sur son territoire**, lié notamment :
 - Au projet d'évolution du port de la commune de Port-la-Nouvelle générant une dynamique économique certaine et une nécessité de loger les actifs associés à proximité.
 - Au croisement de la pression littorale (attractivité) et des risques liés au littoral (recul du trait de côté) imposant l'organisation d'un repli stratégique.
 - Aux obligations en termes de production sociale que l'ensemble des communes ne peut assumer. A ce titre, la commune n'est pas soumise aux obligations légales de production de logements sociaux, mais elle affiche néanmoins une part importante de logements sociaux : son parc est composé de 24 logements sociaux en 2021, soit 19.7% de ses résidences principales (contre 15% en



moyenne en France et 9.4% pour l'Occitanie). Notons que la construction récente de 10 logements HLM par Domitia Habitat sur la commune vient confirmer cet engagement.

- Le niveau d'équipements envisagé est à mettre en relation avec les perspectives de développement des autres communes, et notamment de Caves. L'avenir du regroupement scolaire est directement lié à l'accueil ciblé de jeunes ménages et Treilles entend participer, tout comme le nouveau lotissement réalisé sur la commune de Caves, au renforcement des effectifs.

Pour finir sur l'accueil de population à l'année, malgré son engagement certain, la commune de Treilles n'a pas pu aller jusqu'à imposer la réalisation de logements à usage exclusif de résidence principale. Elle ne disposait pas de cette faculté au moment de l'arrêt de projet, en juillet 2024.

Le contexte a évolué depuis, le législateur ayant intégré cette possibilité à l'article L151-14-1 du Code de l'urbanisme, créé par la LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 – art. 5. Il prévoit ainsi désormais que :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986.

La délimitation mentionnée au premier alinéa du présent article est possible lorsque, dans le périmètre du règlement, la taxe annuelle sur les logements vacants mentionnée à l'article 232 du code général des impôts est applicable ou lorsque les résidences secondaires représentent plus de 20% du nombre total d'immeubles à usage d'habitation.

A peine de nullité, toute promesse de vente, tout contrat de vente ou de location ou tout contrat constitutif de droits réels portant sur des constructions soumises à l'obligation prévue au présent article en porte la mention expresse.

Les logements concernés par l'obligation prévue au présent article ne peuvent faire l'objet d'une location en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L.324-1-1 du code du tourisme, en dehors de la location temporaire de la résidence principale dans les conditions prévues au premier alinéa du IV du même article L.324-1-1.

Lorsque le règlement est modifié et supprime un secteur soumis à l'obligation prévue au présent article, les logements concernés ne sont plus soumis à ladite obligation ».

Disposant de plus de 20% de résidences secondaires, la commune de Treilles pourrait prétendre à délimiter, dans les zones U et AU, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

Ce choix est lourd de conséquence puisqu'il crée une servitude attachée à la construction.

Dans la mesure où cette possibilité n'existait pas au moment où le projet de PLU a été arrêté, que la population n'a pas pu se positionner sur ce sujet et que la commune n'a pas le recul nécessaire pour mettre en place cet outil, elle ne souhaite pas s'engager dans ce processus entre l'arrêt et l'approbation de son document d'urbanisme et se cantonne à réaffirmer l'encadrement typologique initialement envisagé.

Elle ne se ferme pas pour autant la possibilité d'y réfléchir dans un second temps et de faire évoluer son PLU en ce sens après approbation de ce dernier le cas échéant. L'objectif étant d'approfondir l'opportunité de mettre en place un tel dispositif et de soumettre à la population sa pertinence.



Sur la nécessité de créer la zone 1AU en extension de l'urbanisation, il convient de souligner que le potentiel existant au sein de l'enveloppe urbanisée n'est pas de nature à permettre la satisfaction de l'ensemble des besoins d'accueil de la commune (il est susceptible de donner corps à 40% de la production de logements projetée).

La délimitation de la zone 1AU résulte du croisement de plusieurs principes cadres, et notamment : la continuité avec l'existant, la stricte réponse aux besoins en cohérence avec les caractéristiques communales, la notion de proximité, la prise en compte des risques, l'intégration de la sensibilité environnementale et paysagère du territoire, la compatibilité avec les dispositions du SCoT opposable, l'équilibre territorial,...

