

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Gilbert Morlet  
Commissaire Enquêteur

## 1 - Objet de l'enquête

La Commune de Saint-Bauzille-de-Putois, comptant environ 2 000 habitants, est située dans le département de l'Hérault, dans le canton de Ganges. Elle est située dans la haute vallée de l'Hérault, en bordure méridionale des Cévennes, à une quarantaine de kilomètres au Nord de Montpellier et à six kilomètres au Sud de Ganges. Saint-Bauzille-de-Putois se situe à la pointe Nord du département de l'Hérault, proche de quelques kilomètres du département du Gard.

Le village est blotti dans un cirque (à près de 130 mètres d'altitude), au confluent du fleuve Hérault et de la rivière Alzon. Le territoire communal s'étend uniquement en rive gauche de l'Hérault ; le village, au bord du fleuve, est très excentré, à l'Ouest du périmètre communal.

La Commune est dépourvue de document d'urbanisme depuis 20 ans ; le tissu urbain présente des terrains susceptibles de recevoir des habitations au coeur même du village. Le projet de PLU est basé sur une prévision d'accroissement de la population de 450 habitants supplémentaires en 2030, ce qui correspond au besoin de mobiliser environ 200 logements.

La présente enquête porte sur le projet de PLU proposé par la Commune ; elle porte également sur l'élaboration d'un zonage pluvial ; enfin elle porte également sur la création d'un périmètre délimité des abords (PDA) du château de Saint-Bauzille-de-Putois et de son parc, inscrits au titre des monuments historiques.

## 2 - Principales décisions et événements précédant l'enquête

- délibération du conseil municipal de Saint-Bauzille-de-Putois 2014/40 du 10/04/2014 prescrivant l'étude du PLU ;
- délibération du conseil municipal 018/006 du 15/02/18 émettant un avis favorable au projet de délimitation d'un Périmètre Délimité des Abords du château de Saint-Bauzille-de-Putois et de son parc, inscrits au titre des monuments historiques ;
- dans le cadre de la concertation, trois réunions publiques ont été organisées, le 31 mai 2018, le 29 novembre 2018 et le 18 décembre 2018 ;
- délibération du conseil municipal 2019/057 du 01/08/19 arrêtant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;
- décision du 23/10/19 du président du tribunal administratif de Montpellier désignant le commissaire enquêteur ;
- arrêté municipal N°156/AU/19 du 22/11/19 organisant l'enquête, du 16 décembre 2019 au 20 janvier 2020, les permanences du commissaire enquêteur étant ainsi fixées :
  - o le lundi 16 décembre 2019 de 8H00 à 11H00 ;
  - o le jeudi 26 décembre 2019 de 16H00 à 19H00 ;
  - o le samedi 11 janvier 2020 de 9H00 à 12H00 ;
  - o le jeudi 16 janvier 2020 de 14H00 à 17H00.
- l'avis d'enquête a été affiché sur tous les panneaux d'affichage officiels de la Commune ;

- un article donnant toutes les informations sur l'enquête a été publié dans le bulletin mensuel municipal de décembre 2019 ;
- l'avis d'enquête a fait l'objet des publications :
  - o dans le «Midi Libre» du 29 novembre 2019 et du 20 décembre 2019,
  - o dans «la Croix du Midi Hérault du 29 novembre 2019 et du 20 décembre 2019,
- j'ai rencontré M. le Maire de Saint Bauzille de Putois et son équipe pour décider de l'organisation de l'enquête et échanger sur les documents mis à la disposition du public les 19 novembre et 13 décembre 2019 ;
- le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la mairie, et l'adresse internet pouvant recevoir les observations du public a été activée.

