



COMMUNE DE BUGARACH

Enquêtes publiques conjointes

■
**Relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
&
Relative à la modification du périmètre de protection du château**



Entrée ouest du village

Commissaire enquêteur: Jean-Marc VOSGIEN

RAPPORT

1. Généralités

1.1 Objet de l'enquête

L'enquête publique a pour objet:

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BUGARACH
- La modification du périmètre de protection autour du château

1.2 Cadre juridique

Le cadre juridique du projet comprend:

Pour le PLU:

- Articles L123-1 et suivants, article L563-3, R123-1 et suivants du code de l'environnement
- Code de l'urbanisme notamment les articles L111-1-1 (loi montagne), L121-13, L123-3, L123-10, L123-19, R111-2, R111-3, R111-21, [111-3-2](#), R123-2, R123-19
- Décret n°85-452 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983
- Décision du président du tribunal administratif n° E12000183/34 du 26/06/2012 me désignant comme commissaire enquêteur avec pour suppléant Monsieur Albert NADAL
- Délibération du conseil municipal du 18 septembre 2006 prescrivant la révision du Plan d'urbanisme
- Délibération en date du 13 avril 2012 du conseil municipal arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme
- Arrêté du 27 juillet 2012 du Maire de BUGARACH prescrivant les deux enquêtes publiques conjointes
- Arrêté du 27 septembre 2012 du Maire de BUGARACH prolongeant les deux enquêtes publiques
- Bilan de la concertation du PLU : non présent, mais l'extrait du registre des délibérations de la commune en date du 13 avril 2012 mentionne que « le bilan de la concertation n'a relevé aucune observation allant à l'encontre du projet »
- Loi montagne n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne avec sa directive territoriale d'aménagement :
 - préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières
 - préservation des espaces paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard
 - protection des parties naturelles des rives et plan d'eau d'une superficie inférieure à 1000ha
 - respect des sites et des grands équilibres naturels
 - urbanisation en continuité des villages et bourgs existants : utilisation du patrimoine bâti existant, lutte contre le phénomène des résidences secondaires avec le développement des formules de gestion locative
 - urbanisation en continuité des hameaux et groupes de construction traditionnelles ou d'habitation existantes
 - Interdiction des routes nouvelles sur les limites forestières (sauf si intérêt stratégique)
 - réalisation d'aménagements touristiques importants dans le cadre de la procédure

- particulière dite « Unités Touristiques Nouvelles » (UTN)
- Directive Européenne du 25 avril 1979 dite « directive oiseaux » sur les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)
 - Arrêté du 5 février 2003 modifiant l'arrêté du 6 novembre 2002 portant désignation du site Natura 2000 des basses Corbières (Zone de Protection Spéciale - ZPS)
 - Charte du Pays de la Haute Vallée de l'Aude (169 communes) : Le PLU devra respecter les 5 points suivants :
 - Respect et la préservation de l'environnement
 - Maintien et développement du potentiel économique
 - Valorisation du potentiel humain et des savoir-faire locaux
 - Gestion harmonieuse de l'espace et du cadre de vie
 - Amélioration de l'accès, les infrastructures et les transports
 - Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (loi sur l'eau du 3 janvier 1992)
 - SDAGE- Rhône Méditerranée-Corse :
 - Poursuivre la lutte contre la pollution
 - Garantir la qualité de l'eau à la hauteur des exigences, des usages
 - Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines
 - Mieux gérer avant d'investir
 - Respecter le fonctionnement des milieux naturels
 - Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables
 - Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés
 - S'investir plus efficacement dans la gestion des risques
 - Penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire
 - Renforcer la gestion locale concernée
 (ce SDAGE doit être transcrit dans l'aménagement de et la gestion de l'eau en Haute Vallée de l'Aude)
 - Absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)
 - Arrêté préfectoral n°2005-11-388 du 3 mars 2005 relatif à la prévention des incendies d'espace naturels combustibles
 - Arrêté préfectoral 2011098-0010 du 8 avril 2011 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs
 - Décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation de sismicité du territoire français, décret 2010-1254, arrêté du 22 octobre 2010
 - Loi du 27 septembre 1941 portant règlement des fouilles archéologiques.
 - Loi n° 2003-707 du 1er août 2003 modifiant la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive.

Pour la modification du périmètre de protection du château:

- Décision du président du tribunal administratif n° E12000183/34 du 26/06/2012 me désignant comme commissaire enquêteur avec pour suppléant Monsieur Albert NADAL
- Arrêté du 27 juillet 2012 du Maire de BUGARACH prescrivant les deux enquêtes publiques conjointes
- Arrêté du 27 septembre 2012 du Maire de BUGARACH prolongeant les deux enquêtes publiques
- Code du patrimoine notamment l'article L621-30-1, L621-1 et 25 , L621-31 et 32

1.3 Autres documents pris en compte

- Extrait de l'Atlas 2010 de la DREAL relatif à la commune de BUGARACH
- Enquête publique relative au précédent projet de modification du PLU, en particulier rapport d'enquête du commissaire enquêteur Jacques JAURE du 27 octobre 2010
- Décision du 26 novembre 2010 du conseil municipal de BUGARACH approuvant le PLU
- Déféré préfectoral du Préfet de l'Aude concernant la commune de BUGARACH du 28 février 2011 (dossier 2011/003) .
- Ordonnance n° 1100997 du 6 mai 2011 du tribunal administratif prenant acte du désistement d'instance du Préfet
- Jugement du tribunal administratif n° 1005055 du 3 juillet 2012 annulant le protocole signé entre le Maire de la commune de BUGARACH et la société Enerpôle
- Périmètre de ZDE -Zone de Développement Eolien- en date de juillet 2011 sur la commune de BUGARACH.
- Schéma Régional Eolien du Languedoc Roussillon en date du 4 juin 2012 maintenant la ZDE sur la commune de BUGARACH
- Arrêté 120267 du Préfet de Languedoc Roussillon validant le projet de Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) en date du 3 août 2012
- Délibération du 11 décembre 2010 du conseil municipal, sur la mise en place d'une ZDE
- Document du ministère de l'Ecologie du Développement Durable des Travaux et du Logement « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à partir du 1er mai 2011 (document en date de janvier 2011)
- Mémoire de synthèse des avis présenté en vis à vis à Monsieur le Maire le 18 octobre 2012 à l'issue de l'enquête et transmis ensuite par courriel pour réponse

1.4 Nature et caractéristiques du projet

Le Plan d'occupation des sols (POS) de la commune date de 1986 et a été révisé 3 fois mais ne correspond plus aux exigences d'aménagement de la commune. Un PLU est destiné à remplacer l'actuel POS pour : envisager une définition de l'affectation des sols, organiser l'espace communal et définir un projet d'aménagement et de développement durable.

En 2010 la commune a soumis à enquête publique dans le cadre de 4 enquêtes conjointes :

- un projet de PLU
- la création d'une zone agricole protégée – ZAP
- la détermination du schéma directeur d'assainissement
- établissement d'un périmètre de protection modifié autour du château

Le schéma directeur d'assainissement et la ZAP ont été adoptés définitivement. Le PLU a finalement été annulé. Un nouveau projet de PLU a été élaboré et arrêté le 13 avril 2012 par le conseil municipal. Comme la périmètre de protection du château constitue une servitude qui doit être intégrée au PLU, il a été décidé [*nous ignorons par qui*] de soumettre à nouveau la modification du périmètre de protection du château à l'enquête publique.

La commune a confié la réalisation de ces études à ECOSYS.

1.5 Composition du dossier

1.5.1 Dossier mis à la disposition du public

L'original du dossier a été déposé à la mairie de BUGARACH. L'ensemble du dossier au format numérique a été mis en ligne sous la forme de fichiers sur le site internet de la commune à l'adresse bugarach.fr et disponible en mairie sous la forme de CD-rom ou enregistrable sur clé USB. Les pièces papier présentées au public et constitutives du dossier ont été numérotées par le commissaire enquêteur

Les dossiers d'enquête mis à la disposition du public sont composés des pièces suivantes

- *Pièce n°1 : registre d'enquête pour le PLU 28 pages*
- *Pièce n°2 : registre d'enquête pour le périmètre de protection modifié du château 28 pages*
- *Pièce n°3 : rapport d'étude pour l'établissement d'un périmètre de protection modifié (servitude ACI) 20 pages avec CD-rom*
- *Pièces n°4 dossier ECOSYS en date d'avril 2012*
 - *4.0 CD-rom contenant l'ensemble du dossier au format numérique*
 - *4.1 rapport de présentation 182 pages*
 - *4.2 Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) 14 pages*
 - *4.2b Orientation d'aménagement 3 pages*
 - *4.3 Règlement d'urbanisme 43 pages*
 - *4.4a Plan de zonage A0 1 plan échelle 1/10 000*
 - *4.4b Plans de zonage A3 7 plans échelle variable au format A3*
 - *4.5 Emplacements réservés 8 plans format A3*
 - *4.6 Servitudes d'utilité publique 2 feuilles A3*
 - *4.7 Annexes sanitaires – Notice 41 pages et plans*
 - *4.8 Annexes archéologiques 24 pages et plans*
- *Pièce n°5 Avis des services de l'état avec synthèse faite par le préfet 5 pages*
- *Pièce n°6 = pièce 5 [doublon]*
- *Pièce n°7 Certificat de publication et d'affichage pour l'enquête conjointe 1 page*
- *Pièce n°8 Arrêté municipal du 27 juillet 2012 prescrivant l'enquête publique conjointe 2 pages*
- *Pièce n°9 Avis du service départemental de l'architecture et du patrimoine 1 page*
- *Pièce n°10 avis de la commission départementale de consommation des espaces agricoles de l'Aude séance du 3 avril 2012 1 page*
- *Pièce n°11 avis de la CDCEA du 25 avril 2012 1 page*

Ces documents ont été mis à la disposition du public à la mairie de BUGARACH pendant la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture.

1.5.2 Pièces ajoutées durant l'enquête et laissées à la disposition du public

- *Pièce n°12 Lettre de l'association Pic en Colère du 28 août 2012 1 page*
- *Pièce n°13 Lettre de Madame Lucette LAMOTTE du 28 août 2012 4 pages*
- *Pièce n°14 courrier du Commissaire Enquêteur à Monsieur le Maire de BUGARACH en date du 30 août 2012 4 pages*

- Pièce n°15 : Réponses de Monsieur le Maire de BUGARACH aux questions du commissaire enquêteur 2 pages
- Pièce n°16 Extrait du Registre des délibérations du Conseil Municipal de BUGARACH en date du 13 avril 2012 2 pages
- Pièce n°17 Etat des permis de construire sur la commune de BUGARACH de 2010 au 14 septembre 2012 2 pages
- Pièce n°18 Lettre et documents du service des risques et sécurité routière de la DDTM non daté 6 pages sur « porter à connaissance sur le risque d'inondation »
- Pièce n°19 Lettre et documents du service des risques et sécurité routière de la DDTM en date du 9 mars 2011 1 pages + 1 carte des zones inondables
- Pièce n°20 Lettre et documents du service des risques et sécurité routière de la DDTM en date du 21 avril 2011 31 pages sur les risques naturels et technologiques majeurs
- Pièce n°21 Lettre et courriel du commissaire enquêteur en date du 20 septembre 2012 à Monsieur le Maire de BUGARACH demandant la prolongation de l'enquête 1 page
- Pièce n°22 Lettre de Madame Marie Noël DEFRAIN du 6 octobre 2012 1 page
- Pièce n°23 Courriel Madame Christine SARDOU du 11 octobre 2012 avec deux pièces jointes : facture EDF et taxe d'habitation
- Pièce n°24 Note brève au sujet des périmètres de protection modifiés autour des monuments historiques (PPM) version n°1 du 12 juillet 2012 du service de l'architecture et du patrimoine 2 pages
- Pièce n° 25 Lettre de Monsieur Jacques PASSELAC en date du 18 octobre 2012 1 page

Pièces postérieures à la fin de l'enquête publique : mémoire de réponse

- Pièce n°26 mémoire des avis du public rédigé par le commissaire enquêteur en date du 18 octobre 2012
- Pièce n°27 e-mail du commissaire enquêteur questionnant le maire de BUGARACH sur le nombre d'habitants en 2012
- Pièce n°28 : réponse de Monsieur le Maire au mémoire des avis reçu le 6 novembre 2012
- Pièces n°29 : e-mail du commissaire enquêteur sur les conditions de qualification des immeubles implantés en zone N en date du 6 novembre 2012
- Pièce n°30 : réponse de Monsieur le Maire en date du 6 novembre 2012

L'ensemble de ces pièces sera remis à la mairie de BUGARACH à l'issue de la rédaction du rapport.

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Madame le Président du Tribunal Administratif de Montpellier, suite à la demande formulée par le Maire de la commune de BUGARACH, a désigné Monsieur Jean-Marc VOSGIEN en qualité de Commissaire Enquêteur chargé de conduire les deux enquêtes, avec pour suppléant Monsieur Albert NADAL. Décision du président du tribunal administratif n° E12000183/34 du 26/06/2012.

2.2 Modalité de l'enquête

Dès réception de sa désignation le commissaire enquêteur a pris contact avec Madame PENO, secrétaire de la mairie de BUGARACH pour se faire remettre le dossier et convenir des dates d'enquête. Le dossier a été transmis par courrier sous la forme d'un fichier numérique dans un premier temps, puis la version papier par poste. Il a été convenu de rencontrer le Maire de la commune le 3 août 2012.

Lors de cette rencontre avec Monsieur le Maire en vue de me faire présenter le projet, j'ai en fait découvert que cette enquête publique faisait suite à un PLU qui été annulé. Je me suis alors fait remettre le dossier d'enquête public du précédent PLU, en particulier le rapport du commissaire enquêteur qui m'a précédé, Monsieur J JAURE.

L'enquête a été prévue du 28 août 2012 au 6 octobre 2012, soit 39 jours, afin de laisser la possibilité aux personnes publiques d'émettre leur avis avant le début de l'enquête afin que ces avis figurent dans le dossier soumis à enquête publique

Il a été convenu que le commissaire enquêteur assurerait 2 permanences : une le premier jour d'enquête et une le dernier jour, un samedi pour faciliter l'accessibilité du public au commissaire enquêteur.

Le 20 septembre j'ai demandé à prolonger l'enquête pour les motifs suivants :

- certains des administrés ne s'informent de l'existence de l'enquête que via le journal communal qui n'est pas paru durant cette enquête. Il serait souhaitable d'informer les administrés de cette prolongation via ce média avant fin septembre en plus de la publicité prévue par la réforme de l'enquête publique
- le PLU que nous soumettons actuellement au public est la nouvelle version d'un PLU annulé qui a fortement mobilisé une partie de la population ; il m'apparaît important que chacun dispose de suffisamment de temps pour s'exprimer le cas échéant
- le public dans la précédente enquête a indiqué que les jours et horaires d'ouvertures de la mairie ne laissent pas suffisamment le temps de prendre connaissance des documents
- Monsieur le Maire a apporté le 17 septembre 2012 des réponses importantes qui nécessitent un délai pour le public afin de prendre en compte ces nouvelles informations

Monsieur le Maire de BUGARACH a pris un nouvel arrêté prolongeant l'enquête jusqu'au 18 octobre 2012, le commissaire enquêteur a pu tenir une troisième permanence qui s'est avérée extrêmement utile pour l'enquête.

2.3 Information effective du public

- L'avis au public d'enquête a été publié plus de 15 jours avant le début de l'enquête conformément aux prescriptions légales, dans les journaux suivants:
 - Libération annonces légales 9 août 2012 annonçant le début de l'enquête
 - Journal « L'indépendant » 11 août 2012 annonçant l'ouverture de l'enquête
- Le rappel de cette enquête a été publié dans :
 - « L'indépendant » du 1er septembre 2012
 - Libération Annonces Légales 30 août 2012
- L'affichage en mairie à partir du 7 août 2012

Nous n'avons pas pu obtenir l'annonce dans le bulletin municipal qui apparemment n'est pas paru durant cette période. Par contre le site internet de mairie annonçait l'enquête et permettait de télécharger les documents.

La prolongation de l'enquête a été portée à la connaissance du public de la façon suivante :

- L'indépendant du 4 octobre 2012
- Libération Annonces Légales du 4 octobre 2012
- Affichage en mairie le 2 octobre 2012

Bien que strictement limitée aux exigences légales, l'information du public et la prolongation de l'enquête ont permis au public d'être correctement informé compte tenu de la taille du village. Le bouche à oreilles a dû également fonctionner. La précédente enquête publique avait beaucoup mobilisé le public ; celui-ci s'est donc montré vigilant à l'annonce de la nouvelle enquête. Les avis du public, bien que moins nombreux que lors de la première enquête, sont à mon sens représentatifs des craintes et inquiétudes du public face à l'avenir du village.

