



3ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE EXPLICATIVE

MAITRE
D'OUVRAGE :
VILLE DE TREBES

TREBES LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérfié	Ind
Juin 2023	POUR APPROBATION LE 20 JUIIN 2023	CB	AF/YB	a

1

ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE

Département de l'Aude - Commune de Trèbes

3^{ème} Modification du PLU

Notice explicative

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Novembre 2022	Création	YB/	AF



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	4
1. RELOCALISATION DE L'EHPAD	7
1.1. Contexte et justifications des adaptations projetées	7
1.1.1. Contexte	7
1.1.2. Justifications au regard du PADD du PLU	10
1.1.3. Justifications au regard du DOO du SCOT du Carcassonnais	11
1.1.4. Justifications au regard du PPRI	12
1.2. Les pièces du PLU à modifier	13
1.2.1. Le plan de zonage du PLU	13
1.2.2. Le règlement écrit du PLU	15
2. MISE A JOUR DU PLU AU REGARD DES EVOLUTIONS DU PPRI DE TREBES	20
2.1. Contexte et justifications	20
2.2. Les pièces du PLU à modifier	21
2.2.1. Le plan de zonage du PLU	21
2.2.2. Le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)	25
2.2.3. Le règlement écrit du PLU	27
2.2.1. Les annexes du PLU	31
3. TOILETTAGE DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UC	32
3.1. Contexte	32
3.2. L'adaptation du règlement écrit du PLU	32
4. LES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU	40
4.1. Evolution des superficies des zones du PLU	40
4.2. Sur les risques naturels	41
4.2.1. Inondation	41
4.2.1. Séisme	42
4.2.2. Retrait et gonflement d'argile	43
4.3. Sur l'Environnement	44
4.3.1. ZNIEFF	45
4.3.2. Espaces naturels sensibles	46
4.3.3. SRCE - Trames verte et bleue	47
4.4. Sur la composante patrimoniale	48
4.4.1. Sites classés et inscrits	49
4.4.2. Immeubles classés et inscrits	50
4.4.3. Biens UNESCO	51



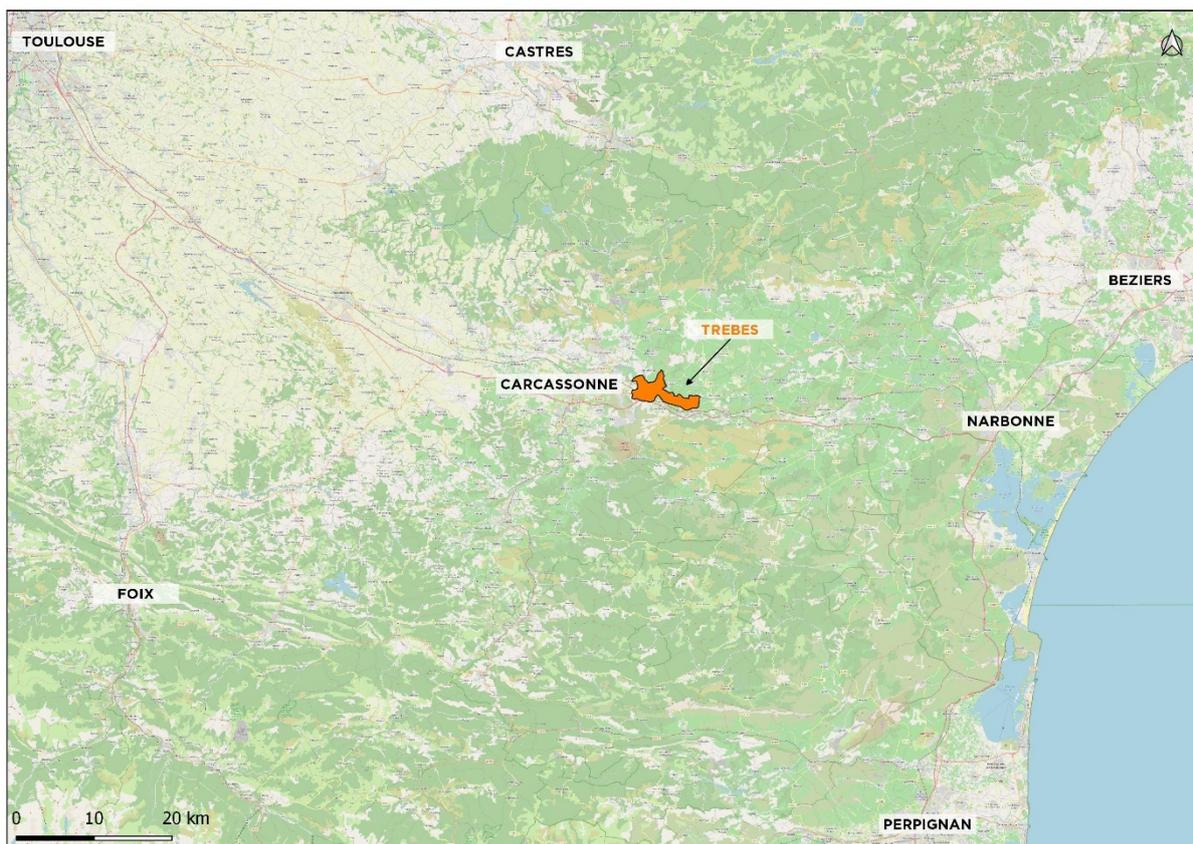
4.4.4. Zones de présomption de prescriptions archéologiques.....52



PREAMBULE

X Localisation géographique de la commune de Trèbes

La commune de Trèbes, située dans la moyenne vallée du Département de l'Aude, se trouve à près de 8 km de la ville de Carcassonne.

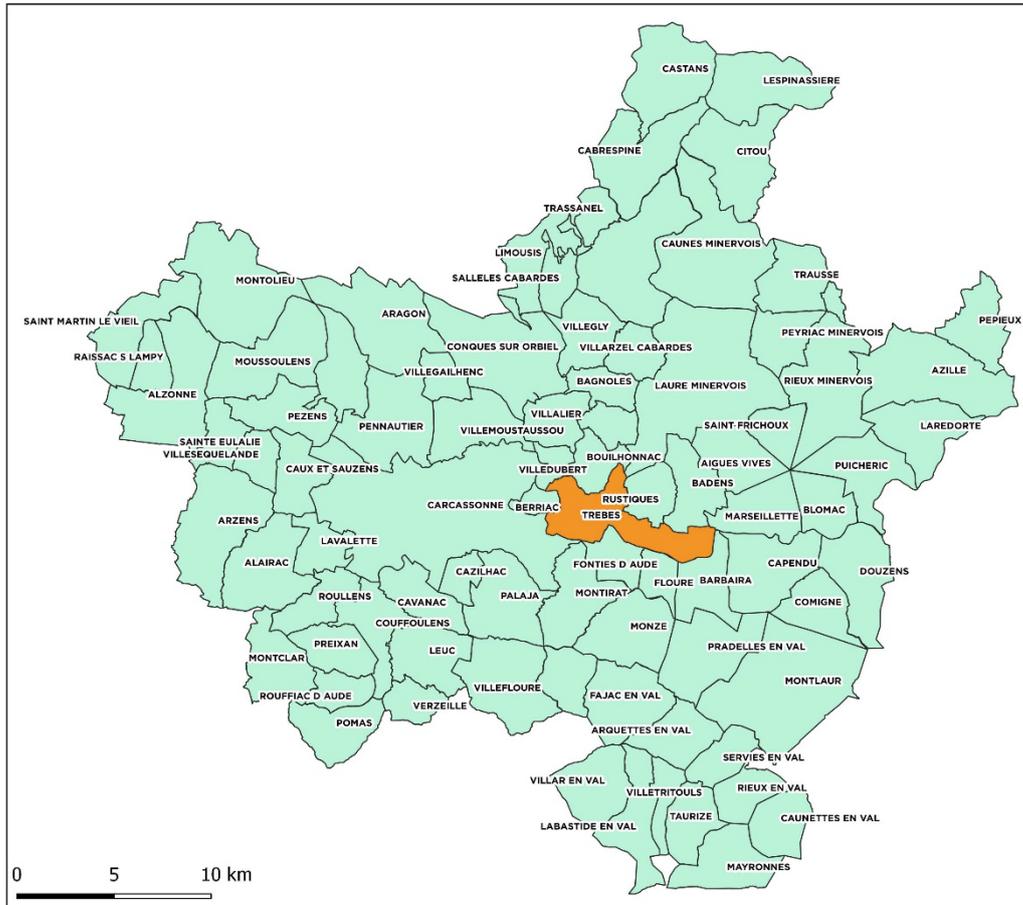


X Situation administrative de la commune de Trèbes

➤ Appartenance à Carcassonne Agglomération

Le territoire communal fait partie des communes membres de Carcassonne Agglomération depuis décembre 2001.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, la structure intercommunale compte 83 communes



➤ Appartenance au périmètre du SCOT

Par délibération du 16 novembre 2012, le Conseil Communautaire de Carcassonne Agglomération a approuvé le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le périmètre du SCOT approuvé en 2012, actuellement en vigueur, porte sur 83 communes, dont la commune de Trèbes. A noter que la révision générale du SCOT a été prescrite en mai 2017.

X Historique du document d'urbanisme communal

La commune est dotée d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date 25 juillet 2008. Celui-ci a fait l'objet de plusieurs procédures d'adaptation :

- 1^{ère} modification du PLU approuvée le 29 novembre 2011 ;
- 2^{ème} modification du PLU approuvée le 11 décembre 2014 ;
- 1^{ère} modification simplifiée approuvée le 20 décembre 2018 ;
- 2^{ème} modification simplifiée approuvée le 23 mai 2019 ;
- 3^{ème} modification simplifiée approuvée le 16 juin 2021.

A noter que la procédure de 3^{ème} modification de droit commun du PLU a été prescrite par arrêté municipal n°214/2022 du 20 décembre 2022.

X Contexte de la 3^{ème} modification du PLU et objectifs poursuivis

A travers la présente procédure d'adaptation du PLU, il s'agira :

- D'accueillir favorablement le projet de relocalisation de l'EHPAD Madeleine des Garets, lourdement impacté par les inondations de 2018 au sein d'une dent creuse située en zone UL en adaptant le règlement écrit et le plan de zonage ;
- De mettre à jour le PLU au regard de l'évolution du PPRI ;
- De toiletter le règlement écrit de la zone UC.

X Cadre réglementaire : choix de la procédure d'adaptation du PLU

Au titre des articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun peut être utilisée sous réserve que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables PADD ;
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance ;
- N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou pas l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Ne crée pas d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ce secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Au regard des objectifs poursuivis par l'adaptation du PLU, la procédure de modification de droit commun est la procédure qu'il convient de mobiliser.

Elle fera l'objet d'une enquête publique permettant la bonne information des administrés ainsi que leur participation efficiente.

1. RELOCALISATION DE L'EHPAD

1.1. Contexte et justifications des adaptations projetées

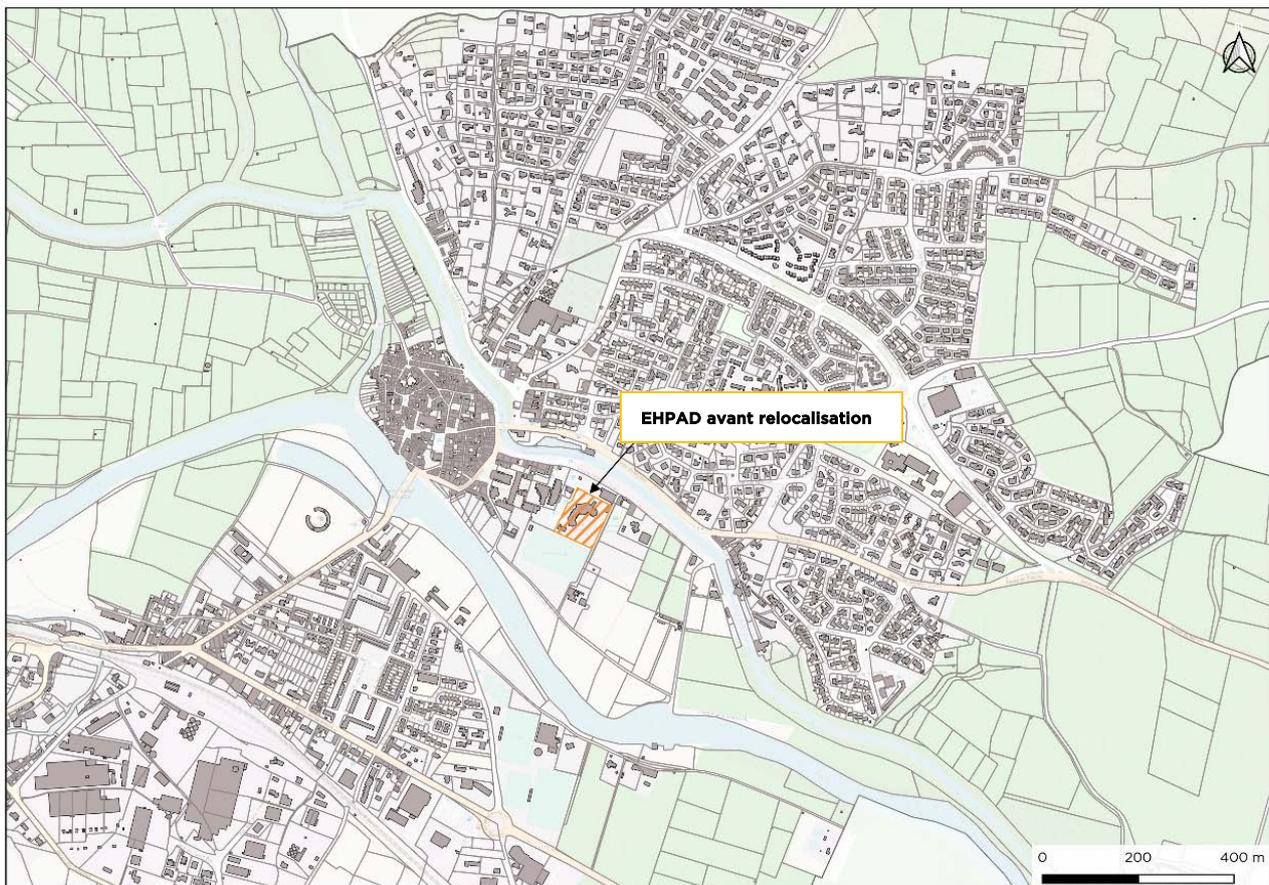
1.1.1. Contexte

Trèbes se situe dans la moyenne vallée de l'Aude. Le cours d'eau constitue le vecteur d'écoulement principal sur la commune. Au droit de la commune, l'Aude draine un bassin versant de 3 050 km² environ et conflue avec un affluent important, l'Orbiel. L'Aude est un cours d'eau subissant des crues de type rapide faisant que la commune a été affectée à plusieurs reprises et de manière importante par les débordements de l'Aude et de ses affluents. En témoignent les crues recensées en 1891, 1940, 1970, 1999 et 2018.

L'urbanisation de la ville autour de la voie ferrée et de la zone industrielle en rive droite de l'Aude expose un certain nombre d'habitations, d'activités et de bâtiments publics au risque inondation.

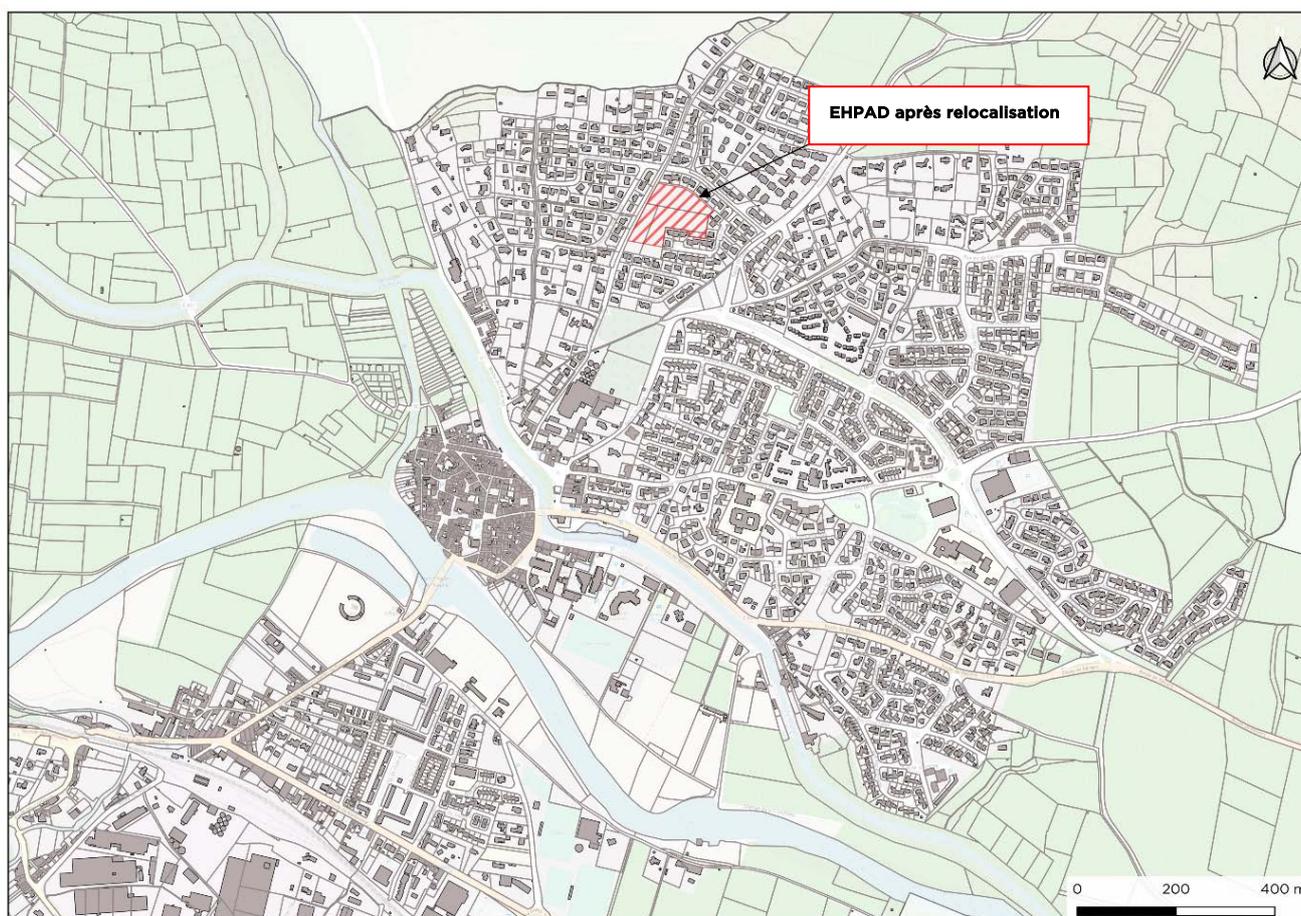
Lors des crues des 15 et 16 octobre 2018, certains secteurs ont été particulièrement impactés, dont celui de l'EHPAD de Trèbes.

L'objet principal de la 3^{ème} modification du PLU de Trèbes porte ainsi sur la relocalisation de l'EHPAD qui a subi de lourds dommages lors des inondations de 2018.



Dans l'objectif de relocaliser la structure qui présente un intérêt collectif majeur pour le territoire communal, la municipalité a mené une réflexion quant aux potentialités de sa trame urbaine susceptibles de présenter les caractéristiques adéquates pour l'implantation de l'EHPAD.

L'analyse a permis de cibler une dent creuse située au sein de la trame urbaine lieu-dit « forêt du millénaire » pour la relocalisation de l'EHPAD. Ce secteur, non impacté par le risque inondation, est classé en zone UL du PLU destinée à accueillir les activités sportives et de loisirs.



L'adaptation de la zone UL du PLU identifiée est donc nécessaire afin de pouvoir accueillir idéalement le projet de reconstruction de l'EHPAD.

L'adaptation de la zone impliquera qu'une attention particulière soit portée à l'aménagement global du secteur et à l'intégration du projet au sein du tissu afin d'aboutir à une configuration cohérente et harmonieuse.

Plus précisément, il est projeté que la partie de la zone UL identifiée pour accueillir l'EHPAD soit intégrée à la zone UC. La réglementation de la zone UC apparaît logiquement comme la plus appropriée puisqu'il s'agit du zonage majoritairement présent autour de la zone et directement applicable aux parcelles limitrophes. Ceci permettra de conserver une unité architecturale au sein du secteur.