### **3 - Composition du dossier mis à l'enquête**

Le dossier mis à la disposition du public pendant l'enquête, sous forme papier à la mairie de Saint Bauzille le Putois, et sous forme numérique sur le site internet de la mairie est ainsi composé :

- arrêté municipal N°156/AU/19 du 22/11/19 organisant l'enquête,
- délibération du conseil municipal 2019/057 du 01/08/19 arrêtant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;
- avis des personnes publiques consultées, à savoir :
  - o avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels et forestiers (CDPENAF) en date du 15/10/19 ;
  - o avis de la chambre d'agriculture de l'Hérault en date du 15/11/19 ;
  - o avis de la direction départementale des territoires et de la mer concernant les dérogations à la règle d'urbanisation limitée en date du 28/11/19 ;
  - o avis de la direction régionale des affaires culturelles en date du 26/8/19 ;
  - o avis de la mission régionale de l'autorité environnementale du 14/11/19 ;
  - o avis de l'agence régionale de santé en date du 1/10/19 ;
  - o avis de l'institut national de l'origine et de la qualité en date du 1/10/19 ;
  - o avis de synthèse des services de l'Etat en date du 4/11/19 ;
  - o avis du centre national de la propriété forestière en date du 14/10/19 ;
  - o avis du Département de l'Hérault en date du 14/10/19 ;
  - o avis du service départemental d'incendie et de secours en date du 22/08/19 ;
- mémoire en réponse aux avis des personnes publiques consultées
- dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme de Saint Bauzille de Putois ainsi composé :
  - o 1 - Rapport de présentation
  - o 1 - Annexe - Annexe au rapport de présentation
  - o 2 - Projet d'aménagement et de développement durable
  - o 3 - Orientations d'aménagement et de programmation
  - o 4.1 - Règlement, pièces écrites

- 4.2a - Plan du zonage et réservations général (1/6 000)
- 4.2b - Plan du zonage et réservations de l'agglomération (1/2 000)
- 5.1a - Annexes : liste des servitudes d'utilité publique
- 5.1b - Plan des servitudes d'utilité publique
- 5.2 - Plan de prévention des risques d'inondation de la haute vallée de l'Hérault ainsi composé :
  - Rapport de présentation
  - Règlement
  - Plan d'assemblage pour Saint Bauzille de Putois
  - Plan 1 extrait pour Saint Bauzille de Putois
  - Plan 2 extrait pour Saint Bauzille de Putois
- 5.3 - Annexes sanitaires
- 5.4 - Schéma directeur pluvial (voir ci-après)
- 5.5 - Règlement de défense extérieure contre l'incendie
- 5.6a - Autres annexes informatives (archéologie, classement sonore des voies, débroussaillage, mouvement de terrain, réglementation sismique)
- 5.6b Plan des informations utiles
- 5.6c Plan des obligations légales de débroussaillage
- le dossier de périmètre délimité des abords du château et du parc ainsi composé :
  - Note justificative
  - Délibération du conseil municipal du 15 février 2018
  - Carte du périmètre proposé
- le dossier du schéma directeur d'assainissement pluvial (document 5.4 du dossier de projet de PLU) comprenant :
  - Rapport (intitulé «Volume n°1 Phases 1 à 6)
  - Cartes du fonctionnement actuel
  - Cartographie générale (Volume n°1 Phases 1 à 6)
  - Cartographie par zone à enjeu (Volume n°1 Phases 1 à 6)
  - Rapport (intitulé «Volume n°2 Phase 7»)
  - Cartographie générale (Volume n°2 Phase 7)
  - Volume n°2 Phase 7 (zones A à L)
  - Tableaux d'estimation des débits de crue
  - Tableaux d'estimation financière

## 4 - Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident. J'ai tenu les permanences aux jours et heures prévus. J'ai fait quelques visites sur le terrain pour compléter mon information sur les observations faites.

- j'ai reçu 28 visites lors de mes permanences ;
- aucune observation n'a été écrite sur le registre mis à la disposition du public ;
- 26 lettres, comportant souvent des documents annexés ont été adressées ou remises pendant les permanences, et annexées au registre ;

- Une lettre recommandée, adressée le 20 janvier 2020 mais reçue en mairie le 22 janvier est donc arrivée hors délai mais postée pendant celui-ci ;
- 7 messages électroniques ont été reçus dans la boîte aux lettres électronique ouverte à cet effet ;
- Les messages électroniques ont été systématiquement imprimés et annexés au registre d'enquête ;
- Les lettres et documents reçus ou remis, annexés au registre d'enquête, ont systématiquement été scannés et publiés sur le site internet de la mairie ;
- Par ailleurs, le site mis en ligne concernant le PLU a été visité 298 fois, celui publiant les observations 348 fois et le site présentant le zonage pluvial 127 fois.

