

COMMUNE DE SAINT-BAUZILLE-DE-PUTOIS
DEPARTEMENT DE L'HERAULT

Enquête publique unique portant sur :

- * L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)
- * de Saint-Bauzille-de-Putois ;
- * L'élaboration du zonage pluvial ;
- * La création d'un Périmètre Délimité des abords (PDA) concernant le
château de Saint-Bauzille-de-Putois et de son parc,
inscrits au titre des monuments historiques

du 16 Décembre 2019 au 20 Janvier 2020

PROCES VERBAL du RESUME DES OBSERVATIONS

Gilbert Morlet
Commissaire Enquêteur

Le présent procès verbal a été établi par le commissaire enquêteur et remis à la mairie de Saint-Bauzille-de-Putois le 23 janvier 2020.

Le commissaire enquêteur a reçu 28 visites lors de ses permanences.

Aucune observation n'a été inscrite au registre, mais :

- 25 lettres ont été reçues ou remises lors des permanences ;
- 7 messages électroniques ont été reçus

Ces 32 contributions ont été annexées au registre d'enquête.

Les observations faites par le public, soit verbalement lors des permanences du commissaire enquêteur, soit par lettres annexées au registre d'enquête, soit adressées par messagerie électronique sont identifiées par un numéro chronologique. 35 observations ont été identifiées.

On peut classer ces observations selon le type de demandes :

Beaucoup des observations sont des demandes de reclassement de parcelles pour permettre des constructions.

a) 15 demandes pour modifier le classement de N ou A en U

Beaucoup d'observations sont des contestations sur le classement des parcelles des propriétaires dans des zones non constructibles pour les habitations (zones N ou A). Les observations peuvent être résumées ainsi :

«mon terrain, classé en zone N ou A est proche de la zone bâtie actuelle ; il est desservi par les réseaux (argument très fréquent) ; il était autrefois constructible (argument fréquent) ; d'ailleurs, il a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme positif (quelquefois) ; d'ailleurs le maire m'a dit qu'il resterait constructible (quelquefois) ; je souhaite que mes enfants puissent y loger (souvent) ; c'est d'autant plus choquant que des acquisitions sur mes terres ont été faites par le passé pour élargir des voies desservant un lotissement (quelquefois) : il n'y a donc aucune raison pour qu'elle ne soit pas classée constructible».

On peut classer dans cette optique les observations 4, 6, 8, 11, 12, 14, 16, 20, 24, 26, 28, 29, 31, 33, 34, 35.

b) Demandes pour modifier le classement de N ou A3 en A1

Observations demandant qu'une parcelle classée N ou A3 soit reclassée en A1 en général pour permettre des bâtiments d'exploitation : observations 1, 2, 3, 18, 19, 27.

c) Demandes pour modifier le classement de 2AU en U

Observations demandant qu'une parcelle classée 2AU soit reclassée en U, en général parce que les réseaux existent : observations 5, 10, 17, 22, 30.

d) Observations concernant le schéma pluvial

Pour modifier le tracé d'un fossé et déplacer un bassin de rétention : observation 23

d) Autres observations

Autres observations au nombre de 7 : 7, 9, 13, 15, 21, 25, 32.

Aucune observation sur le périmètre délimité des abords du château n'a été formulée.

Détail des observations

1 Mme et M. BAUDOUIN Benoit, 972 avenue du chemin neuf (visite le 16/12/19 et le 11/01/2020, et dépôt d'une lettre en annexe 1 au registre)

1.1 Propriétaires des parcelles E 1075 et 1076, classés en zone A3, agricole non constructible. Souhaitent que leur fils, apiculteur, puisse édifier un local pour son activité, les autres terrains leur appartenant étant classés en zone U où les installations agricole sont interdites.

1.2 Souhaitent savoir pourquoi cette zone est classée en A3 (où les raisons qui ont amené à ce choix de classement sont-elles expliquées ?)

2 BRESSON Jacques, COULET Gilberte, VERDIER Véronique, Jacques, Jean-Luc et Pierre (visite le 16/12/19 et le 11/01/2020, et 2 lettres + pièces jointes annexée en annexe 2 et en annexe 17 au registre)

Parlant, d'après les documents déposés, également au nom de Simone Rodier.

Propriétaires notamment de parcelles citées dans les documents.