Sa localisation est stratégique en ce qu'elle tend à accompagner un projet permettant :

- Une finalisation villageoise qualitative via la réappropriation d'un espace contraint : relief, sensibilité environnementale,...
- Une participation à la qualification de l'entrée de ville Est ;
- Des connexions tant avec le village qu'avec l'extérieur ;
- ...

Son calibrage (1.89ha) permet notamment :

- De répondre aux besoins identifiés, complémentaires à la mobilisation du potentiel intégré à l'enveloppe urbaine constituée ;
- D'afficher une densité favorable à une certaine diversification typologique ;
- D'organiser un nouveau quartier soucieux du cadre de vie à venir ;
- ...

Notons que l'encadrement mis en place (à parfaire notamment en intégrant les remarques des PPA) tend à impulser un projet combinant :

- Réponse aux enjeux et besoins révélés, via notamment une mixité sociale affirmée ;
- Création d'un quartier vivable à terme, via notamment une démarche durable assumée.

Cela prend corps notamment à travers :

- Une programmation plus compacte (diversification typologique), mais faisant la part belle à la greffe à ce qui existe (relation centre ancien via secteur UB) ou à ce qui est projeté (relation entrée de ville et secteur Uep), ainsi qu'aux espaces agri-naturels (transition entre les zones) et aux espaces libres / non bâtis (relation relief et végétation en place), guidée par :
 - Un encadrement des destinations de constructions possibles : seuls sont autorisés certains équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que l'habitation sous réserve que l'opération d'aménagement d'ensemble présente un minimum de 20% de logements aidés et 30% de logements de petite / moyenne taille (T2/T3) ;
 - Une densité minimale de 18 log./ha à l'échelle de la zone (conformément aux exigences SCoT) marquée par une dégressivité Est / Ouest des constructions (hors continuité de la partie à l'extrême Ouest de la zone : type maisons en bande / petit collectif social) en lien avec l'entrée de ville et le relief ;
 - Un poumon vert à créer en préservant une partie de l'espace difficilement appropriable pour des constructions : maintien de la végétation, création de cheminements piétons, préservation du cadre de vie des riverains,...
 - Une entrée de ville valorisée par le front bâti à structurer, l'accès principal à imaginer en relation avec le secteur équipementier proche,...
 - Un fonctionnement multiple :



- o Au sein du quartier : cheminements piétons au sein du poumon vert, voie de desserte principale appuyée sur le relief existant, placette de retournement, et de stationnement le cas échéant, adaptée aux contraintes techniques locales,... ;
 - o Avec le village : connexion douce avec le village ancien via le parking central, valorisation du sentier existant, connexion douce avec le secteur équipementiel proche,... ;
 - o Avec l'extérieur : passage de la piste cyclable reliant Treilles à Caves, connexion à la RD27,... ;
 - Un traitement des abords du quartier : transition avec l'espace naturel, gestion des clôtures,... ;
 - ...
- Une harmonie à l'échelle du quartier marquée par un projet recherchant une certaine qualité et un cadre de vie propre, avec :
- Une progressivité opérationnelle : une opération d'aménagement d'ensemble devant être phasée dans sa réalisation et respecter une croissance acceptable pour la commune (intégration de la population, digestion par le territoire,...) et son niveau d'équipements est prévue ;
 - Des conditions d'implantation des constructions pouvant être ajustées dès lors que le parti d'aménagement et/ ou les contraintes techniques le justifient ;
 - Une limitation de la hauteur des constructions (8.5m / R+1) ;
 - Des formes de toitures permettant l'expression d'un parti pris architectural novateur mais restant dans l'esprit villageois ;
 - Un encadrement des clôtures ;
 - Des adaptations possibles en cas de construction contemporaine et/ou bioclimatique sous conditions ;
 - Une minoration de l'impact de l'imperméabilisation des sols (emploi de matériaux perméables pour les espaces dédiés au stationnement qui devront être mutualisés si possible,...) ;
 - Une gestion des eaux pluviales adaptée et l'intégration d'un système de récupération et de stockage individuel ;
 - Un rapport aux espaces publics et naturels spécifique (Cf. tiret précédent : poumon vert) ;
 - ...
- **Concernant la dimension paysagère et la séquence ERC /**

