

Bernard DALVERNY  
Commissaire enquêteur

## ENQUETE PUBLIQUE

### Plan Local d'Urbanisme Intercommunal **COMMUNES DE LA CÉVENNE DES HAUTS GARDONS**

#### Procès-verbal de Synthèse des observations recueillies

**Vu l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal des communes de la Cévenne des Hauts Gardon.**

Vu l'article R123-18 du code de l'environnement

L'an deux mille vingt trois, le 6 février à 10 heures .

Nous soussigné DALVERNY Bernard, commissaire enquêteur, agissant pour exécution de l'arrêté 005-2022 de Monsieur le Président de la communauté de communes des Cévennes au mont Lozère en date du 28.11.2022.

Conformément aux dispositions de son article 9, nous rencontrons M. Michel REYDON, président de la communauté de communes, en vue de lui remettre le présent procès-verbal et dresser l'inventaire des observations versées à la procédure.

L'enquête s'est déroulée du lundi 19 Décembre 2022 à 09 heures au vendredi 27 Janvier 2022 à 17h00. Il n'y a pas d'incident à relever.

#### **1) Relation comptable des opérations**

Du lundi 19 décembre 2022 au Vendredi 27 Janvier 2023 à l'occasion de nos permanences nous avons reçu 84 personnes et enregistré 36 observations orales. Pendant le même temps 24 ont été adressées par courriers et 28 déposées sur les registres. Soit un total de 88 observations des particuliers auxquelles il faut ajouter les observations formulées par les communes. Toutes ces observations sont développées ci-après et répertoriées dans le tableau suivant.

Afin de ne pas alourdir ce document les observations reçues par courrier ou portées aux registres y sont synthétisées. Les courriers et registres sont annexés au présent et remis au maître d'ouvrage dans le même temps.

## 2) Etat des observations recues

Observation Verbale : O.V

Observation Registre : O.R

Observation Courrier : O.C Mail : O.M

REFERENCE observation	DATE	NOM	O.V	O.R	COURRIER		THEME
					O.C	O.M	
<b>STE CROIX VF</b>							
O.V1 SCVF	19/12/22	CLADEL	X				Changement zonage A vers U
O.V1SCVF C1 SCFV	19/12/22	CHILLAUD	X			X	Changement zonage N vers U
O.V3 SCVF	19/12/22	RENAULT	X				Changement zonage N et A vers U
O.C7 SCVF	27/01/23					X	Diverses observations
O.C2 SCVF	29/12/22	FLANDIN				X	Demande d'information sur le règlement
O.C3 SCVF	25/01/23	RAMES				X	Modification de zonage
O.C 5 SCVF	27/0/123				X	X	Observation générale PLUI
O.C4 SCVF	26/01/23	LESPINES				X	Modification de zonage
O.C6 SCVF	27/01/23	SEVE				X	Observation générale PLUI
O.C 8 SCVF	18/01/23	BRUMBERG				X	Modification zonage vers A
<b>ST ETIENNE VF</b>							
O.V1 SEVF C.5	19/12/22	ALLAKY	X			X	Contestation zonage propriété voisine
O.V2 SEVF C.2	19/12/22	MASBERNARD	X			X	Changement zonage Ap vers A
O.C1 SEVF	05/01/22	DUPRE				X	Changement zonage N vers N1 et N vers A
O.C2 SEVF	08/01/23	BALMOT				X	Changement zonage N vers A
O.C3 SEVF	09/01/23	HOUDEBINE				X	Extension limite constructible
O.V3 SEVF C.3	14/01/23	BRITO	X			X	Changement zonage A vers U

O.V 4 SEVF C.4	14/01/23	DUMAS	X		X		Changement zonage Ap vers U
O.V 5 SEVF	14/01/23	ELZIERE	X				Changement zonage U vers Ap
O.C4 SEVF	24/01/23	BALLESTA				X	Reclassement parcelles
O.C5 SEVF	25/01/23	FABRE				X	Changement Zonage Ap vers A
<b>MOISSAC VF</b>							
O.V1 MVF	21/12/22	PEILLEX	X				Changement zonage N vers A
O.V2 MVF O.C 6 MVF	21/12/22 26/01/23	CAUSSE CLADEL	X			X	Changement zonage A vers U
O.V3 MVF C3 MVF	21/12/22	FLAYOL	X		X		Extension limite constructible
O.C1 MVF	02/01/23	CARTIER				X	Changement zonage vers Nl
O.C2 MVF	09/01/23	LETOUZEY				X	Demande d'information sur le règlement
O.V4 MVF C.4	14/01/23	BARTHELEMY	X		X		Extension limite U et info sur le règlement
O.V5 MVF C5	14/01/23	DOMBRE	X		X		Extension limite constructible
O.V6 MVF	14/01/23	AMPHOUX	X				Demande d'information sur le règlement
O.V7 MVF	14/01/23	PLANTIER	X				Changement zonage vers U
O.V8 MVF	14/01/23	BENOIT	X				Changement zonage vers U
O.V9 MVF	14/01/23	CASTOR	X				Changement zonage vers U
O.V10 MVF	14/01/23	DUFOIX	X				Changement zonage vers A
O.V11 MVF	14/01/23	DUCHEMIN DAVOULT	X				Changement zonage vers U
O.C 4 MVF	17/01/23 25/01/23	THIBON				X X	Changement zonage vers U
O.C 5 MVF	18/01/23	REBOUL				X	Zonage zone inondable
O.V 12 MVF	27/01/23	FLAYOL	X				Extension limite zone U

<b>LE POMPIDOU</b>							
O.V1 LP	21/12/22	DE SABBLET	X				Changement zonage de AUB vers U
O.V2 LP	21/12/22	AFFORTIT	X				Changement zonage de Ap vers U
O.V5 O.C1 LP	09/01/23	BARBUSSE	X			X	Extension limite constructible
O.V3 LP O.C3 LP	09/01/23	GALTIER	X			X	Changement zonage partiel de Ap vers U
O.V4 LP C.10	09/01/23	VALMALLE	X		X		Changement zonage de Ap vers U
O.V6 LP C2 LP	09/01/23	DUBOS	X		X		Contestation zonage général UBNC Malbonnet
O.C4 LP	10/01/23	SAINT-PIERRE				X	Changement zonage Ap partie pour extension et autre vers N
O.R 1 LP	16/01/23	FAÏSSE Monique		X			Changement zonage de A vers U
O.R 2 LP	16/01/23	FAÏSSE Martine		X			Changement zonage de A vers U
O.V7 LP C.8	19/01/23	VANHOVE	X		X		Renseignements sur sujets remarquables sur la parcelle
O.V8 LP O.C 7 LP	19/01/23	LESPINE	X		X		Changement de zonage N vers A
O.C 5 LP	22/01/23	KAUFMANN				X	Observation générale
O.R 3 LP	23/01/23	TINEL		X			Cimetière privé
O.R 4 LP C.10	24/04/23	ETIENNE		X	X		Classement parcelles
O.R 5 LP	26/01/23	ASPERT		X			Observation générale
O.C 6 LP	26/01/23	VIVIN				X	Erreur de zonage
<b>GABRIAC</b>							
O.V1 GAB	04/01/23	CASTAGNOLI	X				Changement zonage de N vers A et changement destination bâtiment.
O.V2 GAB C1 GAB	09/01/23	RODIER	X		X		Demande information règlement bâtiment ruine

O.C 2 GAB	16/01/23	CHABROL				X	Considérations générales sur le PLUI. Demande information sur règlement
O.V 3 GAB	27/01/23	JULIEN	X				Changement de zonage Considération générale PLUi
O.V4 GAB	27/01/23	HANNARD	X				Ruine
<b>BASSURELS</b>							
O.V1 BAS C1 BAS	09/01/23	SIEPRAWSKI	X			X	Demande information droit extension bâtiment zone Ap
<b>SAINT MARTIN DE LANSUSCLE</b>							
O.V 1 SML	14/01/23	BRUC	X				Changement zonage 1AUB pour du A
O.R 1 SML	17/01/23	DELAYRE		X			Changement de zonage
O.R 2 SML	17/01/23	BOUAT		X			Changements de zonages
O.R 3 SML	17/01/23	DELAYRE		X			Changements de zonages
O.R 4 SML	17/01/23	VALENCE		X			Changements de zonages
O.R 16 SML	24/01/23			X			
O.R 5 SML	17/01/23	PLAGNES		X			Changements de zonages
O.R6 SML	19/01/23	GRANDON		X			Agrandissement du zonage
O.R 7 SML	19/01/23	PLAGNES. E		X			Changements de zonages
O.R8 SML	19/01/23	PLAGNES. M		X			Changements de zonages
O.R9 SML	19/01/23	NIO		X			Changements de zonages
O.R 10 SML	19/01/63	ABASTADO		X			Changements de zonages
O.R 11 SML	19/01/23	BRUNEAU		X			Remontage ruine
O.R 12 SML	19/01/23	MICHAUD		X			Changements de zonages
O.C 1 SML	19/01/23	PFISTER				X	Règlement – continuité constructions

O.C 2 SML	20/01/23	DIETLIN				X	Changement de zonage Ap vers A
O.R 13 SML	24/01/23	BOUCHARD		X			Présence de ruines -
O.R 14 SML	24/01/23	PIC		X			Présence de ruines - changement zonage
O.R 15 SML O.V 1 SML	24/01/23 27/01/23	NIO	X	X			Changements de zonage
O.C 3 SML	25/01/23 26/01/23	DURRLEMAN DURRLEMAN				X	Changement de zonage et règlement PLUI en général
O.R 17 SML	26/01/23	LAMBERT		X			Changement de zonage SML et SCVF
O.C 4 SML	26/01/23	BEIGBEDER				X	Zonage / Règlement/ Ruines
O.C 5 SML	26/01/23	BEIGBEDER				X	Observations générales sur le PLUI
O.C 6 SML	26/01/23	CUMET				X	Observations générales sur le PLUI
O.R 18 SML O.C 7 SML	27/01/23 27/01/23	GUIN	X			X	Changement de zonage
<b>MOLEZON</b>							
O.R1 MLZ	19/01/23	SCHRAMM		X			Changement zonage pour du A
O.V1 MLZ	19/01/23	GOISETVALLEE	X				Changement de zonage de A vers U
<b>TOTAL</b>							
Registres				28			
Verbales			36				
Courriers et courriels					24		
Total				88			

A l'issue de l'enquête publique voici l'inventaire des observations recueillies auprès du public, des élus communaux et aussi des personnes publiques associées ainsi que celles du commissaire enquêteur.

### 3) - Observations des particuliers

Qu'il s'agisse des observations verbales recueillies à l'occasion des permanences (O.V.), des observations écrites portées au registre d'enquête (O.R.), des courriers ou des courriels reçus (O.C ..), les observations reçues sont rapportées ci-après par communes :

#### • **Commune de SAINTE CROIX VALLEE FRANCAISE**

**CLADEL, Lilian (O.V 1)** – castaniculteur – La Fabrègue - propriétaire de plusieurs parcelles sur la commune – demande que le classement de ses parcelles D 329 et D 330 – et en A dans le projet du PLUi soient revues afin qu'il puisse réaliser un projet familial de construction d'une habitation. Ces parcelles jouxtent les propriétés HLM et les réseaux.