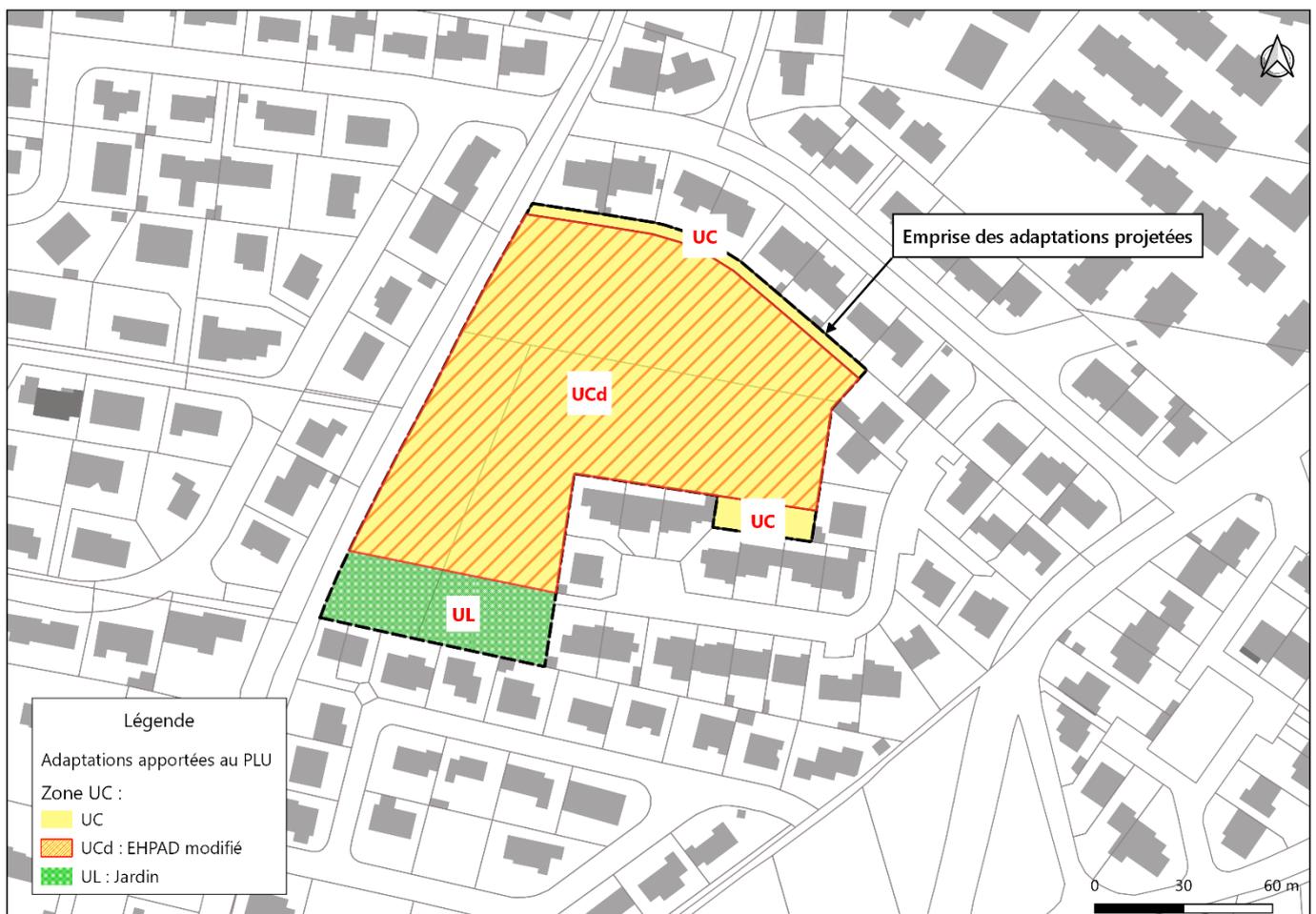
De plus l'ancienne localisation de l'EHPAD est classée en zone UC ; les prescriptions de la zone sont donc adaptées à l'accueil favorable de l'installation.

Aussi, afin de préserver et garantir le projet de relocalisation, un sous-secteur UCd correspondant à l'emprise projetée de l'EHPAD sera créé au sein de la zone UC. Tout en s'attachant à créer une harmonie d'ensemble tel que précisé ci-avant. Le détail du sous-secteur vise à affirmer le projet et à l'encadrer.

Dans la poursuite de l'objectif de cohérence et d'unité, le nord de la zone UL correspondant à une bande de 4 mètres sur toute la largeur de la zone initiale UL sera intégré à la zone UC frontalière mais ne sera pas concerné par le sous-secteur UCd. En effet, cette bande qui appartient aux propriétaires des pavillons adjacents à la zone n'a pas vocation à accueillir le projet d'EHPAD. Par ailleurs, son maintien en zone UL entacherait d'incohérence la stratégie globale de configuration du tissu urbain.

De la même manière, une petite bande résultant de la configuration du projet sera logiquement intégrée à la zone UC. Celle-ci est localisé au sud-est du projet.

Enfin, le sud de la zone sera, quant à lui, maintenu en zone UL. Un projet de jardin intergénérationnel public est prévu. Ce projet constituera un espace de respiration au sein du tissu urbain et incitera à la mixité sociale et intergénérationnelle.



1.1.2. Justifications au regard du PADD du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pierre angulaire du PLU, a été construit autour de 5 axes majeurs :

- AXE 1 : Valoriser le grand paysage
- AXE 2 : Maîtriser le risque inondation
- AXE 3 : Dynamiser le cœur de ville
- AXE 4 : Développer la ville en cohérence avec le site
- AXE 5 : Développer et qualifier les liaisons entre les quartiers

Il conviendra de démontrer que les objets de la modification ne sont pas de nature à porter atteinte au PADD du PLU dans le respect de l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

✕ Zoom sur l'axe n°1 du PADD : Valoriser le grand paysage

Dans le cadre de l'axe n°1, le PADD du PLU met l'accent sur la préservation des éléments identitaires du grand paysage, tels que les alignements de platane le long du Canal ou des infrastructures routières. Ces éléments doivent être également utilisés dans le cadre du traitement des espaces publics des zones urbaines ou à urbaniser.

La modification du PLU n'a pas pour objet de venir supprimer des éléments identitaires du paysage de Trèbes. La relocalisation de l'EHPAD n'implique qu'une reconfiguration du tissu urbain sans créer d'incidence sur l'aspect paysager. Au contraire, l'EHPAD fera l'objet d'une intégration paysagère réfléchie et cohérente. Enfin, l'Architecte des Bâtiments de France a pu être associé afin de parfaire l'intégration paysagère du projet.

✕ Zoom sur l'axe n°2 du PADD : Maîtriser le risque inondation

La volonté affichée est d'interdire toute construction dans les zones les plus exposées aux risques.

La relocalisation de l'EHPAD répond précisément à cet objectif. En effet, l'EHPAD avait été endommagé par les crues de 2018. Afin de sécuriser l'installation et de la maintenir sur le territoire communal, cette dernière sera relocalisée dans un secteur non concerné par le risque inondation.

Les autres axes traitent de thématiques qui ne concernent pas l'objet de la procédure ainsi les adaptations projetées sont compatibles avec le PADD du PLU de Trèbes.

1.1.3. Justifications au regard du DOO du SCOT du Carcassonnais

La présente procédure de modification et ses objectifs doivent justifier d'une compatibilité avec le SCoT en vigueur approuvé en date du 16 novembre 2012 et en cours de révision. Cette compatibilité est appréciée ci-après au regard du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Le DOO du SCOT se décline en 3 objectifs principaux :

X OBJECTIF 1 : Promouvoir un environnement de qualité et un cadre de vie préservé

Limiter le risque inondation : les inondations représentent une menace latente pour les biens et les personnes, mais elles font aussi partie intégrante du fonctionnement normal des cours d'eau et des écosystèmes associés. Les projets d'urbanisme et d'aménagement prennent en compte, quelle que soit leur nature, les contraintes liées à l'inondabilité des terrains, reconnues au travers du PPR inondation.

La relocalisation de l'EHPAD répond précisément à cet objectif prévu dans le SCoT. La nouvelle localisation de l'EHPAD permet de sécuriser la construction dans un secteur non impacté par le risque inondation identifié par le PPRI en vigueur.

X OBJECTIF 2 : Structurer l'activité et affirmer la nécessité d'une croissance maîtrisée

- Au sein des espaces urbanisés existants, le comblement des dents creuses, la requalification de l'existant et la densification urbaine devront être privilégiés en priorité.

Dans le cadre des réflexions relatives à la relocalisation de l'EHPAD, la commune a donné la priorité aux potentialités présentes au sein de la trame urbaine, évitant ainsi une nouvelle consommation d'espace. En effet, le choix communal s'est porté sur une dent creuse.

- L'accueil d'équipements et de services sur l'agglomération urbaine doit pouvoir se faire au sein du tissu urbain existant. Cela permet à la fois une mixité fonctionnelle et la redynamisation des tissus anciens. Le DOO prévoit que les équipements structurants soient localisés sur l'agglomération urbaine afin d'en faciliter l'accès à toutes les communes du territoire du SCoT.

La procédure de modification concrétise l'objectif énoncé. La relocalisation nécessaire de l'EHPAD, équipement structurant de la Ville, est prévu en comblement d'une dent creuse permettant de conforter la présence de l'équipement au sein de l'agglomération urbaine et de créer une mixité fonctionnelle et intergénérationnelle au sein du secteur.

X OBJECTIF 3 : Organiser une politique globale de déplacements « durable »

La relocalisation de l'EHPAD ne concerne pas la politique de déplacements.

Compte tenu des justifications apportées les adaptations projetées sont compatibles avec le SCoT de Carcassonne Agglo.

1.1.4. Justifications au regard du PPRI

La commune de Trèbes est soumise à un plan de prévention des risques inondation approuvé par arrêté préfectoral n° 2012-332-0007 du 30 novembre 2012 pour l'aléa « Crue du fleuve Aude et de ses affluents ».

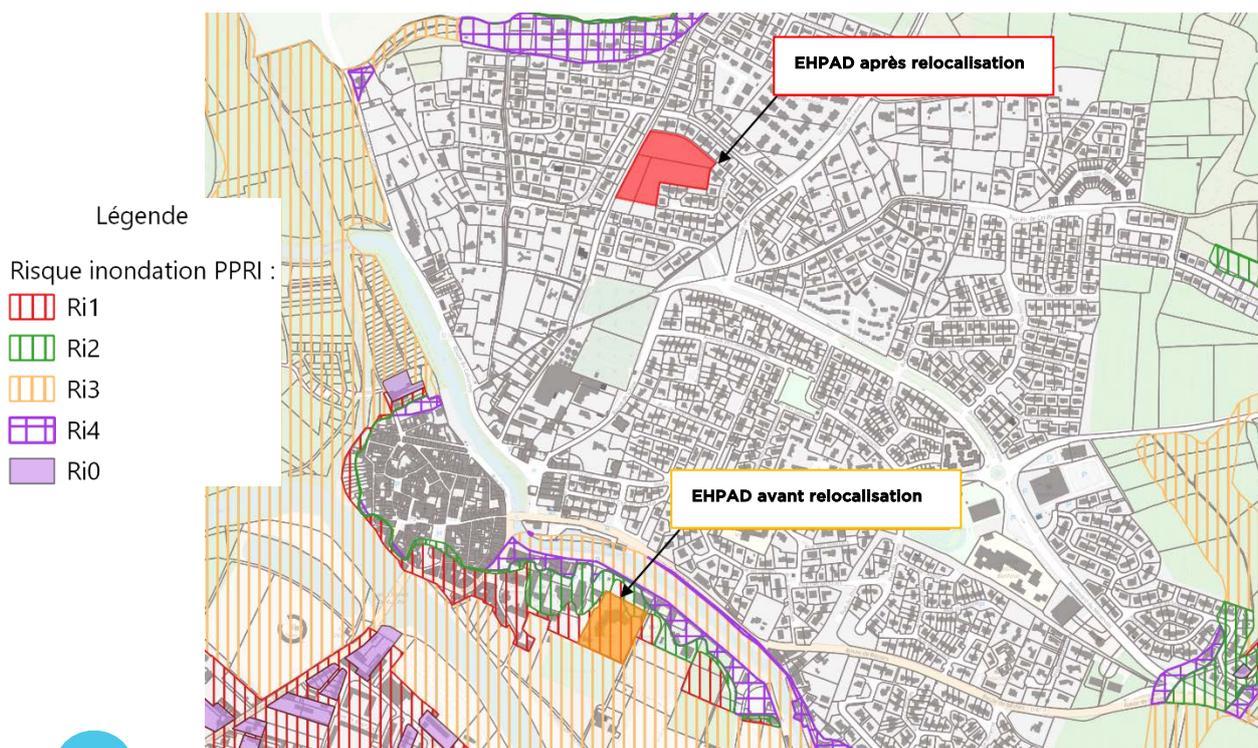
Le territoire communal a connu de nombreux épisodes de crues. Les derniers en date se sont déroulés les 15 et 16 octobre 2018 et ont été particulièrement impactants pour certains secteurs. Les propriétaires concernés ont demandé l'acquisition de leur bien à l'amiable au titre du Fonds Barnier.

En lien avec ces épisodes, le PPRI de Trèbes a fait l'objet d'évolution. La 1^{ère} modification du PPRI de Trèbes, approuvée par arrêté préfectoral du 3 décembre 2020, a eu pour objet de créer une zone réglementaire Ri0 prévoyant l'inconstructibilité stricte des parcelles acquises au titre du Fonds Barnier, associée à des dispositions réglementaires inscrites dans le règlement complémentaire.

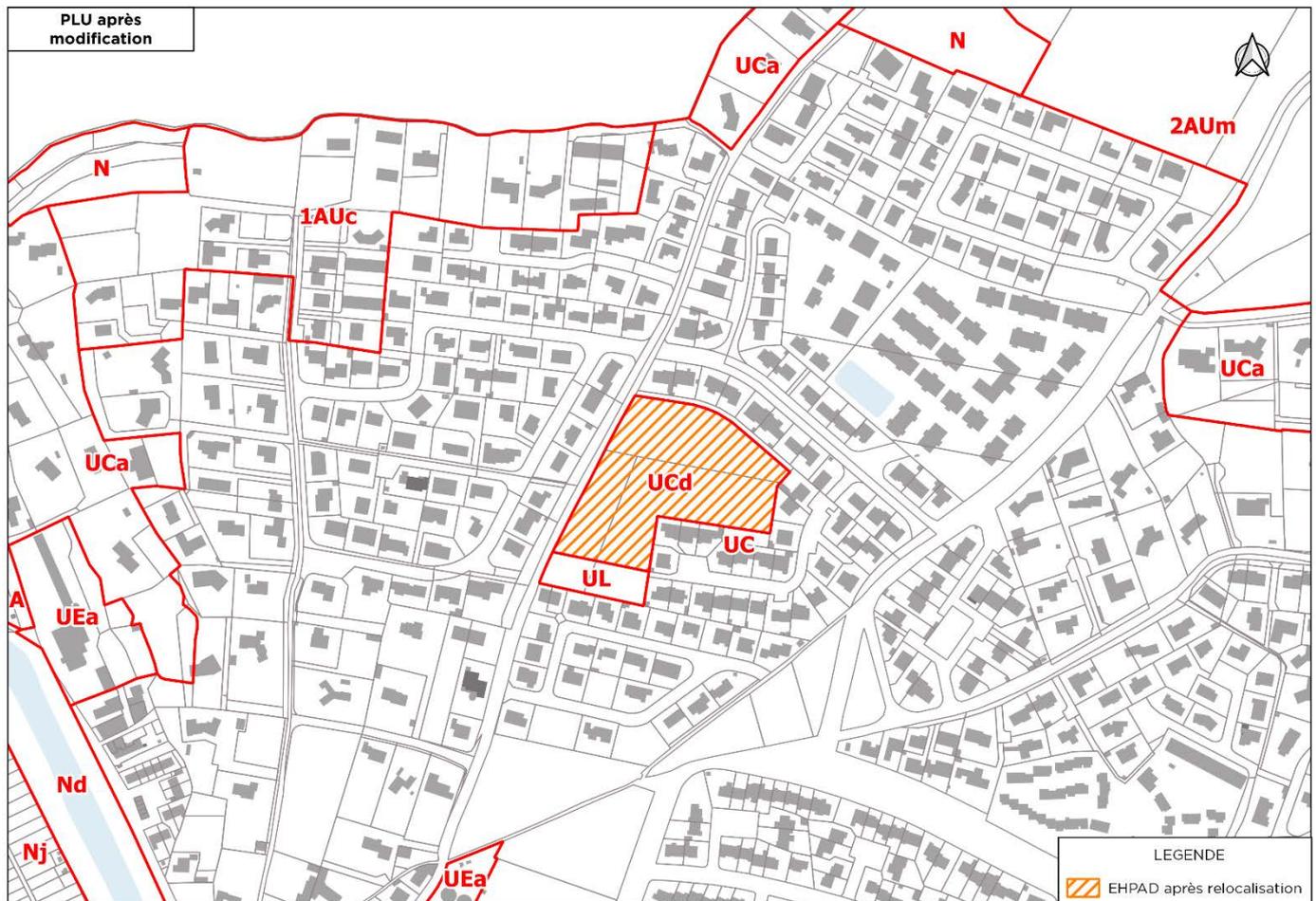
La seconde modification du PPRI, approuvée par arrêté préfectoral du 13 juillet 2021, a permis de poursuivre la démarche et de mettre à jour la cartographie des secteurs rendus inconstructibles en raison de leur acquisition au titre du Fonds Barnier.

Les parcelles correspondant à la localisation actuelle de l'EHPAD n'ont pas été concernées par le zonage Ri0. Toutefois, pour rappel, l'équipement a subi de nombreux dommages durant les dernières crues. La relocalisation de l'EHPAD constitue par conséquent une nécessité.

La nouvelle localisation de l'EHPAD, principal objet de la présente procédure de modification, permet de relocaliser la construction dans un secteur non concerné par le risque inondation identifié par le PPRI de Trèbes en vigueur.



1.2.1.2. Extrait du plan de zonage après modification du PLU



Après modification du PLU en vigueur, l'EHPAD sera situé dans la zone UCd et le jardin intergénérationnel en zone UL. La bande au Nord et celle au Sud-Est seront incluses au sein du zonage UC.

1.2.2. Le règlement écrit du PLU

Les adaptations projetées sont matérialisées de la manière suivante :

- Les éléments supprimés apparaissent en **barré rouge** ;
- Les éléments ajoutés apparaissent en **surligné jaune**.

➤ Caractère de la zone UC

La zone UC comporte des secteurs, où les règles d'implantations sont différentes :

- Un secteur UCa correspondant à de petites zones où l'assainissement individuel est admis ;
- Un secteur UCb correspondant aux hameaux équipés ;
- Un secteur UCc correspondant à l'atelier de pressage d'olives à huile ;



La zone UC comporte des secteurs, où les règles d'implantations sont différentes :

- Un secteur UCa correspondant à de petites zones où l'assainissement individuel est admis ;
- Un secteur UCb correspondant aux hameaux équipés ;
- Un secteur UCc correspondant à l'atelier de pressage d'olives à huile ;
- Un secteur UCd correspondant à de l'hébergement (EHPAD).

➤ Extrait article UC-3 « Accès et voiries »

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.



Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

En secteur UCd, l'évacuation des déchets pourra être effectuée par la collectivité en prévoyant l'accessibilité depuis la voie publique ou par un service privé en laissant libre l'implantation de la zone de récupération des déchets.

En zone inondable ou de ruissellement, le profil en travers des voiries ne doit pas entraver le libre écoulement des eaux.

➤ Extrait article UC-8 « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété »

Deux bâtiments non contigus implantées sur une même propriété doivent être situées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et sans pouvoir être inférieure à 4m, sauf en UCc qui n'est pas réglementé.

Deux bâtiments non contigus implantées sur une même propriété doivent être situées à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et sans pouvoir être inférieure à 4 m, sauf en UCc et UCd qui n'est ne sont pas réglementés.

➤ Extrait article UC-10 « Hauteur des constructions »

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 9 m. En sous-secteur UCb et pour les constructions destinées à l'habitat collectif, l'hébergement hôtelier, les bureaux, la hauteur ne devra pas excéder 12 m à leur

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 9 m.

En sous-secteur UCb, UCd et pour les constructions destinées à l'habitat collectif, l'hébergement hôtelier, les bureaux, la hauteur ne devra pas excéder 12 m à leur sommet.

➤ Extrait article UC-11 « Aspect extérieur »

Toitures :

En UC, UCa, UCb :

- Les toitures seront au minimum à deux pentes. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que sur de faibles surfaces.
- La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.
- Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 50% des surfaces couvertes du bâtiment.

Toitures :

En UC, UCa, UCb, UCd :

- Les toitures seront au minimum à deux pentes. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que sur de faibles surfaces.
- La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.
- Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 50% des surfaces couvertes du bâtiment. A l'exception du secteur UCd pour lequel les toitures terrasses sont admises dans la limite de 70% des surfaces couvertes du bâtiment.

Clôtures

- Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.
- La hauteur hors tout des clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif est limitée à 1,80 mètres par rapport au terrain naturel du côté de l'espace public.
- Dans le cas de l'utilisation de clôtures grillagées, des végétaux accompagneront obligatoirement la clôture.
- Dans le cas de l'utilisation de murs ou murets, ceux-ci seront réalisés soit en pierre locale, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de granulométrie fine. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- Pour les clôtures pleines, un seul matériau devra être utilisé.
- Les clôtures constituées par des fils barbelés sont interdites.
- Dans les zones soumises au risque d'inondation, les clôtures doivent être perméables conformément aux prescriptions du PPRi (intégrer un pourcentage de vide minimum de 80% ou mur bahut limité à 0,20 m de hauteur).



Clôtures

- Les clôtures, par leur aspect, leur proportion et le choix des matériaux participent à l'ordonnancement du front bâti en s'harmonisant avec la construction principale et les clôtures avoisinantes.
En secteur UCd, les clôtures pourront être différentes des clôtures avoisinantes à condition de justifier d'une intégration harmonieuse du projet à l'existant.
- La hauteur hors tout des clôtures bordant les voies publiques ou privées à usage collectif est limitée à 1,80 mètres par rapport au terrain naturel du côté de l'espace public.
- Dans le cas de l'utilisation de clôtures grillagées, des végétaux accompagneront obligatoirement la clôture.
- Dans le cas de l'utilisation de murs ou murets, ceux-ci seront réalisés soit en pierre locale, soit en maçonnerie revêtue d'un enduit de granulométrie fine. L'emploi sans enduit des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
En secteur UCd, les murs et murets peuvent être réalisés en béton brut.
- Pour les clôtures pleines, un seul matériau devra être utilisé.
- Les clôtures constituées par des fils barbelés sont interdites.
- Dans les zones soumises au risque d'inondation, les clôtures doivent être perméables conformément aux prescriptions du PPRi (intégrer un pourcentage de vide minimum de 80% ou mur bahut limité à 0,20 m de hauteur).