Demandent que le classement prévu au projet en A3 soit reclassé en A1 afin de permettre l'exploitation de leurs terres agricoles, le classement en zone A3 leur paraissant non justifié. Demandent notamment les raisons du classement en A3 de la zone située au nord-est du bourg : cette zone n'est couverte par aucune protection particulière, n'est pas identifiée comme zone sensible ou d'intérêt écologique particulier. Il n'y a pas de zone humide comme prétendu, les autres arguments présentés dans le rapport (cf.4.2.5) sont inexacts. Il convient donc de répondre points par points aux arguments de contestation listés dans la lettre.

3 Mme SIEGWALD Hélène (visite le 16/12/19 et lettre avec plans joints, annexe 3 au registre)

Propriétaire de parcelles à «La Tuillière», elle conteste le classement en zone A3 qui empêche toute construction, alors qu'elle souhaite avoir la possibilité d'édifier serres, abris de jardin, abris pour ovins, poulailler, panneaux solaires...

Elle indique qu'en outre ses terrains ne peuvent constituer des zones de passage de la faune sauvage car ils sont clos.

Enfin, elle conteste le classement en zone boisée à protéger des châtaigniers de sa propriété, qui seraient en train de mourir, et qu'il faudra bien couper.

4 M. DALMON David (visite le 16/12/19 et le 11/01/2020 + dépôt d'une lettre + documents, annexe 18 au registre). Représente également **Mme GUILLON**.

Propriétaire d'une parcelle 1591 (route de la grotte), y résidant. Souhaite pouvoir faire des extensions à son habitation, or la parcelle est classée en zone N1 ce qui lui

interdit désormais. Pourtant, sa parcelle est hors des différents périmètres de protection ; il fait état d'avis favorables pour des extensions de la DRAE et de la DRAC (lettres présentées lors de la visite). Demande qu'une enclave permettant des extension soit appliquée à la zone entourant le bâti existant (classement en zone N2) .

5 Mme et M. RICARD Dominique et Michel, 173 chemin de ballats (visite le 16/12/19 et lettre + 1 plan en annexe 4 au registre)

Demandent de changer le zonage 2AU de leurs parcelles D 1538 et 1539 ; ils considèrent en effet que leur parcelle bâtie (D 1048) est desservie (accès) par ces parcelles D 1538 et 1539 ce qui, d'après eux rend le classement proposé inadapté.

6 M. CHARDON Charles, 2570 avenue des garrigues à Laroque (visite le 16/12/19 et lettre + 2 documents joints, annexe 5 au registre d'enquête)

Propriétaire de la parcelle 1061 (la Roubiada). Classée en zone A3, il ne comprend pas pourquoi cette parcelle n'est pas constructible (comme l'aurait indiqué la mairie auparavant) alors qu'elle est desservie par les réseaux et constitue, d'après lui, une «dent creuse» à combler. Il souhaite que ce terrain soit constructible.

7 Mme BOUTIER-GIRARD Danielle (visite le 16/12/19 et le 11/01/2020 + dépôt d'une lettre - annexe 19).

Propriétaire des parcelles E 1252 et 1253 (zone UD2, au nord de l'agglomération, chemin des lutins).

Son terrain est desservi grâce à un droit de passage chez son frère. Il pourrait être desservi de manière plus satisfaisante si les parcelles cadastrées 1836 et 1834 étaient acquises par la commune et classée dans la voirie communale, ce qui permettrait notamment un accès pour les interventions sur la ligne électrique aérienne située dans la zone et pour les pompiers. Il est à noter que les autres chemins tracés sur la carte sont impraticables (escalier, ou pentes abruptes).

8 M. CAMMAL Patrick 1064 avenue du chemin neuf (visite le 16/12/19 et le 16/1/20 + lettre remise le 16/01/20 annexée N°32)

Propriétaire des parcelles 1877, 1878 et 1879, le long de la route de la grotte. Ces terrains sont classés en zone A1 alors qu'ils sont desservis par la route et les réseaux ; pourquoi ne sont-ils pas constructibles ?

Conteste ce classement et demande un reclassement en zone à urbaniser car environnée de zones bâties, réseaux à proximité et diverses considérations sur les choix urbanistiques de la commune.

9 M. D'AUZAC Jean-Luc (visite le 16/12/19)

Concerne les parcelles 1736, 851, 852 et 853. Zone UD2 à l'ouest du mas de Banal, au sud de la Tuillière.