(Observations orales permanences du 19.12.2022 - O.V1 SCVF)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**CHILLAUD Philippe, (O.V 2 et 4 et O.C 1)** – deux personnes interviennent séparément et un courrier a été reçu concernant M. CHILLAUD.

Dans un premier temps Mme SEVE Marie, et dans un second temps M. DELORY Vincent viennent appuyer le courrier de M. CHILLAUD contestant le classement des parcelles 0471 et 0474 situées au lieu-dit les Bayes classées en zone N. Il s'agit de parcelles viabilisées, situées dans une zone aménagée et aux abords de laquelle un permis de construire a été accepté à proximité. Un permis de construire pour une maison en bois vient de lui être refusé alors que des C.U d'information précédents avaient été acceptés. Dans le courrier joint M.CHILLAUD développe ses divers arguments.

(Observations verbales du 19.12.2022 O.V 2 et O.V 4 – O.C 1 SCVF )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**RENAULT Emmanuel – (O.V3 et OC.7 )** - Agriculteur, Ebéniste et multiservice propriétaire de plusieurs parcelles – 121, 122 et 123 section B qu'il vient d'acquérir (Mai 2022). Ces parcelles sont classées en A et N. Il souhaite construire sur ces parcelles pour y établir son exploitation agricole. Une maison d'habitation et un atelier bois y sont projetés. Il estime que son activité est menacée s'il ne peut s'établir sur la commune qui offre peu d'autres solutions d'installation.

Par courrier du 27/01/23 il vient compléter ses observations et développer divers arguments pour appuyer sa demande.

(Observations orales permanences du 19.12.2022 O.V3 SCVF et courrier du 27/01/23 – O.C 7 SCVF)

<u>Observation du C.E :</u>
-----------------------------

Il conviendra d'éclaircir la situation de ces parcelles qui viennent d'être acquises par M. RENAULT alors qu'elles figurent en Emplacement réservé au profit de la commune.
---

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**FLANDIN, Arnaud, (O.C2 SCVF)** - Propriétaire d'une maison en indivision dans le hameau du Mas Séquier, cette zone est classé sur Ap (Agricole protéger) sur la commune de Sainte Croix Vallée Française. Sur sa propriété il existe un certain nombre de ruines qu'il envisage de reconstruire à plus ou moins longue échéance. Après consultation de l'article L111-23, "La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.", je souhaite savoir qui statue sur l'intérêt architecturale ou patrimoniale des bâtiments?

Dans le projet initial, il existait des pastilles indiquant des ruines pouvant être reconstruite, pourquoi on t elle disparu? Je vous joins le plan du projet que j'ai télécharger il y a un an dans lequel les pastilles apparaissent. liste deS parcelles feuille 000D03 contenant des ruines du lieu dit "le Mas Séquier":- 462- 490- 505- 1679

(Observation courrier mail du 29.12.2022 – O.C 2 SCVF)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**RAMES Patricia, ( O.C 3 et O.C 5 SCVF)** – Sainte Croix Vallée Française

En possession d'un C.U pour la parcelle 15 commune de Ste Croix VF pour construction maison d'habitation - constatent que cette parcelle est classée Ap dans le projet de PLUi – demandent le classement en U. Cette parcelle se situe sous l'Aubre, en bordure de la route principale de la commune.

Par courrier du 27/01/23 ajouté à la lettre de Mme SEVE – développe des considérations générales sur le PLUi – manque de terrains constructibles – non prise en compte des besoins pour l'installation de nouvelles familles.

(Observations courrier mail du 25.01.2023 et courrier du 27/01/23 - O.C 3 et O.C5 SCVF )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**LESPINES, Julien ( O.C 4 SCVF)** – Sainte Croix Vallée Français - La Rouviliente

En tant qu'agriculteur à titre principal exploite ou rénove à des fins agricoles depuis 2021 les parcelles suivantes : A 447, 450, 587, 591, 598, et 854. Elles sont classées en zone « Ap », il demande leur classement en « Agricole » simple, comme la plupart des parcelles attenantes. En 2014 le COPAGE avait mené une enquête auprès des agriculteurs. Des spécificités concernant le futur agricole du hameau avaient été relevées- compte-rendu fourni par le COPAGE ci-joint en pj. Indications non prises en considération dans le zonage du PLUi. Elles concernent les parcelles 447 et 448.

(Observations courrier mail du 26.01.2023 - O.C 4 SCVF)



Au cours de la permanence du 27/01/2023 de 14 heures à 17 heures. Nous avons reçu douze personnes venues consulter le dossier ou déposer des observations.

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**SEVE Marie ( O.C 6 SCVF) – Sainte Croix Vallée Française**

Considérations générales sur le PLUi – manque de nouveaux logements - revoir les zonages constructibles – développe ses arguments et donne des exemples.

(Observations courrier du 27.01.2023 - O.C 6 SCVF )

**BRUMBERG Max-Joseph ( O.C 8 SCVF) – Sainte Croix Vallée Française**

Demande changement de zonage pour la parcelle B 110 - à classer en zone Agricole Jardin afin de pouvoir réhabiliter un bâtiment à usage de garage et abri de stockage de bois – lutherie et ébénisterie – pose en toiture de panneaux photovoltaïques.

(Observations courrier du 18.01.2023 - O.C 8 SCVF )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

• **Commune de SAINT ETIENNE VALLEE FRANCAISE**

**ALLAKY Jean-Louis et MOITTIE Corinne – (O.V 1) –**

Ne comprennent pas le classement de la parcelle H 364 en zone U compte tenu de sa faible largeur et de sa proximité avec la H1025 classée A. Cette bande de terre fait face à leur propriété. Observation formalisée par courrier mail du 14.01.23 (C5)

(Observations verbales permanence du 19.12.2022 O.V 1 SEVF - C5)

<u>Observation du C.E :</u>
-----------------------------

Sur plan, le découpage de cette bande de terre d'une faible largeur toute en longueur le long de la parcelle H1025 peut effectivement interroger.. d'autant qu'elle apparaît en élément de végétation protégé – prairie maigre de fauche ou habitats de milieux ouverts sur le plan de zonage communal.
---

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**MASBERNARD Philippe – (O.V 2) – Agriculteurs – éleveur ovins)**

Propriétaire de nombreuses parcelles agricoles (18 ha) dit avoir découvert que l'ensemble de ses propriétés étaient classées en Zone Ap ou N. Il ne comprend pas ce classement qui lui empêche tout développement et d'aménagement de son activité agricole pour répondre à ses besoins. Il n'y n'avoir jamais été contacté préalablement à l'élaboration de ce projet et pense avoir manifestement oublié. Il demande pour le moins qu'une partie de ses exploitations soient requalifiées en zone A.

Monsieur MASBERNARD déposera un document répertoriant l'ensemble de ses terres (Courrier C2).

(Observation verbale permanence du 19.12.2022 – O.V 2 SEVF)

Réponse de la C.C :
Avis du C.E :

**DUPRE Jean – (O.C1) – La Gaude (06)**

Demande le reclassement de parcelles qu'il est entrain d'acquérir. Il s'agit d'un ensemble immobilier, dit l'Elzet, comportant environ 400m2 de bâti et 13,5 Ha de terres, qui a déjà, depuis au moins 2004, une activité de gîtes et de chambres d'hôtes. Afin de permettre la poursuite et le développement de cette activité, complétée d'actions artistiques et de formation,

Les parcelles 549, 554, 555 et 556 section H classées en N, pour passage en Nl afin de pouvoir y créer un espace d'habitat léger de loisir et ainsi, y poursuivre et y développer une activité d'hébergement touristique, ainsi que pour la réalisation de stages.

La parcelle 1399 section H classée en N pour passage en A, afin de monter un espace vivrier (petit élevage et maraîchage) pour y produire une partie des produits pour les repas communs et la famille.

(Observation courrier du 05.01.2023 – O.C 1 SEVF)

Réponse de la C.C :
Avis du C.E :

**BALMOT Jean – (O.C2) – St Martin de Boubaux**

Observation à propos de la nature de deux parcelles acquises en co-propriété sur la commune de St Etienne-Vallée-Française. Demande que ces parcelles soient classées comme « agricoles » et non plus « zone naturelle ». Le classement de ces parcelles comme « agricole » permet d'envisager la construction d'un hangar de stockage ainsi que d'une serre. Cela renforcerait les capacités de production agricole tout en évitant des trajets logistiques . Joint le relevé d'exploitation concernant ces parcelles (section F 1176 et F186).

(Observation courrier mail du 08.01.2023 – O.C 2 SEVF)

Réponse de la C.C :
Avis du C.E :

**HOUEBINE Emilie Joseph-Edouard (O.C3) – St Etienne Vallée Française**

Propriétaire à Saint Etienne Vallée Française. Le projet de PLUI prévoit la division en deux avec une partie constructible et une autre non constructible. Elle a obtenu un permis de construire et un C.U qui sont joints.

Vu ces éléments, elle demande que sa parcelle 426 soit entièrement constructible au vu du permis obtenu pour la construction d'une maison ainsi que des dépendances.

(Observation courrier mail du 09.01.2023 – O.C 3 SEVF)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**BRITO, Louis (O.V 3 SEVF) – St Etienne Vallée Française**

Propriétaire des parcelles 364 et 1025 lieu-dit La Plaine, – Sur le projet présenté seule la parcelle 364 est classée en U. Demande le classement d'une partie de la parcelle voisine 1025 dans le prolongement de la 364 (Plan joint – secteur hachuré) en vue de créer deux lots constructibles (ces lots sont bornés) - ces lots ont fait l'objet d'un certificat d'urbanisme accepté en octobre 2021.

(Observation verbale permanence du 14.01.2023 – O.V 3 SEVF)

<u>Observation du C.E :</u>
-----------------------------

<p>Cette observation est à rapprocher de l'observation (O.V 1 SEVF ALLAKY du 19/12/22) qui conteste la classement de la parcelle 364 en U.</p>
--

<p>L'alignement d'une partie de la 1025 avec les parcelles voisines qui permet d'élargir la parcelle 364 (suivant plan joint par le requérant) ne nous apparaît pas incohérente sous réserve du classement prairies maigres de fauches repéré sur le plan de zonage.</p>
--

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**DUMAS Philippe (O.V 4 SEVF) – St Etienne Vallée Française - Urbaniste retraité**

Intervenant au nom de MATHIEU Corinne, quartier Meyran. Elle possède 3 parcelles (1056 – 137 – 136) – demande que les 136 et 137 soient classées en U dans la continuité des parcelles voisines en vue d'y créer 2 parcelles à construire. Par contre demande que la parcelle 1056 qui est un bois de chênes soit classée en zone N et non Ap comme prévu. Cette parcelle est un piton rocheux qui n'a jamais été exploitée en agricole.

