

Département de Tarn-et-Garonne

COMMUNE DE MONTGRAS

Concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
Abrogation de la Carte Communale

*Au titre du Code de l'Urbanisme
Et notamment ses articles R. 123-10 et R123-19
Au titre du Code de l'Environnement
Et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à
R.123-46*

Concernant la Commune de MONTGRAS

CONCLUSIONS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Par Monsieur Francesco PETRAROLI
Coordonnateur S.P.S., chargé d'affaires,

Désigné Commissaire Enquêteur par décision du

Tribunal Administratif de TOULOUSE par ordonnance du 21/06/2023

Et par Arrêté Municipal N°1 du 7/07/2023 et 28/07/2023

Je soussigné,

Francesco PETRAROLI, désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par Monsieur le Maire de MONTGRAS conformément à son Arrêté n°1 du 7 et 28/07/2023 afin de conduire l'enquête publique relative à un projet de Plan Local d'Urbanisme,

Conformément à l'Arrêté n° 1 du 7 et 28/07/2023 de M. le Maire de MONTGRAS et ses articles 1, et 8,

Après avoir diligenté l'enquête publique susvisée du 4/08/2023 au 8/09/2023,

S'être mis à disposition de toutes les personnes qui en auraient manifesté le souhait,

Avoir répondu à toutes les questions qui avaient réponses au dossier,

Après étude et analyse des différentes pièces du dossier,

Estimé et observé sur site ses caractéristiques,

Positionné les différents risques éventuels décelables :

- Risques Inondation,
- Risques de glissements de terrain,
- Axes structurant et circulation routière,
- Capacité des réseaux d'eau,

Rapproché les activités agricoles et l'urbanisation,

Vérifié les caractéristiques des 2 IPCE (Installations classées) dont 1 à l'arrêt,

Avoir relevé les différentes activités dans la Commune, (arboriculture, agriculture, éleveurs, service, travaux publics, commerces, entreprises, ...)

Constaté l'absence d'activité industrielle,

Avoir analysé les observations écrites et orales reçues,

Avoir intégré les analyses et les objectifs de la commune :

- Organiser le développement de la Commune,
- Préserver les grands équilibres et valoriser les atouts du territoire,

Avoir intégré les données statistiques de la Commune de MONTGRAS
(113 habitants, 399 ha, 48 logements,)

A l'honneur d'exposer les analyses et avis suivants :

UN AVIS SUR LA DUREE

Une durée de 36 jours a permis de constater que celle-ci au vu du nombre de personnes présentées (4), a paru plus que suffisant,
La durée des permanences a pu se dérouler sans aucune difficulté particulière,
La Mairie n'étant ouverte que les vendredis matin, il n'a pas été possible de faire varier les jours,

UN AVIS SUR LA COMMUNICATION

Il y a eu 4 annonces légales dans 2 Journaux départementaux,
Un avis a été déposé dans chaque boîte aux lettres courant juillet 2023

Un affichage en A3 avec fond jaune sur la salle des fêtes accolée à la Mairie, était parfaitement lisible,

UN AVIS SUR LE REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ

Il a été difficile de considérer l'utilité de cette partie au vu du nombre d'habitants concernés,

Mais quand on voit le bilan, sur Internet, il faut bien admettre son rôle facilitateur et son accessibilité ainsi que sa modernité, selon le bilan ci-après :

- 673 visiteurs uniques ont consulté le site web
- 232 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation
- *Soit 34.4% des visiteurs*
- 0 visiteur déposé au moins une contribution *Soit 0% des visiteurs*

UN AVIS SUR LA CONCERTATION

Une lettre d'information sur le Plan Local d'Urbanisme a été distribuée aux habitants de la Commune, en Mars 2022,
Cette lettre avait pour objectif de faire un point sur l'avancement du Plan Local d'Urbanisme, pour rappeler les modalités de la concertation, et indiquant la date et le lieu de cette concertation,

