



ENQUETE PUBLIQUE

**sur le projet de Plan Local d'Urbanisme,
l'abrogation de la carte communale
et l'approbation du zonage des eaux pluviales**

de la commune de ESCUROLLES (Allier)

*RAPPORT
du Commissaire enquêteur*

Rapport de
Monsieur France PISSOCHE
commissaire enquêteur

I. OBJET de l'ENQUÊTE.

La présente enquête est prescrite par arrêté du 8 octobre 2025 de Monsieur le Maire de la commune de ESCUROLLES (Allier). Elle porte sur :

- le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- l'abrogation de la carte communale,
- l'approbation du zonage des eaux pluviales,

Elle est conduite en application des articles L 123-1 et suivants, R 123-9 et suivants du code de l'environnement et des articles L 153-19 et suivants, R 153-8 et suivants du code de l'urbanisme.

II. ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUÈTE.

2.1. Modalités de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND (décision n° E250000/63 du 18 août 2025).

L'enquête s'est déroulée du lundi 17 novembre au mercredi 17 décembre 2025. Un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et un dossier réalisé par le bureau d'étude JD Urbanisme – 111 rue des Brosses 69 210 L'ARBRESLE - ont été tenus à la disposition du public en mairie de ESCUROLLES aux heures d'ouverture :

- *le lundi et le jeudi de 14 h 00 à 17 h 00*
- *le mercredi de 13 h 30 à 18 h 00*
- *le vendredi de 9 h 00 à 12 h 15 et de 14 h 00 à 17 h 00*

Le commissaire enquêteur a reçu le public en mairie selon le calendrier fixé, à savoir :

- *lundi 17 novembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00*
- *vendredi 5 décembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00*
- *mercredi 17 décembre 2025 de 14 h 00 à 17 h 00*

2.2. Information du public.

Conformément à l'arrêté précité, l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché à la mairie de ESCUROLLES dans les conditions fixées. La publicité a paru dans le journal *La Montagne* des 27 octobre et 17 novembre 2025 et l'hebdomadaire *La Semaine de l'Allier* des 30 octobre et 20 novembre 2025,

2.3. Déroulement de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée selon le calendrier prévu, sans difficultés particulières. Monsieur BECHONNET Maire d' ESCUROLLES et Madame FAYET secrétaire de mairie ont apporté toutes précisions utiles sur le projet de PLU. Une visite de la commune portant sur les différentes zones a été effectuée sous la conduite de Monsieur le Maire le 10 septembre 2025.

III. HISTORIQUE.

La commune de ESCUROLLES est située à une vingtaine de kilomètres de VICHY et à 8 Km de GANNAT. Elle dépend du canton de BELLERIVE sur ALLIER et fait partie de la communauté de communes de SAINT-POURCAIN sur SIOULE-LIMAGNE. Elle était dotée d'une carte communale approuvée en 2009 n'incluant donc pas les évolutions réglementaires instaurées depuis 16 ans. La commune a donc lancé l'élaboration de son PLU par délibération du Conseil Municipal du 28 mai 2021.

Une concertation préalable avec les habitants a été conduite. Deux réunions publiques ont été organisées les 29 avril 2024 et 28 mars 2025 auxquelles la participation de la population a été satisfaisante. Ces réunions avaient été annoncées via le site internet de la commune et fait l'objet d'une publication dans le journal *La Montagne* et d'une distribution de "flyers" auprès des habitants.

Plusieurs réunions avec les personnes publiques associées (communauté de communes, chambre d'agriculture, DDT, maires des communes limitrophes, responsables du SCOT, Conseil d'architecture d'Urbanisme et d'Environnement, Architecte Conseil et Paysagiste Conseil) ont été conduites pendant l'élaboration du projet.

Le projet final, soumis à l'enquête publique, a été arrêté par le conseil municipal lors de sa séance du 7 août 2025.

IV. ETUDE DU DOSSIER.

Le dossier soumis à enquête publique comporte, conformément à l'article L 151-2 du code de l'urbanisme :

- le rapport de présentation
- le projet d'aménagement et développement durable
- le règlement (écrit et graphique)
- des annexes

NOTE : Les futurs développements faisant l'objet d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), le dossier ne comporte pas les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les avis des personnes publiques associées et organismes concernés sont également joints au dossier.

4.1. Le rapport de présentation :

Le rapport de présentation est constitué de deux tomes. Dans le tome 1 l'état initial est présenté de façon détaillée, notamment l'environnement qui fait l'objet d'un document spécifique élaboré par le cabinet EODD. La justification des choix retenus est développée dans le tome 2.

4.2. Le Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) :

Les objectifs généraux du PLU sont présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable selon les axes suivants :

- Axe 1. Le territoire
- Axe 2. Le social

- Axe 3. L'économie
- Axe 4. L'environnement
- Axe 5. La mobilité

4.2.1. Les enjeux :

4.2.1-1. Le territoire

- Protéger les lignes de forces du patrimoine environnemental, urbain et architectural.
- Maîtriser le développement urbain en limitant l'artificialisation des sols.
- Protéger les terres agricoles et naturelles.

4.2.1-2. Le social

- Valoriser le centre-bourg et son patrimoine.
- Limiter les extensions urbaines du Bourg.
- Maîtriser les hameaux et le bâti isolé.

4.2.1-3. L'économie

- Pérenniser l'activité agricole au sein de la commune.
- Répondre au développement économique des activités existantes.
- Soutenir l'activité commerciale au centre de la commune.

4.2.1-4. L'environnement

- Protéger les cours d'eau et leurs abords.
- Sauvegarder les petits espaces boisés et les haies.
- Préserver les terres agricoles.

4.2.1-5. La mobilité

- Définir les limites de l'enveloppe urbaine
- Identifier les dents creuses, la densification et les rétentions foncières
- Cibler les espaces stratégiques de développement urbain

4.2.2. Les choix :

4.2.2-1. Le territoire

La qualité de vie :

- des habitants, afin de vivre agréablement dans un cadre de vie de qualité
- des acteurs économiques, afin de poursuivre leur développement au sein de la commune
- des visiteurs, en leur offrant une visibilité du village grâce à son histoire et son patrimoine
- de la commune, qui choisit de mettre en valeur sa centralité et de maîtriser le bâti isolé

4.2.2-2. Le social

La solidarité et la convivialité :

- associer le rural et l'urbain afin d'offrir un cadre de vie équilibré
- être généreux et accueillant et fidéliser les personnes en faveur d'une mixité générationnelle

- être un espace de rencontre et de convivialité entre les habitants et les visiteurs
- favoriser une gestion économe de l'espace en respectant les morphologies traditionnelles, l'intimité et la convivialité, en tenant compte de l'identité des lieux
- encourager la réhabilitation du bâti vacant et utiliser les espaces en dent creuse en priorité en les densifiant
- limiter les zones d'extension urbaine hors de l'enveloppe urbaine
- diversifier l'offre de logements comme la taille et privilégier une architecture adaptée

4.2.2-3. L'économie

Le dynamisme agricole et économique :

- être inséré dans les flux économiques et réseaux touristiques
- être autonome par une croissance maîtrisée qui maintient l'emploi local
- valoriser l'espace rural et agricole en faisant connaître le terroir et les productions locales
- favoriser l'implantation de nouvelles entreprises artisanales ou agricoles
- permettre le développement de l'activité agricole en veillant à l'intégration paysagère des projets
- poursuivre l'aménagement de l'espace d'activités selon les objectifs intercommunaux

4.2.2-4. L'environnement

L'exemplarité environnementale :

- rester authentique par son paysage, ses sites, ses qualités agricoles, son patrimoine naturel
- être responsable de l'environnement et soucieux du bien vivre des populations
- offrir une récréativité dans un cadre naturel exceptionnel
- valoriser la trame verte et bleue
- protéger l'espace agricole
- tenir compte des risques naturels et préserver les ressources
- éviter les friches forestières
- préserver les aires de respiration et de végétation dans le tissu urbain
- préserver la ressource en eau et maîtriser l'assainissement collectif

4.2.2-5. La mobilité

L'accessibilité et la connectivité :

- promouvoir une mobilité rurale en lien avec la mobilité intermodale régionale
- optimiser l'offre de transports en commun
- accompagner le développement de déplacements doux
- développer de nouvelles pratiques de déplacement (co-voiturage, auto-stop...)
- résoudre les problèmes de stationnement et de sécurisation des piétons (place centrale et entrées du bourg)
- développer l'accessibilité aux PMR des espaces et équipements publics
- renforcer le réseau de télécommunications numériques

4.3. Plan de zonage et changements de destination :

Le plan de zonage qui découle de ces objectifs définit trois catégories de zones. Les zones urbaines et les emplacements réservés sont étudiés et présentés dans l'évaluation

environnementale. Les changements de destinations autorisés pour certains locaux font l'objet d'un document séparé.