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de Treilles s'est retrouvée face à une équation difficile à résoudre puisqu'elle imposait d'associer :

- D'une part la nécessité de proposer un développement extensif répondant aux besoins existants et à venir de la population ;
- D'autre part la nécessité de composer avec un territoire très contraint et particulièrement sensible (paysage, environnement, risque, relief,...).

Le développement extensif, aussi essentiel soit-il pour l'avenir du territoire, est nécessairement impactant sur la commune de Treilles. Aussi, le choix a été de s'orienter vers un secteur dont la mobilisation s'inscrivait en cohérence avec le fonctionnement villageois dans son ensemble et permettait de répondre à des multiples enjeux : production ciblée de logements, mais également traitement de



l'entrée Est du village, gestion de l'accès à la commune et des déplacements, intégration paysagère et fonctionnelle en relation avec l'existant, proximité avec la centralité, continuité avec l'existant,...

L'objectif étant d'impacter le moins possible les ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) et de proposer un encadrement et des mesures cohérents avec le site.

→ Zoom sur l'absence de solution alternative satisfaisante à la zone 1AU

La carte suivante a été établie en superposant les enjeux environnementaux les plus forts (incluant les risques), qui concernent les abords du centre bourg de Treilles, avec notamment :

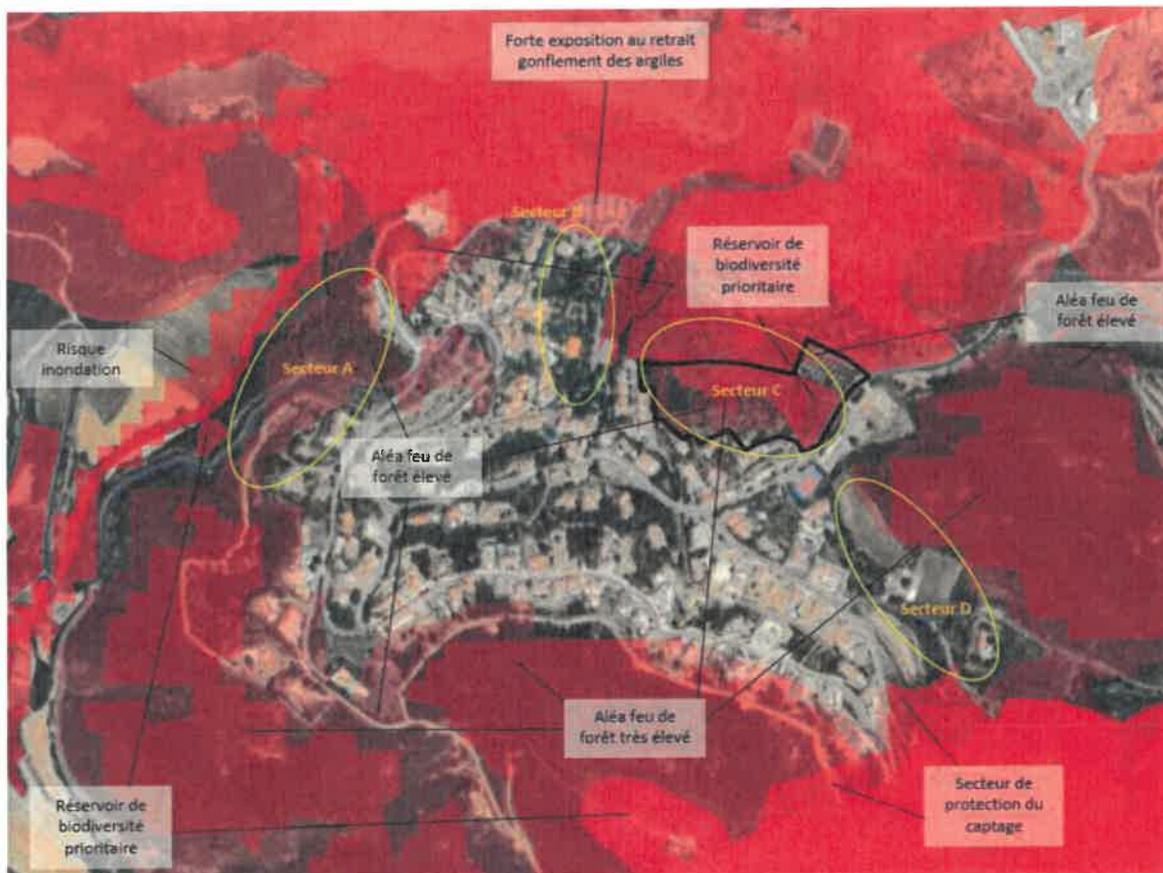
- Le zonage relatif à la protection de la source du Merlat (Périmètres de Protection Immédiate et Rapprochée, et projets de Périmètres de Protection Immédiate, Rapprochée et Eloignée issus de l'ARS (Ministère des Solidarités et de la Santé – Cart'Eaux – 15 avril 2025)) ;
- Les réservoirs de biodiversité prioritaires de la Trame Verte et Bleue ;
- Les aléas feu de forêt élevés à très élevés selon le Porter à Connaissance communal publié le 10 juin 2024 sur le site web de la préfecture de l'Aude (enveloppes approximatives) ;
- Les secteurs de forte exposition au retrait-gonflement des argiles ;
- Les secteurs inondables (Directive inondation - Enveloppes approchées d'inondations potentielles des cours d'eau).

