

Bernard DALVERNY
Commissaire enquêteur

DEPARTEMENT DE LA LOZERE

Communauté de Communes
des
Cévennes au Mont Lozère

ENQUETE PUBLIQUE

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DES COMMUNES DE LA CÉVENNE
DES HAUTS GARDONS**

TITRE 1 - RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

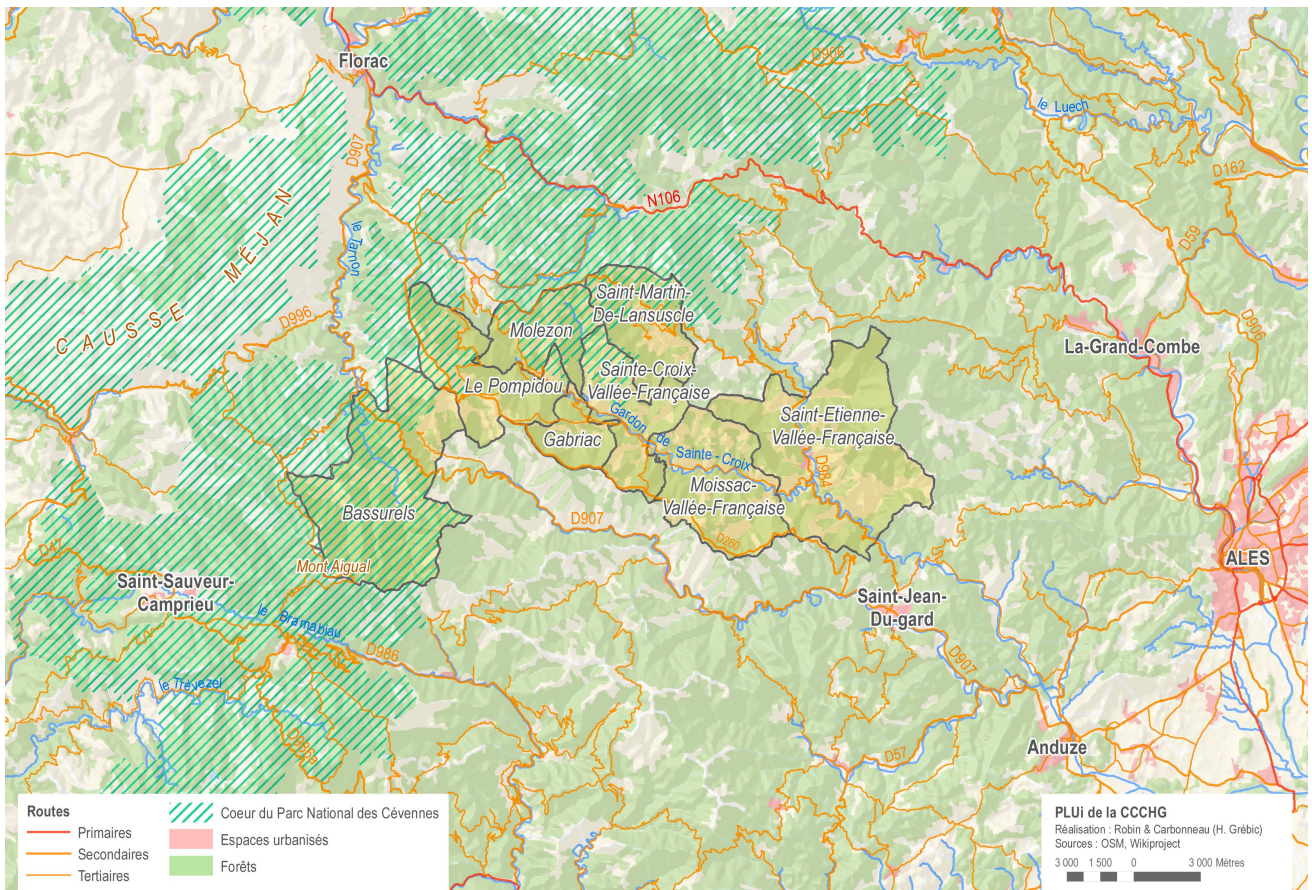
TITRE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête conduite du 19/12/2022 au 27/01/2023

TITRE 1

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

relatif à l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal des communes de la Cévenne des Hauts Gardons



Commissaire enquêteur : Bernard DALVERNY

Conduite du 19 /12/2022 au 27/01/2023

SOMMAIRE

1) GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE.....	5
1.1) Objet de l'enquête publique.....	5
1.2) Présentation générale du territoire.....	5
1.2.1) Situation administrative :	5
1.2.2) Démographie :	6
1.2.3) Géographie et habitat.....	6
1.2.4) Economie.....	6
1.2.5) Équipements et services publics.....	7
1.2.6) L'Agriculture	7
1.2.7) La forêt.....	7
1.3) Cadre juridique.....	7
1.4) Le cadre institutionnel et réglementaire	8
2) COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	8
2.1) Autorité organisatrice.....	8
2.2) Composition du dossier.....	9
2.3) La concertation préalable.....	9
3) NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	10
3.1) Le rapport de présentation.....	10
3.1.1) Chapitre 1 : Le diagnostic stratégique.....	10
3.1.2) Chapitre 2 : L'état initial de l'environnement	11
3.1.3) Chapitre 3 : Synthèse par communes.....	12
3.1.4) Chapitre 4 : Les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement	12
3.1.5) Chapitre 5 : L'évaluation environnementale.....	12
3.2) Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....	13
3.2.1) Thématique 1 : Économie et qualité de vie.....	13
3.2.2) Thématique 2 : Habitat et développement.....	13
3.2.3) Thématique 3 : Environnement et paysage.....	14
3.3) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	14
OAP 2 – Le Pompidou - Le Bourg	15
OAP 3 – Secteur Sainte-Croix- Vallée-Française - La Pause	15
OAP 4 – Secteur Sainte-Croix-Vallée- Française - Le Bourg	15
OAP 5 – Secteur Moissac / Sainte- Croix-Vallée-Française - ZAE	15
3.4) La consommation d'espace et les dispositions prises pour sa modération.....	16
3.5) Règlement écrit.....	17
3.5.1) Les zones Urbaines (U).....	18
3.5.2) Les zones à Urbaniser (AU).....	18
3.5.3) Les zones Agricoles (A).....	19
3.5.4) Les zones Naturelles et forestières (N).....	19
3.5.5) Les différents zonages complémentaires	19
3.5.6) Les servitudes.....	20
3.6) Les diverses incidences environnementales du projet.....	21

3.6.1) Articulation du PLUi avec les divers plans et programmes.....	21
3.6.2) Les risques naturels et technologiques.....	23
3.6.3) Pollution et nuisances	24
3.7) La gestion de l'eau.....	24
3.8) Les réseaux d'assainissement.....	25
4) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	25
4.1) Désignation du commissaire enquêteur.....	25
4.2) Arrêté Intercommunal d'ouverture de l'enquête.....	25
4.3) Modalités de l'enquête	26
4.4) Information du public.....	26
4.4.1) Publications.....	26
4.4.2) Affichage	27
4.4.3) Mises à disposition du dossier.....	27
4.4.4) Dématérialisation du dossier d'enquête.....	27
4.5) Permanences et registre d'enquête	28
4.6) Relation comptable des opérations.....	28
4.7) Etat des observations recues.....	29
4.8) Climat de l'enquête et incidents relevés.....	33
4.9) Clôture de l'enquête	34
4.10) Procès-verbal de synthèse des observations.....	34
4.11) Mémoire en réponse.....	34
5) INVENTAIRE ET ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE.....	34
5.1) L'avis de la MRAE.....	34
5.2) Avis des personnes publiques associées (PPA).....	36
5.3) Observations du commissaire enquêteur aux réponses apportées à l'avis des PPA.....	38
5.4) Observations formulées par les communes	39
5.5) Observations du commissaire enquêteur aux réponses apportées aux communes.....	48
5.6) Observations du public.....	48
5.6.1) Commune de SAINTE CROIX VALLEE FRANCAISE	48
5.6.2) Commune de SAINT ETIENNE VALLEE FRANCAISE.....	52
5.6.3) Commune de MOISSAC VALLEE FRANCAISE.....	55
5.6.4) Commune de LE POMPIDOU.....	62
5.6.5) Commune de GABRIAC.....	67
5.6.6) Commune de BASSURELS	69
5.6.7) Commune de SAINT MARTIN DE LANSUSCLE	70
5.6.8) Commune de MOLEZON.....	79
5.7) Avis du commissaire enquêteur aux réponses apportées aux observations du public.	80
6) CLOTURE.....	81
ANNEXES.....	82
PIECES JOINTES.....	83

1) GENERALITES CONCERNANT L'ENQUETE

1.1) Objet de l'enquête publique.

L'enquête publique objet du présent rapport est relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire des communes de la Cévenne des Hauts Gardons (48). Le PLUi est un document d'urbanisme qui définit le projet global d'urbanisme et fixe les règles générales de l'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Afin de prendre en compte les nouvelles intentions communales pour la maîtrise de leur territoire et de leur développement ainsi que les évolutions législatives et réglementaires le conseil communautaire a décidé d'arrêter un projet d'élaboration d'un PLUi pour un groupement de communes de son territoire et de soumettre le projet aux procédures de consultation et d'enquête publique par délibérations du 28 Juillet 2022.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, et de recueillir l'avis du public sur le projet présenté afin de permettre à l'autorité organisatrice de disposer des éléments nécessaires à son information et à la prise de décision.

1.2) Présentation générale du territoire.

1.2.1) Situation administrative :

Le territoire des communes de la Cévenne des Hauts Gardons se situe dans le département de la Lozère arrondissement de Florac. Composé de 8 communes issues de l'ancienne communauté de commune de la Cévenne des Hauts Gardons ce territoire est intégré à la Communauté de commune des Cévennes au Mont Lozere. Cet EPCI est compétent en matière d'élaboration du PLUi des communes de la Cévenne des Hauts Gardons.

Composé des commune de Saint Etienne Vallée Francaise, Moissac Vallée Francaise, Sainte Croix Vallée Francaise, Gabriac, Saint Martin De Lansuscle, Molezon, Le Pompidou et Bassurels, ce territoire occupe une superficie de 208 km² au Sud du département et limitrophe du Gard.

Communes	Bassurels	Gabriac	Moissac-Vallée-Française (St-Roman)	Molezon
Population	63	100	217	95
Superficie	4634 ha	840 ha	2705 ha	1476 ha
Communes	Le Pompidou	Sainte-Croix-Vallée-Française	Saint-Étienne-Vallée-Française	Saint-Martin-de-Lansuscle
Population	160	272	507	190
Superficie	2280 ha	1857 ha	5099 ha	1805 ha

1.2.2) Démographie :

Le territoire compte 1604 habitants (Insee 2018). Il connaît une évolution démographique légèrement décroissante ces dernières années. Le projet intercommunal est de porter la population communale à environ 1855 habitants à l'horizon 2035.

Caractéristique des territoires ruraux éloignés des grandes aires urbaines le territoire présente une faible densité de population, de l'ordre de 7,7 habitants/km². Elle est comparable à la densité intercommunale (8,1 habitants/km²) mais deux fois inférieure à la moyenne départementale (14,8 habitants/km²).

1.2.3) Géographie et habitat

Situé au sud du département de la Lozère entre Alès et Florac, limitrophe avec le Gard, le territoire est couvert à 97% de forêts et 3% de terres agricoles. Les surfaces urbanisées du territoire représentent 1,95%.

Le territoire s'étend sur 3 vallées : Le Gardon de Saint Jean, Le Gardon de Sainte Croix et le Gardon de Saint Martin qui à Saint Etienne Vallée Française rejoint le Gardon de Sainte Croix pour former le Gardon de Mialet

Plusieurs sommets délimitent ces vallées : le Mont Aigoual, la Can de l'Hospitalet, la corniche des Cévennes, la Montagne de la Vieille Morte.

Il s'agit de communes rurales plutôt résidentielles avec une très forte part de résidences secondaires. Les villages sont généralement implantés près des cours d'eau, que ce soit les Gardons ou un de leurs affluents. Le Pompidou est plutôt implantée à un carrefour géomorphologique reliant deux vallées .

A l'exception des bourgs chef lieu communaux, l'urbanisation se réduit à des hameaux et des mas dispersés, caractéristiques d'un territoire Cévenol très peu peuplé.

Le parc immobilier du territoire de la Cévenne des Hauts Gardons est composé en 2018 de 824 résidences principales et 898 résidences secondaires ce qui représente 43,6 % de résidences principales et 47,6 % de résidences secondaires. On compte 166 logements vacants.

1.2.4) Economie

Les secteurs du commerce, du transport et des services divers sont les plus représentés sur le plan économique (59%) . Le secteur de la construction est le deuxième secteur d'activité de l'intercommunalité (22%). Les secteurs de l'administration (6%) et de l'industrie (13%) complètent le tableau.

Sur le plan touristique le territoire est très attractif par ses paysages, ses espaces naturels remarquables, et la notoriété du Parc National des Cévennes. Il offre quelques équipements d'hébergement : un village vacances, un hôtel de 7 chambres et 4 campings.

1.2.5) Équipements et services publics

Le tissu d'équipements et services publics répond aux besoins de première nécessité. La majorité des équipements et de services se concentrent dans les deux bourgs de Sainte-Croix-Vallée-Française et de Saint-Étienne-Vallée-Française. Sainte-Croix-Vallée-Française dispose de plusieurs équipements culturels et de structures associatives tandis qu'à Saint-Étienne-Vallée-Française, ce sont plutôt des équipements administratifs et de services publics (poste, commerces, etc).

Concernant les équipements scolaires et de formation, le territoire est doté, d'un collège à Saint-Étienne Vallée-Française. Les communes disposent d'établissements scolaire du primaire à l'exception de Bassurels et Molezon qui ne comptent pas d'établissements scolaires sur leur territoire.

Concernant les services médicaux le territoire est équipé de 2 cabinets médicaux à Saint-Étienne-Vallée-Française et à Sainte-Croix-Vallée-Française. Un centre de secours et une maison de services para-médicaux sont implantés à Saint-Étienne-Vallée-Française. Le territoire compte deux pharmacies à Sainte-Croix-Vallée-Française et à Saint-Étienne-Vallée-Française.

1.2.6) L'Agriculture

L'espace agricole représente 3% du territoire. L'agriculture de la Cévenne des Hauts Gardons est caractérisée principalement par de petites exploitations qui pratiquent parfois plusieurs activités à la fois. On dénombre 111 exploitations agricoles qui sont à 90 % des exploitations individuelles. Les élevages d'ovins viande, caprins lait et apicole pré-dominant (40%). Les productions végétales (25%) sont principalement la castanéculture, le maraîchage et petits fruits. Les exploitation mixtes représentées 35% des exploitations.

1.2.7) La forêt

La part boisée représente aujourd'hui 85% du territoire soit 17700 ha. Il s'agit à 80% de propriétés privées forestière. Les forêts publiques sont essentiellement domaniales. Les essences forestières y sont très diverses. Le châtaignier occupe près du quart de la surface boisée. Les futaies de résineux constituent la seconde catégorie de peuplement la plus représentée.

La forêt représente de nombreux enjeux sur le plan économique (exploitation), sur le plan social (chasse, activités physiques et loisir ...), dans le domaine écologique (préservation des espèces, peuplement animal, protection des ressources) et prévention des risques naturels (érosion, inondations, incendies)

1.3) Cadre juridique.