On peut donc considérer que la participation du public a été importante, ce qui confirme l'efficacité de la publicité sur la tenue de l'enquête.

- le registre d'enquête a été clôt le 23 janvier 2020 ;
- j'ai rédigé le procès verbal des observations qui a été remis au maire le 23 janvier 2020 en l'invitant à produire un mémoire en réponse dans un délai de 15 jours ;
- Le procès verbal des observations est annexé au présent rapport (annexe 1) ;
- Le mémoire en réponse m'a été transmis le 7 février 2020 ; ce mémoire est annexé au présent rapport (annexe 2) ;

## **5 Analyse des observations des personnes publiques consultées, du public et des réponses apportées par la mairie**

### **5.1 Sur le Plan Local d'Urbanisme**

#### **5.1.1 Avis des personnes publiques consultées**

Avant même d'analyser les observations du public, il convient d'examiner les principales observations faites sur le dossier par les personnes publiques consultées (qui font partie du dossier d'enquête) et les réponses apportées par la Commune (réponses figurant également dans le dossier mis à l'enquête).

#### **Avis de l'agence régionale de santé (ARS)**

Demande que l'ensemble du développement de l'urbanisation soit conditionné par la régularisation du captage du Rieutord.

Compte tenu des nouvelles études réalisées, et pour répondre à l'observation de l'ARS, la Commune propose de classer la zone 1AU de la Plantade en zone 2AU ce qui permettra d'ouvrir cette zone à l'urbanisation lorsque l'utilisation du captage sera régularisée.

*La proposition faite par la Commune me paraît de nature à rassurer l'ARS, sans pour cela interdire tout développement urbain.*

*Le questionnement sur la prise en compte de la servitude AS1 et la réponse faite par la Commune ne semble pas poser de problème.*

### **Avis de la chambre d'agriculture**

Cet avis aborde différentes questions rappelées succinctement ci-après, avec l'avis de la Commune et les conclusions que l'on peut en tirer.

- critiques sur l'appréhension des enjeux agricoles *auxquelles la Commune a répondu de manière convaincante* ;
- craintes exprimée sur une surestimation des besoins en urbanisation qui entrainerait une consommation excessive de foncier agricole, notamment pour le secteur de «La Plantade» et du «Frigoulet». Les services de l'Etat ayant fait des observations comparables, le secteur de La Plantade sera reclassé en zone à urbaniser bloquée et la zone du Frigoulet réduite *ce dont je prends acte*.
- le projet de «contournement Est de l'agglomération» risque de renforcer la spéculation foncière *mais le PLU est précisément là pour éviter cette spéculation*.
- la justification du découpage entre les différentes zones A et N est critiquée ; *on verra que plusieurs observations du public portent sur ce découpage ; les plus nombreuses tendent à transformer des terrains agricoles en terrains constructibles, ce qui est contraire aux préoccupations exprimées par la chambre d'agriculture*.
- traitement des franges constructibles : *réponse adaptée de la Commune*.
- demande l'interdiction de centrales photovoltaïques au sol, ce que la Commune accepte ; *mais qui me paraît exagéré : il faut bien implanter ces centrales quelque part, si on veut accroître la part d'énergie renouvelable*.

### **Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

La commission donne un avis défavorable au classement en zone 1AU du secteur de la Plantade tant que les secteurs compris dans l'enveloppe urbaine ne sont pas remplis. La Commune donne suite à cet avis et reclasse le secteur considéré en 2AU, *ce qui est acté et approuvé compte tenu des arguments fournis*.