4.3.1. Zones urbaines :

Zone *Ua* : Cette zone comprend le centre ancien historique du bourg, les quartiers pavillonnaires et les hameaux en assainissement collectif.

Zone *Ui* : Cette zone est destinée aux activités de toutes natures, secondaires ou tertiaires. Elle concerne les zones d'activité de *La Chapelle* et de *Banelle*.

Zone *Ue* : Cette zone correspond au pôle d'équipements d'intérêt collectifs (mairie, école, stade...)

4.3.2. Zones à urbaniser :

Zone *AU a 1* : (*partie de la parcelle ZD 50*). Cette zone à urbaniser sera soumise dans son intégralité à une OAP fixant les densités de constructions.

Zone *AU a 2* : (*parcelles AA 97 et AA 98*). Cette zone à urbaniser sera soumise dans son intégralité à une OAP fixant les densités de constructions. Elle ne pourra s'ouvrir qu'au fur et à mesure de la mise en place des réseaux.

Dans l'attente de l'élaboration ultérieure des OAP, ces zones font l'objet d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG),

4.3.3. Zones agricoles :

Zone *A* : Cette zone est à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. C'est pourquoi la constructibilité y est très encadrée, mais pas interdite car il paraît nécessaire de ne pas condamner les autres activités de la zone.

Zone *Ac* : Cette zone agricole inclut le château *des Granges* (MH). Elle autorise les activités qui y sont liées (hébergement, restauration, commerce de détail, etc.).

4.3.4. Zones naturelles :

Zone *N* : Cette zone est à protéger en raison de la qualité de ses sites, milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique. Elle concerne essentiellement le ruisseau *l'Andelot* et ses ripisylves, les petits massifs boisés et haies dispersés sur le territoire communal.

La réfection et l'aménagement des bâtiments existants dans cette zone est autorisée sous conditions.

Zone *Npv* : Cette zone naturelle est une ancienne décharge située à *La Perras-sud* au bord de la RD 27. Elle est dédiée à l'implantation d'une centrale photovoltaïque, non agrivoltaïque.

4.3.5. Changements de destination :

Dans les zones agricoles et naturelles, les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition qu'ils soient identifiés. Un document rédigé à cet effet est joint dossier (*document 03*).

Il s'agit de bâtiments d'élevage avicole inutilisés. Toutefois, le changement de destination est limité à un usage industriel ou d'entrepôt. Deux secteurs sont concernés :

- *les Creux* (deux bâtiments, parcelles ZD 202 et ZD 198)
- *la Chapelle* (deux bâtiments, parcelle ZL 48)

4.3.6. Emplacements réservés :

Neuf emplacements réservés destinés à la réalisation de projets d'équipement sont présentés dans l'étude environnementale :

- ER 1 : création de places de stationnement
- ER 2, 3, 4, 6 : création de cheminements doux
- ER 5 : destiné à la station d'épuration
- ER 7, 8 : aménagement d'accès, de stationnement, d'espaces publics
- ER 9 : création d'un chemin d'exploitation agricole

4.4. OAP et Règlement :

4.4.1. OAP :

Les futurs développements faisant l'objet d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG), les Orientations d' Aménagement et de Programmation (OAP) ne sont pas arrêtées.

4.4.2. Règlement :

Le règlement d'urbanisme comporte :

- le règlement graphique qui présente les différentes zones du PLU
- le règlement écrit qui définit pour chaque zone les dispositions applicables.

Sont annexés au règlement :

- la liste des emplacements réservés
- la liste des changements de destination

4.5. Annexes :

Dans les annexes sont présentés les documents suivants :

- annexe sanitaire eau potable
- bilan de la station d'épuration et de ses capacités à absorber des effluents supplémentaires
- tableau des servitudes impactant la commune
- une étude sur le zonage pluvial de la commune

Ces différents documents n'appellent pas de remarque particulière

V. CONSEQUENCES ENVIRONNEMENTALES du PROJET.

La commune d'ESCUROLLES est concernée par une partie d'un zonage naturel ZNIEFF de type 1 à l'est de son territoire. Ce secteur est intégralement classé en zone A.

Par ailleurs, au titre des trames vertes et bleues, sont à préserver :

- le ruisseau de l'*Andelot* et ses ripisylves, les linéaires de haies et les petits massifs boisés existants

Ces problématiques sont bien prises en compte dans les objectifs du PLU.

VI. AVIS DÉLIBÉRÉ de la MISSION REGIONALE d'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAe).

6.1. Recommandations :

Dans son avis délibéré n° 2025-ARA-AUPP-01742 du 14 novembre 2025, la MRAe recommande :

- la mise à jour des différents documents, y compris le résumé non technique, en raison d'incohérences et oubli relevés (cf. renvoi 12 page 6)
- de vérifier auprès du gestionnaire les capacité du réseau d'adduction d'eau potable au regard du développement envisagé
- de compléter le rapport environnemental avec les incidences d'habitations desservies par un système d'assainissement individuel sur l'état écologique des cours d'eau et de proposer les mesures ERC nécessaires
- d'apporter des précisions concernant la gestion des eaux pluviales pour les zones AUa1 et AUa2 incluses dans la zone 1 du zonage d'assainissement des eaux pluviales
- concernant les secteurs à urbaniser, de compléter l'état initial et l'évaluation des incidences afin de garantir une meilleure identification des espèces et habitats sensibles
- de préciser davantage les conditions d'implantation des panneaux photovoltaïques sur les constructions
- d'étudier la possibilité d'intégrer des mesures incitatives pour une prise en compte du changement climatique dans les constructions ou rénovations
- de présenter le résumé non technique dans un document distinct du rapport de présentation, de l'illustrer, de le compléter, de vérifier la cohérence des informations et de leurs illustrations et de prendre en compte les recommandations du présent avis (*)

6.2. Réponses du cabinet d'études :

Le cabinet d'étude a bien pris en compte l'ensemble de ces recommandations et a transmis son mémoire en réponse par courriel à la mairie.

A l'issue de l'enquête publique le dossier du projet de PLU sera mis à jour afin d'intégrer ces éléments.

En ce qui concerne le réseau d'adduction d'eau potable, la ressource semble suffisante, mais à confirmer par le SIVOM.

Pour les panneaux photovoltaïques, les conditions d'implantation pour limiter au mieux les impacts seront définies lors de la réalisation du projet.

VII. AVIS des PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES et ORGANISMES CONSULTÉS.

Le dossier a été soumis à l'avis des services préfectoraux et des personnes publiques concernées :

- conseil départemental
- communauté de communes,
- chambre d'agriculture,
- DDT,

(*) Voir observations du commissaire enquêteur § 10.1.