La grande majorité du pourtour de l'enveloppe urbaine est concernée par au moins un de ces enjeux. Seul le secteur Sud-Est est concerné par les zonages de protection de captage. Le Nord de la commune est particulièrement concerné par le retrait-gonflement des argiles et le réservoir de biodiversité prioritaire. L'aléa feu de forêt est classé très élevé surtout au Sud et à l'Est du village. Le risque inondation reste relativement éloigné à l'Ouest du village.

Seuls quatre secteurs, de taille correcte et en continuité de l'urbanisation existante, ne sont concernés par, au maximum, qu'un seul de ces enjeux, l'aléa feu de forêt élevé :

- Le Secteur « A » est quasi intégralement recouvert d'un aléa feu de forêt élevé. Il est traversé par la RD27 et la topographie y est relativement importante. Malgré sa proximité, une certaine déconnexion avec le fonctionnement villageois ressort. Par ailleurs, le développement de ce secteur générerait un renforcement des flux traversant le village (vers le littoral).
- Le Secteur « B » ne fait pas l'objet d'un enjeu environnemental particulier mais la topographie y est relativement importante et la sensibilité paysagère est forte, en relation notamment avec le centre ancien. De plus, son caractère boisé lui permet d'intégrer un corridor arboré qui sera cadré par l'OAP « TVB » à venir.
- Le Secteur « C » est quasi intégralement recouvert d'un aléa feu de forêt élevé mais la topographie est relativement moins importante que sur les autres zones. Il est visible depuis l'entrée de village principale et directement accessible par la RD27.
- Le Secteur « D » ne fait pas l'objet d'un enjeu environnemental particulier et concerne deux grandes parcelles entretenues avec deux villas isolées. Il est situé à flanc de colline et est visible depuis l'entrée de village principale. Il est accessible par le Chemin de la Loubatière et est relativement éloigné de la centralité.





Comme évoqué précédemment, c'est finalement le secteur « C » qui a été retenu pour la zone 1AU. Cette dernière englobe ainsi l'extrémité du réservoir de biodiversité prioritaire et est concernée par l'aléa feu de forêt, mais elle s'inscrit en cohérence avec le fonctionnement villageois dans son ensemble et permet de répondre à de multiples enjeux : production ciblée de logements, mais également traitement de l'entrée Est du village, gestion de l'accès à la commune et des déplacements, intégration paysagère et fonctionnelle en relation avec l'existant, proximité avec la centralité, continuité avec l'existant,...