Le PLU a fait l'objet d'une mise en ligne sur le site de la mairie, d'une information par voie d'affichage et d'une séance publique du conseil municipal du 9 décembre 2009. Cette phase de concertation a été insuffisante puisque lors de la première mise à l'enquête publique, le public a découvert l'existence d'une zone Ne destinée à l'implantation d'un parc éolien de 180 ha en plein zone protégée. Le PLU précédent soumis a fait l'objet d'une large mobilisation du public contre la zone Ne. La véritable concertation a pu avoir lieu lors de la précédente enquête. Le précédent PLU ayant été abandonné suite au recours du Préfet, le nouveau PLU objet de l'enquête actuelle peut donc être considéré comme comportant une large phase de concertation. La commune a tenu compte de l'avis du public puisque le PLU version 2012 ne comporte pas de zone Ne et a tenu compte d'une obligation de la « loi montagne » en assurant la continuité de l'urbanisme dans le hameau de la Vialasse.

2.4 Les permanences:

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public dans la salle de la mairie les:

- le mardi 28 août 2012 de 9h à 12h
- le samedi 6 octobre 2012 de 15h à 18h
- le jeudi 18 novembre 2012 de 15h à 18h

2.5 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'est survenu durant l'enquête

2.6 Climat de l'enquête

La relation entre le Maire et le commissaire enquêteur, ainsi qu'entre le public et le commissaire enquêteur sont restées cordiales. A chaque permanence des personnes concernées par l'avenir de la commune sont venues porter des mentions ou déposer des lettres.

2.7 Clôture de l'enquête et modalité de transfert des registres

A la fin du temps imparti pour l'enquête, le commissaire enquêteur a clos les registres. A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur a quitté la commune avec l'ensemble des documents du PLU.

2.8 Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Un mémoire des avis du public a été communiqué à Monsieur le Maire oralement puis par courriel. Monsieur le maire a répondu le 6 novembre 2012 (pièces 28, 29 et 30)

2.9 Relation comptable des observations

PLU:

- Nombre d'avis dans le registre d'enquête publique: 4
- Nombre total de courriers et courriels : 16
- Nombre de courriers et avis favorables au projet tel qu'il est présenté par la commune: 2
- Nombre de courriers et avis demandant des modifications : 3
- Nombre de courriers et avis défavorables au PLU : 0
- Nombre d'observations orales favorables au projet: 0
- Nombre d'observations orales défavorables au projet: 0
- Autres documents d'information: 9
- Autre information sollicité par le commissaire enquêteur par téléphone : 1
- Observations directes du commissaire enquêteur sur place:
 - * visite du village et des hameaux seul sur place
 - * visite d'une parcelle avec Monsieur et Madame LAMOTTE
 - * visite sur place par le commissaire enquêteur de différents lieux évoqués lors de l'enquête : bourg, château, Las Vignos, entrées du villages, hameaux (La Vialasse et Le Linas en particulier)

Modification du périmètre de protection du château:

- Nombre d'avis dans le registre d'enquête publique: 0
- Nombre de courriers favorables au projet: 0
- Nombre de courriers demandant des modifications du projet : 1
- Nombre d'observations orales favorables au projet: 0
- Nombre d'observations orales demandant des modifications du projet: 0
- Autres documents sans observation: 3 (dont lettre du commissaire enquêteur et

- réponse de Monsieur le Maire)
- Observations directes du commissaire enquêteur sur place: visite des abords du château et des points de vues, vérification des informations mentionnées dans la lettre de Monsieur Jacques PASSELAC

3. Eléments techniques du projet *(synthèse du rapport Ecosys)*

3.1 Historique de la situation

3.1.1 PLU

Le PLU a pour vocation de définir une politique locale d'aménagement en équilibrant l'utilisation des territoires (art L121-1) entre les différents acteurs dans une logique de développement durable, notamment en préservant la qualité du milieu. Le PLU est l'occasion de préciser les besoins futurs et de réglementer dans l'intérêt général l'utilisation des parcelles. Le PLU est défini par la commune en intégrant une phase de concertation avec les habitants de la commune et un avis des personnes publiques. Le PLU, règlement à caractère local, doit être compatible avec les autres réglementations supracommunales.

Le PLU a pour vocation d'établir les règles d'urbanisme applicables pour une dizaine d'années. Le PLU est révisable en fonction de nouveaux objectifs ou pour intégrer de nouvelles réglementations « supérieures ».

Sur la commune le POS de 1986 a été révisé 3 fois, mais à présent il est nécessaire de passer à un PLU avec pour objectif intégrer les dispositions de la loi SRU, redéfinir et étendre des zones constructibles et intégrer les secteurs dernièrement aménagés, prendre en compte les secteurs dernièrement aménagés, prendre en compte les nouvelles données sur l'intercommunalité, renforcer la qualité des paysages et de l'architecture. Un premier PLU a été annulé en 2011.

3.1.2 Périmètre de protection modifié

La commune possède un monument historique, ruine d'un château, inscrit au titre des monuments historiques depuis 1948. Ce type de monument bénéficie d'une protection dans un périmètre de 500 m autour de l'ouvrage depuis 1983 (article 621-31 et -32 du code du patrimoine).

Il a été convenu avec l'architecte des bâtiments de France de mettre en place un périmètre de protection modifié pour s'adapter au terrain, sans changer le régime juridique de protection. Cette modification doit être réalisée à l'occasion de la mise en place du PLU. C'est pour cette raison que le ce dossier est soumis à nouveau au public suite à l'annulation du précédent PLU.

3.2 Argumentaire technique

3.2.1 PLU

3.2.1.1 Géographie

La commune de BUGARACH a une superficie de 2700 ha, situé entre 500 m et 1230 m d'altitude, cette dernière cote correspondant au pic du BUGARACH qui est le centre d'intérêt de la commune. L'accès à la commune peut se faire via Rennes les Bains, Rennes le Château, Quillan et les Pyrénées Orientales par les gorges de Galamus. BUGARACH se trouve donc sur un circuit de tourisme vert et constitue, grâce à sa montagne, un temps fort de la visite du département de l'Aude.

La commune est à la fois ouverte - permettant la mise en culture de larges espaces - et montagneuse – ce qui offre notamment une énergie renouvelable disponible en permanence grâce à la forêt composée de chênes à feuillage persistant, résineux naturels et d'autres espèces plantées par l'homme. La forêt représente 65 % du territoire, soit presque 1800 ha.

La commune appartient à « l'ensemble des communes des Corbières » selon l'ONF mais se revendique plutôt comme Pays de la Haute Vallée de l'Aude. BUGARACH fait également partie de la Communauté de communes du pays de Couiza qui regroupe 24 communes sur 296 km² et 4188 habitants.

Remarques du commissaire enquêteur :

La forêt de BUGARACH constitue une ressource économique/énergétique/environnementale qu'il convient de protéger au maximum.

Le pic du BUGARACH est mondialement connu et attire de nombreux visiteurs, il convient donc aussi de protéger ce site au maximum, en particulier la qualité de la vue – récompense du grimpeur qui entreprend l'ascension - depuis le sommet de cette superbe montagne. Le classement de pech du BUGARACH est d'ailleurs en cours.

3.2.1.2 Population

Le village avec ses 184 habitants en 2008, 198 en 2012, a une activité essentiellement sylvio-pastorale évoluant vers l'accueil et l'écotourisme. Cela correspond à 81 ménages d'une taille moyenne de 2,3 personnes ; le nombre de ménages à BUGARACH entre les deux derniers recensements a augmenté légèrement plus que la moyenne départementale.

En 1831 BUGARACH a compté jusque 1030 habitants du fait de l'industrie chapelière alors présente dans le village. En 1975 le nombre d'habitant n'était plus que de 125 habitants, en 2007 après avoir régulièrement augmenté la population avait atteint 184 habitants, soit une augmentation moyenne d'au maximum 2 habitants par an, ce qui correspond à 1,57 % entre 1990 et 1999 de « taux variable annuel » (=naissances-mortalités+migration).

Parmi les nouveau résidents on note une proportion de 3,4 % d'étrangers. On observe entre 1999 et 2007 une importante augmentation de la population entre 45 et 59 ans alors que la population de 0 à 29 ans marque le pas, alors que de 1990 à 1999 ce fut la population entre 0 et 59 ans qui a augmenté ainsi que le nombre de ménages de 3 personnes.

En 2004 un tiers de la population est constituée d'actifs occupant un emploi. Avec une couverture ADSL de désormais 98 %, la commune envisage le développement du télétravail.

Pour trouver la répartition des habitants par entités il faut examiner l'annexe sanitaire et l'alimentation en eau potable:

	Population permanente (hiver)	Population estivale
bourg	150	240
Le Linas + Bordes la Serre + Les Capitaines	57	40

Les Gascous	6	20
Les Bringots	3	
La Vialasse	20	
Ecartés (Romarins, Genevrière, le Mas)	27	
La Hille	5	
La Ferrière	6	
Total hameaux	118	
Total	268	

Monsieur le Maire précise dans un e-mail en date du 6 novembre 2012 que le nombre d'habitants dans le village est de 116 personnes et 82 dans les hameaux, soit un total de 198 habitants pour la commune de BUGARACH. Soit un écart de 68 habitants ; 30 %...

Remarques du commissaire enquêteur : depuis 1999 on observe donc un changement dans la population qui pourrait correspondre à un vieillissement de la population migrante arrivée dans les années 90, un départ des jeunes et l'arrivée d'autres populations âgée de plus de 45 ans, mais pas encore retraitée.

En tout état de cause ces données reflètent une évolution passée qui semble connaître aujourd'hui une nouvelle orientation avec la disparition récente de l'industrie en Haute Vallée de l'Aude associée à la réduction de l'offre de transport en commun, un départ de la population anglaise et la crise que traverse actuellement le pays ; cela entraîne notamment une baisse du prix de l'immobilier et une offre importante de logements mis sur le marché. Un maintien de l'évolution de la population de 2 habitants par an ces 20 dernières années constitue donc une hypothèse possible. De 2008 à 2012, la population s'est accrue de 14 habitants, soit 3,5 habitants par an..

La population dans les hameaux représente plus de 40 % de la population de BUGARACH.

Monsieur le Maire indique par ailleurs une population totale de 198 habitants en 2012. En reprenant le nombre de permis de construire accordés sur 2010, 2011 et 2012, on peut estimer l'augmentation de la population de 2 à 7 habitants par an. Ce qui fait à l'horizon 2020 avec l'hypothèse la plus optimiste +42 personnes entre 2012 et 2020. Si on reste sur le rythme existant depuis 2008 ; d'ici 2020, la population augmentera de 28 personnes... le seul nouveau quartier Greffe du Faubourg prévoit +35 habitants ; en 2020 on peut déjà prévoir que tous les logements ne seront pas vendus à des nouveaux arrivants.

3.2.1.3 Habitat

Jusque dans les années 50 le village a conservé une forme typique de village audois : village implanté à la croisée des chemins autour d'un château. L'évolution récente de l'urbanisation fait apparaître une « perturbation » de cette unité et une dégradation du bâti ancien.

De 1975 à 1999 le nombre de logements a augmenté de 47 soit une hausse de presque 53 %. Le nombre de résidences principales augmentent de 9 unités de 1990 à 1999 puis de 12 unités de 1999 à 2004. Le nombre de résidences secondaires supplémentaire atteint également 12 entre 1999 et 2004.

En 1999, le nombre de logements vacants représentait 14,7 %. Le marché de l'immobilier est considéré comme tendu en dessous de 5 % de logement vacants. En 2008 il y avait encore 13 logements vacants. Il n'en reste plus que 4 à ce jour, soit 2 % de logements vacants sur les 163 que comportait la commune en 2008, l'offre immobilière se tend à BUGARACH. Cependant les habitants témoignent de la difficulté à vendre un bien immobilier.

Les résidences secondaires représentent aujourd'hui le tiers des logements occupés.

Le nombre de locataires avait augmenté de plus de 14 % sur la période 1990-1999. Bien que disposant d'une offre plus faible en logement sociaux que l'Aude, le nombre de demande pour ce type de logement est nulle à BUGARACH.

Au final depuis 2000, il y a environ 4 demandes de permis de construire par an sur la commune de BUGARACH, soit un total de 47 bâtiments construits ou rénovés pour tous usages, dont 14 destinés à l'habitation.

Le pays de la Haute Vallée de l'Aude joue un rôle dans la réhabilitation et la rénovation de l'habitat.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Les constructions récentes de belle qualité implantées en périphérie du village sont mises en cause par la commune. Le Maire occupant sa fonction d'élus depuis de nombreuses années, avait tout loisir d'interdire de telles constructions et maintenir le village replié sur lui-même et avec un style moyen âge. Il est difficilement envisageable que ces habitations aient pu être construites sans permis de construire. Le rapport Ecosys met en permanence sur la sellette, et de façon assez lourde, ces nouvelles extensions du village construites au cours des mandats successifs du Maire actuel de BUGARACH. Ce n'est pas ce type d'extensions qui perturbe l'entrée du village, mais un vieux hangar couvert de façon anachroniques de panneaux photovoltaïques à l'entrée en venant de Rennes les Bains et un transformateur EDF avec des fils aériens à l'autre extrémité.

En ce qui concerne les hameaux, le rapport Ecosys semble décalé par rapport à la réalité. Ce rapport mentionne que les hameaux sont plus « anecdotiques » en terme de population... Les 40 % d'habitants dans les hameaux apprécieront.

Malgré une offre abondante en logements vacants en 1999, le nombre de logements a fortement augmenté de 1999-2004, ce qui tendait à démontrer l'inadaptation de l'offre à la demande. Le programme de réhabilitation entrepris par la suite a résolu ce problème.

Coté chiffres, on observe une augmentation de 24 logements sur la période 1999-2004, ce qui devrait correspondre en théorie, avec 2,3 occupants par logement, à une augmentation de la population de 55 personnes. L'évolution de la population entre 1999 et 2007 n'a été que de +13 personnes. L'évolution du nombre de logements n'est donc pas directement proportionnelle au

nombre d'habitants dans le village. Les nouveaux logements correspondent à de nouveaux comportements de la population : réduction de la taille des ménages et développement des résidences secondaires.

Il eu été intéressant de connaître les origines des occupants des nouveaux logements. Le nombre de logement démolis d'ici 10 ans est également inconnu.

Si on reste sur les mêmes valeurs cela fait un prévisionnel d'environ 15 permis de construire supplémentaires demandés pour les 10 prochaines années pour les habitations.

3.2.1.4 Evolution de la population à l'horizon 2020

Paradoxalement l'évolution de la population future n'est pas pris en compte, le rapport Ecosys estime uniquement les perspectives de construction pour le bourg qui servent ensuite à calculer la future population.

La commune a acquis les terrains de la zone d'extension urbaine 1AU et entend bien conserver la maîtrise d'ouvrage pour l'aménagement de cette zone, vers un aspect « rue » en cohésion avec le village ancien. Cela représente une capacité d'accueil de 35 habitants.

Parallèlement du fait de l'héritage de l'ancien POS, des zones qui étaient ouvertes à la construction ont fait l'objet de demandes de permis de construire, ce qui créé un nouveau droit à la construction qu'il serait dangereux juridiquement de remettre en cause dans le PLU. Ces projets privés généreraient 81 habitants supplémentaires non retrouvés dans la liste des permis de construire 2010-2012.

Par ce calcul, la commune estime une augmentation de la population de 116 habitants à l'horizon 2020.

L'évolution des hameaux n'est pas précisée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les estimations à l'horizon 2020 sont basée sur une population de 184 habitants en 2008 et une offre potentielle de logement. L'évolution probable de la population – et donc l'évolution probable du besoin en logement ne figure pas dans le projet de la commune.

La population exacte en 2012 (1/3 du délais à échéance 2020) serait de 268 habitants si on se fie à l'annexe sanitaire et 198 selon le Maire.

La commune fait totalement l'impasse des hameaux dans ses perspectives d'évolution futures. Les habitants des hameaux représentent 4 habitants sur 10 de la population.

La STEP du bourg est capable de traiter les eaux usées pour 200 Equivalents Habitants (p19 de l'annexe sanitaire), alors qu'en période estivale le bourg accueille 240 habitants. Lorsqu'on évoque la STEP, les chiffres annoncés de la population du bourg permettent de dire que la STEP sera utilisée aux $\frac{3}{4}$ de ces capacités [l'hiver], lorsqu'on examine la population à l'horizon 2020 annoncés par la commune, les chiffres sont ne sont alors plus les mêmes, ils justifient le futur projet immobilier de la commune...

3.2.1.5 Activité économique

En 2008 la commune comptait 6 artisans pour un total de 15 entreprises non agricole, le nombre d'entreprises a significativement augmenté depuis 2004.

La commune compte 12 exploitations agricoles, mais il n'y a plus aucune disponibilités pour l'installation de jeunes agriculteurs. En 2008 le cheptel était constitué de 300 bovins, 40 chèvres et 150 brebis.

2 Zones Agricoles Protégées ont été adoptées, elles doivent être intégrées comme servitude d'utilité publique dans le PLU. La finalité de ces zones étant de maintenir la qualité du paysage, redynamiser l'agriculture locale, éviter le développement de friches propices au risque d'incendie, préserver des terres agronomiquement intéressantes et aisément exploitables, protéger de l'urbanisation et donner une reconnaissance supplémentaire.