- chambre des métiers
- RTE
- NATRAN (ex GRT Gaz)

Les avis de ces différents organismes sont joints au dossier d'enquête. Par contre l'avis des autres organismes consultés n'a pas été communiqué :

- maires des communes limitrophes,
- responsables du SCOT, Conseil d'architecture d'Urbanisme et d'Environnement,
- Architecte Conseil et Paysagiste Conseil,

7.1. Conseil départemental :

Le conseil départemental ne formule aucune remarque particulière (lettre du 17 octobre 2025).

7.2. Communauté de Communes :

Après une analyse détaillée du projet de PLU, la communauté de communes estime que les objectifs sont compatibles avec les prescriptions du SCOT. En conséquence, elle émet un avis favorable (lettre du 29 octobre 2025).

7.3. Chambre d'agriculture :

La chambre d'agriculture a analysé en détail le projet. Globalement les dispositions arrêtées ne font l'objet d'aucune critique de sa part. Concernant la protection des zones humides et des corridors écologiques, elle estime cependant superflu le recours à une protection supplémentaire dans le PLU, car la plupart de ces éléments sont déjà protégés dans le cadre des règlements de la PAC (lettre du 14 octobre 2025).

7.4. Direction Départementale des Territoires (DDT) :

Dans son courrier du 10 novembre 2025, la DDT se livre à une étude approfondie du dossier. Bien qu'elle formule un avis favorable au projet de PLU, elle estime que plusieurs points de rédaction et de cohérence nécessiteraient d'être améliorés afin de sécuriser juridiquement le document. Font l'objet de remarques détaillées en ce sens :

- l'analyse de la consommation passée des espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF)
- le scénario démographique
- le tableau des surfaces
- la présentation des zones urbaines et à urbaniser
- le règlement écrit et graphique

7.5. Chambre des métiers :

La chambre des métiers émet un avis favorable au projet (lettre du 9 octobre 2025).

7.6. RTE :

Dans son courrier en date du 15 octobre 2025, RTE souligne la présence de la ligne électrique de 63 KV BAYET-GANNAT sur le territoire de la commune et indique que le document d'urbanisme devrait reprendre le tracé de cette ligne, ce qui n'est pas le cas.

En ce qui concerne le règlement, RTE indique que :

- les ouvrages du réseau de transport de l'électricité doivent figurer dans le règlement au titre des "*équipements nécessaires au fonctionnement des services publics*".

- l'occupation et l'utilisation du sol sont soumises à des conditions particulières

- les règles concernant le prospect, l'implantation ne sont pas applicables

- les exhaussements et d'affouillements du sol sont autorisés

Enfin, RTE demande que soient retranchés des EBC, les haies et alignements d'arbres surplombés par la ligne HT de 63 KV et que le tracé et les bandes de protection de part et d'autre soient reportés sur le document graphique.

7.7. NATRAN (ex GRT Gaz) :

Par lettre du 31 octobre 2025, NATRAN (ex. GRT Gaz) estime que la réglementation associée à la présence des ouvrages de transport de gaz est partiellement prise en compte dans le PLU. Aussi sont développés les points qui appellent un complément dans la rédaction de ce document :

- le rapport de présentation devra mentionner les servitudes d'utilité publiques liées à la présence des ouvrages

- dans le PADD il conviendra de rappeler de ne pas développer des programmes d'habitat ou d'espaces et équipements publics dans les zones de servitudes

- dans le règlement écrit, la présence des ouvrages NATRAN, devra être signalée dans les dispositions générales et dans chaque zone concernée. De plus, dans chaque zone traversée par ces ouvrages, il est nécessaire que soient autorisés à la construction les équipements d'intérêt collectif et de service public

- dans le règlement graphique, les zones de servitude d'utilité publique (SUP 1 de la servitude I 1) doivent apparaître

- la représentation des servitudes d'utilité publique de tous les ouvrage doit être matérialisé sur le plan des servitudes

VIII. OBSERVATIONS DU PUBLIC.

NOTA : Un courriel portant sur une demande de renseignements adressé à la mairie avant le début de l'enquête le 12 novembre 2025 (PJ n° 1) a fait l'objet d'une réponse de sa part.

8.1. Observation portée au registre par Mesdames VILLENEUVE Jocelyne, LAFAYE Sylvie et Monsieur LAURENT Yves.

Ces personnes notent que les parcelles viabilisées dont ils sont propriétaires :

- ZD 282, 17 rue des Verdines,

- ZO 144, 28 rue des Verdines,

précédemment constructibles ne le sont plus dans le projet de PLU. Ils souhaitent qu'au moins la parcelle ZD 282 reste en zone constructible.

8.2. Courriers remis au commissaire enquêteur le 5 décembre 2025 par Maître Thomas BENAGES, conseil de la famille MORET :

- un mémoire rédigé par ses soins (PJ n° 2 au registre d'enquête),

- une lettre cachetée émanant de Madame MORET Nicole (PJ n° 3 au registre d'enquête),

8.2.1. Mémoire de Maître BENAGES

Dans son mémoire, Maître BENAGES aborde le problème spécifique de la parcelle ZD 248, sis rue du Quart à ESCUROLLES, propriété de Monsieur et Madame MORET Bernard.

Il rappelle que ladite parcelle a été viabilisée avec une extension de la ligne électrique et la pose d'un compteur d'eau en 2016, qu'elle était constructible dans le cadre de la carte communale et qu'elle est entourée par des parcelles déjà construites, dont une récemment (2024).

Il expose qu'un recours gracieux portant sur la contestation du classement en zone agricole a été déposé le 2 avril 2025 auprès de la commune d'ESCUROLLES. Ce recours a subi un refus en date du 12 mai 2025.

Pourtant une négociation avec Monsieur le Maire aurait abouti à un accord en vue d'un plan de bornage (courriel du 24 avril 2025). A la suite de quoi, le 22 mai 2025, Monsieur MORET Bernard a fait déposer, via la SARL FONTAINE, une demande de déclaration préalable portant sur une division parcellaire en vue de la création d'un lotissement. Cette demande s'étant vu opposer un sursis à statuer de la part de Monsieur le Maire le 11 juin 2025, un recours a été déposé devant le Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND.

A la suite de ces rappels, Maître BENAGES développe les arguments qui justifient la contestation du classement en zone agricole de la parcelle ZD 248, classement qui constitue :

- une erreur de droit fondée sur l'article L. 211-1-1 du code de l'urbanisme
- une erreur manifeste d'appréciation dans le classement de la parcelle en zone agricole
- une erreur manifeste d'appréciation sur la consommation de l'espace

Enfin Maître BENAGES évoque un possible détournement de pouvoir.

8.2.2. Lettre de Madame MORET Nicole.

Madame MORET étant domiciliée à SEVRAN (93 270), sa requête a donc été remise par l'avocat de la famille. Dans ce courrier elle s'étonne que la parcelle ZD 249 dont elle est propriétaire rue du Quart à ESCUROLLES soit classée en zone agricole, classement qu'elle conteste, son terrain étant desservi par les réseaux EDF et d'assainissement.

Il s'agit d'une propriété partagée entre 7 héritiers, classée en zone constructible dans l'ancienne carte communale. Selon ses dires cette parcelle ne peut pas être travaillée en terre agricole et elle s'interroge sur la possibilité de lui trouver une destination quelconque, car elle est entourée par des habitations. Outre le préjudice financier induit par le classement en zone agricole, elle expose le préjudice moral qu'elle subit, car elle destinait cette parcelle à l'installation de ses quatre petits-enfants.

Le recours gracieux qu'elle a formé auprès de Monsieur le Maire avant le vote du PLU a été refusé et la demande préalable pour deux constructions qu'elle a ensuite déposée a fait l'objet d'un sursis à statuer. Elle conteste fermement le projet d'ouvrir à la construction de 43 logements les futures zones à urbaniser.

8.3. Lettre recommandée du 16 novembre 2025 émanant de Messieurs MESPLES Alain et MESPLES René (PJ n° 4 au registre d'enquête).