S'étonne du découpage de la zone UD2 à l'est de celle-ci : il eut été préférable de suivre la ligne de crête du talus (englobant un mazet et coupant en deux la parcelle 853).

10 Famille GAY Pierre, Bruno et Nicolas (visite le 26/12/19 + lettre et documents annexés au registre d'enquête - annexe 7)

283 Chemin du Mas de Banal

Concerne les parcelles 1571 et 1710 La Tuillière, classés en 2AU. Pour ces deux parcelles, des certificats d'urbanisme ont déjà été délivrés en 2002 et en mai 2019. Ces terrains sont classés 2AU alors qu'ils auraient été constructibles auparavant. Ce classement est d'autant plus mal ressenti que des parties de ces terrains ont été cédés pour permettre l'élargissement de voies de desserte dans le but d'aménager des terrains à bâtir contigus.

11 GUICHARD Eric (visite le 26/12/19)

Chemin du Mas de Banal

Concerne la parcelle E-888 (La Tuillière) qui a fait l'objet d'un certificat d'urbanisme le 11 mai 2012. Ce terrain est classé en zone A3. Un permis de construire a été demandé en juin 2019 qui a été refusé. Contrairement à ce qui est écrit dans le document refusant le permis de construire, le terrain est bien desservi par les réseaux. En conséquence, demande que le terrain soit classé en zone urbaine constructible.

12 LACAN Pascale et Dominique (visite le 26/12/19) représentant leur mère **LACAN Eliane** (+ deux messages électroniques mis en ligne sous les annexes N° 12 et 13)

Concerne la parcelle E1022, devenue E1987, route de Montoulieu, proche du ruisseau qui sépare cette parcelle d'un lotissement tout proche, classée A3. Ne comprennent pas pourquoi leur terrain n'est pas constructible alors qu'il est proche d'une zone bâtie et qu'il est desservi par les réseaux.

13 BERTRAND Gilbert et Geneviève (visite le 26/12/19)

Concerne la parcelle 1570, chemin des Cabalounas, classée UD2 et la parcelle 729 route de Montoulieu (chemin des chasseurs), classée A1. Veulent des précisions sur les règles applicables ; ils sont invités à lire attentivement le règlement de chacune des zones concernées.

14 DUSFOUR Joël et sa soeur (visite le 26/12/19 et lettre du 2/1/20 annexée au registre - annexe 16)

Concerne la parcelle 1619 (et non 1679 comme indiqué sur la lettre ; la Tuillière, route de Montoulieu). Ce terrain est classé A3. Le classement de cette parcelle comme constructible est souhaité ou éventuellement en zone A1 (et non A3), cette demande étant apparemment fondée sur la proximité de la zone constructible.

15 RISO Magali (visite le 26/12/19)

Concerne les parcelles 1473 et 1474, chemin du Mas de Banal. Veut s'assurer que le chemin qui dessert ces parcelles reste bien privé (et ne s'appelle pas «chemin des écoles»).

16 MOURIER Stéphanie (visite le 26/12/19 + lettre annexée au registre - annexe 8)

Concerne les parcelles 915, 916 et 917, route de Montoulieu (sortie du village). Sur le plan, la parcelle 915 est située en zone A1, la parcelle 916, incluse dans la précédente, semble être un bâtiment existant teinté en rose sur le plan et la parcelle 917 est située en zone A3. Souhaite que ces parcelles, détenues en co-propriété, soient reclassées en zone AU. Les propriétaires souhaitent en effet vendre ces parcelles de manière plus avantageuse.

17 AGRANIER Marie-Joseph (visites le 26/12/19 et le 16/01/20 + 1 document remis annexé au registre N° 24 + 1 message électronique annexé N°26)

Propriétaire des parcelles 1565, 1563, 1562, 1557, 1558, au lieu-dit «la Roubiada». ces parcelles sont classées en zone 2AU. Estime qu'imposer un plan d'ensemble pour l'aménagement de ce secteur n'est pas nécessaire car le chemin le traversant est déjà équipé. Plus précisément, demande que la parcelle 1557 soit retirée de la zone 2AU et classée en zone UD2. Cette parcelle est desservie par les réseaux, présente une pente vers le ruisseau, a donc des caractéristiques différentes du reste de la zone.

