

**Jean-Paul GARRIGUE**  
**Commissaire enquêteur**

## **ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE**

**RELATIVE aux :**

- **Projet de PLAN LOCAL D'URBANISME**
- **Projet de modification du ZONAGE d'ASSAINISSEMENT des EAUX USEES**
- **Projet de PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS**

**commune d'ESCALES**

**- AUDE -**

*du jeudi 02 mars au samedi 01<sup>er</sup> avril 2017 inclus*

**RAPPORT, AVIS ET CONCLUSIONS  
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**-oOo-**

## SOMMAIRE

### 1 ) PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1.	<i>Objet de l'enquête</i>	4
1.1.1.	Cadre général	4
1.1.2.	Présentation de la commune	5
1.1.3.	Territoire communal	6
1.1.4.	Milieux reconnus d'intérêt écologique	7
1.1.5.	L'habitat	8
1.1.6.	Démographie	9
1.1.7.	L'hydrographie d'Escales	10
1.1.8.	Ressource en eau potable	10
1.1.9.	Assainissement collectif	10
1.1.10.	Monuments historiques	11
1.1.11.	Production énergie renouvelable	12
1.1.12.	Risques	12
1.2.	<i>Projets municipaux</i>	13
1.3.	<i>Environnement administratif</i>	14
1.4.	<i>Désignation du commissaire enquêteur</i>	14

### 2 ) DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1.	Publicité	15
2.2.	Consultation du dossier – Permanences	15
2.3.	Rencontre avec les représentants de la municipalité	16
2.4.	Autres rencontres et contacts	17
2.5.	Etude du projet	17
2.6.	Personnes Publiques Associées	18
2.7.	Visite des lieux	19

### **3 ) OBSERVATIONS DU PUBLIC**

3.1	Remarques générales sur les observations portées sur les registres	20
3.2	Examen des observations du public pour le P.L.U.	20

### **4 ) AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

4.1	Avis et conclusions du commissaire enquêteur pour le P.L.U.	30
4.2	Avis et conclusions du commissaire enquêteur pour le zonage d'assainissement des eaux usées	32
4.3	Avis et conclusions du commissaire enquêteur pour le P.D.A.	34

<b>ANNEXES</b>	<b>36</b>
----------------	-----------

-0-0-0-0-0-0-

# 1 ) PRESENTATION DE L'ENQUETE

## 1.1 Objet de l'enquête

### 1.1.1. *Cadre général*

- Le village d'ESCALES dispose, à ce jour, d'une carte communale approuvée le 25 janvier 2005.

En 2012, la potentialité de développement devenant insuffisante, le conseil municipal avait décidé d'engager une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 30 mai 2012.

En date du 06 juillet 2015, ledit P.L.U. a été annulé par décision du Tribunal Administratif de Montpellier. La commune est donc revenue sous le régime de la carte communale.

Or, durant la période allant de mai 2012 (commencement du PLU) à juillet 2015 (retour à la carte communale) des cessions de terrains ont été réalisées.

Mais, certains d'entre-eux, sur lesquels on pouvait bâtir avec le PLU, devenaient terres agricoles ou inconstructibles avec la carte communale. Idem, pour ceux qui ne possédaient pas la propriété de constructibilité avec le PLU, devenus bâtissables avec la carte communale. Une dizaine de dossiers de demande de permis de construire sont toujours en instance au sein de la mairie, ne pouvant être traités, actuellement.

Afin de clarifier cette situation devenue intolérable et désirant une vision à plus long terme pour le développement de la commune, le conseil municipal, sous la conduite du Maire, Monsieur Henry SCHENATO, a estimé qu'un nouveau Plan Local d'Urbanisme pouvait répondre à ces objectifs.

Lors du conseil municipal du 1<sup>er</sup> août 2016 (*voir annexe N° 1*), le projet d'un nouveau P.L.U. a été arrêté après avoir tiré le bilan de la concertation.

- La commune d'ESCALES est dotée d'un zonage d'assainissement des eaux usées approuvé le 25 novembre 2002. Il est étroitement lié à la carte communale approuvée en 2005. Depuis cette date, certains travaux d'amélioration ont été effectués. Le conseil municipal souhaite modifier ce zonage pour le mettre en adéquation avec le Plan Local d'Urbanisme nouvellement proposé.

Le 07 février 2017, le projet de modification du schéma communal d'assainissement a été validé par le conseil municipal (*voir annexe 2*).

- ESCALES possède deux monuments historiques classés, de grande qualité : l'église romane Saint-Martin (XI<sup>ème</sup> siècle) et une tour médiévale datée du

Xème siècle. Les vestiges d'un ancien château (même époque, mais non classé), au centre du village, sont également présents.

Afin de mieux préserver ces deux sites, en les valorisant au maximum, il est apparu important de modifier leurs surfaces de protection. Il est proposé de transformer les deux cercles protecteurs actuels, de 500 mètres de rayon qui se chevauchent, en une zone de forme « tentaculaire » plus étendue, qui permettrait en fonction de la topographie du terrain, une meilleure visibilité et protection de ces deux monuments.

Le conseil municipal a donné son accord, le 25 janvier 2017 (voir annexe 3), à la proposition de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, pour un nouveau Périmètre Délimité des Abords (ex-Périmètre de Protection Modifié) des deux monuments historiques de la commune d'Escales.

Par arrêté N° 2017-07 du 10 février 2017 (voir annexe N° 4), le Maire d'ESCALES a soumis à ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE (article L.123-12 du code de l'environnement) les trois dossiers ci-dessus présentés.

### ***1.1.2. Présentation de la commune***

ESCALES (échelles en Occitan), sis dans le département de l'AUDE, se trouve dans les Corbières, à 6 km au Nord-Ouest de LEZIGNAN-CORBIERES et appartient à la première couronne de cette agglomération. Avec une situation pittoresque, entouré de petites collines, le bourg ancien s'est construit sur une carrefour antique à l'intersection du chemin salinier de Lézignan à Caunes et de la voie reliant Lagrasse à Minerve.

Les villages voisins sont : Castelnau-d'Aude (2,17 km), Montbrun des Corbières (3 km), Tourouzelle (3,84 km) et Rieux-Minervois (12 km).

Il est rattaché administrativement au chef-lieu de canton de LEZIGNAN-CORBIERES et fait partie de l'arrondissement de NARBONNE, distant de 25,8 km.

Le vieux village d'ESCALES est installé sur une colline qui domine la plaine. Il est proche du parc naturel du Haut-Languedoc.

Le territoire communal n'est traversé par aucune voie de communication de grande importance. La principale voie d'accès est la RD 127, qui, via la RD 611, relie la commune à Lézignan-Corbières et à l'autoroute A 61.

Dans le cadre de son développement, ESCALES s'est affilié à la « Communauté de Communes de la Région Lézignanaise Corbières et Minervois ». Cette dernière regroupe, à ce jour, 52 communes.

Le village a délégué certaines de ses compétences (création, aménagement et entretien de la voirie, l'élimination et la valorisation des déchets, l'action sociale, la restauration collective, etc ...) à cette structure supra-communale.

ESCALES adhère également au « Pays Corbières-Minervois » et au « SCOT de la Région Lézignanaise » qui recouvre 19 communes.

C'est la ville de LEZIGNAN-CORBIERES, entourée uniquement de petits villages, qui est le pôle d'emplois, de services et de commerces.

### *1.1.3. Le territoire communal*

Cette commune rurale s'étend sur une superficie de 1.018 hectares. La Surface Agricole Utilisée (S.A.U.) des exploitations est de 723 hectares en 2010 (843 hectares en 2000). 73 % environ du territoire communal sont exploités, essentiellement en vigne.

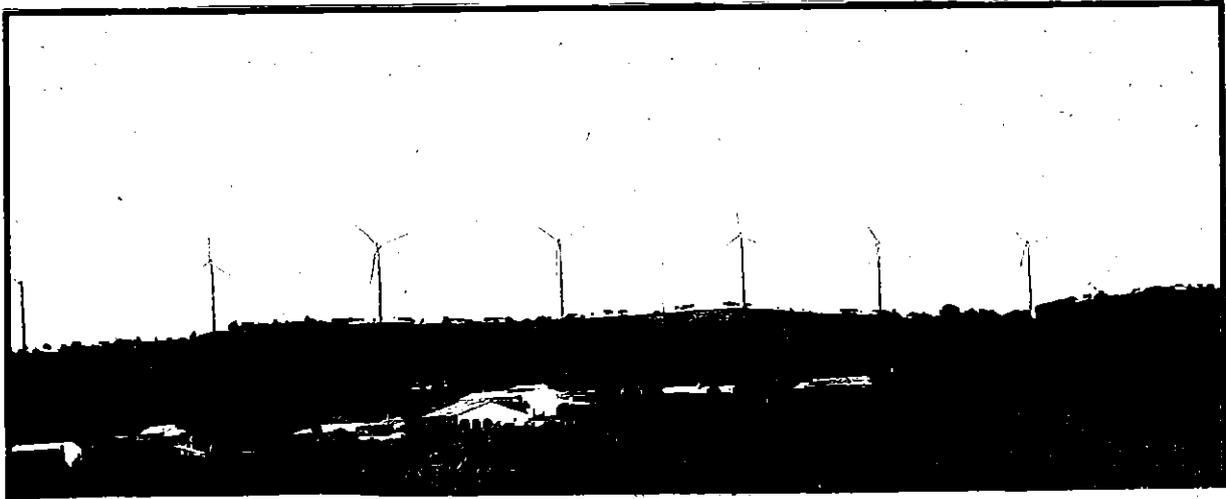
Le territoire communal se divise en deux parties distinctes :

Au Nord : la plaine viticole de l'Aude, offre un paysage ouvert et plat. Elle est couverte essentiellement de vignes (certains vins AOC : « vin des Corbières » et d'autres à l'appellation « vins du Languedoc ») jusqu'aux contreforts de la Montagne Noire (partie Sud du Massif Central). Sur cette partie, les enjeux essentiels sont de :

- Maitriser l'urbanisation pour éviter le mitage de la plaine,
- Préserver, planter et gérer les structures arborées (arbres isolés, alignements, bosquets),
- Préserver la silhouette du village vue depuis la RD 127.