### **Avis du Conseil Départemental**

Demande la modification du rapport concernant une draille, de créer un emplacement réservé pour stationnement et de compléter la cartographie concernant les activités de pleine nature ; demande de modifier le règlement pour assurer une protection plus claire des ripisylves et zones humides ; la Commune fera les modifications proposées *ce qui est acté sans inconvénient*.

Il est également suggéré l'application de l'article L151-28 (possibilité de majoration de hauteurs, notamment) pour inciter à l'amélioration des performances énergétiques, ce qui n'est pas dans les intentions de la Commune. *La proposition du Conseil Départemental me paraît judicieuse, mais la réticence de la Commune à ce sujet m'amène à lui suggérer de revoir sa position*.

Il est enfin demandé de ne pas imposer l'intégration des dispositifs solaires en toiture ce qui peut être dissuasif pour les coûts ; la Commune serait d'accord pour assouplir cette mesure hors les zones UA. *J'estime que l'aspect général du bâti sur la Commune mérite une forte amélioration : si, comme je le suppose, les dispositions*

*prévues à ce sujet dans le projet de PLU ont pour but de ne pas dégrader cet aspect, je l'approuve et propose de ne pas retenir la suggestion du Conseil Départemental.*

### **Avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC)**

*Demande de compléter les documents sur les servitudes, ce que fera la Commune ; demande de reporter sur les documents le Périmètre Délimité des Abords (faisant également l'objet de l'enquête publique), ce qui sera également effectué. Pas de commentaire particulier sur ces demandes acceptées.*

### **Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)**

*La MRAe fait une analyse critique, principalement du rapport de présentation, en recommandant de développer certains aspects justificatifs et visant également à améliorer la lisibilité des documents. La Commune donne satisfaction sur tous les points soulevés, à l'exception de la réévaluation des objectifs de réduction de la vacance des logements. Les arguments pour conserver les objectifs initiaux sont convaincants.*

*La MRAe demande de mieux justifier le choix de la zone du Frigoulet pour le développement économique de la Commune. La Commune indique qu'une bande de 50m réduira la zone (aléa feu de forêt) et qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sera établie lorsque l'ouverture à l'urbanisation sera effective (la zone étant classée 2AU, donc non urbanisable directement) ce qui devrait satisfaire la MRAe.*

*La MRAe demande d'étudier la ressource en eau et la capacité de la station d'épuration, et de conditionner les phases d'ouverture à l'urbanisation à la constatation des possibilités d'alimentation en eau et de traitement des effluents. La réponse de la Commune indique qu'elle est consciente de ces conditions et indique les éléments permettant de satisfaire aux objectifs. Cette demande est convergente avec celles exprimées par l'ARS et les services de l'Etat ; le reclassement de la zone de la Plantade en 2AU et celui de la zone du Frigoulet contribuent à répondre à ces observations.*

### **Avis de synthèse des services de l'Etat**

#### Sur l'ouverture à l'urbanisation et la consommation d'espace

*L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU de la Plantade n'est ni motivée ni justifiée, selon les services de l'Etat, qui demandent de requalifier cette zone en 2AU.*

*La zone du Frigoulet doit intégrer une bande de 50m non constructible pour traiter l'aléa des feux de forêt, et elle devra faire l'objet d'une OAP lorsque les besoins en foncier économique seront identifiés. La Commune accepte ces injonctions ce qui me paraît parfaitement acceptable, aucune observation du public n'ayant d'ailleurs porté sur cette zone.*

#### Sur la prise en compte des risques naturels

*Les services de l'Etat proposent des modifications de la rédaction du règlement visant d'une part à rendre celui-ci plus «lisible», d'autre part pour préciser les prescriptions*

concernant les berges des cours d'eau. La Commune accepte ces modifications qui me paraissent effectivement pertinentes.

#### Sur le risque de feu de forêt

Les services de l'Etat indiquent leurs prescriptions en la matière, acceptées intégralement par la Commune ce qui n'appelle aucun commentaire de ma part.

#### Sur les points à améliorer

Sur chaque point soulevé, la Commune indique les modifications qu'elle fera, cela ne nécessitant aucun commentaire de ma part.