18 NAVEL Françoise (visite le 26/12/19 + lettre et documents joints en annexe 9 du registre ainsi que **Mme GUILLAUMONT et M. P. ARTAUD** (visite le 11/01/2020 et le 16/01/20 + lettre remise annexée N° 27).

A propos des parcelles A1 à A8 et A11, A142, A143, A455, A581, A583, A585, A587 (Ténement de l'Escalière) pour une surface totale de 64ha 46a 24ca.

Mme Navel loué la propriété à la société Tashunka pour un élevage de chevaux. Classés en zone N1. Souhaite (ainsi que Mme Guillaumont et M. Artaud, locataires) que ses terrains soient classés en zone agricole afin que l'activité d'élevage de chevaux soit régularisée. Appuient leur demande d'une description des techniques d'élevage envisagées qui serait compatibles avec les orientations du PLU en matière de préservation de l'environnement.

19 BERTRAND Pascal (représenté par son père, visite le 26/12/19 + une lettre annexée au registre - annexe 10)

A propos des parcelles 1433, 1434, 1435 et 1436 Route de Montoulieu et CR8E1 proche du chemin de la Plantade, sortie est du village. Classées en zone A3. Souhaite que ces terrains restent en zone agricole mais que le cabanon (situé sur la parcelle 1433) puisse être éventuellement agrandi pour les besoins de l'exploitation agricole.

20 BERTRAND Philippe (représenté par son père , visite le 26/12/19 + une lettre annexée au registre - annexe 11)

Concerne les parcelles 1933 (zone A3, au nord du lotissement desservi par la rue des aramons), 919 (zone A3, limite du village au nord de la route de Montoulieu), 1495 et 1496 (zone A1, au nord du précédent). Souhaite que ces parcelles soient constructibles.

21 CHAMBRE D'AGRICULTURE (lettre annexée au registre sous le numéro 6. Citée pour mémoire, cette lettre étant déjà présente dans le dossier comme avis d'une personne publique consultée)

22 COULET Gilberte (pour l'indivision Coulet - visite le 26/12/19 + lettre du 19 / 12/19 - annexée au registre - annexe 14)

Concerne la parcelle D 781, quartier du Cairat. Classée en zone 2AU. Equipé et desservi. Se référant à l'article R151-20 du code de l'urbanisme et au décret 2015-1783 estime que «ne peuvent pas être classées en zone AU des parcelles suffisamment équipées pour être aménagées, ou qui sont déjà partiellement urbanisées» ce qui serait le cas de ce terrain. Invoque en appui de ce qui semble être une demande de classement du terrain en zone U, un environnement familial difficile qui pourrait être en partie amélioré si cette parcelle était reclassée.

23 Par ailleurs demande une modification du schéma pluvial : le tracé d'un fossé gênant l'accès au terrain et la création d'un bassin de rétention occupant une grande partie de sa parcelle.

24 MASSOT Pierre-Yves (message électronique envoyé le 3 janvier 2020 - annexe 15 au registre)

Concerne notamment la parcelle 1044, quartier de La Plantade, classé en zone A1.

Explique pourquoi, d'après lui, ce terrain et ceux qui l'environnent devraient être classés en zone 1AU (comme les terrains de «l'OAP Plantade Est»). Principaux arguments :

- les réseaux sont présents ;
- la zone urbanisée est proche ;
- les terrains ne sont pas cultivés et les parcelles trop petites pour être cultivables (le classement en A1 n'est donc pas pertinent) ;
- il y a déjà des bâtiments dans cette zone.

25 Mmes, MM. BARRAL, MARAIS, MALLET, LAPORTE, GOTHERO, ROUVIERE (visite de M. Rouvière le 16/1/20 + lettre du 28/12/19 - annexe 20 au registre)

Concerne l'OAP «le Village». Le document présenté dans le projet de PLU est fortement contesté car il supprimerait 12 places de parking sur les 21 places actuellement présentes. Les commerçants craignent des répercussions négatives sur leur activité.

26 VERDIE Denis (message électronique du 14/1/2020 - annexes 21 au registre)

Concerne le terrain E 1087 (Rieutor). Attendait (avec ses voisins) la création d'un chemin de desserte et non un classement en zone naturelle (en fait, ce terrain est classé «A3»). S'interroge sur ce classement car cette zone est entourée de zone construites ou constructibles.

