

# REPUBLIQUE FRANÇAISE

## COMMUNE DE MONTAGNAC – MONTPEZAT PROCES VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL ORDINAIRE DU 21 JANVIER 2021

**Etaient présents :** Mme Martine GRECO - M. Eric SAUVAIRE - - M. Jean-Claude CUISINIER - Francis GRAÖ - M. Jean-Claude TORMO - Mme France LAJOIE-GUIEU - M. Philippe NOWAK - M. Eric DUPUIS

Monsieur Samuel CHWALIBOG, Architecte DPLG – Urbaniste  
Eurl Kub

**Etaient absents :**

**Excusés :** M. Denis MALOSSANE donne pouvoir à M. François GRECO

**Secrétaire de séance :** M. Eric SAUVAIRE

Début de séance : 15h

Fin de séance : 16h30

### ORDRE DU JOUR

#### **Débat sur les orientations du Programme d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme**

---

**Monsieur le Maire** rappelle que :

Le POS partiel de Montpezat a été approuvé le 28/08/1979.

Le POS partiel de Montagnac a été prescrit le 04.12.1981 et approuvé par délibération du conseil municipal le 7.07.1988.

Que le POS de Montagnac-Montpezat a fait l'objet d'une modification approuvée par délibération le 26 janvier 2005.

Que le POS de Montagnac a fait l'objet d'une modification approuvée par délibération le 15.12.2011.  
Actuellement nous fonctionnons sous le Règlement National d'Urbanisme depuis le 27 mars 2017.

La présente réunion publique a pour objet de présenter le Programme d'Aménagement et de Développement Durable - PADD, véritable pierre angulaire de la procédure.

Le Programme d'Aménagement et de Développement Durable - PADD permet de faire le lien entre les enjeux du territoire et les pièces réglementaires du PLU.

Monsieur le Maire donne la parole à M. Samuel CHWALIBOG qui expose la présentation détaillée du PADD sur la base d'un document.

Dans le courant de la présentation, M. TORMO souhaite se faire préciser ce qu'il faut entendre par « logement vacant ».

M. CHWALIBOG lui apporte des précisions en lui expliquant que ce sont des logements inhabités, inutilisés.

M. TORMO et NOWAK souhaitent connaître le régime fiscal des logements vacants.

M. CUISINIER précise que les logements vacants vides au 1<sup>er</sup> janvier sont assujettis à la taxe foncière et non à la taxe d'habitation.

Mme GRECO rajoute que l'INSEE réalise le recensement de la population, ce qui permet de connaître les logements vacants sur la commune.

M.TORMO et CUISINIER s'interrogent sur la densité des logements : 600 m<sup>2</sup> de terrain par logement ? Possibilité de diviser un terrain de 3000 m<sup>2</sup> ?

M. CHWALIBOG leur précise que l'espace agricole est victime de la consommation foncière. La division parcellaire devrait idéalement être possible selon M. CUISINIER.

M. TORMO souhaite savoir si le service urbanisme peut refuser un Permis de construire si la maison est mal située sur le terrain.

M. CHWALIBOG confirme que le Permis de construire peut-être refusé.

M.NOWAK souhaite savoir si la préemption est automatique. M. CHWALIBOG explique que ce n'est pas le cas, que c'est difficile à gérer, et qu'il ne s'agit pas pour la commune de se substituer à une agence immobilière.

M. CUISINIER précise que ce serait un cout énorme pour la commune. Mme GRECO signale que toute préemption par la commune suppose un projet.

M. CHWALIBOG indique que la commune peut lotir pour présenter des terrains à prix raisonnables.

M. DUPUIS précise que s'il n'y a pas suffisamment de terrains constructibles sur la commune cela peut avoir des répercussions sur le devenir de l'école, c'est un enjeu primordial pour les dix années à venir.

M. CHWALIBOG propose d'inscrire parmi les outils, l'acquisition de terrain en vue de division pour proposer des logements à moindre coûts aux nouveaux arrivants.

Le conseil municipal n'est pas d'accord.

Mme GRECO explique que la commune a déjà essayé de faire un programme social sur trois parcelles communales mais que seule une personne était éligible donc le programme a été abandonné.

M. NOWAK rajoute qu'en fait, la commune a des objectifs mais n'a pas les moyens de les réaliser.



M. CHWALIBOG répond par la négative, l'OAP définit une densité minimale. Le désenclavement des terrains est essentiel.

M. CUISINIER souhaite savoir s'il peut diviser son terrain par exemple.

M. CHWALIBOG répond que le service instructeur de la DLVA doit s'assurer de la compatibilité mais il peut y avoir des dérives quant à l'interprétation et donc on doit s'assurer de la garantie de la densité.

M. CHWALIBOG prendra contact avec M. Bruno AGOSTINI du service instructeur de DLVA à ce sujet.

M. CHWALIBOG continue la présentation du PADD.

M. CUISINIER demande des précisions sur l'exacte situation du Grand Vallon.

M. CHWALIBOG précise qu'il s'agit de terrains au nord-est du village à l'endroit où la route se confond avec le ravin.

Poursuivant la lecture, M. CHWALIBOG est interrompu par l'ensemble des élus sur la rédaction du paragraphe 1.7 qui souhaite rajouter « au moment de l'élaboration, la commune... mais cela laisse toute possibilité en la matière.

Mme GRECO précise qu'il n'y a pas de projet sur les réseaux car ce n'est pas la commune qui les met en place.

