



Carcassonne, le

10 OCT. 2016

direction
départementale
des Territoires
et de la Mer
Aude

Avis de la DDTM

Le Directeur

objet : Commune de ESCALES – élaboration du PLU
références : SATEM
affaire suivie par : Frédéric MARTINEZ – SATEM
tél. : 04 68 90 23 33, fax : 04 68 32 51 13
courriel : fred.martinez@aude.gouv.fr

Suite à l'arrêt du projet de PLU de la commune d'Escales, le 1^{er} août 2016, reçu dans les services de l'Etat le 02 août 2016, je vous adresse ci-dessous l'avis des services de la DDTM :

Concernant l'urbanisation

Avec une population de 410 habitants en 2012, la commune prévoit d'accueillir au maximum 600 habitants à l'horizon 2030. L'évolution de la population sur la dernière décennie a été marquée par une accélération de la croissance avec +5,8 habitants supplémentaires par an. Le projet mentionne la volonté de « maîtriser cette évolution démographique » et le taux de croissance démographique annuel restera sensiblement similaire. En cela, le projet est compatible avec les orientations fixées en matière de croissance démographique du SCOT de la CCRL.

AVIS DE LA PERSONNE PUBLIQUE

REPONSE DE LA COMMUNE

Le PADD prévoit , pour l'accueil de ces populations, un développement résidentiel au rythme annuel moyen de 4 à 5 logements pour, in fine, réaliser 75 logements d'ici 15 ans. Le décompte précis du nombre de logements vacants au cœur du village, des dépendances susceptibles de mutation et des terrains disponibles déjà autorisés dans le cadre du précédent PLU conduisent à un besoin net pour la construction d'une trentaine de logement.

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le projet sont les suivantes :

Zones	Surface projet (en ha)	Densité habitants/ ha	Densité de logements/ ha
UA	7,60	26,4	14
UB	18,68		12
UE	0,58		
Total	26,86		

Le projet prévoit une urbanisation raisonnée, en continuité de la zone actuellement construite et des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone agricole (1,80 Ha) afin de permettre dans ces secteurs la construction d'une aire de lavage pour les matériels agricoles (secteur Ab de 0,25Ha), d'abris de jardin dans une zone de potagers partagées (secteur Aj de 1Ha), de box destinés à l'exploitation d'un centre équestre (secteur Ac de 0,25 Ha) et d'une piscine en tant qu'équipement annexe à un projet oeno-touristique sur le Domaine de la Bastide (secteur At de 0,30Ha).

A titre de comparaison, les surfaces maintenues à une affectation agricole et naturelle sont les suivantes :

Zones	Surface projet (en ha)
A	758,81
dont Aco et Acob	312,39
N	232,37
dont Nco	107,81
Total	991,18

AVIS DE LA PERSONNE PUBLIQUE

REPONSE DE LA COMMUNE

Le projet conserve une forme urbaine cohérente et regroupée, garantie de l'identité patrimoniale du village d'Escales. De surcroît, l'objectif de densité de 12 logements par hectare dans les zones ouvertes à l'urbanisation permettra à la commune de diminuer la consommation sur les espaces agricoles et naturels : une diminution de près de 80 % sera ainsi réalisée au regard de la consommation moyenne sur la dernière décennie.

Il n'a été prévu aucune ouverture de zones AU. En effet, un effort soutenu a déjà été consenti depuis 2012 afin de desservir jusqu'aux abords les zones d'urbanisation futures avec un important travail sur les réseaux d'assainissement ainsi que le renforcement de la défense incendie.

Le rapport de présentation recense des éléments remarquables que la commune souhaite préserver. La localisation de ces éléments peut être reportée dans les documents graphiques du règlement (article L151-19 du code de l'urbanisme), ce qui garantira leur protection comme souhaité (application d'un régime de déclaration préalable en cas de travaux et exigence d'un permis de démolir en cas de destruction d'une construction protégée). En parallèle, une procédure de modification du périmètre de protection autour des deux monuments historiques que constituent l'église du XIIème siècle et une tour romane du XIème siècle, a été engagée avec l'Architecte des Bâtiments de France. L'enquête publique se déroulera, en parallèle de celle menée dans le cadre de la procédure d'élaboration de ce PLU.