→ Zoom sur le renforcement de la séquence ERC

Une carte des enjeux écologiques présents sur la zone 1AU a été dressée, avec une réévaluation des potentialités de présence de certaines espèces patrimoniales.

Ainsi, neuf espèces sont citées comme étant potentiellement présentes au droit des habitats de garrigues et de pelouses sèches, mais seulement deux d'entre elles ont été réellement observées à proximité de la zone (la Fauvette pitchou et la Pie-grièche à tête rousse).

Le Psammodrome algire a été observé lors de la prospection du site. La bibliographie fait également état de la présence de l'Aristolochie pistoloche (*Aristolochia pistolochia*), plante-hôte de la Proserpine (papillon protégé) à proximité immédiate du secteur.

Les enjeux écologiques sont dès lors évalués comme particulièrement forts sur les espaces de garrigues et pelouses et au droit des murets, et modérés sur les milieux boisés et matorrals. Les milieux bâtis et rudéraux présentent un enjeu faible.





Une première série de mesures d'évitement et de réduction a été proposée, avec :

- **Inventaires ciblés** : le secteur devra faire l'objet d'investigations ciblées permettant de justifier de l'absence d'incidences sur les espèces protégées notamment.
- **Mise en défens des secteurs sensibles** : Dans le cas de la découverte d'une espèce végétale protégée, la station devra être évitée et mise en défens afin d'éviter tout impact en phase de chantier.
- **Calendrier de démarrage des travaux** : le respect des périodes de sensibilité permet de réduire le risque d'incidences sur la faune.

Ces mesures permettent de confirmer ou non la présence d'espèces patrimoniales sur site et prévoient d'éviter ou de réduire les incidences sur ces espèces par évitement géographique ou temporel.

Deux autres mesures de réduction / compensation seront prévues pour compléter ces mesures :

- Le projet devra s'implanter de préférence au droit des milieux à enjeux faibles à modérés (plantations et boisements de conifères), dans le respect des sensibilités paysagères du site. Les murets en pierres sèches devront être conservés voire restaurés ;
- Si des milieux de garrigue à enjeux forts sont touchés par le projet, il sera nécessaire de rouvrir partiellement des secteurs boisés alentours (sur des surfaces au moins équivalentes à celles des surfaces touchées), en conservant 30 à 40 % des arbres présents sur ces secteurs.

Précisons que les enjeux environnementaux ne peuvent être traités de manière isolée, ils doivent nécessairement être mis en relation avec les autres paramètres qui participent à l'aménagement du territoire (relief, desserte,...).

Il reviendra par ailleurs au projet, en phase opérationnelle, de bien justifier l'approche choisie et d'être force de propositions quant aux solutions apportées pour allier développement villageois et considérations des enjeux en présence.

Notons que, eu égard à l'emprise de la zone 1AU, l'aménagement projeté est susceptible d'être concerné par des études complémentaires plus précises et devra respecter les exigences associées émises notamment par les autorités de contrôle (dossier loi sur l'eau, formulaire cas par cas environnement, archéologie,...)



14. P17 PV Synthèse /

Sur la parcelle d'activité (zone 1AUE) .

- Risque sanitaire / Evolution PPR : Où en est l'avancement de la DUP « Merlat », quel suivi / implication des partenaires ? A quelle échéance peut-elle aboutir ? Quelles répercussions sur vos objectifs de développement ? Quelles seront les mesures complémentaires à prendre pour la protection de la source ?
- Risque incendie : Le risque incendie est pointé sur les secteurs 1AUE et 1AU. qu'en est-il ? au-delà du renforcement de la défense incendie sur les zones AU dans le cadre de leur aménagement, quels sont vos moyens d'actions, de surveillance ? Plus globalement quelle est votre politique de gestion de l'eau... ?
Malgré l'OAP et un règlement restrictif encadrant le projet, comment s'assurer de pouvoir bien le maîtriser ? Ne serait-il pas pertinent de lever d'abord les contraintes environnementales (Merlat, défense incendie) laissant le temps au projet de mûrir, de mieux évaluer les besoins VRD liés en concertation avec les riverains les plus proches ? Que pourriez-vous proposer ?