(Observation verbale permanence du 14.01.2023 – O.V 4 SEVF)

<u>Observation du C.E :</u>
-----------------------------

La zone dite de Meyran est très largement située en zone U – Les parcelles citées par le requérant forment une espèce de bulle Ap à l'intérieur de la zone U qui apparaît peu compréhensible au regard du plan présenté (à l'exclusion de la zone boisée 1056) - elle semble constituer une « dent creuse » au sein de ce quartier.

Réponse de la C.C :

Avis du C.E :

**ELZIERE Jean-Paul (O.V 5 SEVF) – St Etienne Vallée Française -**

Propriétaire parcelle H 1095 – Village – Demande que cette parcelle classée en U soit déclassée pour du Apj - Cette parcelle est inaccessible est exploitée en jardin.

(Observation verbale permanence du 14.01.2023 – O.V 5 SEVF)

Réponse de la C.C :

Avis du C.E :

**BALLESTA Manuel (O.C4 SEVF) – St Etienne Vallée Française**

Agriculteur de la commune de st etienne vallée française demande le reclassement des parcelles suivantes en A:

Les parcelles en propriétés (usufruit Mme Cazamian Marie-Christine): E 396, 397,399, 400, 401, 404, 405, 406, 413, 414, 415, 416, 418, 419, 420, 421, 425.

Les parcelles en propriétés: E 454, 456, 458, 459, 460, 466, 468, 469, 470, 471,473, 518, 579, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 534, 535, 536, 537, 538,539, 540, 541, 542. F 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 447, 448,449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 583, 676, 699, 700,701, 702, 705, 706, 707 et 708.

(Observation courrier mail du 24.01.2023 – O.C4 SEVF)

Réponse de la C.C :

Avis du C.E :

**FABRE Robert (O.C 5 SEVF) – St Etienne Vallée Française - Fabrègues**

Demande de changement de zonage pour les parcelles D 619/ 118/ 623/ 120/ 425/ 617 et 426 classées en Ap pour un classement en zone A.

(Observation Courrier mail du 25.01.2023 – O.C 5 SEVF)

Réponse de la C.C :

Avis du C.E :

• **Commune de MOISSAC VALLEE FRANCAISE**

**PEILLEX Laurent – (O.V 1 MVF)** demeurant Le Lac à Moissac.

Propriétaire de 6 parcelles au lieu-dit le Lac. (E 278/ 279/ 281/305/ 306 et 409). Constate que ces parcelles sont classées en zone N du projet du PLUi alors qu'au regard des impôts ces parcelles sont bien considérées exploitation agricole. Elles sont en partie boisées et en partie en prairies.

Il demande que le classement soit revu en Zone A.. en vue de préserver l'avenir de ces terres qu'il entend exploiter à l'avenir (Exploitation de chanvre pour CBD)

(Observations verbales permanence du 19.12.2022 O.V 1 SEVF)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**CAUSSE Nathalie – (O.V 2 et O.C 6 MVF)** – St Roman de Tusque

Propriétaire des parcelles 700 et 706 – classées en zone A. Elle souhaite que ce classement soit revu vers du zonage U du fait de la continuité urbaine et de la présence des réseaux très proches en bordure de propriété. Sa fille souhaite s'installer et construire sur cette parcelle.

Complément courrier du 26/01/23

Un CU opérationnel a été déposé (récépissé n° 04809723B001). Le tout à l'égout, eau et électricité sont en bordures des parcelles 700 et 706 dans la continuité de parcelles construites du bourg. Le projet de construction s'effectuera sur une ruine existante et n'enlèvera en rien la partie verger déjà présente sur la parcelle. L'accès peut s'effectuer par le chemin communal desservant les parcelles 463 et 706. Les parcelles 463, 700 et 706 sont toutes les trois en propriété de Mr Cladel Lylian. Par ailleurs il n'y a pas de ruisseau attenant, il s'agit juste de la continuité en contrebas de fossé bord de route longeant les parcelles 691, 932, 931, 535 et 534.

(Observation verbale permanence du 21.12.2022 Courrier mail du 26/01/23 – O.V 2 et O.C 6 MVF)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**FLAYOL, Pierre – (O.V 3 MVF)** - Moissac

Propriétaire de la parcelle - 1179 – cette parcelle est partagée en Zone UB et N. Il demande l'élargissement de la partie U (partie hachurée sur plan joint) – en vue d'y construire.

En contre partie il concède que sa propriété voisine (1176) classée en zone A puisse être déclassée en zone N.

(Observation verbale permanence du 21.12.2022 – O.V 3 MVF)

Réponse de la C.C :
Avis du C.E :

**CARTIER, Anthony – (O.C 1 MVF) Moissac**

Pour la SCI Naturarmony concernant les parcelles 000 B 619 de 31 790m<sup>2</sup> et 000 B 580 de 25 302m<sup>2</sup>. Exercices de plusieurs activités : 1) L'enseignement de la permaculture ainsi que des formations connexes (Naturopathie, Phytothérapie, Economie circulaire) 2) La fabrication de compléments nutritionnels biologiques exclusivement issu de la faune et de la flore locale. L'activité secondaire repose sur l'hébergement insolite écoresponsable.

La demande porte sur le reclassement de la parcelle n° 000 B 580 en Zone Ni afin d'une part de créer la voie carrossable à moindre coût (topographie et sol meuble) mais aussi afin de créer une Zone non végétalisée qui protégera des incendies, de la même manière que les chemins DFCI. Cartes jointes.

Les divers arguments sont développés dans le courrier joint.

(Observation mail du 02.01.2023– O.C1 MVF)

Réponse de la C.C :
Avis du C.E :

**LETOUZEY Guillaume, Rodolphe et Alexandre – (O.C 2 MVF)**

Les frères LETOUZEY sont propriétaire de parcelles cadastrées C277, C278 sur lesquelles sont implantées une ancienne magnanerie et une clède situées au lieu-dit « les Combes » sur la commune de Moissac-Vallée-Française,. La magnanerie est à usage d'habitation depuis environ un siècle. L'ensemble est classé en zone Ap. Ils souhaitent attirer l'attention sur le fait que les constructions existantes sur leur terrain ne sont pas repérées comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du L.151-11 du code de l'urbanisme.

Cette famille sollicite que les bâtiments existants sur leur propriété soient repérés au document graphique du PLUi afin de disposer d'une marge de manœuvre sur un changement de destination (vers l'hébergement touristique notamment tel que les gîtes pour exemple).

En outre, d'un point de vue plus global, un travail de recensement complémentaire mériterait d'être effectué afin d'identifier d'autres constructions dans le cadre de ce PLUi

Ils ont identifié de nombreuses constructions isolées ou en hameau, classées en zones A ou N et non identifiées au titre du L.151-11. Cette absence de repérage constitue une lacune importante puisque cela grève d'impossibilité toute mutation de ce patrimoine rural vers une activité économique, que ce soit pour du tourisme mais également de l'artisanat, de la restauration, etc. ce qui est pourtant mis en lumière dans l'axe 1 du PADD du PLUi notamment en terme de valorisation du tourisme et de maintien des emplois sur le territoire.

(Observation courrier mail du 09.01.2023– O.C2 MVF)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**BARTHELEMY Alain – (O.V 4 MVF) Moissac - Fabies**

Ancien exploitant agricole. Propriétaire des parcelles 848/ 850/ 1057/ 1089/ 1086 classées en U. Demande que la parcelle 1059 (classée en A) qui est contiguë aux parcelles citées ci-avant soit en partite classée en U - partie hachurée carte jointe – projet de construction familial.

Pour la parcelle C69 demande la possibilité de reconstruction de la ruine existante pour y créer de l'habitat (hors exploitation agricole) – voirie existante en bord du terrain.

(Observation permanence du 14.01.2023– OV 4 et C4 MVF)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**DOMBRE Mathias – (O.V 5 MVF) St Roman de Tuscle**

Concernant la parcelle 643 à ST Roman. Il demeure sur la parcelle 645 qu'il vient d'acquérir en partie. Il veut acquérir la parcelle 643 voisine. Cette parcelle est coupée en 2 par le zonage partie U partie A. Il demande un léger agrandissement de la zone U afin de pouvoir agrandir son habitation et créer une voie d'accès. (Partie hachurée sur la carte jointe). La partie U d'élargissement souhaitée est de 3 mètres vers l'Est.

(Observation permanence du 14.01.2023– OV 5 et C5 MVF)

<u>Observation du C.E :</u>
-----------------------------

L'élargissement de 3 mètres de la zone U sur la parcelle 643 classée A tel que demandé par le requérant nous paraît raisonnable et sans incidence sur le projet global
--

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**AMPHOUX Anne – (O.V 6 MVF) Moissac Village**

Propriétaire parcelle 379 B - « Le Cambon » - qui est un cimetière familial. Cette parcelle est classée en Ap sur le projet de PLUi – souhaite que cette parcelle soit protégée et demande quelle sont les mesures de protection envisagée pour un cimetière familial.

(Observation permanence du 14.01.2023– OV 6 MVF)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**PLANTIER Laurent – (O.V 7 MVF) Moissac Apprias**

Conteste le classement en zone A de la parcelle 299 – il s'agit d'une maison d'habitation avec un jardin d'agrément. Il n'a jamais été question d'exploitation agricole en ce lieu qui est purement résidentiel.

Ne comprend pas le classement des parcelles 636/ 359/ 409/ 408/ 551/ 561 en zone N – en effet ces parcelles longent le CD 983 elles sont bâties et habitées et viabilisées. Le classement en N est totalement incompréhensible.

Il souhaite émettre une observation d'ordre général – il ne comprend pas pourquoi le PLUi ne couvre pas l'ensemble de la communauté de commune.

(Observation permanence du 14.01.2023– OV 7 MVF)

Observation du C.E :

Le classement en zone N des diverses parcelles citées par le requérant en bordure de la voie départementale et en enclave au sein d'une zone majoritairement A et Ap peut effectivement interroger ..

Réponse de la C.C :

Avis du C.E :

**BENOIT Daniel – (O.V 8 MVF) Moissac Camp de l'Elze**

Possède une maison d'habitation au Camp de l'Elze – dans le projet de PLUi ce secteur est classé en Ap – Il n'est pas agriculteur – Il souhaite agrandir son habitation (clède existante) pour une superficie d'environ 80 m<sup>2</sup>. Il demande soit un changement de zonage pour la parcelle 124 qui lui permette d'agrandir son habitation soit une dérogation qui lui permette de réaliser ces travaux. Il précise que l'ensemble de la propriété est exploitée par un agriculteur (élevage chèvres) et que l'agrandissement projeté ne gênera en rien cette exploitation.

(Observation permanence du 14.01.2023– OV 8 MVF)

Réponse de la C.C :

Avis du C.E :

**CASTOR Didier – (O.V 9 MVF) Moissac Arpias**

Propriétaire des parcelles 312/ 328/ 313/ 456/ 455 classées en Ap et N. Il exploite la SARL MEP (Arles) comme Paysagiste – Il souhaite s'établir sur la commune en vue d'y exercer son activité. Pour ce faire il souhaite pouvoir construire un atelier et une maison d'habitation. Demande la possibilité de le faire sur les parcelles précitées.