Plusieurs infrastructures d'hébergement, restaurants et tables d'hôtes sont implantés sur la commune, ainsi qu'une Maison de la Nature et de la Randonnée. La commune comporte 7 itinéraire de randonnées / promenade dont le GR de Pays Sentiers Cathares, pour un total de 100km.

Outre le célèbre pic, la commune présente d'autre atouts touristiques : cascade des Mathieux, cavités spéléologiques. A proximité de la commune on trouve aussi : Rennes les Bains, Rennes le Château, Arques, les gorges de Galamus, la fontaine salée et les fours verriers forestiers des salines.

Au final la ville attire aussi bien les touristes en cours séjour, la clientèle de proximité (Ouest du Languedoc Roussillon et Est de Midi Pyrénées.), groupes de jeunes en séjour, stages à la maison de la Nature et de la Randonnée, population audoise découvrant le département.

Commentaire du commissaire enquêteur : il est évident que la richesse majeure de la commune est son environnement naturel exceptionnel au sein d'un ensemble de communes avec d'autres atouts. Il est absolument nécessaire de préserver tout cela.

3.2.1.6 Equipements, services, infrastructures

La commune de BUGARACH est au carrefour de la D14 qui relie Renne-les-bains à Camps sur Agly, et de la D45 qui relie BUGARACH à Parahou.

L'intérieur du village est peu accessible en véhicule, mais des parkings sont disponibles aux entrées du vieux village et autour de la mairie. Seuls les riverains entrent en véhicule dans le village. La D14 contournant le village par la mairie.

Le stationnement ne présente pas de problème pour la commune car des aires de stationnement sont localisées en périphérie. Il est prévu d'élargir l'aire de stationnement à coté de la mairie (coté Est) et de créer une aire dans la zone 1AU.

La commune dispose outre de la mairie et de l'église d'un boulodrome, une aire de sport, une poste, une salle polyvalente, une salle des jeunes, un bibliothèque, une école maternelle.

Les seuls transports collectifs existants sont à usage de ramassage scolaire. La majorité des actifs de la commune, hors agriculteurs, utilisent la voiture pour se rendre sur leur lieu de travail. L'accès à la moyenne vallée de l'Aude (Limoux) ou vers les Pyrénées Orientales est

médiocre. Il est donc pertinent de développer localement des infrastructures d'intérêt général. Les liaisons à l'intérieur du village sont à promouvoir.

Le lac de la Vène constitue une importante réserve en cas d'incendie : 120 000 m³. La commune dispose également d'une réserve réglementaire de 120 m³ et 5 poteaux incendie au bourg, un à la Mate d'el Bouich, un à la Vialasse et un au hameau de Linas,

L'alimentation en eau potable est réalisée par 3 « unités de distribution » compte tenu de la grande étendue de la commune

- Unité n°1 : source Les Bringots pour le bourg et les hameaux de La Vialasse situé à 4,5 km en aval du bourg. Le traitement est réalisé par filtration + ultraviolets. La conduite qui relie ces deux parties de la commune alimente aussi les hameaux « Les Romarins » et « Genevrière »
- Unité n°2 : source « Le Linas » pour les hameaux Le Linas, Les Capitaines et Borde de la Serres ». Le traitement est réalisé par filtration + ultraviolets.
- Unité n°3 : source de la Ferrière pour les hameaux Gascou, La Hille et La Ferrière par l'intermédiaire d'une station de refoulement. Le traitement est réalisé par une solution d'hypochlorite de sodium. Autorisation administrative à réaliser.

Les réseaux d'évacuation sont de type séparatif.

Le zonage d'assainissement avait été soumis à enquête publique conjointement avec le PLU qui a été annulé. Le zonage a été quant à lui validé.

La commune comporte 3 stations d'épuration :

- Station du village : mise en service en 1992, traitement sur lit bactérien faible charge d'une capacité de 200 Equivalents habitants pour une utilisation effective à hauteur de 85 équivalent habitant.
- Station du Linas : mise en service en 2000, traitement sur filtre à sable d'une capacité de 50 équivalents habitants
- Station de La Vialasse : mise en service en 2001, traitement sur lit à macrophytes d'une capacité de 40 équivalents habitants.

Une partie du bourg se trouve en assainissement individuel mais la carte est totalement illisible ! On comprend qu'il s'agit de la zone nouvellement construite « Las Vignos » à l'entrée Ouest du village alors qu'apparemment d'autres zones équipées en réseaux figuraient au POS comme zones constructibles et sont devenues agricoles.

Le réseau d'évacuation des eaux pluviales suit approximativement les rues dans une orientation Sud-Est vers Nord-Ouest.

La gestion des déchets est assurée par la communauté de commune, puis les déchets sont amenés à Quillan pour être transférés vers l'incinérateur de Toulouse pour le biais du SYDOM. Les encombrants sont envoyés à la déchetterie de la communauté par les agents municipaux.

Le rapport mentionne que des travaux de dissimulation des réseaux basse tension ont été réalisés au Linas. Le bourg est doté de 2 transformateurs de 160 KVA et un de 100 KVA qui peuvent être remplacés si besoin par des transformateurs de 250 KVA ou 160 KVA respectivement.

La mairie envisage de promouvoir le parc jouxtant la ruine du château comme espace public.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le rapport réalisé par Ecosys pour cette enquête est le copié collé du rapport de la précédente enquête dans lequel on a retiré les éléments gênants : discontinuité urbaine à La Vialasse et zone Ne. Les données chiffrées n'ont pas été mises à jour.

Bien utilisés/aménagés les parkings aux entrées pourraient constituer une invitation à la promenade pédestre dans le village, mais là encore le rapport passe à côté de quelques choses en ce polarisant sur les espaces « dégradés ». Les possibilités de stationnement sur la commune constituent un vrai atout attracteur, malheureusement le stationnement des camping-cars y est interdit de... nuit. En zone IAU il est effectivement plus prudent de réserver une zone au parking plutôt qu'à la construction comme on le verra plus loin dans ce rapport.

La dotation en équipements collectifs est très correcte pour une population de 198 habitants. Mais les infrastructures doivent compenser un enclavement relatif du village en particulier l'éloignement des centres administratifs, commerciaux et établissements de soin.

Si on considère la seule population actuelle du village, 116 personnes, les capacités en assainissement de la communes sont suffisante pour accueillir d'autres habitants prévus par le PLU. A terme elles fonctionneront au $\frac{3}{4}$ de leur capacités, cette information est crédible avec une évolution probable d'une trentaine d'habitants.

Le parc à côté du château et de l'église constitue un bel espace de vie et de rencontre pour les habitants mais également les touristes et résidents occasionnels. L'agence postale est déjà implantée à cet endroit, ce lieu offre effectivement de belles perspectives de développement dans le sens de l'intérêt général, y compris dans le cadre du développement de la zone IAU.

Le développement de la commune peut être favorisé par le développement des services administratifs sur internet, mais freiné par la disparition d'autres activités : dégradation des transports collectifs sur l'axe Quillan-Carcassonne et des Pyrénées Orientales, transport vers le reste la France, disparition des services médicaux.

3.2.2 Les sites classées

Le pic du BUGARACH est en cours de classement en particulier du fait de sa fréquentation de plus en plus intensive et des dégradations constatées sur la montagne elle-même.

La DRAC a inventorié 5 sites archéologiques : le château médiéval de La Vialasse, le cimetière médiéval des Hieres, le château médiéval de BUGARACH, le site gallo-romain de Caoussanels et le site paléolithique du col de Linas.

Comme la plus part des villages de l'Aude, BUGARACH est construit autour d'un château. Le rapport mentionne que ce château faisait partie de la seigneurie de Pierre de VOISIN, lieutenant de Simon de MONTFORT. Au cours de l'enquête il m'a été indiqué lors d'une discussion informelle avec Monsieur RES, que l'ancien château se trouverait sur la petite colline au nord de la zone IAU et aurait été déplacé vers l'emplacement actuel.

Le château est inscrit sur l'inventaire des monuments historiques depuis 1948. Le rapport Ecosys précise que l'investissement de ce lieu, qui possède un caractère irremplaçable est un véritable enjeu pour la commune, mais son état actuel n'est favorable ni à sa conservation, ni à sa compréhension et à sa mise en valeur.

3.2.3 Le terroir

L'espace autour du village est devenu agricole quasiment exclusivement destiné à la prairie pour l'élevage bovin. Une dizaine d'exploitations offrent une quinzaine d'emplois. L'agriculture évite notamment la fermeture du paysage.

La forêt quant à elle correspond avec ses près de 1000 ha à la plus grande forêt communale des Corbières orientales. L'ONF a défini une zone au nord et au sud pour la protection et l'exploitation comme bois d'œuvre et d'industrie et une zone à l'Est qui doit être protégée plutôt qu'exploitée. La chasse est aussi pratiquée dans ces forêts. Les amateurs d'orchidées et de protection des oiseaux se donnent également rendez-vous à BUGARACH. Le tènement nord présente un risque d'incendie accru du fait de son exposition sud (plus sec)

La commune comporte 5 ZNIEFF de type 1 nouvelle génération (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de grande valeur écologique où il faut éviter autant que possible tout aménagement) et 2 ZNIEFF de type 2 nouvelle génération (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique où l'enjeu est de préserver les équilibres généraux, les aménagements éventuels doivent faire l'objet d'études d'impact).

Une Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) nommée ZICO LR06 Hautes Corbières est également présente sur la commune, mais la carte fournie est totalement illisible. Ainsi qu'un site présentant un intérêt communautaire pour les oiseaux (ZPS) est localisé sur la commune « ZPS basses Corbières »

Commentaire du commissaire enquêteur : au vue de la carte en page 97 du rapport, environ les deux tiers de la surface de la commune est en zone de protection de la faune au sol ou aérienne et de la flore. Le critère environnemental constitue un élément déterminant pour l'avenir de l'évolution de BUGARACH. Cet environnement exceptionnel devrait être perçu comme « sensible » et présentant un « enjeu fort » sur l'ensemble du territoire de la commune par les pouvoirs publics.

3.2.4 Les risques

BUGARACH est traversée par 2 rivières : La Blanque et le Doux qui ont généré d'importantes inondation le 26 septembre 1992. Les observations faites sur le terrain ont permis d'établir une cartographie des zones inondables. Un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) est en cours de finalisation pour établir une cellule de crise en cas d'événement – notamment alerte inondation - potentiellement dangereux pour la population. Le risque d'inondation est donc clairement cartographié en page 133 du rapport.

En terme sismique BUGARACH est classé en zone A1

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le Doux fait un coude en bordure de zone IAU. La zone IAU se trouve en bordure de zone inondable au sens de cette expérience de 1992.

3.2.5 Les servitudes d'utilité publique

AC1 : périmètre de protection modifiée du château

AS1 : périmètre de protection des captages d'eau potable : les Bringots (PPI + PPR), les Plégadous – les Linas (PPR + PPE) , Bidalba (PPI + PPE) et La Ferrière (PPI + PPR + PPE, mais d'autorisation en cours de validité)

ZAP : 2 zones agricoles protégées en zone A ont été retenues : au sud hameau de Linas et au sud du Bourg.

3.2.6 Emplacements réservés

La commune prévoit au total 13 emplacements réservés pour : aménager les bordures de rues, dégager un carrefour, agrandir un carrefour, créer un parking, élargir un chemin communal, améliorer des accès, désenclaver des parcelles agricoles, créer des chemins d'hiver pour déneigement, créer un parking et une place publique au hameau de Linas, protéger la station de traitement des eaux et un captage.

Commentaires du commissaire enquêteur : ces réserves sont d'intérêt publique. La question des accès pour déneigement se pose en fonction du nombre de jours d'enneigement annuels pour la commune ; la commune a répondu sur ce point (pièce n°15)

3.3 Constats d'intérêt général (Extraits des points de cadrage présentés dans le PADD)

3.3.1 Un cadre de vie rural assez bien préservé

- Commune rurale par excellence influencée par l'exode rural du début du siècle
- Forte typicité du paysage encore préservé et peu affecté par la disparition de la polyculture familiale traditionnelle
- Maintien d'un espace agricole vivant malgré la déprise agricole
- Progression rapide de la forêt sur les espaces agricoles ingrats. Le paysage se ferme

3.3.2 Un habitat traditionnel groupé menacé par sa dispersion et le mitage

- Le village ancien assez bien démarqué ainsi que ses quatre principaux hameaux conservent encore la typicité de l'habitat traditionnel du pays
- Tendence lourde à la disparition de l'habitat et au mitage du paysage
- Désaffection très nette des résidences situées dans les quartiers anciens. Les anciennes maisons du village sont abandonnées. Peu de projets de réhabilitation ou de transaction sur les vacants enchâssés.
- Les installations agricoles ont migré vers les extérieurs du village. Le petit élevage a disparu

3.3.3 Des ressources et infrastructures essentielles

- Les ressources en eau sont suffisantes malgré l'accentuation des périodes sèches pouvant fragiliser à terme les installations
- VRD : adéquat et en bon état, mais peu approprié à supporter des surcharges conséquentes
- L'état de la voirie : passable, tant pour le village ancien que pour les dessertes des nouvelles habitations.
- Equipements publics incomplets notamment ceux dédiés à la vie associative, à la jeunesse, à l'animation et à la culture.
- Les espaces attenants aux maisons sont enclavés

3.4 Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

3.4.1 Maîtriser les règles du jeu en terme de constructibilité:

Objectifs :

- Maintenir le principe de l'habitat groupé, particularité architecturale et urbaine propre au pays, en limitant la dispersion de l'habitat et le mitage du paysage. Les constructions nouvelles devront s'ancrer au vieux village (idem pour les hameaux) ou s'insérer en prolongement de l'existant.
- Maintenir à la construction des terrains adjacents au vieux village, facilement raccordables aux VRD existants, et desservis par des voies sûres.
- Comblent les dents creuses
- Privilégier la création de groupes de maisons assurant la continuité du village ou tout au moins ayant le caractère de quartier bien ancré au cœur du village, sur les terrains qui s'y prêtent avec la mise en œuvre de la procédure d'aménagement d'ensemble.
- Tenter si possible de pousser à la densification des constructions sur les parcelles constructibles disponibles et identifiées.
- Maîtriser le foncier utile et disponible à cette fin en vue de rationaliser au mieux de l'intérêt général, la consommation de l'espace utile et de faciliter le maintien d'une certaine homogénéité architecturale et paysagère.
- Un développement de l'urbanisation à définir et phaser en fonction de la capacité des réseaux (eau potable, électricité, assainissement) : la commune de BUGARACH fait le choix de développer en priorité son urbanisation dans les secteurs actuellement équipés par les réseaux d'électricité, d'eau potable et voies d'accès.
- Assurer le maintien d'un espace agricole vivant et viable à terme, garant de l'intégrité paysagère. L'espace agricole est à préserver dans sa destination, à savoir garder sa potentialité de production. Ne devraient pouvoir s'y installer que les agriculteurs reconnus, produisant et vivant de leur activité, souhaitant n'y construire que des bâtiments liés à leur exploitation et à leur habitation principale, sans possibilité de changement de destination.
- Certaines parties de l'espace agricole devront être protégées en fonction de leur situation, de leur potentiel et leur impact sur le paysage. Elles doivent être inconstructibles.
- Il convient donc de :
 - Proscrire l'émiettement des parcelles
 - Conserver les zones typiquement agricoles dans leur intégralité
 - Limiter la création de dessertes accessoires
 - Définir des zones agricoles protégées inconstructibles quelque soit le statut du requérant
 - Proscrire les changements de destination.

3.4.2 Gérer les ressources naturelles et énergétiques

Objectifs:

- Laisser la possibilité de créer des bassins de récupération d'eau, des réservoirs ainsi que des réseaux secondaires de distribution d'eau à usage agricole et cultures vivrières et aptes à réduire la consommation d'eau potable.
- Encourager le recours individuel à la récupération et l'utilisation de l'eau de pluie.
- Définir une Charte architecturale (en relation avec l'Architecte des Bâtiments de France et le CAUE) garantissant le respect des traditions tout en permettant l'apport des nouvelles technologies dont celles relatives à l'amélioration de la qualité de vie, aux économies d'énergie, à l'écoconstruction et au développement durable.

- S'inscrire dans le cadre du « Pôle énergies 11 » (Convention relative à la mise en œuvre et au développement des énergies renouvelables dans l'Aude signée en Avril 2007) ou structure similaire.
- Permettre l'implantation d'installation productrice d'énergie renouvelable. Cette possibilité ne se traduit pas en termes de zonage réglementaire et fera l'objet le cas échéant d'une révision simplifiée sur la base d'un projet précis.