L'enquête s'inscrit dans diverses dispositions légales résultant principalement des codes suivants :

- **le code de l'urbanisme**, notamment les articles L 151-1 et suivants L 153-1 et suivants ainsi que R 151-1 et suivants et R 153-1 et suivants. Ces articles déterminent les objectifs, le contenu et la procédure d'élaboration du PLUi.
- **le code de l'environnement**, aux articles L 123-1 à L 123-19, R 123-1 à 123-33 et suivants

concernant la conduite de l'enquête publique.

1.4) Le cadre institutionnel et réglementaire

La communauté de commune a élaboré un projet de PLUi qui intègre les diverses dispositions des Lois et règlements nationaux (principalement des lois SRU, ALUR, ENE, LAAF et la LOI MONTAGNE), ainsi que les directives de planification supra communales.

En l'absence de SCoT applicable, les communes sont soumises à la règle « d'urbanisation limitée » qui empêche d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation dans les PLU/PLUi. Une dérogation peut être accordée par le préfet sous conditions, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Cette dérogation est accordée par arrêté en date du 19 Décembre 2022 de Monsieur le Préfet de la Lozère. (Annexe 6)

Les diverses mesures édictées sur le plan Régional, Départemental et local en terme de développement de l'habitat, de développement économique et de développement durable en particulier la biodiversité et l'agriculture doivent y être appliquées. Il s'agit notamment du Schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires Occitanie (SRADDET) du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ainsi que du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône-Méditerranée, du SAGE des Gardons et du Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Rhône Méditerranée.

Le plan local d'urbanisme intercommunal couvre 8 communes du territoire communautaire. Il peut tenir lieu de PLH et/ou de PDU et est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de l'EPCI compétent, en collaboration avec les communes membres.

Observations du commissaire enquêteur :

On peut toutefois s'étonner que les dispositions et les effets de la La loi Climat et résilience du 22 août 2021 ne soient évoqués et au besoin pris en compte dans le présent projet.

2) COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1) Autorité organisatrice

Communauté de Communes des Cévennes au Mont Lozère - Route Nationale - 48 160 Le Collet de Dèze - 04 66 65 07 79 pour les communes du territoire de la Cévenne des Hauts Gardons

Les dossiers réglementaires destinés à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ont été établis par les Sociétés :

- **Agence ROBIN & CARBONNEAU** - Mandataires, urbanisme et architecture 8 rue Frédéric Bazille 34 000 Montpellier - 09 51 27 25 17 - contact@robin-carbonneau.fr

- **COPAGE** - Co-traitants, agriculture 25 avenue Maréchal Foch - 48 000 Mende - 04 66 65 62 00 - copage@lozere.chambagri.fr

- **La Forêt Lozérienne et Gardoise** - Co-traitants, forêt 16 quai de Berlière - 48 000 Mende - 04 66 65 39 69 - contact@fplg.fr

- **EBEN (V. Spadafora)** - Co-traitants, environnement Résidence Mathalin - 17 rue Eugène Sue - 32 000 AUCH - 09 53 59 02 32 - v.spadafora@eben-france.fr

2.2) Composition du dossier

La composition du dossier d'enquête est définie par l'art L151-2 du code de l'urbanisme. Le plan local d'urbanisme intercommunal doit comprendre un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement, des annexes.

Le dossier mis à la disposition du public en mairie pendant l'enquête publique comprenait les pièces suivantes :

- Un dossier « Administratif » comprenant :

- ✗ L'arrêté du conseil communautaire d'ouverture d'enquête publique
- ✗ L'Avis d'enquête publique
- ✗ La délibération du 28.07.2022 du conseil communautaire tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU et les diverses délibérations d'élaboration
- ✗ Le mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées
- ✗ La saisine du tribunal administratif et la nomination du commissaire enquêteur
- ✗ L'avis de la MRAE et de la CDPENAF

- Le dossier du PLUi

- 1. Le rapport de présentation
- 2. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD);
- 3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- 4. Le règlement (Pièces écrites et graphiques)
- 5. Les annexes - les servitudes d'utilité publique, les plans, les annexes sanitaires

Observations du commissaire enquêteur :

Le dossier d'enquête publique ainsi constitué nous a paru complet au regard des dispositions du code de l'urbanisme et du code de l'environnement.

En l'état, le dossier était toutefois difficile d'accès et d'exploitation pour le grand public. La présentation de sa table de matière rendait difficile la recherche des pièces et des plans afférents à chacune des communes.

Par ailleurs les cartes étaient difficilement exploitables en raison du caractère illisible des numéros de parcelles.

2.3) La concertation préalable

La procédure d'élaboration du document d'urbanisme initiée en 2012 a fait l'objet d'une large consultation depuis cette date en application de l'article L 103-2 et suivants du Code de l'urbanisme . Le bilan de la concertation est rappelé dans la délibération N° DE 2022 076 du 28.07.2022 .

Les objectifs de la concertation étaient de fournir une information claire sur le projet et permettre l'expression des attentes et encourager une participation la plus large possible en associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Elle s'est déroulée suivant les modalités suivantes :

- ✗ la mise à disposition en mairies des documents d'étape et de cahier d'observations;

- ✗ mise à disposition des documents d'étape sur le site internet des communes et de la communauté de communes
- ✗ consultation des conseils municipaux
- ✗ annonces par voie d'affichage ;
- ✗ des articles dans la presse, dans les bulletins municipaux et sur le site internet des communes concernées ;
- ✗ l'organisation de réunions publiques portant sur les principales orientations du projet de PLUi avant l'arrêt du projet par le conseil communautaire.
- ✗ les élus ont été sollicités ponctuellement sur le sujet à l'occasion de leurs permanences ou leurs déplacements sur les communes.

Le bilan de la concertation est porté au dossier d'enquête. Les diverses observations, portent principalement sur la constructibilité des zones et des terrains.

Observations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate que la procédure de concertation a été respectée. Le nombre d'avis recueilli montre que le public a été relativement concerné par cette révision.

3) NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

En intégrant les diverses dispositions des Lois et règlements nationaux, le groupement des communes de la Cévenne des Hauts Gardons a élaboré un projet de PLUi qui s'inscrit dans les objectifs les orientations générales et les directives de planification supra communales.

L'objectif général intercommunal est de définir un projet d'aménagement et de développement durable intégrant les besoins nouveaux, notamment en matière d'habitat, d'activités économiques et d'équipements. Ces enjeux sont déclinés dans le PADD qui définit trois objectifs qui sont de Revitaliser le territoire développer l'emploi et l'activité, d' Accueillir des habitants et de Préserver les espaces naturels et l'environnement, lutter contre la fermeture des espaces.

Le rapport de présentation détaille l'ensemble des orientations fixées par le groupement des communes. Les objectifs poursuivis et les grandes orientations du PLUi sont définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD.

3.1) Le rapport de présentation.

Le rapport de présentation présente le diagnostic stratégique, l'état initial de l'environnement les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement, et l'évaluation environnementale.

3.1.1) Chapitre 1 : Le diagnostic stratégique

✗ La situation et le contexte intercommunal

La Situation, la structuration et l'histoire du territoire communal. Le contexte législatif et réglementaire de l'élaboration du PLUi. Le Cadre administratif et intercommunal.

✗ Le contexte sociaux économique

La population. Le Logement : caractéristiques et besoins. Le tissu économique. Les équipements et services publics.

x Le fonctionnement et la dynamique urbaine

Structure et évolutions urbaines. Maîtrise foncière et perspectives d'évolution. Patrimoine bâti protégé ou remarquable. Les déplacements et les moyens de communication. Stationnement .

x La dynamique agricole

Contexte de l'étude et finalité. Méthode et moyens mobilisés. L'activité agricole sur le territoire de la CHG. Outils d'exploitation du territoire par les agriculteurs. Problématiques des systèmes d'exploitation . Pérennité et perspectives des exploitations agricoles. Urbanisme et agriculture : rappels réglementaires. Éléments cartographiques par commune.

x Le volet forestier

Connaissance du secteur forestier . Analyse spatiale des peuplements. Lien entre forêt et préservation des milieux naturels et des paysages.

3.1.2) Chapitre 2 : L'état initial de l'environnement

x Le SRADDT

x Le contexte physique

Le climat , Le relief . La géologie L'occupation du sol. L'hydrographie. L'hydrogéologie. Le SDAGE et autres documents de gestion de l'eau.

x Le paysage

Les entités paysagères. Les enjeux issus de l'Atlas des paysages.

x Le contexte environnemental

Le profil régional environnemental. La charte du Parc National des Cévennes. Les protections environnementales. Les sites Natura 2000 pour l'évaluation d'incidences. Les milieux et la biodiversité. Les orientations nationales et le SRCE. La Trame Verte et Bleue

x Le contexte sanitaire

La qualité de l'eau. La qualité de l'air. Le plan de surveillance de la qualité de l'air. La qualité du sol. Les autres nuisances et pollutions

x Les ressources

L'eau . Les ressources minières. Le Schéma Départemental des Carrières. La forêt. Les plans et schémas de gestion forestière. Les énergies renouvelables. Le Schéma décennal de développement du réseau et schéma régional de raccordement au réseau des énergies renouvelables

x Les risques majeurs

Les documents de gestion des risques. Le risque inondation. Le risque incendie. Le risque sismique . Les risques mouvements de terrain. Les risques technologiques

x Synthèse de l'état initial de l'environnement et enjeux

Les paysages et le cadre de vie. La biodiversité, les milieux et les continuités écologiques (TVB) L'eau et les ressources naturelles. Les risques majeurs . Les nuisances la pollution et la santé publique. La transition énergétique et les changements climatiques.

3.1.3) Chapitre 3 : Synthèse par communes

Bassurels, Gabriac, Moissac-Vallée-Française, Molezon, Le Pompidou, Sainte-Croix-Vallée-Française, Saint-Étienne-Vallée-Française, Saint-Martin-de-Lansuscle

3.1.4) Chapitre 4 : Les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement

x Les choix retenus pour le PADD

Le parti d'aménagement et les orientations retenus pour le projet communal. Les objectifs inhérents à la thématique « économie & qualité de vie ». Les objectifs inhérents à la thématique « habitat & développement ». Les objectifs inhérents à la thématique « environnement & paysage »

x Les choix retenus pour les OAP

Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation. La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables

x Les choix retenus pour la délimitation des zones et les motifs des règles applicables

La division du territoire en zones Les choix retenus pour le zonage et le règlement Les choix retenus pour la délimitation des différents zonages complémentaires

x La justification des dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du PADD, et leur complémentarité avec les OAP

Les objectifs inhérents à la thématique « économie & qualité de vie » Les objectifs inhérents à la thématique « habitat & développement » Les objectifs inhérents à la thématique « environnement & paysage »

x La consommation d'espace et les dispositions prises pour sa modération

Au regard des capacités de densification des espaces bâtis. Les capacités mobilisées en extension. Le bilan de la consommation des zones AU

3.1.5) Chapitre 5 : L'évaluation environnementale

x Articulation du PLUi avec les plans et programmes

x Choix pour lequel le projet a été retenu (au regard d'autres options possibles)

x Évaluation des incidences et mesures du projet communal et sa traduction réglementaire

Réponse du PLUi aux enjeux relevés dans l'État Initial de l'Environnement. Orientations en faveur de l'environnement. Évaluation des incidences du PLUi sur l'environnement.

x Évaluation des incidences sur les sites Natura 2000

Rappel des enjeux et menaces. Liste des autres documents et classement participant à la prise en compte des enjeux Natura 2000. Contexte local : les sources potentielles de pollutions et nuisances pour les sites Natura 2000. Les incidences sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire

x Dispositif de suivi environnemental du PLU

Les moyens mis en oeuvre pour suivre les indicateurs. Les indicateurs environnementaux.

x Note méthodologique

Méthodologie générale. Articulation du document d'urbanisme avec les plans et programmes. Évaluation des impacts. Proposition de mesures et d'indicateur de suivi environnemental de la mise en oeuvre du PLU . Difficultés rencontrées

3.2) Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Ce document traduit les objectifs de développement durable des communes de la Cévenne des Hauts Gardons pour les 10 à 15 prochaines années. Il dessine l'organisation générale du territoire communautaire dans ses différentes composantes : espaces naturels, agricoles et urbanisés.

Il se décline en plusieurs objectifs qui précisent les actions du PLU dans chacun de ces domaines en vue de :

- Revitaliser le territoire développer l'emploi et l'activité
- Accueillir des habitants
- Préserver les espaces naturels et l'environnement, lutter contre la fermeture des espaces.

Il est fondé autour de 3 thématiques principales qui sont **l'économie et la qualité de vie, l'habitat et le développement, l'environnement et le paysage.**

3.2.1) Thématique 1 : Économie et qualité de vie.

✗ Maintenir et développer l'agriculture

Engager la reconquête agricole, Préserver le foncier agricole, Maintenir les bancels et les ouvrages d'art hydrauliques, Perpétuer la tradition agro-pastorale, Faciliter la diversification des activités, Développer les filières courtes de distribution

✗ Valoriser le potentiel touristique

Développer les loisirs et activités de pleine nature, Diversifier l'offre d'hébergement , Mettre en valeur le patrimoine, les sites et les paysages , Tirer parti de l'itinéraire cyclotouristique de la corniche des Cévennes

✗ Conforter l'emploi sur place

Pérenniser les entreprises existantes Accueillir de nouvelles activités Réduire la fracture numérique

✗ Consolider l'offre de commerces et services de proximité

Soutenir les activités commerciales dans les centres-bourgs et sur le territoire communautaire Affirmer la vocation de bourgs-centres de Saint-Étienne et de Sainte-Croix , Maintenir les services publics sur le territoire , Développer l'artisanat , Accueillir des professions libérales

3.2.2) Thématique 2 : Habitat et développement

✗ Maintenir la population / Accueillir de nouveaux habitants

Mobiliser des capacités d'accueil sur le territoire , Développer et équilibrer le parc des résidences principales , Diversifier l'offre de logements pour répondre à l'étendue des besoins

✗ Équilibrer la répartition de l'habitat sur le territoire

Renouveler l'habitat des centres-bourgs , Conforter les hameaux , Développer l'habitat en lien avec la reconquête agricole , Lutter contre la pression foncière et considérer toutes les formes d'habitat

x Maintenir l'habitat dispersé

S'appuyer sur le maillage territorial , Réhabiliter le bâti ruiné et permettre les changements de destination , Envisager un ou des hameaux nouveaux

x Équilibrer l'armature des équipements publics

Équilibrer et sécuriser la ressource en eau potable ,Garantir le traitement des eaux usées ,Maintenir le maillage d'équipements scolaires ,Programmer des équipements sportifs et de loisirs

x Organiser les mobilités

Anticiper le développement des transports en commun, Modérer les besoins de déplacements motorisés, Développer les déplacements doux à l'échelle des bourgs et hameaux , Réduire l'empreinte du stationnement sur l'espace public

3.2.3) Thématique 3 : Environnement et paysage

x Mettre en valeur le paysage et les milieux naturels

Préserver les sites les plus sensibles du mitage résidentiel , Modérer la consommation d'espace, Maintenir les vues remarquables , Protéger les milieux naturels et les espaces de transitions écologiques , Lutter contre la fermeture des espaces , Agir contre les espèces envahissantes.

x Planifier un mode «d'éco-développement »

Exploiter au mieux les contraintes des sites et les facteurs climatiques locaux , Favoriser l'exploitation des énergies renouvelables dans le respect du paysage , Encourager la qualité environnementale des constructions , Faire du cadre naturel et des paysages de qualité un levier de développement , Mettre en valeur le patrimoine bâti

x Préserver les ressources et se prémunir des risques

Préserver la qualité des eaux souterraines et lien avec le SDAGE , Organiser la gestion des eaux pluviales et garantir la transparence hydraulique ,Se prémunir contre les risques naturels et technologiques , Prendre en compte le rôle de la forêt , Préserver la Châtaigneraie

3.3) Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans le respect du PADD, comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Cette pièce obligatoire du plan local d'urbanisme, sert de cadre au projet urbain souhaité par les élus. Les OAP se traduisent dans les différents documents du Plan Local d'Urbanisme, sur le règlement graphique, dans le règlement écrit qui définit des zones urbaines (U) et à urbaniser (0AU, bloquées, ou 1AU, immédiatement constructibles) qu'il soumet à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le PLUi définit des zones à urbaniser (0AU) bloquées, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU et pour lesquels les OAP seront établies au moment de la modification du PLU ouvrant effectivement lesdites zones à l'urbanisation.