(Observation permanence du 14.01.2023– OV 9 MVF)



Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**DUFOIX Xavier – (O.V 10 MVF) St Roman de Touscle – Le Mas Haut**

Entrepreneur – Il possède les parcelles 255/ 256/ 287/ 288/ 289/ 293/ 427/ 428/ 429/ 430 – Le Mas – ces parcelles sont classées A / Ap et N .

Pour une unicité d'ensemble souhaite que la totalité des parcelles soient classées en zone A.

Il souhaite également reconstruire 2 ruines existantes qui figurent au relevé cadastral.

(Observation permanence du 14.01.2023– OV 10 - C10MVF)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**DUCHEMIN DAVOULT – François et Camille – (O.V 11 MVF) St Roman de Touscle – Le Camp Neuf.**

Propriétaires des parcelles 934/ 937/ 940 – Camp Neuf. Agricultrice élevage de chèvres – Artisan bâtiment.

Ont acheté les parcelles citées au printemps 2022 pour s'y établir maison principale pour exploitation agricole – pour ce faire ont obtenu un certificat d'urbanisme opérationnel permettant cette construction. L'ensemble des réseaux – eau – électricité – tout à l'égout traverse ces terrains.

Le projet de PLUi classe ces parcelles en zone Ap – ils souhaitent pouvoir poursuivre leur projet et réaliser l'opération pour laquelle ils ont acheté ces parcelles telle que validée par le C.U.

Ces parcelles jouxtent la zone de loisir qui est aménagée.

(Observation permanence du 14.01.2023– OV 11 MVF)

<u>Observation du C.E :</u>
-----------------------------

<p>L'observation formulée par la famille DUCHEMIN DAVOULT nous semble mériter une attention particulière.</p>
---

<p>L'achat de la parcelle incriminée a été réalisé il y a moins d'un an à l'appui d'un C.U favorable à la construction d'une maison d'habitation.</p>
---

<p>Le classement en zone Ap qui interdirait cette réalisation semble incohérent d'autant que ces parcelles sont équipées de tous les réseaux.</p>
---

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**THIBON Michel (OCC 4) – Moissac - Le Fez Begon**

Demande que la parcelle A231 soit classée en UBnc ou UAnc dans sa totalité (déjà classée UAnc en partie, et en N pour le reste).

Egalement propriétaire de la parcelle A230 sur laquelle est construite une maison d'habitation: cette maison occupe la totalité de la surface de la parcelle A230 (classée en AUnc). Ainsi, la terrasse et l'aire de stationnement attenant à cette maison se trouvent sur la parcelle A231, sur la partie classée en N.

L'objectif de la demande est de pouvoir, à terme, aménager/agrandir la terrasse et recouvrir l'aire de stationnement (sur une surface de moins de 20 m2).

S'il est impossible de classer la totalité de la parcelle A231 en U, est il possible de classer au moins les abords de la maison en A230 comme indiqué sur le schéma joint?

(Observation courrier mail du 17.01.2023– O.C4 MVF)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**REBOUL Christine et Yves (O.C 5 MVF) – Moissac – La Clède**

Demande de revoir le zonage effectué sur leur propriété : La Clède à Moissac Vallée Française. Les 3 bâtisses de la propriété apparaissent en zone inondable alors que depuis la fin du 19ème siècle l'eau n'a jamais atteint ce niveau, même lors des crues les plus importantes. Copie du plan cadastral joint – Parcelles n° 150,151 et 152

(Observation courrier mail du 18.01.2023– O.C5 MVF)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**ETIENNE Nathanael – (O.R 4 LP et C.9) – Moissac**

Pour la coopérative Fromagerie des Cévennes – Située sur la commune de Moissac parcelles 301 / 304/ 416/ 415/ 571 souhaite porter à connaissance leur projet d'agrandissement.

(Observation registre du 24/01/2023 - O.R 4 LP et C.9)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**FLAYOL Axel, ( O.C 12 MVF) – Moissac**

En possession d'un C.U pour la parcelle C 1092 commune de MOISSAC pour

construction maison d'habitation - Ce CU lui impose la création d'un chemin d'accès à la RD qui se situe au milieu du terrain. La création du chemin d'accès lui impose de déplacer l'implantation de sa construction de quelques mètres. Pour pouvoir satisfaire cette obligation il demande que l'ensemble de sa parcelle soit classée en Ub .

Sur la parcelle voisine 1094 son frère agriculteur souhaite établir un hangar agricole. Il demande le classement de cette parcelle en zone A plutôt que Ap tel que prévu au projet.

(Observations verbale du 27.01.2023 - O.V 12 MVF )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

• **Commune de LE POMPIDOU**

**DE SABLET Serge** représentant son frère Bertrand – (O.V 1 LP) demeurant Lyon.

Propriétaire de la parcelle 524 – ( Classée 1 AUB) vient se renseigner sur le règlement applicable sur cette parcelle;

Son frère souhaite pouvoir y construire et demande son classement en zone U du fait de son positionnement proche des autres habitations et de la proximité des réseaux.

(Observations verbales permanence du 21.12.2022 O.V 1 LP)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**AFFORTIT Henri** – (O.V 2 LP) – retraité - Le Pompidou

Propriétaire de la parcelle 522 – classée en zone Ap. Il demande que ce classement soit revu vers du zonage U du fait de la continuité urbaine et de la présence des réseaux très proches en bordure de propriété. Son fils souhaite s'installer et construire trois chalets sur cette parcelle pour créer du locatif.

(Observation verbale permanence du 21.12.2022 – O.V 2 LP)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**GALTIER, Paule** - (O.V 3 LP) – Le Village – Le pompidou

Propriétaire de la parcelle 1004 située en bord de route (Biasse – Ste Croix ) dans la continuité du village. Cette parcelle est classée en Ap. En bout de parcelle elle possède le gîte rural « La croisette » qu'elle exploite. Ce gîte est intégré en zone U. Elle demande qu'une bande de terrain située le long de la route soit associée à cette partie en U afin de permettre des constructions futures à destination de ses enfants.

(Observation verbale permanence et courrier du 09.01.2023 - O.V 3 LP et O.C3 LP)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**VALMALLE, Jean - (O.V 4 LP et C.10 ) – St Jean du Gard**

Propriétaire des parcelles A 201 et 202 classées en Ap.

Compte tenu de leur position en continuité du village en bord du chemin communal demande que ces parcelles soient classées en zone U. Elles sont viabilisées eau- électricité en bord du chemin communal.

(Observation verbale permanence du 09.01.2023 - O.V 3 et C10 LP)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**BARBUSSE Michèle – (O.V5 LP - O.C 1) – La Coste**

Vient compléter ses observations déposées par courrier mail. Demande de corrections de zonage concernant le hameau de La Coste, sur la commune du Pompidou. Elle souhaite que la partie constructible de ses terres soit élargie – (Plan joint) Elle demande que la piscine et le cimetière familial soient sortis de la zone Ap. Trois de ses enfants souhaitent investir pour l'avenir sur ses terres. Le hameau de La Coste est séparé en 2 parties: la partie "basse" à l'ouest (parcelles 694, 696 et autour) et la partie "haute" à l'est (parcelles 774, 165 et autour).

Sur le plan de zonage actuel, la partie située en zone UAnc s'arrête au sud et à l'est au ras des constructions. Cela pose problème car certaines constructions et aménagements n'ont pas été pris en compte: C'est la raison pour laquelle demande que la zone UAnc soit étendue au sud et à l'est des bâtiments (sur les parcelles 714, 709, 719, 720, 721 et 718) afin de prendre en compte les installations existantes et de permettre quelques aménagements autour des constructions (terrasse, réhabilitation, agrandissement par exemple). Les parcelles 709, 719, 720, 721 et la parcelle 710, placées en zone Ap, sont des pentes quasi à pic occupées par de la forêt -inexploitée (inexploitable car difficile d'accès) et que ces parcelles n'ont jamais été des parcelles agricoles.

(Observation verbale du 09/01/23 et courrier mail du 09/01/2023 – O.V5 LP et O.C 1 LP)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**DUBOS Marie-Françoise – (O.V 6 LP et O.C 2) Le Masbonnet – Le Pompidou**

Elle nous remet un courrier dans lequel elle questionne et conteste le zonage UBNC appliqué au lieu-dit Masbonnet. Elle considère qu'il s'agit d'une zone agricole non habitée et qui ne semble pas équipée des réseaux.

Ce classement lui apparaît contradictoire avec le contenu global du PLUi sur le volet de la protection de la nature, du patrimoine, des terres agricoles, des vues remarquables.

Des voies de circulation figurent sur les plans alors qu'elles n'existent pas.

(Observation verbale du 09/01/23 et courrier du 09/01/2023 – O.V6 LP et O.C 2 LP)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**SAINT-PIERRE, Michel – (O.C LP 4) Le Masbonnet – Le Pompidou**

Propriétaire des parcelles cadastrées section A n° 734 et n°124 au Masbonnet, commune du Pompidou où il a construit sa maison - Le projet de zonage du PLUI actuellement en cours d'élaboration prévoit d'inscrire ces parcelles en zone agricole protégée. Il envisage de s'installer définitivement dans cette maison faisant sa résidence principale et pour se faire il projette une extension pour créer une pièce supplémentaire. Il demande qu'un périmètre reste constructible autour de son habitation et souhaite que le restant soit classé en zone N s'agissant de terres qui n'ont jamais été exploitées.

(Observation courrier mail du 11/01/23 – O.C 4 LP)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**FAÏSSE Monique – (O.R 1 LP) – Le Valat - Le Pompidou**

Conteste le classement en Zone A de plusieurs parcelles (C 52/ 73/ 74/ 75/ 76/ 77/ 78 et 79) situées autour de son habitation « Le Valat » – il ne s'agit pas d'une zone agricole mais résidentielle. Elle demande la modification de ce zonage.

(Observation registre du 16/01/23 – O.R 1 LP )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**FAÏSSE Martine – (O.R 2 LP) – La Rouquette - Le Pompidou**

Conteste le classement en Zone A de plusieurs parcelles (C 59/ 62/ 63/ 64/ 65/ 66/ 69 et 71) où se situe son habitation « La Rouquette » – Elle demande la modification de ce zonage.

(Observation registre du 16/01/23 – O.R 2 LP )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**VANHOVE, Michel et Hilde, – (O.V7 LP et C.8) – Le Mazaribal – Le Pompidou**

Propriétaires des parcelles E 30 et E 1152 - remarques la présence de deux points verts (sujets remarquables » sur le plan présenté au PLUi – souhaitent savoir à quoi correspondent ces points – aucun élément remarquable n'est présent sur ces parcelles.

Sur la même parcelle figure une partie hachurée - cette partie est exploitée en jardin potager et ne correspond pas à un alignement d'arbres protégé ..  
(Observation verbale du 19/01/23 – OV. 7 LP er C.8)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**LESPINE, Julien – (O.V 8 et OC 7) - Mas Roger – Le Pompidou**

Propriétaire de terres agricoles – châtaigneraies et. paturages – classées N.  
Demande passage en zone A .