### **Avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours**

La commune indique que le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie est annexé au PLU.

*Finalemnt, même si certaines critiques, notamment celles émises par la chambre d'agriculture et la MRAe amènent à préciser certains points, la commune accepte toutes les modifications demandées par les personnes publiques consultées, notamment les plus importantes concernant le développement de l'urbanisation, à savoir le classement en zone 2AU du secteur de La Plantade, et le traitement de la zone du Frigoulet.*

### **5.1.2 Avis du public**

Le public s'est exprimé soit oralement pendant les permanences du commissaire enquêteur, soit par lettres envoyées ou remises à la mairie, soit par messages électroniques.

Ces observations, résumées, ont fait l'objet d'un procès verbal annexé au présent rapport (annexe 1) qui a été remis au Maire de Saint Bauzille de Putois le 23 janvier 2020. Le mémoire en réponse établi par la Commune m'a été adressé le 7 février 2020 (annexe 2).

Les observations du public peuvent être regroupées en 4 thèmes (les nombres inscrits entre parenthèses renvoient aux numéros attribués à chaque observation dans le procès verbal) :

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

Il s'agit des observations faites par Mmes et MM. Dalmon et Guillon (4), Chardon (6), Cammal (8), Guichard (11) , Lacan (12), Dusfour (14), Mourier (16), Bertrand (20), Massot (24), Verdié (26), Petit (28), Garcia (29), Metge (31), Gros née Combet (33), Combet (34) et indivision Combet (35).

Les arguments avancés par les propriétaires pour ces modifications sont :

- la proximité de terrains déjà bâtis ou de terrains à bâtir ;
- La desserte effective par tous les réseaux (voirie, adduction d'eau, téléphone, assainissement) ;
- la délivrance, par le passé, de certificats d'urbanisme positifs ;
- des nécessités familiales pour loger enfants ou petits enfants ;



- la cession antérieures de terrains pour élargir des voies dans le but de permettre des constructions à proximité, ce qui constituerait une sorte de droit à en bénéficier ;
- la situation du terrain presque entouré de zones bâties ;
- la situation du terrain permettant une insertion des constructions très discrète dans le paysage ;
- le terrain, classé zone agricole, est entouré de zones bâties proches qui ne permettent pas une exploitation agricole raisonnable .

Pour toutes ces demandes, la Commune indique qu'elle souhaite le maintien du classement proposé, car les parcelles visées se trouvent en dehors de la partie actuellement urbanisée du village, et ne sont pas considérées comme «dents creuses».

*Il convient de modérer la consommation d'espace et d'éviter un développement exagéré de l'urbanisation hors de la zone actuellement bâtie, notamment pour ne pas reproduire un éparpillement des constructions, comme cela a été le cas dans le passé, ce qui nuirait grandement à la qualité du paysage villageois, pour ne citer qu'une seule des conséquences néfastes. Ces contraintes à l'utilisation des sols peuvent être mal subies par les propriétaires, mais les arguments avancés par la Commune me paraissent raisonnables et à prendre en considération.*