Une première réunion de concertation du 31/03/2022 qui a réuni 10 personnes,

La phase de concertation réalisée le 16/05/2023 a déplacé de nombreuses personnes (20), qui ont pu débattre, et pour certaines recevoir réponse,

UN AVIS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Celle-ci s'est déroulée sans aucun incident,
Des questions ont été posées, qui n'ont pas fait l'objet d'observation,

De plus au vu du petit nombre d'observations, il semblerait que la période de la concertation, aurait réglé bon nombre de questions, voire d'intérêts,

Le seul point à relever, c'est la difficulté de considérer et mettre en place la confidentialité, au vu de la petite taille du local à disposition, ouvert à tous, puisqu'intégrant le secrétariat,
Néanmoins M. le Maire avait mis son bureau à disposition en cas,

UN AVIS SUR LES MOYENS A DISPOSITION

Téléphone,
Salle d'accueil du secrétariat,
Photocopieuse,
Disponibilité du secrétariat pour l'éventuel accès au cadastre informatisé,
(secrétaire en vacances, mais présence permanente d'un élu, car la permanence de l'enquête publique a été superposée sur celle des services de la Mairie)

L'ensemble de ces moyens a permis d'assurer avec beaucoup de souplesse d'une part les permanences, et d'autre part les éventuelles photocopies de documents afin de visualiser et apprécier les observations pour la suite de la procédure,

UN AVIS SUR LE DOSSIER MIS A ENQUETE PUBLIQUE :

Ce dossier était suffisamment élaboré,

Les recherches grâce à la préparation des synthèses, pouvaient se faire assez aisément,

Un plan général donnait toutes les zones concernées :

2 zones U,
2 zones AU,
1 zone UE,
1 zone AS,
3 zones Ace,
Et le reste en zone N et zone A,

Pour lesquelles le règlement du Plan Local d'Urbanisme apportait toutes les réponses,

Le réseau d'eau potable à part, indique les parcours

Et le plan d'aptitude des sols séparé,

De plus ce dossier se trouvait sur Internet et selon le bilan Web 673 personnes l'ont consulté, et 232 visiteurs ont téléchargé au moins 1 document,

UN AVIS SUR LES CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE

Une Commune rurale, attirante, vallonnée, agrémentée de beaux paysages, sans activité industrielle de transformation, sans nuisance sonore, polluante, voire visuelle,

Avec 4 routes qui la desservent,

Commune éloignée de grands centres, Sans aucun commerce, ni école,

Les bassins d'emploi les plus proches : Muret, Toulouse,

Gare la plus proche MURET,

Commune vallonnée, avec présence de quelques constructions en limite de crête,

Mais aussi avec quelques constructions à flanc de coteaux,

On sent bien que la Commune qui est essentiellement rurale, ne subit pas de pression foncière, étant éloignée des bassins d'emplois, et non équipée comme le souhaitent bon nombre d'habitants, (école, commerces, services, transport, soins, etc...

UN AVIS SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Celui-ci a été élaboré afin de maîtriser le développement de la Commune,

En effet compte-tenu de l'absence d'équipements collectifs, il semble difficile d'augmenter une population qui n'y trouverait pas son compte,

Comme le sont actuellement les habitants de MONTGRAS qui se considèrent comme de vrais ruraux, avec ses avantages et ses contraintes,

De plus le réseau d'eau potable qui alimente la Commune selon 2 diamètres 75 mm et 100 mm limite de nouvelles connexions,

Actuellement selon certains dires, le réseau d'eau à certaines heures son débit diminue fortement,

De plus les bornes d'incendie sont reliées sur le réseau d'eau potable,

En espérant qu'il n'y ait la conjonction des deux lors d'un éventuel incendie,

UN AVIS SUR LES OBJECTIFS DE CE P. L. U. :

Organiser le développement de MONTGRAS

Préserver les grands équilibres et valoriser les atouts du territoire

Les seules 2 zones AU1 et AU2 représentent environ 1 ha,

Et la zone AU est un simple remplissage des dents creuses ou la découpe conforme de parcelles existantes,