3.4.3 Préserver et valoriser les qualités du cadre de vie

Objectifs:

- Amélioration et meilleure lisibilité des entrées du Village.
- Favoriser la réhabilitation des maisons de village et l'aménagement des granges : s'inscrire dans les opérations de Pays (PIG), et du département, recenser les potentialités et sensibiliser les propriétaires par le truchement de campagnes de communication et les inciter à ce que ces biens soient occupés.
- Aménagement des berges des ruisseaux dans leur parcours urbains.
- Tenter de désenclaver les parties enfermées ou en « cul de sac » et faciliter l'accès côté cour ou jardin de certains quartiers ou îlots en aménageant des voies nouvelles
- Afin de ne pas retrouver la configuration habitat-pavillonnaire existant sur la commune dans les projets futurs d'extension et d'éviter les impasses, la municipalité souhaite favoriser un maillage de voies à l'intérieur des zones à urbaniser au travers de la définition d'éventuelles orientations d'aménagement. Ce maillage a pour objectif de relier les opérations futures entre elles mais aussi aux lotissements existants afin d'obtenir des cheminements continus et d'intégrer au bourg l'ensemble de la zone bâtie.
- Création d'un centre de vie, d'animation, de promotion et de culture pour les associations et la jeunesse. Le Château et son parc, jouxtant la place et l'église, est admirablement bien positionné pour assurer cette mission. Dès lors, son aménagement devient une priorité et une urgence. Dans cette perspective, la mise en place d'un Périmètre de Protection Modifié (PPM), en collaboration avec l'ABF permettra de définir un périmètre plus pertinent de protection des abords du Château de BUGARACH. Ce PPM remplace le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour du monument mis en place par la loi de 1913 sur les monuments historiques et correspondant à la servitude AC1.
- Garantir le statut de l'espace forestier qui, bien délimité, doit favoriser la protection et la mise en valeur de cette activité du territoire, porteuse de richesses en terme sylvicole, environnementale ou encore touristique. Pour cela l'activité humaine doit être strictement encadrée et limitée à son statut d'autant plus que le milieu est extrêmement vulnérable en raison d'une trop forte pénétration.
- Réhabiliter voire restaurer les anciens espaces de parcours pastoraux aujourd'hui disparus. La réhabilitation consacrerait ces espaces comme pâturage secondaire, la restauration viserait quant à elle au retour des espaces pastoraux d'antan possible dès lors que la viabilité des exploitations et la taille des troupeaux le permettrait. Il s'agit en fait du devenir des franges entre forêt et espaces cultivés : de la lisière forestière aux espaces pastoraux.
- Assurer la protection des secteurs remarquables : le Château de BUGARACH, le Pech, les Cascades des Mathieux, le Pont Romain, Falconnière, site du lac de la Vène... et de prémunir des dérives et tentatives d'usurpation de notoriété.
- Protéger les cônes de vue sur le territoire et leurs parties construites remarquables.
- Permettre la sauvegarde et la restauration du petit patrimoine vernaculaire (bergeries, abris sous roche, abris forestiers, capitelles, ...) sans que ces opérations leur confère le statut d'habitation et/ou d'établissements à usage industriel ou commercial, ou débouche sur un

changement de destination.

3.5 Orientation d'aménagement : nouveau quartier « Greffe du Faubourg »

L'article 123-1 du code de l'urbanisme prévoit la possibilité de rendre opposable légalement l'orientation d'aménagement de la commune. BUGARACH a décidé mettre œuvre une orientation d'aménagement pour le futur quartier « Greffe du Faubourg » qui correspond à la zone 1AU du PLU. Il s'agit d'un document à caractère normatif au sens de l'article L123-5 du code de l'urbanisme.

Enjeux :

- Développer une extension de l'agglomération économe du territoire et répondre aux besoins des primo accédants
- Garantir un traitement de qualité de l'entrée Est du Village : prolonger la silhouette du Village et mettre en scène le Château
- Permettre le maintien de la trame verte (ripisylve) dans le projet urbain
- Renforcer les liaisons et une transition harmonieuse entre le village et le nouveau quartier.

D'un point de vue pratique la commune envisage un projet d'ensemble d'une quinzaine de logements sur le en zone 1AU de 1,8 ha lui appartenant. Les constructions reproduiront l'alignement de rue du village ancien en préservant la vue vers le château. Il est prévu de préserver le ripisylve (zone forestière bordant généralement un cours d'eau) et de créer une liaison interquartier depuis la route jusqu'au pied du château. La commune prévoit de prendre en compte la topographie locale et la gestion adaptée des eaux pluviales.

Un type d'habitat est présenté pour illustrer ce projet :



avec comme précisions :

- Jardin à l'arrière des constructions assure l'intimité
- Bâti limite l'espace public structure la voirie
- Projet d'ensemble participe à la création d'un nouveau quartier identifiable qui prolonge la silhouette du village et met en scène le château
- Le quartier se greffe à l'existant, il sera perçu à terme comme faisant partie intégrante de la commune.

Un plan présente ensuite une vue d'ensemble de ce quartier : deux îlots d'habitations sont séparés par une rue, un troisième îlot se trouve au pied du rempart sous le presbytère séparé du rempart par une voie qui permet d'accéder au château. Le ripisylve avec la représentation du ruisseau se trouve face à cet îlot.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Compte tenu du caractère stratégique de ce projet d'aménagement pour la commune et la place qu'il tient dans le PLU, remettre en cause cet aménagement c'est remettre en cause l'ensemble du PLU.

En outre rien ne permet d'affirmer qu'il existe un marché pour les 15 logements qu'envisage d'implanter la commune. Où la commune va-t-elle trouver ces primo acquérants ? Pourquoi les « primo acquérants » ne choisiraient-ils pas plutôt des résidences du types de celles qui ont été construites récemment à Las Vignos ?

3.6 Instauration d'un Périmètre de Protection Modifié avec servitude AC1

Les ruines du château de BUGARACH sont inscrites au titre des monuments historiques depuis le 13 avril 1948, ce qui génère une servitude dite « AC1 », à savoir un périmètre de protection autour du château. Les articles L621-31 et L621-32 du code du patrimoine impose des règles d'urbanisme, notamment un avis de l'architecte des bâtiments de France pour tous travaux portant sur des immeubles du ressort du PLU ou pour les autres immeubles du ressort de l'établissement public concerné.

L'article L621-1 et L621-25 du code du patrimoine classe ou inscrit au titre des Monuments Historiques certains immeubles qui présentent au point de vue historique ou de l'art un intérêt public.

Le périmètre par défaut est de 500 m autour de l'édifice. La modification du périmètre de protection autour du monument historique peut être entreprise pour s'adapter au terrain, elle n'entraîne pas de modification du régime juridique.

Selon le rapport : « le château tient une place spécifique et prépondérante dans la formation, puis l'histoire de l'agglomération. Même si son démantèlement puis son abandon progressif ont fait disparaître une grande partie des corps de bâtiment, l'implantation des principaux murs et fossés reste marquée dans la typographie du village ». Le rapport présente ensuite 4 croquis d'évolution du village de l'époque médiévale jusqu'à aujourd'hui. Pour la période médiévale l'église et la rue au nord ouest du château avec ses maisons étaient déjà présente.

Le seul événement que semble avoir connu ce château, étant qu'après la défaite des Cathares en 1231, le site de Bugaragium (donc le village de BUGARACH) se trouve dans le fief de Pierre de Voisin, un complice de Simon de Montfort.

Outre l'aménagement de la zone 1AU, la commune envisage une « mise en scène » du château depuis l'entrée du village ; dès lors les constructions récentes à l'entrée du village, deviennent une « rupture morphologique » avec cette ruine.

Le périmètre modifié intègre les écrans végétaux, la proximité des limites parcellaires pour préciser un champ de perception visuel avec ou sans impact. Une nouvelle carte couvrant la servitude AC1 est proposée en page 18 du PPM en remplacement du périmètre des 500m habituellement prescrits pour les monuments historiques.

Commentaire du commissaire enquêteur :

– *Seules les ruines (quelques murs) du château sont classées alors que les bâtiments déjà présents à l'époque médiévale (Eglise + maisons) qui eux sont en bon état ne le sont pas.*

– *Le rapport ne fait pas état d'autres châteaux ayant participé tout autant à la vie du village :*

Ancien château à la Vialasse,

Ancien château se trouvant au nord de la zone 1AU. La zone 1AU correspondant apparemment au pied (doutes?) des remparts de cet ancien château. Le sous-sol de la zone 1AU est probablement riche de vestiges historiques, qu'il faudra peut-être examiner et protéger le cas échéant lors de la mise en construction de cette zone [informations à confirmer avec des archéologues et des historiens médiévistes]

Enfin, objectivement, au vu de ce rapport on ne sait pas grand chose de ce château et de son rôle dans l'évolution du village. Comme la zone est montagneuse et la roche abondante, les habitants de BUGARACH n'ont probablement pas eu besoin de convertir cet édifice en carrière de pierre pour construire leurs maisons. Du coup la commune hérite de ce monument historique. Elle veut à présent la faire sortir de l'oubli et lui faire jouer un nouveau rôle moteur pour son développement en matière d'urbanisme.

Les constructions neuves aux entrées du village, quel que soit leur nature, perturberont forcément l'image de ruine médiévale que souhaite afficher le village. A noter qu'à l'entrée ouest du village, un hangar, doté de panneaux solaires ne constitue pas une « rupture morphologique » avec la ruine du château ; probablement que dans ce cas précis, le côté ruine du bâtiment prévaut sur le côté moderne des cellules photovoltaïques.

3.7 Points remarquables du règlement du PLU

Nous avons relevé un point particulier du règlement du PLU qui pose problème ou qui s'avère important pour bien appréhender ce projet :

Article IV.

OUVRAGES ELECTRIQUES

Dans toutes les zones, l'édification des ouvrages techniques d'intérêt général (par exemples pylônes électriques, relais hertziens ...) peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas les règles de la zone concernée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il n'y a aucun raison pour que ces ouvrages ne respectent pas les règles communes, à défaut pourquoi ne pas installer un grand pylône EDF dans le parc du château ou une antenne relais sur le monument ? Pourquoi ne pas avoir ajouté dans la parenthèse « éolienne » ?

4 Analyse des observations

4.1 Observations sur site, recherches d'informations et remarques du commissaire enquêteur:

J'ai réalisé plusieurs visites sur place pour appréhender la situation.

Des recherches ont été également effectuées, les résultats sont transcrits avec chaque thème correspondant

4.2 Observations des personnes publiques

Les pièces n°5 et 6 sont une synthèse des avis des personnes publiques réalisée par la préfecture en date du 25 juillet 2012. Cette synthèse des avis a pu être jointe au dossier soumis à enquête publique

- DREAL : aucune remarque ou observation
- DRAC : aucune remarque ou observation
- DDTM a analysé le projet au regard des réserves émises lors du premier arrêt du 28 mai 2010 :

- La procédure de classement des zones agricole a été réalisée et un arrêté préfectoral est en cours d'instruction
- Le projet de création d'une zone constructible en discontinuité du bâti du hameau de la Vialasse est abandonné
- Le projet de zone Ne a été supprimé

Les remarques faites lors du premier projet ont donc bien été prise en compte

Modifications portant sur le règlement encore à réaliser :

- UC1 : Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt commerciaux autres que celles visées au paragraphe de l'article 2, sont interdites. Aucune condition particulière n'est visée à l'article 2
- UC4 : ajouter toute construction ou installation nouvelle « qui le nécessite » doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau.
- UC12 : attention, le stationnement n'étant pas réglementé, il est autorisé sur les voies publiques et privées ouvertes à la circulation.
- 1AU : Les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, à la fonction d'entrepôt commerciaux autres que celles visées au paragraphe de l'article 2, sont interdites. Aucune condition particulière n'est visée à l'article 2
- 1AU7 préciser qu'il ne s'agit que des limites séparatives latérales
- 1AU12 attention, le stationnement n'étant pas réglementé, il est autorisé sur les voies publiques et privées ouvertes à la circulation.
- A2 : La référence à l'unité de référence n'est pas un critère à prendre en compte dans un règlement PLU
- A2 5) Les constructions nouvelles liées à l'agrotourisme ne peuvent être autorisées
- N2 : préciser la notion de construction à usage d'équipement collectif
- Service départemental de l'architecture et du patrimoine : Avis favorable
- Commission départementale de consommation des espaces agricoles de l'Aude (CDCEA): Avis favorable motivé par le fait que le projet prévoit l'urbanisation des dents creuses, une zone agricole élargie de 39 ha, la création de deux ZAP pérennisant le foncier des exploitations.

Commentaires du commissaire enquêteur :

L'avis favorable de la DDTM est motivé notamment par l'abandon de la zone Ne qui aurait généré à terme l'installation d'une zone industrielle éolienne de 180 ha au dessus du Linas. On observe que dans le hameau du Linas, la commune n'a pas ouvert à la construction des terrains à l'arrière du hameaux par rapport à la route, dans le nouveau projet de PLU sans zone Ne.

Pour le cas de la Vialasse qui a motivé l'abandon du précédent PLU. Une zone constructible avait été crée en discontinuité du hameau. Je me suis rendu sur place.

Le cliché ci-dessous a été pris face au hameau de l'autre coté de la rivière Blanque. On aperçoit une belle villa récente isolée, en plaine discontinuité urbaine. Ceci est parfaitement légal, car son propriétaire est agriculteur...



4.3 Observations portées sur le registre d'enquête publique.

Le mémoire de réponses a été transmis au Maire qui a répondu le 6 novembre en ne faisant un commentaire que dans le cas de la famille SARDOU.

4.3.1 PLU

Mentions portées dans le registre :

n°2 : requête de Gilbert CROS 1er adjoint

Demande une clarification des articles 1 et 2 du règlement des zones A et N : on déduit qu'« il existe des occupations ou utilisation du sol qui sont autorisées en dehors des cas visées à l'article 2 et ce malgré l'affichage du chapeau « caractéristiques de la zone » »

En zone N, il est indiqué que sont soumises à occupations ou utilisation du sol : les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière. Or en zone N aucune construction nouvelle n'est autorisée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Monsieur le Maire a approuvé oralement cette position

A priori une construction nécessaire à l'exploitation agricole ne doit pas se trouver en zone N, mais en zone A.

n°3 : Monsieur J-Pierre DELORS, Maire de BUGARACH souhaite après réflexion que soit écrit dans le règlement du PLU zone N « Tous dépôts de caravane, de véhicule, de mobile-home sont interdits », ainsi que dans l'article N2 alinéa 1 soit stipulé « Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière » qui ne seront que des lieux à recevoir des animaux ou du bois en stockage ne pourront en aucun cas être un lieu de séjour ou habitation à recevoir de l'activité humaine »

Commentaire du commissaire enquêteur : cette mention vise à éviter que des lieux inhabités en zone N change peu à peu de destination. On note qu'il semble y avoir des constructions à usage agricole en zone N.

n°4 Monsieur Bernard RES architecte DPLG observation faite le dernier jour de la prolongation de l'enquête :

« Je tiens à faire remarquer qu'il est étonnant que la parcelle 81 [qui] en son axe présente des importants d'inondation [ou] vague de 50 à 60 cm pouvant tenir 2 à 3 jours et le long de la Garonne depuis 7 ans 4 fois l'eau est montée d'un bon mètre sur la [illisible] d'accès au gîte et [illisible] 2 à 3 jours à chaque fois »

Mention complétée par un long échange avec Monsieur RES

Commentaires du commissaire enquêteur :

Dans son activité professionnelle, lorsque Monsieur RES construit une habitation il engage sa responsabilité pénale. Pour limiter le risque de voir sa responsabilité mise en cause, un architecte dispose de données supplémentaires par rapport aux communes.

L'orientation d'aménagement du PLU s'appuie sur la mise en place rapide d'un nouveau quartier en zone IAU. Tout le PLU est bâti autour de l'enjeu de la construction du quartier « Greffe du faubourg ».

Cette zone se trouverait dans le lit d'un ruisseau non permanent, mais pouvant vite se remplir en cas d'orage important. La zone IAU serait donc inondable avec les données d'un architecte,

Cependant, Monsieur RES reconnaît aussi qu'il se trouve en situation de juge et partie car son habitation se trouve justement implantée en bordure de zone IAU. Son intérêt personnel n'est pas forcément de voir l'installation de 15 logements en vis à vis de son habitation.

En l'absence de PPRI, c'est au maire définir quelles sont les zones inondables sur la commune. Dans ce cas précis la commune, se trouve également en situation de juge et partie puisque ce terrain lui appartient justement. La commune n'a donc aucun intérêt à reconnaître le caractère inondable de la zone.

Pour illustrer cela je présente ci-dessus une vue de l'état actuel de la situation - zone IAU - qui illustre aussi la topographie du lieu (photo extraite du PPM du château – dossier Ecosys). Le ruisseau passait au milieu du champ jusqu'au poteau EDF au centre droit, avant d'être dévié pour construire la route à gauche. En amont et en aval de cette parcelle les cartes montrent effectivement le tracé d'un ruisseau.