Ces propriétaires rappellent que suite aux travaux réalisés par la commune (assainissement, électricité, téléphone) des branchements avaient été réalisés sur leurs propriétés en vue de

futures constructions. Ils s'étonnent du classement en terrain agricole de leurs parcelles ZD 189 et ZD 190. Aussi souhaitent-ils qu'une partie de celles-ci, en bordure de route, reste constructible.

8.4. Lettre du 30 novembre 2025 remise au commissaire enquêteur, par Monsieur BARRAT Eric, domicilié à ESCUROLLES (PJ n° 5 au registre d'enquête).

Monsieur BARRAT rappelle que les parcelles ZL 52 et ZL 60 dont il est propriétaire étaient constructibles et avaient fait l'objet d'un certificat d'urbanisme. Entourées par des habitations, il s'étonne qu'elles ne soient pas prises en compte comme "dent creuse" dans le projet de PLU et demande le maintien de leur classement en zone U.

8.5 Lettre du 17 décembre 2025 remise au commissaire enquêteur, par Monsieur JOBERT Emmanuel, domicilié à CLERMONT-FERRAND (PJ n° 6 au registre d'enquête).

Monsieur JOBERT conteste l'emplacement réservé n° 7 sur les parcelles n° AA 234 et AA 60 constituant le jardin attenant à la propriété de son père, défunt.

Selon lui, ce projet entraînant la destruction du mur de clôture :

- constituerait une menace sur le patrimoine architectural et historique
- nuirait à l'usage et à la sécurité de la propriété, car le jardin est le seul accès potentiel permettant la création d'un espace de stationnement pour la maison

Il estime que cette modification du PLU porte une atteinte au droit de propriété et à l'usage de ce bien qui ne semble pas proportionnée à l'objectif d'intérêt général.

Enfin il sollicite la possibilité d'une solution amiable préservant l'intégrité du jardin (et si possible du mur) tout en permettant à la propriété de conserver un accès pour un stationnement privatif.

IX. REPONSES de la MAIRIE.

Les réponses de la mairie d'ESCUROLLES ont fait l'objet d'un bordereau d'envoi en date du 2 janvier 2026. Dans chaque réponse, il est rappelé qu'il s'agit de répondre aux objectifs définis par la Loi ZAN et prescrits dans le SCOT et les points spécifiques à chaque requête sont traités :

- Réponse à l'observation de Mesdames VILLENEUVE, LAFAYE et Monsieur LAURENT.

Cette parcelle n'est pas classée en zone constructible car elle est contiguë à une exploitation agricole, ce qui pourrait générer de contraintes pour l'exploitant et engendrer des conflits de voisinage.

- Réponse au courrier de Monsieur MORET Bernard.

La mairie dément qu'une négociation ait été convenue avec Monsieur le Maire mais confirme qu'une procédure est en cours devant le Tribunal Administratif.

- Réponse à la lettre de Madame MORET Nicole.

La parcelle évoquée dans son courrier (ZD 249) n'appartient pas à Madame MORET (*)

(*) *Voir commentaire du commissaire enquêteur § 10.6*

- Réponse à la lettre de Messieurs MESPLES Alain et René.

Les parcelles ZD 189 et ZD 190 ne sont pas classées en zone constructible car elles sont contiguës à une exploitation agricole, ce qui pourrait générer de contraintes pour l'exploitant et engendrer des conflits de voisinage.

- Réponse à la lettre de Monsieur BARRAT Eric.

Après avoir rappelé les objectifs définis dans le PADD, la mairie estime que l'urbanisation d'un secteur non construit n'est pas compatible avec ces objectifs et ne peut être retenue.

- Réponse à la lettre de Monsieur JOBERT Emmanuel.

La mairie estime que l'emplacement réservé n° 7 représente un intérêt majeur pour la commune et en expose les raisons. Elle précise que l'accès à la propriété de Messieurs JOBERT ne sera pas remis en question et que le stationnement restera possible place de la Loue.

X. OBSERVATIONS et COMMENTAIRES du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.

10.1. Sur le dossier relatif au PLU :

10.1.1. L'ensemble des documents constitue un dossier bien documenté, mais assez difficile à exploiter. Si les orientations du PADD sont aisément identifiables, le zonage qui en découle est dilué dans le dossier d'évaluation environnementale.

Un résumé non technique, limité à l'évaluation environnementale, est présenté dans le corps de ce même dossier.

Il aurait été plus judicieux de présenter en un seul document :

- le résumé non technique de l'évaluation environnementale**
 - les différentes zones arrêtées, leur justification et les règles principales les affectant**
- Le public aurait ainsi disposé d'un résumé simple et facile à exploiter (*).**

10.1.2. Ainsi que l'ont noté la MRAe et la DDT, un certain nombre d'incohérences ou d'oubli entre les différents documents apparaissent.

Exemples :

Dans le rapport de présentation :

- il est mentionné au chapitre VII une zone agricole *Ap* qui n'existe pas dans le règlement.
- concernant les zones à urbaniser (AUa 1 et AUa 2), après avoir exposé (chapitre III) pour justifier le recours à un PAPAG "qu'une simple OAP s'avérerait insuffisante pour assurer une mise en valeur cohérente et ambitieuse", au chapitre IV il est noté "ainsi l'intégralité de la zone urbaine des deux zones à urbaniser est encadrée par une OAP"

Dans le règlement il est fait mention d'un titre VI, alors qu'il est noté titre VII.

Une vérification et des corrections sont à apporter dans les différents documents

(*) Suite à l'observation par courriel du commissaire enquêteur, un document de synthèse en ce sens a été joint au dossier présenté au public.

10.2. Sur le règlement du PLU:

10.2.1. Dans le titre consacré aux caractéristiques architecturales, il est précisé, § 2.4 :

- *la pente maximale des toitures est de 45°*
- *sur une construction principale les toitures à 1 pan sont interdites*
- *une pente est autorisée pour les volumes annexes accolés à la construction principale*

Ceci appelle les remarques suivantes :

1) Il est surprenant que l'on définisse ***une pente maximale*** pour les toitures. Une pente de 45° est une pente de 100%, qui se rapproche de l'architecture traditionnelle dans la région (**). Il serait plus judicieux fixer ***une pente minimale*** pour éviter **les toitures de type méridional** sans rapport avec l'architecture du bourg. **Or une part importante des parcelles constructibles, dont les zones AUA, est concernée par la servitude liée aux monuments classés (château d' ESCUROLLES et église Saint Cyr et Sainte Julitte).**

Il conviendra de modifier ce point du règlement en prescrivant des pentes minimales, en rapport avec l'existant.

2) Concernant les toitures à un pan des volumes annexes, s'agit-il d'appentis au pignon ou sur une façade du bâtiment principal ?

Il serait nécessaire de préciser ce point dans le règlement.

10.2.2. Le règlement graphique ne comporte pas le tracé de la ligne électrique HT 63 KVA, ni celui de la canalisation gaz haute pression (ce qui fait l'objet de remarques de la part des gestionnaires de ces réseaux).

Les parcelles et les sections cadastrales n'y figurent pas non plus.

Pour une meilleure compréhension, ces éléments devraient être rajoutés sur document graphique de la commune.

10.3. Sur le zonage du PLU :

10.3.1. Dans son chapitre "environnement", le PADD expose le choix de "*tenir compte des risques naturels et préserver les ressources en lien avec le changement climatique*". Or toutes les parcelles, y compris les parcelles envisagées en zones AUA 1 et AUA2, sont concernées par l'aléa gonflement retrait des argiles (cf. cartes d'identités en annexes).

Sans remettre en cause le caractère constructible, ceci implique des techniques particulières de construction (art 68 de la Loi n° 2018-1021 du 23/11/2018, dite Loi ELAN; art R132-4 à R432-9 du code de la construction et de l'habitation).