En lien avec les réponses déjà apportées par ailleurs, il convient de rappeler les points suivants relatifs à la zone 1AUE.

- Concernant la source du Merlat /

Sur la forme, eu égard à ses compétences, **la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne mène la procédure de DUP relative à la source du Merlat** localisée sur la commune de Treilles et alimentant pour partie la commune de Caves.

Ces deux communes, intégrées à l'EPCI, soutiennent les travaux engagés par le Grand Narbonne concernant la source du Merlat. Notons que la **commune de Caves** ne s'est pas manifestée dans le cadre de la présente Enquête Publique, témoignant ainsi de sa confiance envers les actions tant de sa commune voisine (Treilles), que de son EPCI (CA du Grand Narbonne).

Pour rappel, l'arrêté préfectoral portant sur la DUP de la source du Merlat ayant fait l'objet d'une annulation (arrêté préfectoral n°ARS DD11-CES-20176009 du 24 novembre 2017), la Communauté d'Agglomération s'est engagée à la réalisation d'un nouveau dossier de DUP. Elle est accompagnée du bureau d'étude Azur Environnement et agit **en partenariat avec l'ARS**.

Sur le fond, suite à la réception du rapport de l'hydrogéologue, une **version définitive du dossier de DUP a été établie**. Le Grand Narbonne travaille actuellement en interne pour finaliser certaines parties avec son service juridique, avant de le déposer à la **DDTM pour instruction**.

L'aboutissement de cette procédure devrait donc intervenir prochainement, ce qui permettra à la commune de Treilles d'avancer de son côté, sur la base de documents validés, sur l'ouverture de la zone 2AUE envisagée suite à l'approbation de son PLU le cas échéant (Cf. Point suivant).

Dans ce contexte, la commune de Treilles s'appuie sur le **périmètre issu du dernier rapport de l'hydrogéologue** intégré dans le dossier provisoire de DUP, dont le périmètre est repris ci-après pour information. Il n'intègre pas la zone 2AUE (anciennement 1AUE).



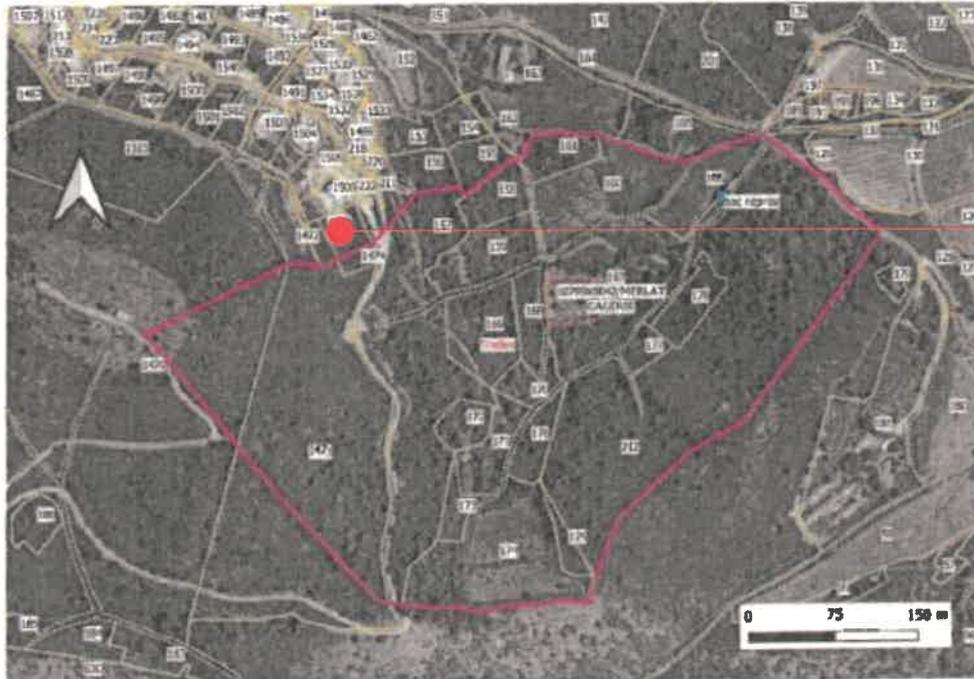


Figure 23 : Périmètres de protection rapprochée du captage de la source du Merlat