Les périmètres d'OAP ne se circonscrivent pas toujours aux zones U et AU mais peuvent également couvrir tout ou partie des zones agricoles (A) et naturelles (N) limitrophes.

La communauté de commune a défini six OAP et des dispositions générales qui portent sur :

OAP 1 – Secteur Saint-Martin-de- Lansuscle - Habitat dispersé

Cette OAP porte sur trois secteurs : - **Nogaret Bas**, le long de la route D13 - **La Baraque**, route communale parallèle à la D28 - **L'Escouto**, au croisement d'un chemin quittant la route D28. Ils sont situés de trois à dix minutes de route du village principal .

Destinés à recevoir de l'habitat en discontinuité de l'urbanisation existante ces secteurs ont fait l'objet d'une demande de dérogation au principe d'urbanisation en continuité au titre de la Loi Montagne. Il s'agit de trois secteurs à vocation d'habitat individuel de 3 à 4 logements.

Les enjeux sont de maintenir les vues remarquables et les paysages, maintenir la population et accueillir de nouveaux habitants, maintenir l'habitat dispersé et planifier un mode «d'éco-développement»

OAP 2 – Le Pompidou - Le Bourg

Cette OAP porte sur l'ensemble du centre-bourg à renouveler et sur environ 0,6 hectares de zones à urbaniser, se décomposant en trois secteurs d'extension urbaine. Ces espaces s'inscrivent dans la continuité du tissu bâti ancien du bourg qui rassemble quelques commerces et équipements publics, touristiques et culturels. Il s'agit d'espaces destinés à recevoir de l'habitat, toutefois l'implantation d'activités et d'équipements y est également admise.

Il s'agit de trois secteurs à vocation d'habitat individuel de 9 logements.

Les enjeux sont de maintenir la population et accueillir de nouveaux habitants, conforter l'emploi sur place, consolider l'offre de commerces et services de proximité, équilibrer l'armature des équipements publics, organiser les mobilités et planifier un mode «d'éco-développement ».

OAP 3 – Secteur Sainte-Croix- Vallée-Française - La Pause

Cette OAP de secteur d'extension urbaine d'environ 0,6 hectare à vocation d'habitat individuel de 8 logements se situe à environ 800 mètre du centre-bourg via la RD 983 entre les hameaux de La Taillade et de La Bruguière.

Les enjeux sont de maintenir la population et accueillir de nouveaux habitants, équilibrer la répartition de l'habitat sur le territoire, maintenir l'habitat dispersé, équilibrer l'armature des équipements publics, organiser les mobilités et planifier un mode «d'éco-développement»

OAP 4 – Secteur Sainte-Croix-Vallée- Française - Le Bourg

L'OAP est une orientation d'aménagement thématique portant principalement sur les espaces d'équipements publics.

Les enjeux sont de consolider l'offre de commerces et services de proximité, affirmer la vocation de bourg-centre de Sainte- Croix, maintenir les services publics sur le territoire, maintenir le maillage d'équipements scolaires et programmer des équipements sportifs et de loisirs.

OAP 5 – Secteur Moissac / Sainte- Croix-Vallée-Française - ZAE

Cette OAP constitue un secteur d'extension urbaine d'environ 3,3 ha situés à cheval sur les deux communes de Sainte- Croix-Vallée-Française et Moissac-Vallée-Française, de par et d'autre de la RD 983. Il s'agit d'un secteur à vocation d'activités et d'artisanat.

La partie sud du secteur, située en aval de la RD 983, comprend l'actuelle zone d'activités économiques à conforter. La partie nord du secteur, située en amont de la RD 983, est un versant actuellement boisé qui appelle à recevoir l'extension de la zone d'activités.

Les enjeux sont de conforter l'emploi sur place, consolider l'offre de commerces et

services de proximité et mettre en valeur le paysage et les milieux naturels

OAP 6 – Secteur Saint-Étienne- Vallée-Française - Centre- Bourg

Cette OAP concerne un secteur de densification et de renouvellement à vocation mixte qui comprend une extension urbaine d'environ 0,5 hectare dont une partie d'habitat individuel de 20 logements.

Cette zone s'inscrit dans un environnement partiellement urbanisé à dominante résidentielle et vise à recevoir principalement de l'habitat, éventuellement sous forme d'hébergement senior. Le site se situe à quelques minutes des commerces et services du village, implantés principalement le long de la RD 984 et à proximité de la mairie et de la salle polyvalente. Les enjeux sont de maintenir la population et accueillir de nouveaux habitants, équilibrer l'armature des équipements publics, organiser les mobilités et planifier un mode «d'éco-développement »

3.4) La consommation d'espace et les dispositions prises pour sa modération

Le territoire se caractérise dans l'organisation de son habitat par quatre type de tissus urbains . On distingue les noyaux historiques, l'habitat individuel pavillonnaire, l'habitat groupé de hameaux et l'habitat isolé. En 2022, les surfaces urbanisées de la Cévenne des Hauts Gardons représentent 1,95 % du territoire.

Le projet intercommunal vise à porter la population communautaire à environ 1855 habitants permanents à l'horizon 2035 soit accueillir de l'ordre de 225 nouveaux habitants. Pour ce faire, le PADD fixe pour objectif de mobiliser environ 115 nouveaux logements.

Compte tenu du fait que les besoins en résidences principales ne puissent être couverts par la conversion des résidences secondaires, des logements vacants ou la réhabilitation du bâti ruiné le PLUi prévoit la construction de nouveaux logements en densification du tissu bâti existant par le comblement de dents creuses ou division parcellaire. Cet ensemble de capacités mobilisables par densification et mutation des espaces bâtis existants représente une capacité de 80 logements.

Pour couvrir l'ensemble des besoins et accueillir les 35 logements manquants, il convient de mobiliser des espaces en extension urbaine. Pour la réalisation des ces objectifs, le PLUi mobilise des espaces en extension (en dehors des parties actuellement urbanisées) dont 5,39 ha de zones à urbaniser.

Sur les 10 dernières années les 8 communes composant le territoire de la Cévennes des Hauts Gardons ont consommé 10,63 hectares, ce qui représente 0,05% du territoire. Les communes les plus consommatrices sont les communes de Saint-Étienne-Vallée- Française, Le Pompidou, Moissac-Vallée-Française, et Sainte-Croix-Vallée-Française qui constituent les principaux bourg du territoire.

Dans l'objectif de maîtriser l'étalement urbain à travers une gestion économe de l'espace le PLUi définit 9,55 ha de zones à urbaniser. Du point de vue de la consommation d'espace de la période 2012-2022, ou étaient consommés 10,63 ha pour l'urbanisation ceci ne présente qu'un léger objectif de réduction de la consommation d'espace bien que 6,42 ha de la zone à urbaniser le soit en zone « bloquée ».

Répartition par communes

Communes	Nb de logement mobilisables	Nb de logement en extension	Zone AU (Ha)		Surfaces mobilisées dans les zones AU en extension (Ha)	Densité prévisionnelle en 2035 (Lgts/H)
			Mixte	Vocation économique		
Bassurels	3	2	0,38	/	0,69	2,9
			0,37			
			0,32			
Gabriac	4	4	/	/	/	/
Moissac-Vallée-Française (St-Roman)	6	8	0,47	2,99	0,47	17
Molezon	3	6	0,57	/	2,07	2,9
			1,5			
Le Pompidou	11	3	0,61	/	0,61	4,9
Sainte-Croix-Vallée-Française	15	5	0,66	0,29	0,66	7,5
Saint-Étienne-Vallée-Française	32	0	0,5	/	/	/
Saint-Martin-de-Lansuscle	6	6	0,25	/	0,89	6,7
			0,31			
			0,33			
TOTAL	80	35	6,27	3,28	5,39 Ha	6,5 lgts/H
			115			

3.5) Règlement écrit

La modernisation du contenu des PLUi vise à répondre aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLUi. Il s'agit de clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires, améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement, limiter l'étalement urbain, favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Afin de mieux traduire le PADD, le règlement est structuré en chapitres qui répondent chacun à une question :

- L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire et comment prendre en compte l'environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

Le territoire couvert par le PLUi est divisé en zones urbaines, en zones d'urbanisation

future, en zones agricoles et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques. Il comprend en outre des emplacements réservés, des espaces boisés classés et des secteurs de protection particulière ainsi que les servitudes d'utilité publique. Le règlement écrit et le plan de zonage traduisent les orientations du PADD.

Au regard de ces forts enjeux écologiques (site Natura 2000, Parc National,...), paysagers ou agricoles et loi montagne empêchant les discontinuités les zones constructibles ont été choisies en fonction de leur limitation d'impact sur l'activité agricole de l'évitement des zones humides et les disponibilités en foncier mobilisable. Globalement, la définition du zonage et du règlement associé a été guidée par la nécessaire prise en compte des risques naturels présents sur le territoire, la préservation du patrimoine bâti et naturels ainsi que du paysage, et la gestion de l'eau.

Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions

3.5.1) Les zones Urbaines (U)

Sont classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Au sein des zones urbaines (U), le PLUi, distingue les zones qui se caractérisent par un règlement différencié adapté à leurs particularités respectives :

La zone UA, qui correspond aux ensembles bâtis anciens patrimoniaux : les centres-bourgs et leurs faubourgs, les hameaux les groupes d'habitations traditionnelles présentant un intérêt architectural Elle recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB qui recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est constituée principalement d'habitat individuel pavillonnaire récent ou de groupes d'habitats isolés et peut recouvrir des destinations mixtes.

La zone UE qui recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone à vocation économique. Elle comprend la ZAE de Moissac Vallée Française et Sainte Croix Vallée Française. Et les espaces à vocation économique et artisanale situés en périphérie du bourg du Pompidou, et au niveau de la fromagerie des Cévennes à Moissac-Vallée-Française .

3.5.2) Les zones à Urbaniser (AU)

Sont classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Soit immédiatement constructible lorsque les équipements à la périphérie de la zone ont des capacités suffisantes. Soit bloquée lorsque les équipements à la périphérie de la zone ne disposent pas des capacités suffisantes.

Au sein des zones à urbaniser (AU), le PLUi, distingue ces deux types de zones qui se caractérisent par un règlement différencié adapté à leurs particularités respectives.

La zone 0AU, bloquée, correspond aux espaces à urbaniser actuellement non desservis par les réseaux publics ou qui ne disposent pas de capacités suffisantes pour desservir les constructions à accueillir. Elle est prévue pour une urbanisation à moyen et long termes sous condition de réalisation des équipements nécessaires, notamment la mise à niveau des

ouvrages publics d'eau potable, et les équipements propres à chaque opération. Elle constitue une réserve foncière inconstructible. Son ouverture à l'urbanisation est possible après modification ou révision du PLU.

La zone 1AUB, La zone 1AUB est prévue pour une urbanisation à court ou moyen terme sous condition de réalisation des équipements nécessaires, propres à chaque opération. La zone 1AUB correspond aux espaces de développement urbain futur, principalement dans la continuité des bourgs et hameaux existants. Il s'agit de secteurs dont les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant ou en cours de réalisation à leur périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter

3.5.3) Les zones Agricoles (A)

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Au sein de la zone agricole (A), le PLUi, différencie un secteur caractérisé par un règlement différencié adapté à ses particularités.

La zone A, zone agricole générique, qui peut admettre tout type de constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La zone Ap, secteur agricole préservé qui répond d'un principe d'inconstructibilité ou de constructibilité limitée à certaines constructions nécessaires à l'exploitation agricole (comme les abris pour le bétail par exemple), l'objectif étant de préserver au maximum le foncier agricole de valeur : les terres planes facilement cultivables, les bancels, les prairies maigres de fauche, ou les espaces présentant un grand intérêt paysager.

3.5.4) Les zones Naturelles et forestières (N)

Zone N Il s'agit d'une zone naturelle à protéger de toute urbanisation pour des raisons de qualité de site et de paysages.

Sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Des constructions peuvent être autorisées sous condition dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

La zone N comprend les secteurs, N1 - Espaces naturels touristiques et de loisirs et Np - Espaces naturels protégés.

3.5.5) Les différents zonages complémentaires

Les emplacements réservés

Suivant l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune peut définir des emplacements réservés. L'emplacement réservé peut se définir comme une servitude affectant un terrain en vue de le « réserver » à une destination future d'utilité publique et d'en limiter la constructibilité à la stricte conformité de ladite destination.

Les emplacements réservés doivent toutefois répondre à des finalités précises : la réalisation de voies ou d'ouvrages publics, la réalisation d'installations d'intérêt général, la réalisation d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques et enfin la

réalisation en zones urbaines et à urbaniser de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

L'inscription d'un emplacement réservé au sein d'un PLU vise donc à éviter qu'un terrain destiné à servir d'emprise à un équipement public ne fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. La liste des emplacements réservés doit être annexée au PLU.

En vertu de ces principes, le PLUi définit 15 emplacements réservés. Ils sont répertoriés au paragraphe 4.3.3 du rapport de présentation. Cet état énumère l'ensemble des besoins recensés. Il concerne les communes de Molezon pour 2 emplacements, Sainte Croix Vallée Française pour 10 emplacements, Saint Etienne Vallée Française un emplacement et Saint Martin de Lansuscle deux emplacements.

Les espaces boisés réservés

Pour répondre principalement à l'objectif du PADD « Mettre en valeur le paysage et les milieux naturels », le PLUi définit 3 Espaces Boisés Classés pour protéger 3 arbres particulièrement remarquables situés sur la commune de Bassurels. Il s'agit de deux marronniers sur l'espace public dans le bourg, et d'un séquoia sur une parcelle privée.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les éléments de végétation protégé

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage à protéger et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 C.U. pour les coupes et abattages d'arbres.

Le PLUi de la Cévenne des Hauts Gardons identifie et protège les principales trames vertes qui présentent un intérêt souvent à la fois paysager et écologique (maintien de la trame verte et bleue). Dans les zones urbaines et à urbaniser sont ainsi protégés des éléments de végétation remarquables tels que des arbres, des arbres d'alignement ou en bosquets, des périmètres arborés (boisements et massifs buissonneux) présentant un intérêt paysager ou écologique, les zones humides et ripisylves, les prairies maigres de fauche.

Sont aussi protégés dans l'ensemble des zones les ripisylves des cours d'eau et les zones humides.

Le bâti protégé

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Le PLUi de la Cévenne des Hauts Gardons identifie et protège :

Les édifices remarquables isolés, les constructions et aménagements vernaculaires (bancels, clèdes, aires à battre, etc.), les ouvrages hydrauliques (béals, trincats, fontaines, etc.) les chemins (drailles), ponts, etc, les éléments originaux de l'architecture locale (chaînages peints, etc.)