Ce découpage serait possible,

La prise en compte des capacités :

Réseau eau : diamètre 75 mm et 100 mm

Calcul section Habitation	Tube	Tube Alimentation	Nombre habitations Théoriques	Pression Constante
12	113,0976	75	4417,875	39
14	153,9384	75	4417,875	29
16	201,0624	75	4417,875	22 XXX
18	254,4696	75	4417,875	17
20	314,16	75	4417,875	14

Calcul section Habitation	Tube	Tube Alimentation	Nombre habitations Théoriques	Pression Constante
---------------------------	------	-------------------	-------------------------------	--------------------

12	113,0976	100	7854	69
14	153,9384	100	7854	51
16	201,0624	100	7854	39 XXXX
18	254,4696	100	7854	31
20	314,16	100	7854	25

On voit bien sur ce tableau pourquoi certaines personnes déclarent que le débit d'eau à certaines heures diminue fortement :

Pour un diamètre de 75 mm ça pourrait supporter à débit constant 22 habitations

Pour un diamètre de 100 mm ça pourrait supporter à débit constant 39 habitations

Sous réserve bien entendu du nombre d'habitants, et du type d'utilisation,

Mais vient corroborer les objectifs de ce PLU,

Réseau EDF :

Le réseau électrique est plus facile s'il fallait le modifier, d'une part en changeant le transformateur et d'autre part en tirant des lignes aériennes,

Desserte numérique :

Les réseaux téléphone sont en place, et en général, soit ils sont enterrés et dans ces cas faciles à alimenter pour de nouvelles constructions, soit ils sont aériens et comme actuellement les poteaux règlent les alimentations, en attendant un enfouissement,

Réseau d'assainissement :

*Il n'y a pas d'assainissement collectif,
Donc toute construction ancienne ou nouvelle soit équipée d'un assainissement autonome,*

En ce qui concerne les assainissements, ceux-ci sont individuels et autonomes, et suivi par le SPANC de LHERM Syndicat des eaux des Coteaux du Touch,

ESPACES BOISÉS :

Les espaces boisés sont protégés, une nécessité dans des zones vallonnées,

Les zones agricoles sont bien dégagées des parties urbanisées, et ne sont pas fermées,

AVIS SUR LES PROJETS DE CONSTRUCTIONS COLLECTIFS

Il n'y a et ne peut y avoir ce type de construction, au vu du peu de surface constructible libérée, et en l'absence d'assainissement collectif,

AVIS SUR D'EVENTUELS PROJETS D'ENERGIE RENOUVELABLE

La possibilité de s'équiper en matière d'énergie renouvelable est intégrée,

Ce qui devrait aller dans le sens des préoccupations actuelles et de l'intérêt collectif soit de production soit d'économies d'énergie,

UN AVIS SUR LES SURFACES MINIMALES POUR L'ASSAINISSEMENT AUTONOME :

Cela n'a pas été précisé, il faudra donc s'en tenir à l'analyse des sols et à sa capacité d'absorption,

UN AVIS SUR LES MOYENS DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE :

Il s'agit là d'un point délicat, en effet,
Le réseau incendie est relié sur le réseau d'eau potable,

Le réseau d'eau potable à certaines heures semble limité,

Et il convient aussi de prendre en compte les accès et la voirie où à certains endroits les véhicules de sécurité ne peuvent pas se croiser, ni se retourner facilement,

De plus en présence d'une surface agricole importante, qui en période estivale demande plus d'observations, nécessiterait la mise en place de quelques précautions en réserve d'eau,

UN AVIS SUR LES EAUX PLUVIALES :

Nous nous trouvons dans des zones vallonnées, et avec des chutes de pluies torrentielles, les volumes sont tels que cela pose des difficultés, parfois avec des voisins,

Il s'agit donc de pouvoir garder et infiltrer ce qu'on peut et laisser évacuer le reste, en limitant les risques de dégradations,

Le règlement du PLU précise :

2.3 eaux pluviales :

Sauf impossibilité technique, les eaux pluviales seront conservées sur la parcelle, au travers d'une approche privilégiant l'infiltration dans la mesure où la nature des sols le permet (tranchées d'infiltration, puits d'infiltration, noues d'infiltration, ...