Ainsi :

- Les parcelles n° ZD 306, (MESPLES René), ZD 190 (MESPLES Gérard) et ZD 282 (LAURENT, LAFAYE, VILLENEUVE) sont classées en **aléa retrait gonflement d'argile moyen**.

(**) Dans son chapitre "social", le PADD veut "*favoriser la gestion économe de l'espace, tout en respectant les morphologies traditionnelles... en prenant en compte l'identité des lieux*"

- Les parcelles n° ZD 247, ZD 248 (famille MORET), n° ZL 52, ZL 60 (monsieur BARRAT) ainsi que les parcelles n° ZD 50, AA 97 et AA 98 (destinées aux zones AUa 1 et 2) sont classées en **aléa retrait gonflement d'argile fort**.

Par contre ces trois parcelles des zones AUa 1 et AUa 2 sont notées "hors de la zone du Plan de Prévention des Risques Naturels Retrait gonflement d'argiles" (*) dans l'évaluation environnementale.

Cette contradiction pourrait affecter la pertinence des zones à urbaniser. Il est donc indispensable de clarifier le classement de ces parcelles vis-à-vis de l'aléa retrait gonflement des argiles.

10.3.2. Dans son chapitre "social", le PADD veut "*encourager la réhabilitation du bâti vacant et utiliser les espaces en dent creuse en priorité en les densifiant*", volonté réitérée dans les objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Il semble que ces prescriptions n'ont pas été suffisamment prises en considération lors de l'élaboration du zonage, d'où les contestations du public

10.4. Sur l'abrogation de la carte communale :

La carte communale a été approuvée en 2009. Elle n'inclue donc pas les évolutions réglementaires instaurées depuis. La mise en place du PLU entraîne *de facto* son abandon

10.5. Sur le zonage des eaux pluviales :

Le dossier de réalisation du zonage pluvial de la commune joint au dossier du PLU a été réalisé par le cabinet EGIS. Deux zones y sont définies :

- zone 1 : zones sensibles de par la présence de bassins versants à risques forts de ruissellement (11 % du territoire)

- zone 2 : secteurs sans enjeux particuliers (59 % du territoire)

Des directives en vue des aménagements futurs sont présentées pages 34 et 35. A noter que la MRAe recommande d'apporter des précisions concernant la gestion des eaux pluviales pour les zones AUa1 et AUa 2 incluses dans la zone 1 du zonage d'eaux pluviales.

10.6. Sur les observations du public :

L'étude des observations permet de constater une différence entre les numéros de parcelles annoncés par les propriétaires et la réalité cadastrale. Ceci résulte apparemment d'un changement sur les documents cadastraux.

Observation portée au registre par Mesdames VILLENEUVE Jocelyne, LAFAYE Sylvie et Monsieur LAURENT Yves.

La parcelle n° ZO 144 n'existe pas à l'adresse indiquée. Il s'agit de l'extrême de la parcelle n° ZO 155, issue de la parcelle primitive n° 30 (cf. carte d'identité de la parcelle en annexes)

La parcelle n° ZO 282 est issue de la parcelle primitive 171 qui a été découpée en deux parcelles (ZO 282 et ZO 283)

(*) arrêté préfectoral du 22 août 2008

Courriers remis au commissaire enquêteur le 5 décembre 2025 par Maître Thomas BENAGES, conseil de la famille MORET :

- mémoire de Maître BENAGES (PJ n° 2 au registre d'enquête)

La parcelle n° ZD 248 est issue de la parcelle primitive n° 93 (cf. carte d'identité de la parcelle en annexes)

- lettre de Madame MORET Nicole (PJ n° 3 au registre d'enquête)

Madame MORET évoque la parcelle ZD 249. Cette parcelle n'existe pas au cadastre, il s'agit de la parcelle n° 247 (cf. carte d'identité de la parcelle en annexes).

La famille MORET est propriétaire des parcelles ZD 247 et ZD 248

Lettre recommandée du 16 novembre 2025 émanant de Messieurs MESPLES Alain et MESPLES René (PJ n° 4 au registre d'enquête).

La parcelle n° ZD 189 évoquée porte au cadastre le n° ZD 306. Elle est issue de la parcelle primitive n° ZD 174. Elle est bien la propriété de Monsieur MESPLES René (cf. carte d'identité de la parcelle en annexes)

Lettre du 30 novembre 2025 de Monsieur BARRAT Eric.

Les parcelles n° ZL 52 et n° ZL 60 sont issue de la parcelle primitive n° 14 (cf. carte d'identité de la parcelle en annexes).

Il convient de noter que les parcelles évoquées sont accessibles directement par la voie publique et desservies par les réseaux (électricité, assainissement, eau). Certaines, entourées par des parcelles construites, bénéficiaient d'un certificat d'urbanisme, d'autres font l'objet d'un recours devant le tribunal Administratif.

Lettre du 17 décembre 2025 de Monsieur JOBERT Emmanuel.

Les parcelles concernées n° AA 234 et AA 60 sont séparées d'une place publique par un mur ancien. S'agirait-il d'un vestige de l'enceinte médiévale ? Ce point mériterait d'être éclairci. Un accord amiable pourrait être trouvé pour répondre aux préoccupations des propriétaires.

10.7. Sur les réponses de la Mairie

La mairie rappelle les raisons qui ont conduit au zonage retenu et répond aux observations du public. Il n'est toutefois pas exclu que les arguments avancés soient contestés pour certaines parcelles, apparemment desservies par les réseaux.

TRETEAU, le 8 janvier 2026



PIÈCES ANNEXÉES

- *Cartes d'identité des parcelles litigieuses*
D 282, ZD 248, ZD 247 ,ZD 190, ZD 306
ZL 52, ZL 60
- *Cartes d'identité des parcelles AUs*
ZD 50, AA 97, AA 98
- *Procès-verbal des observations*
- *Réponse de la mairie du 2 janvier 2026*

- Cartes d'identité des parcelles litigieuses

Carte d'identité de la parcelle 109 ZD 282 - ESCUROLLES

Année MAJ	2025	Commune	ESCUROLLES	N° de compte	R00097
Dép.	03	Section	ZD	Surface	13 673,00 m ²
Dir.	0	Parcelle	282	Adresse	17 RUE DES VERDINES 0210

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[N]	Madame LAFAYE SYLVIE	01/07/1957	MBH559	23 RUE DES VERDINES 03110 ESCUROLLES
[U]	Madame LAURENT GISELE	12/05/1936	MB3FWF	26 RUE DES VERDINES 03110 ESCUROLLES
[N]	Monsieur LAURENT YVES	17/04/1964	MBLOG4	70 AV GEORGES CLEMENCEAU 03150 ST GERAND LE PUY
[N]	Madame VILLENEUVE JOCELYNE SIMONE	16/08/1959	MBH5RH	21 RUE DES VERDINES 03110 ESCUROLLES

[N] - Nu-propriétaire
[U] - Usufruitier

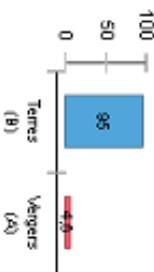
Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Règlement et emprise (m²)

Terres (13049 - 95% - B)
Vergers (624 - 4,6% - A)



Antériorité

Contrainte	Date acte	Primitive
Aléa retrait gendarmerie des saônes Moyen	12/10/2023	171

Carte d'identité de la parcelle 109 ZD 248 - ESCUROLLES

Année MAJ	2025	Commune	ESCUROLLES	N° de compte	M00214
Dép.	03	Section	ZD	Surface	5 617,00 m ²
Dir.	0	Parcelle	248	Adresse	8 RUE DU QUART

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	Monsieur MORET BERNARD	10/11/1959	MBG4NB	16 RUE DE LA CROIX BRULEE 03110 ESCUROLLES

[P] = Propriétaire

Locaux

AUCUN local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Règlement et emprise (m²)

Antériorité

Tertiaires à bâtrir (2617 - 47% - J)
Terres (3000 - 53% - K)