*La commune prévoit de construire deux ensembles de maisons de part et d'autre de l'axe du terrain au premier plan. La zone constituant le troisième îlot d'habitations s'imagine au pied au mur (ancien rempart ?) au centre de ce cliché, face au ripisylve . **Depuis des siècles personne ne s'est aventuré à construire dans cet entonnoir** qui risque d'être engorgé en cas d'orage important avec des eaux pluviales descendant des pentes ; derrière le photographe ayant pris ce cliché, il y a la plus haute montagne de l'Aude. Selon certaines sources, avec le réchauffement climatique l'Aude va connaître de plus en plus d'épisodes orageux de type Cévenol.*

La présence du ruisseau résiduel est confirmée sur le plan d'aménagement ; le « ripisylve » en zone IAU. Il figure également sur le plan de zonage du PLU, y compris dans sa partie amont à l'est de la zone IAU. Le schéma prévoit dans la partie haute du terrain (le champ au premier plan) une rue dans la zone la plus à risque avec pour bordure... les maisons et une inversion de la géographie, donc les jardins coté ripisylve, dans la zone la plus encaissée au centre du cliché.

Le projet d'habitat présenté ne me semble pas compatible avec une zone inondable ou pouvant servir de lit pour un flux d'eau issu d'un violent orage. Rien n'indique dans l'orientation d'aménagement que les constructions devront tenir compte de ce type d'aléa.

L'absence de zone inondable dans l'atlas qui sert de base pour établir les zones ouvrables à l'urbanisation, l'absence de PPRI et l'affirmation dans l'orientation d'aménagement (document opposable légalement le cas échéant) que la commune prendra en compte la topographie du lieu et la gestion des eaux pluviales devraient être de nature à nous rassurer sur les études préalables qui ont présidé à ce choix extrêmement audacieux de faire habiter environ 35 personnes dans cette zone.

Ceci étant, à ce jour rien ne démontre que ces logements seront effectivement occupés, faute d'étude de marché pertinente (évolution de la population du bourg à l'horizon 2020).

Au vu du cliché ci-dessus, la question qui se pose est :

En construisant dans cette zone ne risque-t-on pas un Vaison-la-Romaine audois ?

Courriers ou courriels reçus par le commissaire enquêteur ou remis :

Pièce n°12 : lettre de l'association Pic en Colère adressée au maire en date du 28 août 2012

Rappelle les modalités d'accès aux documents administratifs par le public et demande :

- Une copie électronique de l'intégralité du dossier du nouveau PLU puisqu'il existe sous cette forme
- Une copie des courriers de consultation des personnes associées pour avis
- Une photocopie des réponses de ces personnes associées

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les documents demandés ont été très rapidement fournis par le Maire et le commissaire enquêteur (mention n°1 du registre du PLU)

Pièce n° 13 : lettre de Madame Lucette LAMOTTE habitante du hameau de Linas demande soit

- que l'alignement soit identique pour toutes les constructions le long du CD14, aussi bien pour la zone UA que UC et aussi bien pour le village UC que pour les hameaux UCh

ou

- accroître la zone UCh Ouest du Linas afin de permettre une réelle constructibilité

Commentaire du commissaire enquêteur : j'ai contacté le 6 septembre 2012, Monsieur ROSSI des services techniques de la DDTM. Il considère qu'il faut préconiser un alignement de 10 m partout : en agglomération et dans les hameaux.

Pièce n°14 : série de questions du commissaire enquêteur au Maire de BUGARACH en date du 30 août 2012 relatives au PLU

Pièce n°15 : réponses de Monsieur le Maire en date 14 septembre 2012 relatives au PLU :

Question n°A1 :

Fournir la délibération du 13 avril 2012 du conseil municipal arrêtant le projet de PLU

Réponse :

Copie délibération jointe

Commentaire du commissaire enquêteur : la délibération fait état de la concertation qui n'a suscité aucune opposition

Question n°A2 :

Le PLU prévoit des aménagements pour les périodes d'enneigement. Combien de jours d'enneigement en moyenne par an y a-t-il sur la commune de BUGARACH

Réponse :

La commune, de par sa topographie, est au Hameau de « La Hille » à environ 300 mètres d'altitude et aux hameaux du « Linas », « Les Capitaines » et « Les Bordes de la Serre » à plus de 650 mètres d'altitude.

Il arrive que nous soyons obligé de déneiger les accès aux écarts autour de « La Hille » et « La Vialasse », mais ceci moins fréquemment que les hameaux du « Linas », « Les Capitaines », « Les Bordes de la Serre ».

Exemple : en hiver 2012, 1 fois en bas de la commune (« La Vialasse ») alors qu'aux « Linas », « Les Capitaines », « Les Borde de la Serre » 3 fois.

Hiver 2011 : 7 fois de la neige sur la commune donc 7 fois nous avons déneigé les hameaux du haut de la commune.

En moyenne par an 3 déneigements pour les hameaux « Le Linas », « Les Capitaines », « Les Bordes de la Serre. 1 fois pour les hameaux et écarts « La Hille », « La Vialasse » etc (les frais de déneigements sur la voirie communale sont à la charge de la commune).

Commentaire du commissaire enquêteur : cette question avait pour but d'établir la justification des zones réservées pour le déneigement. La commune justifie ses choix.

Question n°A3 :

En zone N dans la précédente enquête des propriétaires revendiquaient le droit de réhabiliter un jour des ruines de bâtiments, ce qui n'est plus possible dans le projet de règlement de la zone N. Ces bâtiments sont-ils officiellement inhabités ? Ceci peut par exemple être établi par l'absence de paiement de taxe d'habitation, d'abonnement d'eau ou d'électricité...

Réponse :

Pour ce qui est de la zone N et la réhabilitation de ruines existantes, à ce jour il n'y a aucune habitation dans cette zone (pas de taxe d'habitation, pas d'abonnement eau, pas de branchement EDF) (voir règlement zone N).

Commentaire du commissaire enquêteur : c'est faux ! (pièce n°23)

Question n°A4 :

Me fournir sans nécessité de porter au registre la réglementation en vigueur sur votre commune pour les zones inondables de votre commune (zones Ni du PLU)

Réponse :

Suite aux inondations de 1992, les services de la Préfecture ont défini une zone inondable inconstructible. Voir les services de la Préfecture pour avoir les arrêtés sur cette question. Voir aussi le Plan Communal de Sauvegarde, délibération du 24 avril 2009. Nous avons envoyé un mail ce jour à Madame LASSALLE Sylvie, DDTM de Limoux pour qu'elle nous donne copie de la décision préfectorale.

Commentaire du commissaire enquêteur : il ne s'agit pas d'un PPRI -document contraignant- mais d'un simple atlas – sans valeur juridique - qui laisse la responsabilité pénale aux maires en terme de choix des zones inondables.

Le PADD indique en page 10 :

« Favoriser l'émergence des énergies renouvelables (...)
Permettre l'implantation d'installation productrice d'énergie renouvelable. Cette possibilité ne se traduit pas en terme de zonage réglementaire et fera l'objet le cas échéant d'une révision simplifiée sur la base d'un projet précis »

Question n°A5a :

Citer des exemples d'implantation compatible, en indiquant la puissance maximale, dans la zone N telle que définie dans le projet de PLU que la commune soumet à enquête publique.

Question n°A5b :

Citer des exemples d'implantation compatible, en indiquant la puissance maximale, dans la zone A telle que définie dans le projet de PLU que la commune soumet à enquête publique.

Question n°A5c :

Citer des exemples d'implantation compatible en indiquant la puissance maximale dans le périmètre de protection modifié du château

Réponse A5a, A5b et A5c

Pour ce qui est de la rédaction page 10 du PADD, elle me semble suffisamment explicite pour la comprendre. Pour ce qui concerne les énergies renouvelables, nous sommes en accord avec les lois « Grenelle ». Nous sommes pour « favoriser » l'émergence des énergies renouvelables !

Pour ce qui est des exemples d'implantation, je me refuse d'en citer car les possibilités sont multiples et les progrès techniques en la matière feront que ce qui est possible aujourd'hui sera remis en cause demain, par l'évolution des procédés de production et les législations à venir.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La question que j'ai posée était précise, la réponse beaucoup moins. Cette partie du PADD et la réponse du Maire ne ferment donc pas définitivement la porte à l'implantation d'industrie éolienne dans le village. La question de l'éolien dans ce PLU se pose donc, même si le mot est tabou dans le projet.

Il a été démontré dans la précédente enquête l'implantation d'un parc éolien entraînerait de nombreux dommages irréversibles sur l'environnement sensible de BUGARACH. La commune est donc prête à sacrifier une partie de ses précieuses ressources naturelles pour « favoriser l'émergence des énergies renouvelables ». Ce point entre donc en contradiction avec les affirmations précédentes du PADD qui évoquent la protection de l'environnement et la préservation du cadre de vie. Le document PADD contient une contradiction juridique ; un piège logique qui permettra aux tenants et aux opposants de l'éolien de trouver des bases légales en faveur de l'éolien et contre ce même éolien via l'affirmation de la protection de l'environnement.

Pour que le PADD puisse pleinement jouer son rôle de base de droit, il doit pas dire tout et son contraire. La commune doit choisir clairement au niveau du PADD entre la protection de l'environnement ou sa destruction par l'implantation d'un parc éolien. Dans le cas de BUGARACH, les deux sont incompatibles compte tenu du nombre de zones protégées sur la commune.

Question n°A5d:

A ce jour y a-t-il encore en vigueur « un projet précis d'implantation d'installation d'énergie renouvelable » incompatible avec le PLU tel que projeté dans l'enquête en cours ?

Réponse :

A ce jour, s'il y a encore un projet précis d'implantation d'installation d'énergie renouvelable, ce ne peut être que de l'initiative d'un promoteur privé et ceci uniquement sous son entière responsabilité.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune de dément pas qu'il peut y avoir des projets incompatibles avec le PLU actuellement soumis au public, mais comme il s'agit de projets privés la commune considère qu'elle n'a pas à informer la population. Quelle « responsabilité » un promoteur privé peut-il assumer face à la destruction irréversible d'un environnement protégé ?

Cette réponse fait planer le doute sur la sincérité du PLU soumis à enquête publique.

Le précédent PLU annulé par le tribunal administratif comportait une zone Ne destinée à accueillir un parc éolien de 180 ha. Le projet de PLU soumis actuellement à enquête publique n'en comporte pas.

Question n°A6a:

Où en est le « protocole d'accord éolien » signé entre la commune et Enerpole ?

Question n°A6b :

Vos administrés au travers de l'association « Pic en colère » ont obtenu un jugement annulant votre signature du contrat avec Enerpole de la part du tribunal administratif – jugement

1005055.

Ferez-vous constater la nullité du contrat comme vous enjoint l'article 2 de ce jugement ou ferez-vous appel du jugement ?

Réponse A6a et A6b

Le protocole d'accord éolien signé entre la commune et Enerpole n'existe plus, suite au jugement du tribunal administratif. Nous avons fait constater la nullité du contrat auprès du juge compétent et nous ne ferons pas appel.

Commentaire du commissaire enquêteur : projet Enerpole est donc enterré, mais d'autres projets peuvent ressortir. Il importe d'organiser une large concertation le plus en amont possible avec la population. Mais celle-ci s'est déjà largement exprimée sur le thème du fait de l'importante mobilisation qu'a suscité le PLU Précédent.

Question n°A6c :

Une Zone de Développement Eolien (ZDE) avait été approuvée par votre commune et des communes limitrophes et déposée en préfecture. L'absence de zone prévue pour l'implantation d'un parc éolien (zone Ne) dans le PLU soumis à enquête implique-t-elle aussi l'abandon de la ZDE pour votre commune ? Fournir le cas échéant le courrier à la préfecture confirmant cet abandon.

Réponse :

L'absence de zone Ne dans le PLU soumise à l'enquête ne remet pas en cause l'accord de la commune pour l'étude d'une possible ZDE, car le PLU prévoit de « favoriser » l'émergence des énergies renouvelables (à charge pour le promoteur d'en faire son affaire sans plus d'implication de notre part).

Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune continue donc le principe du projet éolien en maintenant un ZDE incompatible avec le PLU soumis à enquête publique.

La délibération du 11 décembre 2010, sur la mise en place d'une ZDE est donc toujours d'actualité. Ceci est confirmé par l'annexe de l'arrêté 120267 du Préfet de Languedoc Roussillon validant le projet de Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) en date du 3 août 2012 ; la ZDE prévue sur BUGARACH constitue « un enjeu fort » au sens du Préfet de Région. Le projet de SRCAE est toujours en consultation jusque fin décembre 2012 à l'adresse : <http://www.languedoc-roussillon.developpement-durable.gouv.fr/telecharger-le-projet-de-srcae-a2786.html>.

*Le projet éolien qui avait été massivement rejeté par la population dans le précédent PLU ne figure plus dans le PLU actuel. Néanmoins, malgré l'opposition de la population et la démonstration du fort impact négatif en terme environnemental et qualité de vie, la commune continue à faire avancer le projet éolien, sur les terrains précédemment évoqués dans l'ancien PLU, voire d'autres, au travers d'instances régionales. **Le maintien de la participation au projet de ZDE est incompatible avec le PLU que la commune soumet actuellement à enquête publique.***

Il reste tout à fait possible de promouvoir les énergies renouvelables sans implantation d'une industrie éolienne : éolien ou solaire de petite dimension pour un usage domestique, utilisation de la ressource forestière, force hydraulique...

NB : Il me semble également que la délibération du conseil municipal sur la ZDE prête à redire d'un point de vue légal ; car le vote a été obtenu sur la seule considération de l'appât du gain pour la commune : « Considérant que la création d'une ZDE permettra l'installation d'un parc éolien qui générera des retombées

économiques pour la commune ».

La « retombée économique » est établie par la différence entre le coût pour la commune (amélioration du réseau routier pour faire passer les véhicules lourds pour construire les infrastructures, coût environnemental, moins-value immobilière, exode de la population, pertes de recettes touristiques, perte de recettes liées à la destruction de la forêt, incendies le cas échéant, procès, l'inflation, les taux des prêts, problèmes éventuels de maintenance des éoliennes etc...) et les recettes pour la commune, basées sur la fiscalité (en France baser des recettes d'investissement sur 20 à 50 ans de fiscalité relève assez du casino...) ou un bail favorable au développeur du projet éolien. Il est peu probable qu'une commune de 200 habitants ait les moyens de présenter en conseil municipal un « business plan » crédible autour d'un projet d'industrie éolienne, afin que le conseil municipal réalise un choix en toute connaissance de cause.

Notons que la ZDE a bien pour objectif de permettre l'installation d'un parc éolien incompatible avec le PLU soumis à la présente enquête. La considération environnementale n'intervient visiblement pas dans ce type de décision.

Le précédent PLU avait été annulé par le tribunal administratif suite à un recours du Préfet auprès du tribunal administratif suite à un manquement à une obligation réglementaire de la loi montagne. La commune avait en effet maintenu une discontinuité manifestement illégale au niveau du hameau de la Vialasse.

Réponse Le précédent projet du PLU n'a pas été annulé par le Tribunal Administratif, c'est la commune qui l'a retiré suite aux recommandations du préfet.

Commentaire du commissaire enquêteur

*J'ai vérifié cette affirmation auprès du tribunal administratif. Il est exact que le préfet a retiré son recours, mais il ne s'agit pas de « recommandations » mais d'un « **déféré auprès du tribunal administratif** ». Cf déféré préfectoral du Préfet de l'Aude concernant la commune de BUGARACH du 28 février 2011 (dossier 2011/003) & Ordonnance n° 1100997 du 6 mai 2011 du tribunal administratif prenant acte du désistement d'instance du Préfet*

Question n°A7 :

Fournir la liste des permis de construire demandés ou accordés sur votre commune depuis le jugement d'annulation du PLU, ainsi que les numéros des parcelles concernées le cas échéant.

Réponse liste des permis fournis pièce n°17 détaillé e comme suit :

2010 : 6 permis demandés, 4 accordés dont construction de 2 maisons individuelles

2011 : 7 permis demandés, 6 accordés dont 4 logements secondaires, 1 gîte rural et une maison d'habitation

2012 : 7 permis demandés, 1 refusé et 6 en cours d'instruction dont 3 maisons individuelles et un chalet

Permis de construire accordés sur des maisons individuelles et logements

Parcelle ZD 26 : les $\frac{3}{4}$ de la parcelle se trouve en zone inondables, logiquement le permis a dû être accordée pour la partie non inondable de la parcelle

Parcelle AB301-305 : se trouve en zone urbaine

Parcelle ZH 6-8 : cette parcelle se trouve en zone A sur le PLU (le propriétaire est-il agriculteur?), de l'autre coté de la zone Ni, logiquement ce permis de construire aurait dû être suspendu en attendant l'adoption du PLU car il crée une discontinuité d'urbanisme

Parcelle ZD 74 : pas trouvée sur les plans.

Parcelles ZH 3 et 4 (en cours d'instruction) ces parcelles se trouvent en zone A de l'autre coté d'une zone Ni, la construction de maisons individuelles créeraient des discontinuités

d'urbanisme.

Commentaire du commissaire enquêteur

*Globalement sur les 3 dernières années 1 à 3 permis de construire pour des logements ou maisons individuelles sont accordés par an. Soit avec un coefficient d'occupation moyen de 2,3 habitants, cela génère **un apport de population supplémentaire par an de 2 à 7 personnes.***

Le vide juridique créé par l'abandon du précédent PLU et donc le retour au POS offre la possibilité à certains d'obtenir des permis de construire dans des zones qui seront interdites de construction dans le PLU (cf permis de construire accordé le 16 décembre 2011 en parcelle ZH 6-8 dans une future zone A du PLU créant une discontinuité d'urbanisme – sauf si le propriétaire est agriculteur). Logiquement l'acceptation ou le refus de ce type de permis en zone litigieuse, aurait du être suspendu tant que le PLU n'est pas validé.