Le projet de PLU de Treilles veille à ce **qu'aucun rejet n'impacte le Périmètre de Protection Rapprochée du captage de la source du Merlat par un évitement de ce dernier** (pas de projet sur ce périmètre qui est classé en zone agri-naturelle) et la mise en place d'une **réglementation tendant à y interdire toutes les nouvelles constructions** (seuls les équipements ne générant aucune surface de plancher y sont autorisés).

De manière complémentaire, le règlement écrit prévoit :

- En zone 1AUE, que « toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur, raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales » ;
- En zone agri-naturelle, que « les usages et rejets liés aux activités agricoles doivent être compatibles avec la qualité du milieu naturel ».

En lien avec la contribution de l'ARS concernant le projet de PLU, la commune de Treilles envisageait de préciser dans le règlement écrit qu'une vigilance spécifique est à apporter sur la zone 1AUE pour qu'aucun rejet n'impacte spécifiquement le périmètre de protection rapprochée attenant.

Toutefois, eu égard à son « bocage » envisagé suite à l'Enquête Publique, cette précision pourra trouver écho lors de son ouverture et de son nouvel encadrement le cas échéant.

Précisons néanmoins que le PLU est un document qui cadre l'avenir d'un territoire en définissant le champ des possibles en matière d'urbanisme mais qu'il ne constitue pas un outil de contrôle. Par ailleurs, il peut rappeler les législations qui se surimposent à lui, avec des prescriptions plus pédagogiques que réglementaires, mais n'a pas vocation à faire doublon avec ces dernières. Ainsi, les réglementations liées par exemples aux risques, aux pollutions ou autre se surimposent au PLU et ce dernier n'a pas vocation à contrôler leur bonne application.

Précisons que le projet de PLU intègre bien la Servitude d'Utilité Publique de type AS1 liée à la source du Merlat. La liste des Servitudes d'Utilité Publique intégrée dans le PLU fera l'objet d'une actualisation dès que la procédure en cours aura aboutie.



- **Concernant le risque incendie /**

Le territoire de la commune de Treilles est fortement impacté par le risque incendie. Le projet de PLU prend en compte ce paramètre cadrant, à travers notamment :

- Des choix de développement révélant une lutte contre l'étalement urbain et la création / le renforcement des écarts, une stricte limitation des perspectives de développement extensives aux besoins identifiés,...
- Un encadrement réglementaire intégrant la vulnérabilité du territoire en prévoyant notamment que :
 - « Les accès et voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères » ;
 - Concernant les réseaux incendie, « 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 ».
- Les annexes faisant référence aux Obligations Légales de Débroussaillage (elles se surimposent au document d'urbanisme).

Considérant les remarques faites par le SDIS sur le projet de PLU, ce dernier sera complété notamment en vue de la **prévention des incendies de forêts** (matériaux de construction, type de végétation,...).

Précisons que ce cadrage s'inscrit en continuité de la logique de protection des personnes et des biens et de non-aggravation des risques impulsée à l'échelle communale et prenant corps autour :

- De la **mise en place et de l'entretien d'équipements de lutte contre l'incendie**, avec :
 - L'installation de nouvelles bornes incendie dans les lotissements (Balcons de Bellevue, Petite Toscane, Terrasses de la Bade)
 - L'entretien annuel des bornes incendie, en partenariat avec BRL
- De l'**aménagement des pistes DFCI** (voies de défense des forêts contre l'incendie), avec :
 - La réalisation de pistes dans les secteurs des Balcons de Bellevue, Petite Toscane et Terrasses de la Bade
 - L'entretien régulier des pistes DFCI, notamment sur le versant Nord de la commune (plus sujet à la survenue effective d'incendie en raison des vents dominants et du relief)
- De la **gestion des ressources en eau**, avec :
 - L'entretien des quatre citernes incendie existantes
 - La création d'une retenue d'eau au lieu-dit Linas (côté Nord), pour renforcer les capacités d'intervention // Projet 2025

Au-delà et indépendamment du projet du projet de PLU, la commune de Treilles va réfléchir à la réalisation d'un schéma communal de défense contre le risque incendie, qui lui permettrait de proposer des solutions par priorité, comme évoqué par les PPA.