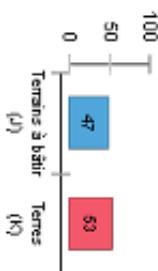
Contrainte

Date acte

Primitive

93

5617 (100%) Aléa retrait grottement des argiles Fort



Zone
5617 (100%) zonage C

Carte d'identité de la parcelle 109 ZD 247 - ESCUROLLES

Année MAJ	2025	Commune	ESCUROLLES	N° de compte	C00142
Dép.	03	Section	ZD	Surface	3 928,00 m ²
Dir.	0	Parcelle	247	Adresse	6 RUE DU QUART Rivoli 0198

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numeró MAJIC	Adresse du propriétaire
[N]	Madame MORET ANAIS	26/09/2009	MBXQDM	12 RUE DE BEAU SOLEIL 79400 ST MAIXENT L ECOLE
[N]	Monsieur MORET JEREMIE	26/09/2009	MBXQDN	12 RUE DE BEAU SOLEIL 79400 ST MAIXENT L ECOLE
[N]	Monsieur MORET MAXIME DANIEL GERARD	27/04/2003	MBXQDL	12 RUE DE BEAU SOLEIL 79400 ST MAIXENT L ECOLE
[N]	Madame MORET MELODIE MARIE NICOLE	09/06/2001	MBXQDK	12 RUE DE BEAU SOLEIL 79400 ST MAIXENT L ECOLE
[U]	Madame MORET NICOLE	17/01/1947	MBN9NH	12 RUE DE LA CAMPAGNE 93270 SEVRAN

[N] - Nu-propriétaire
[U] - Usufruitier

Locaux

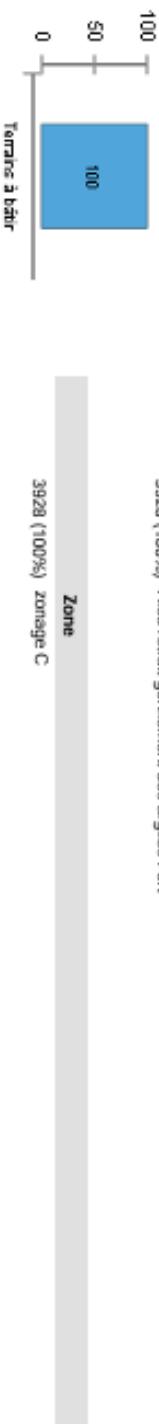
Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Règlement et emprise (m²)

Antériorité

Terrains à bâti (3928 - 100%)	Contrainte	Date acte	Primitif
3928 (100%)	Aléa retrait goutteux des angles Fort	14/11/2018	93



Carte d'identité de la parcelle 109 ZD 190 - ESCUROLLES

Année MAJ	2025	Commune	ESCUROLLES	N° de compte	M00172
Dép.	03	Section	ZD	Surface	24 212,00 m ²
Dir.	0	Parcelle	190	Adresse	15 RUE DES VERDINES 0210

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	Monsieur MESPIÈS GÉRARD	20/05/1952	MBKFWZ	0 RTE DE CEYSSAT CONTOURNAT 63160 ST JULIEN DE COUPPEL

[P] - Propriétaire

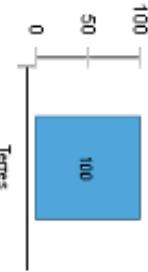
Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Règlement et emprise (m²)

Terres (24212 - 100%)



Antériorité

Contrainte 24212 (-100%) Aléa retrait goulfement des argiles Moyen

Date acte 30/03/1994
Primitive 174

Zone

4914 (-20%) zone N
19368 (-80%) zone N

Terres

Carte d'identité de la parcelle 109 ZD 306 - ESCUROLLES

Année MAJ	2025	Commune	ESCUROLLES	N° de compte	M00069
Dép.	03	Section	ZD	Surface	23 480,00 m ²
Dir.	0	Parcelle	306	Adresse	9 RUE DES VERDINES Rivoli

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	Monsieur MESPIEL RENE	12/07/1934	MBFCJR	11 RUE DES VERDINES 03110 ESCUROLLES

[P] - Propriétaire

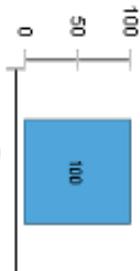
Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Règlement et entreprise (m²)

Terres (23490 - 100%)



Antériorité

Contrainte	Date acte	
23490 (100%) Axa retrait gouttement des angles Moyen	30/03/1994	

Primitive
174

Servitude d'utilité publique

10415 (-44%) zone de protection du (ou des) monument(s) historique(s) R500 Château d'Escurolles inscription le 18/12/1990
2883 (-12%) zone de protection du (ou des) monument(s) historique(s) R500 Eglise Saint-Cyr et Sainte-Julitte inscription le 13/06/1927

Zone
6994 (-30%) zone C
16486 (-70%) zone N

Carte d'identité de la parcelle 109 ZL 52 - ESCUROLLES

Année MAJ	2025	Commune	ESCUROLLES	N° de compte	B00225
Dép.	03	Section	ZL	Surface	3 852,00 m ²
Dir.	0	Parcelle	52	Adresse	12 RUE DU PAS 0114

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P] - Propriétaire	Monsieur BARRAT ERIC	30/10/1985	MBK7CB	2 RUE DU PAS 03110 ESCUROLLES

Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Règlement et emprise (m²)

Antériorité

Contrainte	Date acte	
3852 (100%) Aéta retrait gavillement des angles Fort	18/02/2011	Primitif



Carte d'identité de la parcelle 109 ZL 60 - ESCUROLLES

Année MAJ	2025	Commune	ESCUROLLES	N° de compte	B000225
Dép.	03	Section	ZL	Surface	470,00 m ²
Dir.	0	Parcelle	60	Adresse	LA CHAPELLE

Rivoli
B010

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	Monsieur BARRAT ERIC	30/10/1965	MBK7CB	2 RUE DU PAS 03110 ESCUROLLES

[P] - Propriétaire

Locaux

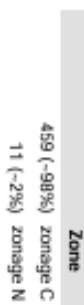
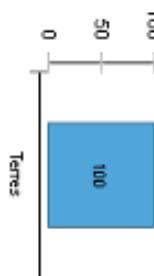
Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Règlement et emprise (m²)

Antériorité

Terres (470 - 100%)	Contrainte	Date acte	24/10/2013
	470 (100%) Aéros retrait gouttement des argiles Fort	Primitif	14



- Cartes d'identité des parcelles AUs

Carte d'identité de la parcelle 109 ZD 50 - ESCUROLLES

Année MAJ	2025	Commune	ESCUROLLES	N° de compte	D00095
Dép.	03	Section	ZD	Surface	27 770,00 m ²
Dir.	0	Parcelle	50	Adresse	7 RUE DU GRAND DOMAINE
				Rivoli	0110

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	Madame DETRUIT ANNE	27/06/1961	MBKXSX	38 AV CAP GEORGES GUYNEMER 14000 CAEN

Locaux

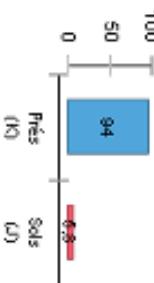
Adresse N° Invariant + Clé	Démembrement Nature du local Occupation	Lots	Sf Pièces	Cat.	Bât	Esc	Niv	N° porte
Madame DETRUIT ANNE 3 RUE DU GRAND DOMAINE 109004212 C	Maison Propriétaire		105,00 m ²	7	A	01	00	0101

Subdivisions fiscales

Règlement et emprise (m²)

Prés (26170 - 94% - K)

Sols (1600 - 5,8% - J)



Contrainte

- 1153 (-4%) Aléa retrait gorenflement des angles Fort
- 26587 (-98%) Aléa retrait gorenflement des angles Moyen