Pièce n°18 : Porter à connaissance sur le risque inondation (source service Prévention des risques et sécurité routière de la DDTM)

Ce courrier mentionne qu'il faut prendre en compte l'atlas des zones inondables dans l'élaboration des PLU, mais aussi les crues historiques ou les études hydrauliques dont la commune a connaissance pour définir les zones inondables. Sont fournis des schémas extraits de l'atlas sur la commune de BUGARACH.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce courrier ne mentionne pas de PPRI, élément réglementaire auquel la commune doit se conformer. La responsabilité pénale repose le cas échéant sur le décisionnaire, donc le Maire de la commune.

Pièce n°19 Porter à connaissance sur le risque inondation et séisme (source service Prévention des risques et sécurité routière de la DDTM)

Complète l'information sur le risque d'inondation avec le risque séisme. **La commune est en zone de sismicité modérée.**

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune devra donc observer et faire observer les règles de construction parasismique applicables en zone de sismicité modérée.

Pièce n°20 Porter à connaissance IAL (source service Prévention des risques et sécurité routière de la DDTM) information relative à la réglementation parasismique applicable aux permis de construire déposés à partir du 1er mai 2011.

Description des bonnes pratiques de conception parasismique dans le cas du risque sismique modéré

Commentaire du commissaire enquêteur : pas de commentaire

Pièce n°22 : courrier déposé par Madame M-N DEFRAIN lors d'une permanence, habitante de la parcelle 430 à Las Vignos.

Fait appel au commissaire enquêteur « comme médiateur ». Se plaint de l'état de la voirie desservant les 5 maisons du quartier et de l'assainissement individuel qui s'avère onéreux à l'usage.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur n'est pas un « médiateur » dans les litiges opposant administrés et élus.

Le zonage d'assainissement a été adopté. C'était au moment de l'enquête précédente qu'il fallait exprimer une opinion. Nous notons cependant que certains types d'assainissement

individuel nécessitent une surface de parcelles conséquente, il faut donc des parcelles suffisamment grandes. Dans le quartier Las Vignos, les parcelles ouvertes à la construction dans le PLU sont soit petites soit enclavées donc... peu constructibles. Hasard ou une fois encore la question de la sincérité du PLU se pose en filigrane.

*La voirie est visiblement délaissée par la commune. Avec un véhicule léger c'est à peine carrossable. Le demi tour en haut de l'impasse n'est pas simple ; j'ai eu du mal avec un gros monospace. **L'état de la voirie de ce quartier récent, entre en contradiction avec le règlement du PLU pour la partie urbanisée qui précise que les véhicules de secours doivent pouvoir accéder à la zone et faire demi-tour.***

Ce quartier fait partie des « discontinuité morphologiques » évoquées dans le rapport, il n'est donc pas étonnant que la municipalité abandonne complètement cette partie de la commune.

Pièce n°23 copié-collé du courriel de M et Madame SARDOU

« Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Lors de notre visite à la permanence du 6 octobre 2012 relative à l'enquête publique PLU BUGARACH nous avons constaté que notre Habitation (Le Reillat) était englobée dans la zone N du PLU. Lors de notre échange vous nous avez transmis la liste des questions posées au Maire au début de l'enquête, ainsi que ses réponses. Nous tenons donc par la présente à vous informer que Monsieur Le Maire vous a fourni une réponse erronée à la Question A3, à savoir ."Pour ce qui est de la zone N.....il n'y a aucune habitation dans cette zone(pas de taxe d'habitation, pas d'abonnement eau, pas de branchement EDF)". En effet vous trouverez ci joint le relevé cadastral de la parcelle W5 (maison) située dans la future en zone N, la copie de la taxe d'habitation que nous réglons chaque année ainsi la facture de souscription à l'EDF.

Après contact avec EDF au sujet des problèmes de restauration de la ligne, nous vous confirmons que les travaux ont été stoppés par Monsieur le Maire , ce dernier ayant adressé à EDF un courrier refusant les autorisations demandées en invoquant qu'il s'agissait d'alimenter une bergerie en restauration (en vue d'un changement de destination cadastrale)!!!. EDF n'est pas en mesure (légalement) de nous fournir ce courrier dont la copie doit obligatoirement être archivée à la Mairie.

Nous avons déjà informé le commissaire enquêteur (Monsieur RIU) lors de l'élaboration du POS de notre volonté de finir la restauration de la maison afin que nos enfants s'installent sur les 42 hectares de la propriété, comme exploitants forestiers.

Aujourd'hui, nous nous trouvons dans une situation difficile dans la mesure où, malgré le cadastre, la taxe d'habitation etc, le Maire refuse toutes autorisations ou déclarations préalables nécessaires à l'entretien de cette maison et bloque toute possibilité d'exploitation .

Nous vous demandons donc de veiller à ce que cette propriété soit classée en zone Nh comme elle devrait légalement l'être.

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire

Cordialement

M Mme SARDOU »

Réponse de Monsieur le Maire en date du 6 novembre 2012

« Je fais réponse à votre mémoire des avis du public. Le seul point sur lequel je ne puis être d'accord, c'est le cas de Monsieur et Madame SARDOU Rémy.

En effet, sur les réponses que j'ai apportées à vos questions concernant une éventuelle taxe d'habitation dans la zone N, il me paraissait évident que personne n'acquittait une taxe d'habitation, car il n'y a que des anciennes habitations ruinées dans cette zone.

Après vérification, il s'avère qu'effectivement il y a une taxe d'habitation qui est payée sur ces ruines (catégorie classe 8, taudis).

Dans l'élaboration des différents POS ainsi que dans le PLU soumis à enquête publique, nous avons décidé de mettre les anciennes habitations non habitées depuis 1980, dont fait partie « Le Reillat », en zone N, car tous ces lieux ne possèdent pas de ressource en eau.

Depuis, Monsieur SARDOU a commencé à restaurer un bâtiment sans déclaration préalable, ni permis de construire. Pour preuve, j'ai fait faire un constat d'huissier ainsi qu'un constat par la DDTM qui confirme mes propos (ces documents sont à votre disposition). »

Cette réponse a été complétée par courriel reçu le 6 novembre 2012 suite à une demande de ma part sur les bases réglementaires fondant cette décision :

Réponse :

« Le fait de délimiter la zone N obéit à la volonté du conseil municipal et pas uniquement du maire. La zone N est la copie conforme de la zone ND du POS.

La qualification de ruine inhabitable est la conséquence d'une constatation appuyée par un constat d'huissier, et la date de 1980 n'est pas le fait d'un jugement mais le constat du départ des derniers habitants. »

Commentaire du commissaire enquêteur :

En résumé, à un moment donné la municipalité s'est donc permise de pénétrer sur une propriété privée pour aller constater l'état d'une maison et la non occupation de celle-ci afin de créer un nouveau droit dans le POS en créant une zone ND.

Le conseil municipal a donc décidé de classer en zone N, toute zone inhabitée depuis 1980 [sur quelle base légale?], portant ainsi une qualification de « ruine inhabitable » sur des maisons privées. Comment ce constat a-t-il pu être établi sans violation de propriété ? Le code de l'expropriation permet de remettre en cause la propriété pour cause d'utilité publique, donc après enquête publique. Ici le droit de propriété n'est pas remis en cause, mais uniquement les droits liés à la maison sur la propriété. Monsieur le Maire a fait faire un constat d'huissier de ruine, ce n'est pas à un huissier de définir le droit. La notion d'habitat décent ou ruine ne semble pas être définie réglementairement. Quand bien même un domicile serait jugé « insalubre », la procédure normale n'est-elle d'abord une mise en demeure pour remise en salubrité ?

En tout état de cause, Monsieur et Madame SARDOU paient une taxe d'habitation. La taxe d'habitation n'est établie que sur les locaux d'habitation et leurs dépendances, donc en acceptant de recevoir le paiement de la taxe d'habitation, même pour un « taudis », la commune reconnaît de fait l'habitation effective du bâtiment.

La commune ne peut donc pas classer de façon arbitraire la parcelle de Monsieur et Madame SARDOU en zone N. Le Maire de BUGARACH ne semble s'appuyer sur aucune base légale pour décréter unilatéralement l'état de « ruine inhabitable ».

La parcelle était habitée antérieurement au POS (avant 1980); rendre la zone inhabitée correspond à créer un nouveau droit rétroactif.

En tout état de cause, la parcelle W5 est aujourd'hui habitée, fait avéré par la perception d'une taxe d'habitation. Maintenir cette zone N sans créer de zone Nh (Zone naturelle habitée) rend donc le PLU illégal à mon sens.

Nous constatons également que la famille SARDOU paie une facture EDF, à ce titre elle a droit d'être alimentée en électricité. Le maire s'oppose à la réinstallation de la ligne EDF malgré l'accord des services de EDF.

Le Maire fait pression auprès d'EDF pour maintenir des conditions de vie indignes pour cette

famille. Il me semble anormal d'user de la puissance publique pour délibérément placer une partie des habitants de BUGARACH dans une situation difficile humainement. Monsieur et Madame SARDOU n'ont pas pu obtenir la lettre reçue par EDF.

En comparaison, il est utile de voir plus loin dans ce rapport la réponse à la question B2 de la pièce n°14 sur un autre sujet avec d'autres administrés.

Dans d'autres PLU on peut parfaitement créer une zone Nh, en particulier pour les exploitants forestiers. Dans le PLU de BUGARACH, il n'y aucune zone Nh. Avec une zone Nh cette famille ou leur enfants pourrait entretenir et exploiter leur 42 ha de forêt contribuant ainsi à la préservation de ce patrimoine et à la création de richesses plutôt que de vivre d'assistanat. En outre vivre sur son lieu de travail génère moins de pollution en terme de consommation de carburant, ce qui est plutôt positif dans une commune qui veut promouvoir l'environnement.

4.3.2 Bilan des avis sur le PLU :

Concertation préalable : Le public n'a pas contesté les enjeux d'intérêt général du PLU selon le compte rendu de conseil municipal.

Les personnes publiques approuvent le PLU modulo quelques modifications réglementaires mineures.

Dans le PADD, on relève des contradictions entre l'affirmation de protéger l'environnement et la promotion des énergies renouvelables qui ouvre la porte à l'implantation d'industrie éolienne portant atteinte à des zones protégées pour l'environnement. Juridiquement il sera possible à la fois d'interdire la destruction de l'environnement, mais aussi d'appuyer cette destruction via la création d'un parc éolien (objectif clairement exprimé par le conseil municipal lors du vote de la participation à la ZDE) : il y a là une contradiction légale dans le PADD.

La commune élabore un PLU sans parc éolien, mais continue à envisager une ZDE qui n'est pas compatible avec le PLU soumis à enquête. Cela pose la question de la sincérité du PLU soumis au public.

On note un développement des résidences secondaires au travers des chiffres présentés sur l'habitat.

L'orientation d'aménagement du PLU est remise en cause par la révélation au cours de l'enquête de l'inondabilité possible de la zone 1AU future quartier « Greffe du faubourg ».

Les perspectives d'évolution de la population à l'horizon 2020 ne sont pas crédibles, mes estimations donnent plutôt au maximum +40 habitants en 2020. Le futur projet immobilier communal prévoit 15 logements apportant justement 35 habitants en plus sur la commune. Cela laisse peu de latitude aux propriétaires privés de la commune de construire sur d'autres parcelles, dont le nombre a d'ailleurs été limité.

L'orientation d'aménagement envisage de mettre au cœur du projet la valorisation de la ruine du château de BUGARACH ce qui se traduit par une qualification de « discontinuité morphologiques » pour les maisons récemment construites dans le village. On observe aussi un abandon en terme d'entretien des voiries pour le secteur « Las Vignos ». Las Vignos présente quelques terrains constructibles en théorie, cela mérite un examen approfondi en terme de surface, morphologie et accès pour la constructibilité effective de ces terrains.

Le rapport Ecosys tente de masquer que 4 habitants sur 10 à BUGARACH habitent dans les hameaux. C'est là un point fort de l'identité du village. Cependant la commune a décidé de développer surtout le quartier « greffe du faubourg » au cœur du village. Les hameaux sont assez laissés pour compte dans le PLU.

Le PLU ne prévoit pas de zone Nh pour les parcelles isolées mais habitées, ce qui pourrait rendre le PLU illégal. Le Maire n'envisage aucune création de zone Nh suite à l'enquête.

Les surfaces agricoles transformées en zones à urbanisées sont très limitées.

Comme le PLU précédent a été annulé, des permis de construire créant une discontinuité urbaine sont accordés depuis, à moins qu'il ne s'agisse d'agriculteurs « reconnus » (Nous n'avons pas l'information)

Le dossier Ecosys est quant à lui la copie conforme du PLU précédent auquel on a enlevé les points litigieux : on ne parle plus de zone Ne tout en la laissant possible dans le PADD . La discontinuité urbaine à La Vialasse a disparu, par contre les données chiffrées en terme de population datent toujours de 2008. Ce PLU projette la commune à l'horizon de 8 ans, c'est très modeste. **Le PLU est-il donc vraiment utile à l'intérêt général de BUGARACH ou sert-il uniquement à faire passer des priorités municipales : créer un cadre légal pour imposer l'éolien et rendre constructibles des terrains appartenant à la commune en bloquant la construction des autres terrains?**

4.3.3 Périmètre de Protection Modifiée du château (servitude AC1)

4.3.3.1 Observations sur place

Bien que passant de temps en temps à BUGARACH j'ai découvert à l'occasion de cette enquête l'existence de ce château et les enjeux qui gravitent autour. Lorsqu'on évoque le château de BUGARACH en dehors du village, soit l'interlocuteur Audois ignore qu'il y a un château à BUGARACH, ou s'il connaît le château, sa seule évocation prête à sourire. Le rapport Ecosys présente la photo du château sous l'angle le plus favorable. Au pied de l'édifice, on constate qu'il s'agit surtout d'une ruine - certes ancienne - qui tient à peine debout intégrant des éléments en béton armé sans grand caractère architectural :



Quant à son premier propriétaire, le seigneur Pierre VOISIN, il n'a rien d'un héros national, dont il serait vital de protéger le précieux héritage. La pertinence de l'inscription de cette ruine comme monument historique laisse donc perplexe.

Au final, la phrase du rapport indiquant que « l'investissement de ce lieu est un véritable enjeu pour la commune », ne correspond donc pas à la réalité sur le terrain. Il s'agit surtout d'une charge à entretenir qui pèse sur le budget de la commune, sans réel apport positif pour celle-ci.

En outre cet édifice s'étant en partie effondré ces dernières années, il perd encore plus de intérêt en tant que monument, surtout que le département de l'Aude est déjà largement doté en terme d'ouvrages remarquables d'époque médiévale. L'intérêt de ce château serait parait-il plutôt dans sa partie enterrée.

4.3.3.2 Avis du public dans le registre

Pas d'observation dans le registre

4.3.3.3 Courriers et courriels

Pièce n°14 questions du commissaire enquêteur au Maire de BUGARACH

Pièce n°15 réponses de Monsieur le Maire

Question n°B1 :

Me fournir sans nécessité de porter au registre l'actuel règlement sur la servitude AC1 des 500m, hors code du patrimoine.

Réponse

Périmètre de protection modifié du château : nous ne sommes pas en mesure de vous fournir le règlement des servitudes AC1, des 500 mètres. Nous allons vous les faire parvenir dès que l'Architecte des Bâtiments de France nous l'aura fourni actualisé depuis les lois « Grenelle » (pièce n°24)

Commentaire du commissaire enquêteur : pas de commentaire

Question n°B2 :

Quelles sont les sanctions prévues pour ceux qui ne respecteront pas cette servitude dans leur projet, est-il prévu notamment une contrainte de remise en état d'origine?

Réponse :

Les sanctions que peuvent encourir les personnes qui ne respectent pas cette servitude ne peuvent être que le résultat d'une procédure judiciaire avec jugement à leur encontre.

Actuellement nous avons sur la commune une multitude de permis de construire, de déclaration de travaux ; de constructions illicites ou non conformes. Nous n'avons jamais entrepris de démarches judiciaires concernant ces « aménagements » car la commune n'a pas les moyens financiers d'engager des procédures longues et coûteuses. Donc, il n'est pas prévu d'obligation de remise en état d'origine ou de respect des plans déposés en mairie et approuvés.

Commentaire du commissaire enquêteur :

*Monsieur le Maire confirme ce que nous avons constaté sur le terrain, cette réglementation sur la protection n'est pas appliquée et la commune n'a pas les moyens de la faire appliquer. **Le périmètre de protection donc la servitude AC1 est donc une réglementation totalement inutile.** Ceci est confirmé par le règlement du PLU qui mentionne que les ouvrages d'intérêt général (notamment réseaux électriques ou de téléphonie) ne sont pas soumis au règlement du PLU – donc des servitudes afférentes.*

Lorsqu'il s'agit de protéger le patrimoine historique la commune ne fait pas appliquer la loi, par contre lorsqu'il s'agit de mettre en difficulté une famille qui revendique le droit d'habiter là où elle paie une taxe d'habitation, la commune met tout en œuvre pour faire appliquer ses règles locales.