Au Sud : les collines de Lézignan-Corbières sont le domaine de la garrigue et du pin d'Alep : végétation envahissante et qui de surcroît, favorise les risques d'incendie.



Un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) existe. Il a été soumis à enquête publique, durant l'été 2015. Il a pour but de lutter contre la perte de biodiversité :

- en préservant les zones d'intérêt écologique majeur et créer un réseau écologique régional,
- au travers des trames verte et bleue (harmonisation du territoire),
- donner de la cohérence aux politiques de préservation de la biodiversité.

Aucun hameau n'existe sur la commune. Seuls, trois domaines traditionnels viticoles demeurent en activité. Les plus anciens : St. François et la Bastide (130 hectares de terres viticoles, rachetées par un consortium chinois) disposent d'une importante partie immobilière. Le plus récent, dénommé Fond Cyprès est en cours de développement en bordure de la route de Lézignan-Corbières.

#### ***1.1.4. Les milieux reconnus d'intérêt écologique***

A) La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique 910030463 (ZNIEFF, N° régional 00001130) dénommée « Plateau de Montbrun et de Conilhac ». D'une superficie de 720 hectares, elle est localisée à l'extrémité sud-est de la commune. Elle abrite des espèces floristiques remarquables, telles que l'Adonis Annuelle, le Gaillet de Timéroy, l'Odontite Visqueux, l'Ophryx de Catalogne, ..., les milieux déterminants étant constitués de terrains en friche.

La protection de la ZNIEFF devra être assurée de manière stricte.

- B) L'Espace Naturel Sensible (E.N.S.) « butte de Conilhac-Corbières »**  
révèle divers enjeux patrimoniaux :
- + Des espèces floristiques
  - + Des oiseaux protégés (sites de nidification du Grand-Duc)
  - + Divers reptiles dont le Lézard Osselet
  - + Des pelouses méditerranéennes (Brachypode Rameux)

**B) D'autres zones sensibles sont inventoriées : zones humides des lieux-dits « l'étang » à l'ouest et « Salenc » à l'est.**

Aucun site remarquable « Natura 2000 » n'est inscrit sur la commune.

L'activité agricole étant en déprise même dans la plaine (63 exploitations en 1988, seulement 30 en 2010, mais chacune en augmentation conséquente de surface), de nombreuses parcelles qui ne sont plus cultivées actuellement sont envahies par une végétation spontanée. Face à ce recul, le tourisme vitivinicole, l'agrotourisme ou l'oenotourisme pourraient être envisagés.

La forêt communale relève désormais du régime forestier. Ces forêts publiques constituent une partie du massif qui s'étend, du fait de cette déprise agricole.

Le Schéma de COhérence Territoriale (S.CO.T.) de la région Lézignanaise en vigueur, définit une trame verte et bleue qui vient compléter celle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (S.R.C.E.).

### **1.1.5. L'habitat**

Les constructions, souvent réalisées au cours des décennies passées, sans toujours beaucoup de cohérence, au coup par coup, le long de chemins ou de rues, ont engendré la création de « dents creuses ». Souvent, les habitations existantes ne correspondent plus aux modes d'habiter actuelles.

Beaucoup de bâtiments agricoles sont localisés dans le village. Lors de leurs ventes, certains d'entre-eux changent alors de destination et sont transformés en habitation.

Le village n'enregistre que peu de résidences secondaires. Le parc locatif représente 30% environ des résidences principales de la commune. La part des propriétaires a augmenté, ce qui n'est pas surprenant compte tenu de la construction neuve. Quatre logements sociaux sont présents et ne représentent que 2,1 % du parc de résidences principales.

Le rythme de la construction a « explosé » en 2008 et 2009, mais s'est depuis stabilisé. L'offre foncière est le moteur essentiel de l'accroissement du rythme de la construction. Cinq permis de construire ont été sollicités en 2016.

Aucune ligne de bus ne passe par le village. Cependant, le public est autorisé à utiliser certains autocars scolaires pour se rendre d'un point à un autre.

La situation actuelle de certains terrains, qui étaient bâtissables avec le PLU et qui sont devenus inconstructibles avec la carte communale et inversement, n'encourage pas, l'arrivée de nouveaux acquéreurs.

Ce village dispose d'un seul commerce : une épicerie multi-services (boucherie, alimentation, plats cuisinés, dépôt de pain, journaux, gaz, ...) dont le local, propriété de la commune, est loué à un particulier. Il répond, à minima, aux besoins de la population. Une agence postale, locataire également de la mairie, est ouverte tous les jours de la semaine.

Dans le cadre d'un regroupement pédagogique intercommunal avec les villages voisins de Castelnaud d'Aude et de Tourouzelle, ESCALES abrite, pour l'année scolaire 2016-2017, 25 enfants des classes de CM1 et CM2.

L'évolution du nombre d'entreprises viticoles, la surface agricole utilisée et l'absence de succession pour les exploitations existantes créent un sombre tableau de l'avenir de cette économie locale qui est importante.

### ***1.1.6. Démographie***

Après une période de diminution démographique (des années 60 à 1982), la commune a enregistré une croissance continue et mesurée du nombre de ses habitants. De 1999 à 2012, la population a accéléré sa croissance de 76 habitants (5,8 habitants par an) provenant essentiellement de l'apport d'une population arrivant de l'extérieur, laquelle travaille essentiellement à Lézignan ou même à Carcassonne et Narbonne.

Le SCOT de la région Lézignanaise a l'ambition d'accroître sa population de 10.000 habitants entre 2010 et 2020.

Cet objectif conduit à estimer la population d'ESCALES, en 2030, à environ 600 habitants. Chiffre qui ne doit absolument pas être dépassé, en raison de la production en eau potable naturelle du puits qui alimente le village. C'est sur cette contrainte que se construit le développement démographique communal.

362 Escaliens étaient recensés en 2009. A ce jour, leur nombre s'élève à 459 (source communale).

### ***1.1.7. L'hydrographie d'ESCALES***

La commune est traversée par plusieurs cours d'eau très intermittents :

- le ruisseau des Teulières, poursuivi par le ruisseau de l'Aiguille (dénommé Jourre en Occitan = jonc en Français).
- le ruisseau Rec dal Brel (ruisseau du bois clôturé, en Français) est sujet à des débordements, essentiellement en aval du village.
- le ruisseau de Salenc et son affluent le Rec dal Caus (ruisseau du Causse en Occitan).

De nombreux fossés participent à l'irrigation.

La trame hydraulique est dense et participe ainsi à la trame foncière.

### ***1.1.8. Ressource en eau potable***

Les villages de CASTELNAU d'AUDE et d'ESCALES sont alimentés en eau potable par un puits commun, sis sur le territoire de LA REDORTE, appelé captage de la Plaine des Plôts. L'eau est pompée à 10 mètres de profondeur, puis envoyée dans deux réservoirs situés dans les communes desservies.

C'est ainsi que ce puits impose une limitation absolue du nombre d'habitants à 600 pour chacun des deux villages, la production maximum du pompage ne pouvant dépasser la consommation journalière de 1.200 utilisateurs.

La consommation d'eau pour 600 habitants équivaut à 215 m<sup>3</sup>/jour sans affecter la réserve incendie qui s'élève à 120 m<sup>3</sup>.

Le prix du m<sup>3</sup> (2,07 € TTC) est de 62% moins cher, environ, par rapport aux prix demandés (jusqu'à 5,41 €) dans d'autres communes du département.

### ***1.1.9. Assainissement collectif***

Le réseau d'assainissement des eaux usées est entièrement de type séparatif. Il dessert l'intégralité des zones constructibles (zone U) du projet de P.L.U. Les effluents collectés sont dirigés vers la station d'épuration.

Cette dernière, modèle « décanteur digesteur », avait une capacité de 500 équivalents-habitants et arrivait à saturation.

En date du 11 mai 2016, une nouvelle station écologique a été construite en très grande partie par le personnel municipal pour en diminuer son coût. Il s'agit de grands bassins, renfermant plusieurs couches de graviers aux granulométries différentes, plantés de roseaux. Sa capacité actuelle est de 880 équivalents-habitants. L'emprise foncière autorise une extension (construction d'autres bassins).