- **Concernant l'avenir de la zone 1AUE /**

Malgré un encadrement relativement poussé, certaines craintes demeurent et des difficultés à se projeter pour le public émergent. Précisons toutefois que si une évolution du contexte peut « faire peur »,



notamment pour les riverains du secteur à projet, la mixité envisagée peut aussi très bien se passer et l'appropriation économique de la zone 1AUE contribuera à :

- Acter la fin de l'enveloppe urbaine au niveau de ce secteur ;
- Valoriser un secteur aujourd'hui délaissé, en lien avec sa localisation stratégique (continuité de l'urbanisation, accessibilité, vue / paysage,...) ;
- Sécuriser le secteur, que ce soit en matière de risque (entretien de l'espace, respect des obligations en matière de risques,...), que de fréquentation en lien avec la présence de professionnels / visiteurs (ce paramètre est important dans un contexte où les résidences secondaires sont nombreuses et/ou les actifs ne sont pas forcément présents en journée).

Si le niveau d'encadrement et les garanties apportées sont jugés insuffisants par certains, et sont sûrement d'ailleurs perfectibles, il convient de rappeler qu'un document d'urbanisme, en l'espèce le Plan Local d'Urbanisme, intervient au **stade de la planification** et le relai est pris ensuite par le projet au niveau opérationnel.

Le PLU a vocation à rendre possibles des projets, à les cadrer, sans pour autant anticiper l'ensemble des détails des projets qui dépendent du porteur de projet et de l'instruction de la demande le cas échéant. Le PLU doit guider les projets en laissant une certaine marge de manœuvre afin de permettre une conception cohérente avec les ambitions du porteur de projet et les contraintes du site. L'objectif étant de permettre une expression architecturale respectant le cadre du PLU mais intégrant aussi l'ensemble des autres paramètres greffés au projet (aspects techniques, financiers,...).

La strate de la planification ne peut pas tout anticiper et les projets se construisent au cours de la vie du document d'urbanisme, sur la base de ce qu'il autorise ou non et de comment il l'autorise.

Ces éléments de contexte étant rappelés, notons toutefois que, eu égard aux nombreuses inquiétudes et/ou oppositions exprimées, et considérant les différents arguments avancés (risque incendie, proximité de la source du Merlat, nuisances / pollutions éventuelles, impact sur le paysage, accessibilité,...), **les élus se sont questionnés quant à l'opportunité de maintenir l'ouverture à l'urbanisation de cette zone en l'état.**

Aussi, après réflexion, ils optent pour un maintien de la zone 1AUE, faisant partie intégrante du projet de PLU, mais envisagent de différer et de conditionner son ouverture à l'urbanisation.

L'objectif étant de permettre le développement économique projeté uniquement lorsque les principales réserves, liées notamment à la proximité de la source du Merlat, au risque incendie et à la relation à l'existant, seront levées.

Notons qu'un tel positionnement constitue un véritable pas vers la population qui s'est exprimée et qu'il tend à permettre à terme une co-construction, notamment avec les riverains, de l'encadrement du projet à venir, sans précipitation.

D'un point de vue réglementaire, le passage de la zone du « 1AUE » au « 2AUE » dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU impliquera par la suite, si l'ouverture effective de la zone est engagée après approbation du présent projet de PLU, une nouvelle procédure spécifique, type modification du PLU.

Rappelons qu'une modification du PLU est de nature à générer une Enquête Publique. Aussi, cette ouverture différée constitue une garantie, pour la population, de pouvoir intervenir sur les évolutions touchant ce secteur en particulier.