M. CHWALIBOG indique que cela concerne les réseaux de chaleur telle l'installation d'une chaudière à pellets pour les bâtiments communaux ou le développement des réseaux de la fibre, ce qui est assez rare.

M. SAUVAIRE souhaite savoir si le fait de réunir les gens sur un lieu consacré au numérique (ex tiers lieux) peut être considéré comme tel.

M. CHWALIBOG explique que cela n'est pas un projet de réseau.

M. CHWALIBOG souligne que le PADD est un espace communal de politique de la commune compatible avec le PLU.

Il protège des continuités. Le PADD justifie du choix de projet dans le PLU.

Il faut établir le juste équilibre.

Mme GRECO souhaite savoir si on a le droit de modifier pour inclure un projet.

M. CHWALIBOG précise que si le nouveau projet exige la modification du PLU et du PADD, il faudra reprendre le PADD et faire une révision du PLU

M. CUISINIER propose un exemple : l'installation de la chaudière a pellets. Cela exige-t-il la révision du PLU.

M. CHWALIBOG explique que la révision n'est pas nécessaire si le PADD est compatible avec le PLU.

M NOWAK demande à changer le terme « place de l'automobile » car trop restreint.

M. CHWALIBOG propose d'écrire « place de stationnement et des piétons »

M. CUISINIER demande si l'augmentation de la capacité d'accueil est possible (parking de Belambra et cœur du village car stationnement anarchique)

M. CHWALIBOG répond dans l'affirmative mais pas en dehors de l'emprise actuelle  
(Emplacement réservé prévu dans le zonage)

M. CHWALIBOG précise que les règles architecturales garantissent le respect du patrimoine et du cadre paysager de Montpezat sont celles qui cadrent le village aujourd'hui.

M. CHWALIBOG évoque la même formulation que Montpezat pour Montagnac concernant la place de stationnement.

Finissant la présentation M. CHWALIBOG demande à l'assemblée si elle souhaite débattre sur certains éléments.

M. DUPUIS interroge sur la faisabilité des 23 maisons.

M. CHWALIBOG précise que les 23 logements impliquent plus de constructibilité.

M. NOWAK interroge sur les 64 logements vacants.

M. CHWALIBOG répond qu'il y aura une possible réhabilitation entre 8 à 10 ans.

M. SAUVAIRE précise qu'il s'agit d'un objectif et non d'une obligation et qu'il serait idéal d'obtenir 23 logements en 10 ans.

M. CUISINIER précise également que fixer ces objectifs sous-entend des contraintes et des efforts à fournir de la part de la commune.

M. SAUVAIRE exprime que la conjoncture est actuellement non maîtrisable et qu'il faut voir l'évolution dans le temps.

M. CHWALIBOG affirme que cela s'était déjà produit dans le passé et Mme LAJOIE confirme le départ des gens pour travailler en ville et leur retour pour vivre leur retraite à Montagnac-Montpezat.

M. CHWALIBOG explique que ces dernières années il y a une reprise de ce phénomène.

Depuis dix ans, il y a eu de gros effort de fait sur les aménagements, équipements et services à Montagnac.  
M. CUISINIER revient sur les logements vacants et explique que les héritages de ces logements fait qu'il n'y a que très peu de bien à vendre.

Monsieur le Maire précise qu'il y a quelques maisons à la vente et que les gens se renseignent en mairie.

Mme GRECO termine le débat en précisant que concernant les structures communales et notamment l'école, la commune dépend de l'académie et de sa décision de fermer ou ouvrir une classe et dans le cas d'une éventuelle ouverture de classe il faudrait repenser à une structure pour le centre de loisirs.



Il résulte des échanges intervenus que les membres du conseil municipal sont satisfaits des orientations choisies et présentées. Il n'en a pas été proposés de nouvelles.

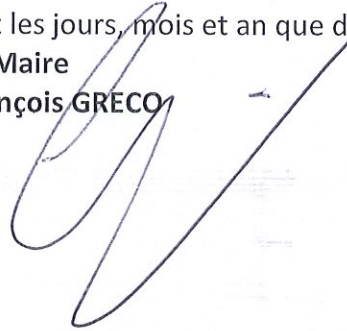
Les membres du conseil municipal ayant débattu des orientations générales du PADD, le maire clôt les débats à 16h30.

La tenue de ce débat est formalisée par le présent Procès-Verbal auquel est annexé le projet du Programme d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme.

Fait les jours, mois et an que dessus.

Le Maire

François GRECO



**Communications ou d'informations diverses transmises par Monsieur le Maire :**

Néant

à MONTAGNAC – MONTPEZAT, le 26 janvier 2021

Le secrétaire de séance,

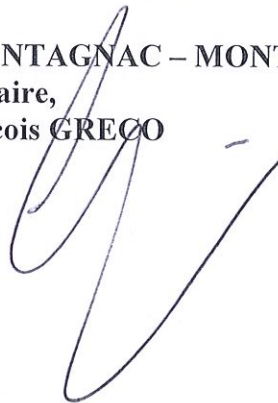


**Vu par Nous, Maire de la Commune de MONTAGNAC – MONTPEZAT pour être affiché le 28 janvier 2021 à la porte de la Mairie et sur les panneaux installés sur la voie publique, conformément aux prescriptions de l'article L.2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales.**

à MONTAGNAC – MONTPEZAT, le 27 janvier 2021

Le Maire,

François GRECO



**Signature des Conseillers Municipaux :**