Seules une dizaine de maisons du village et 5 écarts ne sont pas raccordés à l'assainissement collectif mais bénéficient de systèmes autonomes.



Afin de prendre en compte cette nouvelle installation ainsi que l'existence et l'activité du Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.), une modification du zonage d'assainissement des eaux usées est obligatoire.

#### *1.1.10. Monuments historiques*

La commune dispose sur son territoire de deux monuments classés Monuments Historiques, de par leur grande qualité :

- L'église Saint-Martin, fondée par Charlemagne et classée le 13 juin 1913. Cette église romane date du XIème siècle et possède une abside semi-circulaire flanquée de deux absidioles et d'un clocher roman à deux arcades plein cintres remarquables. L'ensemble est recouvert de lauzes.
- La tour médiévale, Monument Historique classé le 19 novembre 1942, date du Xème siècle. Elle a conservé ses dispositions d'origine. Elle est implantée sur le castrum (lieu fortifié) ce qui lui permettait d'être en lien visuel direct avec les autres tours de l'Alaric et de communiquer par signaux avec la tour de Montrabech.

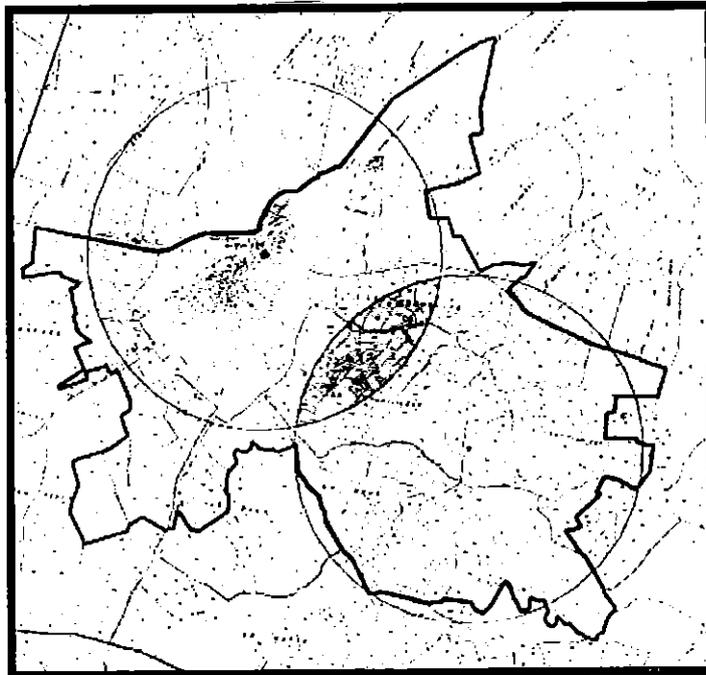


ESCALES présente encore aujourd'hui les vestiges d'un ancien château, non classé, situé au centre du village, et qui daterait de la même époque.

L'église et la tour, étant inscrites au titre des Monuments Historiques, bénéficiaient, depuis leur classement (1913 et 1942), d'une protection particulière (deux cercles de 500 m de rayon, dont chaque site est le centre), d'autant plus qu'elles se trouvent sur des points culminants, donc très visibles dans le paysage lointain.

Or, il s'avère que ces surfaces de protection ne sont plus cohérentes avec le paysage patrimonial de la commune, et afin de préserver leurs abords, une nouvelle zone protectrice est sollicitée (Périmètre Délimité des Abords), non plus sous la forme de disques (roses sur la carte) mais « tentaculaire », taillée sur mesure (pourtour rouge) afin de mieux respecter les divers cônes de visibilité.

D'où ce projet de modification du P.D.A. (ex- Périmètre de Protection Modifié).



### ***1.1.11. Production d'énergie renouvelable***

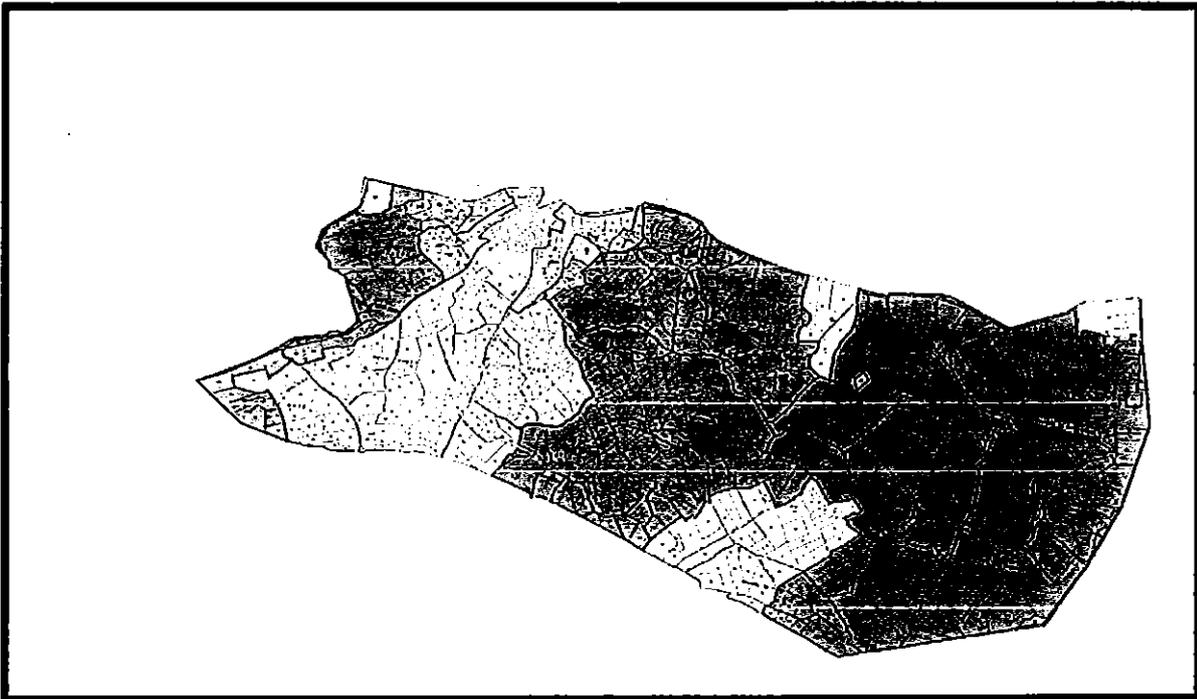
Une centrale éolienne a été implantée au lieu-dit « Plot de Maurou », à 240 m d'altitude, sur le territoire appartenant aux deux communes de Conilhac et d'Escales. Les dix éoliennes, de 44 m de diamètre et d'une hauteur totale de 68 m, produisent 21 millions kWh / an, énergie vendue à E.D.F.

### ***1.1.12. Risques***

A) ***Le risque inondation*** : une zone inondable a été délimitée à partir d'une étude hydraulique partielle concernant le Rec dal Brel. Cette zone concerne

directement le village, à la fois sur la marge « est » : de sa partie actuellement bâtie jusqu'au lotissement « Le Bosquet » ; ainsi que dans ses abords immédiats au nord du chemin de la Crouzette. Le secteur de La Bastide est notamment affecté par ces inondations.

B) *Le risque feu de forêt* : le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Incendie de Forêts du massif de la pinède de Lézignan a été approuvé par arrêté préfectoral du 10 avril 2014.



En blanc : zones sans risques.

En rouge : zones où l'aléa subi est élevé, quel que soit le niveau de défendabilité.

En bleu : zones où l'aléa est modéré, ou élevé mais peut être réduit par la présence d'équipements destinés à améliorer la défendabilité.

## 1.2 PROJETS MUNICIPAUX

*Le projet de P.L.U*, en cohérence avec les orientations du P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), désire :

- Un développement modéré de la population (600 habitants en 2030),
- Développer le village dans la continuité de l'existant (éviter les dents creuses),
- Achever le tissu amorcé à la Crouzette,
- Favoriser une offre foncière diversifiée autorisant l'accès au logement pour tous
- Préserver le cadre bâti du vieux village et de ses abords immédiats,
- Protéger les entrées du village et tout particulièrement celle située sur la RD 127

- Préserver les espaces et activités agricoles,
- Préserver les espaces forestiers,
- Préserver les paysages et espaces naturels
  
- Permettre le développement des énergies renouvelables,
- Favoriser les déplacements à pied,
- Améliorer les communications numériques.

*Le projet de modification du zonage d'assainissement des eaux usées prend en compte :*

- La nouvelle station d'épuration écologique,
- Le réseau d'assainissement collectif existant dont il n'est pas prévu d'extension,
- L'existence et l'activité du S.P.A.N.C. (assainissement non collectif),
- Le projet de Plan Local d'Urbanisme.

*Le projet de modification du Périmètre Délimité des Abords (ex-P.P.M.) va permettre d'étendre et de renforcer la zone de protection des deux monuments historiques du village (Eglise St. Martin et la Tour romane) en respectant les cônes de visibilité qui les mettent en valeur.*

### **1.3 Environnement administratif**

Cette enquête est régie par :

- *Le Code de l'environnement*
- *L'ordonnance du 03.08.2016*
- *Le Code de l'urbanisme*
- *Le Code des collectivités territoriales, notamment l'article L.2224-8 et -10*
- *Le Code du Patrimoine, essentiellement l'article 621-30-1*

### **1.4 Désignation du Commissaire Enquêteur**

En date du 06 janvier 2017, j'ai été nommé en qualité de Commissaire Enquêteur, par décision du Tribunal Administratif de Montpellier (N° E16000230/34).