3.5.6) Les servitudes

Le territoire du PLUi est impacté par plusieurs servitudes d'utilités publiques. Il s'agit des servitudes AC1 qui concernent la protection des monuments historiques, des servitudes AS1, qui concernent la protection des captages publics et privés, des servitudes EL10 qui concernent le cœur du parc national des Cévennes, de la servitude PM1 qui concerne le plan de prévention des risques naturels prévisibles et des servitudes PT1 et PT2 relatives à la protection des fréquences radioélectriques.

3.6) Les diverses incidences environnementales du projet.

Conformément aux dispositions des articles L 104-1 du code de l'urbanisme et R 122-17 du Code de l'environnement, l'élaboration du PLUi a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le rapport consacre une part très importante au volet environnemental du projet. Il s'agit de présenter le milieu, de faire l'inventaire de ses diverses composantes et des contraintes qui résultent de la prise en compte des diverses directives, plans et programmes qui s'imposent. Le rapport de présentation analyse les incidences du projet de PLUi sur l'environnement et présente les mesures mises en place pour éviter, réduire ou compenser ces incidences.

3.6.1) Articulation du PLUi avec les divers plans et programmes

En l'absence de SCOT, les PLUi doivent prendre en compte ou être compatible avec les documents supérieurs portant les politiques environnementales. Ces documents sont mentionnés au rapport dans les chapitres de l'État Initial de l'Environnement pour rappeler leurs orientations, et plus particulièrement dans le diagnostic.

Les paysages et le cadre de vie :

x Loi Montagne

Le PLUi de la Cévenne des Hauts Gardons doit respecter les grands principes de la loi Montagne :

- Principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante
- Le principe de capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation
- Principe de préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques
- Préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières
- Le principe de préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares
- Le principe de développement touristique et d'unités touristiques nouvelles

Pour la commune de Saint Martin De Lansuscle, une dérogation au principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisme existant a été obtenue. L'OAP porte sur trois secteurs destinés à recevoir de l'habitat en discontinuité de l'urbanisation existante. Ces trois secteurs ont été définis en discontinuité des bourgs, hameaux et groupes de constructions, en raison d'enjeux moindres en termes de préservation de l'agriculture de montagne et de la biodiversité. Cela répond au mode d'établissement de l'habitat traditionnel en Cévennes et cela permet de bénéficier du maillage territorial déjà existant.

✘ **Charte du parc national des Cévennes**

Le territoire se situe dans la zone coeur et l'aire optimale d'adhésion à la charte du parc national des Cévennes qui définit 8 axes stratégiques pour lesquels le PLUi doit être compatible : orientation de protection, de mise en valeur et de développement durable de l'aire d'adhésion, et les objectifs de protection du patrimoine naturel, culturel et paysager du coeur.

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

✘ **Le SRADDET**

Les Schémas Régionaux d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) doivent fixer « les orientations fondamentales, à moyen terme, du développement durable du territoire régional ». Le SRADDT Occitanie propose une vision prospective à l'horizon 2040 avec pour axes un rééquilibrage régional et un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique.

Ces axes se déclinent en 3 défis : le défi de l'attractivité pour accueillir bien et durable ; le défi des coopérations pour renforcer les solidarités territoriales et le défi du rayonnement pour un développement vertueux de tous les territoires

Le territoire de la Cévenne des Hauts Gardons est situé dans la zone Avant Pays définie dans la dynamique régionale. La carte synthétique indicative des objectifs du SRADDET montre plusieurs objectifs sur le territoire de la Cévennes des Hauts Gardons :

Défi d'attractivité : Garantir l'accessibilité pour tous aux services et soutenir le développement local.

Défi d'attractivité : Devenir une région à énergie positive et faire des déchets une ressource.

Défi d'attractivité : réussir la zéro-artificialisation à l'échelle régionale et atteindre la non perte nette de biodiversité à l'horizon 2040.

Le défi de coopérations : prendre appui sur la diversité des territoires pour une région plus équilibrée.

Le projet élaboré s'avère compatible avec la **Loi montagne**, avec les objectifs de **développement durable du code de l'urbanisme**, avec les règles générales et les objectifs du **SRADDET Occitanie 2040**, avec les objectifs de la charte du **Parc National des Cévennes**, avec le **SDAGE Rhône Méditerranée** et le **SAGE des Gardons** et le **PGRI Rhone méditerranée**. Il prend en compte le **SRCE**.

La biodiversité :

✘ **Natura 2000**

Le PLUi intègre les enjeux Natura 2000. Cinq sites Natura 2000 sont recensés sur le territoire intercommunal. Ce réseau de sites naturels remarquables à l'échelle européenne vise à préserver les espaces et les habitats d'intérêt communautaire. Il comprend deux types de

zones. Les zones de Protection Spéciale (ZPS) et les zones Spéciales de Conservation (ZSC)

- ZSC Vallée du Tarn, du Tarnon et de la Mimente , ZSC Vallée du Gardon de Mialet , ZSC Vallée du Gardon de Saint-Jean et ZSC Vallée du Galeizon

- ZPS Les Cévennes

Le Groupement des communes de la Cévennes de Hauts Gardons est couvert par de nombreux zonages d'inventaire.

- ✗ **ZICO** – Zones importantes pour la conservation des oiseaux.
- ✗ **ZNIEFF** - Zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique Elles constituent le principal outil de connaissance du patrimoine naturel. Deux types de zones sont définis :
 - 12 ZNIEFF de type I : elles concernent des superficies limitées qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, caractérisé par un intérêt biologique remarquable.
 - 3 ZNIEFF de type II : elles correspondent à des grands ensembles naturels, riches et peu modifiés ou présentant des potentialités biologiques ou écologiques importantes.
- ✗ **ENS** – Les espaces naturels sensibles . 4 espaces naturels sensibles: 30-43 Vallée du Galeizon ,30-48 Vallée du Gardon de Saint-Jean .
- ✗ **La trame verte et bleue.**

Le PLUi doit reprendre et préciser les continuités écologiques explicitées au sein du du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Languedoc-Roussillon. la trame verte et bleue a pour objectif la préservation de la biodiversité, la restauration et la création de continuités écologiques.

La Trame Verte et Bleue (TVB) régionale a été prise en compte dans le rapport de présentation pour la définition de cette trame. Il est noté que la quasi-totalité du territoire est un réservoir écologique au sein duquel ont pu être définis des grands axes de déplacement à travers le Mont Aigoual (forestier et ouvert), les différentes vallées des Gardons (trame bleue) et Mont Bougès (forestier).

L'évaluation des incidences de la mise en œuvre du PLUi sur les sites **Natura 2000** permet de vérifier la compatibilité du projet avec la conservation des sites. Les évaluations réalisées montre que le projet n'a **pas d'incidences significatives** sur les sites Natura 2000 présents sur le secteur, ni à proximité. Le projet intercommunal prend en compte ces sites et met en œuvre des outils pour leur préservation.

3.6.2) Les risques naturels et technologiques

✗ **Les risques naturels :**

Le groupement des communes est concernée par les risques naturels Inondation, Feu de forêt, Mouvement de terrain, Séisme, retrait et gonflement d'argiles. L'ensemble de ces risques est étudié dans la mise en œuvre du PLUi.

Le risque inondation affecte les communes de Sainte Croix Vallée Française, Moissac-Vallée-Française, et Saint-Étienne-Vallée-Française qui sont les plus exposées. Elles font toutes l'objet d'un PPRi qui sera annexé au PLUi et s'applique en tant que servitude. Les 3 principes fondamentaux à mettre en oeuvre pour la prévention du risque inondation sont : Maîtrise du risque en zone inondable, Conservation des zones d'expansion de crues, Maîtrise de l'endiguement .

Le risque de feu de forêt affecte l'ensemble des communes. Les massifs forestiers

occupent la quasi totalité du territoire. Ce risque constitue une menace pour les biens et la population mais aussi une menace pour la préservation du patrimoine forestier, écologique et paysager. Le risque incendie est pris en compte dans le projet communal et géré par un maintien des zones agricoles ouvertes (zone tampon limitant l'avancée d'un incendie) et un rappel des obligations en matière de débroussaillage. Les moyens de lutte et de défense contre l'incendie devront être maintenus et complétés sur le territoire, Ces actions ont pour premier but de protéger les habitations, mais permettent également d'éviter la propagation d'un incendie éclos en zone habitée

Le risque de mouvement de terrain, le risque sismique, le risque de glissement de terrain et de retrait-gonflement des argiles sont considérés comme moyen à faible.

x Les risques technologiques :

Au regard du contexte économique et du réseau routier, il n'y a pas de risques technologiques (industriel ou transport de matière dangereuse) identifiés sur le territoire de la Cévenne des Hauts Gardons.

3.6.3) Pollution et nuisances

x Qualité de l'air

Le territoire départemental possède un niveau de pollution de l'air (particules en suspension, dioxyde d'azote, ozone) parmi les plus bas, que ce soit sur le plan régional ou national.

x Sites et sols

Plusieurs sites BASIAS (inventaires des sites pollués ou susceptibles de l'être du BRGM) recensé sur le territoire. Ils sont situés sur les communes du Pompidou, de Moissac Vallée Française, Sainte Croix Vallée Française, Saint Étienne Vallée Française et Saint-Martin-de-Lansuscle. Les activités concernées sont : les stations de traitement des eaux, les stations services et dépôts d'hydrocarbure, les anciens dépôts d'explosifs (activité minière), les anciennes décharges et dépôts d'ordures et d'autres activités artisanales. Le territoire est soumis au risque Radon. Le département de la Lozère est un département prioritaire pour ce risque en France.

x Autres

Il n'existe pas de problématique prégnante relative au bruit ou aux pollutions lumineuses. Il n'y a pas de lignes haute tension sur le territoire. Les supports de radiofréquence sont éloignés des zones bâties pour être positionnés le plus en hauteur possible

3.7) La gestion de l'eau

Le projet est compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée qui est décliné en Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) à l'échelle des bassins-versants ici celui des Gardons. Le SAGE des Gardons est porté par le Syndicat Mixte d'Aménagement et de gestion équilibrée des Gardons (SMAGE). La qualité des eaux et le bon fonctionnement des milieux sont des enjeux majeurs du SAGE.

Le SAGE définit 5 enjeux de la gestion de l'eau.

- Gestion quantitative équilibrée de la ressource et respect des usages et des milieux (prioritaire dans les Cévennes).
- Améliorer la qualité des eaux (enjeux eutrophisation notamment).

- Gérer risque inondation particulièrement fort autour des Gardons.
- Préservation des milieux aquatiques, leurs milieux connexes et leur fonctionnements (éviter la dissémination des espèces invasives végétales des milieux aquatiques).
- S'adapter aux effets du changement climatique sur l'eau

x L'alimentation en eau potable :

Le traitement, l'adduction et la distribution de l'eau potable est assurée en régie par chacune des communes.

L'ensemble des communes du territoire de la Cévennes des Hauts Gardons sont alimentées en eau potable par le biais de 22 captages publics et 23 captages privés. La protection de la ressource en eau potable et les périmètres de protection des captages font l'objet d'une servitude.

La ressource en eau est considérée fragile mais compatible avec l'accroissement attendu de la population. Les derniers résultats d'analyse (premier trimestre 2022) sur les réseaux alimentant le territoire indiquent une conformité bactériologique et physico-chimique des eaux d'alimentation distribuées. La conductivité de l'eau est en deçà des critères de qualité indiquant une eau peu minéralisée.

Le PADD préconise la mise en oeuvre d'un Schéma Directeur d'Eau Potable et de conditionner les ouvertures à l'urbanisation effectives des 9,55 ha de zones AU bloquées à la mise à niveau des équipements publics de distribution d'eau potable, et aux équipements propres à chaque opération.

3.8) Les réseaux d'assainissement

Sur les 8 communes composant le territoire du PLUi, 6 sont couvertes partiellement par un réseau d'assainissement collectif tandis que les 2 autres sont intégralement sous le régime de l'assainissement non-collectif (Molezon et Gabriac).

La mise en oeuvre progressive de schémas directeurs d'assainissement doit permettre de garantir à long terme l'adéquation des capacités d'assainissement des eaux usées avec l'accroissement attendu de la population et des activités. Le PADD incite à la mise en oeuvre de ces schémas. Il s'agit de mettre en adéquation les capacités d'assainissement des eaux usées avec l'accroissement attendu de la population et des activités. Le règlement du PLUi impose un raccordement au réseau public d'assainissement collectif lorsqu'il est disponible.

Au niveau du bourg de Sainte-Croix-Vallée-Française, il est définit un emplacement réservé pour la création d'une nouvelle station d'épuration.

Les zones soumises à l'assainissement non collectif sont identifiées. Le service public d'assainissement non collectif est de la compétence de la communauté de communes. Ce service est mis en place de manière effective. Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) assuré par la communauté de communes, avec délégation de service public à Pure Environnement, sera en charge du contrôle des nouvelles installations

Pour l'habitat isolé et l'habitat léger, il s'agit de définir les conditions d'assainissement qui permettront de garantir la préservation du bon état écologique de la ressource en eau, en accord avec les objectifs du SDAGE. L'objectif est de maîtriser la conformité des rejets d'eau traitée dans l'environnement à cet effet les ouvrages publics d'assainissement bénéficient d'un suivi régulier.

4) ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

4.1) Désignation du commissaire enquêteur.

Par ordonnance N° E22000042/48 en date du 07.10.2022, M. le Président du tribunal administratif de Nimes, désigne M. Bernard DALVERNY en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique ayant pour objet l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des communes de la Cévenne des Hauts Gardons.

4.2) Arrêté Intercommunal d'ouverture de l'enquête.

Par arrêté N° 005-2022 en date du 28.11.2022 Monsieur le Président de la communauté de commune des Cévennes au Mont Lozère a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

4.3) Modalités de l'enquête

Dès notre nomination par M. le Président du tribunal administratif de Nimes, nous avons pris contact avec les divers acteurs du projet.

Le 10.11.2022 à 09 heures 30, nous avons participé à une première réunion dirigée par Mme Floriane ROUGE, agent de la communauté des communes des Cévennes au Mont Lozère en présence de plusieurs maire ou adjoints des communes du groupement d'élaboration du PLUi. Nous avons fixé les diverses modalités pratiques de l'organisation de l'enquête. Il s'agissait notamment de déterminer les dates de l'enquête et les conditions de son exécution.

Le 15.12.2022 à 9 heures, en Mairie de Sainte Croix Vallée Française, en présence de Mme Floriane ROUGE, agent de la communauté des communes des Cévennes au Mont Lozère et de M. Jean HANNART, Maire de la commune nous avons vérifié la mise en œuvre des diverses modalités pratiques d'exécution d'enquête. Nous avons paraphé les dossiers mis à disposition du public et vérifié leur complétude. Nous avons préparé les registres d'observations.

Le 15.12.2022, au passage nous avons vérifié l'affichage de l'avis d'enquête dans les communes de Moissac VF et St Etienne VF dans les formes requises. En Mairie de Ste Croix, nous avons constaté que seul l'arrêté d'ouverture d'enquête était affiché sur le tableau devant la Mairie.

Du 19.12.2022 au 27.01.2023 nous avons conduit l'enquête et assuré les douze permanences fixées par l'arrêté d'organisation. Nous avons assuré plusieurs visites sur les lieux objets d'observations d'initiative.