Souhaite le classement d'une parcelle proche de son domicile en zone U afin d'y construire une bergerie de 120 m<sup>2</sup>.

Exploite plusieurs parcelles agricoles sur la commune de Ste Croix Vallée Française dont il ne comprend pas la différence de classement en A et Ap alors qu'il s'agit d'un ensemble totalement homogène (Hameau de Rouvillente et C astelviel)

Va formaliser ses observations par courrier afin de matérialiser sur plan l'emplacement des parcelles concernées.

Pour la commune du Pompidou – Mas Roger

Exploite comme agriculteur les parcelles E 448/ 449/ 450/ 460/ 461/ 462/ 463/ 465 et 902

classées en zone Naturelles – demande leur classement en zone A – une demande de PC a été déposé pour la parcelle 449.

Il exploite également les parcelles E 446 et 447 classées en N il demande leur classement en A de même pour la E 464 qui est un potager et un poulailler.

L'ensemble est un ensemble foncier agricole cohérent.

(Observations verbales du 19/01/23 (O.V 8 LP– et observations courrier O.C 7 LP)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**KAUFMANN Henri – Nadine – (O.C 5 LP) Le Pompidou – Le Masbonnet**

Propriétaires du Masbonnet – approuvent les objectifs du PLUi – évoquent la réalisation du chemin conduisant à leur propriété qui a été réalisé par un propriétaire privé – considèrent comme important le développement du village en vue d'offrir des perspectives nouvelles d'hébergement .

(Observation courrier mail du 22/01/23 – O.C 5 LP)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**TINEL née ALMUEIS- (O.R 3 LP) - Le Pompidou - village**

La parcelle C971 est un cimetière privé famille ALMUES - Mme TINEL demande qu'il en soit tenu compte sur les documents graphiques.

(Observation registre du 23/01/23 – O.R 3 LP)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**ASPERT Pierre – (O.R 5 LP) – Le Pompidou - Le Masbonnet**

Les années COVID ont favorisé la demande de logement en campagne. Il se dit surpris du peu de nombre de terrains constructibles éligibles dans le PLUi - qui selon lui ne permettent pas de se développer.

(Observation registre du 26/01/23 – O.R 5 LP)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**VIVIN Félicien - (O.C6 LP) – Le Pompidou**

Constate une erreur de zonage (Zone N) pour du terrain sur lequel il est en chantier parcelles OE 118/ 119 /120/ 121/ 122 suite à permis de construire de 2021.

(Observation courrier mail du 26/01/23 – O.C 6 LP)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

- **Commune de GABRIAC**

**CASTAGNOLI, Estelle – (O.V 1 GAB)**

En phase d'acquisition d'une propriété – Hameau de La Coste - en vue d'y établir son exploitation agricole – culture de plantes médicinales et Verger. S'interroge sur plusieurs parcelles qu'elle va acquérir .

Parcelle 95 - classée en N sur la carte alors que cette parcelle est exploitée en agricole

(verger Pêcher)

Parcelle 96 – souhaite changer la destination du bâtiment existant bâtiment agricole pour son habitation future.

Parcelle 552 – souhaite exploiter en verger cette partie classée en N - sur cette même parcelle demande la possibilité de construire un bâtiment agricole en dur à la place d'une serre tunnel existante. Elle se situe en périmètre immédiat des bâtiments déjà existants.

Le 19.01.23 permanence de St Martin de Lansuscle complète sa première observation .

Parcelles 98/ 99/ 100/ et 102 changer zonage de Ap vers A – zone de cultures diverses et construction d'un abri agricole.

Parcelles 107/ 145 classées en N à passer en A – pour y pratiquer diverses cultures.

(Observations verbales permanences du 04.01.2023 et 19.01.23 – O.V 1 GAB)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**RODIER, André (O.V2 GAB et O.C1 GAB) – Massillargues - Gabriac**

L'intéressé dépose une observation courrier – Sa demande porte sur la parcelle A 78 – Massillargues – commune de CABRIAC. Sur cette parcelle figure une ruine – Il souhaite vérifier les obligations de reconstruction concernant les bâtiments existants. Des points rouges figuraient dans le projet initial. Ces points ont disparus sur le projet de PLUI présenté à l'enquête.

(Observation verbale et courrier permanence du 09.01.2023 – O.V 2 GAB et O.C1 GAB)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**CHABROL, Raymond – (O.C 2 GAB) – Massillargues - Gabriac**

L'intéressé porte plusieurs observations sur l'élaboration du PLUi, dans sa globalité. Ces observations portent sur :

–l'attractivité du territoire, le solde migratoire, les dynamiques d'entreprise, les politiques publiques, la sous dotation des services publics et médicaux, le manque de coordination avec les PLUi sur l'ensemble de la zone et l'attractivité économique. L'habitat léger et le logement social. L'élaboration des cartes de zonage.

M. CHABROL, questionne au sujet des ruines réhabilitables - plus particulièrement pour celle située sur sa parcelle (68) . La nouvelle carte par hameau rend telle cette parcelle 68 réhabilitable

(Observation courrier mail du 16.01.2023 – O.C 2 GAB )



Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**JULIEN Jeannine (O.V3 GAB ) – Gabriac**

En matière de couverture des toitures il serait bon d'autoriser le « bac acier » avec un cahier de charges de coloris et de formes pour faciliter la pose de panneaux solaires.

De nombreuses parcelles sont répertoriées en zone N alors qu'elles devraient être classées en Agricole.

Demande que les parcelles C 354 / 355 et 375 dont elle est propriétaire soient classées en A ou Ap.

Demande où en est la demande formulée à l'ARS concernant les sources.

(Observation verbale du 27.01.2023 – O.V 3 GAB )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**HANNARD Jean (O.V4 GAB ) – Gabriac**

Propriétaire d'une ruine sur la parcelle A 224 - souhaite pouvoir reconstruire cette ruine.

(Observation verbale du 27.01.2023 – O.V 4 GAB )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

• **Commune de BASSURELS**

**SIEPRAWSKI, Michel et Chistiane – (O.V1 BAS et O.C1 BAS) - Nimes**

Viennent déposer une observation et un courrier concernant leur maison d'habitation Mas Soubeyran – située lieu-dit Braguette qu'ils souhaitent pouvoir agrandir (129, 130, 933 277, 278) – située en zone Ap.

Vu le règlement en zone Ap une ambiguïté existe sur cette possibilité d'extension du bâtiment de résidence existant alors que cette possibilité existe pour la zone A.

Suivant le cas ils demandent soit une modification du zonage soit une modification du règlement applicable aux bâtiments existants.

(Observation verbale et courrier permanence du 09.01.2023 – O.V1 BAS et O.C1 BAS)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

• **Commune de SAINT MARTIN DE LANSUSCLE**

**BRUC Evelyne (O.V1 SML) – St Martin- Nogaret**

Propriétaire lieu-dit Nogaret à ST MARTIN. Possède la parcelle 892 qui est classée en AUB. Demande que cette parcelle soit classée en zone A et non en U comme projeté. Elle n'a jamais été informée ou interrogée sur le classement de cette parcelle qu'elle n'a pas l'intention de céder ou vendre.

(Observation verbale du 14.01.2023 – O.V 1 SML)

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**DELAYRE Arnaud – (O.R 1 et O.R3 SML) – St Martin de Lansuscle -**

Pour les parcelles OB466/ OB 461/ OB 0961 classées en A - à un projet de construction d'un abri pour animaux (ânes) – parcelles utilisées mais non pourvues d'abris.

Changement de classement de Ap en A pour les parcelles OA 588/ 589/ 590/ 591/ 490/ 491/ 492/ 469/ 486/ 485 ne correspond pas à une châtaigneraie greffée. Pourrait envisager construction bâtiment agricoles.

(Observation registre du 17.01.2023 – O.R 1 et O.R3 SML )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**BOUAT Richat – (O.R 2 SML) – St Martin de Lansuscle -**

Demande changement de classement pour les parcelles :

D 979 – Maison non indiquée demande classement en N , D 665 – Parcelle exploitée jardin demande classement en Apj, D 422 et 420 - ruines non indiquées sur les plans : D 462 – ruines et bâtiment agricole non indiqués sur plan – les béals de cros ne sont pas indiqués, D 1064 et 1065 – maison non indiquée – en zone N – D 346 maison La clède, D 762 à classer en N, D 508 / 509 et 510 ruines le Marlunes.

Sur parcelle D 579 projet de pose de panneaux solaires sur une zone de rochers attenants à la maison.

Question : Pourquoi avoir utilisé des cartes cadastres non mises à jour plutôt que des photos aériennes récentes. De nombreuses bâtiments ne figurent pas sur les plans.

(Observation registre du 17.01.2023 – O.R 2 SML )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**PLAGNES, Pierre – (O.R 5 SML) – St Martin de Lansuscle**

Indique la présence de ruines parcelle A 203 - Le Mas du Tour à classer en A.  
(Observation registre du 17.01.2023 – O.R 5 SML )

Réponse de la C.C :
Avis du C.E :

**GRANDON, Rémy – (O.R 6 SML) – St Martin de Lansuscle**

Parcelle D0743 – demande étendre le zonage naturel autour des constructions existantes en vue de procéder à l'agrandissement des constructions existantes hors contexte agricole. Demande le classement de toute la parcelle en N  
(Observation registre du 19.01.2023 – O.R 6 SML )

Réponse de la C.C :
Avis du C.E :

**PLAGNES Elie – (O.R 7 SML) – St Martin de Lansuscle**

Demande classement en A des parcelles OD 182/ 183/ 181/ 180 où figure une habitation à rénover et des parcelles de jardin exploitables.

Parcelle OD 322 serait mieux classée en A accès facile pour un bâtiment agricole.  
(Observation registre du 19.01.2023 – O.R 7 SML )

Réponse de la C.C :
Avis du C.E :

**PLAGNES Mathile – (O.R 8 SML) – St Martin de Lansuscle**

Demande classement des parcelles D 15 / 16 en zone agricole. Le passage du bas de la parcelle D018 en zone Naturelle de loisir pour y faire de l'accueil touristique.

(Observation registre du 19.01.2023 – O.R 8 SML )

Réponse de la C.C :
Avis du C.E :

**NIO Gildas – (O.R 9 SML et O.V 1) – St Martin de Lansuscle**

Demande classement des parcelles A 0513/ 0514 en zone agricole pour pouvoir y installer une serre et un abris de jardin.

Signale présence de ruines non référencées en C 0705 et B0 661

Propose d'autoriser la construction de serres en zone Apj

Permanence du 27/01/23

Demande le changement de zonage de plusieurs parcelles E 413 / 419 / 279 et 417 pour que ces parcelles soient classées en Np / A ou N suivant le plan joint.

(Observation registre du 19.01.2023 – O.R 9 et O.V 1 SML )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**ABASTADO-LECLERC, Pierre – (O.R 10 SML) – St Martin de Lansuscle - La Tour**

Demande le changement d'affectation de parcelles Np en A. Plusieurs projets agricoles en cours. Une serre 304 – abri agricole 305 – 308/ 309/ 310/ 311 /313 abris et serres – 306 séchoir à plantes – 708/ 709/ 711 réfection d'un bassin.