## **2) DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **2.1 Publicité**

Conformément aux textes en vigueur, les avis de publicité de l'enquête ont été communiqués, par les soins de la Mairie d'ESCALES, dans deux journaux :

- Le 14 février dans *l'INDEPENDANT*, soit 17 jours avant le début de l'enquête, pour la première parution et au cours de l'enquête (03 mars 2017) pour la seconde (*voir annexe N° 5*).

- Le 14 février 2017, soit 17 jours avant l'ouverture de l'enquête pour la première parution et au cours de l'enquête (03 mars), pour la seconde, dans *MIDI LIBRE* (*voir annexe N° 6*)

Des affiches annonçant l'enquête publique ont bien été apposées 20 jours avant le début de celle-ci sur le panneau destiné à l'affichage municipal (mur extérieur de la mairie), ainsi que sur les lieux suivants (à ma demande) :

- A côté de la porte de l'église St. Martin,
- A proximité de l'entrée de la Tour romane,
- Près de la nouvelle station d'épuration.

J'en ai personnellement vérifié la matérialité, lors de mes visites (*annexe N° 7*).

Un certificat d'affichage atteste l'accomplissement de cette formalité (*annexe N° 8*).

La tenue de l'enquête publique a également fait l'objet d'une insertion dans le bulletin municipal « l'écho du village » du 26 janvier 2017, distribué gratuitement.

### **2.2 Consultation du dossier - Permanences**

Après concertation avec le Maître d'Ouvrage, l'enquête, dont le siège a été fixé en mairie d'ESCALES, s'est déroulée du 02 mars au 1<sup>er</sup> avril 2017, soit une durée de trente et un jours.

Le local réservé à cet effet était la salle du conseil municipal, au 1<sup>er</sup> étage de la Mairie, qui permettait une consultation paisible, confortable et confidentielle du dossier ainsi qu'une lecture aisée des plans.

Je note tout particulièrement la courtoisie, la disponibilité et l'excellent accueil qui m'ont été réservés, aussi bien de la part du Maire, de son premier adjoint que de la secrétaire de mairie.

Cette enquête a été également dématérialisée. La commune ne disposant pas d'un site Internet, le Maître d'Ouvrage, a dû en créer un très rapidement, avec l'aide de l'entreprise Laurent BRASSEUR, sise chemin des Carmes à Caunes Minervois-11.

C'est ainsi que l'intégralité du dossier d'enquête a été mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête publique (art. L.123-02, L. 123-10 et -12). Je l'ai vérifié personnellement.

Un accès gratuit au dossier a été garanti par l'installation d'un poste informatique au siège de l'enquête. La participation du public par voie électronique a été possible (art. L.123-10).

Ce nouveau site créé <http://www.mairie-escales.fr> bénéficie d'un seul portail d'accès. Une fois entré, l'internaute, disposait de plusieurs choix, dont l'onglet de couleur « Urbanisme », qui lui permettait, facilement, d'accéder à tous les documents composant les trois dossiers de cette enquête. De même, il avait la possibilité de laisser un avis, s'il le désirait.

Je me suis tenu à la disposition du public les :

- 02 mars 2017 de 09h00 à 12h00
- 14 mars 2017 de 09h00 à 12h00
- 1<sup>er</sup> avril 2017 de 14h00 à 17h00

Ce dernier jour était un samedi : choix délibéré de ma part afin de permettre aux Escaliens, qui travaillent durant la semaine à l'extérieur du village, de pouvoir venir consulter les documents le premier jour du week-end.

Les permanences ont débordé des horaires normaux d'ouverture du public et se sont tenues dans de bonnes conditions matérielles et relationnelles. Aucun incident n'est intervenu.

A l'issue de la dernière permanence j'ai clôturé le registre en vertu de l'article 5 de l'Arrêté d'ouverture et pris possession de l'intégralité du dossier.

### **2.3 Rencontre avec les représentants de la municipalité**

Plusieurs rencontres avec les représentants de la municipalité ont été nécessaires afin de recueillir la totalité des documents constitutifs des trois dossiers mis à l'enquête publique et obtenir des informations complémentaires.

C'est ainsi, que j'ai retrouvé, les 19 janvier et 06 février 2017, le Maire d'Escales, M. SCHENATO, accompagné du 1<sup>er</sup> adjoint : M. CAZENEUVE.

Au cours du premier rendez-vous les dossiers m'ont été remis.

Une troisième entrevue avec le Maire du village, assisté de la secrétaire de mairie, Mme. Sylvie TOURNIE, s'est avérée très utile en raison de la situation particulière dans laquelle se trouve, actuellement, la commune suite à l'annulation du précédent P.L.U.

## **2.4 Autres rencontres et contacts**

Désirant recevoir des explications plus détaillées sur certains points précis, du P.L.U., j'ai rencontré, le 1er février 2017, M. Frédéric MARTINEZ, à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M.) de Narbonne (11), lequel a répondu à toutes mes interrogations.

Pour des raisons identiques, j'ai contacté à deux reprises, par téléphone, le cabinet d'études de M. Karl PETERSEN, sis 8, rue de Garibaldi à Toulouse (31), qui a rédigé les dossiers de présentation.

Les 3 et 13 février 2017, je me suis rendu à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Aude, à Carcassonne (11), où j'ai rencontré Mme. Laurence BERTIN (adjoine au Chef de service), successeur de M. BRETON, lequel avait instruit le dossier relatif aux deux monuments historiques du village. Une nouvelle carte légendée, d'un grand format, m'a été remise par mon interlocutrice.

## **2.5 Étude du projet**

Les dossiers de présentation (support papier), ont été présentés au public aux heures et jours habituels d'ouverture de la mairie (du lundi au vendredi de 09h00 à 12h00). Les dossiers informatisés sont restés en ligne durant toute la durée de l'enquête publique.

Les 3 dossiers présentés au public étaient constitués des documents suivants, cotés et paraphés par mes soins :

\*Un registre officiel d'enquête (16 pages)

\*P.L.U. :

Rapport de présentation (81 pages)

Les orientations d'aménagement et de programmation (9 pages)

Le règlement écrit (25 pages)

Le règlement graphique (carte à l'échelle 1/5000)

Annexes : notice explicative (5 pages)

Plan du réseau d'eau potable et bornes incendie (carte à l'échelle 1/2500)

Zonage d'assainissement (carte à l'échelle 1/1000)

Plan du réseau des eaux usées agglomération (carte à l'échelle 1/2500)

Liste des servitudes d'utilité publique (2 pages)

Plan des servitudes d'utilité publique (carte à l'échelle 1/5000)

Plan de prévention des risques d'incendie de forêts (82 pages)

2 cartes (échelle 1/5000) relatives au PPRIF de Lézignan

Contraintes d'urbanisme (servitude I3) (5 pages)

Défendabilité P.P.R.I.F. Massif de Lézignan (2 feuillets)  
Les prescriptions du S.D.I.S. (3 pages)  
Deux cartes « défense incendie » (échelle 1/5000)  
Une carte (échelle 1/5000) : Bois et forêts relevant du régime forestier  
Arrêté communal N° 2017-07 : enquête publique unique (4 feuillets)  
Avis des P.P.A. (24 pages)  
Porter à connaissance d'août 2015-Analyse territoriale (15 pages)  
Porter à connaissance de septembre 2015-Volet réglementaire (27 pages)  
Délibération du conseil municipal du 1<sup>er</sup>/08/2016 (4 pages)

**\*Modification zonage assainissement des eaux usées :**

Notice explicative (6 feuillets)  
Carte du zonage d'assainissement (1/10000)  
Délibération du conseil municipal du 07/02/17

**\*Périmètre délimité des Abords des monuments historiques :**

Note justificative des Bâtiments de France du 30/03/16 (3 pages)  
Une carte (format A4) sans légende du P.D.A.  
Une carte (format A2) du P.D.A. avec légende, à ma demande  
Délibération du conseil municipal du 25/01/17

L'ensemble de ces dossiers me paraît correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur, tant en ce qui concerne sa composition que l'information du public en général.

Le rapport de présentation est complet, clair et bien organisé. Ce dossier m'apparaît accessible à des citoyens pressés qui découvrent l'urbanisme pour la première fois.

Le P.A.D.D. est très lisible.

Les plans sont bien renseignés. Dommage qu'ils ne soient pas tous à la même échelle et que la carte communale reprenant les divers zonages (« U », « A », « N »...) ne comporte pas les numéros des parcelles. La carte représentant les périmètres de protection des deux sites historiques se trouvant sans explication, donc moins compréhensible, j'ai demandé aux Bâtiments de France le même document, d'un format plus grand et surtout légendé.

En l'absence des numéros des parcelles sur les plans, de grandes cartes cadastrales ont été installées, à ma demande, dans la salle de consultation afin que chaque propriétaire puisse retrouver son terrain.