Les eaux pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés non départementaux ou réseaux prévus à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur,

Il semble important de préciser qu'en zone collinaire, les fortes précipitations avec des écoulements importants peuvent engager des dégradations dont les conséquences sont préjudiciables,

Il est possible d'améliorer le stockage et l'excédent à évacuer freinés grâce aux murs de clôture et à un passage réduit qui limite le débit de fuite,

UN AVIS SUR LES OBSERVATIONS REÇUES : *(analyse en italique)*

2 thèmes se sont présentés :

M. Henri ROSSI :

Je sollicite la possibilité de reconstruire une maison en ruine sur la parcelle 323

M. BERGES :

Sollicite l'élargissement de la zone U pour la parcelle 552 du fait de sa contiguïté

Pour M. Henri ROSSI : la visualisation sur site de cette ruine a permis d'identifier dans quelles conditions elle se situe :

- Dans une zone en pente avec à 15 ml environ la présence d'un fossé qui compte-tenu de sa structure démontre un grand débit d'eau lors de fortes pluies,
- Un ensemble inutilisable, à démonter complètement,
- Cette ruine se situe dans un espace boisé avec de grands arbres,
- Cette zone venait d'être débroussaillée récemment,
- Un chemin d'accès empierré de 200 ml environ,
- La propriété de ce chemin fait l'objet d'un bien non délimité, entre 2 personnes dont le demandeur,
- Et la présence d'une arrivée d'eau et d'un coffret électrique,

Quels éléments faudrait-il apporter ?

En fonction de la Carte Communale, cette demande est parfaitement légitime, et la réponse est à la discrétion du Conseil Municipal,

C'est au demandeur de préparer un avant-projet et de présenter sa demande,

Mais, en ce qui concerne le Plan Local d'Urbanisme quels aspects développer ?

1. *En matière de sécurité incendie, quand finirons-nous enfin de ne plus voir ces habitations entourées d'arbres détruites par le feu avec les drames engendrés ?*
2. *Quand enfin sera prise en compte la nécessité de débroussailler ?*
3. *En matière d'assainissement, cette construction est dans une pente et au bout à environ 15 ml se trouve un fossé très profond qui se dirige vers le ruisseau du Laouignon,*
4. *En matière de protection des eaux de surface, comment répondre favorablement, en étant certain de l'absence de risque ?*
5. *En ce qui concerne les fossés, quand on les voit aussi profonds c'est qu'ils ont un grand débit lors de fortes pluies,*
6. *Et l'assainissement qui serait installé, risquerait de délayer voire d'entraîner ce que la nature ne doit plus accepter,*
7. *Cette construction au milieu d'un bois nécessiterait la suppression de quelques arbres*
8. *La suppression d'arbres dans un site en pente risquerait de déstabiliser les terres qui sont ainsi maintenues,*
9. *De plus, ce bois semble magnifique, pourquoi le dégrader,*
10. *Il reste le comportement des compagnies d'assurance qui risqueraient soit de majorer les cotisations soit de refuser d'assurer des biens sur des risques aggravés,*

En matière d'égalité entre tous les citoyens, une réponse favorable à cette demande remettrait en cause les motifs de l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme, et créerait l'obligation d'avoir à répondre favorablement à d'autres demandes tout aussi contradictoires, qui mettrait ainsi en cause son élaboration,

Pour M. BERGES et la parcelle 552 la situation est différente, sa demande concerne un allongement de la zone U constructible du fait de sa contiguïté, Effectivement cette demande peut être analysée avec attention, Mais en se rappelant qu'au nord-ouest (vents dominants) se trouve une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICP) qui est un élevage à l'arrêt,