Signale présence d'une ruine et d'une source sur la 329 . La plupart des parcelles mentionnées sont concernées par l'installation en agriculture AB – ECOCERT.

(Observation registre du 19.01.2023 – O.R 10 SML )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**BRUNEAU Sonia – (O.R 11 SML) – St Martin de Lansuscle - Malafosse**

Section C parcelle 60 – présence d'une ruine (murs existants) – souhaite pouvoir remonter cette ruine en vue d'y créer un refuge en accès libre – Gratuit permet aux passagers de se poser pour la journée ou la nuit – concept existants dans d'autres zones montagnes.

(Observation registre du 19.01.2023 – O.R 11 SML )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**MICHAUD SORET Antonin – (O.R 12 SML) – St Martin de Lansuscle - Nogardel –**

Le Plan - parcelles 445 /447 – ruines dans le hameau partiellement habitables.

Nogardel – parcelles 768 / 763/ 758 actuellement en N à passer en A ou parcelles 763/ 768 en Uanc en vue d'y créer de l'habitat. .

(Observation registre du 19.01.2023 – O.R 12 SML )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**PFISTER Hubert – (O.C 1 SML) – St Martin de Lansuscle**

Demande que le maintien de la possibilité de construire en continuité du bâti existant soit inscrit au PLUi.

(Observation courriel du 19.01.2023 – O.C 1 SML )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**DIETLIN Thibaud – (O.C 2 SML) – St Martin de Lansuscle**

Demande changement de classement de Ap vers A pour la parcelle C 155. Il y a actuellement un CU sur cette parcelle, un projet de permis pour une maison d'habitation et d'éventuelles extensions futures.

(Observation courriel du 20.01.2023 – O.C 2 SML )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**BOUCHARD, Jean-Marc – (O.R 13 SML) – St Martin de Lansuscle**

Demande prise en compte de ruines d'habitation sur la parcelle D641

(Observation registre du 24.01.2023 – O.C 13 SML )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**PIC, Norbert – (O.R 14 SML) – St Martin de Lansuscle**

Signale présence de ruines d'habitation sur les parcelles C 539 /C 529/ C 589/ C581/ C595/ C597/ C668 et C525. Veut garder la possibilité de les reconstruire ou les agrandir sollicite classement en N.

En vue d'une possibilité d'installation agricole demande changement des parcelles suivantes vers la zone Agricole – C540/ C541/ C539/ C538/ C537 / C543/ C542/ C553/ C552/ C551/ C 839/ C544/ C554.

(Observation registre du 24.01.2023 – O.R 14 SML )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :

**DURLEMAN Antoine – (O.C 3.1 et 3.2 SML) – St Martin de Lansuscle - Malhaussette**

Dans un premier courrier :

Contestent le classement de leurs propriétés en zone A (468/ 469/ 461) qui leur apparaît injustifié - les contraintes liées au classement de leur maison en édifice remarquable insuffisamment explicitées au règlement - la superposition des contraintes sur la zone A.

Ils demandent le changement de zonage pour les parcelles précitées de porter au règlement la maison édifiée sur la parcelle 468 la présence de ruines sur la 461 le reclassement des parcelles 461/ 469 en zone Ua ou Uc, d'apporter au règlement les modifications utiles pour édifice remarquable et le classement des parcelles 474/ 475 / 477 de A en Ap.

Dans un second courrier apportent des observations générales relatives à :

-La création de trois hameaux en discontinuité.

-La couverture des toitures.

(Observation courrier mail du 25.01.2023 – O.C 3.1 et 3.2 SML )

Réponse de la C.C :

Avis du C.E :

**LAMBERT Stéphan – (O.R 17 SML) – St Martin de Lansuscle et St Croix VF**

Pour la commune de ST CROIX VALLEE FRANCAISE – demande changement de zonage pour les parcelles C 26/ 30 /31 lieu dit Escouto

Pour la commune de ST MARTIN DE LANSUSCLE demande changement de zonage pour la parcelle E 322

Demande le passage en zone N - parcelles rocheuses et pentues un projet agricole semble difficile – parcelles voisines en N.

(Observation registre du 26.01.2023 – O.R 15 SML )

Réponse de la C.C :

Avis du C.E :

**CUMET Bertrand – (O.C 6 SML) – St Martin de Lansuscle**

Dans un courrier de 2 pages M. CUMET développe ses divers observations - Observations générales sur le PLUI - Mitage et exceptions à la Loi Montagne – recommandations OAP – Objectifs généraux du projet.

(Observation courrier mail du 26.01.2023 – O.C 6 SML )

Réponse de la C.C :

Avis du C.E :

**BEIGBEDER Noémie – (O.C 4 et O.C 5 SML) – St Martin de Lansuscle**

Dans un premier courrier l'intéressée dépose les observations suivantes :

Propriétaire de la parcelle 0151/feuille 1/section 0B sur la commune de Saint Martin de Lansuscle. Demande que les deux bâtiments ruinés qui s'y trouvent soient répertoriés comme "existant" afin de pouvoir envisager leur restauration.

Les 2 parcelles 0151 et 0153 sont actuellement classées en zone Ap-Agricole protégée alors qu'elles comportent des habitations qui pourraient faire l'objet d'extension très limitée. A cet effet demande leur reclassement en zone A-Agricole.

En page 90 du 4.1-Règlement-Pièces Ecrites (RPE), une disposition concernant le recul minimal des constructions nouvelles par rapport aux limites séparatives est compliquée à comprendre et mériterait d'être complétée par un graphique explicatif. Disposition n'est pas applicable à la restauration des bâtiments ruinés existants.

Sur les pièces graphiques du PLUI, des secteurs repérés "TL" présentent des dispositions spécifiques pour leur toiture. Etant données les caractéristiques actuelles du hameau de Andissac demande que le hameau de Andissac soit un secteur repéré TL sur les pièces graphiques du PLUI.

Dans un second courrier d'ordre général très documenté l'intéressée dépose de nombreuses observations et demandes de rectifications concernant les diverses dispositions du PLUI dans son règlement et son esprit (O.C5)

(Observations courriers mail du 26.01.2023 – O.C 4 et O.C 5 SML )

Réponse de la C.C :

Avis du C.E :

**GUIN Jean-louis – (O.R 18 et O.C 7 SML) – St Martin de Lansuscle**

Demande le changement de zonage pour la parcelle B 379 – pour création annexes et agrandissements en passant cette parcelle en N dans le cadre d'une rénovation.

Demande le changement d'une partie de la parcelle B 375 – en Apj pour création de jardin et abri de jardin. En accord avec PNC.

Complète ses observations par courrier mail .

- demande de changement de zone pour la parcelle B379 en zone N pour pouvoir éventuellement envisager la création d'agrandissement ou d'annexes dans le futur, lesquelles seront nécessairement limitées puisque tout cela devra se faire en accord avec les règles du Parc National des Cévennes.

- demande formulée dans la mesure où le bâti existant sur cette parcelle a perdu sa toiture (mais pas ses murs) et n'apparaît pas sur le plan (sur lequel il semble qu'il y ait des vides entre les bâtis alors que l'ensemble est entièrement soudé.

- Réfléchissent par ailleurs actuellement au moyen de rénover cette maison, sans que le projet soit abouti, ce qui motive la demande de classement en zone N pour le cas il apparaîtrait nécessaire dans ce projet de faire les agrandissements ou annexes limités évoquées ci-dessus

- Ont également demandé le changement d'une partie de la parcelle B375 en Apj (haut de la parcelle), puisqu'elle correspond au jardin (potager), de façon à pouvoir y envisager d'y faire un jour un abri de jardin.

(Observation registre du 27.01.2023 – O.R 18 et O.C 7 SML )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

- **Commune de MOLEZON**

**SCHRAMM Sebastien (O.R 1 MLZ) – Molezon**

Propriétaire parcelle B 233 - demande le classement de cette parcelle en Zone A en vue de la création d'un bâtiment technique agricole ainsi que la réfection d'un bâtiment en ruine.

(Observation registre 1 du 19.01.2023 – O.R 1 MLZ )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

**GOISET VALLEE, Annie (O.V 1 MLZ) - Molezon**

Propriétaire des parcelles 307/ 309/ 770 à La Rouvière Basse. Ne comprend pas le classement de ces parcelles en zone A – il n'y a aucune exploitation agricole sur ces parcelles. Du fait que cette zone est construite et urbanisée elle demande le classement en U.

De façon plus générale elle souhaite que les parcelles 342 et 343 propriétés de la Commune soient également classées en U de même que la 341 (ROUMEJON) – ces parcelles sont desservies par un chemin rural – ceci permettrait d'ouvrir des espaces constructibles au bénéfice de nouveaux habitants. Il y a beaucoup de demandes et peu de possibilités.

(Observation verbale du 19.01.2023 – O.V 1 MLZ )

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

#### **4) Avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)**

L'avis porte sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en



oeuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

#### En synthèse :

La modération de la consommation d'espace qui constitue un enjeu essentiel de ce territoire Le PLUi ne prévoit pas de réduction de l'artificialisation des sols à vocation d'habitat et à vocation économique par rapport à la consommation d'espace constatée entre 2012 et 2022. Compte tenu des textes en vigueur et des avancées législatives en la matière, il est attendu une réflexion plus fine sur les potentialités de réduction de la consommation foncière afin de viser les objectifs nationaux.

Le scénario démographique retenu, en contradiction avec les dynamiques récentes, mériterait d'être mieux justifié afin de limiter l'ouverture à l'urbanisation à des fins d'habitat en fonction des besoins réels.

La MRAe estime que le parti pris de renforcer la dispersion de l'habitat affiché dans le projet de PLUi n'est pas compatible avec les objectifs de développement durable mentionnés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme et avec les objectifs du plan d'aménagement et de développement durable (PADD). Elle recommande de définir une armature territoriale hiérarchisée afin de limiter le mitage résidentiel et l'étalement urbain.

La MRAe considère que la démarche d'évitement-réduction des impacts et l'analyse des incidences pour l'ensemble des thématiques environnementales n'est pas suffisamment exposée sur les secteurs susceptibles d'être affectés par la mise en oeuvre du PLUi. Elle recommande de poursuivre la démarche d'évaluation environnementale afin de privilégier les secteurs à urbaniser présentant le moindre impact sur l'environnement.

Réponse de la C.C :
Avis du C.E :

## **5) Observations des Personnes publiques associées**

Le tableau de suivi des avis transmis aux Personnes Publiques Associées figure au dossier. Sur les 11 saisines, seulement 5 réponses ont été enregistrées. Conformément aux dispositions réglementaires, l'absence de réponse vaut avis favorable au projet présenté. Les avis reçus sont développés ci-après :

### ➤ **SERVICES DE L'ETAT – Préfecture de la LOZERE**

**Avis Favorable** – Les services de l'état émettent un avis favorable au projet de PLUi, sous réserve de la prise en compte des remarques émises dans leur avis, avant l'approbation du document.