*Parmi les observations , certaines appellent quelques précisions :*

- *Mme et M. Dusfour (14) demandent le reclassement de la parcelle 1619 en U ou A1 ; la Commune accepte de reclasser une partie de la parcelle (à l'est) en A1, ce qui paraît effectivement acceptable lorsqu'on examine le plan ;*
- *La Commune reconnaît que la parcelle 1087 de M. Verdie ((26) ainsi d'ailleurs que les parcelles contiguës, situées entre deux zones urbanisées, ont vocation à l'être également à terme ; c'est le choix de la Commune de choisir l'urbanisation d'autres «dents creuses» en priorité : ce choix n'est pas aberrant et n'a pas d'inconvénient particulier et est donc accepté ;*
- *La parcelle 1791 appartenant à M. Petit (28), réellement enclavée dans un secteur bâti peut être en partie reclassée comme urbaine, c'est ce qui est proposé par la Commune, sans opposition de ma part ;*
- *M. Metge développe des considérations urbanistiques intéressantes sur l'intérêt de rendre constructible une bande de terrains longeant la route de la grotte au nord-ouest de celle-ci. Le choix de la Commune, raisonné et acceptable, est de donner la priorité de l'urbanisation à d'autres espaces encore libres, ce que j'approuve. Cela étant, les propositions de M. Metge pourraient effectivement être acceptées lors d'une révision ultérieure du PLU, si les objectifs d'urbanisation prioritaire des «dents creuses» sont en passe d'être atteints.*
- *la demande de Mme Guillon et M. Dalmon (4) fait état d'avis favorables de la DRAE et de la DRAC lors d'une demande de permis de construire datant de 2011 ; le reclassement d'une zone restreinte au bâtiment existant édifié légalement, permettant une éventuelle extension respectant les prescriptions de l'ABF ne me paraît donc pas exorbitante mais aurait l'inconvénient d'ouvrir la porte à des dérogations similaires non souhaitables pour une application claire du PLU ; je ne m'oppose donc pas à ce reclassement, mais le l'impose pas non plus, laissant le choix à la sagesse de la Commune.*

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

Il s'agit des observations faites par Mmes et MM. Baudouin (1), Bresson, Coulet, Verdie (2), Siegwald (3), Nasvel, Guillaumont, Artaud (18), Bertrand (19), Verdie (27). Ces demandes ont en général pour but de permettre la création ou l'agrandissement de bâtiments liés à l'activité agricole. La Commune, suite à ces observations, serait d'accord pour modifier le règlement afin de permettre dans ces zones une extension limitée des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. *Je comprends les désirs exprimés par les observations et ne voit pas d'inconvénient à les satisfaire.*

*Parmi les observations, quelques précisions :*

- *la Commune serait d'accord pour permettre des activités liées à l'agriculture en zone urbaine, à condition qu'elles ne soient pas génératrices de nuisances, ce qui donnerait satisfaction à Mme et M. Baudouin (1). J'en suis d'accord sous réserve d'être effectivement restrictif afin d'éviter les conflits de voisinage.*
- *La Commune, compte tenu des observations de Mme Siegwald (3), est d'accord pour supprimer l'espace boisé à conserver prévu sur son terrain, ce que je prends acte sans opposition.*
- *Sur la propriété de Mme Nasvel (18), louée à la société Tashunka pour un élevage de chevaux, a été édifié un bâtiment dont la légalité est contestée ; des jugements ont déjà été prononcés, mais les procédures pour la destruction du bâtiment considéré comme illégal ne sont pas terminées. Classer la parcelle où se trouve en zone A1 au lieu de N, pour «légaliser» la construction ne me paraît pas pertinent ; la délimitation de la zone naturelle proposée me paraît convenable ; elle permet parfaitement l'utilisation des sols pour l'élevage ; il semblerait qu'une partie du domaine soit classée en zone A1 qui permet les constructions liées à l'activité agricole : rien ne s'oppose donc à un projet d'élevage de chevaux. Je suis donc en accord avec la Commune pour ne pas modifier le classement proposé.*

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

Ces demandes critiquent la nécessité imposée par le classement soit de différer l'urbanisation, soit d'imposer un plan d'ensemble. Les arguments sont en général que la zone est déjà desservie par les réseaux, ou que l'insertion dans un plan d'ensemble n'est pas nécessaire, le terrain concerné pouvant avoir des particularités qui justifieraient de le sortir de la zone concernée. Il s'agit des observations faites par Mme et M. Ricard (5), Gay (10), Agranier (17), Coulet (22) et Borie (30).