Le 06.02.2022 à 10 heures 00, au siège de la communauté, nous avons remis notre procès-verbal d'observations à Monsieur le Président de la communauté de communes. Nous avons évoqué les divers sujets d'observations.

Le 21/02/2023 Mr le Président de la communauté de commune apportait réponses à ce document.

Le 01/03/2023 nous avons remis le rapport d'enquête et ses annexes, les conclusions et les divers documents du dossier d'enquête à l'autorité en charge de l'organisation de l'enquête (Communauté de commune).

4.4) Information du public

L'enquête s'est déroulée du 19.12.2022 au 27.01.2023 dans les 8 communes du groupement des communes de la Cévenne des Hauts Gardon soit pendant 40 jours consécutifs.

4.4.1) Publications

L'avis d'enquête publique a fait l'objet de publications officielles dans les pages d'annonces légales des journaux LE MIDI LIBRE et LOZERE NOUVELLE les 01.12.2022 et 22.12.2022 dans toutes leurs éditions de Lozere (annexe 4).

Par ailleurs l'enquête publique a fait l'objet d'un article local – Le Pompidou - dans l'édition de LA LOZERE NOUVELLE le 08.12.2022 (Annexe 5)

L'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la communauté de communes à l'adresse www.cevennes-mont-lozere.fr conformément à l'article R 123-11 du Code de l'environnement.

Pour la commune de Sainte Croix Vallée Française l'avis d'enquête a été diffusés par les voies de l'application PanneauPocket qui diffuse les informations communales.

Pour la commune de Saint Etienne Vallée Française, la diffusion a été réalisée sur le site Facebook de la commune sur le journal communal et par article de La Lozere Nouvelle ;

Pour la commune de Moissac Vallée Française, l'avis a été diffusé sur le site internet de la commune, il a fait l'objet d'une distribution locale par le biais d'une liste de diffusion par mail.

Pour la commune de Le Pompidou, l'enquête a fait l'objet d'un article dans le journal local, l'avis a été diffusé sur le site internet de la commune, il a fait l'objet d'une distribution locale par le biais d'une liste de diffusion par mail.

4.4.2) Affichage

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les formes dans les 8 communes du groupement. Nous avons vérifié et constaté la mise en œuvre de cet affichage lors de nos déplacements dans ces communes à l'occasion de chacune de nos permanences. Les Maires de ces communes nous ont remis un certificat d'affichage de l'avis d'enquête. (annexe 8)

4.4.3) Mises à disposition du dossier

Conformément à l'arrêté communautaire et aux avis publiés, le dossier complet était mis à disposition du public en la mairie de Sainte Croix Vallée Française désignée siège de l'enquête pendant toute la durée de l'enquête. Deux autres dossiers complets étaient mis à disposition du public aux jours et ouvertures dans les mairies de St Etienne Vallée Française et du Pompidou. Dans les autres communes le dossier d'enquête était mis à disposition du public sous forme dématérialisée dans chacune des Mairies aux jours et heures d'ouverture. Les registres d'observations ont été tenus à disposition du public aux jours et heures habituelles d'ouverture dans chacune des Mairies.. A l'ouverture de l'enquête, le 19.12.2022 à 09 heures, le dossier était disponible dans chacune des mairies. Les registre d'enquête avaient été préparés par le commissaire enquêteur, chaque registre étant coté et paraphé par ce dernier. Ils étaient complétés d'un état répertoriant les courriers reçus et d'une chemise permettant de les réunir et de les présenter.

4.4.4) Dématérialisation du dossier d'enquête

Conformément aux dispositions des articles L123-12 et suivants R 123-13 et suivants du

code de l'environnement, concernant la dématérialisation de l'enquête publique les mesures suivantes ont été mises en application :

- ✗ le dossier d'enquête a été mis en ligne sur le site internet de la communauté de commune des Cévennes au Mont Lozere pendant toute la durée de l'enquête. Il était également accessible sur le site des communes disposant un site internet.
- ✗ un poste informatique d'accès gratuit permettant d'accéder au dossier d'enquête a été mis à disposition dans chacune des Mairies pendant toute la durée de l'enquête.
- ✗ une adresse mail enquete.publique.plui@gmail.com a été mise à disposition du public pour lui permettre de faire parvenir ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête par courrier électronique.
- ✗ les observations déposées par mail pendant la durée de l'enquête ont été portées au fur et à mesure à connaissance du public sur le site de la communauté de commune consacré à l'enquête.

Observations du commissaire enquêteur :

Nous considérons que l'information du public a été satisfaisante et conforme aux obligations légales lors de cette enquête.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été assurées les :

Date	Heures	Commune	Visites
19/12/22	09.00 12.00	Sainte Croix Vallée Française	4
	14.00 17.00	Saint Etienne Vallée Française	5
21/12/22	09.00 12.00	Moissac Vallée Française	5
	14.00 17.00	Le Pompidou	4
04/01/22	09.00 12.00	Gabriac	3
09/01/23	09.00 12.00	Le Pompidou	5
	14.00 17.00	Bassurels	3
14/01/23	09.00 12.00	Saint Etienne Vallée Française	9
	14.00 17.00	Moissac Vallée Française	9
19/01/23	09.00 12.00	St Martin de Lansuscle	20
	14.00 17.00	Molezon	5
27/01/23	14.00 17.00	Sainte Croix Vallée Française	12
Total			84

A chacune de ces permanences toutes les personnes qui se sont présentées et qui ont émis des observations verbales ont été invitées à compléter leurs observations par écrit par l'un des moyens mis à disposition.

4.5) 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 sur les registres. L'ensemble des observations sont présentées dans le tableau ci-après :

4.6) 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	
STE CROIX VF							
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	X	Modification de zonage
O.C 5 SCVF	27/0/123						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
ST ETIENNE VF							
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 NI 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
MOISSAC VF							
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 NI
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
LE POMPIDOU							
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 C9	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
GABRIAC							
O.V1 GAB	04/01/23	CASTAGNOLI	X				Changement zonage de N vers A et changement destination bâtiment.
O.V2 GAB	09/01/23	RODIER	X				Demande information

C1 GAB					X		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
BASSURELS							
O.V1 BAS C1 BAS	09/01/23	SIEPRAWSKI	X			X	Demande information droit extension bâtiment zone Ap
SAINT MARTIN DE LANSUSCLE							
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 O.R 16 SML	17/01/23 24/01/23	VALENCE			X X		Changements de zonages
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 – construction en continuité
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 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 X	Changement de zonage
MOLEZON							
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
TOTAL							
Registres				28			
Verbales			36				
Courrier mail					24		
				88			

A l'ensemble des observations reçues par les particuliers s'ajoutent les observations portées par les communes qui souhaitent modifier le zonage ou apporter des corrections au règlement.

4.7) Climat de l'enquête et incidents relevés

L'enquête publique s'est déroulée sans incident à compter du lundi 19.12.2022 à 09 heures 00 et jusqu'au vendredi 27.01.2023 à 17h00 soit durant 40 jours. Les conditions matérielles de l'enquête mises à disposition par les communes du groupement se sont avérées bien adaptées.

La population a montré un intérêt certain à ce projet et de nombreuses personnes se sont déplacées à l'occasion de nos permanences.

Observations du commissaire enquêteur

Nous tenons à signaler la qualité des échanges que nous avons eus avec les élus de la communauté de communes, avec les services ainsi qu'avec les maires et les secrétariats des différentes communes où nous avons tenu les permanences.

4.8) Clôture de l'enquête

La clôture de l'enquête a eu lieu conformément à l'arrêté communautaire à la date du 27.01.2023 à 17 heures. Le registre d'enquête des diverses communes ainsi que les courriers qui y sont joints nous ont été remis immédiatement ou transmis et nous avons aussitôt procédé à leurs clôtures. L'adresse mail consacrée spécifiquement à l'enquête était clôturée au lendemain du dernier jour d'enquête.

4.9) Procès-verbal de synthèse des observations

Le commissaire enquêteur doit remettre au maître d'ouvrage dans les 8 jours après la clôture de l'enquête les observations recueillies sous forme de procès verbal de synthèse et lui soumettre au besoin une demande de compléments d'informations. Dans un délai n'excédant pas quinze jours, le maître d'ouvrage adresse ses réponses au commissaire enquêteur.

Le PV de synthèse des observations recueillies a été remis à M. Michel REYDON président de la communauté de communes des Cévennes au Mont Lozere à la date du 06.02.2023 (Annexe 7). Ce PV était accompagné du registre d'enquête et des courriers annexés ainsi que de copie numérique de l'ensemble des observations recueillies.

4.10) Mémoire en réponse

Par courrier en date du 21/02/2023, M. Michel REYDON président de la communauté de communes des Cévennes au Mont Lozere répondait aux observations figurant au procès-verbal de synthèse établi à la clôture de l'enquête publique (Annexe 9).

Afin d'éviter toute interprétation, les réponses fournies ont été reproduites in extenso dans le paragraphe d'analyse ci-après pour ce qui relève des observations des particuliers. Compte tenu de leur volume les réponses aux observations des PPA sont annexées au présent rapport (Annexe 9)

L'ensemble des documents et des pièces remis au commissaire enquêteur a été transmis au Président de la communauté de communes autorité organisatrice de l'enquête lors du dépôt du rapport d'enquête (répertoriés en pièces jointes).

5) **INVENTAIRE ET ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE**

Les avis émis par les diverses personnes publique associées (PPA) et la MRAe ont été porté à la connaissance du public dans le dossier d'enquête. Le mémoire en réponse à ces avis était également joint au dossier sauf pour ce qui concerne la réponse à l'avis de l'état qui a été apportée plus tardivement.

5.1) L'avis de la MRAE

En date du 27 octobre 2022 la MRAe Occitanie rend son Avis n° 2022AO93 sur le projet d'élaboration du PLUi du territoire de la Cévenne des Hauts-Gardons (Lozère)

A l'appui d'une dizaine de recommandations, la MRAe rend un avis relativement critique qui porte en synthèse sur :

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.

La réponse de la communauté de communes

Dans son mémoire joint au dossier de l'enquête publique, le maître d'ouvrage apporte réponse aux diverses observations formulées par la MRAE.

Sur le plan détaillé ces réponses portent :

Le contexte juridique du projet - La présentation du projet - Les principaux enjeux environnementaux – La Qualité et pertinence des informations présentées et de la démarche d'évaluation environnementale - L'analyse de la prise en compte de l'environnement

Pour chacun de ces points, le mémoire détaillé explicite et conforte les divers choix retenus pour l'élaboration du PLUi en raison des spécificités du territoire. Il fournit un certain nombre de compléments et de justifications destinées à faciliter la compréhension des choix retenus pour ce projet. Il enregistre et en prend en compte nombre de ces observations en vue d'améliorer et réparer certains manques pour faciliter la compréhension du projet.

Il développe l'ensemble des arguments qui tendent à démontrer que le projet n'est pas nécessairement incompatible avec les objectifs de développement durable mentionnés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.

Observations du commissaire enquêteur :

Dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, le maître d'ouvrage apporte des réponses et des informations donnant suite aux recommandations émises. Il s'agit soit d'explications, soit de justifications, soit d'apport d'éléments complémentaires soit d'actes des modifications ou de corrections au projet initial pour prendre en compte les sujets évoqués.

Les diverses réponses apportées par la communauté de commune à l'avis de la MRAE nous paraissent satisfaisantes et de nature à justifier et conforter les divers choix retenus.

D'une façon générale elles n'appellent pas de remarque complémentaire du commissaire enquêteur.

5.2) Avis des personnes publiques associées (PPA)

L'élaboration ou révision d'un PLU impose l'information et l'avis de nombreuses autorités ou organismes définis au code de l'urbanisme. Les avis formulés en réponse sont intégrés au dossier de l'enquête publique. Sans réponse de la personne publique consultée dans les trois mois l'avis est considéré favorable.

Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme le projet a été notifié aux personnes publiques associées par lettre recommandée avec accusé de réception : Préfecture, Parc National des Cévennes, Département de la Lozère, Région Occitanie Chambre des métiers, Chambre d'Agriculture, Chambre du Commerce ARS, Inao, CRPF, ONF, ainsi qu'aux établissements publics qui ont demandé à être associés. Par ailleurs le projet a été soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Les dossiers de PLU ont été adressés à la date du 28/07/2022 aux diverses PPA et pour l'Etat le 22/08/2022. Les avis reçus sont développés ci-après suivis de la réponse apportée par le maître d'ouvrage.

L'ensemble de ces avis était joint au dossier d'enquête publique de même que le mémoire en réponse pour ce qui concerne l'INAO, la CDPENAF, le PNC et la MRAE.

➤ 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.

La réponse de la communauté de communes

Dans son mémoire en réponse aux avis des PPA (Annexe 10) le maître d'ouvrage répond aux diverses observations formulées par les services de l'état.

Pour chacun des points évoqués ci dessus, la communauté de communes développe ses arguments, apporte des compléments d'information, précise, corrige et explicite les choix retenus pour l'élaboration du PLUi en raison des besoins exprimés, de la spécificité du territoire et des diverses contraintes et particularités locales. Elle fournit un certain nombre de compléments et de justifications destinées à faciliter la compréhension des choix retenus pour ce projet. Elle prend en compte nombre de ces observations en vue de corriger, améliorer et compléter certains manques et mettre le projet en conformité avec l'ensemble des textes législatifs et réglementaires.

Observations du commissaire enquêteur :

Dans son mémoire en réponse à l'avis de l'état, le maître d'ouvrage apporte les éclaircissements et les réponses attendues quant aux divers choix effectués pour l'élaboration du projet présenté. Il apporte correction et complète divers éléments du dossier.

Les diverses réponses apportées par la communauté de commune à cet avis nous paraissent satisfaisantes et de nature à justifier et conforter les divers choix retenus.

D'une façon générale elles n'appellent pas de remarque complémentaire du commissaire enquêteur.

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

Avis Favorable

➤ **INAO – Institut national de l'origine et le 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.

➤ **PARC NATIONAL DES CEVENNES**

Avis favorable

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.

La réponse de la communauté de communes

Dans son mémoire en réponse annexé au dossier de l'enquête publique, le maître d'ouvrage apporte réponse aux diverses observations formulées par le Parc National des Cévennes

Pour chacun des axes énumérés ci avant, le mémoire détaille les réponses apportées par la communauté de commune. Ce mémoire précise, corrige et explicite, les divers choix retenus pour l'élaboration du PLUi en raison des spécificités du territoire. Il fournit un certain nombre de compléments et de justifications destinées à faciliter la compréhension des choix retenus pour ce projet. Il enregistre et en prend en compte nombre de ces observations en vue d'améliorer et réparer certains manques pour faciliter la compréhension du projet.

Observations du commissaire enquêteur :

Dans son mémoire en réponse à l'avis du Parc National des Cévennes, le maître d'ouvrage apporte les éclaircissements et les réponses attendues quant aux divers choix effectués pour l'élaboration du projet présenté.

Les diverses réponses apportées par la communauté de commune à cet avis nous

*paraissent satisfaisantes et de nature à justifier et conforter les divers choix retenus.
Ces réponses nous paraissent satisfaisantes et n'appellent pas d'observation
complémentaire de notre part.*

5.3) Observations du commissaire enquêteur aux réponses apportées à l'avis des PPA.

Dans son courrier réponse au procès verbal de synthèse des observations, M. le Président de la Communauté reprend l'ensemble des observations portées par les Personnes Publiques Associées. Ce document détaille chacune des mesures prises face aux observations formulées. Il n'est pas repris dans son intégralité ici afin de ne pas alourdir notre rapport. Il est annexé au présent (Annexe 10).

Dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage analyse et répond à l'ensemble des observations formulées par les PPA. Il y apporte les corrections nécessaires et précise ses choix. Il s'agit soit de justifications, soit d'apport d'éléments complémentaires soit d'actes des modifications ou de corrections au projet initial.

Les diverses réponses apportées par la communauté de commune à ces avis nous paraissent satisfaisantes et de nature à justifier et conforter les divers choix retenus. D'une façon générale elles n'appellent pas de remarque complémentaire du commissaire enquêteur.

5.4) Observations formulées par les communes

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

L'ensemble des observations ont été formulées soit lors des permanences, soit ont fait l'objet d'un courrier adressé au commissaire enquêteur, soit par courriers transmis par mail.

Afin de ne pas alourdir le rapport, les observations formulées sont synthétisés dans le tableau ci-après. Les courriers sont annexés dans leur intégralité au procès verbal de synthèse remis au maître d'ouvrage ainsi qu'au présent rapport.

Observations/ Réponses
Bassurels
Sans observation
Gabriac
Observation registre de M. le Maire . 27/01/23 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.
Réponses de la CC :
L'ensemble du territoire du PLUi est couvert par le plan de zonage à l'échelle communautaire et communale. Des zooms peuvent être éventuellement ajoutés à la demande

de la Mairie.

Moissac-Vallée-Française (St-Roman)

Courrier joint de 7 pages – qui portent les observations formulées par la commune – relatives à :

- la mise à jour des plans.
- demande et arbitrages des communes
- les zones de protection

Réponses de la CC :

1. Mise à jour Plan :

A la demande de M. Bardy, les parcelles C 853 et 855 seront reclassées en zone urbaine UBnc. **Le zonage sera donc revu en ce sens.**

A la demande de C. Devresse, une partie de la parcelle B507 sera réintégrée à la zone urbaine UAnc. Pour plus de cohérence, la parcelle B 505 le sera aussi. **Le zonage sera donc revu en ce sens.**

A la demande de A. Choquet et G. Delfieu, les parcelles seront reclassées en zone agricole A.

La parcelle C 829 (D. Choquet) et la parcelle C 159 (K. Flayol) seront reclassées en zone agricole A.

La parcelle C 1092 (D. Flayol) sera reclassée en zone urbaine UBnc.

Quant aux demandes de L. Jullian (parcelle C 827) et B. Clutier (parcelle C 128), elles ne feront pas l'objet d'un changement de zonage (discontinuité Loi Montagne).

Concernant les constructions neuves à indiquer sur le plan, nous ne sommes pas habilités à modifier le cadastre fourni par la Direction Générale des Impôts. Le fond sera actualisé dans le temps sur le Géoportail de l'Urbanisme.

La demande de C. Davoult au Camp Neuf a déjà fait l'objet d'une réponse.

A Appias, la demande de D. Ujog sur une partie de la parcelle D 442 sera réintégrée à la zone urbaine UAnc. **Le zonage sera donc revu en ce sens.**

Quant à la demande de L. Cladel et N. Causse, elle entraîne une modification de zonage de la parcelle C 706 qui sera reclassée en zone urbaine UB.

2. Demandes / Arbitrages Commune :

Après discussion, le zonage ne sera pas modifié pour reclasser une majorité de parcelles classées en zone Ap en zone agricole A. En effet, cela ne serait pas cohérent avec l'ensemble des autres communes, dont la logique a été inverse.

A Saint-Roman-de-Tousque, la parcelle C 1152 sera entièrement reclassée en zone urbaine UB, à la demande de C. Davoult. Par contre, la parcelle C 1151 sera maintenue en zone urbaine, où les jardins sont admis. Quant à la demande de conservation du mur en pierre sèche, le règlement protège déjà ce patrimoine, avec une règle générique pour la protection des bancels et des murs en pierres sèches.

La demande de A. Goerger fera l'objet d'un changement de zonage, pour intégrer une partie de la parcelle C 1150 (en continuité avec l'existant) à la zone urbaine UBnc.

La demande de D. Flayol à Fobies a déjà été traitée dans les observations des pétitionnaires où il a été admis de reclasser une partie de la parcelle 1092 en zone urbaine UBnc et la parcelle C 1094 en zone agricole A.

3. Zones de protection :

L'ensemble des zones de protection répertoriées seront reclassées en zone naturelle N, lorsqu'elles ne le sont pas déjà.

Molezon

Observations :

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.

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).

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 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.

Réponses de la CC :

1) La constructibilité en zone agricole doit répondre au caractère de nécessité d'une exploitation et donc d'un exploitant.

2) Au titre de la Loi Montagne, ce secteur ne peut pas être ajouté en zone à urbaniser car en discontinuité avec les bourgs, hameaux et groupes d'habitations traditionnelles existants. Une dérogation pourrait être envisagée dans le cadre d'une évolution du PLUi. Ce type de démarche ne peut pas se faire après l'arrêt.

3) Il est proposé un reclassement en zone N. Dans le zonage N générique, la réalisation d'équipements sportifs est possible, N1 étant consacré plutôt à l'hébergement touristique et de loisir. L'emplacement réservé, dont la charge reviendrait à la commune de Sainte-Croix-VF, sera en revanche maintenu dans son périmètre initial.

4) La règle sera revue en ce sens.

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 m², 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 m² 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.

Réponses de la CC :

1. Les dernières informations dont dispose la CC fait état d'un arrêté préfectoral No PREF-BCPPAT-2020-226 – 022 du 13 août 2020 de mise en demeure de remise en état du site de la carrière. (aucune information concernant le renouvellement de la concession d'exploitation). Le zonage et le règlement ne seront a priori pas modifiés dans l'attente d'une précision des démarches avec l'Etat et le PNC (le site est localisé en zone coeur). Avec leur accord, un sous-secteur comprenant le périmètre de la concession à renouveler pourrait être envisagé, avec une règle spécifique autorisant les carrières. (A défaut, si l'ajustement du règlement devait être nécessaire à l'avenir, il devrait se faire dans le cadre d'une évolution du PLUI : modification par exemple).

2. Les servitudes de protections de ces captages figurent toujours sur la liste portée à connaissance par l'État. Sous réserve de recevoir un justificatif d'abandon de la servitude (Etat, ARS), leur mention sera maintenue dans le dossier de PLU à approuver.

3. Le plan du zonage d'assainissement annexé au PLU sera mis à jour.

4. Une maison en partage pour les personnes âgées relève de l'habitat (ou de l'hébergement) plus que des équipements sportifs et de loisirs. Le PADD n'est pas incompatible avec ce type d'habitat. La mention «espace intergénérationnel» pourrait toutefois être retirée du PADD si telle est la volonté de la commune.

5. L'OAP sera mise à jour dans le dossier de PLU à approuver (la mention «école» sera retirée).

Sur le rapport de présentation :

1. Selon l'Insee, en 2019, la commune du Pompidou compte 2 logements sociaux (loués vides).

2. Ces informations seront mises à jour dans le dossier de PLU à approuver.

3. Ces informations seront mises à jour dans le dossier de PLU à approuver.

Le projet de «Maison en partage» sera décrit dans le rapport de présentation.

4. Ces informations seront mises à jour dans le dossier de PLU à approuver.
5. Ces informations seront mises à jour dans le dossier de PLU à approuver.
6. La mention du captage «Mas Roger» sera retirée dans le dossier de PLU à approuver.
7. Ces informations seront mises à jour dans le dossier de PLU à approuver.
8. Ces informations seront mises à jour dans le dossier de PLU à approuver.
9. Ces informations seront mises à jour dans le dossier de PLU à approuver.

Question :

Aucune mesure de protection n'est pas prévue pour les cimetières familiaux.

Projet Maison en partage :

Ce projet a fait l'objet d'un refus par la CDPENAF et par l'Etat. Il n'a pas pu être intégré au PLUi. Toutefois, sous réserve d'entente avec les partenaires institutionnels, ce projet pourrait être intégré ultérieurement au PLUi dans le cadre de son évolution. Il est toutefois conseillé de chercher à réaliser cet équipement au sein des enveloppes urbaines et à urbaniser définies dans le PLUi, de capacités déjà importantes (cela permettrait de s'implanter en continuité au titre de la Loi Montagne et à plus grande proximité de l'espace habité du bourg).

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 , A141, 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 nous comprenons fort bien que dans ce cas les bacs acier devront être entièrement couverts par les panneaux photovoltaïques

Réponses de la CC :

1. Les parcelles à classer en Apj n'appartiennent pas à du foncier public. Il n'est pas envisageable de départir des pétitionnaires de droits à bâtir consentis avant l'arrêt du document. **Par contre, les parcelles B471 et B474 seront reclassées en zone urbaine.**
2. **Cela se justifie de classer en zone UBnc les parcelles D109, D110, D111 et D1172 pour la maison de santé multi-sites.** Il n'est pas nécessaire de contrebalancer ce classement par un déclassement autre.
3. L'OAP et le zonage seront modifiés en conséquence.

Remarques supplémentaires :

1. Il est proposé un reclassement en zone N. Dans le zonage N générique, la réalisation d'équipements sportifs est possible, NI étant consacré plutôt à l'hébergement touristique de loisir.
2. La règle sera revue en ce sens.

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)

Réponses de la CC :

Le zonage sera revu en ce sens. Pour plus de cohérence et pour éviter un petit délaissé en zone N, il est proposé de reclasser la totalité des parcelles H 1595, 1604, 1645 en zone naturelle NI.

Saint-Martin-de-Lansuscle

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

SML02 remplacer la parcelle par : Parcelle D984 et D147 "atelier des agents" – 732m² – cf visualisation cartographique – SML02.pdf

SML03 : 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 Cet emplacement réservé répond principalement aux objectifs du PADD « Maintenir la population / Accueillir de nouveaux habitants », « Équilibrer la répartition de l'habitat sur le territoire » et « Maintenir l'habitat dispersé ». Cela appelle à réserver une emprise foncière pour assurer la concrétisation de plusieurs logements 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.

SML04 : 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 objectifs du PADD « Maintenir la population / Accueillir de nouveaux habitants », « Équilibrer la répartition de l'habitat sur le territoire » et « Maintenir l'habitat dispersé ». Cela appelle à réserver une emprise foncière pour assurer la concrétisation de plusieurs logements 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.

SML05 : 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

Cet emplacement réservé répond principalement aux objectifs du PADD « Maintenir la population / Accueillir de nouveaux habitants », « Équilibrer la répartition de l'habitat sur le territoire » et « Maintenir l'habitat dispersé ». Cela appelle à réserver une emprise foncière pour assurer la concrétisation de plusieurs logements 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.

SML06 : Parcelle D983, emplacement réservé pour un local attenant à la salle des fêtes ;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 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 C502/503/ 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)

Rajouter dans le règlement écrit la possibilité d'installer en zone Apj les constructions suivantes :

- Des serres, sans fondation bétonnée, dans la limite de 30m² d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 3m (par exemple serres-tunnels).
- Abris d'animaux d'élevage dans la limite maximum de 10m² d'emprise au sol (par exemple poulailler, clapier, pigeonnier...)

(Observation registre des 17.01.2023 et 24.01.23 – O.R 4 et 16 SML – courrier mail du 25/01/23)

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)

Réponses de la CC :

Note complémentaire concernant les emplacements réservés

Le zonage sera repris en ce sens.

VALENCE Marie-Améthyste

Les parcelles seront reclassées en zone agricole A, sauf dans la zone cœur du PNC où elles seront maintenues/reclassées en Ap.

Les parcelles A 144 et A 146 sont déjà classées en zone naturelle mais en secteur Np car dans la zone cœur du PNC.

Les parcelles sont maintenues en zone naturelle mais en secteur Np car dans la zone cœur du PNC. Les extensions sont possibles selon les dispositions du décret et l'avis du PNC.

Hameau du Plan :

1. **L'emprise sera reclassée en zone naturelle protégée (zone cœur PNC).** La constructibilité sera conditionnée aux dispositions du décret et à l'avis du PNC.

2. Les béals seront rajoutés au plan de zonage.

3. La Rouvière : **Le zonage sera modifié en ce sens.**

4. Les emplacements réservés seront élargis.

NIO Gildas

Il est envisageable de classer les parcelles C688/ C 689/ C 690/ C679/ C680/ C684/ C687/

C686/ C692 en zone naturelle N. Pour plus de cohérence, les parcelles attenantes seront elles aussi reclassées en zone naturelle N.

Il est envisageable de reclasser les parcelles B853/ B 854 en zone agricole A. Pour plus de cohérence, les parcelles B 331 et B 333 pourraient être également reclassées en zone agricole A.

Il est envisageable de reclasser les parcelles A378 / 379 en zone agricole A autorisant les extensions limitées des habitations existantes. Pour plus de cohérence, les parcelles A 376, 377, 380 et 383 pourraient être également reclassées en zone agricole A.

La parcelle B 75 est située en zone agricole protégée du fait de son inclusion dans la zone cœur du PNC.

A la demande de Madame Valence, seule une partie des parcelles A 499 et A 500 seront reclassées en zone agricole A.

5.5) Observations du commissaire enquêteur aux réponses apportées aux communes

Les sujets et observations formulés par les communes ont été débattus lors de la rencontre entre élus qui s'est tenue à la clôture de l'enquête publique en vue des réponses apportées aux observations du public.

Dans son courrier réponse au procès verbal de synthèse des observations, M. le Président de la Communauté reprend l'ensemble des observations portées par les Communes. Ce document détaille chacune des mesures prises face aux observations formulées. Il n'est pas repris dans son intégralité ici afin de ne pas alourdir notre rapport. Il est annexé au présent (Annexe 9).

Dans son mémoire en réponse le maître d'ouvrage analyse et répond à l'ensemble des observations formulées par les Communes. Il y apporte les corrections nécessaires et précise ses choix. Il s'agit soit de justifications, soit d'apport d'éléments complémentaires soit d'actes des modifications ou de corrections au projet initial.

Les diverses réponses apportées par la communauté de commune à ces observations nous paraissent satisfaisantes et de nature à justifier et conforter les divers choix retenus. D'une façon générale elles n'appellent pas de remarque complémentaire du commissaire enquêteur.

5.6) Observations du public

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

On trouvera ci-dessous les observations synthétisées dans le procès verbal des observations suivies des réponses apportées par le maître d'ouvrage et des éventuelles observations du commissaire enquêteur.

5.6.1) Commune de SAINTE CROIX VALLEE FRANCAISE

Au cours de la permanence du 19 Décembre 2022 de 09 heures à 12 heures. Nous avons reçu quatre personnes venues consulter le dossier et déposer des observations.

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 :

Les classements en zone A nous semble cohérent compte tenu de l'absence de route et d'alimentation en eau sur ces parcelles. Aucun projet d'aménagement du réseau ne semble réalisable en l'état. Par ailleurs, ces parcelles sont fort mal exposées.

Ces deux parcelles sont maintenues en zone agricole.

CHILLAUD Philippe, (O.V 2 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 :

Ces deux parcelles seront reclassées en zone urbaine UBnc.