Ces diverses observations ou recommandations portent sur :

L'évolution démographique projetée qui apparaît ambitieuse au regard de l'évolution négative des dernières années et qui conduit à une consommation d'espace qui ne s'infléchit que faiblement.

Le choix de maintenir et conforter l'habitat dispersé reste mesuré. Trois secteurs définis sur une seule commune (Saint Martin de Lansuscle) qui a conduit à une demande de dérogation à la Loi Montagne.

La consommation foncière induite par l'extension de l'urbanisation impacte les milieux naturels (prairies maigres de fauche). De fait la partie justification des incidences du projet devrait être complétée. Des mesures compensatoires pourraient être proposées pour préserver cet habitat.

Il est demandé de compléter l'analyse des impacts sur les milieux sensibles par la prise en compte des observations formulées par la CDPNAF.

Dans le domaine des enjeux de l'eau et les milieux aquatiques il est demandé d'apporter des compléments sur les conséquences induites par l'extension des urbanisations

Concernant les risques naturels des compléments doivent être apportés en vue d'en assurer une meilleure prise en compte.

Une relecture du zonage et du règlement semble nécessaire en vue de s'assurer de la cohérence des diverses dispositions réglementaires du PLUi avec la réglementation du Parc National des Cévennes.

Une relecture semble également nécessaire pour parvenir à la réalisation des divers projets portés par la collectivité. Certains de ces projets semblent incompatibles avec les dispositions du règlement.

En annexe de son avis, l'état développe ses remarques et compléments à apporter aux différentes pièces du dossier.

#### Prise en compte des enjeux de l'eau et des milieux aquatiques.

Il est nécessaire de préciser les secteurs où se trouvent les réseaux publics d'assainissement collectif ainsi que la présence de systèmes de traitement des eaux usées ainsi que leur conformité. La capacité d'accueil de ces installations au regard de l'extension d'urbanisation prévue.

#### La prise en compte des projets communaux

L'avis énumère les divers projets communaux suivis par les services de l'état leur avancement et leur prise en compte dans les documents du PLUi. Certains de ces projets ne semblent pas compatibles avec les zonages correspondants.

#### Les documents de gestion des risques

Le document de gestion des risques doit intégrer l'ensemble des documents des risques naturels identifiés sur le territoire du PLUi. Il s'agit du risque inondation, du risque incendie, du risque sismique, des mouvements de terrain, du retrait-gonflement des argiles, du radon et des risques miniers. Des observations sont formulées sur la prise en compte de certains de ces risques dans les OAP.

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

➤ **CDPENAF – Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

**Avis Favorable**

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

➤ **PARC NATIONAL DES CEVENNES (PNC)**

Le PNC donne un avis favorable à la compatibilité entre le projet de PLUi et les orientations de la charte, sous réserve d'apporter des éléments de réponse ou des justifications à diverses remarques relatives à la charte du parc national des Cévennes. Ces remarques portent sur les 8 axes définis par la charte du parc soit :

Faire vivre notre culture - Protéger la nature, le patrimoine et les paysages - Gérer l'eau - Vivre et habiter - Favoriser l'agriculture - Valoriser la forêt - Dynamiser le tourisme - Soutenir une chasse gestionnaire.

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

➤ **INAO – Institut National de l'Origine et de la Qualité**

N'a pas de remarque à formuler dans la mesure où le projet ne semble pas avoir d'incidence sur les AOP et IGP concernées.

Réponse de la C.C :
---------------------

Avis du C.E :
---------------

***Observations du commissaire enquêteur.***

*Tous les avis reçus sont favorables avec cependant pour certains des réserves ou des observations. Il s'agit essentiellement d'observations techniques et de préconisations qu'il convient d'intégrer ou de préciser. Les réserves formulées par les services de l'état sont contraignantes et doivent être prises en compte.*

**6) Observations des Maires des communes**

En complément des particuliers, les maires et élus locaux de plusieurs communes ont également participé à l'enquête publique.

L'ensemble de leurs observations ont été formulées à l'occasion des permanences, ou par courrier remis au commissaire enquêteur ou transmis par mail.

<b>Observations des Communes</b>
----------------------------------

<b>Bassurels</b>
------------------

Sans observation.
<b>Gabriac</b>
<p>Observation registre de M. le Maire du 27/01/23</p> <p>Pour faire connaître que malgré ses nombreuses réclamations il n'a jamais obtenu l'ensemble des plans de la commune joints au projet du PLUi – pénalisant pour une analyse plus fine du projet.</p>
Réponse de la C.C :
Avis du C.E :
<b>Moissac-Vallée-Française (St-Roman)</b>
<p>Courrier joint de 7 pages – qui porte les observations formulées par la commune – relatives à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la mise à jour des plans.</li> <li>- demande et arbitrages des communes</li> <li>- les zones de protection</li> </ul>
Réponse de la C.C :
Avis du C.E :
<b>Molezon</b>
<p>Observations :</p> <p>1) Concernant les projets agricoles en A, il faut considérer le temps d'installation avant de prendre en compte la nécessité agricole. L'agriculteur a besoin de matériel et éventuellement d'un bâtiment pour créer son activité d'où la déclaration de cotisant solidaire puis secondaire et enfin principal au fil des ans. Pour pouvoir aider les agriculteurs, il faut réellement étudier ce plan d'installation.</p> <p>2) C384 : La mairie a acquis cette parcelle par les BVSM dernièrement et souhaiterait obtenir avec constructibilité partielle sur cette parcelle (voir pièce jointe) l'accès est existant par un chemin rural entretenu et les réseaux passent à proximité (moins de 20m de la parcelle).</p> <p>3) Stade de foot de Ste Croix : Il faut réserver les parcelles A0137, A0138, A0141, A0142, A0895 et Zone Loisir (Stade de foot et/ou multisports) et A0140, A0142, A0143 en zone</p>

UAnc pour créer des vestiaires et parking.

4 ) Panneaux PV : Sur bâtiments principaux le bac acier peut être admis sous réserve de ne pas être visible et sous condition de servir de support aux panneaux PV ou chauffage solaire.

Réponse de la C.C :

Avis du C.E :

### **Le Pompidou**

#### **Observations :**

1. Concessions de carrières : rien n'est mentionné pour la commune du Pompidou. Il convient d'ajouter la carrière dont l'exploitation par l'entrepreneur A.B. Travaux Services est en cours de renouvellement.
2. Liste des servitudes d'utilité publique : il faut retirer le captage du Mas Roger ; Idem pour l'alimentation en eau potable. Ce captage a été abandonné. Le Mas Roger est désormais desservi par le captage de Tartabizac.
3. Zonage d'assainissement : zone à élargir en y incluant les parcelles du camping du Pompidou (le plan de recollement a été transmis à la communauté de communes)
4. Sur le P.A.D.D. : il faudrait remplacer « un espace intergénérationnel » par « une maison en partage pour personnes âgées »
5. Dans l'O.A.P. du Pompidou : retirer l'école des équipements publics. Celle-ci est fermée depuis quinzaine d'années et elle est désaffectée.

#### **Sur le rapport de présentation, plusieurs remarques :**

1. Page 39 : la commune du Pompidou dispose de 7 logements sociaux et non de 2.
2. Page 44 : est oubliée la bibliothèque du Pompidou, le foyer rural du Masbonnet sur la commune du Pompidou, le terrain de boule du Pompidou
3. Page 45 : n'est pas noté l'ancienne église romane de Saint Flour du Pompidou, qui est aussi un lieu culturel avec une programmation de concerts durant l'été, depuis plus de trente ans. Le foyer rural du Masbonnet La bibliothèque au Pompidou L'agence postale communale. Le tissu associatif : 5 associations sur la commune du Pompidou, et non une maison des associations. Dans les actions mises en place et les projets, la commune du Pompidou « n'existe pas ».
4. La commune du Pompidou dispose d'une salle polyvalente et d'une salle pour les associations.
5. Page 48 eau potable : retirer « Mas Roger. Commune du Pompidou » interconnexion réalisée avec le captage de Tartabizac. Un seul captage pour Le Pompidou.
6. Page 49 : retirer le captage du Mas Roger
7. Page 50 : les travaux concernant l'assainissement collectif sont terminés.

8. Page 51 : point de tri : il existe deux points de tri sur la commune et ne sont pas notés.

9. Page 202 : retirer les sources du Crémat et du Mas Roger. Retirer des colonnes « forages » : le Mas Roger et la source du Masbonnet

**Question :**

Quelles sont les mesures de protection mises en place concernant les cimetières familiaux, aucun d'entre eux n'étant porté sur les plans ?

**Observations portant sur le projet de « Maison en partage » que la Commune souhaite réaliser sur un terrain reçu en don et situé à la sortie du bourg du Pompidou, en bordure de la RD 61**

Dans son courrier la commune développe l'ensemble des arguments visant la création d'une "maison en partage" pour personnes âgées autonomes ou personnes à mobilité réduite, la "Maison de Marthe".

- La note jointe présente le projet qui paraît être d'un intérêt général et social certain.

- Projet qui répond à de multiples attentes et à un réel besoin.

- Trouver des solutions intermédiaires entre le domicile individuel et l'EHPAD, permettant une prise en charge moins lourde et à moindre coût, en phase avec l'évolution des besoins ; en somme, une alternative entre le maintien en domicile et le tout médicalisé.

- Proposer à celles et ceux, du Pompidou ou des villages voisins, un cadre de vie protecteur et sécurisant, à taille humaine, et parfaitement adapté, où seraient "cultivés" convivialité, partage et lien social.

- La commune bénéficie de la donation d'un terrain plat, de 5 700 m<sup>2</sup>, situé à 340 mètres du coeur du village, et viabilisé. . Le projet de "maison en partage" répondant parfaitement à ce voeu,

- La commune prend l'engagement de « n'artificialiser » que 600 à 1 000 m<sup>2</sup> de la parcelle (le reste demeurant en espaces verts aménagés), et bien évidemment de se conformer à toutes les prescriptions architecturales et environnementales qui lui seraient demandées. Il me semble important de signaler également qu'aucune autorisation n'a été donnée par les propriétaires actuelles à quelque agriculteur que ce soit d'exploiter ce terrain comme en témoignent les courriers joints ; l'autorisation de construire sur une partie de la parcelle ne lèserait donc aucun exploitant du Pompidou.

**L'obstacle à sa réalisation**

Obstacle majeur que constitue le classement actuel du terrain en prairie maigre de fauche et sa situation hors des parties urbanisées de la commune.