Ces parcelles seront constructibles après que la sécurisation de l'approvisionnement en eau de la commune sera assuré ; la justification des plans d'ensemble est de faire en sorte que le développement de l'habitat se fasse de manière cohérente et visuellement satisfaisante. *J'approuve cet objectif ainsi que les réponses apportées par la Commune.*

*Observations méritant des précisions :*

- *Mme Agranier(17) conteste le classement de ses terrains en zone 2AU, et en particulier souhaite que la parcelle 1557 soit sortie de la zone et soit classée constructible dès maintenant. Comme l'a écrit Mme Agranier, l'intervention d'un promoteur n'est absolument pas nécessaire pour établir un plan d'ensemble. Apparemment, Mme Agranier souhaite que la parcelle 1557 soit sortie de l'ensemble pour faire en sorte qu'elle soit constructible plus rapidement. Comme d'après mes informations, les travaux nécessaires pour assurer l'approvisionnement en eau pourraient être réalisés dans environ 2 ans, ce délai ne paraît pas excessif pour le projet de cette propriétaire (cette contrainte doit être respectée pour éviter que de cas*

*particulier en cas particulier la marge de sécurité de l'approvisionnement en eau soit épuisée). Comme le PLU doit faire alors l'objet d'une révision, le zonage pourra éventuellement être modifié à cette échéance pour sortir la parcelle 1557 du plan d'ensemble, si cela paraît possible sans autre inconvénient.*

- *Mme Coulet (22) donne une interprétation d'un article du code de l'urbanisme qui ne paraît pas pertinente ; quoiqu'il en soit, il semble que sa demande vise à pouvoir construire rapidement sur sa propriété ; comme il est dit dans la remarque précédente, l'échéance de la transformation d'une zone 2AU en zone constructible n'est pas très éloignée et devrait lui donner satisfaction.*

#### **d) Autres observations**

Madame Boutier-Girard (7) souhaite que la Commune achète une bande de terrain pour créer une voie qui faciliterait l'accès à sa propriété ainsi que l'accès des pompiers et de l'exploitant du réseau électrique dans cette zone .

*La Commune ne souhaite pas créer un emplacement réservé supplémentaire, et de fait l'investissement proposé n'apparaît pas comme une nécessité en tous cas à court terme.*

M. D'Auzac (9) propose une rectification du zonage dans sa propriété pour suivre la crête d'un talus, visible sur le terrain.

*Cette demande me paraît recevable : je recommande de la satisfaire.*

Mmes, MM. Barral, Marais, Mallet, Laporte, Gothéro, Rouvière (25), commerçants, craignent que l'aménagement des espaces publics et privés de l'OAP «Le Village» n'occasionne la disparition de places de stationnement préjudiciable à leur activité.

*Le fait est que contrairement aux secteurs commerciaux des centres de grandes villes, qui peuvent fonctionner parfaitement même si il n'existe pas de places de stationnement proches, les commerçants des villages de la taille de Saint Bazille de Putois peuvent compter sur la possibilité de stationner pas trop loin de leurs commerces. Le projet, tel qu'il est présenté dans le dossier, ne prévoit pas explicitement la suppression de places de stationnement. En revanche, l'objectif semble clairement de rendre ce secteur plus agréable pour les habitants, les commerçants, les clients ou les passants, ce qui est également un facteur positif pour les commerces. Je propose donc de laisser le document présenté en l'état, le projet final devant ensuite être élaboré en concertation avec les habitants et les commerçants, en traitant naturellement, entre autres, le problème du stationnement.*

M. Metge (32) souhaite que le bâtiment lui appartenant, isolé, situé en zone A1, soit considéré comme villégiature ; son objectif principal semble être de pouvoir bénéficier d'une adduction d'eau, une conduite passant à proximité du bâtiment.

*Ce bâtiment est complètement isolé ; il n'est pas utilisé pour l'exploitation agricole ; faire une enclave de zonage permettant de le considérer comme habitation créera une dérogation qui nuirait à la clarté de l'application du PLU ; Il n'est donc pas souhaitable de changer le classement de cette zone.*

## **5.2 Sur l'élaboration du zonage pluvial**

Cet ensemble de documents, assez difficile à lire fait un diagnostic de la situation actuelle ainsi que des propositions d'aménagements.