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)

Observation du C.E.:

Il conviendrait 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 :

Monsieur a été prévenu au moment de son achat (ainsi que son notaire) qu'il achetait un

terrain sur lequel la commune avait déposé une réserve foncière et une ZAD encore non validé au moment de l'achat. Il savait qu'il était en train d'acheter un terrain sur lequel la commune avait un projet de jardin partagé. Les réseaux d'eau ne sont pas prévus par la commune pour une construction sur ces parcelles, la Loi Montagne ne devrait pas permettre cette construction et une activité agricole significative ne semble pas cohérente à cet endroit. **Ces parcelles sont maintenues en zone naturelle (N) et agricole (Aj).**

FLANDIN, Arnaud, (O.C2 SCVF)

Propriétaire d'une maison en indivision dans le hameau du Mas Séquier, cette zone est classée Ap (Agricole protégé) 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 téléchargé 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)

Réponses de la CC :

Effectivement, le PLUi peut faire la démonstration de l'intérêt architectural ou patrimonial des ruines. C'était l'intention première de la CC qui avait procédé au recensement (et au pastillage) d'un certain nombre d'entre elles. Compte tenu du nombre considérable de ruines, ce travail exhaustif n'a pu être entrepris. En tout état de cause, le PLUi se s'oppose pas à la reconstruction des ruines. Il appartiendra à chaque pétitionnaire de faire la démonstration de l'intérêt architectural ou patrimonial de la construction à restaurer lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme.

Il n'est pas prévu de modification supplémentaire dans le document à approuver.

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)

Réponses de la CC :

La parcelle D 15 est reclassée en zone urbaine UB.

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

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)

Réponses de la CC :

Étant situé en zone cœur, cet espace agricole sera maintenu en secteur Ap. Toutefois, en accord avec le PNC et l'État, le règlement de la zone cœur va être rédigé de la manière suivante pour autoriser les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des préconisations du PNC :

« De la zone cœur du Parc National des Cévennes (repérée sur les documents graphiques), où peuvent être admises sous réserves des dispositions du décret n°2009-1677 du 29/12/2009 pris pour l'adaptation de la délimitation et de la réglementation du PNC (servitude EL10) :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris l'habitation sous réserve que les constructions à usage d'habitation soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.*
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.*
- Les annexes et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 m² supplémentaires au total. Ces extensions ne doivent pas conduire à créer de nouveaux logements. »*

Le zonage ne sera donc pas modifié.

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.

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)

Réponse de la C.C :

L'élaboration du PLUi cherche le meilleur équilibre entre accueil de population (avec le confortement de l'offre de logement que cela induit) et préservation des espaces dévolus à l'agriculture, à l'exploitation forestière, à la préservation des ressources naturelles et des milieux, etc.

L'équilibre général du projet de zonage n'appelle pas à être modifié. Des ajustements sont opérés à la marge pour tenir compte des observations appelant

des modifications ou corrections compatibles avec le PADD, ou relevant d'erreurs d'appréciation dans sa définition (parcelles desservies par les réseaux, etc.).
L'équilibre général des zones constructibles ne sera pas modifié.

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)

Réponses de la CC :

Classé en zone naturelle N, ce terrain peut recevoir des constructions nécessaires à l'exploitation forestière. Le zonage Apj n'admet que des abris de jardin. Le classement en zone N paraît plus adapté. Pour autant, il faut pouvoir justifier d'une activité forestière. Le règlement de la zone A comme de la zone N peut admettre des panneaux solaires en toiture.
Le zonage ne sera donc pas modifié.

5.6.2) Commune de SAINT ETIENNE VALLEE FRANCAISE

Au cours de la permanence du 19 Décembre 2022 de 14 heures à 17 heures. Nous avons reçu cinq personnes venues consulter le dossier ou déposer des observations

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)

Observation du C.E :

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.

Réponses de la CC :

C'est un arbitrage pour permettre la constructibilité le long de la route départementale (milieu urbain desservi par les réseaux, etc.) mais la bande est restreinte pour ne pas trop impacter les prairies maigres de fauche et la zone agricole.
Le zonage ne sera donc pas modifié.

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 dit n'avoir jamais été contacté préalablement à l'élaboration de

ce projet et pense avoir manifestement été 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.

(Observation verbale permanence du 19.12.2022 – O.V 2 ET C2 SEVF)

Réponses de la CC :

Le zonage sera revu en ce sens.

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)

Réponses de la CC :

Après échange avec le pétitionnaire, le projet d'espace d'habitat léger de loisir a été affiné et ne concerne qu'une partie de la parcelle H549. **Le zonage sera donc revu uniquement sur une partie de la parcelle H549.**

Quant à la parcelle H 1399, elle sera reclassée en zone agricole A.

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)

Réponses de la CC :

Le zonage sera revu en ce sens. Pour plus de cohérence, le hameau sera intégré à la zone agricole A.

HOUDEBINE 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.

Au vu de 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)

Réponses de la CC :

Le zonage sera revu en ce sens.

Au cours de la permanence du 14 Janvier 2023 de 09 heures à 12 heures. Nous avons reçu 9 personnes trois observations ont été déposées pour la commune et une observation concernant la commune de St Martin de Lansuscle.

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 et C3 SEVF)

Observation du C.E.:

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.

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.

Réponses de la CC :

La bande constructible UA sera élargie sur la parcelle H 1025 le long de la parcelle H 364 mais restreinte, dans le but de protéger les prairies maigres de fauche. Par ailleurs, cela n'empêche pas d'y réaliser les jardins des constructions.

Le zonage sera donc revu partiellement.

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)

Observation du C.E.:

La zone dite de Meyran est très largement située en zone U – Les parcelles citées par le requérant forment une espece 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.

Réponses de la CC :

Le zonage sera modifié en ce sens.

Attention, réduction d'une terre présentant un intérêt pour l'activité agricole (terrain plat).

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)

Réponses de la CC :

Le zonage sera modifié pour intégrer la parcelle à la zone agricole Apj.

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)

Réponses de la CC :

Après échange avec la commune, les parcelles pouvant faire l'objet de projets ont été identifiées plus finement. Ainsi, uniquement ces parcelles ont été classées en zone agricole A, le reste des parcelles, n'ayant pas vocation à accueillir un bâtiment agricole, a été classé en zone agricole Ap.

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 :

La demande est recevable partiellement le long de la voie et autour du mas existant (G 118, 120, 619, 623 et 617 en partie). **Le zonage sera donc modifié partiellement.**

NB : terrain plat à protéger et proximité du risque inondation.

5.6.3) Commune de MOISSAC VALLEE FRANCAISE

Au cours de la permanence du 21 Décembre 2022 de 09 heures à 12 heures. Nous avons reçu cinq personnes venues consulter le dossier ou déposer des observations.

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 21.12.2022 O.V 1 SEVF)

Réponses de la CC :

Le zonage sera modifié en ce sens.

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)

Réponses de la CC :

Les parcelles 700 et 706 seront reclassées en zone urbaine UB.

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)

Réponses de la CC :

La zone urbaine UB est déjà très vaste, aux limites des possibilités offertes par le principe de continuité de la Loi Montagne. Il n'est pas envisageable d'étendre la zone UB plus qu'elle ne l'est déjà. De plus, une augmentation des capacités du document n'est pas souhaitable au regard des remarques déjà formulées par l'Etat et la MRAe sur la consommation d'espace.

La partie de la parcelle 1179 classée en zone urbaine sera maintenue, le reste de la parcelle sera classé en zone agricole A. La parcelle 1176 sera réclassée en zone naturelle N.

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

Pour la SCI Naturarmony concernant les parcelles 000 B 619 de 31 790m² et 000 B 580 de 25 302m². 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 courrier mail du 02.01.2023– O.C1 MVF)

Réponses de la CC :

La zone naturelle n'est pas incompatible avec la création de voies et chemins.

Le zonage ne sera donc pas modifié.

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)

Réponses de la CC :

Le PLUi ne peut pas s'opposer à la création de gîtes au sein des habitations existantes. **Il n'est donc pas prévu de modifier le zonage.**

Le changement de destination est effectivement une possibilité offerte par le PLUi. Toutefois, aucun projet précis n'a été rapporté sur aucun des bâtiments évoqués. En conséquence, aucun bâtiment n'est repéré pour un changement de destination. Cette possibilité pourra être mise en œuvre lors d'une prochaine évolution du document d'urbanisme si des projets concrets se manifestent.

Au cours de la permanence du 14 Janvier 2023 de 14 heures à 17 heures. Nous avons reçu 9 personnes . Huit observations ont été déposées.

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)

Réponses de la CC :

Une partie de la parcelle 1059 sera intégrée à la zone urbaine mais restreinte à la stricte continuité du hameau.

Concernant la ruine, le PLUi ne s'oppose pas à la restauration des ruines dans les conditions prévues à l'article L 111-23 du Code de l'Urbanisme.

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)

Observation du C.E.:

L'élargissement de 4 à 5 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

Réponses de la CC :

Pour plus de cohérence et suite à d'autres demandes, l'entièreté de la parcelle sera reclassée en zone UBnc.

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)

Observation du C.E. :

La question de la protection des cimetières familiaux est évoqué par ailleurs. Il conviendrait d'y répondre globalement.

Réponses de la CC :

Le PLUi ne traite pas des cimetières familiaux. De plus, le code de l'urbanisme ne régit pas la question des cimetières familiaux.

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 ..

Réponses de la CC :

Les constructions isolées ne répondent pas au caractère d'une zone urbaine. Par ailleurs, l'étude agricole a démontré des projets sur un certain nombre de terrains justifiant leur classement en zone agricole. Le classement en zone agricole de la parcelle 299 ne remet pas en question le statut d'habitation de la construction qui s'y trouve. Les habitations le long de la RD ne constituent pas une zone urbaine ce qui justifie leur maintien en zone naturelle qui par ailleurs ne remet pas en question leur statut d'habitation.

Le PLUi ne couvre pas l'ensemble de la CC des Cévennes au Mont Lozère car il a été engagé par la CC de la Cévenne des Hauts Gardons (8 communes) avant la fusion au sein de la CCCML.

Le zonage ne sera donc pas revu.

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 m². 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)

Réponses de la CC :

Nous proposons le reclassement en zone agricole A des parcelles D 121, 123, 124, et 458 qui donnera plus de souplesse pour le développement des activités agricoles et admettra l'extension limitée de l'habitation existante si celle-ci n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole (dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et dans la limite de 50 m² supplémentaires au total).

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)

Réponses de la CC :

L'ensemble des parcelles sera classé en zone agricole A.

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)

Réponses de la CC :

Les parcelles en continuité de la zone A existante seront reclassées en zone agricole A.

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)

Observation du C.E.:

L'observation formulée par la famille DUCHEMIN DAVOULT nous semble mériter une attention particulière.

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.

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

Réponses de la CC :

Les parcelles seront reclassées en zone agricole A. **Le zonage sera revu en ce sens.**

Attention toutefois au respect du périmètre d'éloignement inhérent au règlement sanitaire départementale à proximité du village de vacances.

THIBON Michel (O.C 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 UAnc). 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)

Réponses de la CC :

Le zonage de la parcelle A 231 sera revu partiellement pour s'intégrer à la zone UAnc, en ce qui concerne uniquement les abords de la maison située sur la parcelle A230. **Le zonage sera donc revu partiellement.**

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)

Réponses de la CC :

Le PPRi est prescrit par arrêté préfectoral et ne peut pas être modifié par le PLUi auquel il s'impose. **Le zonage ne sera donc pas modifié.**

ETIENNE Nathanael – (O.R 4 LP) – 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)

Réponses de la CC :

Les parcelles en question sont classées en zone UE constructible pour des activités économiques. Le zonage ne bloque pas le projet. **Il ne fera donc pas l'objet d'une modification.**

FLAYOL Axel, (O.V 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)

Réponses de la CC :

**Le zonage de la parcelle C 1092 sera modifié en ce sens.
La parcelle C 1094 sera reclassée en zone agricole A.**

5.6.4) Commune de LE POMPIDOU

Au cours de la permanence du 21 Décembre 2022 de 14 heures à 17 heures. Nous avons reçu quatre personnes venues consulter le dossier ou déposer des observations.

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)

Réponses de la CC :

Le pétitionnaire pourra construire sous réserve qu'il prenne à sa charge le raccordement aux réseaux. **Le zonage ne sera donc pas modifié.**

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)

Réponses de la CC :

Au titre de la loi Montagne, on ne peut pas considérer qu'il y a un ensemble pouvant constituer un support d'urbanisation justifiant un classement des parcelles en zone urbaine. Toutefois, le projet porte sur de l'hébergement touristique, une partie de la parcelle peut donc être classée en zone NI permettant ainsi la construction des chalets.

Une partie de la parcelle (partie proche de la voie) sera reclassée en zone naturelle NI.

Au cours de l'après-midi nous avons reçu M. **AFFORTIT Alain**, venu consulter les plans de zonage et se renseigner sur le règlement de la parcelle D144 où il envisage de construire une Yourte et M. **RODIER André**, retraité de GABRIAC venu vérifier le classement de parcelles lui appartenant sur la commune de **Gabriac**. Il vient également pour consulter le règlement applicable en zone N.

Au cours de la permanence du 09 Janvier 2023 de 09 heures à 12 heures. Nous avons reçu cinq personnes venues consulter le dossier ou déposer des observations.

GALTIER, Paule - O.V 3 – 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)

Réponses de la CC :

Une partie de la parcelle 1004 (proche du gîte) sera reclassée en zone urbaine UA.

VALMALLE, Jean - O.V 4 – 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 LP)

Réponses de la CC :

La parcelle A 202 la plus proche de la voie peut être intégrée à la zone urbaine UAnc, ainsi que les parties de parcelles A 204 et 205 (en bordure de voie) afin de se raccrocher aux parcelles A 686 et 687 en zone urbaine UAnc. **Le zonage sera donc modifié partiellement.**

BARBUSSE Michèle – (O.V5 - 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)

Réponses de la CC :

Une partie des parcelles C 714, 718, 719, 720 et 721 sera reclassée en zone urbaine UAnc, en bordure de la voie et en continuité du bâti existant.

DUBOS Marie-Françoise – (O.V 6 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)

Réponses de la CC :

Le hameau du Masbonnet est desservi par le réseau public d'eau potable. Les terrains classés en zone urbaine peuvent être desservis depuis une route communale (peu lisible sur le plan -emprise en couleur- qui sera repris pour faciliter sa lisibilité. Le chemin cadastré qui apparaît en blanc sur le plan n'appelle pas à desservir les parcelles constructibles autrement que pour des liaisons douces.). Les terrains appartenant à la commune du Pompidou (A 76, 140, 141), qui n'appellent pas à recevoir des habitations pourraient être reclassées en zone N. **Le zonage sera donc revu en ce sens pour faciliter sa lecture (voies) et le périmètre de la zone UBnc sera adapté en bordure des voies (+ réduction possible au niveau des parcelles communales).**

SAINT-PIERRE, Michel – (O.C 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)

Réponses de la CC :

Les deux parcelles seront reclassées en zone naturelle N, permettant une extension limitée de l'habitation. **Le zonage sera donc revu en ce sens.**

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)

Réponses de la CC :

Cela ne répond pas au caractère d'une zone urbanisée. Le classement en zone N se justifie. Ça ne remet pas en question le caractère des maisons existantes qui pourront bénéficier d'une extension limitée. **Le zonage ne sera donc pas modifié.**

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)

Réponses de la CC :

Cela ne répond pas au caractère d'une zone urbanisée. Une parcelle se situe en zone N. Le reste des parcelles se situe en zone cœur du PNC. Un classement en zone urbaine n'est donc pas envisageable. **Le zonage ne sera donc pas modifié.**

VANHOVE, Michel et Hilde, – (O.V7 LP) - 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)

Réponses de la CC :

Après vérification, la trame en bordure de voie sera déplacée plus proche de la voie, afin de répondre à la réalité du terrain. Aussi, le repérage des deux éléments remarquables sera supprimé au profit d'une trame végétale le long de la voie. Il s'agit de préserver les trames végétales du hameaux. **Le zonage complémentaire sera donc repris.**

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 m².