Les éléments paysagers soulignent l'importance de la forme urbaine et du tissu pavillonnaire : l'urbanisation dite "linéaire" le long de voies est combattue dans ce PLU afin d'éviter des réseaux tentaculaires et un développement en étoile depuis le cœur du village. De ce fait, les infrastructures ou la topographie (routes, fossé, ruisseau) ont servi souvent d'appui pour fixer une limite à l'urbanisation.

Un travail sur la transition entre le tissu urbain (construit avec des règles de densité spécifique) et l'espace naturel a été entrepris, non pas exclusivement pour des intérêts visuels mais aussi pour apporter des garanties en terme de sécurité routière et piétonnière. Dans cette optique, le PADD décline l'enjeu d'améliorer ces franges urbaines et entrées de village.

Cependant, les Orientations d'Aménagement et de Programmation déclinées, comportent essentiellement des grands principes en matière d'orientation des façades et de voies de contournement. Elles auraient pu être éventuellement complétées avec des prescriptions d'espaces publics à créer, de qualité des franges urbaines ou d'orientation bioclimatiques du bâti (*et cela même si des recommandations sont fournies en annexe du rapport de présentation concernant l'intégration architecturale de capteurs solaires dans le bâti ancien*).

Les éléments remarquables de paysage intéressants (bâtiment et murs) figurant au règlement graphique seront complétés (cf annexe n° 1)

Concernant le logement

Le document d'urbanisme a été conduit dans un objectif de mixité sociale. La commune disposait en 2007 de 4 logements sociaux mais menait depuis plusieurs années une politique d'acquisition-réhabilitation dans le vieux village. Ceci l'a conduite à posséder aujourd'hui 14 logements locatifs dont sont préférentiellement bénéficiaires les ménages les plus modestes. La commune va ainsi participer à l'effort général d'accueil de nouvelles populations décliné au travers du programme départemental de l'habitat qui fixe un objectif de 56 logements locatifs sociaux à réaliser par an dans le périmètre de la Communauté de communes de la région Lézignanaise.

Concernant l'eau et les milieux aquatiques

La commune d'Escales a réalisé en régie une nouvelle station d'épuration de type «filtres plantés de roseaux» dont la mise en service est intervenue au cours du 1^{er} semestre 2016. Son dimensionnement (900 équivalent-habitants) répond au besoin actuel et futur de la commune.

D'importants investissements ont été faits pour la sécurisation de la ressource en eau potable pour les communes de Castelnau d'Aude et Escales, toutes deux regroupées au sein d'un syndicat d'eau potable.

Un nouveau réservoir a ainsi été achevé au cours du 2nd semestre 2015 qui permet aujourd'hui de satisfaire les besoins de près de 600 habitants sur la base d'une consommation moyenne par habitant de 215m³/jour. Il conviendra cependant que la commune soit vigilante sur le ratio-objectif qu'elle s'est fixé en consommation à l'horizon 2030, à savoir 215 l/hab/j. Un effort de réduction de la consommation sera donc attendu au regard de la consommation actuelle qui est de 250l/hab/j, liée au remplissage des piscines.

Concernant la prévention des risques

La commune d'Escales est concernée sur une partie de son territoire par le risque inondation défini par l'Atlas des zones inondables sur le bassin versant de l'Aude, de la DREAL (2010) et l'étude hydraulique réalisée pour un avant-projet de retenue collinaire sur Le Rec d'Al Brel par le SMAH des Jourres et du Lirou (2010). Des différences marginales existent entre la zone inondable définie par la DREAL, l'étude hydraulique réalisée pour le SMAH et la carte de règlement graphique communale (4.2).