Antériorité

Date acte : 25/02/1993
Primitif

Servitude d'utilité publique

- 23819 (-86%) zone de protection du (ou des) monument(s) historique(s) R500 Château d'Escurolles inscription le 18/12/1990
- 27770 (100%) zone de protection du (ou des) monument(s) historique(s) R500 Eglise Saint Cyr et Sainte-Julitte inscription le 13/06/1927

Zone

- 8320 (-30%) zonage C
- 19450 (-70%) zonage N

Carte d'identité de la parcelle 109 AA 97 - ESCUROLLES

Année MAJ	2025	Commune	ESCUROLLES	N° de compte	D00067
Dep.	03	Section	AA	Surface	15 962,00 m ²
Dir.	0	Parcelle	97	Adresse	37 RUE DES FORGES 0100

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	Numéro MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	Madame DELAUR BRIGITTE	16/08/1956	MBJTN3	27 RUE DE SAINT DON MADEMOISELLE MANON DELAUR 63200 RIOM

[P] - Propriétaire

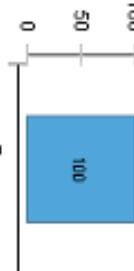
Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Règlement et emprise (m²)

Terres (15962 - 100%)



Antériorité

15962 (100%) Aîés retrait gavillement des angles Fort

Date acte : 27/05/1994
Primitif

Servitude d'utilité publique

15962 (100%) zone de protection du (ou des) monument(s) historique(s) R500 Château d'Escurelles inscription le 18/12/1980

15962 (100%) zone de protection du (ou des) monument(s) historique(s) R500 Eglise Saint-Cyr et Sainte-Julitte inscription le 13/06/1927

Zone

15940 (~100%) zonage C
22 (~0%) zonage N

Carte d'identité de la parcelle 109 AA 98 - ESCUROLLES

Année MAJ	2025	Commune	ESCUROLLES	N° de compte	P600078
Dép.	03	Section	AA	Surface	1 683,00 m ²
Dir.	0	Parcelle	98	Adresse	27 RUE DES FORGES Rivoli

Ayant droits de la parcelle

Droit	Propriétaire	Date de naissance	N° de MAJIC	Adresse du propriétaire
[P]	Monsieur PLANDY JACQUES	17/08/1948	MBG7K2	2 RUE ANTOINETTE MIZON 03100 CUSSET

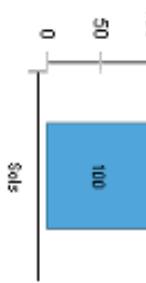
Locaux

Aucun local renseigné sur cette parcelle.

Subdivisions fiscales

Règlement et emprise (m²)

Sols (1683 = 100%)	Contrainte	Antériorité
	1683 (100%) Aléa retrait parlement des angles Fort	Date acte 29/11/1994 Primitive



Servitude d'utilité publique

- 1683 (100%) zone de protection du (ou des) monument(s) historique(s) R500 Château d'Escurolles inscription le 18/12/1980
- 1683 (100%) zone de protection du (ou des) monument(s) historique(s) R500 Eglise Saint-Cyr et Sainte-Julitte inscription le 13/08/1927

Zone
1683 (100%) zonage C

*- Procès-verbal des observations
et
- Réponse de la mairie*

ENQUETE PUBLIQUE

sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d' ESCUROLLES (Allier)

PROCÈS-VERBAL

DES OBSERVATIONS DU PUBLIC PORTÉES AU REGISTRE D'ENQUÊTE

Le 17 décembre 2025, l'enquête publique étant close, je soussigné France PISSOCHEZ, commissaire enquêteur, ai rédigé le présent procès-verbal relatant les observations du public consignées au registre d'enquête ou adressées par courrier et pour lesquelles une réponse de la mairie d' ESCUROLLES est demandée :

1. Observations portées au registre

Observation portée au registre par Mesdames VILLENEUVE Jocelyne, LAFAYE Sylvie et Monsieur LAURENT Yves.

Ces personnes notent que les parcelles viabilisées dont ils sont propriétaires :

- ZD 282, 17 rue des Verdines,
- ZO 144, 28 rue des Verdines,

précédemment constructibles ne le sont plus dans le projet de PLU. Ils souhaitent qu'au moins la parcelle ZD 282 reste en zone constructible.

2. Courriers reçus

Quatre courriers ont été déposés en mairie :

- **Maître BENAGES**, dans son mémoire, aborde le problème spécifique de la parcelle ZD 248, sise rue du Quart à ESCUROLLES, propriété de Monsieur et Madame MORET Bernard.

Il rappelle que ladite parcelle a été viabilisée avec une extension de la ligne électrique et la pose d'un compteur d'eau en 2016, qu'elle était constructible dans le cadre de la carte communale et qu'elle est entourée par des parcelles déjà construites, dont une récemment (2024).

Il expose qu'un recours gracieux portant sur la contestation du classement en zone agricole a été déposé le 2 avril 2025 auprès de la commune d'ESCUROLLES. Ce recours a subi un refus en date du 12 mai 2025.

Pourtant une négociation avec Monsieur le Maire aurait abouti à un accord en vue d'un plan de bornage (courriel du 24 avril 2025). A la suite de quoi, le 22 mai 2025, Monsieur MORET Bernard a fait déposer, via la SARL FONTAINE, une demande de déclaration préalable portant sur une division parcellaire en vue de la création d'un lotissement. Cette demande s'étant vu opposer un sursis à statuer de la part de Monsieur le Maire le 11 juin 2025, un recours a été déposé devant le Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND.

A la suite de ces rappels, Maître BENAGES développe les arguments qui justifient la contestation du classement en zone agricole de la parcelle ZD 248, classement qui constitue :

- une erreur de droit fondée sur l'article L. 211-1-1 du code de l'urbanisme
- une erreur manifeste d'appréciation dans le classement de la parcelle en zone agricole
- une erreur manifeste d'appréciation sur la consommation de l'espace

Enfin Maître BENAGES évoque un possible détournement de pouvoir.

- Madame MORET Nicole s'étonne que la parcelle ZD 249 dont elle est propriétaire rue du Quart à ESCUROLLES soit classée en zone agricole, classement qu'elle conteste, son terrain étant desservi par les réseaux EDF et d'assainissement.

Il s'agit d'une propriété partagée entre 7 héritiers, classée en zone constructible dans l'ancienne carte communale. Selon ses dires cette parcelle ne peut pas être travaillée en terre agricole et elle s'interroge sur la possibilité de lui trouver une destination quelconque, car elle est entourée par des habitations. Outre le préjudice financier induit par le classement en zone agricole, elle expose le préjudice moral qu'elle subit, car elle destinait cette parcelle à l'installation de ses quatre petits-enfants.

Le recours gracieux qu'elle a formé auprès de Monsieur le Maire avant le vote du PLU a été refusé et la demande préalable pour deux constructions qu'elle a ensuite déposée a fait l'objet d'un sursis à statuer. Elle conteste fermement le projet d'ouvrir à la construction de 43 logements les futures zones à urbaniser.

-Messieurs MESPLES Alain et MESPLES René rappellent que suite aux travaux réalisés par la commune (assainissement, électricité, téléphone) des branchements avaient été réalisés sur leurs propriétés en vue de futures constructions. Ils s'étonnent du classement en terrain agricole de leurs parcelles ZD 189 et ZD 190. Aussi souhaitent-ils qu'une partie de celles-ci, en bordure de route, reste constructible.

- Monsieur BARRAT Eric rappelle que les parcelles ZL 52 et ZL 60 dont il est propriétaire étaient constructibles et avaient fait l'objet d'un certificat d'urbanisme. Entourées par des habitations, il s'étonne qu'elles ne soient pas prises en compte comme "dent creuse" dans le projet de PLU et demande le maintien de leur classement en zone U.

- Monsieur JOBERT Emmanuel conteste l'emplacement réservé n° 7 sur les parcelles n° AA 234 et AA 60 constituant le jardin attenant à la propriété de son père, défunt.