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 Castelviel)

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)

Réponses de la CC :

Le zonage sera revu en ce sens.

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)

Réponses de la CC :

Les remarques sont pertinentes.

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)

Réponses de la CC :

Le PLUi n'a pas vocation à faire la mise à jour du fond cadastral fourni par la Direction Générale des Impôts. De plus, le code de l'urbanisme ne régit pas la question des cimetières familiaux.

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)

Réponses de la CC :

Dans un contexte de Loi Montagne, les capacités d'accueil sont nécessairement limitées. Elles sont toutefois dimensionnées pour permettre l'accueil de 225 habitants supplémentaires à l'horizon du PLUi.

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)

Réponses de la CC :

La maison d'habitation se situe en discontinuité du bâti existant. Elle n'a donc pas vocation à rejoindre une zone urbaine. Toutefois, la zone naturelle N autorise les extensions limitées des habitations existantes. **Le zonage ne sera pas modifié.**

5.6.5) Commune de GABRIAC

Au cours de la permanence du 04 Janvier 2023 de 09 heures à 12 heures. Nous avons reçu 3 personnes venues consulter le dossier ou déposer des observations.

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 – classer en A - 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)

Réponses de la CC :Après affinement du projet, une partie des parcelles concernées par un projet de bâtiment agricole sera classée en zone agricole A, le reste des parcelles sera reclassé en zone agricole Ap.

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 GABRIAC. 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)

Réponses de la CC :

C'était l'intention première de la CC qui avait procédé au recensement (et au pastillage) d'un certain nombre d'entre elles. Compte tenu du nombre considérable de ruines, ce travail exhaustif n'a pu être entrepris. En tout état de cause, le PLUi se s'oppose pas à la reconstruction des ruines. Il appartiendra à chaque pétitionnaire de faire la démonstration de l'intérêt architectural ou patrimonial de la construction à restaurer lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Aussi, pour pouvoir être restaurée, la ruine devra répondre aux exigences sanitaires d'assainissement des eaux usées et de raccordement à l'eau potable, aux exigences de desserte et de défense incendie. **Le zonage ne sera donc pas modifié.**

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)

Réponses de la CC :

Les remarques sont pertinentes. Concernant l'autorisation de l'habitat léger, il pourrait être pertinent de limiter l'habitat léger à certains secteurs.

Concernant les ruines, c'était l'intention première de la CC qui avait procédé au recensement (et au pastillage) d'un certain nombre d'entre elles. Compte tenu du nombre considérable de ruines, ce travail exhaustif n'a pu être entrepris. En tout état de cause, le PLUi se s'oppose pas à la reconstruction des ruines. Il appartiendra à chaque pétitionnaire de faire la démonstration de l'intérêt architectural ou patrimonial de la construction à restaurer lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Aussi, pour pouvoir être restaurée, la ruine devra répondre aux exigences sanitaires d'assainissement des eaux usées et de raccordement à l'eau potable, aux exigences de desserte et de défense incendie.

Le zonage ne sera donc pas modifié.

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)

Réponses de la CC :

Le bac acier peut être admis ponctuellement en couverture sur les constructions légères et les annexes.

Le classement des parcelles C 354 / 355 et 375 sera revu, au profit de la zone agricole Ap. **Le zonage sera donc modifié en ce sens.** Toutefois, à noter que le classement en zone N ne s'oppose pas à la mise en culture ou pâture des sols.

Un accord de principe a été délivré par l'État et l'ARS sur le classement en zone urbaine de secteurs desservis par les captages privés.

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 :

Le PLUi se s'oppose pas à la reconstruction des ruines. Il appartiendra à chaque pétitionnaire de faire la démonstration de l'intérêt architectural ou patrimonial de la construction à restaurer lors du dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Aussi, pour pouvoir être restaurée, la ruine devra répondre aux exigences sanitaires d'assainissement des eaux usées et de raccordement à l'eau potable, aux exigences de desserte et de défense incendie.

5.6.6) Commune de BASSURELS

Au cours de la permanence du 04 Janvier 2023 de 14 heures à 17 heures. Nous avons reçu 3 personnes venues consulter le dossier ou déposer des observations.

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)

Réponses de la CC :

L'ensemble des parcelles sera reclassée en zone naturelle N ainsi que les parcelles limitrophes, permettant les extensions limitées des habitations existantes. **Le zonage sera donc revu.**

5.6.7) 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)

Réponses de la CC :

Le zonage est maintenu en zone 1AUB. Il n'oblige pas le propriétaire à vendre son terrain et ne s'oppose pas à la mise en culture des sols.

Au cours de la permanence du 19 Janvier 2023 de 09 heures à 12 heures 30 à St Martin de Lansuscle. Nous avons reçu 20 personnes 12 observations ont été déposées pour la commune et une observation concernant la commune de Gabriac.

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)

Réponses de la CC :

Les parcelles B 466 et 961 sont situées en zone cœur du PNC et doivent rester en Ap (**la parcelle 961 actuellement en Np peut être reclassée en Ap**).

La référence cadastrale de la parcelle B 461 n'est pas référencée au cadastre numérique du DGI.

Pour les parcelles A 588/ 589/ 590/ 591/ 490/ 491/ 492/ 469/ 486/ 485, le zonage sera revu afin de les intégrer à la zone agricole A.

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 :

Nous ne sommes pas habilités à modifier le cadastre fourni par la Direction Générale des Impôts. Le fond sera actualisé dans le temps sur le Géoportail de l'Urbanisme.

Concernant les ruines, le PLUi ne s'oppose pas à la restauration des ruines dans les conditions prévues à l'article L 111-23 du Code de l'Urbanisme.

La parcelle D 665 sera reclassée en zone agricole Apj. Le zonage sera donc revu en ce sens.

Le béal sera ajouté au plan de zonage.

Les parcelles D 346 et D 762 seront reclassées en zone naturelle N. Le zonage sera donc revu en ce sens.

Les parcs photovoltaïques au sol sont interdits.

Le PLUi est établi sur fond cadastral fourni par la Direction Générale des Impôts. Il peut exister un délai de mise à jour de ce document par les services des impôts.

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 :

Le PLUi ne s'oppose pas à la restauration des ruines dans les conditions prévues à l'article L 111-23 du Code de l'Urbanisme.

La parcelle A 203 est située en zone cœur du PNC, ce qui explique qu'elle soit classé en zone agricole protégée Ap. Le zonage sera donc pas modifié.

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)

Réponses de la CC :

La parcelle sera reclassée en partie en zone naturelle N, autour de la maison existante. **Le zonage sera donc partiellement modifié.**

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)

Réponses de la CC :

Le zonage sera revu en ce sens.

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)

Réponses de la CC :

Les parcelles D 15 et D 16 sont déjà en zone agricole A.

L'emprise à consacrer à l'hébergement touristique ayant été précisé, le bas de la parcelle D18 sera donc reclassé en zone naturelle Nl. **Le zonage sera modifié en ce sens.**

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)

Réponses de la CC :

Les parcelles 513 et 514 seront reclassées en zone agricole Apj. **Le zonage sera modifié en ce sens.**

Pour la parcelle E 413, le projet touristique sera réintégré à la zone Nl. **Le zonage sera modifié en ce sens.**

Quant aux parcelles 419 / 279 et 417, elles sont déjà classées en zone agricole A ou en zone naturelle N selon les demandes. **Le zonage ne sera pas modifié.**

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)

Réponses de la CC :

Les parcelles seront reclassées en zone agricole protégée Ap du fait de l'inclusion dans la zone cœur du PNC. Des projets peuvent être envisagés sous réserve des dispositions du décret régissant la zone cœur et de l'avis du PNC. **Le zonage sera revu.**

Quant aux ruines, le PLUi ne s'oppose pas à la restauration des ruines dans les conditions prévues à l'article L 111-23 du Code de l'Urbanisme.

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)

Réponses de la CC :

Le PLUi ne s'oppose pas à la restauration des ruines dans les conditions prévues à l'article L 111-23 du Code de l'Urbanisme.

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)

Réponses de la CC :

Concernant les ruines, le PLUi ne s'oppose pas à la restauration des ruines dans les conditions prévues à l'article L 111-23 du Code de l'Urbanisme.

Les parcelles 768 / 763/ 758 seront reclassées en zone agricole A. Une partie pourra être maintenue étendue en Uanc sur le bas du terrain (763), en contrepartie, une surface équivalente sera restituée à la zone N sur le haut du terrain (767) **Le zonage sera donc modifié en ce sens.**

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)

Réponses de la CC :

Le principe d'urbanisation en continuité est imposé par la Loi Montagne.

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)

Réponses de la CC :

La parcelle C 155 sera reclassée en zone agricole A. **Le zonage sera donc modifié en ce sens.**

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)

Réponses de la CC :

Le PLUi ne s'oppose pas à la restauration des ruines dans les conditions prévues à l'article L 111-23 du Code de l'Urbanisme.

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)

Réponses de la CC :

Le PLUi ne s'oppose pas à la restauration des ruines dans les conditions prévues à l'article L 111-23 du Code de l'Urbanisme.

Les parcelles C540/ C541/ C538/ C537 / C543/ C542/ C553/ C552/ C551/ C544/ C554 seront reclassées en zone agricole A. A noter toutefois que les parcelles C539 et C 839 ne sont pas reconnus au cadastre. **Le zonage sera revu en ce sens.**

DURRELMAN 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 :

Le hameau est insuffisamment desservi par les réseaux pour un classement en zone urbaine à ce jour.

Pour la présence de ruines, le PLUi ne s'oppose pas à la restauration des ruines dans les conditions prévues à l'article L 111-23 du Code de l'Urbanisme.

Les parcelles C 474 et 475 seront reclassées en zone agricole Ap ou en zone N (protection des abords de l'édifice remarquable, qui pourrait être inclus dans ce nouveau zonage pour créer un ensemble cohérent). La parcelle C 477, qui accueille des installations agricoles sera maintenue en zone A. **Le zonage sera donc revu en ce sens.**

Concernant le changement de destination, le document d'urbanisme pourrait être adapté à l'occasion d'une procédure de modification ultérieure.

Concernant la servitude imposée par l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement sera revu afin de préciser que « Leur démolition est soumise à autorisation.

Tous les travaux d'entretien, d'extension ou de modification doivent concourir à la protection, la valorisation ou la remise en état d'origine du patrimoine bâti concerné. La délivrance des autorisations d'urbanisme peut faire l'objet à prescriptions supplémentaires.

»

Concernant le deuxième courrier :

Les objectifs démographiques et de mobilisation de logements s'expliquent par une volonté de la maîtrise d'ouvrage de redynamiser le territoire communautaire en accueillant de nouvelles populations pour faire vivre le territoire et renouveler les générations (accueil de jeunes couples avec enfants, etc.). Le territoire communautaire a effectivement perdu des habitants sur la dernière décennie. Cela s'explique du fait d'un solde naturel qui reste négatif depuis les années 1960... Le territoire communautaire ne gagne des habitants que lorsque le solde apparent vient compenser le solde naturel négatif, comme sur la période allant des années 1980 au début des années 2010.

Mais l'accueil de population nouvelle se heurte à une offre de logement toujours inadaptée... En effet, la sociologie locale constitue aussi un frein à la mobilisation du parc de logements vacants et de résidences secondaires, très important (166 logements vacants et 898 résidences secondaires en 2018 !). Toutefois, ce parc considérable sera difficilement mobilisable pour l'offre de logement permanent : en effet, les habitants ou originaires du pays, très attachés à leurs «maisons de familles», sont souvent peu enclins à les louer ou à les revendre quand bien même les biens restent inoccupés, ou utilisés seulement quelques jours dans l'année, en saison estivale principalement.

Ce phénomène n'est pas propre à la Cévenne des Hauts Gardons, on retrouve une part très importante (souvent supérieure à 50%) de résidences secondaires dans une grande partie des Cévennes Lozériennes.

Le projet vise ainsi, en sus des dispositions favorables au renouvellement urbain, à mobiliser du foncier pour de nouvelles installations.

La rénovation des ruines n'a pas été occultée, elle reste admise par le PLUi. Les bâtiments agricoles ont en revanche été maintenus dans leur fonction agricole (pas de changement de destination), considérant qu'ils doivent pouvoir être mobilisés pour Mémoire en réponse au Procès Verbal de synthèse des observations recueillies à l'Enquête Publique Page 37

l'activité agricole et qu'un changement de destination vers de l'habitation annihile souvent définitivement la possibilité de revenir vers un usage agricole. (NB : la restauration de ruines, quand elle est possible pour une vocation d'habitation, est moins dommageable en ce sens qu'elle ne supprime pas d'outils favorables au développement de l'agriculture locale.)

Le choix d'urbanisation en discontinuité sur 3 hameaux à Saint-Martin de Lansuscle est justifié par une omniprésence de terres agricoles et prairies maigres de fauche en continuité immédiate des bourg et hameaux. Des hypothèses de constructions en discontinuité ont été étudiés aussi sur la commune du Pompidou (maison en partage) et de Molezon, finalement non retenus dans l'état actuel des besoins et des projets. A St-Martin-de-Lansuscle, les projets de développement des réseaux (eau potable) était plus favorable, d'autant que le développement des réseaux concerne aussi la desserte de hameaux existants, et que les hameaux nouveaux pouvaient bénéficier de ces travaux, à mutualiser.

La prise en compte du paysage n'a pas été occultée, et le dossier de dérogation (Loi Montagne) présenté à la CDNPS a reçu un avis favorable à l'unanimité.

A Nogaret-Bas, projet qui cristallise les critiques, sur 3 habitations programmées, 1 concerne la restauration d'une ruine. On parle donc de la réalisation de 2 habitations

nouvelles.

Les dispositions des OAP pour la préservation des paysages et pour l'intégration architecturale et paysagère des constructions sont complétées par le règlement (hauteurs, aspects, etc.)

Concernant les toitures, des périmètres TL sont bien prévus sur l'ensemble du territoire communautaire. Leur lisibilité sera améliorée dans le document à approuver

LAMBERT Stéphane – (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 17SML)

Réponses de la CC :

La zone Ap est une zone agricole protégée qui n'a pas vocation à être construite. Il n'y a pas de projet agricole. **Le zonage ne sera pas modifié.**

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)

Réponses de la CC :

Les remarques sont pertinentes. Le choix pour les hameaux dispersés s'est fait pour préserver les terres cultivables et les prairies en continuité des bourgs et hameaux existants. Les OAP doivent être respectées selon un principe de compatibilité et le règlement selon un principe de conformité. Leur application relève ensuite d'un pouvoir de police du Maire. Il existe bien des secteurs toiture lauze TL sur la commune de Saint-Martin-de-Lansuscle.

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

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

Propriétaire de la parcelle 0151/feuille 1/section 0B sur la commune de Saint Martinde Lansuscle. Demande que les deux batiments 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-Agricoleprotégée 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 batiments ruinés existant.

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 une 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)

Réponses de la CC :

Le PLUi ne s'oppose pas à la restauration des ruines dans les conditions prévues à l'article L 111-23 du Code de l'Urbanisme.

Le hameau d'Andissac sera reclassé en zone agricole A.

Les règles d'implantation n'imposent pas de modifier l'implantation des constructions existantes.

Le zonage TL pourrait être étendu au hameau d'Andissac.

1/ Les recommandations architecturales des OAP portent sur les 3 hameaux. