

Procès-verbal de fin d'enquête publique

Les observations déposées par le public sont intégralement listées ci-dessous. Une réponse de M. le Maire est souhaitée sous le délai réglementaire de 15 jours. Cette réponse devra être envoyée au commissaire enquêteur par courrier postal daté et signé par M. le Maire et, de plus, aussitôt que possible par e-mail au format Word.

1 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations du public sont numérotées par ordre chronologique d'arrivée.

J'ai rajouté le symbole qui donne l'origine de cette observation : **O** quand l'observation a été exprimée oralement durant les permanences

EMAIL : AUCUN E-MAIL N'A ETE REÇU.

REGISTRE PAPIER : AUCUNE OBSERVATION, LE REGISTRE PAPIER EST VIERGE.

LETTRES REÇUES OU DEPOSEES : AUCUNE LETTRE N'A ETE REÇUE.

OBSERVATIONS ORALES : 4 PERSONNES ONT DEPOSE 10 OBSERVATIONS

Observation O1 : Monsieur Roland Piques habite à Saint Jullian (65). Il est propriétaire de plusieurs parcelles sur la commune de Montauriol.

Il demande que la parcelle 238 soit reconnue constructible dans le projet de révision de PLU.

Il fait remarquer que la ferme qui est construite sur cette parcelle 238 est l'une des plus vieilles fermes du village, et déjà habitée au XIXe siècle.

Lorsqu'il l'a achetée il y a quelques années à sa propre marraine, il a constaté une erreur, et il a réclamé auprès du cadastre la reconnaissance de la ferme existante construite sur cette parcelle 238.

Il précise que l'électricité est disponible à proximité (sur sa propre parcelle 254), et que l'eau est disponible sur les parcelles voisines 271 et 247.

Son objectif est de transférer ce bien familial à ses petits-fils.

Réponse O1 : Le projet de PLU concentre l'urbanisation sur le centre bourg afin de limiter la consommation d'espace. Les changements de destination en zone agricole ou naturelle permettent également la création de logements mais dans la limite de création d'un seul logement par bâti existant et sous réserve d'acceptation du changement de destination par la CDPENAF. S'il s'agit d'un bâti existant à vocation d'habitat les extensions et la construction d'annexes sont possibles.

Si le bâti est existant il bénéficie de droits d'extension et de construction d'annexe, si le bâti n'est pas existant (ruine) aucun droit supplémentaire ne peut être accordé.

Observation O2 : Monsieur Roland Piques habite à Saint Jullian (65). Il est propriétaire de plusieurs parcelles sur la commune de Montauriol.

Concernant la parcelle 319 qui est proposée par le projet de PLU pour devenir constructible, il indique qu'il ne souhaite pas la vendre. Il est cependant ouvert à toute discussion avec la municipalité.

Réponse O2 : Les élus rappellent que cette parcelle est la seule parcelle ouverte à l'urbanisation dans le cadre du projet de PLU de la commune. Le propriétaire est libre d'y mettre en œuvre un projet d'urbanisation ou non. Les élus rappellent toutefois que les droits d'urbanisation de cette parcelle sont liés à ce projet de PLU, lors de la prochaine révision du PLU il n'est pas obligatoire que la parcelle reste urbanisable.

Observation O3 : Monsieur Antoine Fayard habite 1, Place de l'église à Montauriol. Il est propriétaire de plusieurs parcelles.

Concernant la parcelle 46, il ne comprend pas pourquoi elle est coupée en deux, une partie étant constructible et l'autre non. Le terrain est plat et d'un seul tenant.

Il demande que la parcelle 46 soit intégralement incluse à la zone constructible du PLU.

Réponse O3 : Seule une partie de la parcelle 46 est urbanisable, permettant ainsi la construction d'une maison d'habitation reprenant les codes de l'urbanisation du centre bourg : parcelle de petite taille marquant une urbanisation compacte du centre bourg. De plus cette parcelle 46 est arborée, il projet de PLU vise à préserver l'écrin de verdure du centre bourg.

Observation O4 : Monsieur Antoine Fayard habite 1, Place de l'église à Montauriol. Il est propriétaire de plusieurs parcelles.

Il a noté sur le projet de révision de PLU la présence d'un objet référencé N°14 sur une de ses parcelles ; cet objet est déclaré d'intérêt patrimonial.

Il demande s'il peut l'intégrer à un futur agrandissement du garage attenant (inclusion).

Il demande s'il peut l'habiller d'un toit, ou l'entourer d'un mur.

Réponse O4 : Le classement ce patrimoine au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme est explicité dans le 3^{ème} paragraphe de l'article R 151-41 du code de l'urbanisme :

« Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. »

Une déclaration préalable sera exigée pour tout travaux.

Observation O5 : Monsieur Antoine Fayard habite 1, Place de l'église à Montauriol. Il est propriétaire de plusieurs parcelles. Il représente également Monsieur et Madame Christophe Perrette, habitant numéro 2, Place de l'église, Montauriol.

Ils demandent conjointement la possibilité de déplacer l'objet référencé numéro 14, par exemple en en faisant don à la commune pour un usage décoratif sur un autre emplacement, ou tout simplement pour l'éliminer.

NB : lors de ma visite sur place à fins de contrôle, j'ai rencontré M Perrette qui a confirmé cette demande.

Réponse O5 :

Pas d'opposition en terme règlementaire pour un déplacement, si l'objet est déplacé il faudra connaître sa nouvelle position pour pouvoir le protéger.

Observation O6 : Mme Peyre Marie-Noëlle représente sa sœur Mme Peyre Pascale. Elles sont propriétaires en indivision d'une maison sise 5 Place du Pastelier dans le village et des parcelles 339, 340, 344 et 345 situées au lieu-dit la gare, hors du village. Mme Peyre est accompagnée de son époux, M Jean-Pierre Carado.

Mme Peyre Marie-Noëlle souhaite savoir quelles sont les contraintes de la classification N pour la parcelle 339. Elle est plantée de pins et de feuillus. L'activité « d'exploitation forestière » est déclarée possible dans le règlement de PLU.

Elle souhaite la valoriser dans l'intérêt général de l'amélioration du paysage.

- Peut-elle l'entretenir (nettoyage, débroussaillage) ?
- Peut-elle en couper et revendre des arbres ?
- Peut-elle replanter ?

Réponse O6 : La classification en N ne permet uniquement que la construction de bâtiment liés à l'exploitation forestière. Le point 6 du chapitre 1 « portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et l'utilisation des sols. »

Sont soumis à la réglementation du défrichement les bois et forêts des particuliers et ceux des forêts des collectivités territoriales et autres personnes morales visées à l'article 2° du I de l'article L. 211-1 relevant du régime forestier. La réglementation sur le défrichement ne s'applique pas aux forêts domaniales de l'Etat. Le foncier forestier de l'Etat est régi par des règles propres à sa domanialité (Code Général de la Propriété des Personnes Publiques) et suivi par les services du ministère.

D'après l'article L. 341-1 du code forestier, « est un défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière. Est également un défrichement toute opération volontaire entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences, sauf si elle est entreprise en application d'une servitude d'utilité publique. La destruction accidentelle ou volontaire du boisement ne fait pas disparaître la destination forestière du terrain, qui reste soumis aux dispositions du présent titre. »

L'article L. 341-3 du code forestier prévoit que « nul ne peut user du droit de défricher ses bois et forêts sans avoir préalablement obtenu une autorisation. » L'article L. 341-2 du code forestier énumère les opérations qui ne constituent pas un défrichement et l'article L. 342-1 du code forestier, les opérations exemptées d'une demande d'autorisation.

Les défrichements des terrains boisés non classés dans le présent document sont soumis à autorisation dans les cas prévus par le code forestier (notamment dans les massifs de plus de 4 ha).

Observation O7 : Mme Peyre Marie-Noëlle représente sa sœur Mme Peyre Pascale. Elles sont propriétaires en indivision d'une maison sise 5 Place du Pastelier dans le village et des parcelles 339, 340, 344 et 345 situées au lieu-dit la gare, hors du village.

Mme Peyre Marie-Noëlle et M Carado Jean Pierre demandent que la parcelle 345 soit incluse à la zone constructible. Ce terrain est plat et dispose d'un puits. Ils font remarquer que cette parcelle jouxte la parcelle 341 qui est construite, et donc que tous les réseaux sont proches.

Réponse O7 : La parcelle 341 n'est pas incluse dans la zone urbanisable, elle est occupée par une construction à usage d'habitation pour laquelle l'extension du logement existant est possible ainsi que la création d'annexes liées au logement.

La parcelle 345 ne peut être incluse dans la zone urbanisable, elle est en déconnexion avec la zone urbanisable du centre bourg. Le projet de PLU a pour vocation la concentration de l'urbanisation au niveau du centre bourg.

Observation O8 : Mme Peyre Marie-Noëlle représente sa sœur Mme Peyre Pascale. Elles sont propriétaires en indivision d'une maison sise 5 Place du Pastelier dans le village et des parcelles 339, 340, 344 et 345 situées au lieu-dit la gare, hors du village.

Mme Peyre Marie-Noëlle et M Carado Jean Pierre demandent que les parcelles 340 et 344 soient incluses à la zone constructible. Mme Peyre précise qu'elle n'a pas de projet précis pour le devenir de ces parcelles.

Réponse O8 : Les parcelles 340 et 345 ne peuvent être incluses dans la zone urbanisable, elles sont en déconnexion avec la zone urbanisable du centre bourg. Le projet de PLU a pour vocation la concentration de l'urbanisation au niveau du centre bourg.

Observation O9 : Mme Peyre Marie-Noëlle est adhérente de l'association « les amis de Montauriol ». Sur la demande du commissaire enquêteur, elle a visité le monument patrimonial N° 14 situé sur la parcelle 46. Elle déclare que ce petit monument est d'un grand intérêt patrimonial pour témoigner de l'activité des vendanges à Montauriol. Elle estime qu'il faudrait le conserver à l'endroit actuel si le propriétaire de la parcelle le souhaite et qu'il pourrait même le mettre en valeur.

A défaut, il pourrait être déplacé sur un lieu communal pour être conservé.

Réponse O9 : Sans avis sur le sujet.

Observation O10 : Mme Peyre Marie-Noëlle donne un avis général sur le projet de PLU.

- L'objectif de recevoir 30 habitants de plus est très impactant pour la vie du village (+30%). Les nouveaux arrivants venant probablement de zones urbaines suite au mouvement impulsé par la pandémie de Covid 19, habitués à des services nombreux (mais peut-être moins conscients de la vie agricole existante). L'augmentation de population pourrait être encouragée par la création de services à disposition, comme un espace de coworking.
- A son avis, l'attractivité du village dépend surtout d'une desserte en télécoms haut débit, permettant ainsi le télétravail. Elle demande que Montauriol puisse bénéficier de ces hauts débits, quelle qu'en soit la technologie (fibre optique, satellite ...).
- Par ailleurs, elle regrette qu'aucun espace végétalisé ne vienne agrémenter le cœur du village. Mais elle est consciente des risques potentiels des eaux pluviales, qui peuvent provoquer des glissements et éboulements en s'infiltrant, car le village est construit sur un tertre.

- Elle est très satisfaite du maintien en place des décors anciens (linteau de porte, lavoir, croix...) qui donnent son caché d'authenticité au village.

Réponse O10 : Sans avis sur le sujet.

2 OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

CE1 : l'ouverture de la zones 1AU à l'urbanisation est destinée aux constructions de logements nouveaux pour rester en conformité avec le Scot. Le terrain appartient à un propriétaire privé : si celui-ci ne veut pas vendre, quelle autre possibilité reste-t-il à la commune pour atteindre l'objectif d'accueil de + 30 habitants ?

En effet, je pense que le changement de destination dans les écarts pour favoriser le développement touristique ne correspond pas aux mêmes besoins que ceux pour l'installation d'habitants permanents. D'ailleurs, le PADD indique vouloir limiter l'étalement urbain, interdire le mitage et préserver les terres agricoles.

Réponse CE1 : Le choix de la localisation de la zone urbanisable ne résulte pas d'une disponibilité de foncier mais d'un choix de préservation de l'identité du village. La parcelle retenue est la seule parcelle permettant un développement harmonieux du village : pérennité d'une urbanisation en escargot le long de la voie d'accès au centre bourg. Ces principes respectent les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du SCOT du pays Lauragais.

Concernant les changements de destination, les bâtiments existants repérés peuvent accueillir des activités touristiques mais également des logements. Le « remploie » de bâti existant ne constitue pas un mitage du territoire dans la mesure où il ne s'agit pas de création de bâti mais recyclage de bâti existant.

Il est rappelé que ce choix correspond au projet de ce PLU, un projet à court et moyen termes, une éventuelle révision de PLU peut supprimer les espaces et bâti pouvant permettre la création de logements, pour exemple cette révision de PLU a engendré la suppression de nombreuses zones ouvertes à l'urbanisation.

CE2 : le PADD indique « permettre le recyclage du bâti existant ». Il me semble que l'authenticité du village sera ainsi bien préservée. Quelles actions envisage la municipalité pour inciter à « valoriser le patrimoine architectural local » ?

Réponse CE2 : Le PADD a effectivement mis en lumière la nécessité de s'appuyer sur le bâti existant, les actions à mettre en œuvre et les financements qui leurs sont liées sont en revanche des décisions intercommunales.

Fait à Narbonne, le 30/10/2020

CE