## **2.6. Personnes Publiques Associées**

Le projet proposé, traduisant une volonté de maîtriser le développement démographique de la commune et se voulant particulièrement économe en matière de consommation des sols, toutes les P.P.A. interrogées ont émis un avis favorable, assorti

des observations suivantes (synthétisées par la D.D.T.M.) qui devront être prises en compte, à savoir :

- la rectification de la zone inondable reportée sur le règlement graphique en reprenant celle définie par l'Atlas des Zones Inondables et l'étude hydraulique du SMAH Joures-Lirou,
- l'introduction d'éléments complémentaires dans les orientations d'aménagement et de programmation afin de renforcer les exigences environnementales (Rec dal Brel, franges urbaines, en particulier),
- la déclinaison d'une orientation d'aménagement et de programmation à la frange urbaine de la zone Ub, zone exposée au risque incendie, afin de délimiter une partie non aedificandi et proposer un traitement végétal approprié de cette limite,
- le report sur le règlement graphique des éléments remarquables identifiés comme patrimoine séculaire et des trois servitudes liées au risque accidentels sur les canalisations de transport de gaz naturel,
- la prise en compte des observations sur le règlement écrit et le lexique,
- l'insertion au projet d'un calendrier relatif à la mise en conformité de l'extension de la couverture de défense incendie (secteur chemin de Moutourens),
- l'élaboration d'un calendrier de phasage pour la réalisation d'un schéma communal d'assainissement pluvial qui devra proposer des solutions techniques face à l'insuffisance des réseaux de collecte pluviaux de certains secteurs.

Le Maître d'Ouvrage m'a indiqué que toutes ces remarques seraient prises en compte dans ce projet de P.L.U.

## **2.7 Visite des lieux**

- J'ai été amené à effectuer deux visites du territoire communal :
- en compagnie de M. SCHENATO, le 20 février 2017, afin de visualiser concrètement la topographie des lieux et de comprendre les objectifs visés par ces projets.
  - puis seul, le 27 février 2017, pour mieux appréhender certains points particuliers et me rendre compte de la situation géographique particulière du village.

A l'issue des permanences, j'ai été invité, à me rendre sur une parcelle en compagnie du propriétaire, afin de mieux concevoir certains détails incompris.

Au cours de cette visite, j'ai pu constater qu'aucun des habitants rencontrés, auprès de qui je me suis présenté, n'était hostile à ces projets, la plupart étant heureux de voir "leur" village évoluer et chacun comprenant le bien fondé du P.L.U. En effet,

renforcer l'urbanisation du cœur du village avant de favoriser des constructions isolées et parfois excentrées, me paraît logique, tant sur le plan social, financier et esthétique, que sécuritaire (zone inondable et risque d'incendie de forêt).

### **3 ) OBSERVATIONS DU PUBLIC**

#### **3.1 Remarque générale sur les observations portées sur les registres**

L'enquête s'est terminée le samedi 1er avril 2017 à 17h00.

Malgré la publicité effectuée cette enquête publique unique n'a suscité que peu d'intérêt de la part des Escaliens et semble s'être déroulée dans une certaine indifférence. En effet, la participation de la population n'a pas été importante pour une enquête qui recouvrait trois dossiers. Pourtant, mon ultime permanence a été placée un samedi après-midi, afin de permettre aux habitants du village, qui travaillent en semaine à l'extérieur, de venir consulter les dossiers le premier jour du week-end.

Le peu d'implication du public peut être révélatrice d'une concertation préalable et d'une information réussies ?

Lors de mes trois permanences, une vingtaine d'habitants se sont déplacés pour consulter, uniquement, le dossier relatif au P.L.U.

Aucun visiteur n'a demandé à utiliser le poste informatique installé dans les locaux de la mairie et aucun examen des pièces n'a été effectué en dehors de mes présences. Seuls deux avis ont été écrits sur le registre dématérialisé.

**Toutes les mentions inscrites sur les deux registres ne portent que sur le P.L.U.**

Une majorité d'entre-elles n'indiquent aucun avis particulier (visites pour une simple consultation des pièces du dossier, ou recevoir divers conseils). Je n'ai donc retenu que dix observations.

#### **Aucun avis n'a été laissé concernant les modifications du zonage d'assainissement des eaux usées et du P.D.A.**

J'ai fait part de tout ceci au maire d'ESCALES, le 05 avril 2017, par un procès-verbal de synthèse remis directement à l'intéressé (*annexe N° 9*).

Dans son courriel du 06 avril 2017 (*annexe N° 10*), le Maître d'Ouvrage, me répond, au sujet des observations ci-après décrites,

#### **3.2 Examen des observations du public pour le P.L.U.**

##### **Observation N° 1 :**

Après un long entretien, avec Mme. Nadine IGOT, propriétaire avec son mari de trois terrains contigus : N°41 (14a 65ca), N° 372 (3a 65ca) et N° 1378 (9a 50ca), celle-

ci constate qu'ils se trouvent en zone « Nb » dans le nouveau projet de P.L.U. Aussi, demande t-elle (confirmation faite par un courrier annexé) qu'ils soient classés « constructibles », comme avant. Ils sont entourés d'autres maisons. Ces parcelles arborées ne peuvent plus être entretenues par leurs soins (dernier nettoyage : 1.980€ + P.V. de 183€ par l'O.N.F.). Aussi, elle désirerait s'en séparer et pouvoir les vendre en terrains à bâtir.

*M. le maire d'ESCALES*, dans son courriel du 06 avril 2017 (annexe N°10) répond : « Les parcelles, propriétés de M. et Mme. IGOT, portant les N° A.41, A.372 et A.1378 sont situés dans une zone de la commune qui n'est pas raccordable à l'assainissement collectif. Une nouvelle station d'épuration publique des eaux usées a été mise en service au mois de mai 2016 et le projet arrêté de PLU a privilégié pour zones d'extension de l'urbanisme uniquement des parcelles raccordables à l'assainissement collectif et non à l'assainissement individuel ».

***Avis du commissaire enquêteur :***

Si le village a entrepris des travaux onéreux (nouvelle station d'épuration) c'est pour qu'un maximum de maisons y soient raccordées en évitant les zones d'assainissement non collectif qui sont une contrainte pour ESCALES. Donc, la commune limite et circonscrit ces secteurs non collectifs, car elle ne veut pas réaliser d'extension du réseau existant.

Les futures zones constructibles prévues dans ce PLU sont limitées, et ont été calculées, en partie, en fonction de ce réseau d'assainissement et surtout de la production d'eau potable naturelle qui est une contrainte pour le développement démographique du village.

Par ailleurs, le fait qu'un terrain se trouvait en zone constructible dans le cadre de la carte communale ne donne pas un droit absolu d'y être maintenu dans le P.L.U.

Afin d'éviter un grignotage de la surface agricole, de ne pas dépasser le seuil des 600 habitants en 2030 et surtout afin de ne pas porter atteinte à la cohérence générale du projet, j'é mets un **avis défavorable** à cette demande.

**Observation N° 2 :**

Après un premier long entretien, avec M. Hans ROTTIER, suivi par la remise d'un mémoire, de 8 pages, assez confus, complété par un avis informatique, puis d'un deuxième entretien et enfin d'une visite des lieux, seules deux remarques peuvent être retenues dans le cadre de ce projet de P.L.U. En effet, les autres doléances très variées, soulevées par l'intéressé, semblent entrer dans un désaccord qui l'oppose au maire actuel et à sa gestion de la commune (bien explicité dans le mémoire).

Les 2 observations retenues de M. ROTTIER intéressent les parcelles N°A.1350 (Nb), 1527 (UBb1) et 1622 (Nb) qui jouxtent les deux autres terrains lui appartenant également N° A.1550 et A. 31 classés UBb1. Il désirerait qu'un accès à la voirie soit

rendu possible pour certains de ces terrains, grâce aux parcelles A.38 (UAd) et A.39 (parking public). Il voudrait, aussi, que le terrain A.1622 (Nb) devienne constructible.

*M. le maire d'ESCALES, répond : « La parcelle propriété de M. Hans ROTTIER, portant le N° A.1672 est située dans une zone de la commune qui n'est pas raccordable à l'assainissement collectif. Une nouvelle station d'épuration publique des eaux usées a été mise en service au mois de mai 2016 et le projet arrêté de PLU a privilégié pour zones d'extension de l'urbanisme uniquement des parcelles raccordables à l'assainissement collectif et non à l'assainissement individuel.*

*Les parcelles cadastrées A.38 et A.39 font partie de la propriété privée de la commune d'ESCALES et non du domaine public de la commune. Il n'existe aucun droit de servitude de passage sur ces parcelles au bénéfice des parcelles voisines et en particulier de celles de M. ROTTIER. En conséquence, la commune n'a aucune obligation d'autoriser un droit de passage sur sa propriété au profit d'un particulier. De plus, M. ROTTIER, étant propriétaire contigu il possède lui-même son propre accès à ces parcelles du côté Ouest par la rue Traversière ».*

***Avis du commissaire enquêteur :***

L'observation relative à la parcelle A.1672 étant identique au cas précédent (observation N° 1 de Mme. IGOT), je reprends le même développement mentionné ci-dessus et émets un **avis défavorable** à cette demande.