Une seule observation, celle de Mme Coulet (23) porte sur l'élaboration du zonage pluvial. Cette observation montre une certaine inquiétude sur les aménagements proposés en matière d'écoulement d'eau pluviale. On peut effectivement constater sur la figure 6 «propositions d'aménagement zone à enjeu C» qu'il est prévu de réaliser un fossé longeant les parcelles 781 et 784, et que dans le coin Sud Ouest de la parcelle figure une zone d'environ 300m<sup>2</sup>, hachurée en bleu, dont la nature est peu explicite. La légende indique soit «Pluvial descente d'eau béton», soit «Réseau pluvial interne zone urbanisable». L'observation note fort justement que le supposé ouvrage indiqué sur le plan interdirait un accès de la parcelle sur la Grand Rue.

*L'observation de Mme Coulet visant à faire en sorte que la réalisation des fossés et d'autres éventuels ouvrage hydraulique n'apportent pas de contraintes inacceptables pour l'urbanisation de la zone 2AU du secteur «Lou Cairat» me paraît justifiée. Il convient donc d'éclaircir la question de l'écoulement des eaux pluviales dans cette zone et de prévoir des aménagements compatibles avec une bon aménagement urbain.*

### **5.3 Sur 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**

Aucune observation n'a été émise sur cette proposition de création de PDA. Comme je n'ai pas moi même identifié de difficulté particulière, à l'examen du dossier et sur le site, rien ne s'oppose à qu'il soit adopté en l'état.

## **6 Conclusions**

Les objectifs du PLU et leur traduction dans les documents graphiques et écrits sont globalement satisfaisants, malgré des critiques faites par certaines personnes publiques consultées. Les prescriptions des services de l'Etat et les propositions des autres personnes publiques ont été globalement acceptées par la Commune et devront se traduire par des modifications des documents présentés.

La participation du public a été importante. Les observations de celui-ci ont principalement porté :

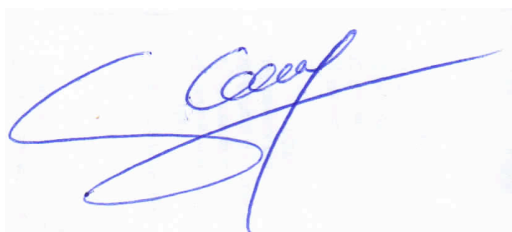
- Sur des demandes de transformation de zones non constructibles en zones constructibles, demandes qui ne peuvent être satisfaites, afin de permettre un développement urbain raisonné et contenu, et d'assurer la sécurisation de la ressource en eau potable avant de développer une urbanisation qui la mettrait en péril,
- Sur l'opposition aux contraintes apportées par le règlement des zones à urbaniser sous conditions (zones AU2) , qui sont cependant parfaitement justifiées ;
- Sur des demandes d'adaptation du règlement concernant les zones agricoles afin de ne pas opposer de contraintes exagérées pour l'exploitation de celles-ci, demandes qui ont fait l'objet de propositions de la Commune allant dans ce sens, que j'approuve,
- Sur des demandes particulières dont certaines peuvent être satisfaites car justifiées

Je donne donc un **avis favorable** pour l'**adoption du PLU sous réserves** de prendre en compte les modifications proposées par certaines personnes publiques consultées et certaines personnes ayant formulé des observations, acceptées par la Commune.

Une seule observation a été émise sur le **projet de zonage pluvial**, observation dont il faut tenir compte pour s'assurer que les aménagements proposés sont compatibles avec une urbanisation de qualité du secteur concerné. Sous cette **réserve**, je donne un **avis favorable** à l'adoption du projet de zonage pluvial.

Aucune observation n'ayant été émise concernant la proposition de Périmètre Délimité des abords (**PDA**) concernant le **château de Saint-Bauzille-de-Putois et de son parc**, inscrits au titre des monuments historiques, cette proposition ne soulevant de ma part aucune objection, je donne un **avis favorable** à la création de ce périmètre.

Juvignac le 17 février 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Gilbert Morlet', written over a light blue grid background.

Le commissaire enquêteur, Gilbert MORLET