➤ Article UC-12 « Stationnement des véhicules »

Le nombre de places de stationnement est au minimum de :

- Pour les habitations : deux places de stationnement par logement ;
- Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 20 m² de surface de vente ;
- Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre ;
- Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant ;
- Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire, notamment en UCc.



Le nombre de places de stationnement est au minimum de :

- Pour les habitations deux places de stationnement par logement ;
- Pour les entreprises artisanales et commerciales : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 20 m² de surface de vente ;
- Pour les hôtels : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par chambre ;
- Pour les restaurants : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant ;
- Pour les bureaux : il doit être aménagé au moins une place de stationnement pour 50 m² de planchers de bureaux.
- En secteur UCd et pour les autres constructions et établissements notamment en secteur UCc, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire, notamment en UCc.

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

Dans les logements collectifs, les établissements d'enseignement, les équipements sportifs, les salles de spectacles ou de réunions, les services publics, il est imposé la réalisation de garages à vélos équipés de systèmes d'accroches d'une taille minimale de 1,5 m² par tranche de 100 m² de SHON de construction.



Dans les opérations d'ensemble, le stationnement peut être mutualisé par la réalisation de parkings collectifs sur l'assiette foncière du projet.

Dans les logements collectifs, les établissements d'enseignement, les équipements sportifs, les salles de spectacles ou de réunions, les services publics, il est imposé la réalisation de garages à vélos équipés de systèmes d'accroches d'une taille minimale de 1,5 m² par tranche de 100 m² de SDP SHON de construction.

En secteur UCd, le nombre de garages à vélos devra répondre aux besoins de l'immeuble à construire, être adapté à l'activité de l'établissement et à sa fréquentation (effectif et usagers).

➤ Article UC-13 « Espaces libres et plantations »

Les espaces libres situés en bordure de l'espace public seront préférentiellement laissés en terre pleine et paysagés.



Les espaces libres situés en bordure de l'espace public seront préférentiellement laissés en terre pleine et paysagés. Par dérogation, en secteur UCd, les espaces libres en bordure de l'espace public pourront faire l'objet d'un aménagement différent à condition d'assurer une transition harmonieuse entre l'espace public et l'emprise du projet.

2. MISE A JOUR DU PLU AU REGARD DES EVOLUTIONS DU PPRI DE TREBES

2.1. Contexte et justifications

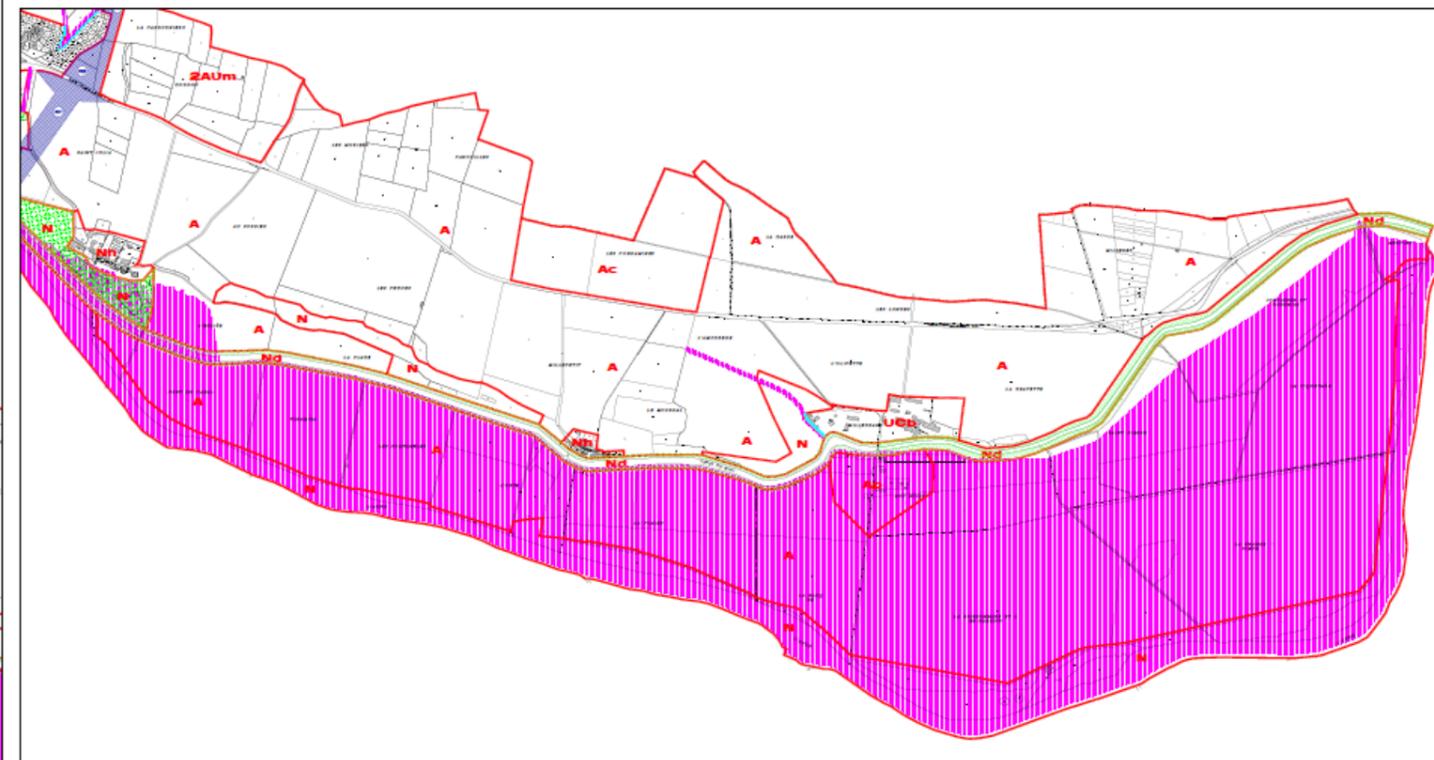
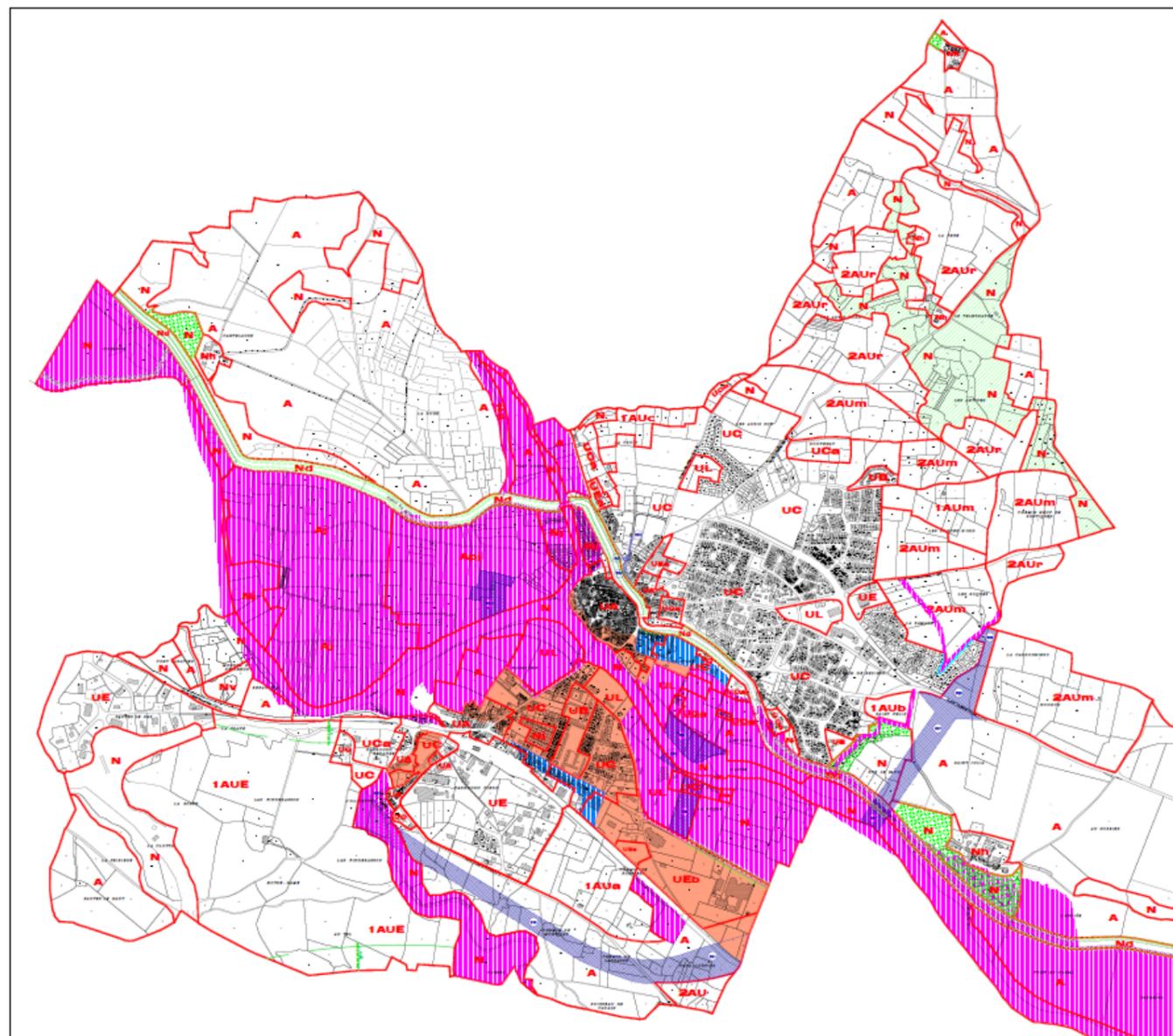
La commune de Trèbes est couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation pour l'aléa « Crue du fleuve Aude et de ses affluents » approuvé par arrêté préfectoral n° 2012-332-0007 du 30 novembre 2012. Elle fait partie des territoires à risques importants d'inondation (TRI) de Carcassonne.

Le PPRI de la commune a fait l'objet de deux modifications approuvées respectivement le 3 décembre 2020 et le 13 juillet 2021 en lien avec l'évolution du risque sur le territoire. Il convient ainsi d'intégrer ces évolutions au sein du PLU qui matérialise et intègre le PPRI, au sein du plan de zonage, du règlement écrit, du plan des Servitudes d'Utilité Publique. Les documents relatifs au PPRI sont également annexés au PLU.

2.2. Les pièces du PLU à modifier

2.2.1. Le plan de zonage du PLU

► Avant



- Limites de zones
- U Zones urbanisées
- AU Zones à urbaniser
- A Zones agricoles
- N Zones naturelles
- Emplacements réservés
- Espaces Boisés classés
- Boisements à protéger au titre de l'art. L123.1 al 7
- Alignements d'arbres à protéger au titre de l'art. L123.1 al 7
- Zones R1 du PPRI : secteurs urbanisés soumis à un aléa fort
- Zones R2 du PPRI : secteurs urbanisés soumis à un aléa modéré
- Zones R3 du PPRI : secteurs non ou peu urbanisés en zone inondable (aléa indifférencié)
- Zones R4 du PPRI : secteurs urbanisés situés dans une zone d'aléa potentiellement inondable
- Zone non aedificandi - Recul minimum du bâti par rapport à l'axe des infrastructures

Maire de Trèbes
Commune de TRÈBES

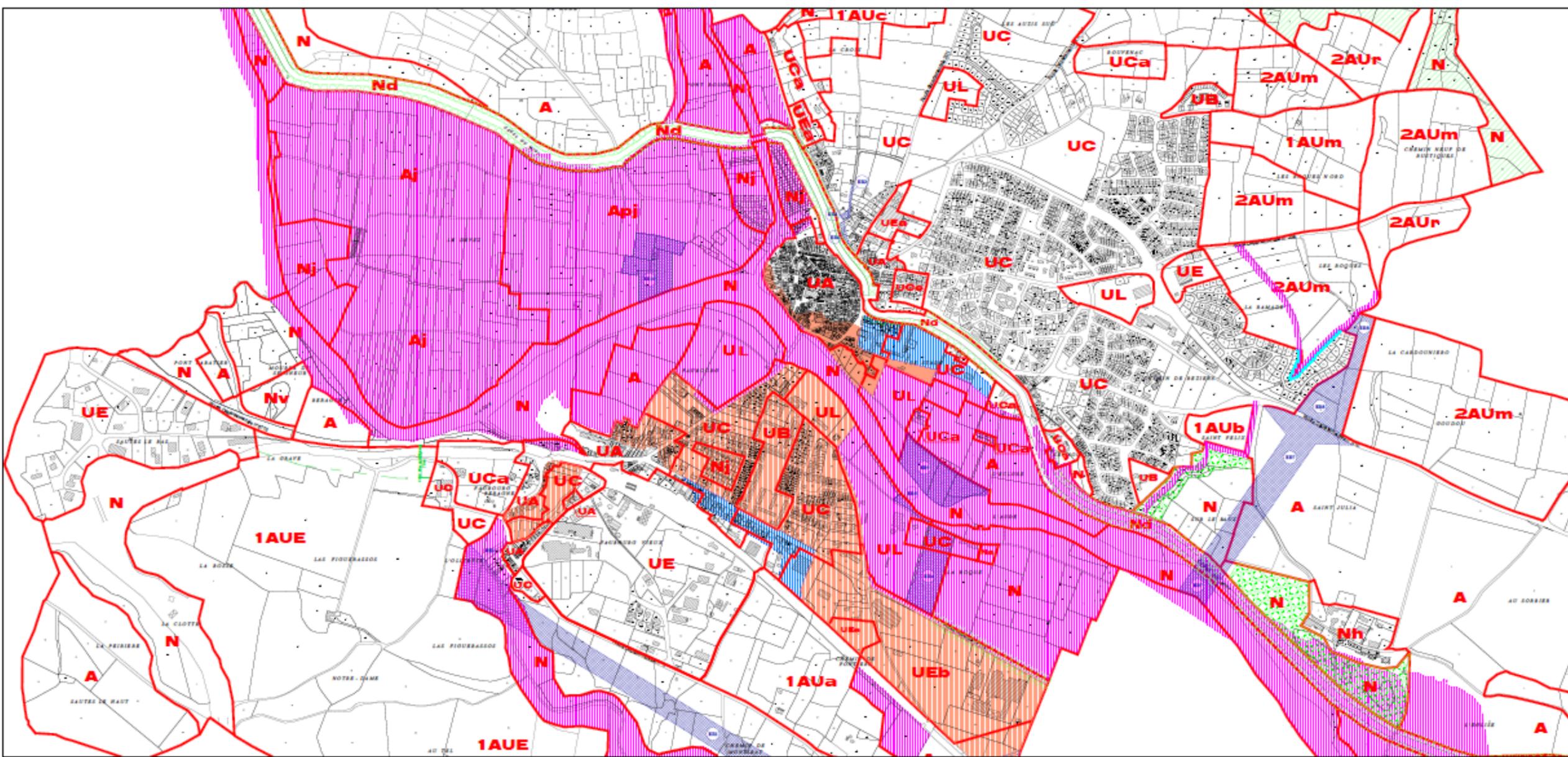
PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par DCM du 25 juillet 2008
 1ère modification approuvée par DCM du 25 novembre 2011
 2ème modification approuvée par DCM du 11 décembre 2014
 3ème modification simplifiée approuvée par DCM du 20 décembre 2018
 4ème modification simplifiée approuvée par DCM du 25 mai 2019

- V.1 -
PLAN DE ZONAGE
 1 / 5 000

Maire de Trèbes
M. GAXIEU



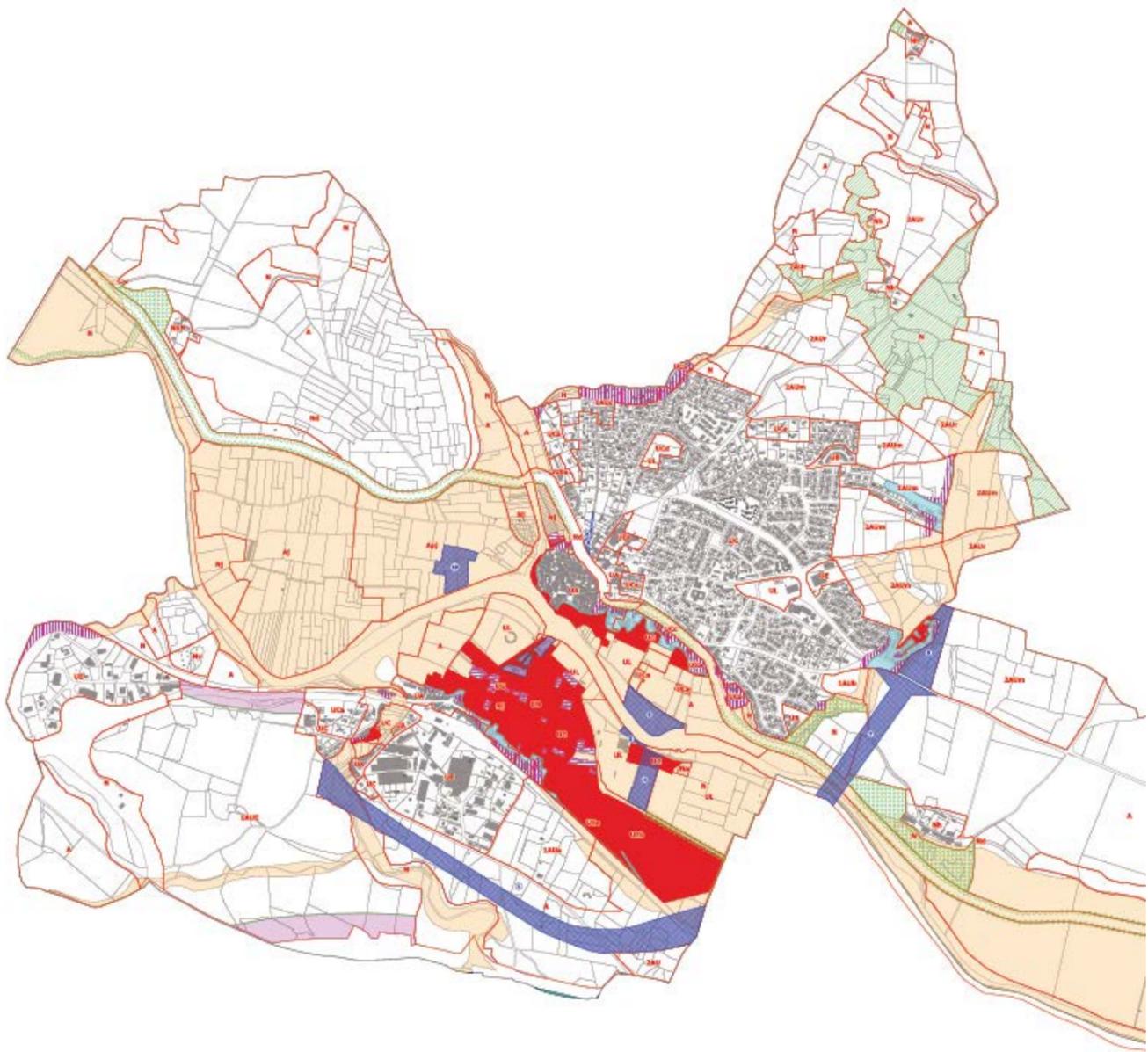
PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME

PLU approuvé par l'CCM le 21 juillet 2009
 1ère modification approuvée par l'CCM le 20 novembre 2011
 2ème modification approuvée par l'CCM le 11 décembre 2014
 3ème modification approuvée par l'CCM le 20 novembre 2019
 4ème modification approuvée par l'CCM le 27 mai 2020

- V2 -
PLAN DE ZONAGE
 Centre 1/2500

- Limites de zones
- U Zones urbanisées
- AU Zones à urbaniser
- A Zones agricoles
- N Zones naturelles
- Emplacements réservés
- Espaces boisés classés
- Boisements à protéger au titre de l'art. L123.1 al 7
- Alignements d'arbres à protéger au titre de l'art. L123.1 al 7
- Zones R1 du PPRi : secteurs urbanisés soumis à un aléa fort
- Zones R2 du PPRi : secteurs urbanisés soumis à un aléa modéré
- Zones R3 du PPRi : secteurs non ou peu urbanisés en zone inondable (aléa indifférencié)
- Zones R4 du PPRi : secteurs urbanisés situés dans une zone d'aléa potentiellement inondable
- Zone non edificandi - Recul minimum du bâti par rapport à l'axe des infrastructures