Les parcelles cadastrées A.38 et A.39 (propriétés privées de la mairie) jouxtent divers terrains, dont certains appartenant à M. ROTTIER. A ce jour, aucune servitude de passage sur ces terrains, au bénéfice de ceux avoisinants, n'est octroyé. Pourquoi, une telle demande alors que l'intéressé est également propriétaire d'une parcelle qui donne directement sur la voirie et qui est mitoyenne de ses autres propriétés, objets de la demande ? J'émets un **avis défavorable** à cette nouvelle demande.

**Observation N° 3 :**

Mme. Claude SCHENATO et son conjoint Stéphane ZITO se sont rendus acquéreurs en juillet 2015 du terrain constructible, N° A. 1681. Dans le cadre de ce nouveau P.L.U. une seule partie de cette parcelle serait urbanisable, l'autre serait en secteur Nb. Ils demandent que la totalité du terrain soit constructible.

*M. le Maire d'ESCALES répond : « La parcelle A.1681, propriété de Mme. Claude SCHENATO et de M. Stéphane ZITO a été entièrement classée en zone constructible de type UBb1 dans le nouveau projet de PLU. Une consultation préalable des plans du dossier aurait évité le dépôt de cette observation ».*

***Avis du commissaire enquêteur :***

La demande est donc satisfaite de fait. Il faut tout de même signaler que la localisation des terrains n'était pas aisée. En effet, chaque recherche obligeait,

d'abord, la consultation d'une carte cadastrale (à une certaine échelle) sur laquelle les numéros des terrains étaient inscrits, puis de reporter la parcelle recherchée, en fonction de sa forme et de sa situation géographique, sur le plan de zonage (à une autre échelle et sans les N° des terrains).

**Observation N° 4 :**

M. et Mme. ANDRIEU nous interroge par Internet, afin de savoir si leur parcelle A. 423, classée Nb (en continuité avec la zone urbanisée), sur laquelle figure un bâtiment construit dans une oliveraie, peut changer de catégorie afin d'y aménager un gîte rural ?

*M. le Maire d'ESCALES* répond : « La parcelle A.423, propriété de M. et Mme. ANDRIEU, se trouve en zone Nb dans laquelle le règlement du projet de PLU ne prévoit pas l'autorisation du changement de nature d'un bien existant en foncier bâti à vocation de le transformer, d'un moulin à huile en gîte rural. Comme pour la zone A, une modification du règlement de la zone Nb sera appliquée comme suit :

- ... sera autorisé : le changement de destination des bâtiments existants repérés au règlement graphique selon la légende aux seules fins d'hébergement hôtelier ou touristique et de commerce, à condition qu'ils soient liés à l'hébergement hôtelier ou touristique- »

***Avis du commissaire enquêteur :***

Une telle ouverture au tourisme et à une hôtellerie modérée ne pourra être que positive économiquement pour le village qui se trouve à seulement quelques kilomètres de la mer et dans un magnifique décor. Cela permettra à ESCALES de se diversifier et de voir la création de quelques emplois locaux. L'arrivée temporaire, chaque année, de divers vacanciers ne représentera pas un handicap pour la commune, au niveau de la consommation d'eau potable, car il ne s'agit pas d'un tourisme de masse mais que de voyageurs qui logeront, quelques jours, dans un ou deux gîtes. J'émet un **avis favorable** à cette demande.

**Observation N° 5 :**

M. Michel TAILLEFER, exploitant viticole, est propriétaire des parcelles A.336, A.335, A.1472, A.1470 et A.1297 (toutes sise en zone UBa.) qui représentent son siège d'exploitation. Il demande de pouvoir y construire des bâtiments agricoles.

*M. le Maire d'ESCALES* répond : « Les parcelles, propriétés de M. Michel TAILLEFER, cadastrées A.336, A.335, A.1472, A.1470 et A.1297 sont toutes situées autour de sa résidence principale, secteur UBa, composé uniquement d'autres

résidences principales en habitat diffus. Une autorisation à créer dans cette zone des constructions à vocation agricole, avec les nuisances sonores que cela occasionne, aurait obligatoirement pour conséquence l'émergence de nombreux conflits avec les résidents voisins et cela ne peut en aucun cas être envisagé ».

***Avis du commissaire enquêteur :***

La proximité de bâtiments agricoles et de maisons d'habitation est difficilement conciliable lorsque l'exploitant viticole est en activité. En effet, ce dernier est souvent contraint, en fonction des prévisions climatiques, de travailler très tôt le matin, tard le soir ou même la nuit avec des engins bruyants, sans oublier les nombreux allers et retours : ce qui pourrait provoquer à la longue des conflits avec les résidents voisins. J'émet un **avis défavorable**.

**Observation N° 6 :**

La demande de M. et Mme. TOULZA porte sur trois parcelles, dont ils sont propriétaires : N° A. 298 (410 m<sup>2</sup>), A. 488 (5.260 m<sup>2</sup>) et A. 1755 -ex 299- (2.887 m<sup>2</sup>). Les deux premières sont classées en zone « Nb ». Ils s'interrogent sur un tel classement alors que tous les terrains qui les entourent sont construits (lotissement Le Bosquet). Quant à la troisième parcelle (A. 1755, ex 299) elle n'est classifiée « UBa », que partiellement. Pourquoi avoir divisé ce terrain en 2 catégories différentes ?

*M. le Maire d'ESCALES, nous indique : « Les parcelles, propriétés de M. et Mme. TOULZA, cadastrées A.298 et A.1755 (ex- A.299) sont situées en bordure du ruisseau Rec dal Brel. Suite à la crue centennale de novembre 1999 et la réalisation d'une étude hydraulique de ce secteur géographique par le cabinet Hydrétudes en novembre 2010, il apparait qu'un risque d'inondabilité touche ces deux parcelles. Même si un PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation ) n'est pas en place sur la commune d'ESCALES, l'aléa est connu et le risque ne peut être envisagé d'autoriser des constructions futures dans une distance proche de ce ruisseau qui constitue la source du risque. D'autre part, le lotissement Le Bosquet, auquel il est fait référence existait bien avant les inondations de 1999, puisqu'il a été construit au début des années 80.*

*La parcelle cadastrée A.488, propriété de M. et Mme. TOULZA, se situe en vis-à-vis de deux autres parcelles A.298 et A.1755 (ex-A.299) mentionnées précédemment, mais sur l'autre rive du ruisseau Rec dal Brel. Tout le secteur autour de cette parcelle et celle-ci y comprise sont classés en zone non constructible Nb. En effet, comme pour de nombreux autres cas, se conformant aux directives de la Loi SRU, prônant la réduction de l'emprise urbanisable sur l'espace agricole, et, notre commune étant également contrainte à une population maximale de 600 habitants par le débit limité de sa source d'eau potable, il a été nécessaire, au vu de l'accroissement de la population du village de réduire de manière importante la surface des zones constructibles, la population actuelle de l'agglomération approchant les 500 personnes ».*

***Avis du commissaire enquêteur :***

L'inondation est un des principaux risques naturels en France. C'est la catastrophe naturelle qui cause le plus de dégâts. A partir du moment où un risque d'inondation est connu et corroboré par un ouvrage émanant d'un cabinet spécialisé dans les études hydrauliques, la commune ne peut et ne doit pas mettre en péril les personnes et les biens. Dans ce cas, le principe de prévention et de précaution est aussitôt avancé. Il consiste, en outre, à une grande vigilance dans les décisions importantes d'urbanisation. La réponse du Maître d'Ouvrage explicite bien, d'une manière claire, tous les paramètres (Loi SRU, maîtrise de l'évolution démographique, production eau potable naturelle, risques d'inondation) à prendre en compte avant de décider ou non des zones qui seront constructibles. Accepter une telle demande risque d'être dangereux et de remettre en cause ce P.L.U. J'émet un **avis défavorable** à cette demande.

**Observation N° 7 :**

M. Stéphane RIVES, propriétaire des parcelles A. 679 et A. 680 est surpris de constater que ces dernières sont devenues inconstructibles. En effet, dans le précédent P.L.U. (annulé), elles étaient urbanisables car elles se trouvent dans le prolongement du lotissement Pech Redon et auraient servi de liaison à la voirie entre l'impasse Georges Brassens (de ce lotissement) et de la rue du Chêne où l'on trouve la zone pavillonnaire. Cette liaison aurait permis également la pose de canalisations afin de mieux alimenter les habitants du lotissement en eau potable (manque de pression). Un changement de zone (comme avant) de ces terrains lui permettrait également de pérenniser son exploitation viticole en la faisant évoluer vers une exploitation particulière viti-vinicole et créer une cave (investissement foncier).