Question n°B3 :

En entrant par l'entrée ouest du village, j'ai observé un hangar comportant une série de panneaux photovoltaïques. Ce bâtiment est inclus dans le périmètre des 500 m de la servitude actuelle AC1. Il s'agit d'une « modification ou d'une transformation de nature à affecter l'aspect », cette transformation est-elle postérieure à 2000, date de la mise en place du périmètre de 500 m en vigueur actuellement ?

Réponse :

Pour ce qui est des panneaux photovoltaïques installés sur l'hangar à l'entrée du village, ils ont fait l'objet d'une déclaration de travaux datant d'octobre 2009. Il s'agit d'une installation sur un hangar agricole lié à l'activité, comme d'autres installations qui sont liées à l'activité agricole, telles que les serres qui sont dans le périmètre, qui n'a pas de covisibilité avec le château. Le périmètre des 500 mètres date du POS de 1984.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les serres sont des installations mobiles, les panneaux solaires sont des transformations de bâtiment. J'ignorais que la production d'électricité était une activité agricole, de nombreuses personnes vont pouvoir revendiquer le statut d'agriculteur.

La notion de covisibilité avec le château semble être une question de point de vue. Il y a une contradiction : Monsieur le Maire affirme que ce Hangar n'est pas concerné par covisibilité, mais d'un autre côté ce même hangar – pour ce citer que cet exemple – se trouve inclus dans le PPM qui prend en compte justement la covisibilité.

Au final, il est donc possible modifier des bâtiments en installant des capteurs photovoltaïques peu discrets dans le périmètre des 500m du château ou futur PPM.

Pièce n°24 : Note brève au sujet des périmètres de protection modifiés autour des monuments historiques.

Note indiquant que le périmètre de protection de 500m par défaut peut être modifié pour tenir compte du terrain et des enjeux public.

Pas de commentaire du commissaire enquêteur

Pièce n°25 : lettre de Monsieur Jacques PASSELAC propriétaire à Las Vignos déposé le 18 octobre 2012 lors de la dernière permanence.

Depuis les parcelles 367, 368, 369 et 380 il est impossible de voir le village et donc le château alors que ces parcelles sont incluses dans le nouveau PPM

Réponse du Maire :

Accord

Commentaire du commissaire enquêteur :

J'ai vérifié cette information, les parcelles à gauche en montant le chemin forestier de la zone Las Vignos sont en contrebas du chemin. Il n'y a pas de visibilité

4.3.4 Bilan de la concertation PPM

Modifier le périmètre en tenant compte de la covisibilité va dans le bon sens. Cependant on observe que l'étendue du PPM est bien plus large que les 500m établis par défaut.

La règle de protection des 500 m autour du château n'était déjà pas appliquée, changer le périmètre ne devrait pas modifier les comportements., sauf intervention d'autorités supracommunales.

La commune aurait surtout intérêt à demander la radiation de l'inscription de cette ruine aux monuments historiques. Les préfets de régions peuvent prendre une telle décision si l'objet même du classement ou de l'inscription comme monument historique a disparu. Ici l'effondrement de la tour pourrait être un argument.

**PERIMETRE DE PROTECTION MODIFIE
CONCLUSION MOTIVEE ET AVIS**

Rappel de l'objet de l'enquête:

L'enquête a pour objet de modifier le périmètre de protection du château à l'occasion de la mise en place du PLU, afin d'adapter au terrain et aux enjeux locaux.

Le périmètre actuel est de 500 m autour du bâtiment classé. Les immeubles classés dans le champ de visibilité du monument doivent bénéficier d'une autorisation de l'architecte des bâtiments de France avant construction, démolition, aménagement, déboisement, transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect.

La modification du périmètre tient plus compte de la notion de visibilité

Motivations de l'avis:

- La commune souhaite faire du château un élément majeur en terme d'évolution de l'urbanisation en vue de conserver une certaine unité classique de village audois.
- Le Périmètre Modifié est finalement plus étendu que le périmètre de 500m ; le périmètre des 500 m est pratiquement totalement englobé dans le PPM. Ce PPM apporte des contraintes supplémentaires pour la commune, mais le château sera plus protégé
- Le nouveau périmètre ne changera rien pour ceux qui était déjà inclus dans le périmètres des 500m
- Les nouvelles zones intégrées dans le PPM sont des zones agricoles (zones A du PLU) donc peu constructibles, seuls les agriculteurs subiront cette nouvelle servitude, mais aucun ne s'étant manifesté, cela sous-entend que la population concernée n'est pas opposée à cette nouvelle servitude.
- Le PPM a été défini avec des critères visuels, il tient plus compte de la perception du monument depuis différents points de vue.
- Depuis les parcelles 367, 368, 369, 370, 371 et 380, le château n'est pas visible car ces parcelles sont en contrebas du chemin forestier ; Monsieur le Maire ne s'oppose pas à cette prise en compte de la non visibilité du château depuis ces parcelles.
- A l'inverse un hangar à l'entrée ouest du village couvert de panneaux photovoltaïques et reconnu par Monsieur comme ne faisant pas partie de la covisibilité ne fait pas l'objet d'une demande par l'autorité municipale d'exclusion du PPM.
- La commune reconnaît qu'elle n'a pas les moyens d'entamer des poursuites face aux infractions aux règles liées à cette servitude, sur le terrain la règle liée aux 500m n'était pas appliqué, comme le régime juridique n'est pas changé avec le PPM, cette servitude n'apportera aucun changement pour les habitants de BUGARACH.

Avis:

Le PPM est conforme au code du patrimoine, aux souhaits de la commune et a été élaboré en concertation avec l'architecte des bâtiments de France. Il répond aux objectifs de perception visuelle du château et de covisibilité jusqu'à une distance raisonnable

J'émet donc un avis favorable pour le périmètre de protection modifié

avec la recommandation suivante

Sortir les parcelles 367, 368, 369, 370, 371 et 380 à Las Vignos de ce périmètre.

**Le 11 novembre 2012
JM VOSGIEN, commissaire enquêteur**

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, overlapping letters and lines, positioned in the lower right quadrant of the page.

CONCLUSION DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Rappel de l'objet de l'enquête:

L'enquête a pour objet de prendre en compte de façon exhaustive les avis du public sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par le conseil municipal de la commune de BUGARACH du 13 avril 2012. De façon induite, l'objet de cette enquête a été également d'analyser la prise en compte des observations des personnes publiques associées, d'en examiner - autant que possible - la conformité réglementaire, d'en analyser la sincérité et d'identifier les situations à risque

Rappel des enjeux de développement durables (présentés dans le PADD)

1 Maîtriser les règles du jeu en terme de constructibilité:

Objectifs :

- Maintenir le principe de l'habitat groupé, particularité architecturale et urbaine propre au pays, en limitant la dispersion de l'habitat et le mitage du paysage. Les constructions nouvelles devront s'ancrer au vieux village (idem pour les hameaux) ou s'insérer en prolongement de l'existant.
- Maintenir à la construction des terrains adjacents au vieux village, facilement raccordables aux VRD existants, et desservis par des voies sûres.
- Comblent les dents creuses
- Privilégier la création de groupes de maisons assurant la continuité du village ou tout au moins ayant le caractère de quartier bien ancré au cœur du village, sur les terrains qui s'y prêtent avec la mise en œuvre de la procédure d'aménagement d'ensemble.
- Tenter si possible de pousser à la densification des constructions sur les parcelles constructibles disponibles et identifiées.
- Maîtriser le foncier utile et disponible à cette fin en vue de rationaliser au mieux de l'intérêt général, la consommation de l'espace utile et de faciliter le maintien d'une certaine homogénéité architecturale et paysagère.
- Un développement de l'urbanisation à définir et phaser en fonction de la capacité des réseaux (eau potable, électricité, assainissement) : la commune de BUGARACH fait le choix de développer en priorité son urbanisation dans les secteurs actuellement équipés par les réseaux d'électricité, d'eau potable et voies d'accès.
- Assurer le maintien d'un espace agricole vivant et viable à terme, garant de l'intégrité paysagère. L'espace agricole est à préserver dans sa destination, à savoir garder sa potentialité de production. Ne devraient pouvoir s'y installer que les agriculteurs reconnus, produisant et vivant de leur activité, souhaitant n'y construire que des bâtiments liés à leur exploitation et à leur habitation principale, sans possibilité de changement de destination.
- Certaines parties de l'espace agricole devront être protégées en fonction de leur situation, de leur potentiel et leur impact sur le paysage. Elles doivent être inconstructibles.
- Il convient donc de :
 - Proscrire l'émiettement des parcelles
 - Conserver les zones typiquement agricoles dans leur intégralité
 - Limiter la création de dessertes accessoires
 - Définir des zones agricoles protégées inconstructibles quelque soit le statut du requérant
 - Proscrire les changements de destination.
 - Gérer les ressources naturelles et énergétiques

Objectifs:

- Laisser la possibilité de créer des bassins de récupération d'eau, des réservoirs ainsi que des

réseaux secondaires de distribution d'eau à usage agricole et cultures vivrières et aptes à réduire la consommation d'eau potable.

- Encourager le recours individuel à la récupération et l'utilisation de l'eau de pluie.
- Définir une Charte architecturale (en relation avec l'Architecte des Bâtiments de France et le CAUE) garantissant le respect des traditions tout en permettant l'apport des nouvelles technologies dont celles relatives à l'amélioration de la qualité de vie, aux économies d'énergie, à l'écoconstruction et au développement durable.
- S'inscrire dans le cadre du « [Pôle énergies 11](#) » (Convention relative à la mise en œuvre et au développement des énergies renouvelables dans l'Aude signée en Avril 2007) ou structure similaire.
- Permettre l'implantation d'installation productrice d'énergie renouvelable. Cette possibilité ne se traduit pas en termes de zonage réglementaire et fera l'objet le cas échéant d'une révision simplifiée sur la base d'un projet précis.

3 Préserver et valoriser les qualités du cadre de vie

Objectifs:

- Amélioration et meilleure lisibilité des entrées du Village.
- Favoriser la réhabilitation des maisons de village et l'aménagement des granges : s'inscrire dans les opérations de Pays (PIG), et du département, recenser les potentialités et sensibiliser les propriétaires par le truchement de campagnes de communication et les inciter à ce que ces biens soient occupés.
- Aménagement des berges des ruisseaux dans leur parcours urbains.
- Tenter de désenclaver les parties enfermées ou en « cul de sac » et faciliter l'accès côté cour ou jardin de certains quartiers ou îlots en aménageant des voies nouvelles
- Afin de ne pas retrouver la configuration habitat-pavillonnaire existant sur la commune dans les projets futurs d'extension et d'éviter les impasses, la municipalité souhaite favoriser un maillage de voies à l'intérieur des zones à urbaniser au travers de la définition d'éventuelles orientations d'aménagement. Ce maillage a pour objectif de relier les opérations futures entre elles mais aussi aux lotissements existants afin d'obtenir des cheminements continus et d'intégrer au bourg l'ensemble de la zone bâtie.
- Création d'un centre de vie, d'animation, de promotion et de culture pour les associations et la jeunesse. Le Château et son parc, jouxtant la place et l'église, est admirablement bien positionné pour assurer cette mission. Dès lors, son aménagement devient une priorité et une urgence. Dans cette perspective, la mise en place d'un Périmètre de Protection Modifié (PPM), en collaboration avec l'ABF permettra de définir un périmètre plus pertinent de protection des abords du Château de BUGARACH. Ce PPM remplace le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour du monument mis en place par la loi de 1913 sur les monuments historiques et correspondant à la servitude AC1.
- Garantir le statut de l'espace forestier qui, bien délimité, doit favoriser la protection et la mise en valeur de cette activité du territoire, porteuse de richesses en termes sylvicole, environnementale ou encore touristique. Pour cela l'activité humaine doit être strictement encadrée et limitée à son statut d'autant plus que le milieu est extrêmement vulnérable en raison d'une trop forte pénétration.
- Réhabiliter voire restaurer les anciens espaces de parcours pastoraux aujourd'hui disparus. La réhabilitation consacrerait ces espaces comme pâturage secondaire, la restauration viserait quant à elle au retour des espaces pastoraux d'antan possible dès lors que la viabilité des exploitations et la taille des troupeaux le permettrait. Il s'agit en fait du devenir des franges entre forêt et espaces cultivés : de la lisière forestière aux espaces pastoraux.

- Assurer la protection des secteurs remarquables : le Château de BUGARACH, le Pech, les Cascades des Mathieux, le Pont Romain, Falconnière, site du lac de la Vène... et de prémunir des dérives et tentatives d'usurpation de notoriété.
- Protéger les cônes de vue sur le territoire et leurs parties construites remarquables.
- Permettre la sauvegarde et la restauration du petit patrimoine vernaculaire (bergeries, abris sous roche, abris forestiers, capitelles, ...) sans que ces opérations leur confère le statut d'habitation et/ou d'établissements à usage industriel ou commercial, ou débouche sur un changement de destination.

Rappel des enjeux de la charte du Pays de la Haute Vallée de l'Aude

- Respect et la préservation de l'environnement
- Maintien et développement du potentiel économique
- Valorisation du potentiel humain et des savoir-faire locaux
- Gestion harmonieuse de l'espace et du cadre de vie
- Amélioration de l'accès, les infrastructures et les transports

Rappel des enjeux du Schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau -SDAGE- Rhône Méditerranée-Corse :

- Poursuivre la lutte contre la pollution
- Garantir la qualité de l'eau à la hauteur des exigences, des usages
- Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines
- Mieux gérer avant d'investir
- Respecter le fonctionnement des milieux naturels
- Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables
- Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés
- S'investir plus efficacement dans la gestion des risques
- Penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire
- Renforcer la gestion locale concernée

Rappel des enjeux liés à la loi montagne

- préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières
- préservation des espaces paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard
- protection des parties naturelles des rives et plan d'eau d'une superficie inférieure à 1000ha
- respect des sites et des grands équilibres naturels
- urbanisation en continuité des villages et bourgs existants : utilisation du patrimoine bâti existant, lutte contre le phénomène des résidences secondaires avec le développement des formules de gestion locative
- urbanisation en continuité des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes
- Interdiction des routes nouvelles sur les limites forestières (sauf si intérêt stratégique)
- réalisation d'aménagements touristiques importants dans le cadre de la procédure particulière dite « Unités Touristiques Nouvelles » (UTN)

Rappel des enjeux d'orientation d'aménagement

- Recherche de continuité urbaine
- Bouclage de la voirie pour éviter les impasses
- Connexion piétonne entre les quartiers
- Maintien de la ripisylve
- Création d'un espace public
- Préserver les cônes de vues

Rappel des enjeux d'intérêt général liés au projet de Plan local d'Urbanisme:

- Envisager une définition de l'affectation des sols ;
- Organiser l'espace communal ;
- Définir un projet d'aménagement et de développement durable.
- Les objectifs de la révision sont les suivants (L123-13) :
- Réfléchir sur le devenir du village et intégrer les dispositions de la loi
- SRU en matière d'habitat, de mixité sociale, de transport, de gestion économe de l'espace,....).
- Redéfinir et étendre des zones constructibles et intégrer les secteurs dernièrement aménagés.
- Prendre en compte les nouvelles données sur l'intercommunalité.
- Renforcer la qualité des paysages et de l'architecture.

Pour atteindre ces objectifs, la commune a élaboré un Plan Local d'Urbanisme comportant en particulier un zonage et un règlement opposables afin de maîtriser le développement de la commune, ainsi qu'une orientation d'aménagement au cœur de la stratégie de développement futur de la commune.

Date d'ouverture de l'enquête: le 28 août 2012

Date de clôture initiale de l'enquête: le 6 octobre 2012

Enquête prolongée jusqu'au 18 octobre 2012

Motivations de l'avis

Outre le zonage et le règlement associé, un PLU c'est aussi le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ainsi qu'une orientation d'aménagement. Ces deux documents sont des documents à caractère politique, donc des choix qui appartiennent à la commune. Néanmoins ces documents présentent un caractère réglementaire. Il faut donc s'assurer du caractère opposable légalement du document, en particulier en terme de précision ou de contradictions.

Les motivations réellement bloquantes pour le PLU en l'état sont surlignées et en gras

Avis des personnes publiques :

Les personnes publiques ont donné un avis favorable au PLU. La DDTM a précisé que son avis favorable est motivé par la création de la zone agricole protégée qui va faire l'objet d'un arrêté préfectoral, l'abandon de la zone Ne et la continuité urbaine.

Avis du public :

Le public ne s'est pas montré hostile au PLU dans son ensemble, mais les points soulevés par les personnes rencontrées sont de nature à douter de la pertinence du PLU malgré une première lecture qui donne une impression globalement positive.