Pour la partie inondable adossée à la commune d'Escales, la règlement graphique donne une zone inondable erronée, qui tient compte de travaux de retenue hydraulique alors même que celle-ci n'a pas été réalisée. La carte de règlement graphique devra être rectifiée en tenant compte de la zone inondable, de l'AZI figurant sur le site de la DREAL et de l'étude hydraulique réalisée pour le SMAH (zonage avant réalisation des travaux).

Un retrait de 3m doit être respecté à partir de la crête d'une berge de cours d'eau si son bassin versant est inférieur à 1km², un retrait inconstructible de 7 m doit être respecté si le bassin versant est supérieur à 1 km².

Le règlement graphique sera modifié en conséquence. (cf. annexe 2)

L'article 2 des zones concernées préconise bien un retrait de 7 mètres.

AVIS DE LA PERSONNE PUBLIQUE

L'évacuation des eaux pluviales est une problématique rencontrée sur des zones actuellement construites et également sur d'autres zones en devenir. Une réflexion globale dans le cadre d'un schéma d'assainissement pluvial sera à mener afin d'identifier les alternatives pour l'implantation de bassins de rétention (ou écrêteur) qui permettraient de lisser les débits de ruissellement en cas de précipitation.

Concernant la défense contre l'incendie, les données partagées par le Service Départemental d'Incendie et de Secours montrent une couverture suffisante des quartiers. En effet, les 12 hydrants recensés sont normalisés, et présentent une capacité d'emploi suffisante. Il conviendra d'ajouter au projet un échéancier des travaux d'extension pour couvrir le secteur entre la RD65 et le chemin de Moutourens (au Nord-Est).

Par ailleurs, en superposant les zonages du PLU et du PPRIF, il a été constaté l'existence de petites incohérences à l'ouest, en limite des zones rouges et bleues du PPRIF. Ainsi, les parcelles, A1698 (en totalité), A1701 (en partie), A1743 (en totalité), A1744 (en partie) et A1745 (en partie) sont en zone rouge du PPRIF et donc non-constructibles. Des autorisations d'urbanisme ont été délivrées antérieurement à l'approbation le 10/04/2014 du PPRif de la commune. Il conviendra donc de fixer une zone non aedificandi sur le fond de ces parcelles et décliner une orientation d'aménagement et de programmation spécifique qui permette de traiter la frange urbaine par un traitement végétal approprié.

Le territoire communal est traversé par un ouvrage de transport de gaz, dont la présence figure sur une carte du rapport de présentation. Les trois zones de servitudes, liées aux risques accidentels sur les canalisations de transport de gaz naturel, doivent figurer sur les documents graphiques.

REPONSE DE LA COMMUNE

Le conseil municipal sera appelé à délibérer sur le lancement d'un schéma communal d'assainissement eaux pluviales

Le règlement graphique sera modifié en conséquence. (cf annexe 3). La servitude *non aedificandi* sera mentionnée au règlement écrit de la zone UB.

Orientation d'aménagement (cf annexe 4)

L'article R*123-14, alinéa 2 (recodifié R.151-51) du code de l'urbanisme dit : "Doivent figurer en annexe au plan local d'urbanisme les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol...."

La servitude est divisée en 1 bande de 10 m (servitude conventionnelle) et 2 bandes (servitudes d'utilité publique) de respectivement 5 et 395 m, centrées sur la canalisation. A titre d'information, à l'échelle du 1/5000, une largeur de 5 m = 1mm.

Pour une meilleure lisibilité seront mentionnés au règlement graphique la canalisation et la largeur de la bande d'effet de la servitude (395 m) avec report en légende.



Concernant l'économie agricole et le développement rural

Entre 1990 et 2010, les surfaces agricoles ont reculé de 12 %. Corrélativement le nombre d'exploitation a été divisé par deux. Aujourd'hui, une 30aine d'exploitation subsiste dont 6 ont encore leur siège d'exploitation sur le territoire d'Escales. Le PLU réaffirme la vocation agricole de son territoire avec une limitation de la consommation des espaces agricoles d'ici à 2030 à moins de 1 ha. Cet objectif est une condition essentielle au maintien de l'outil de travail mais joue également en faveur de la préservation des paysages et des espaces naturels autour du village.