*M. le Maire d'ESCALES répond : « Les parcelles de M. Stéphane RIVES, cadastrées A.679 et A.680 représentent une surface cumulée de l'ordre de 10.000 m2. Elles sont aujourd'hui cultivées en nature de vigne. Il serait possible de construire une trentaine d'habitations principales sur cette surface en habitat concentré comme cela figurait sur le précédent P.L.U. Comme pour de nombreux autres cas sur la commune, se conformant aux directives de la SRU prônant la réduction de l'emprise urbanisable sur l'espace agricole, et notre commune d'ESCALES étant contrainte à une population maximale de 600 habitants par le débit limité de sa source d'eau potable, il a été nécessaire au vu de l'accroissement de la population du village de réduire de manière importante la surface des zones constructibles, la population actuelle de l'agglomération approchant les 500 habitants. En conséquence, ces deux parcelles n'ont pu être maintenues en zone IAU, ni passer en une autre classification autorisant les constructions nouvelles. »*

***Avis du commissaire enquêteur :***

Comme l'explique le Maître d'Ouvrage dans sa réponse fortement détaillée, des

choix, parfois délicats, sont à faire pour répondre aux exigences des réglementations en vigueur. Par ailleurs, le fait qu'un terrain se trouvait en zone constructible dans le cadre de l'ancien P.L.U. ne donne pas un droit absolu d'y être maintenu dans ce nouveau P.L.U. Il en est de même pour la création d'une rue dans l'ancien document d'urbanisme non reprise dans ce projet. J'émet un **avis défavorable** à cette demande.

**Observation N° 8 :**

Après deux entrevues, M. Jean-Marc SCHENATO demande à ce qu'une partie de la parcelle cadastrée A. 1494 (appartenant également à sa sœur Mme. ZITO et à leur père M. J. Paul SCHENATO) soit en zone constructible. Le classement de la parcelle en « inondable » n'est pas justifié, aucuns relevé ni étude n'ayant été effectués. En l'état, la limitation de la zone inondable ne peut suivre un découpage parcellaire mais hydraulique (confirmation faite par le cabinet B.E.T. EVE (ingénierie de l'eau et de l'environnement de Carcassonne, document annexé au registre).

*M. le Maire d'ESCALES nous indique : « La parcelle, propriété de M. J. Marc SCHENATO, cadastrée A.1494, se trouve à l'entrée du village en bordure de la RD 127 et dans le cône de visibilité proche de l'église St. Martin, classée monument historique. Les services territoriaux de l'Architecture et du Patrimoine sont particulièrement sensibles au fait qu'aucune nouvelle construction ne soit ajoutée dans ce secteur particulier. De plus, même si un PPRInondation n'est pas en place sur la commune d'ESCALES, l'aléa est connu et le risque ne peut être envisagé d'autoriser des constructions futures dans une distance proche du ruisseau Rec dal Brel, qui constitue la source du risque. Suite à la crue centennale de novembre 1999 et la réalisation d'une étude hydraulique de ce secteur géographique par le cabinet Hydrétudes en novembre 2010, il apparait qu'un risque d'inondabilité touche cette parcelle. La périodicité croissante des évènements climatiques exceptionnels ne permet pas d'autoriser dans toutes les parcelles proches du niveau du Rec dal Brel de nouvelles autorisations d'urbanisme. »*

***Avis du commissaire enquêteur :***

Effectivement, sans les résultats d'une étude préalable effectuée par un spécialiste de l'hydraulique il est impossible d'être catégorique quant aux risques d'inondation de cette parcelle, et il semblerait que cette parcelle A.1494 n'était pas concernée par l'étude dont parle le Maître d'Ouvrage. Mais, quels que soient les résultats ils ne peuvent être pris en considération dans ce projet. En effet, ce P.L.U. a été « bâti » en respectant des paramètres bien définis, induits par des réglementations très strictes qui guident et encadrent le Maître d'Ouvrage dans l'élaboration de son projet. Aussi, ce dernier définit-il, à l'occasion de l'évolution de la commune, les différentes zones (urbanisables, agricoles, naturelles, ...) en fonction de la réalité existante (secteurs à garder de ceux qui doivent être modifiés) mais également en prenant en compte les contraintes et limites imposées (évolution démographique,

production d'eau potable naturelle, feux de forêt, inondations, ...). A ceci il faut ajouter la situation géographique de la parcelle : dans le cône de visibilité proche de l'église St. Martin, classée Monument Historique, qui interdit toute nouvelle construction. Aussi, dans le cas où cette parcelle ne serait pas inondable, accéder à la demande de M. Jean-Marc SCHENATO ne peut être prise en considération. J'émet donc un **avis défavorable**.

**Observation N° 9 :**

Mme. DEGASPERI, propriétaire des parcelles cadastrées N° A. 426, 427, 428 et 430 (classées Aa) ne comprend pas pourquoi une zone UBb1, d'une superficie réduite, jouxte sa propriété. De plus, cette dernière est isolée et entourée de secteurs A et N. Pourquoi classer ce petit territoire en « U » ? La viabilisation existe-t-elle ?

*M. le Maire d'ESCALES nous indique : « Les parcelles de Mme. DEGASPERI, cadastrées A.426, A.427, A.428 et A.430 sont situées en zone Aa. Les bâtiments qui y ont été autorisés l'ont été au motif du siège de l'exploitation agricole comme au centre de sa propriété cultivable. Les parcelles cadastrées UBb1 sont toutes raccordées à tous les réseaux, donc viabilisées. Elles représentent un ensemble limité et constructible d'habitats diffus et ne sont en aucune incompatibilité par rapport au propre habitat de Mme. DEGASPERI. Les autorisations d'urbanisme en particulier pour les parcelles les plus proches de Mme. DEGASPERI ont été délivrées et sont en vigueur ».*

***Avis du commissaire enquêteur :***

Les parcelles en question, visées par Mme. DEGASPERI, sont toutes viabilisées, donc raccordées aux divers réseaux d'alimentation (eau, assainissement collectif, ...) aux frais de la commune. Ce nouvel îlot constructible ne représente pas une quelconque gêne pour les terrains et bâtiments appartenant à l'intéressée. Aussi, j'émet un **avis défavorable** à cette demande.

**Observation N°10 :**

M. Jean-Paul SCHENATO est propriétaire d'un terrain N° A. 267, en bordure du Rec dal Brel, à l'entrée du village. Ce terrain est clos de hauts murs qui l'empêchent d'être inondé dans le cadre de crues du ruisseau. Classé Nb, l'intéressé demande un changement de secteur pour qu'il devienne constructible.

*M. le Maire d'ESCALES nous répond : « La parcelle, propriété de M. J. Paul SCHENATO, cadastrée A.267 se situe à la même cote d'altitude que ses parcelles voisines et un mur de clôture ne peut en aucun cas prévaloir du risque d'inondation... (lire la suite de sa réponse qui est identique à celle rédigée sur l'observation N° 8 intéressant M. J. Marc SCHENATO) ».*

***Avis du commissaire enquêteur :***

La protection des implantations humaines contre les inondations se fonde sur des aménagements techniques adaptés (digues, murs de protection renforcés, bassin de rétention ...). Ces mesures n'offrent, cependant, aux surfaces urbanisées qu'une protection apparente : jusqu'au niveau maximal programmé qui peut toujours être dépassé par une crue extrême. Je ne pense pas qu'un simple mur de clôture puisse être considéré comme une protection suffisante dans le cadre de crues ? L'aléa étant connu le risque ne peut être envisagé d'autoriser de nouvelles constructions qui, de surcroît, modifieraient la surface totale constructible de la commune, laquelle doit être limitée. J'émet **un avis défavorable** à cette demande.

-----

Comme d'habitude dans ce genre d'enquête publique, la plupart des demandes portent exclusivement sur le changement de zones : d'un terrain inconstructible en parcelle urbanisable. Toutes ces requêtes ne peuvent être satisfaites sans remettre en cause l'ensemble du projet de ce Plan Local d'Urbanisme.

Il faut également comprendre qu'un P.L.U. n'est pas un document d'urbanisme figé. Il peut évoluer en fonction des besoins de la commune (modifications).

Trop souvent, les propriétaires désirent des terrains constructibles pour des raisons financières (pouvoir les vendre plus cher), sans se soucier de l'intérêt général, des règlements d'urbanisme supérieurs et souvent même au mépris des règles élémentaires de sécurité (prévention incendie et/ou inondation).

**-oOo-**

**4. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

#### **4.1 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR POUR LE LE PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le Plan Local d'Urbanisme a pour objet de définir le droit du sol, notamment en déterminant les zones constructibles et non constructibles, les zones dangereuses (incendie, inondation) sur le territoire de la commune. Pour cela, un règlement d'urbanisme est établi applicable à chacun de ces secteurs. Il définit leurs conditions d'aménagement et les contraintes y afférentes.