L'avis d'un architecte riverain de la zone 1AU pose un vrai problème de droit. La zone serait dangereuse en cas d'orage important car cette zone est traversée par un lit de rivière. Selon des données propres aux architectes, la zone présenterait des dangers ne figurant pas dans l'Atlas et non véritablement révélés lors de l'inondation de 1992. Personne ne s'est encore aventuré à construire dans cette zone bien qu'au cœur du village.

Suite à cette information si quelqu'un me demandait :

1 « **Puis-je m'installer ici avec les logements décrits dans l'orientation d'aménagement avec toute ma famille, en toute confiance, sans peur dès qu'il y aura un orage un peu violent ?** » Je répondrais, « **En l'absence d'autre étude je ne peux vous le garantir** »

2 « **Si vous étiez en position de décisionnaire pour faire installer 35 personnes à cet endroit, le feriez-vous ?** » ma réponse serait « **non** »

Le PADD

Un certain nombre d'imprécisions sur ce document opposable légalement peuvent être relevés Dans le deuxième item « Gérer les ressources naturelles et énergétiques » on trouve :

« Permettre l'implantation d'installation productrice d'énergie renouvelable. Cette possibilité ne se traduit pas en termes de zonage réglementaire et fera l'objet le cas échéant d'une révision simplifiée sur la base d'un projet précis. »

En soit cette formulation n'a rien d'illégal tant qu'on parle de projets compatibles avec le PLU. Cependant la réponse du Maire pour éclairer cette formulation confirme que cet article ouvre la possibilité d'un parc éolien. Or, à BUGARACH, il y a eu un le précédent PLU annulé, avec une zone Ne incompatible avec la préservation de l'environnement et du cadre de vie. **Cette formulation ouvre donc la possibilité légale d'implanter un parc éolien ce qui est contradiction avec le reste PADD. La mise en place d'un parc éolien ne peut faire l'objet d'une « révision simplifiée » du PLU.**

Autres points du PADD imprécis:

- Assurer le maintien d'un espace agricole vivant et viable à terme, garant de l'intégrité paysagère. L'espace agricole est à préserver dans sa destination, à savoir garder sa potentialité de production. Ne devraient pouvoir s'y installer que les agriculteurs reconnus, produisant et vivant de leur activité, souhaitant n'y construire que des bâtiments liés à leur exploitation et à leur habitation principale, sans possibilité de changement de destination. **La notion « d'agriculteur reconnu » est floue et ouvre la porte à l'arbitraire**, d'autant que Monsieur le Maire précise lors de ses réponses que la production d'électricité par cellules photovoltaïques est liée à une activité agricole.

L'orientation d'aménagement

Comme il a été démontré dans ce rapport, la commune a choisi de centrer le développement de la commune à l'horizon 2020 sur la vente de maisons sur un terrain lui appartenant en créant un nouveau quartier « greffe du faubourg ». Pour faciliter cette opération immobilière la commune a limité les zones constructibles dans les hameaux et n'a ouvert que peu de terrains intéressants pour la construction sur le reste de la commune. Le prévisionnel de 35 habitants en plus qu'il est raisonnable d'envisager à l'horizon 2020 devra donc acquérir ces maisons pour s'implanter à BUGARACH. Ceci est légal.

Au cours de l'enquête il a été révélé que la zone 1AU au centre de l'orientation d'aménagement, pouvait s'avérer dangereuse -inondable ou submergée – en cas d'orage important car cette zone se trouve en effet sur le lit d'un ruisseau de montagne. Si tel est le cas, la zone concernée doit être classée Ni, donc inconstructible, ce qui annulerait de fait l'orientation d'aménagement.

Il est donc indispensable préalablement à la validation de ce document d'orientation qu'un organisme indépendant de la commune de BUGARACH étudie et garantisse l'absence de risque en zone 1AU en cas d'orage violent en particulier.

Le zonage :

- Dans les hameaux, deux règles de distance de construction par rapport à la route coexistent : 10 et 15 m. Après consultation avec la DDTM, **nous pouvons préconiser une seule règle 10 m pour l'ensemble du hameaux de Linas le long de la D14**

- Le zonage ne comporte pas de zone Nh, alors qu'en zone N il existe des maisons, occupées ou non, à usage d'habitation. L'enquête a permis notamment de démontrer que la famille SARDOU, qui paie une taxe d'habitation se trouve dans ce cas. Le POS avait créé des zones ND sur la base d'intrusion par la commune sur des propriétés privées pour faire établir par huissier le caractère de « ruine inhabitable » alors même que les occupants de ces maisons d'habitation avait alerté – selon leur témoignage – le commissaire enquêteur de l'époque. La non prise en compte du caractère habité de maisons, démontré notamment par le paiement d'une taxe d'habitation, en zone N est incompréhensible, il aurait fallu créer des zones Nh. **La décision de rendre inhabitable une zone habitée créé une réglementation rétroactive, ce qui est illégal.**

Le règlement

L'article 4 du règlement du PLU prévoit que « l'édification des ouvrages techniques d'intérêt général (par exemples pylônes électriques, relais hertziens ...) peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas les règles de la zone concernée. ». Or le bourg est sous la servitude AC1 protection du château, les zones N

du PLU sont très sensibles d'un point de vue environnementale, certaines zones A sont protégées et bientôt le pic du BUGARACH sera protégé. **Cet article du règlement n'est pas compatible avec la volonté affichée de préservation de l'environnement, du patrimoine et de l'espace agricole affiché dans le reste du PLU.** En outre cet article ouvre aussi la possibilité d'implanter un parc éolien au mépris des règles du PLU définies pour l'intérêt général.

Le PLU et le projet d'aménagement et de développement durable :

Relevé des incompatibilités possibles entre les objectifs du PADD et les résultats probables une fois le PLU en place. Les autres objectifs sont donc respectés dans le PLU.

1 Maîtriser les règles du jeu en terme de constructibilité:

Objectifs :

- Tenter si possible de pousser à la densification des constructions sur les parcelles constructibles disponibles et identifiées : le zonage pour les zones constructibles, hors 1AU, ne démontre pas une prise en compte de la possibilité réelle de construire sur les autres parcelles ouvertes à la construction (enclavement, taille, morphologie du terrain, proximité de la route qui impose un espace non constructible...). Tout semble fait pour dissuader toute construction hors zone 1AU.
- Maîtriser le foncier utile et disponible à cette fin en vue de rationaliser au mieux de l'intérêt général, la consommation de l'espace utile et de faciliter le maintien d'une certaine homogénéité architecturale et paysagère : la notion « d'homogénéité architecturale et paysagère » est définie par la commune, ceci génère une mise en cause des habitations construites récemment aux entrées du village. Cette mise en cause est reprise dans l'orientation d'aménagement qui présente un certain caractère opposable légalement

2 Gérer les ressources naturelles et énergétiques

Objectifs:

- S'inscrire dans le cadre du « [Pôle énergies 11](#) » (Convention relative à la mise en œuvre et au développement des énergies renouvelables dans l'Aude signée en Avril 2007) ou structure similaire.
- Permettre l'implantation d'installation productrice d'énergie renouvelable. Cette possibilité ne se traduit pas en termes de zonage réglementaire et fera l'objet le cas échéant d'une révision simplifiée sur la base d'un projet précis : **le reste du PLU ne permet pas formellement l'implantation d'installation d'énergie renouvelable.**

3 Préserver et valoriser les qualités du cadre de vie

Objectifs:

- Aménagement des berges des ruisseaux dans leur parcours urbains : aucune autre allusion dans le PLU sur cet objectif
- Création d'un centre de vie, d'animation, de promotion et de culture pour les associations et la jeunesse. Le Château et son parc, jouxtant la place et l'église, est admirablement bien positionné pour assurer cette mission. Dès lors, son aménagement devient une priorité et une urgence. Dans cette perspective, la mise en place d'un Périmètre de Protection Modifié (PPM), en

collaboration avec l'ABF permettra de définir un périmètre plus pertinent de protection des abords du Château de BUGARACH. Ce PPM remplace le périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour du monument mis en place par la loi de 1913 sur les monuments historiques et correspondant à la servitude AC1 : le PPM inclut le rayon 500m initial dont le règlement n'est déjà pas respecté. La commune n'a pas les moyens de faire respecter le périmètre. Il est illusoire de croire que ce PPM changera les pratiques en cours dans la commune.

- Garantir le statut de l'espace forestier qui, bien délimité, doit favoriser la protection et la mise en valeur de cette activité du territoire, porteuse de richesses en termes sylvicole, environnementale ou encore touristique. Pour cela l'activité humaine doit être strictement encadrée et limitée à son statut d'autant plus que le milieu est extrêmement vulnérable en raison d'une trop forte pénétration : **la réalité est différente puisque la commune empêche des habitants en zone N d'exploiter leur 42ha de forêt en développant une activité forestière. Un projet éolien implanté en forêt comme prévu en ZDE - projet en cours par ailleurs - irait aussi à l'encontre de cet objectif.**

- Assurer la protection des secteurs remarquables : le Château de BUGARACH, le Pech, les Cascades des Mathieux, le Pont Romain, Falconnière, site du lac de la Vène... et de prémunir des dérives et tentatives d'usurpation de notoriété. **Seul le château bénéficie d'une protection effective dans le PLU, rien n'est prévu pour les autres sites. Rien n'est prévu dans le PLU pour se « prémunir des dérives et tentatives d'usurpation d'identité ».**

Le PLU et la charte du Pays de la Haute Vallée de l'Aude

La charte du Pays de la Haute Vallée de l'Aude est respectée tant que le PLU n'inclut pas d'implantation de parc éolien en zone protégée.

Le PLU et le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau -SDAGE- Rhône Méditerranée-Corse :

Le SDAGE Rhône Méditerranée-Corse est respecté tant que le PLU n'inclut pas d'implantation de parc éolien en zone protégée.

Le PLU et la loi Montagne

En l'absence de parc éolien le PLU respecte la loi montagne hormis :

- préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières : **Ne pas créer de zone Nh empêche le développement d'activité forestière dans le cas rencontré lors de l'enquête publique.**

- urbanisation en continuité des villages et bourgs existants : utilisation du patrimoine bâti existant, lutte contre le phénomène des résidences secondaires avec le développement des

formules de gestion locative : **le PLU soumis à enquête ne prévoit rien pour lutter contre le phénomène des résidences secondaires**

Le PLU dans son contexte d'intérêt général:

L'annulation du précédent PLU a entraîné le retour au POS, ce qui finalement n'est pas si dommageable que cela. L'absence de PLU ouvre aussi des pratiques incertaines en terme d'accords de permis de construire : ainsi il a été récemment accordé des permis de construire en discontinuité urbaine, mais la liste des permis de construire ne permet pas de connaître le statut du propriétaire (agriculteur ou non).

Le PLU prévoit une évolution de la commune à très court terme : 2020, c'est à dire dans 8 ans alors qu'habituellement un PLU est plutôt établi sur 10 à 15 ans. L'évolution réelle du nombre d'habitants dans la commune n'est pas clairement mentionnée. Malgré ce manque de visibilité en terme de marché la commune envisage de s'engager dans un projet immobilier qui devrait capter d'après mes estimations, faut de données fiables, l'ensemble des futurs habitants à l'horizon 2020. Le risque financier pour la commune peut être important si les logements prévus ne trouvent pas preneurs. Pour limiter ce risque, la commune a prévu de limiter la constructibilité dans toutes les autres zones y compris les hameaux qui représentent 40 % de la population. Dès lors la question qui se pose est : le projet de la commune d'aménagement de la zone « Greffe du Faubourg » répond-t-il à l'intérêt général ou est-il gouvernée par la seule espérance des « retombées financières » pour la commune au dépend des autres intérêts des habitants de BUGARACH ? **Je ne crois pas qu'il soit de l'intérêt général qu'une commune prenne un risque financier en terme de projet immobilier sans garanti de rentabilité du fait de l'absence d'une étude de marché étayée.**

Sincérité du PLU

La question se pose effectivement dans la présente enquête publique.

Le PLU s'appuie sur la protection de l'environnement sensible de BUGARACH (ZNIEF, ZICO, ZAP, Pech du BUGARACH...), la préservation du cadre de vie et la protection du patrimoine architectural : le château de BUGARACH.

En ce qui concerne le château, les habitants de BUGARACH voient cette ruine surtout comme une contrainte avec sa servitude AC1, le village présentant de nombreux attraits bien plus pertinents que ce château. Les règles de construction à l'intérieur du périmètre ne sont d'ailleurs pas vraiment respectées.

Placer le château au cœur du futur développement urbain pourrait être pertinent si la commune investissait et valorisait véritablement ce lieu, mais à part une prévention de l'effondrement généralisé de la structure du bâtiment, on ne ressent par véritablement une mise ne valeur du bâtiment lui même.

En ce qui concerne l'environnement et le cadre de vie, le PLU va plutôt dans le bon sens. Sans interrogation de notre part sur la participation de la commune à une ZDE – Zone de Développement Eolien – nous aurions pu naïvement croire le projet éolien définitivement enterré. Or seulement suite à nos questions, la commune a admis poursuivre ce projet. Ce projet de ZDE a été voté par le conseil municipal sous la seule motivation de « retombées financières ». L'impact environnemental catastrophique et irrémédiable a été largement démontré lors de la précédente enquête publique. Si la commune avait une quelconque motivation environnementale elle aurait dû renoncer à ce projet de ZDE suite à la précédente enquête publique. Dès lors si on examine le PADD et le règlement du PLU sous cet angle, tout

est en place pour faire passer légalement ce projet éolien. **Je ne crois donc pas à la sincérité de ce PLU en terme de protection de l'environnement et du patrimoine historique.**

La question de l'aménagement de la zone 1AU pourrait aussi être posée en ces mêmes termes, il semble urgent d'urbaniser ces terrains appartenant à la commune. Or une simple interrogation préalable des moins de 200 habitants de BUGARACH, dont certains du fait de leur activité professionnelle, détiennent des compétences spécifiques, aurait pu amener la commune à douter de l'absence de risques. Dans un ancien lit de ruisseau de montagne personne ne s'est encore aventuré à construire jusqu'à présent. **J'ai donc un vrai doute sur la qualité des études qui ont conduit au choix municipal de centrer le développement du village à cet endroit précis.**

Quant aux éléments liés à la préservation des métiers traditionnels ou des espaces naturels, lors de l'enquête, j'ai assisté à un litige consternant entre une famille qui paie une taxe d'habitation pour un habitat isolé sur son domaine de 42 ha et la commune qui tente par tous les moyens de les chasser de leur domicile. Je ne comprends pas les motivations exactes de cette action du Maire, mais là encore **je doute de la volonté de la commune de promouvoir la protection des espaces naturels et des métiers traditionnels localement.**

Avis:

Constant que :

1 Le conseil municipal décide unilatéralement sans base légale, qu'un domicile est une « ruine inhabitable » et interdit d'habiter ce domicile privé soumis à la taxe d'habitation en mettant en place une zone N sans zone Nh.

2 L'absence de prévisionnel crédible en terme d'habitants à l'horizon 2020, le PLU centré sur la création de 15 logements d'initiative communale présente un risque financier pour la commune contraire à l'intérêt général.

3 La zone 1AU, apparaît susceptible de présenter un risque pour la sécurité publique révélé – pour le commissaire enquêteur - au cour de l'enquête. Ceci devrait la classer en zone Ni en l'absence d'étude démontrant l'absence de danger.

4 La zone 1AU est au cœur du projet de PLU de la commune

5 A titre personnel, en l'état du dossier, je ne souhaite pas contribuer à exposer les occupants de 15 futurs logements à un possible risque lié aux orages violents en zone 1AU.

6 La commune ayant capté à son profit quasiment tous les terrains constructibles en zone 1AU, la remise en question de cette zone empêchera toute évolution du village.

7 La commune continue à participer au développement d'une zone ZDE avec d'autre instances supracommunales. La ZDE a pour finalité avouée en conseil municipal, la création d'un parc éolien sur des considérations purement économiques. Le PADD et l'article 4 du règlement du PLU offrent la possibilité légale d'implanter un tel parc.

8 Suite à la précédente enquête publique et au rejet de l'éolien sur la commune, le règlement du PLU et le PADD auraient dû clarifier la position de la commune sur l'implantation d'un parc

éolien. Il ne peut s'agir d'une coïncidence. Une telle implantation est incompatible avec les objectifs affichés de la commune de la préservation de l'environnement et la qualité de vie.

9 Le PLU est un copié collé de celui qui a été précédemment rejeté censuré des éléments qui fâchent (zone Ne) ; on est désormais sur un projet à cours terme 8 ans.

10 Le PLU créé notamment un droit non avoué, mais réel, à l'implantation d'un parc éolien. Le PLU soumis à enquête est donc de nature à tromper la population, les personnes publiques et le commissaire enquêteur sur l'avenir de la commune.

J'émet donc un avis défavorable pour l'ensemble du PLU

Je recommande aux autorités préfectorales d'arbitrer pour établir le droit ou l'interdiction à habiter leur domicile pour la famille SARDOU qui subit actuellement une situation très difficile localement.

**Le 11 novembre 2012
JM VOSGIEN, commissaire enquêteur.**

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'JM Vosgien', written in a cursive style.