27 VERDIE Denis (message électronique du 14/1/2020 - annexe 22 au registre)

Concerne les terrains 803 à 819 (Mas de Banal). Demande la raison du classement en zone naturelle et forestière alors que ces terrains sont cultivés. (en fait, ces terrains sont classés «A3»).

28 PETIT Jean-Marc (message électronique du 14 janvier 2020 de son avocat Me Valette - annexe 23 au registre)

Propriétaire des parcelles 1788 et 1791 (Lacoste). Terrains classés en zone N2. Demande qu'ils soient classés en zone UD2 pour les raisons suivantes :

- intérêt du point de vue de la protection de la nature discutable ;
- entourés de zones bâties ;
- incohérence avec le PADD qui préconise d'urbaniser avant tout les «dents creuses» ce qui est le cas des parcelles en question ;
- l'objectif éventuel de prévention des risques liés aux mouvements de terrain n'est pas évocable car des travaux de confortement ont précisément été effectués.

29 GARCIA Gilbert (visite le 16/01/20)

Concerne les parcelles 1062, 1063, 1064, 1065 «la croix verte» (au nord de La Plantade). Classés en A3. Demande que ces terrains soient classés constructibles, au moins à terme, car ils sont proches des zones urbanisés, ils sont équipés.

30 BORIE Jacques parlant également au nom de BORIE Olivier (visite le 16/1/20 + message électronique, annexe N° 25).

Concerne les parcelles 1133, 1134, 1197, 1141, 1142, 1726 Lou Cairat. Ces parcelles sont classées UA sauf la parcelle 1726 qui est classée 2AU. Considèrent que cette parcelle est déjà bâtie et n'a pas à être intégrée dans une zone 2AU ; refusent d'être «dépossédés» de leur terrain dont ils jouissent quotidiennement.

31 METGE Gilbert parlant également au nom de METGE Jean-Yves (visite le 16/01/20 + remise d'une lettre + documents, annexés N°28 et N°33 au registre)

Conteste le classement en A3 de la parcelle 1084 (Rieutor) et en N1 des parcelles 1291+1292 (La Coste). De par la topographie, ces zones ne sont pas exposées à une vue lointaine à l'arrivée sur le site du bourg. S'appuyant sur diverses considérations historiques et urbanistiques complémentaire, estime que ces terrains devraient être constructibles.

32 du même visiteur

Concerne la parcelle 110 (La Plage) en secteur A1. Un bâtiment existe sur cette parcelle, qualifié de «villégiature» (et non un «mazet» comme qualifié par la DDTM). Souhaite que le règlement du PLU tienne compte de la nature de ce bâtiment : bâtiment d'habitation.

33 GROS Josette née COMBET (visite également au nom de **GROS Jean Marie** le 16/1/20 + remise d'une lettre annexée N°29 au registre)

Concerne les parcelles E 1866, 1867 et 1868 La Plantade.

Ces parcelles sont classées A1. Conteste ce classement et demande un reclassement en zone à urbaniser car environnées de zones bâties, réseaux à proximité et diverses considérations sur les choix urbanistiques de la commune.

34 COMBET Pierre (visite le 16/1/20 + lettre remise annexée N° 30 au registre)

Concerne les parcelles E 1869, 1870 et 1871 La Plantade.

Ces parcelles sont classées A1. Conteste ce classement et demande un reclassement en zone à urbaniser car environnées de zones bâties, réseaux à proximité et diverses considérations sur les choix urbanistiques de la commune.

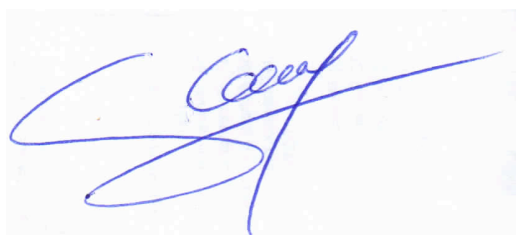
35 indivision COMBET représentée par COMBET Régis (visite le 16/1/20 + lettre remise et annexée N°31 au registre)

Concerne la parcelle 1045 La Plantade.

Cette parcelle est classée A1. Conteste ce classement et demande un reclassement en zone à urbaniser car environnée de zones bâties, réseaux à proximité et diverses considérations sur les choix urbanistiques de la commune.

Procès verbal remis à M. Le Maire de Saint-Bauzille-de-Putois

Le 23 janvier 2020

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

Le commissaire enquêteur
Gilbert MORLET