➤ Après

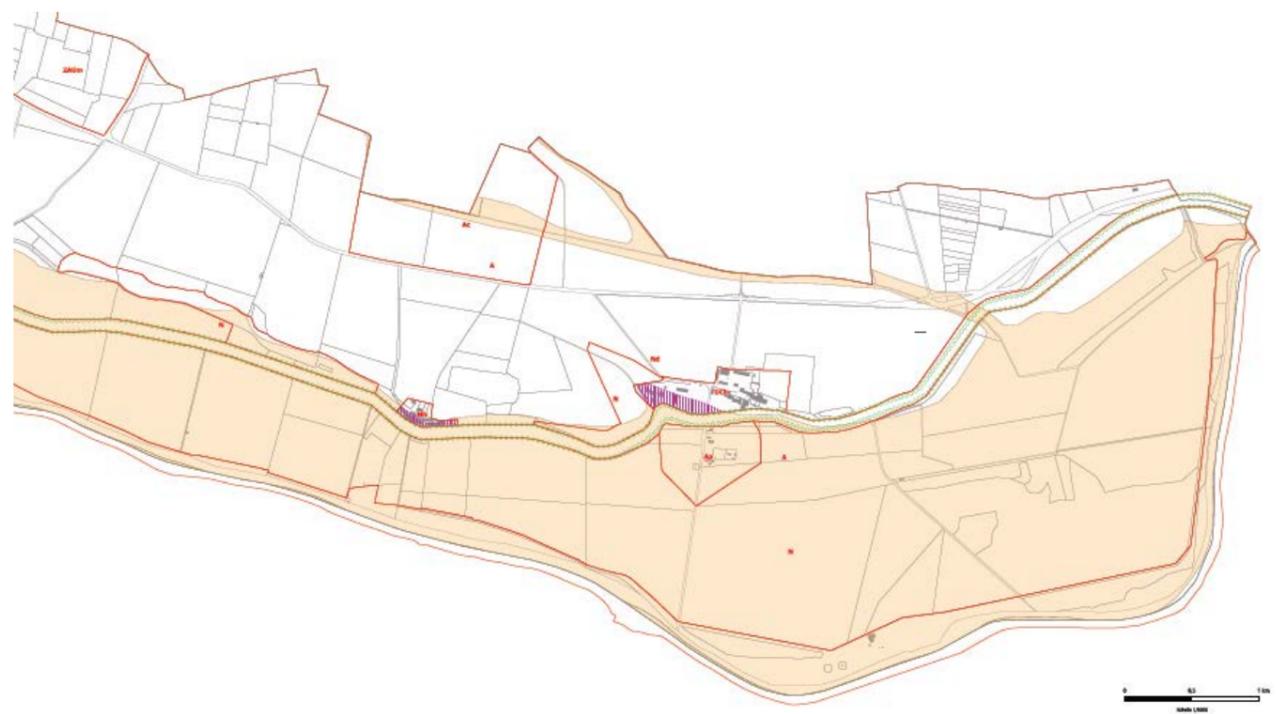


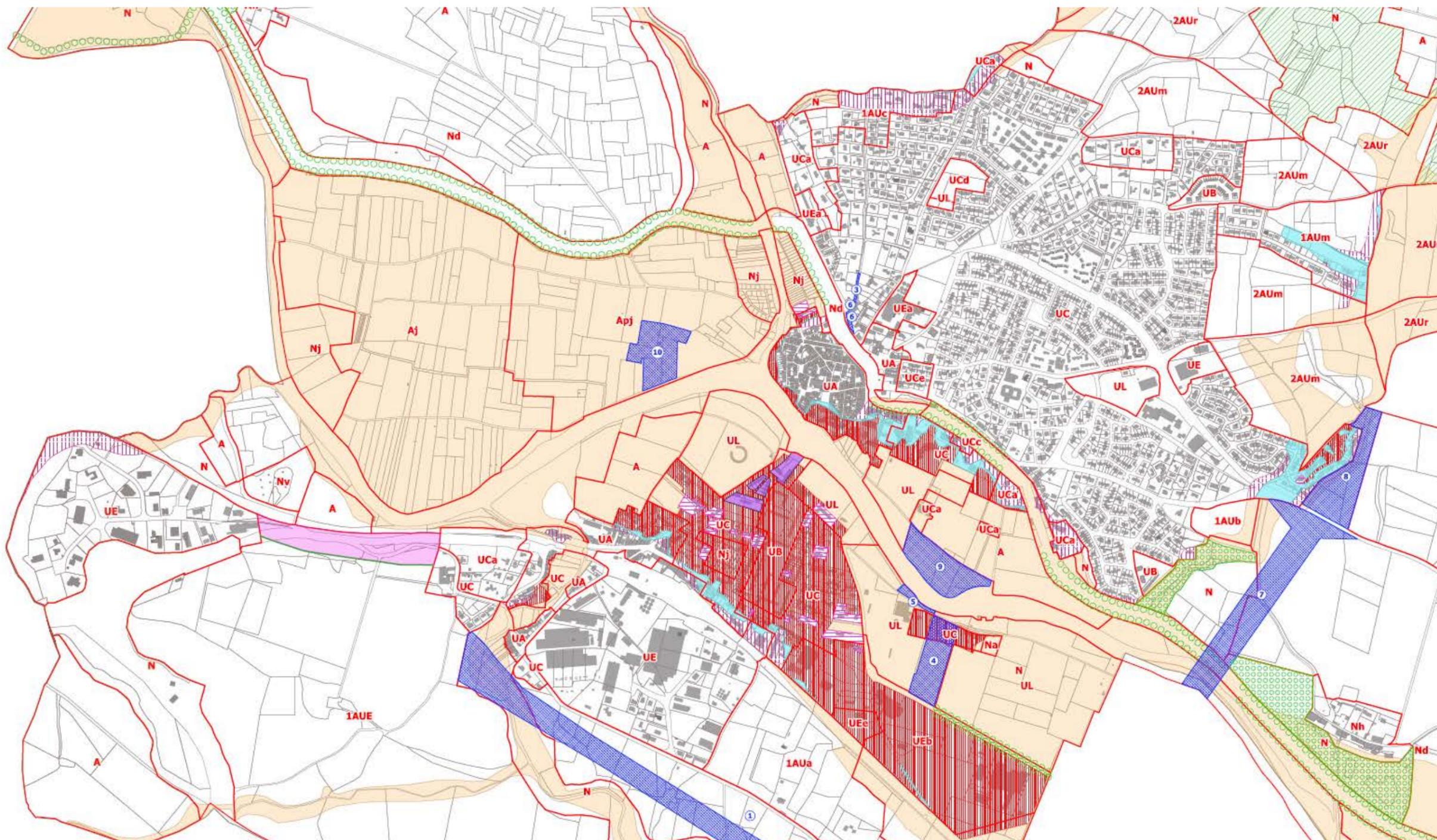
LEGENDE

- ▭ Limite de zonage
- Prescriptions :**
 - ▭ Emplacements réservés
 - ▭ Espaces boisés classés
 - ▭ Boisement à protéger (art. L123.1 al 7)
 - Alignements d'arbres à protéger (art. L123.1 al 7)
 - Zone non aedificandi - Recul minimum du bâti par rapport à l'axe des infrastructures
 - ▭ Zone non aedificandi

Zonage du PPRI :

- ▭ RI1 : Secteurs urbanisés soumis à un aléa fort
- ▭ RI2 : Secteurs urbanisés soumis à un aléa modéré
- ▭ RI3 : Secteurs non ou peu urbanisés en zone inondable (aléa indifférencié)
- ▭ RI4 : Secteurs urbanisés situés dans une zone d'aléa potentiellement inondable
- ▭ RI0 : Secteurs concernés par les procédures d'acquisition
- ▭ Périmètre classé en RI0 lors de la première procédure de modification approuvée le 3 décembre 2020

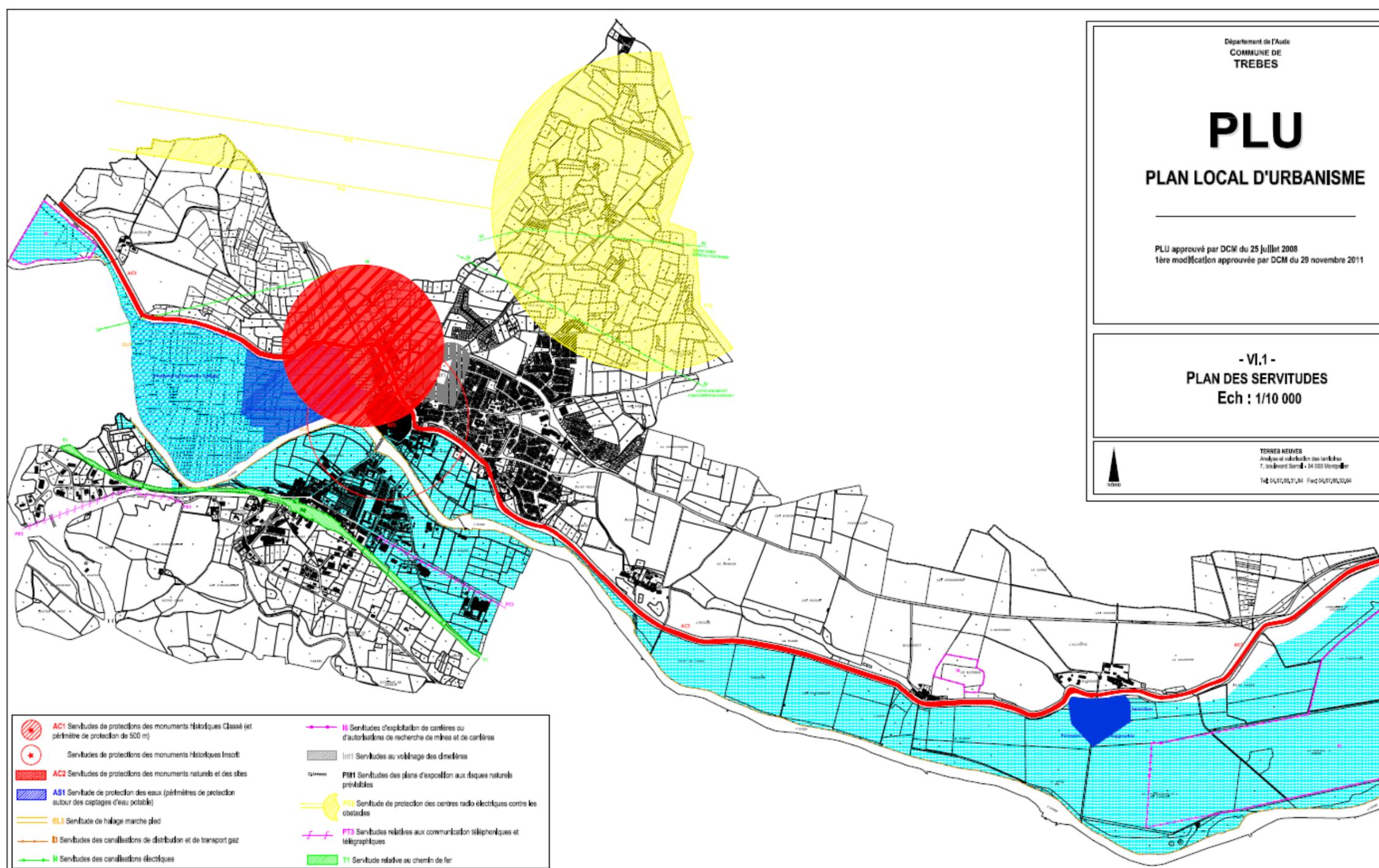




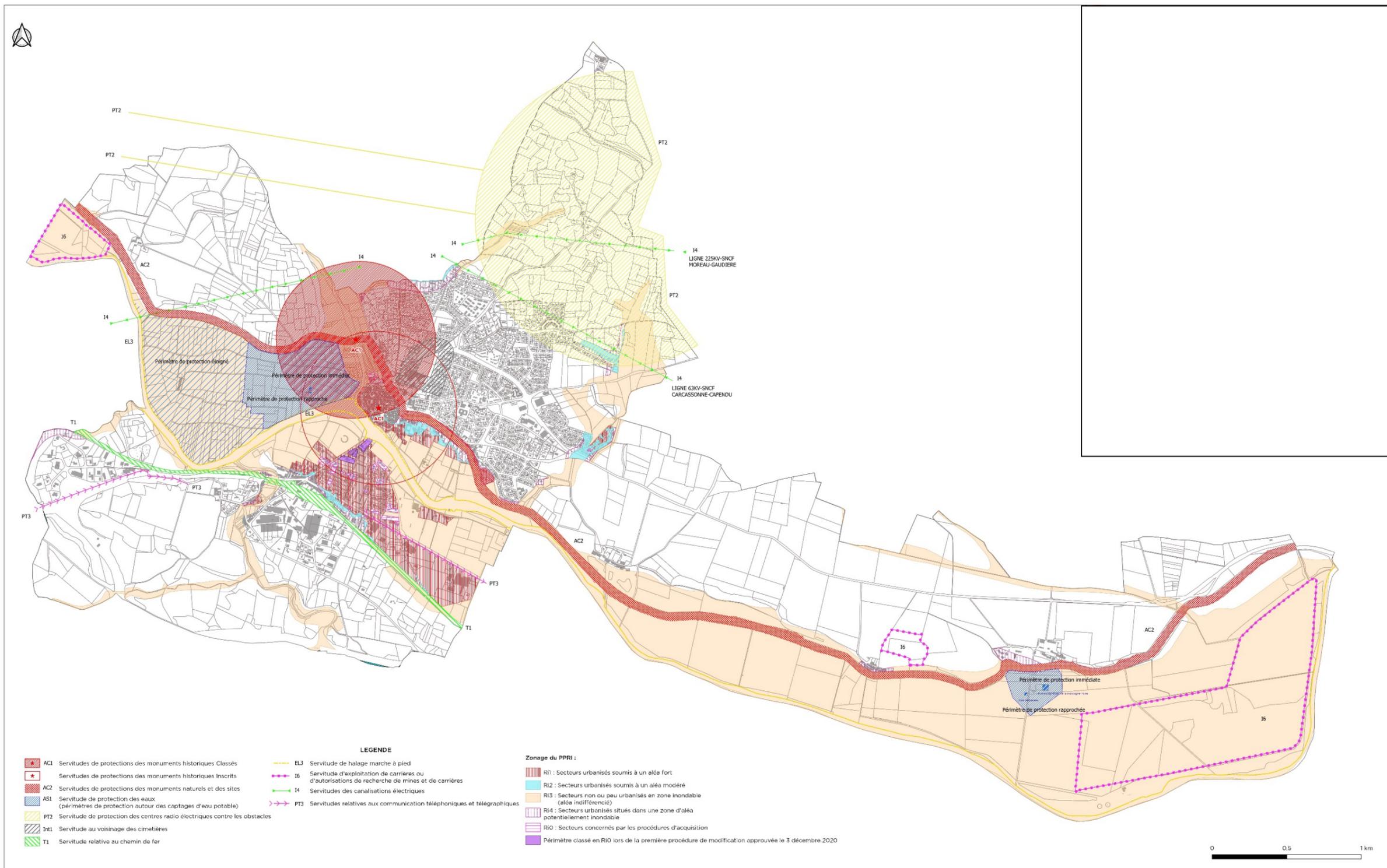
2.2.2. Le plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Dans le cadre de la mise à jour du PLU au regard des évolutions du PPRi, le plan des SUP annexé au PLU est mis à jour

➤ Avant



➤ Après



2.2.3.

2.2.4. Le règlement écrit du PLU

Le PPRi a fait l'objet de modifications à la suite des crues de 2018 créant une zone RiO qu'il convient de reporter au sein du règlement écrit. Seul le règlement écrit des zones UA, UC, UE, UL et N sont concernés.

Les adaptations projetées sont matérialisées de la manière suivante :

- Les éléments supprimés apparaissent en **barré rouge** ;
- Les éléments ajoutés apparaissent en **surligné jaune**.

- En zone UA
- Caractère de la zone

Sur ce secteur, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter les prescriptions du règlement Ri1 du PPRi, tel qu'il est annexé au présent dossier de PLU.



Sur ce secteur, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter les prescriptions du règlement **RiO et Ri1** du PPRi, tel qu'il est annexé au présent dossier de PLU.

- Extrait article UA-1 - « Occupations et utilisations du sol interdites »

- En zone inondable d'aléa fort, les occupations et utilisation du sol interdites par le



- En zone inondable d'aléa fort, les occupations et utilisation du sol interdites par le règlement **RiO et Ri1** du PPRi annexé au PLU ;

- Extrait article UA-2 - « Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières »

▪ En zone inondable, les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les prescriptions du règlement Ri1 du PPRi.



▪ En zone inondable, les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les prescriptions du règlement **RiO et Ri1** du PPRi.

- Extrait article UA-11 - « Aspect extérieur »

▪ Dans les zones soumises au risque d'inondation, les clôtures doivent être perméables conformément aux prescriptions du PPRi (intégrer un pourcentage de vide minimum de 80% ou mur bahut limité à 0,20 m de hauteur).



▪ Dans les zones soumises au risque d'inondation, les clôtures doivent être perméables conformément aux prescriptions du PPRi (~~intégrer un pourcentage de vide minimum de 80% ou mur bahut limité à 0,20 m de hauteur~~).

- En zone UC
- Caractère de la zone

La zone UC est en partie concernée par un risque d'inondation d'aléa fort ou modéré, figurant sur les plans de zonage. Sur ces secteurs, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter respectivement les prescriptions du règlement Ri1, Ri2, Ri3, Ri4 du PPRi, tel qu'il est annexé au présent dossier de PLU.



La zone UC est en partie concernée par un risque d'inondation d'aléa fort ou modéré, figurant sur les plans de zonage. Sur ces secteurs, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter respectivement les prescriptions du règlement **Ri0**, Ri1, Ri2, Ri3, Ri4 du PPRi, tel qu'il est annexé au présent dossier de PLU.

- Extrait article UC-11 - « Aspect extérieur »

- Dans les zones soumises au risque d'inondation, les clôtures doivent être perméables conformément aux prescriptions du PPRi (intégrer un pourcentage de vide minimum de 80% ou mur bahut limité à 0,20 m de hauteur).



- Dans les zones soumises au risque d'inondation, les clôtures doivent être perméables conformément aux prescriptions du PPRi (~~intégrer un pourcentage de vide minimum de 80% ou mur bahut limité à 0,20 m de hauteur~~).

- En zone UE
- Caractère de la zone

La zone UE est en partie concernée par un risque d'inondation d'aléa fort, figurant sur les plans de zonage. Sur ces secteurs, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter respectivement les prescriptions du règlement Ri1 du PPRi, tel qu'il est annexé au présent dossier de PLU.



La zone UE est en partie concernée par un risque d'inondation d'aléa fort, figurant sur les plans de zonage. Sur ces secteurs, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter respectivement les prescriptions du règlement **Ri0 et Ri1** du PPRi, tel qu'il est annexé au présent dossier de PLU.

- Extrait article UE-1 - « Occupations et utilisations du sol interdites »

- En zone inondable d'aléa fort, les occupations et utilisation du sol interdites par le règlement Ri1 du PPRi annexé au PLU ;



- En zone inondable d'aléa fort, les occupations et utilisation du sol interdites par le règlement **Ri0 et Ri1** du PPRi annexé au PLU ;

➤ Extrait article UA-2 - « Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières »

▪ En zone inondable, les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les prescriptions du règlement Ri1 du PPRI.



▪ En zone inondable, les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les prescriptions du règlement **Ri0 et Ri1** du PPRI.

➤ Extrait article UE-11 - « Aspect extérieur »

Ajout



Dans les zones soumises au risque d'inondation, les clôtures doivent être perméables conformément aux prescriptions du PPRI

➤ En zone UL
➤ Caractère de la zone

La zone UL est en partie concernée par un risque d'inondation d'aléa fort, figurant sur les plans de zonage. Sur ces secteurs, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter les prescriptions du règlement Ri3 du PPRI, tel qu'il est annexé au présent dossier de PLU.



La zone UL est en partie concernée par un risque d'inondation d'aléa fort, figurant sur les plans de zonage. Sur ces secteurs, toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra respecter les prescriptions du règlement **Ri0 et Ri3** du PPRI, tel qu'il est annexé au présent dossier de PLU.