Par principe, les constructions ne sont pas autorisées en zone agricole. Les constructions peuvent toutefois être autorisées si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole. Le changement de destination peut également être autorisé dans le volume de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Cette démarche et analyse a été conduite au travers du diagnostic agricole et de rencontres avec les chefs d'exploitation en activité sur la commune. L'objectif recherché, in fine, était de s'assurer que par ces éventuels biais, la pérennité des exploitations ou des installations futures ne serait pas remise en cause. C'est dans ce cadre que le règlement du PLU prévoit que le domaine de La Bastide, propriété d'un consortium chinois, accueille un projet d'hébergement hôtelier et touristique. Ce changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Concernant le droit des sols

Le projet de règlement appelle les observations suivantes :

ZONE UA, UB

Article 6 : Il est indiqué que les constructions doivent être implantées pour tous les niveaux à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il convient de préciser la notion de voies privées et/ou publiques, L'alignement est la séparation entre le domaine public routier et la propriété publique. L'implantation est donc régie par rapport aux voies publiques, si les voies sont privées. Il convient d'indiquer l'alignement ou la limite qui s'y substitue.

ZONE UB

Article 6 : cet article vise l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme. Le bureau d'étude doit prendre en compte la recodification du code de l'urbanisme au 1er janvier 2016. L'article R 123-10-1 n'existe plus en tant que tel. Il en est de même pour tous les autres articles cités dans le règlement.

Zone UA : il n'y a pas (il ne peut y avoir) de voie privée. Il y a une servitude de passage baptisée impasse Berthoumieu (Secteur UAc). Sa transformation éventuelle en voie privée ne pose pas problème au regard de la règle concernant ce secteur.

Zone UB : il sera ajouté un premier alinéa ainsi rédigé "Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise est assimilée à l'alignement" La limite d'emprise sera définie dans le lexique.

Art 6 : cf annexe 5 "PLU d'ESCALES et articles recodifiés"

AVIS DE LA PERSONNE PUBLIQUE	REPONSE DE LA COMMUNE
<u>Article 7</u> : la règle donne le point de "limite d'emprise de la voie" le graphique indique 15 m à compter de l'alignement". Il convient d'être cohérent dans la rédaction de l'article entre la règle écrite et le graphique. <u>Article 12</u> : cet article régit encore le stationnement par rapport à la surface de plancher hors œuvre nette. Cette notion a disparu depuis 2012. ZONE UE <u>Article 6</u> : Mêmes remarques que pour la zone UA Lexique Le lexique donne la définition d'un "terrain d'assiette" et d'une "unité foncière" : or, dans les formulaires de demandes de permis ou de déclaration préalable, la notion est le "terrain" qui est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à même propriétaire. Ainsi, dans une demande d'autorisation, terrain d'assiette et unité foncière se recoupent. Il convient donc de reprendre sur ce point la définition portée dans le lexique. Le lexique ne donne pas d'indication sur la notion de « chaussée » (zone UB art.6, en particulier): il convient d'en donner une définition . Concernant la biodiversité Il n'a pas été exigé d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas, ni d'évaluation des incidences Natura 2000 pour ce PLU. Les enjeux écologiques sont bien identifiés et localisés (partie Sud Est [ENS plateau de Montbrun et de Conhilac], secteur non touché par l'ouverture à l'urbanisation prévue). Le projet a pris en compte l'armature naturelle définie par les Pechs, collines et réseaux hydrographiques superficiels qui constituent les points d'accroche principaux pour les trames vertes et bleues déclinées dans le cadre du schéma régional de cohérence écologique. La commune est entourée de corridors identifiés dans le SRCE au titre de la trame verte. L'extension limitée de la commune (comblement de dents creuses, lissage des limites de la zone déjà urbanisée) n'est pas de nature à remettre en cause la fonctionnalité du corridor. Cependant, des éléments de la trame verte pourraient être prise en compte dans l'élaboration des OAP envisagées.	La notion de limite d'emprise de la voie sera remplacée par celle d'alignement . La notion de "hors œuvre nette" sera supprimée. Il n'y a pas de voie privée dans la zone UE. Sera néanmoins introduit le même premier alinéa que pour la zone UB. 13 articles du code de l'urbanisme mentionne la notion de terrain d'assiette. Pour l'utilisateur, la notion d'unité foncière peut prêter à confusion puisqu'elle peut déborder de la zone constructible. Par ailleurs, l'opération peut ne concerner qu'une partie de l'unité foncière. Il est proposé de remplacer le terme de "terrain d'assiette" par celui de "terrain". Chaussée = partie d'une voie de communication affectée à la circulation des véhicule