*Mais ces équipements existent et peuvent redémarrer afin de ne pas les voir dépérir,
De plus même si aujourd'hui chacun accepte cette situation, dans le changement
d'acteurs même si les règles sont identiques leurs interprétations peuvent différer,
Une réponse favorable est envisageable, mis en y incluant des conditions
particulières, afin d'éviter d'éventuelles tensions ultérieures,*

LE MEMOIRE EN REPONSE :

Le 15/09/2023 Mairie de MONTGRAS M. le Maire :

Son mémoire en réponse, par courriel :

- Demande de Monsieur ROSSI pour la parcelle 323,

Les modifications de cette construction ont été commencées il y a plus de 50 ans, un permis a été déposé mais la construction a été arrêtée et rien n'a évolué. La construction actuelle s'est totalement intégrée dans la zone devenue boisée avec le temps.

Actuellement la demande ne peut aboutir sur un accord car cela va à l'encontre des prérogatives de l'Etat. Dans le PLU elle est en zone N, soit zone naturelle.

- Demande de Monsieur BERGES pour la parcelle 552 :

Les demandes qui ont été faites en rapport avec cette parcelle n'ont pas été faites par le propriétaire de la parcelle en question.

M. BERGES Éric n'est en effet pas propriétaire de la parcelle.

Les prérogatives de l'Etat étant de maintenir les zones U et le bâti existant et non d'agrandir les zones U actuelles. La parcelle 552 est concernée par ces prérogatives. Cette demande ne peut donc aboutir sur un accord.

UN AVIS SUR LES AVANTAGES DE CE PROJET :

Il est difficile de considérer un avis sur un outil d'urbanisme le PLU qui va gérer les intérêts collectifs, et le mettre en face des avis d'une population, qui ne voient que leurs situations,

Qui ne comprennent souvent pas très bien pourquoi ils ne peuvent pas voir leurs terrains classés en zone constructible,

En faisant souvent l'impasse et sans se préoccuper de l'existence ou des caractéristiques de tous les réseaux nécessaires à une vie que ce soit en zone rurale ou en zone urbaine,

Omettant souvent de considérer dans l'intérêt collectif, le positionnement de leurs parcelles le long de routes à grandes circulation, dans un virage, en zone inondable, sur une zone pentue, en haut de crête, sur une zone humide, proche d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, sur une emprise de chemin de fer, une emprise d'autoroute, sur une zone naturelle, etc...

En effet, peu de densité, pas de voisins, etc... peut être un avantage pour bon nombre de personnes qui ont choisi de vivre ainsi dans une Commune rurale, éloignés de tout, et pour d'autres un inconvénient,

Le temps souvent transforme les avantages de la ruralité en inconvénients : pas de moyens de transports, pas de commerce à proximité, difficultés à entretenir pelouse et arbres, difficulté à entretenir son habitation, dépendre de la gentillesse d'un voisin, etc...

Mais ça on ne s'en rend compte que bien plus tard,

Un PLU est destiné à organiser une Commune, et l'usage des sols, planifier son espace, ordonner ses constructions, apporter des zones de développement, faciliter l'arrivée de services et commerces, etc...

Et, mettre en place bon nombre de règles,

Il reflète l'expression d'un projet d'aménagement ainsi que de développement du territoire.

Ce projet de Plan Local d'urbanisme, stoppe presque totalement toute possibilité de construction,

Ce projet de PLU, est conforme à l'image rurale que la Commune souhaite conserver,

Pendant l'enquête publique, il a été dit que le débit du réseau d'eau diminue fortement à certaines heures,

L'impossibilité de construire, prend en compte indirectement la limitation du débit des réseaux d'eau potable,

Ce projet de Plan Local d'Urbanisme, met un terme à la trop grande souplesse de la Carte Communale,