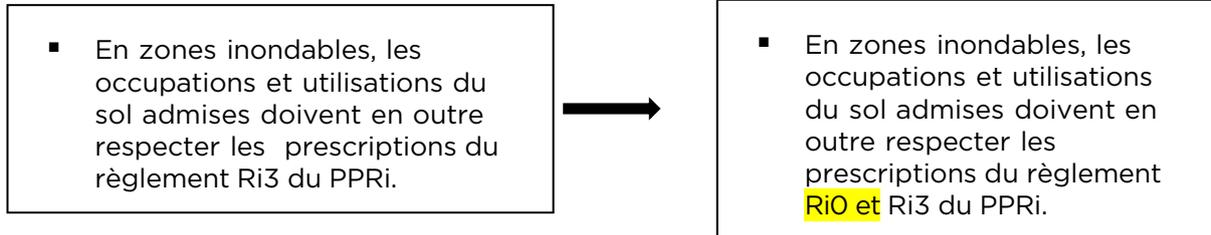
➤ Extrait article UL 1 « Occupations et utilisations du sol interdites »

▪ En zones inondables, les occupations et utilisation du sol interdites par le règlement Ri3 du PPRI, annexé au PLU ;

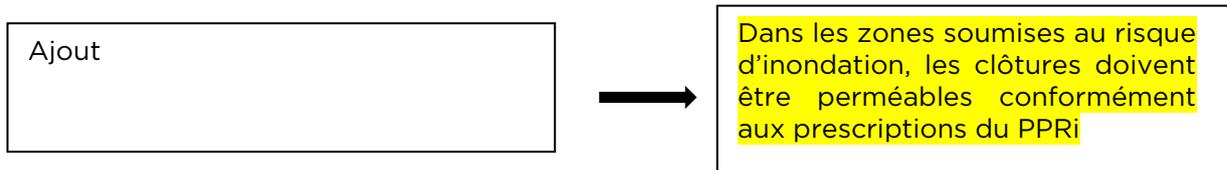


▪ En zones inondables, les occupations et utilisation du sol interdites par le règlement **Ri0 et Ri3** du PPRI, annexé au PLU ;

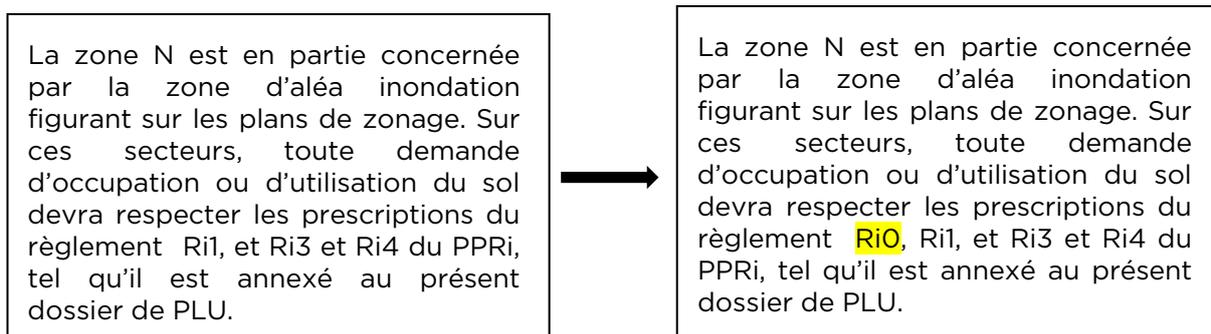
➤ Extrait article UL 2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »



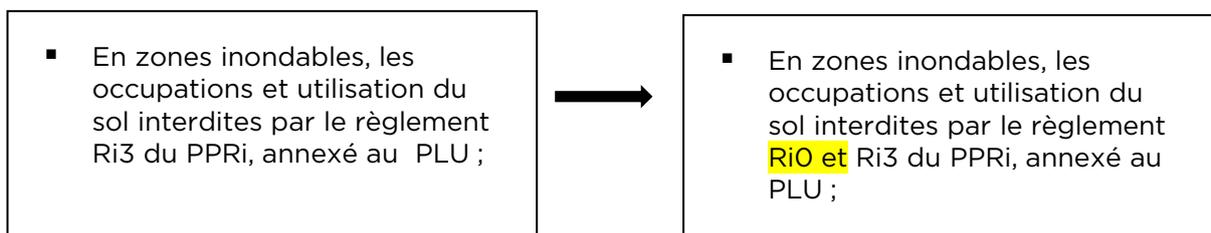
➤ Extrait article UL-11 - « Aspect extérieur »



➤ En zone N
➤ Caractère de la zone N



➤ Extrait article N-1 « Nature de l'occupation de l'utilisation des sols »



- Extrait article N-2 « Type d'occupation et d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières »

En zones inondables :

- En zones inondables, les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les prescriptions du règlement Ri3 du PPRi.



En zones inondables :

- En zones inondables, les occupations et utilisations du sol admises doivent en outre respecter les prescriptions du règlement **Ri0 et Ri3** du PPRi

2.2.1. Les annexes du PLU

Les documents relatifs au PPRi de Trèbes (PPRI approuvé en 2012 et ses modifications respectives de 2020 et 2021) seront annexés au PLU.

3. TOILETTAGE DU REGLEMENT ECRIT DE LA ZONE UC

3.1. Contexte

La présente modification du PLU a également pour objet de procéder à un « toilettage » du règlement écrit de la zone UC. Il s'agit ici de modifier et d'adapter les dispositions spécifiques à cette zone afin de permettre une meilleure lisibilité et clarté pour les administrés et le service instructeur des autorisations de droit des sols. Le toilettage du règlement écrit du PLU sera aussi l'occasion de procéder à la rectification d'une erreur matérielle, en réintroduisant la zone UCe, omise lors de la 1^{ère} modification simplifiée du présent document d'urbanisme.

3.2. L'adaptation du règlement écrit du PLU

Les adaptations projetées sont matérialisées de la manière suivante :

- Les éléments supprimés apparaissent en **barré rouge** ;
- Les éléments ajoutés apparaissent en **surligné jaune**.

➤ Caractère de la zone UC

La zone UC comporte des secteurs, où les règles d'implantations sont différentes :

- Un secteur UCa correspondant à de petites zones où l'assainissement individuel est admis ;
- Un secteur UCb correspondant aux hameaux équipés.
- Un secteur UCc correspondant à l'atelier de pressage d'olives à huile



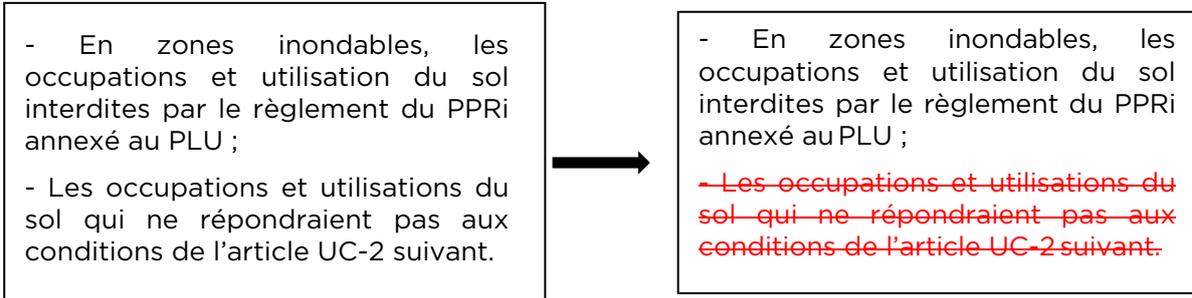
La zone UC comporte des secteurs, où les règles d'implantations sont différentes :

- Un secteur UCa correspondant à de petites zones où l'assainissement individuel est admis ;
- Un secteur UCb correspondant aux hameaux équipés ;
- Un secteur UCc correspondant à l'atelier de pressage d'olives à huile ;
- Un secteur UCd correspondant à de l'hébergement (EHPAD).
- Un secteur UCe correspondant à la cité du 1^{er} Mai.

La zone UCe correspond à la cité du 1^{er} mai, un secteur comprenant des maisons typiques de la commune. À la suite d'une erreur matérielle lors de la procédure de 1^{ère} modification approuvée le 20 septembre 2018, le secteur n'avait pas été reporté. En effet, le secteur ne comptant qu'une faible superficie, il n'est que très peu visible sur le plan de zonage et avait, à l'époque, été supprimé du règlement écrit car non relevé.

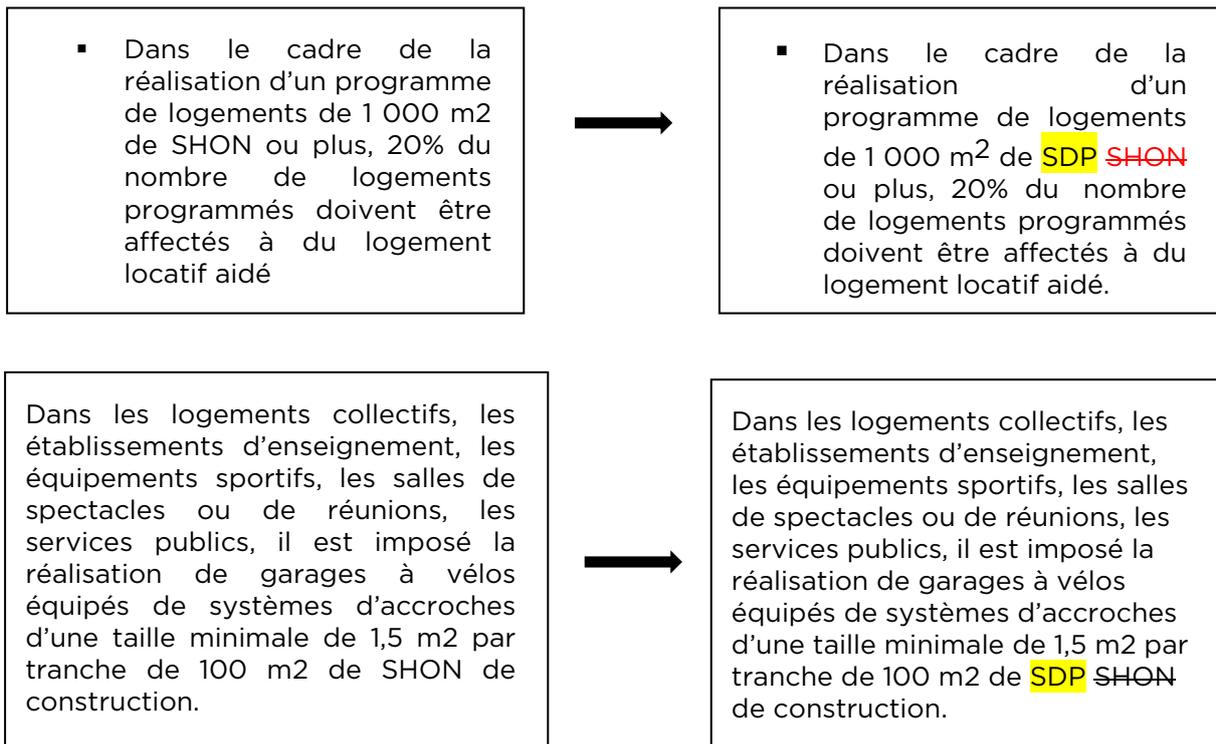
Pour rappel, l'ajout du secteur UCd est justifié au sein de la partie relative à la relocalisation de l'EHPAD.

➤ Article UC-1 « Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits »



Cette phrase est supprimée car équivoque. La formulation restreint les types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés au regard de la liste exhaustive prévue à l'article UC2 . Ce n'était pas la volonté initiale de la commune.

➤ Articles UC-2 « Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières » et UC-12 « Stationnement des véhicules »



La surface hors œuvre nette (SHON) est une notion obsolète.

➤ Article UC-4 « Desserte par les réseaux »

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le réseau d'eau pluviale, les rivières et les fossés est interdite.



L'évacuation des eaux usées non traitées dans le réseau d'eau pluviale, dans les rivières et dans les fossés est interdite.

Il s'agit simplement d'améliorer la formulation.

➤ Articles UC-4 et UC-5 « Caractéristiques des terrains »

Dans les secteurs UCa et UCb, les eaux usées pourront être dirigées vers des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur et du schéma d'assainissement. Ces dispositifs autonomes d'assainissement doivent notamment comporter une installation de prétraitement (fosse septique ou micro-station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage) et les eaux usées liées à une activité doivent faire l'objet d'un traitement adapté.



Dans les secteurs UCa et UCb, les eaux usées pourront être dirigées vers des dispositifs autonomes d'assainissement établis conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur et du schéma d'assainissement. Ces dispositifs autonomes d'assainissement doivent notamment comporter une installation de prétraitement (fosse septique ou micro-station d'épuration) ainsi qu'une installation de traitement (réseau d'épandage) et les eaux usées liées à une activité doivent faire l'objet d'un traitement adapté. Ces dispositifs sont soumis à l'avis préalable du service concerné.

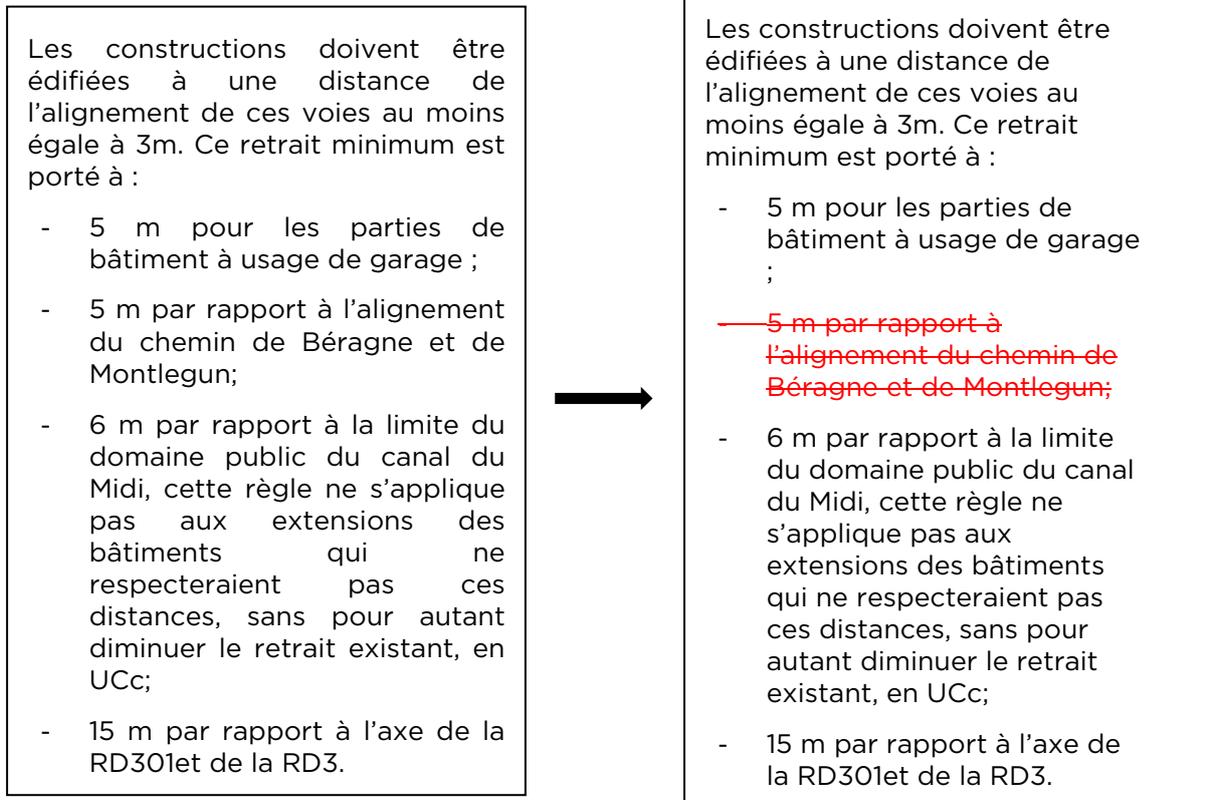
En secteur UCa, à défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, la surface et la forme des parcelles, ainsi que la nature du sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation.



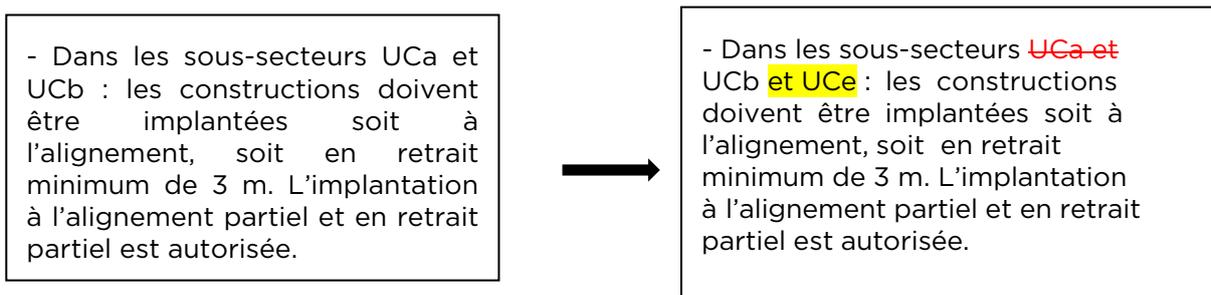
En secteur UCa, à défaut de raccordement possible au réseau public d'assainissement, la surface et la forme des parcelles, ainsi que la nature du sol, doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation et soumis à l'avis favorable du service concerné.

Ces formulations permettent d'apporter des précisions aux administrés.

➤ Article UC-6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées à usage collectif existantes, modifiées ou à créer »

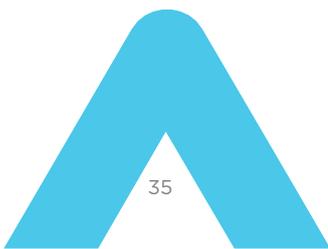


Cette mention est obsolète, le chemin fait partie intégrante de la ZAC de Béragne.



Comme précisé précédemment, le secteur UCe a été supprimé par erreur lors de la 1^{ère} modification simplifiée. Sa faible surface ne permet pas de le visualiser facilement sur le plan de zonage. Il avait donc été pensé qu'il s'agissait d'une erreur dans le règlement écrit et qu'il convenait de le remplacer par le secteur UCa.

A l'occasion de la présente procédure, le secteur UCe est rétabli.



➤ Article UC-8 « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même propriété »

Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être situés à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et sans pouvoir être inférieure à 4m, sauf en UCc qui n'est pas réglementé.



Deux bâtiments non contigus implantés sur une même propriété doivent être situés à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et sans pouvoir être inférieure à ~~4~~ **3**m, sauf en UCc **et UCd** qui ~~n'est~~ **ne sont** pas réglementés.

L'application d'une distance de 4 mètres entre deux constructions sur une même parcelle est difficile à mettre en œuvre au sein de la zone UC en raison de la configuration des parcelles. Ceci entraîne la réalisation de constructions illégales non maîtrisées par la commune. La légère réduction de la distance entre deux constructions par la présente procédure permettra de pallier cette difficulté et d'encadrer l'aménagement du territoire et de la zone.

L'adaptation relative au secteur UCd a fait l'objet de justification au sein de la partie relative à la justification de la relocalisation de l'EHPAD.

➤ Article UC-0 « Hauteur des constructions »

La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis tout point du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 9 m.



La hauteur maximale de toute construction, mesurée depuis le ~~tout point du~~ terrain naturel en **tout point de la construction** jusqu'au sommet du bâtiment, ne peut excéder 9 m.

La mention est précisée permettant une compréhension claire et non équivoque.

➤ Article UC-11 « Aspect extérieur »

- Les couleurs trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Il est préconisé d'employer des tons mats. Les teintes des enduits pourront être prises dans la palette de couleur définie par le nuancier consultable en mairie



Les couleurs trop vives, brillantes ou réfléchissantes sont interdites. Il est préconisé d'employer des tons mats. ~~Les teintes des enduits pourront être prises dans la palette de couleur définie par le nuancier consultable en mairie.~~

La mention est supprimée car il n'existe pas de nuancier consultable.

En UC, UCa, UCb :

- Les toitures seront au minimum à deux pentes. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que sur de faibles surfaces.
- La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.
- Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 50% des surfaces couvertes du bâtiment.
- Les toitures en pente doivent être couvertes de tuiles canal de teinte claire. Les tuiles flammées, mécaniques, ainsi que les imitations de matériaux sont interdites.



En UC, UCa, UCb, UCd et UCe :

- Les toitures seront au minimum à deux pentes. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que sur de faibles surfaces.
- La pente des toitures doit être comprise entre 25% et 35%.
- Les toitures terrasses sont admises dans la limite de 50% des surfaces couvertes du bâtiment. A l'exception de la zone UCd pour laquelle les toitures terrasses sont admises dans la limite de 70% des surfaces couvertes du bâtiment.
- Les toitures en pente doivent être couvertes de tuiles canal de teinte claire. Les tuiles flammées, mécaniques, ainsi que les imitations de matériaux sont interdites à l'exception des tuiles mécaniques dont le galbe imiterait fidèlement celui de la tuile canal à couvert (ex : double canal à emboîtement).

Il convient d'ajouter le secteur UCe manquant justifié précédemment.

Aussi, cette adaptation relative aux tuiles mécaniques a fait l'objet d'échanges avec l'Architecte des Bâtiments de France. Elle permet d'assouplir les prescriptions prévues tout en encadrant l'aspect extérieur des constructions.

Quant aux prescriptions relatives au secteur UCd, elles ont fait l'objet de justifications au sein de la partie « relocalisation de l'EHPAD ».

- Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie, d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles.

Dans ce cadre :

- o Les toitures terrasses peuvent être admises à condition d'être accessibles et/ou éventuellement végétalisées ;
- o Des matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie... à condition de s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 du présent règlement.



—Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie, d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles **et dans ce cadre :**

~~Dans ce cadre :~~

- o Les toitures terrasses peuvent être admises à condition d'être accessibles et/ou éventuellement végétalisées ;
- o Des matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie... à condition de s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 10 du présent règlement.

Cette adaptation a trait à améliorer la compréhension du paragraphe et à renforcer l'appartenance des éléments cités à la dérogation envisagée.

➤ Article UC-13 « Espaces libres et plantations »

Les secteurs situés à proximité d'une zone à risque feux de forêt devront être débroussaillés, conformément à l'arrêté préfectoral N° 2005-11-0388 du 03/03/05.



Les secteurs situés à proximité d'une zone à risque feux de forêt devront être débroussaillés, conformément à l'arrêté préfectoral **en vigueur en la matière.** ~~N° 2005-11-0388 du~~

Cet arrêté est susceptible d'évoluer dans le temps, il est donc nécessaire d'y faire référence de manière globale et non de le viser précisément.

➤ Article UC-14 « COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS »

**SECTION 3 - POSSIBILITE
MAXIMALES D'UTILISATION
DES SOLS**

**ARTICLE UC-14
COEFFICIENT D'OCCUPATION
DES SOLS**

Le COS est limité à 0,60.