AVIS DE LA PERSONNE PUBLIQUE

Dans le rapport de présentation, il est écrit p. 79 que la partie amont de la ripisylve du rec d'Al Brel était protégée au titre du L123-1-5 III 2°. Dans le plan de zonage, il n'y a pas de légende pour ces éléments, le Rec d'Al Brel n'est donc pas identifié dans ce document.

Concernant la mise en ligne du document opposable

L'ordonnance du 19 décembre 2013, retranscrit en droit français la directive européenne INSPIRE et prévoit la création d'un portail national unique regroupant toute l'information sur les documents d'urbanisme opposables, le Géoportail de l'urbanisme. Ce portail unique est un outil de modernisation de l'administration qui sera utilisé tant pour les collectivités, que les citoyens et les porteurs de projet. L'ordonnance prévoit que tous les documents approuvés après le 1er janvier 2016 doivent faire l'objet d'une numérisation au format adéquat (CNIG) pour pouvoir intégrer le Géoportail de l'urbanisme. L'utilisation de ce format permettra en outre des économies d'économies pour les collectivités qui se trouveront en possession d'un support entièrement remobilisable, ce qui facilitera l'évolution ultérieure du PLU.

Afin de satisfaire à cette obligation, voici les conditions techniques de dématérialisation du PLU pour permettre de cadrer cette demande :

- la conformité de toutes les pièces graphiques au standard national de dématérialisation des documents d'urbanisme, suivant les spécifications techniques diffusées par le CNIG (<http://cnig.gouv.fr/>)
- les fichiers correspondants aux pièces écrites du document d'urbanisme dans un format bureautique éditable (fichiers textes) ET en PDF. Le règlement du document d'urbanisme sera produit d'un seul tenant et ne doit pas être scindé.
- les fichiers dans un format géomatique standard (format « shapefile » ou « tab », à noter que les formats DAO tels que DXF sont proscrits). La dénomination des répertoires et des fichiers ainsi que leurs contenus doivent être conformes au standard CNIG.
- les fichiers de métadonnées accompagnant les lots de données indispensables pour leur intégration dans le Géoportail national. Les consignes de saisies des métadonnées font l'objet d'une documentation spécifique disponible sur le site du CNIG.

Les services de la DDTM se tiennent à disposition pour appuyer et accompagner la commune sur ce point et pour la publication de son document (contact : ddtm-geoportail-urbanisme@aude.gouv.fr).

REPONSE DE LA COMMUNE

La ripisylve à protéger sera mentionnée ; la légende complétée et le Rec d'Al Breil dénommé au document graphique. (cf annexe 1)

AVIS DE LA PERSONNE PUBLIQUE

REPONSE DE LA COMMUNE

Conclusion

Au regard des documents fournis, la DDTM émet un avis favorable sous les réserves suivantes :

- 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 Jourres-Lirou,
- l'introduction d'éléments complémentaires dans les orientations d'aménagement et de programmation afin de renforcer les exigences environnementales (Rec dal Brel, frange urbaine, en particulier),
- compte-tenu de l'antériorité d'autorisations d'urbanisme dans un secteur du village exposé au risque incendie (*au droit des parcelles A1698, A1701, A1743, A1744 et A1745 de la zone UB*), la déclinaison d'une orientation d'aménagement et de programmation sur cette frange urbaine 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 aux risques 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.