Selon lui, ce projet entraînant la destruction du mur de clôture :

- constituerait une menace sur le patrimoine architectural et historique
- nuirait à l'usage et à la sécurité de la propriété, car le jardin est le seul accès potentiel permettant la création d'un espace de stationnement pour la maison

Il estime que cette modification du PLU porte une atteinte au droit de propriété et à l'usage de ce bien qui ne semble pas proportionnée à l'objectif d'intérêt général.

Enfin il sollicite la possibilité d'une solution amiable préservant l'intégrité du jardin (et si possible du mur) tout en permettant à la propriété de conserver un accès pour un stationnement privatif.

Fait et clos à TRETEAU à la date ci-dessus

France PISSOCHEZ
commissaire enquêteur


Monsieur France PISSOCHE
commissaire enquêteur
160, impasse du Bourbonnais
03 220 TRETEAU
courriel: fp.leparc@orange.fr
tél: 06 88 57 00 94

TRETEAU, le 18 décembre 2025

à

Monsieur le Maire
d'ESCUROLLES

OBJET : enquête relative au projet de PLU d' ESCUROLLES
Référence : votre arrêté du 8 octobre 2025
Pièce jointe : Procès-verbal de fin d'enquête

Monsieur le Maire,

L'enquête conduite en application de l'arrêté cité en référence est désormais close. J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint le procès-verbal des observations du public.

Je vous saurais gré de bien vouloir me faire connaître les remarques et réponses qu'elles appellent de votre part sous un délai de quinze jours à compter de sa réception.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.



Mairie d'Escurolles



Département de l'Allier

République Française

Téléphone : 04 70 90 51 44
E-mail : mairie@escurolles.fr

Monsieur France PISSOCHE
160 impasse du Bourbonnais
03220 TRETEAU

Escurolles, le 02/01/2026

BORDEAU D'ENVOI

Nombre	Désignation
	<p>Bonjour,</p> <p>Vous trouverez, ci-joint, les réponses de Monsieur le Maire suite au Procès-Verbal reçu de votre part le 22 décembre 2025.</p> <p>Vous en souhaitant bonne réception, Cordialement,</p>



ENQUETE PUBLIQUE

**sur le projet de Plan Local d'Urbanisme
de la commune d' ESCUROLLES (Allier)**

REPONSE AU PROCÈS-VERBAL

DES OBSERVATIONS DU PUBLIC PORTÉES AU REGISTRE D'ENQUÊTE

Lettre Recommandée avec Accusé de Réception

Réponses au Procès-Verbal établit par Monsieur France PISSOCHEZ, commissaire enquêteur, le 18 décembre 2025.

1. Observations portées au registre

- Mesdames VILLENEUVE Jocelyne, LAFAYE Sylvie et Monsieur LAURENT Yves.

La parcelle cadastrée ZD 282 est contiguë à une exploitation agricole d'élevage. Ce secteur est en continuité d'exploitations agricoles. L'objectif est de ne pas étendre l'urbanisation autour des exploitations agricoles (ou à vocation de le redevenir) afin de ne pas créer de contrainte à l'exploitant et engendrer des conflits de voisinage générés par des nuisances. Cette surface peut être considérée comme « zone tampon » entre l'activité d'élevage et l'habitat. Son classement en zone agricole semble, à ce titre, pertinent.

Afin de répondre aux objectifs ZAN et du SCOT, il a été décidé de ne pas conserver en terrain constructible les parcelles, hors du bourg, qui ne supportaient pas de bâti. Cette règle appliquée sur l'ensemble de la commune serait remise en question dans le cas d'un maintien en zone U et constituerait, de fait, une iniquité manifeste entre les propriétaires concernés.

2. Courriers reçus

- Monsieur MORET Bernard

Aucune négociation n'a été convenu avec Monsieur le Maire, simplement un rappel du document d'urbanisme en vigueur au moment donné, ainsi que les orientations du PADD du futur PLU. Je confirme une procédure en cours au tribunal administratif, un mémoire en réponse a été établi.

Afin de répondre aux objectifs ZAN et du SCOT, il a été décidé de ne pas conserver en terrain constructible les parcelles, hors du bourg, qui ne supportaient pas de bâti. Cette règle appliquée sur l'ensemble de la commune serait remise en question dans le cas d'un maintien en zone U et constituerait, de fait, une iniquité manifeste entre les propriétaires concernés.

De plus, le classement en zone A est conforme au PADD qui inscrit la volonté de maintenir les coupures urbaines, de limiter l'urbanisation linéaire et l'étalement urbain.

- Madame MORET Nicole

La parcelle évoquée (ZD 249) sise sur la commune d'ESCUROLLES, n'appartient pas à Madame Nicole MORET.

- Messieurs MESPLES Alain et MESPLES René

Les parcelles cadastrées ZD 189 et ZD 190 sont contiguës à une ancienne exploitation agricole d'élevage. L'objectif est de ne pas étendre l'urbanisation autour des exploitations agricoles (ou à vocation de le redevenir) afin de ne pas créer des contraintes à l'exploitant et engendrer des conflits de voisinage générés par des nuisances.

Enfin, pour répondre aux objectifs ZAN et SCOT, il a été décidé de ne pas conserver en terrain constructible les parcelles, hors du bourg, qui ne supportaient pas de bâti. Cette règle appliquée sur l'ensemble de la commune serait remise en question dans le cas d'un maintien en zone U et constituerait, de fait, une iniquité manifeste entre les propriétaires concernés.

- Monsieur BARRAT Eric

Le PADD de la commune affirme sans ambiguïté une volonté de maîtrise stricte du développement urbain, avec pour principe fondamental de ne pas étendre les zones constructibles, hors zones AU identifiées.

Le projet communal privilégie explicitement :

- La mobilisation de l'enveloppe urbaine existante (réhabilitation, dents creuses, densification),
- La limitation de l'artificialisation des sols,
- La lutte contre l'étalement urbain.

Les besoins en logements à l'horizon 2035 sont dimensionnés pour être majoritairement absorbés au sein du tissu urbain existant, les extensions étant quantifiées, localisées et encadrées dans des secteurs précis.

Un secteur non construit, non identifié en zone AU, ne fait pas partie des espaces mobilisables définis par le PADD.

Par ailleurs, la commune affirme la préservation des terres agricoles et naturelles, qui structurent son identité rurale et ceinturent le bourg.

Toute urbanisation nouvelle en extension non prévue porterait atteinte à cet équilibre et serait contraire aux orientations du PADD, ainsi qu'aux objectifs de modération de la consommation d'espace.

En conséquence, l'urbanisation d'un secteur non construit en extension de l'urbanisation n'est pas compatible avec le PADD et ne peut être retenue.

Enfin, pour répondre aux objectifs ZAN et SCOT, il a été décidé de ne pas conserver en terrain constructible les parcelles, hors du bourg, qui ne supportaient pas de bâti. Cette règle appliquée sur l'ensemble de la commune serait remise en question dans le cas d'un maintien en zone U et constituerait, de fait, une iniquité manifeste entre les propriétaires concernés.

- Monsieur JOBERT Emmanuel

L'emplacement réservé N°7 représente un intérêt majeur pour la commune d'ESCUROLLES.
Cet emplacement permettrait :

- Un agrandissement significatif de la place de la loue (cavalcade, brocantes...etc)
- Un passage piétonnier sécurisé donnant accès directement à la mairie sans emprunter la rue de la gendarmerie

Les associations locales utilisent fréquemment cette place car très bien située au cœur du village. Son agrandissement permettrait une réelle valorisation du centre-bourg, emplacement moteur de la vie associative locale.

L'accès à la propriété de Messieurs JOBERT ne sera pas remis en question. Le stationnement demeurera possible place de la Loue.

Fait à Escurolles, le 02 janvier 2026

Le Maire,
Bertrand BECHONNET