Le COS n'est pas réglementé pour les équipements publics ou d'intérêts publics, tels que constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni pour les équipements d'infrastructure.

En cas de permis de construire groupé, de lotissements ou toutes autres opérations d'ensemble, la surface totale de plancher maximum constructible sera déterminée en appliquant le C.O.S. à l'assiette de l'opération, sans



~~SECTION 3 - POSSIBILITE
MAXIMALES D'UTILISATION
DES SOLS~~

~~ARTICLE UC-14
COEFFICIENT D'OCCUPATION
DES SOLS~~

~~Le COS est limité à 0,60.~~

~~Le COS n'est pas réglementé pour les équipements publics ou d'intérêts publics, tels que constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux, hospitaliers, sportifs, socioculturels, ni pour les équipements d'infrastructure.~~

~~En cas de permis de construire groupé, de lotissements ou toutes autres opérations d'ensemble, la surface totale de plancher maximum constructible sera déterminée en appliquant le C.O.S. à l'assiette de l'opération, sans~~

Le coefficient d'occupation des sols est désormais obsolète.

4. LES EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU

4.1. Evolution des superficies des zones du PLU

X Superficies des zones avant/après modification du PLU

La présente modification du PLU entraîne la modification des surfaces des zones du PLU ci- après détaillées :

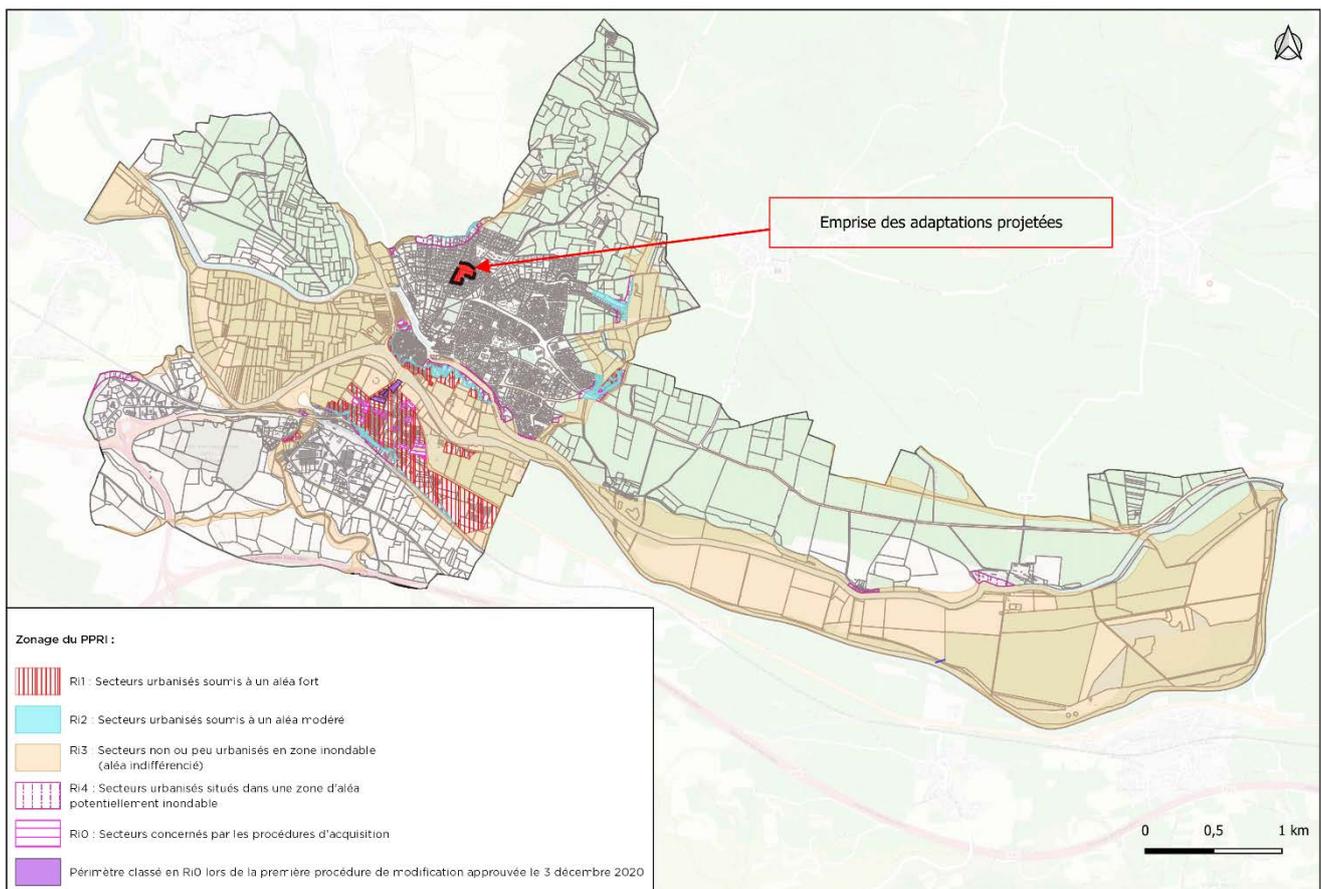
ZONE DU PLU	SOUS-SECTEUR	SURFACE AVANT MODIFICATION (en hectares)	SURFACE APRES MODIFICATION (en hectare)
UL	/	39,23ha	37,90ha
UC	/	161,76ha	163,10ha
	Dont UCd	/	1,25ha

4.2. Sur les risques naturels

La commune, Trèbes est concernée par les risques inondation, séisme et retrait/gonflement d'argile analysés ci-après.

4.2.1. Inondation

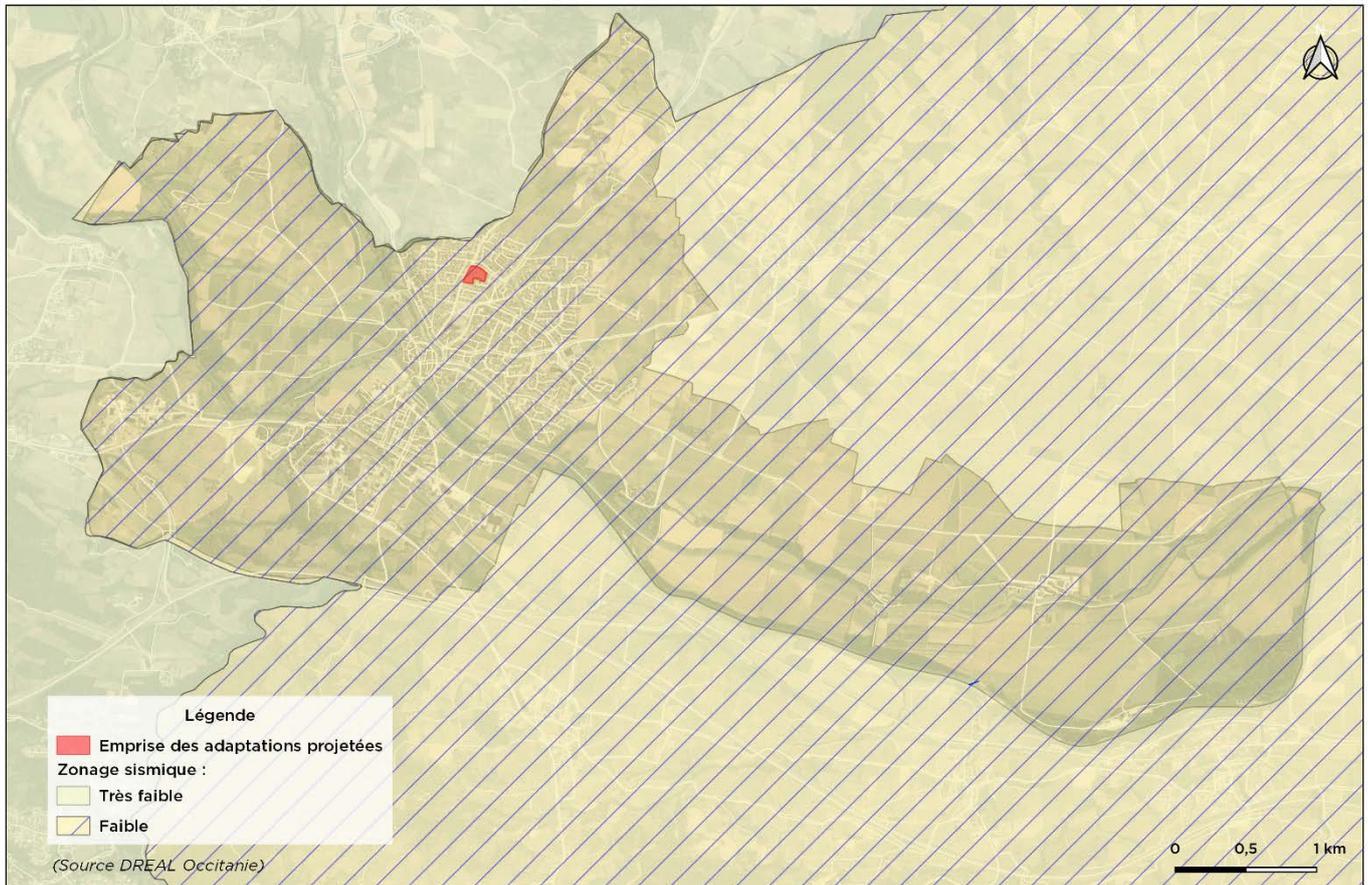
Comme précisé au sein de la notice, la commune de Trèbes est couverte par le PPRI pour l'aléa « Crue du fleuve Aude et de ses affluents » approuvé par arrêté préfectoral n° 2012-332-0007 du 30 novembre 2012 et ayant depuis fait l'objet d'évolutions. Elle fait partie des territoires à risques importants d'inondation (TRI) de Carcassonne.



La relocalisation de l'EHPAD a pour objectif d'éviter l'exposition de l'équipement au risque inondation. Pour rappel, l'installation a été particulièrement impactée lors des dernières crues de 2018 ; il était ainsi nécessaire d'identifier un secteur garantissant la sécurité de l'EHPAD.

Par ailleurs, la présente procédure a également pour objet l'adaptation des pièces du PLU de la commune afin de faire apparaître le PPRI de Trèbes à jour permettant la parfaite information des administrés.

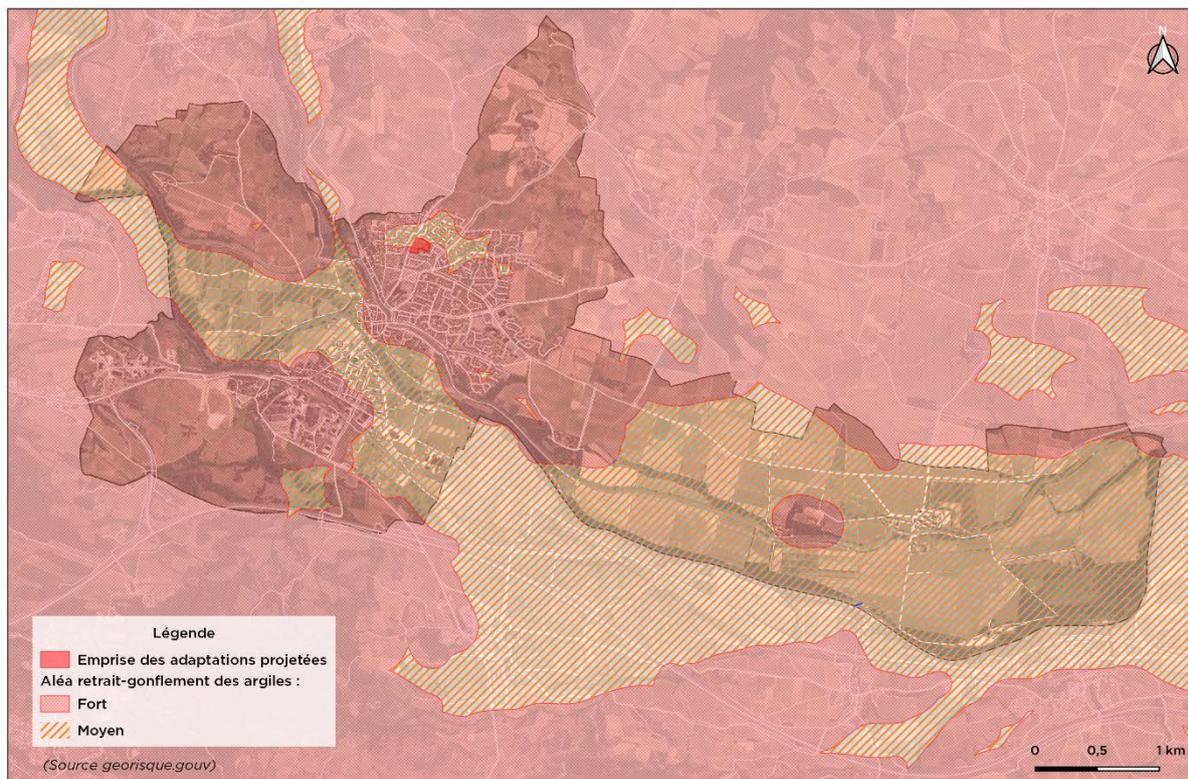
4.2.1. Séisme



Le risque de séisme est considéré comme modéré sur l'ensemble du territoire. Les autorisations d'urbanisme devront être conformes aux prescriptions liées au risque de séisme.

4.2.2. Retrait et gonflement d'argile

La commune de Trèbes est concernée par l'aléa retrait et gonflement des argiles identifié comme modéré à important sur le territoire communal.



A l'instar de l'ensemble du territoire communal, le secteur d'études est concerné par les aléas moyen et fort. Les autorisations d'urbanisme relative à l'EHPAD devront être conformes aux prescriptions liées à ce risque.

4.3. Sur l'Environnement

Au titre de l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme, « font l'objet d'une évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auxquels ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».

Depuis le décret du 16 octobre 2021, la question de l'évaluation environnementale dans le cadre des procédures d'adaptation des PLU est prévue par l'article R. 104-12 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.104-12 3° du code de l'urbanisme, la présente modification du PLU est soumise à une procédure d'examen au cas par cas qui sera jointe en annexe du dossier de modification du PLU.

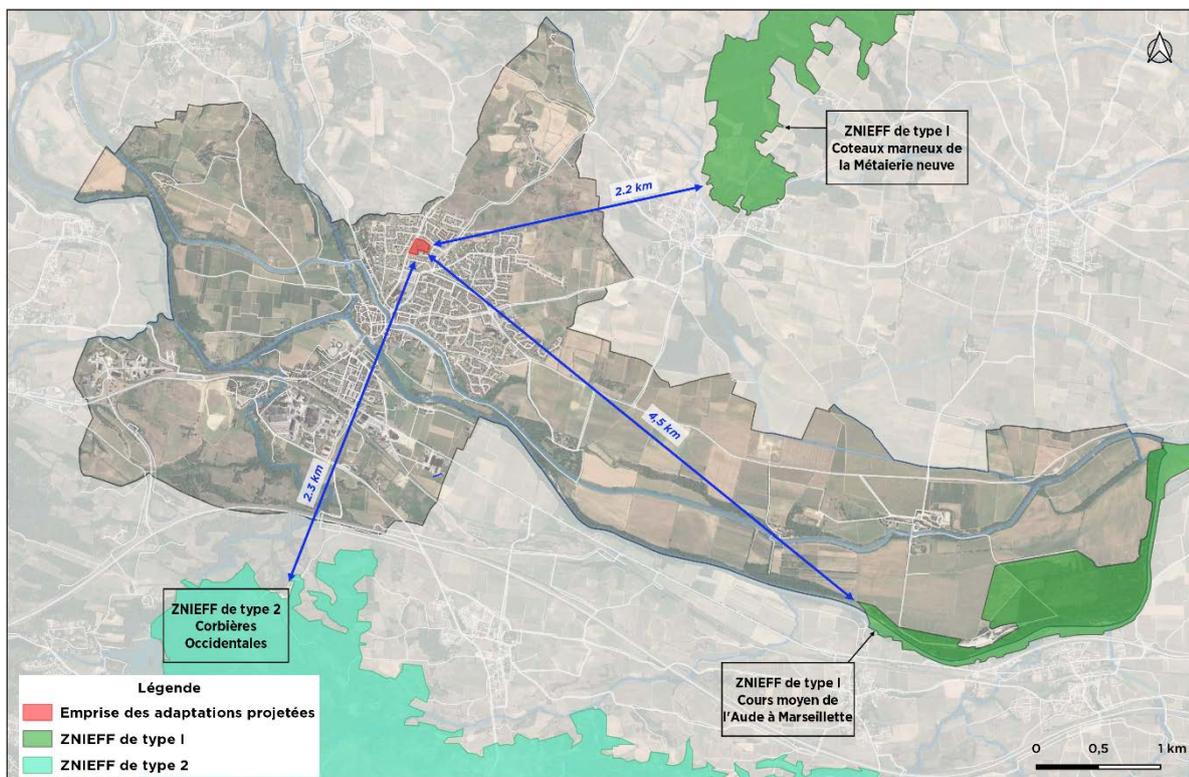
A RETENIR :

Le territoire communal est concerné par plusieurs zonages de protection environnementaux :

- ZNIEFF de type I : Cours moyen de l'Aude à Marseille ;
- ENS Canal du Midi, Fleuve de l'Aude, Millegrand, Côteux marneux de Trèbes à Saint Frichoux ;
- Zones humides : Canal du Midi, Fleuve Aude, Ruisseau de Bazalac ;
- Corridors écologiques et réservoirs de biodiversité.

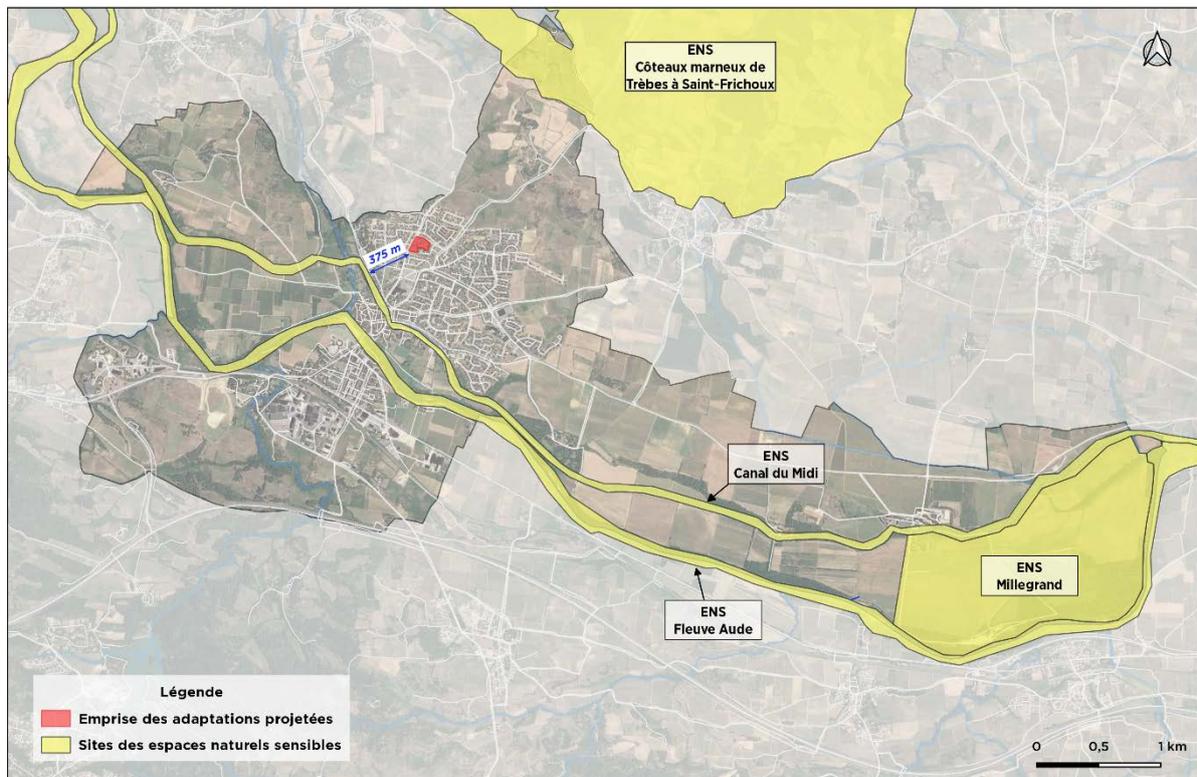
Les cartographies ci-après présentent les zonages d'inventaire et de protection du milieu, localisés sur le territoire communal et à proximité, afin d'analyser les éventuelles incidences de la modification du PLU.

4.3.1. ZNIEFF



La dent creuse identifiée pour la relocalisation de l'EHPAD ne se situe pas au sein d'une ZNIEFF. La ZNIEFF la plus proche se situe à 2,2km de l'emprise des adaptations projetées. Au regard de la distance de la distance des ZNIEFF et de la localisation du projet en zone urbanisée, la procédure de 3^{ème} modification du PLU de Trèbes n'entrainera pas d'effet sur la thématique.

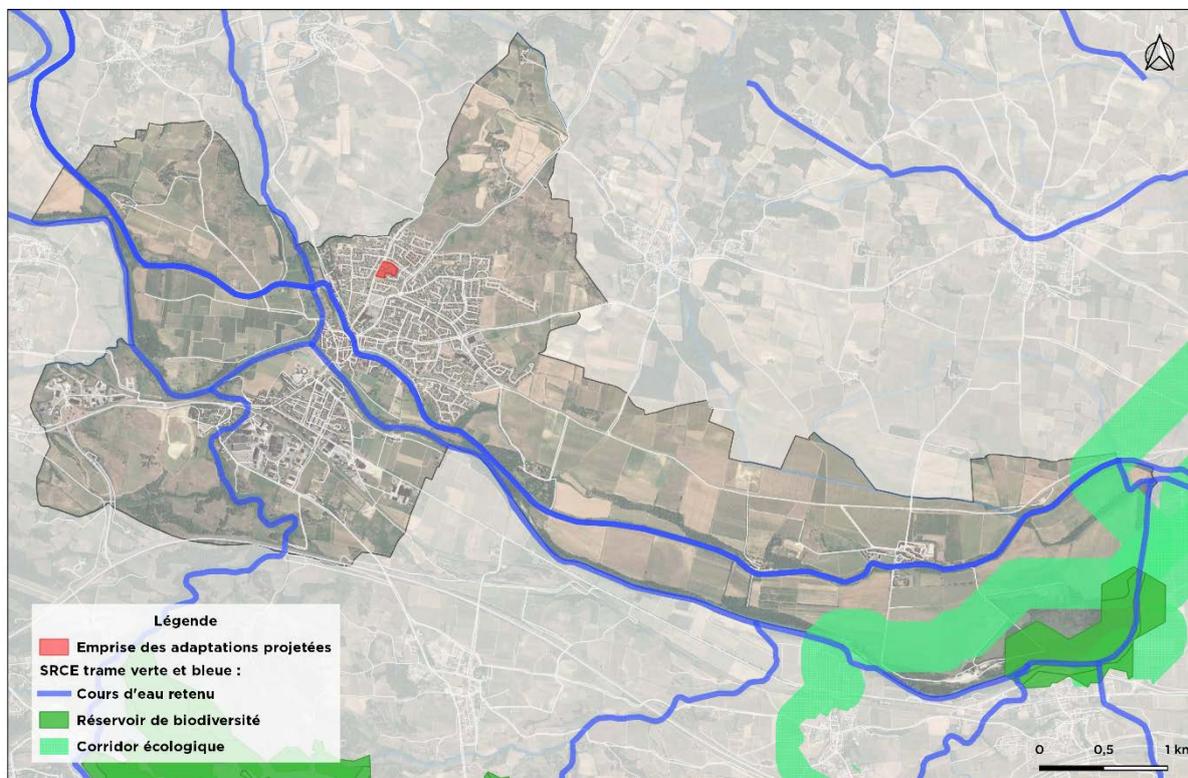
4.3.2. Espaces naturels sensibles



Le secteur d'études concerné par la modification du PLU n'est pas situé au sein des espaces naturels sensibles identifiés sur le territoire communal. Il convient de relativiser la présence de l'ENS le plus proche. L'EHPAD s'insère au sein du tissu urbain et n'entraînera pas d'incidence supplémentaire.

De ce fait, la modification du PLU n'aura aucune incidence sur ces espaces à enjeux.

4.3.3. SRCE – Trames verte et bleue



Les adaptations projetées ne sont pas situées au sein des trames vertes et bleues.

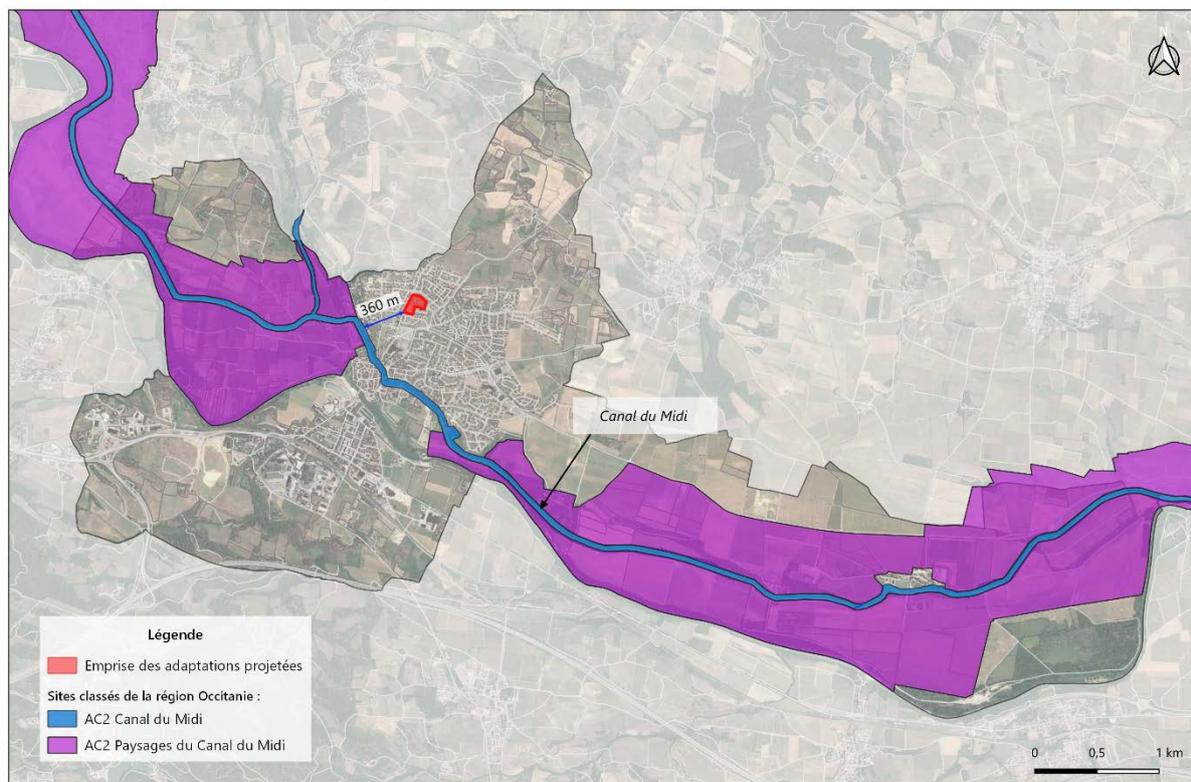
La présente procédure de modification sera sans effet sur les trames verte et bleue au regard de la localisation des cours d'eau, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques par rapport à l'emprise des adaptations projetées.

4.4. Sur la composante patrimoniale

D'après la base de données de l'Atlas des Patrimoines, le territoire communal est concerné par :

- **Deux sites classés** : « Canal du Midi » et « Paysages du Canal du Midi » ;
- **Un immeuble classé** : « Pont-aqueduc de l'Orbiel » et son périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques ;
- **Un immeuble inscrit** : « Eglise Saint-Etienne » et son périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques ;
- **Six zones de présomption de prescriptions archéologiques** :
 - Zone 1 : le centre ancien du village d'origine médiéval ;
 - Zone 2 et 3 : ces deux zones contiennent chacune un site archéologique attesté ;
 - Zone 4 : un habitat néolithique et deux sites antiques sont présents sur cette zone ;
 - Zone 5 : deux occupations romaines sont reconnues dans ce secteur ;
 - Zone 6 : il s'agit d'un espace à forte potentialité archéologique qui a déjà livré lors de fouilles et de prospections au sol une douzaine de sites archéologiques de toutes les périodes depuis le néolithique jusqu'au Moyen-Age.

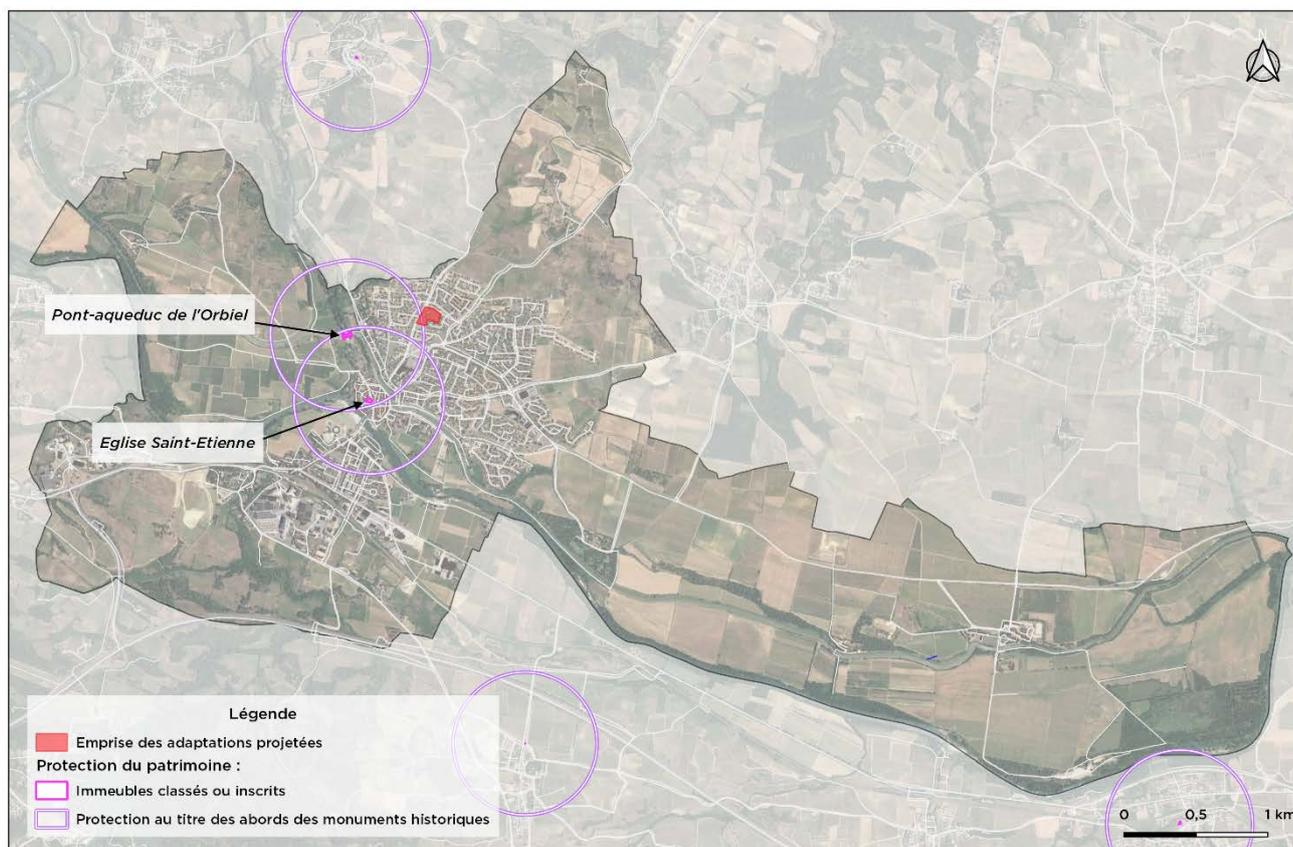
4.4.1. Sites classés et inscrits



L'emprise concernée par les adaptations projetées est située à 400m environ des sites classés identifiés sur le territoire communal.

Il convient néanmoins de nuancer cette proximité par la localisation de l'emprise au sein du tissu urbain existant et de l'association de l'Architecte des Bâtiments de France quant à l'intégration du projet de relocalisation de l'EHPAD.

4.4.2. Immeubles classés et inscrits

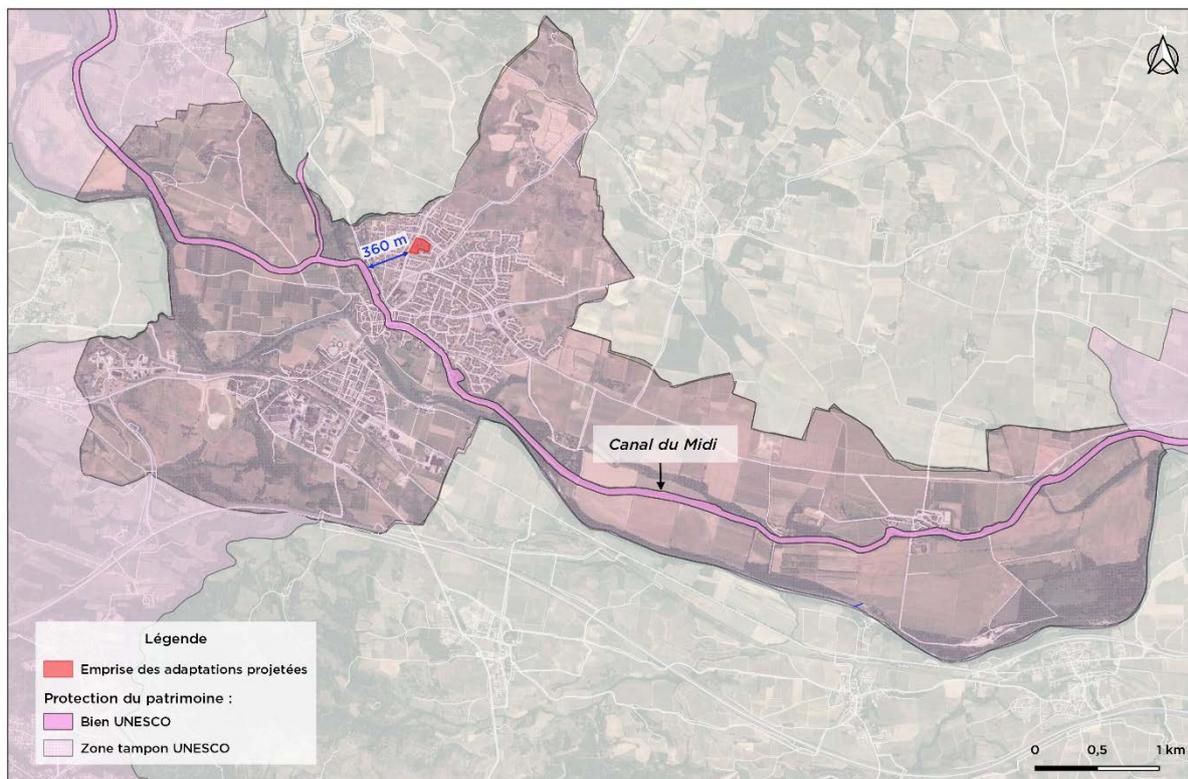


La nouvelle localisation de l'EHPAD est partiellement concernée par le périmètre de protection du « Pont-aqueduc de l'Orbiel ».

Il convient toutefois de relativiser cet élément pour les raisons suivantes :

- L'EHPAD fera l'objet d'une attention particulière quant à son intégration architecturale et paysagère ;
- L'Architecte des Bâtiments de France a été associé à la présente procédure et consulté quant à l'intégration paysagère de l'installation. Par ailleurs, les ABF seront obligatoirement consultés dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme en lien avec le périmètre de protection du « Pont-aqueduc de l'Orbiel ».

4.4.3. Biens UNESCO

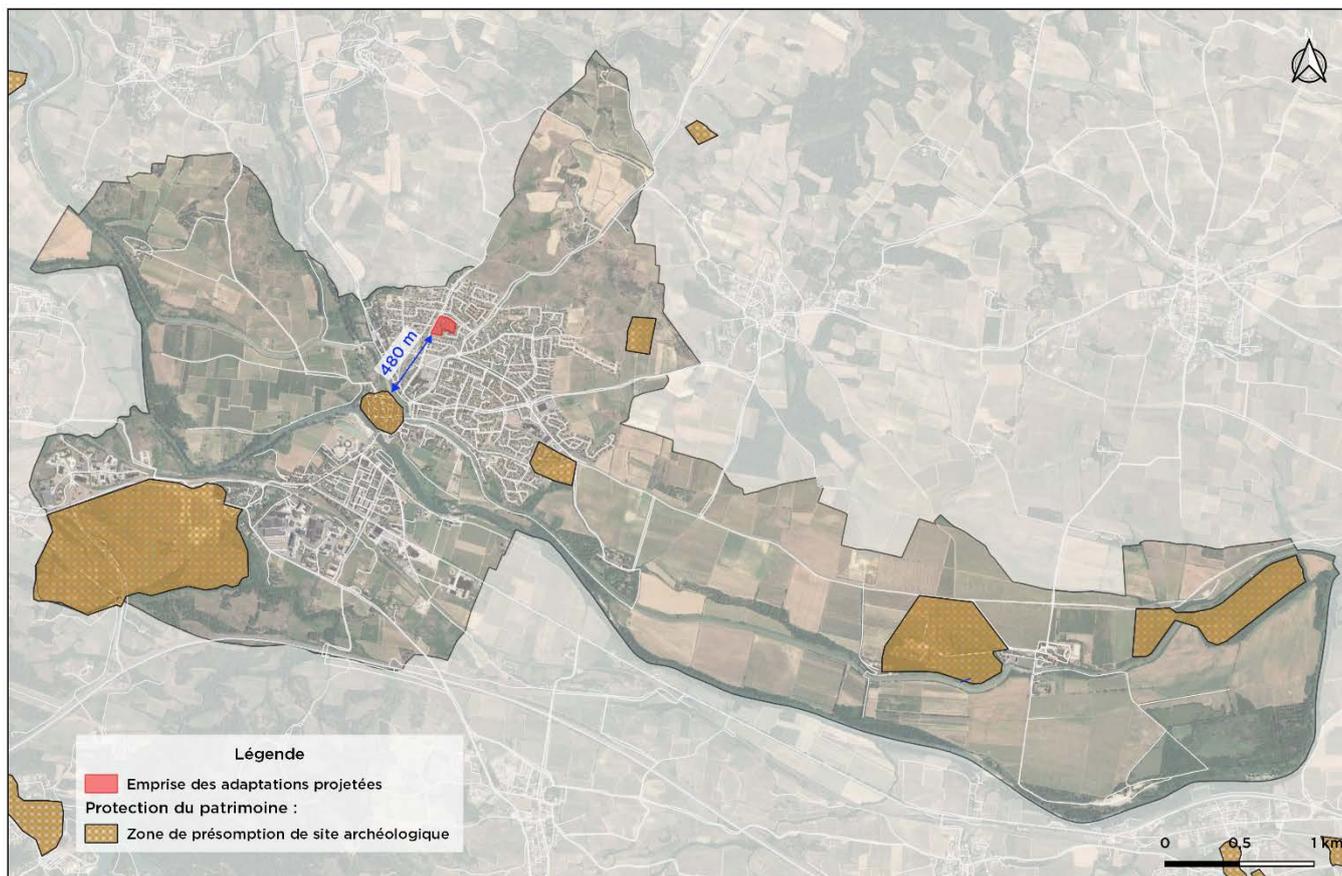


La dent creuse identifiée pour la relocalisation de l'EHPAD se situe dans la zone tampon UNESCO du Canal du Midi à l'instar de l'ensemble du territoire communal.

Pour rappel, l'EHPAD s'insèrera dans une zone urbaine et fera l'objet d'une attention particulière quant à sa qualité architecturale. Aussi, l'équipement sera bordé au sud par un jardin.

Au regard de la distance du canal et des justifications précédentes, la présente procédure sera sans incidence sur la thématique.

4.4.4. Zones de présomption de prescriptions archéologiques



La dent creuse préssentie pour la relocalisation de l'EHPAD se situe a distance suffisante des ZPPA et n'entraînera, en ce sens, aucune incidence sur la thématique archéologique.



MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Département de l'Aude – Commune de Trèbes

3^{ème} Modification du PLU

Version	Date	Objet	Rédaction	Validation
1	Mai 2023	Création	YB	





PREAMBULE 1

1. ZOOM SUR LE CONTENU DES AVIS PPA 2

2. ZOOM SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC 3

 2.1. Observations de Monsieur Albert MONTANES (registre dématérialisé) 3

 2.2. Observations de Mesdames Frédérique DELPECH et Nicole WAGNER (registre « papier ») 4

 2.3. Observations de Madame Frédérique DELPECH (registre dématérialisé) 5

3. INTERROGATIONS DE MONSIEUR JEAN-PAUL GARRIGUE – COMMISSAIRE ENQUETEUR 5



PREAMBULE

La présente note constitue le mémoire en réponse au procès-verbal des observations établis par le commissaire enquêteur.

Cette note sera transmise au commissaire enquêteur et intégrera ses conclusions. Elle a pour objectif d'apporter des éclaircissements aux interrogations des personnes publiques associées, ainsi qu'aux observations du public réalisées dans le cadre de l'enquête publique.

Pour rappel, le tableau suivant dresse **la synthèse** des avis PPA, des observations du public et des interrogations du commissaire-enquêteur sur la procédure de 3^{ème} modification du PLU de Trèbes :

	Emetteur	NATURE AVIS
PPA	ARS 09/02/2023 - 10/03/2023	Favorable avec réserves
	DDTM 11 17/03/2023	Avis favorable
	UDAP 17/03/2023	Avis favorable
	Communauté d'Agglomération Carcassonne Agglo 04/04/2023	Avis favorable
	Chambre des Métiers et de l'Artisanat Aude 25/01/2023	Pas d'observation particulière
	Mairie de Berriac 02/02/2023	Avis favorable
	Mairie de Laure-Minervois 14/02/2023	Avis favorable
	Mairie de Marseillette 22/03/2023	Avis favorable
	Département de l'Aude – Service Aménagement et mobilités douces 22/02/2023	Avis favorable
	DREAL Occitanie 09/02/2023	Avis conforme de dispense d'évaluation environnementale
PUBLIC	M. Albert MONTANES – Registre dématérialisé 04/05/2023	Observations
	Mme Frédérique DELPECH et Mme Nicole WAGNER – Registre papier 12/05/2023	Observations
	Mme Frédérique DELPECH – Registre dématérialisé 24/05/2023	Observations
COMMISSAIRE-ENQUETEUR M. Jean-Paul GARRIGUE		Interrogation

Remarque : les avis favorables sans observation n'appellent pas de réponse de la part de la Commune, seul l'avis avec « réserve » de l'ARS et les observations du public donnent lieu à des éléments en réponse.



1. ZOOM SUR LE CONTENU DES AVIS PPA

Seule l'ARS a émis un avis favorable avec réserve :

➤ Avis de l'ARS

✘ Sur la nécessité de ne pas créer d'îlot de chaleur

La reconstruction de l'EHPAD est prévue dans une dent creuse correspondant à un espace végétalisé. Afin de ne pas créer d'îlot de chaleur, il conviendra :

- De veiller à la qualité des bâtiments et des matériaux de construction ;
- De s'assurer de l'efficacité énergétique des bâtiments ;
- D'aménager des espaces extérieurs et végétalisés ;
- De maîtriser la prolifération des espèces envahissantes (ambrosie, moustique tigre, chenille processionnaire...).

✘ Sur la nécessité de lutter contre la propagation du moustique tigre

Compte-tenu de l'implantation du moustique tigre dans le département, afin de limiter sa propagation, il est recommandé d'être vigilant à ce que les dispositions constructives des bâtiments ne favorisent pas la stagnation d'eau (ex : toits-terrasses insuffisamment perméables, etc.).

✘ Sur la nécessité d'être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement collectif

L'EHPAD devra être raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement collectif.

➤ Réponse de la Commune

En ce qui concerne les éléments propres à la conception et à l'architecture de l'immeuble les services de l'Etat pourront se prononcer et interroger le maître d'ouvrage dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme relative à l'EHPAD pour lesquels ils seront consultés.

Toutefois, il convient de préciser que la conception de l'EHPAD a été confiée à un cabinet d'architectes qui a accordé une attention particulière à l'intégration de la construction au sein de l'environnement existant ainsi qu'à l'agencement de ses espaces verts. Par ailleurs, un jardin intergénérationnel (zone UL) est projeté au sud de l'EHPAD relocalisé afin de conserver un poumon vert au sein du secteur.

L'EHPAD relocalisé sera raccordé au réseau public d'alimentation en eau potable et au réseau d'assainissement collectif.



2. ZOOM SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Trois personnes ont déposé des contributions :

2.1. Observations de Monsieur Albert MONTANES (registre dématérialisé)

➤ Observation

« Bonjour, Il était temps d'ouvrir l'enquête publique pour modifier le PLU de la commune !! Un peu d'histoire : Le terrain actuellement pressenti pour héberger la maison de retraite était destiné, à l'origine de l'urbanisation de la zone, à accueillir des espaces de loisirs et de détente pour les résidents des futurs lotissements. Dans les années 1990 un projet de lotissement sur le même terrain, porté par un bailleur social, a été abrogé lors d'une réunion d'un conseil municipal et il a été décidé d'en faire une forêt : « La forêt du millénaire ». « La forêt du millénaire » était censée accueillir un nouvel arbre à chaque nouvelle naissance d'un Trébéen. Ce fut le cas au début D'autre part, ce lieu permet également aux animaux domestiques des riverains de s'oxygéner et se défouler. Aujourd'hui force est de constater que la procédure de modification intervient en dernier dans la procédure : 1/ Présentation du projet sur la lettre d'information de la ville de Trèbes ETE 2022. Je présume que les esquisses sont issues d'un concours de maîtrise d'œuvre. 2/ Démantèlement du mobilier ludique destiné aux résidents des lotissements adjacents en septembre 2022 !!!! Les privant ainsi de profiter de la sérénité du lieu 3/ Prélèvement pour étude géologique des sols 4/ Piquetage délimitant l'emprise du projet 5/ Ah !! Les arbres n'ont pas été arrachés ... Etonnant !! 6/ Enfin !! L'enquête publique. En ces temps de dérèglement climatique et la volonté de certaines municipalités d'aérer et de végétaliser les centres urbains, je pense qu'il serait plus judicieux de continuer à planter des arbres pour amener un peu de fraîcheur plutôt que de bétonner la zone. Je ne suis pas contre la construction d'une telle structure sur la commune mais contre l'emplacement actuel pressenti. Nous connaissons tous les politiques : agir d'abord ... réfléchir ensuite : Normal, c'est l'argent du contribuable. Ce que je veux dire par là, c'est que ce projet va entraîner d'autres dépenses conséquentes : en particulier l'aménagement et l'élargissement des voies d'accès existantes, le redimensionnement des réseaux EU/EV qui, au vu de l'urbanisation de la zone, sont déjà saturés. D'autres lieux pourraient être étudiés : les zones classées 2AUm direction Rustiques ou Laure Minervois par exemple Cordialement. »

➤ Réponse de la Commune

La présente enquête publique est organisée dans le cadre de la procédure de 3^{ème} modification du PLU de Trèbes conformément à la réglementation en vigueur. La procédure de modification a été initiée pour divers objets dont la relocalisation de l'EHPAD lourdement impacté par les inondations de 2018.

En ce qui concerne l'opportunité de sa relocalisation :

L'EHPAD actuel ayant été gravement impacté par les inondations de 2018, sa relocalisation revêt un caractère urgent. Le maintien d'un tel équipement sur le territoire est nécessaire pour les raisons développées au sein de la notice explicative relative à la modification du PLU.

La relocalisation de l'EHPAD en zone 2AUm direction Rustiques ou Laure Minervois comme proposé n'est pas envisageable. La mobilisation de la zone nécessite, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme de procéder à la révision générale du PLU de la commune qui est une procédure lourde, coûteuse et longue, inconciliable avec la temporalité nécessaire pour la relocalisation.

En ce qui concerne le choix géographique de l'implantation :

Le site de relocalisation pressenti correspond à une dent creuse située au sein du tissu urbain. Le règlement actuel identifie effectivement cette dent creuse en zone UL et la réserve aux activités sportives et de loisirs ainsi qu'aux terrains de camping.

- Cela dit, le règlement écrit de la zone autorisait d'ores et déjà la réalisation d'un certain nombre de constructions en zone UL comme des constructions commerciales, des constructions destinées à l'habitat pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire, des parcs d'attractions, des



aménagements et équipements publics, des constructions et installations nécessaires aux services publics... La zone n'avait donc pas vocation à être maintenue sans construction ; Plus largement, les pièces du document d'urbanisme en vigueur ne mentionnent pas le maintien de cet espace en parc naturel.

La municipalité s'engage par ailleurs à réaliser un jardin intergénérationnel sur l'emprise UL conservée au sud de l'EHPAD. Ce jardin créera du lien social et constituera un poumon vert au sein du tissu urbain ;

- Le choix d'implantation au sein d'une dent creuse s'inscrit dans la politique de sobriété foncière menée à l'échelle nationale, visant notamment à limiter l'étalement de la tâche urbaine ;
- La création d'un EHPAD générera moins de nuisances sonores que bien d'autres constructions et installations autorisées en zone UL ;
- La localisation de l'EHPAD sur l'emprise projetée engendrera une mixité fonctionnelle et intergénérationnelle au sein du secteur.

En ce qui concerne les aménagements préalable nécessaires :

Comme cela est mentionné dans le règlement du PLU, la zone est équipée. La relocalisation a fait l'objet d'échanges avec les services concernés, et notamment ceux de Carcassonne Agglo exerçant la compétence eau potable et assainissement, afin de veiller à ce que le projet soit en adéquation avec les différentes ressources et réseaux ou d'anticiper les ajustements. (DDTM de l'Aude)

Quant à la gestion des eaux pluviales, le travail d'étude a été réalisé avec les services de l'État (DDTM de l'Aude) afin de valider les différents aménagements pour la collecte desdites eaux.

2.2. Observations de Mesdames Frédérique DELPECH et Nicole WAGNER (registre « papier »)

> Observation :

« Monsieur le Maire et membres du Conseil Municipal de la ville de Trèbes. Nous, les résidents des lotissements des Auzis et quartiers Trèbes-Ouest, vous présentons une pétition relative à la construction de l'EHPAD sur le terrain dit « Forêt du Millénaire ».

Nous demandons :

- 1 - La conservation et l'entretien du parc public actuel
- 2 - De reconsidérer le choix de l'emplacement du nouvel EHPAD

Son installation sur le site choisi provoquerait de nombreuses nuisances pour les riverains :

- Augmentation significative de la circulation rue Germinal, chemin des Auzis et chemin de la coopérative, rues non adaptées à une circulation dense,
- Intensité du bruit liée aux activités de l'EHPAD,
- Risques d'inondation pour les habitants du chemin de la Coopérative et les constructions situées en contrebas du terrain,
- Disparition des arbres importants en période de forte chaleur.

3 - Nous aurions également souhaité être consultés et informés au préalable des projets de la mairie et pouvoir en débattre en réunion publique.

Nous souhaitons être écoutés et entendus (démocratie participative).

Recevez Monsieur le Maire et membres du Conseil Municipal nos respectueuses salutations.

Note : une fois soumises à Monsieur le Maire et au Conseil Municipal, les informations contenues dans cette pétition deviennent un document public accessible à tous. 16 personnes ont signé. »

> Réponse de la Commune

Il convient de préciser que la pétition déposée est datée du 13 novembre 2021. A cette date le projet de relocalisation de l'EHPAD n'était pas finalisé et a depuis fait l'objet de nombreux remaniements afin de parfaire son intégration dans l'environnement et sa conception. L'engagement de tous les signataires n'a pas été renouvelé depuis la mise en place de la pétition il y a plus de deux ans.



En ce qui concerne la conservation et l'entretien du parc actuel :

La parcelle retenue pour la relocalisation de l'EHPAD est une dent creuse identifiée dans le PLU comme une zone urbaine réservée aux activités sportives et de loisirs ainsi qu'aux terrains de camping. Le règlement écrit en vigueur autorise la réalisation de plusieurs constructions et aménagements.

Un parc intergénérationnel est néanmoins projeté par la commune au sud de l'EHPAD, précisément pour conserver un espace de verdure au sein du quartier.

Concernant les nuisances qu'entraînerait l'EHPAD :

Ces dernières seront moindres comparées à celles que généreraient les autres constructions et aménagements qui peuvent être réalisés actuellement (ex : parc d'attraction, des équipements publics...)

Enfin, en ce qui concerne la consultation du public :

La commune a communiqué conformément à la réglementation en vigueur par des mesures d'informations et de participation du public. Une réunion publique a du reste été organisée en juin 2022 pour évoquer plusieurs sujets, dont celui de la reconstruction de l'EHPAD.

2.3. Observations de Madame Frédérique DELPECH (registre dématérialisé)

➤ Observation :

« Une pétition a été remise à Monsieur GARRIGUE, commissaire enquêteur, le 12 mai 2023. Les signataires s'opposent à la construction de l'EHPAD sur le terrain dit « La Forêt du Millénaire » pour plusieurs raisons :

- Augmentation significative de la circulation,
- Bruit lié aux activités de l'EHPAD,
- Risque d'inondation concernant les habitations situées en contrebas,
- Disparition des arbres.

A noter que les étés caniculaires que nous subissons, à chaque période estivale, transforment le lotissement en véritable îlot de chaleur, il est donc primordial de pouvoir conserver « La Forêt du Millénaire » et repenser son rôle dans ce réchauffement climatique inévitable, en faisant de ce terrain une oasis de fraîcheur car l'enclavement de cette maison de retraite entre les habitations ne fera qu'aggraver la situation.

Plutôt que de voir se dresser des murs, planter des arbres, nous savons qu'ils fournissent de multiples bienfaits à l'environnement : ils purifient l'air, limitent le ruissellement des eaux de pluie, contribuent la biodiversité et participent à notre bien-être aussi bien physique que mental.

Une nouvelle maison de retraite certainement mais pas à cet emplacement. »

➤ Réponse de la Commune :

La remarque de Madame DELPECH appelle les mêmes conclusions que la remarque précédente puisqu'il s'agit d'un rappel de la même remarque déposée par cette dernière et Madame WAGNER.

3. INTERROGATIONS DE MONSIEUR JEAN-PAUL GARRIGUE – COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dans le cadre de la relocalisation de l'EHPAD au sein du secteur dit "La Forêt du Millénaire", M. Jean-Paul GARRIGUE se questionne sur les points suivants :

➤ Interrogation :

Quel sera le montage juridique (nom de l'acheteur du terrain, prix de vente par la commune, nom du propriétaire et/ou gestionnaire de ce futur établissement médicalisé) ? Une fois l'édifice réalisé, quels seront les éventuels engagements et/ou obligations de la part de la municipalité ?





➤ Réponse de la Commune :

L'acheteur sera l'EHPAD Madeleine des Garets qui n'est autre que l'EHPAD sinistré par les inondations de 2018 mentionné en toute transparence au sein du présent dossier de modification du PLU. L'établissement public sera aussi le maître d'ouvrage de la reconstruction de la maison de retraite, ainsi que son gestionnaire une fois le projet sorti de terre. Une superficie de 12 400 mètres carrés environ a été extraite des parcelles composant « La Forêt du Millénaire », pour être cédée à l'EHPAD contre 250 000 €. Aucune obligation particulière ne sera mise à la charge de la commune une fois l'édifice réalisé. La commune sera simplement intervenue afin de sécuriser l'aménagement de l'EHPAD projeté ainsi que son intégration dans l'environnement, en adaptant son PLU et plus particulièrement son règlement écrit.



4) Avis et conclusions du commissaire enquêteur

La ville de TREBES, se trouve en Occitanie, au cœur du Minervois, à 8 km de la préfecture de l'Aude : CARCASSONNE. Cette commune rurale, traversée par le fleuve Aude et le Canal du Midi, est membre de la communauté d'agglomération dénommée « CARCASSONNE aggro » depuis décembre 2001. Elle est également couverte par un PLU approuvé le 25 juillet 2008.

En raison de plusieurs inondations de son territoire communal, un PPRI a été approuvé le 30 décembre 2012, lequel a été modifié à deux reprises : les 03 décembre 2020 et 13 juillet 2021.

Le PLU est un document d'urbanisme qui, à l'échelle de la commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement. Il fixe, en conséquence, les règles d'utilisation du sol et du territoire pour les dix ou quinze années à venir.

En fonction de l'évolution de la commune, ce document ne peut rester figé et doit donc, lui aussi, évoluer pour « coller » à la réalité du terrain et aux besoins de la collectivité.

Il en est de même concernant le PPRI. Le lourd tribut payé par la ville de Trèbes, lors des inondations dramatiques de 2018 (6 morts ; 50 maisons et 9 appartements abattus dans le cadre du plan Barnier ; l'EHPAD inondé ; etc.), a incité la municipalité à renforcer encore plus la sécurité des trébéens au travers de deux modifications de ce PPRI (03.12.20 et 13.07.21).

Eu égard au développement normal de la commune et du risque croissant d'inondations sur son territoire, il devenait urgent d'intégrer ces changements et améliorations au sein du PLU qui insère le PPRI dans le plan de zonage du règlement écrit et du plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Le 20 décembre 2022, par arrêté N° 214/2022, la municipalité a prescrit la procédure relative à la 3^{ème} modification de ce document d'urbanisme qui est essentiellement articulée autour des points suivants :

- *Accueillir favorablement le projet de relocalisation de l'EHPAD Madeleine des Garets, lourdement impacté par les inondations de 2018, au sein d'une dent creuse situé en zone UL en adaptant le règlement écrit et le plan de zonage,*
- *Mettre à jour le PLU au regard de l'évolution du PPRI,*
- *Toiletter le règlement écrit de la zone UC.*

Le **1^{er} thème**, sujet principal de cette 3^{ème} modification du PLU, concerne la relocalisation de l'EHPAD de Trèbes, bâtiment ancien qui a fait l'objet de plusieurs inondations et qui avait été sérieusement endommagé lors des débordements de la rivière Aude et du Canal du Midi, en octobre 2018.

Cet établissement se trouve actuellement dans le lit majeur de l'Aude, au sein d'une zone à risque Ri1 d'où la nécessité de le déplacer dans une zone sans danger.

Outre l'aspect sécuritaire des 50 résidents actuels, le nouvel édifice sera plus important et pourra accueillir 80 seniors dans un environnement moderne et bien adapté à leurs besoins. Les demandes d'inscriptions pour entrer dans ce genre d'établissement étant en perpétuelle progression le nouvel EHPAD pourra satisfaire beaucoup plus de candidatures à un logement pour personnes âgées (50% de plus).

De même, le nombre de salariés y travaillant (32 actuellement), verra son chiffre passer à 57 personnes, ce qui permettra à 25 trébéens de pouvoir y exercer un emploi au sein même de leur commune.

La durée des travaux est prévue entre 18 et 24 mois pour un coût s'élevant à 13 millions d'euros environ, financés en grand partie par diverses subventions : de l'ARS, du département, du Fonds Barnier.

Ce projet est prévu dans une dent creuse d'une zone urbanisée. N'étant pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement, la MRAe n'a pas soumis cette modification à une évaluation environnementale.

Le **2^{ème} point** de cette modification du PLU intéresse la mise à jour du PLU en fonction de l'évolution du PPRI. En effet, pour faire suite aux diverses inondations qui se sont déroulées sur le terrain communal de Trèbes et dont les dernières de 2018 ont été dramatiques (6 morts, 50 maisons et 9 appartements abattus dans le cadre du fonds Barnier), le PPRI a dû faire l'objet de deux modifications (décembre 2020 et juillet 2021) afin de sécuriser encore plus les trébéens et préserver les infrastructures de la commune.

En conséquence, il devenait urgent de réactualiser le PLU au regard des dernières modifications apportées au PPRI.

S'agissant du **3^{ème} sujet** : le toilettage du règlement écrit de la zone UC. Il s'agit de modifier et d'adapter les dispositions spécifiques à cette zone afin de permettre une meilleure lisibilité et clarté pour les administrés et le service instructeur des autorisations de droit des sols. Ce toilettage est aussi l'occasion de procéder à la rectification d'une erreur matérielle, en réintroduisant la zone UCe, omise lors de la 1^{ère} modification simplifiée du présent document d'urbanisme.

Cette enquête publique est l'opportunité pour réactualiser tous les documents d'urbanisme et du PPRI.

Toutes les informations utiles m'ont été fournies par l'équipe communale.

La publicité a été assurée dans 2 journaux différents : *l'Indépendant* (21 jours avant l'ouverture de l'enquête et rappel 3 jours après son début) et dans *La Dépêche du Midi* (20 jours avant l'ouverture et 3 jours après) et pendant toute sa durée, par voie d'annonces légales et d'affichages de l'arrêté communal ainsi que par les 2 affiches apposées tant sur le mur de la mairie que sur le site à aménager dit « Forêt du Millénaire ». J'ai pu constater ces dernières, à plusieurs reprises, lors de mes venues dans la commune.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions pendant 32 jours consécutifs. Toutes les personnes désireuses d'y participer pouvaient être reçues pour s'informer et/ou s'exprimer librement et sans contrainte.

Trois permanences ont été tenues. Le public avait la possibilité de prendre connaissance du dossier sous les formes papier et numérique sans difficulté. Il pouvait également obtenir auprès du maître d'ouvrage ou de ma part, tous les renseignements désirés.

Le dossier de présentation destiné au public était très clair, de lecture facile et aisément accessible à tous les habitants. La procédure relative à l'information du public a bien été respectée, tant en ce qui concerne la publicité que la composition et les modalités de consultation du dossier d'enquête (support papier et registre dématérialisé). Un ordinateur, dans les locaux du service Urbanisme de la mairie de Trèbes, était également mis à la disposition du public.

Les avis relevés au cours de l'enquête publique, par les PPA, sont tous favorables à cette 3^{ème} modification du PLU de TREBES.

Les rares observations inscrites ne portent que sur la relocation de l'EHPAD et n'intéressent que quelques personnes qui deviendront riveraines de cette nouvelle zone. Ces futurs voisins s'inquiètent quant à la transformation de ce jardin, appelé pompeusement « la Forêt du Millénaire ».

Par ailleurs, l'intérêt personnel ne doit pas primer sur l'intérêt général.

Ce projet est cohérent avec tous les points recherchés par la municipalité, à savoir :

- La relocalisation, pour des raisons sécuritaires, de l'EHPAD Madeleine des Garets dans une zone urbaine paysagée et surtout « hors risques » d'inondation.
- La dent creuse identifiée pour l'installation du nouvel EHPAD ne se situe pas dans des espaces naturels, ni d'une ZNIEFF ni encore au sein des trames bleues et vertes

- Le nouvel établissement médicalisé pourra accueillir beaucoup plus de résidents (+ 50%) et satisfera les familles de Trèbes et des communes avoisinantes.
- Cette résidence collective pour seniors jouera, également, un rôle de pourvoyeur d'emplois avec l'augmentation de 75% environ de salariés qui pourront y travailler.
- Eu égard au nombre important d'inondations ayant entraîné plusieurs décès et d'importants dégâts dans la commune, deux modifications du PPRI avaient été réalisées. En conséquence, une mise en harmonie du PLU au regard de l'évolution du PPRI était indispensable.
- Le toilettage du règlement écrit de la zone UC va permettre une meilleure lisibilité et clarté pour les administrés ainsi que l'insertion de la zone UCe qui avait été omise lors de la 1^{ère} modification simplifiée du PLU.

En conclusion de cette enquête et en l'état actuel du dossier,

j'émet un

AVIS FAVORABLE

au projet de cette 3^{ème} modification du PLU de TREBES

Villemoustaussou, le 05.06.2023

Le commissaire enquêteur

Jean-Paul GARRIGUE