Considérant que :

- toutes les demandes de terrains constructibles, en dehors de celles prévues et recensées par le P.L.U., ne peuvent être prises en considération afin de respecter la Loi S.R.U,
- avec ce nouveau document d'urbanisme la commune va, enfin, retrouver une situation administrative sereine et sortir de cette période inconfortable où depuis juillet 2015 (annulation du précédent P.L.U.) certains terrains urbanisables avec le P.L.U. de 05/2012 ont été vendus et sont devenus inconstructibles avec le retour de la carte communale, ou inversement,
- l'impact paysager ne sera pas modifié par les projets de la commune, puisque son souci majeur est de limiter l'urbanisation aux zones déjà construites en incitant la concentration dans le cœur du village et en limitant le nombre d'habitants en fonction de la production d'eau potable naturelle qui alimente le village. Ce projet maîtrise l'évolution démographique et conserve une forme urbaine cohérente et regroupée, garantie de l'identité patrimoniale d'ESCALES,
- l'élaboration de ce document d'urbanisme répond à un besoin de visée prospective, et à une volonté communale de mise en œuvre des orientations du P.A.D.D. (préserver le noyau ancien organisé ; préserver l'activité agricole ; préserver les milieux naturels ainsi que les paysages ; . . .),
- le P.P.R. Incendie de Forêt approuvé le 10/04/2014, ainsi que l'A.Z.I. de la DREAL et l'étude hydraulique réalisée pour le SMAH Jourres-Limou (inondations), s'imposent et obligent leurs limites aux zones constructibles,
- la commune d'ESCALES, à vocation rurale, veille particulièrement, dans ce projet, à conserver son patrimoine agricole et naturel en réservant une large part de son territoire à l'exploitation agricole et en préservant les espaces verts existants. Ce projet de P.L.U. est jugé « économe » et « vertueux » par les P.P.A.

interrogées, car moins d'un hectare de terres agricoles est concerné par des projets de constructions.

La superficie totale de la commune est de 1.018 hectares répartis :

total des surfaces des zones « U » : 26,82 hectares

total des surfaces des zones « A » : 758,81 hectares

total des surfaces des zones « N » : 232,37 hectares

- la modification du zonage d'assainissement des eaux usées (enquête jointe), a été prise en compte,
- les nouvelles délimitations du Périmètre Délimité des Abords pour la protection des monuments historiques (enquête jointe), ont bien été prises en considération
- 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 (supports papier et informatisé),
- le projet de P.L.U. tient compte des besoins essentiels et indispensables de la population et n'a pas été remis en cause ni dans son principe ni dans ses orientations. Hormis quelques désaccords de certains propriétaires sur certains sujets, aucun avis défavorable n'est apparu à l'encontre de ce projet de P.L.U.

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

j'émet un

**AVIS FAVORABLE**

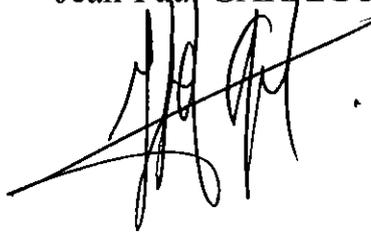
au projet de Plan Local d'Urbanisme présenté par la commune d'ESCALES,

**avec les réserves suivantes :**

- l'intégralité des observations apportées au projet de P.L.U., par les différentes Personnes Publiques Associées, et
- la modification du règlement de la zone Nb (confère réponse du Maire à l'observation N° 4, de M. ANDRIEU) soient reprises sur les documents définitifs, afin de garantir une information précise et sans équivoque du public.

Villemoustaussou, le 21 avril 2017,  
Le commissaire Enquêteur

Jean-Paul GARRIGUE



## **4.2 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES.**

L'article L. 2224-8 et 9 du Code Général des Collectivités Territoriales précisent que le projet de modification du zonage d'assainissement est soumis à enquête publique par le Maire ou le Président de l'établissement public de coopération intercommunale, compétents. C'est la raison pour laquelle celle-ci a été jointe à l'enquête publique unique intéressant le P.L.U. et la modification du P.D.A.

Le projet de zonage d'assainissement des eaux usées a pour objet principal de déterminer les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif. Le conseil municipal d'ESCALES souhaite modifier ce zonage pour l'actualiser suite au changement de la station d'épuration qui arrivait à saturation (500 équivalents-habitants) et le mettre en adéquation avec les zones constructibles et de protections.

En effet, pour faire face à l'accroissement démographique du village et répondre aux besoins des habitants, une nouvelle station écologique (bassins avec diverses couches de graviers, plantés de roseaux), construite en grande partie par les employés municipaux pour en diminuer le coût, a été créée le 11 mai 2016. Sa capacité est de 880 équivalents-habitants. L'emprise foncière autorise une future extension.

Le bon fonctionnement du service public d'assainissement (collectif ou non collectif) est de la responsabilité de la commune.

Considérant que :

- cette modification de zonage est mise en œuvre pour mettre en cohérence la réalité du réseau public existant (avec sa nouvelle station d'épuration) et le futur P.L.U. ,
- ce nouveau zonage a été pris en compte dans le dossier du P.L.U. joint à l'enquête publique unique,
- les zones d'assainissement collectif sont bien délimitées, dans lesquelles le village d'ESCALES est obligé d'assurer la collecte des eaux usées, l'épuration et le rejet de l'ensemble des eaux collectées. La commune, qui ne veut pas réaliser d'extension du réseau existant, limite ses zones constructibles. Les habitations desservies par un tel réseau sont dans l'obligation de se raccorder,
- les zones d'assainissement non collectif sont bien déterminées et surtout limitées. L'intérêt d'ESCALES est de circonscrire ces dernières, car la commune ou la Communauté de Communes de la Région Lézignanaise

Corbières-Minervois (DDRLCM) doit assurer le contrôle de ces installations. A ce jour, seuls une dizaine de maisons dans le village et 5 écarts (zone agricole) ne sont pas raccordés mais bénéficient de systèmes autonomes,

- 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 (supports papier et informatisé),
- lors de l'enquête, personne n'est venu s'informer et/ou consigner des observations, suggestions ou contre-propositions dans les registres ouverts,

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

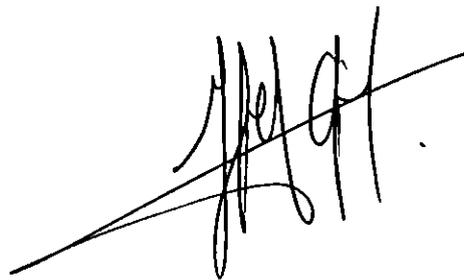
J'émet un

**AVIS FAVORABLE**

au projet de modification du zonage d'assainissement des eaux usées, présenté par la commune d'ESCALES.

Villemoustaussou, le 21 avril 2017,  
Le Commissaire Enquêteur

Jean-Paul GARRIGUE



### **4.3 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PERIMETRE DELIMITE des ABORDS**

La mise en place d'un Périmètre Délimité des Abords (ex-P.P.M.) nécessite l'organisation d'une enquête publique. C'est ainsi, que cette dernière a été jointe à celle, ouverte dans le cadre de l'élaboration du P.L.U. et de la modification du zonage d'assainissement des eaux usées de la commune d'ESCALES.

Par courrier, du 30 mars 2016, l'Architecte des Bâtiments de France a proposé, en lieu et place de l'actuel périmètre de protection classique (deux cercles de 500 mètres de rayon, dont le centre est représenté par chacun des monuments classés Monuments Historiques), une zone « tentaculaire » qui répond mieux à la topographie du paysage de la commune et qui préserve davantage ces monuments, lesquels présentent un intérêt historique et artistique.

Les deux Monuments Historiques intéressés sur la commune sont :

- l'église Saint-Martin, du Xème siècle (classée le 13/06/1913)
- la Tour Romane, datant du XIIème siècle (inscrite le 19/11/1942)

Considérant que :

- cette nouvelle limite, claire et « taillée sur mesure » intégrera encore mieux les enjeux patrimoniaux et paysagers. L'ancien P.P.M. n'était plus cohérent avec l'urbanisation en cours et surtout avec les futures zones constructibles,
- ce nouveau périmètre permettra de mieux garantir la protection des monuments qui sont visibles de loin en veillant tout particulièrement à préserver ces perspectives lointaines sur les centres historiques ; mais il permettra, également, de libérer les zones figées et peu impactées par la protection (territoires inconstructibles : inondables, agricoles ...),
- cette nouvelle délimitation du P.D.A. a été prise en compte dans le projet du P.L.U. joint à l'enquête publique unique,
- 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 (supports papier et informatisé),

- les Escaliens ne se sont pas sentis particulièrement concernés par ce projet et l'absence d'avis peut laisser penser qu'ils n'étaient pas contre ce projet.

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

j'émet un

**AVIS FAVORABLE**

au projet de Périmètre Délimité des Abords, présenté par la commune d'ESCALES,  
qui devra être intégré aux servitudes d'utilité publique du P.L.U.

Villemoustaussou, le 21 avril 2017,  
Le Commissaire Enquêteur

Jean-Paul GARRIGUE



**ANNEXES**

- N° 1 : Délibérations du Conseil municipal du 01/08/2016 (P.L.U.)
- N° 2 : Délibérations du Conseil municipal du 07/02/2017 (zonage assainissement)
- N° 3 : Délibérations du Conseil municipal du 25/01/2017 (P.D.A.)
- N° 4 : Arrêté N° 2017-07 de mise à l'enquête publique unique du 10/02/2017
- N° 5 : Parutions dans le journal l'INDEPENDANT des 14/02 et 03/03/2017
- N° 6 : Parutions dans le journal la DEPECHE DU MIDI des 14/02 et 03/03/2017
- N° 7 : Photos affichage sur les divers sites communaux
- N° 8 : Certificat d'affichage du 14/03/2017 effectué par la mairie d'ESCALES
- N° 9 : P.V. de synthèse du 05/04/2017 remis au Maître d'Ouvrage
- N° 10 : Réponse du maire d'ESCALES