De plus, ce réseau d'eau alimente aussi les besoins pour les services d'incendie, ce qui augmenterait les préoccupations de ces dits services en cas d'incendie à certaines heures,

Par voie de conséquence, la Commune évite ainsi d'avoir à doubler son réseau d'eau potable avec le risque de ne pouvoir en assumer les coûts,

Coût représenté par les tranchées, les tubes, les jonctions, les accessoires, les raccordements, ainsi que la remise en état de la voirie,

De plus, ce Plan Local d'Urbanisme, n'engage pas de dépenses d'aménagement, d'équipement, qui seraient préjudiciables au petit budget de cette Commune,

Les caractéristiques de la voirie d'une largeur qui ne permet pas sans précaution de se croiser, vient appuyer le choix de ce projet de PLU qui correspond à une faible densité de population

Pour conclure, selon la situation et les acceptations qui nous accompagnent, un avantage peut être un inconvénient et vice versa,

UN AVIS SUR LES INCONVENIENTS DE CE PROJET :

En l'absence de zone constructible, il n'y a pas de partage de densité avec d'autres communes et une dilution des projets,

La Commune n'ayant pas de réseau d'assainissement collectif, ça rend impossible les possibilités de densification,

L'absence d'augmentation de la population, empêche l'installation de commerces de premières nécessités,

Une faible densité de population, ne permet pas de créer des services de surveillance santé (médecin, infirmière, services de maintien à domicile, etc...)

Cette faible densité, offre peu de moyens financiers pour faire face à bon nombre de besoins : entretien des routes, entretien des fossés, entretien des bâtiments communaux, etc...

Il a pu être observé pendant toutes la durée des permanences que bon nombre d'administrés, n'ont pas hésité à venir porter leur aide afin d'assurer une continuité comme la fête du village, comme le débroussaillage, tonte, désherbage, etc... ce qui compense l'absence de moyens, mais crée une belle émulation et cordialité,

Malgré les inconvénients d'une absence de moyens, l'association de bonnes volontés passe par-dessus ces préoccupations, tout en nourrissant un « esprit village »,

La Commune est assez loin des bassins d'emploi de MURET, TOULOUSE,

Les Communes les plus proches RIEUMES (13 km), SAMATAN (13 km), MURET (32 km), TOULOUSE (45 km), engage à bien prévoir ses approvisionnements,

Au vu du nombre d'habitants, difficile dans ces conditions de créer une école, (au vu des tranches d'âges de 2020),

POP T0 - Population par grandes tranches d'âges						
	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	92	100,0	97	100,0	111	100,0
0 à 14 ans	22	23,9	23	23,7	30	26,9
15 à 29 ans	11	12,0	9	9,3	10	9,3
30 à 44 ans	25	27,2	23	23,7	25	22,2
45 à 59 ans	17	18,5	26	26,8	21	18,5
60 à 74 ans	9	9,8	9	9,3	17	15,7
75 ans ou plus	8	8,7	7	7,2	8	7,4

Après avoir analysé les différents impacts avec les intérêts collectifs et les objectifs de la Commune :

1. Sur le plan du développement de la Commune :
 - 2 zones constructibles AU1 et AU2
 - 2 zones U à remplir
2. Sur le plan économique :
 - Il n'y a aucun équipement ou aménagement à prévoir,
3. Sur la gestion des services publics :
 - Ceux-ci ne sont pas influencés par le projet P.L.U.
4. Sur le plan fiscal :
 - Les possibilités de construire se dirigent vers une meilleure densité,
 - Pour un meilleur partage des charges communes,
 - Bien qu'il y ait très peu de possibilités de construire,
5. Sur le plan des équipements :
 - Les réseaux ne semblent pas devoir être modifiés, à court terme,
 - Sauf peut-être le réseau d'eau potable qui avec une augmentation substantielle d'habitations, va encore diminuer le débit, aux heures de pointe,
6. Sur le plan sécurité incendie :
 - Le réseau incendie est repris à partir du réseau d'eau potable,