Réponse de la C.C :

Avis du C.E :

**Sainte-Croix-Vallée-Française**

**Observations :**

Suite aux observations de Mr CHILLAUD, nous souhaitons modifier le zonage de sorte qu'il puisse réaliser sa construction sur les parcelles B471 et B474 sur une surface de 3998 mètre carré. Pour ce faire nous proposons en compensation de classer les Parcelles

D1179,D1180,D70,D72 et D73 en APJ ce qui représente une surface totale de 4575 mètre carré à sortir de la Zone constructible en sachant qu' il en soit que les constructions sur ces parcelles sont difficiles à envisager compte tenu de l'accès et du PPRI

2 :Nous sommes en plein accord avec les observations de Madame Christine MARY SERRE à propos de la construction de l antenne de la maison de santé multi-site et demandons à ce que les parcelles D109, D110,D111 et D1172 soit classée en UA et nous proposons en compensation que les parcelles D155,D153,D154,D156,D172,D170 et D171 classées UANC soit classée en AP

3: Pour l OAP de la Pause merci de corriger la parcelle sur laquelle nous avons souhaité construire en hauteur soit mettre cette autorisation sur la parcelle B482 et non pas B393 sachant ici que la ZAD a été déposé sur la B482

Remarques supplémentaires à propos de notre plan de Zonage et à propos du règlement

1 - Nous souhaitons passer en zone de loisir le terrain de foot soit les parcelles A138 ,A 141,A142 et A895

2 - Nous souhaitons pouvoir facilement poser des panneaux photovoltaïques et demandons la possibilité de poser en dessous de ces panneaux du bac acier ,

Étant entendu que que nous comprenons fort bien que dans ce cas les bacs acier devront être entièrement couverts par les panneaux photovoltaïques

Réponse de la C.C :

Avis du C.E :

### Saint-Étienne-Vallée-Française

La commune de St Etienne Vallée Française est propriétaire du domaine de La Fare d'une superficie de près de 14 hectares comprenant des bâtiments et des terres agricoles.

Cette propriété étant exploitée actuellement par un agriculteur et ce, depuis 2015 pour une période de 9 ans, nous demandons que les terres ci-après, classées en zone N dans le PLUI en cours d'instruction, soient classées en Zone Agricole :

Propriétaire	Localisation Cadastrale	Observations
Commune de St Etienne Vallée Française	Section H N° 887, 888, 889, 890, 891, 893, 969, 903 et 1593	Passer en zone agricole (A)

Réponse de la C.C :
Avis du C.E :
<b>Saint-Martin-de-Lanuscle</b>
<p>Note complémentaire concernant les emplacements réservés</p> <p>La commune de St Martin de Lansuscle demande à bénéficier des emplacements réservés suivants, en sus de ceux déjà présents dans le PLUi p. 341 du rapport de présentation</p> <p><i>SML02</i> remplacer la parcelle par : Parcelle D984 et D147 "atelier des agents" – 732m<sup>2</sup> – cf visualisation cartographique – SML02.pdf</p> <p><i>SML03</i> : Parcelles B891, B699, B892 et B887 création d'une unité cohérente de maisons d'habitations dans le secteur d'OAP « Nogaret Bas » Cf CHG_PLUi_ARRET_3_OAP.pdf p.9 et suivantes 0,33ha</p> <p>Cet emplacement réservé répond principalement aux objectif du PADD « Maintenir la population / Accueillir de nouveaux habitants », « Équilibrer la répartition de l'habitat sur le territoire » et « Maintenir l'habitat dispersé ».</p> <p>Cela appelle à réserver une emprise foncière pour assurer la concrétisation de plusieurs logement sur cette parcelle, la commune souhaite acquérir la parcelle et ainsi préciser les différents lots, les espaces communs et éventuellement créer du logement social sur une partie des lots.</p> <p><i>SML04</i> : Parcelle E412, création d'une unité cohérente de maisons d'habitations dans le secteur d'OAP « la Baraque » Parcelle E412 Cf CHG_PLUi_ARRET_3_OAP.pdf p.13 et suivantes 0,25ha Cet emplacement réservé répond principalement aux objectif du PADD « Maintenir la population / Accueillir de nouveaux habitants », « Équilibrer la répartition de l'habitat sur le territoire » et « Maintenir l'habitat dispersé ».</p> <p>Cela appelle à réserver une emprise foncière pour assurer la concrétisation de plusieurs logement sur cette parcelle, la commune souhaite acquérir la parcelle et ainsi préciser les différents lots, les espaces communs et éventuellement créer du logement social sur une partie des lots.</p> <p><i>SML05</i> : Parcelle E504, création d'une unité cohérente de maisons d'habitations dans le secteur d'OAP « L'escouto » cf CHG_PLUi_ARRET_3_OAP.pdf P.17 et suivantes 0,31ha</p> <p>Cet emplacement réservé répond principalement aux objectif du PADD « Maintenir la population / Accueillir de nouveaux habitants », « Équilibrer la répartition de l'habitat sur le territoire » et « Maintenir l'habitat dispersé ».</p> <p>Cela appelle à réserver une emprise foncière pour assurer la concrétisation de plusieurs logement sur cette parcelle, la commune souhaite acquérir la parcelle et ainsi préciser les différents lots, les espaces communs et éventuellement créer du logement social sur une partie des lots.</p> <p><i>SML06</i> : Parcelle D983, emplacement réservé pour un local attenant à la salle des fêtes</p> <p>Cet emplacement réservé répond principalement à l'objectif du PADD « Équilibrer l'armature des équipements publics » et de conforter la « Polarité culturelle » de St Martin de Lansuscle. Cela appelle à réserver une emprise foncière pour accueillir un local annexe à</p>



la salle des fêtes afin d'y stocker du matériel et d'étendre les fonctionnalités de la salle des fêtes du village de St Martin de Lansuscle.

Pour la commune :

**VALENCE Marie-Améthyste – (O.R 4 SML et O.R 16 SML) – St Martin de Lansuscle**

Classer en A les parcelles La Leyre BO 675/ 674/ 645/ 644/ 643/ 647 Felguerine  
C 502/503/ 542/ 504 / 505/ 506

Changement zonage parcelles A 144 et A 146 vers zonage N

Hameau du Plan – Dutour – Villeneuve – changement parcelles B 562 / B 561 et  
B 560 en zone N en vue possibilité d'y construire des annexes à la maison en accord avec  
les règles du parc (Carte référence La perturade)

(Observation registre des 17.01.2023 et 24.01.23 – O.R 4 et 16 SML )

Observations verbales permanence du 27/01/23

Hameau du Plan :

1 - Souhaite créer une zone permettant à terme la réalisation d'une station d'épuration.  
Parcelles B 832 / B 904 – en rouge sur le plan joint.

2 – Propose de rajouter les tracés de plusieurs béals – béal des abris – béal du cros – et  
béal bézenet. Afin de matérialiser les béals déjà présents sur la carte

3 – La Rouvière

Pour ce qui concerne les parcelles A 500/ 499/ 498 / 495 – demande déjà transmise –  
la commune souhaite réduire la zone A demandée à une partie sur la carte jointe La  
rouvière.

4 – En ce qui concerne les emplacements réservés SM 3 / SML 4/ SML 5 - la commune  
aurait besoin d'étendre l'emplacement réservé sur l'ensemble de la parcelle afin d'y  
prévoir une station d'épuration.

**NIO, Gildas – (O.R 15 SML) – St Martin de Lansuscle**

Demande changement de zonage vers la zone N des parcelles C688/ C 689/ C  
690/ C679/ C680/ C684/ C687/ C686/ C692

En vue de l'installation d'abris de jardins et d'une serre changement en zone A des  
parcelles B853/ B 854.

En vue d'y créer des annexes et agrandissements pour les parcelles A378 / 379  
changement de zonage vers N.

Passage de la B 75 en Apj – Changer le zonage des parcelles A 500/ A499 /A  
498/ A 495 en zone agricole pour y permettre une installation Agricole.

(Observations registre du 24.01.2023 – O.R 15 SML )

Réponse de la C.C :

Avis du C.E :

## 7) Observations du commissaire enquêteur :

Les observations reçues portent pour une grande majorité sur les choix et la définition des zonages définis ainsi que pour certaines des limites fixées pour ces différentes zones. Ces changements apparaissent souvent préjudiciables pour les propriétaires des parcelles concernées. Soit qu'ils réduisent les espaces constructibles pour certains soit qu'ils vont à l'encontre du but recherché d'ouvrir des espaces constructibles destinés à satisfaire les demandes et accueillir de nouveaux résidents. Le territoire comporte de nombreux villages, hameaux et lieux-dits, et nombreux sont ceux qui regrettent de ne pouvoir construire en zone rurale dans laquelle, selon eux, il y aurait de nombreuses possibilités. La motivation du choix des zones concernées par ces modifications est mal comprise. L'application des lois ALUR et Climat et Résilience ont pour effet de réduire de manière conséquente les zones constructibles délimitées par documents d'urbanismes. La remise en cause des conséquences de l'étalement urbain n'a pas été toujours comprise et peut-être insuffisamment expliquée et par conséquent acceptée.

Les demandes particulières de constructibilité sont d'autant plus diverses et nombreuses que dans plusieurs cas, les parcelles sont issues d'un partage familial ou conservées en vue d'un partage familial entraînant des remises en cause des valeurs qui leur étaient attribuées lors du partage ou en vue du partage. Les intervenants ne comprennent pas toujours la différence de traitement dans le classement des secteurs qui pour eux sont identiques.

Plusieurs des demandes formulées nous paraissent pouvoir être réexaminées par le maître d'ouvrage en raison de la situation géographique de ces parcelles au cœur du village ou en proximité, de leur accessibilité et de leur desserte par les réseaux. D'autres pour l'essentiel agricoles qui risquent de restreindre voire empêcher la réalisation de projets d'exploitation.

Il est à noter plusieurs agriculteurs sont venus pour vérifier le classement de leurs parcelles, pour formuler des demandes nouvelles ou formuler des demandes de modifications. Le règlement des zones Ap a fait l'objet de beaucoup de questions. Les parcelles concernées paraissent nombreuses et la finalité de ces zones a fait l'objet de beaucoup d'incompréhension et d'interrogations.

### Le relevage des ruines :

La question du relevage des ruines est très souvent posée. Qu'il s'agisse des modalités de leur reconstruction, de leur aménagement ou de leur usage.

### Les cimetières familiaux :

Les modalités de recensement et de protection des cimetières familiaux revient à de nombreuses reprises est n'est pas traitée dans le projet présenté.

Les sources : Une question est posée concernant le recensement et la protection des sources.

*Il conviendra de préciser les diverses mesures prises pour la prise en compte de l'ensemble de ces observations.*

Dans l'attente de vos réponses relatives à chacune des observations rapportées ci-avant, recevez Monsieur le Président de la Communauté mes cordiales salutations.

Le commissaire enquêteur

Bernard DALVERNY



Dont procès-verbal remis en main propre au maître d'ouvrage du projet qui en accuse réception et qui dispose d'un délais de 15 jours pour produire un éventuel mémoire en réponse.

A Le Collet de Deze le 06 Février 2023

M. REYDON Michel

Président de la communauté de commune.

Le Commissaire Enquêteur

Signé Michel REYDON



Réponses à transmettre par courriel à [bernard.dalverny@gmail.com](mailto:bernard.dalverny@gmail.com) ou par courrier dans les meilleurs délais et dans tous les cas avant le 22/02/2023 à Bernard DALVERNY  
23 Impasse des Magnans 30100 ALES