 - Il faut espérer qu'il n'y aura pas conjonction d'utilisation importante du réseau et un incendie en simultané,
7. Voirie :
 - Une voirie peu large, caractéristique des voies rurales,
 - Pas de possibilité de retournements,
 - Croiser des véhicules oblige à mordre prudemment sur les bas-côtés,
8. Sur le plan environnement :
 - Par la prise en charge du contrôle technique des assainissements par le SPANC,
 - Par la prise en compte de la capacité d'absorption des sols,
 - Par l'obligation de conserver les eaux pluviales si possible sur sa parcelle,
9. Equilibre entre les zones :
 - Celles-ci sont aérées,
 - Les zones restent ouvertes avec des passages assez larges,
 - Et restent suffisamment éloignées les unes des autres,
10. Cohabitation des zones :
 - La zone AU2 se trouve à 80 ml environ de bâtiments d'élevage, avec le temps et de nouvelles constructions, il pourrait se créer des contestations,

 - Tout recul de construction est nécessaire, pour préserver l'avenir,

Une zone U est à 150 ml d'une Installation classé d'élevage, à l'arrêt, et une demande d'agrandissement de cette zone a été formulée,

11. Circulation entre les zones pour la faune :
Toutes les zones naturelles et boisées se trouvent reliées entre elles par un passage naturel, permettant à la faune de pouvoir circuler librement,

Au vu de toutes ces constatations, précautions prises, étude, analyse et compléments d'informations obtenus,

A l'honneur de présenter ses conclusions motivées relatives à ce projet :

1. Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme
2. Abrogation de la Carte Communale,

Le Commissaire Enquêteur Francesco PETRAROLI émet un avis favorable, avec les réserves et les recommandations suivantes :

RESERVES

Pour le PLU :

Une légère modification de la zone AU2 en la ramenant jusqu'à la parcelle 669 et l'allonger vers la parcelle 668, afin de l'éloigner le plus possible de la zone d'élevage, pour la préservation de l'avenir,

Pour la Carte Communale :

Pour un refus de reconstruction de la ruine parcelle 323 au sens de l'environnement, de la sécurité incendie, de l'égalité, de la non destruction d'espaces boisés, et du risque de glissement de terrain,

RECOMMANDATIONS

- A. La demande de M. BERGES pourrait recevoir une réponse favorable à savoir l'élargissement de la zone U, intégrant sur la même largeur la parcelle 552 dans la continuité de la 509 celle-ci ne pose pas de difficulté,
Mais cette recommandation serait aussi d'attendre de connaître ce que l'installation IPCE deviendrait, en effet à proximité des zones d'élevage, il peut y avoir des contestations, voire des conflits,
En un mot la réponse à convenir serait d'informer la personne concernée de sa conservation en attente d'une révision,
- B. Compte-tenu de la faible largeur de la voirie :
1. Engager les propriétaires à jumeler les entrées de parcelles afin d'obtenir des espaces d'environ 10 ml afin que les véhicules de services puissent se ranger voire se croiser : médecin, infirmière, boulanger, facteur, services techniques, etc....

2. Prévoir un stationnement dit « de midi » afin qu'un véhicule n'encombre pas la voirie, bien que le règlement l'évoque, mais avec le temps ce n'est pas toujours bien compris, ni appliqué,
- C. En aménagement : facilitant les relations,
1. En limite de zone constructible et agricole, installer les éventuels murs de clôture à 0.50 ml de la limite (une largeur de tondeuse)
 2. Ou, en limite de zone constructible et agricole, installer d'éventuelles haies à 0.50 ml de la limite permettant ainsi une exploitation et un entretien conformes sans risque de dégradations,
 3. Au centre de la zone constructible AU1 et AU2 prévoir un chemin d'accès d'au moins 0.80 ml, afin de pouvoir passer à l'arrière des parcelles et ainsi pouvoir débroussailler et désherber les limites de propriété,

A MONTGRAS le 22/09/2023
Francesco PETRAROLI

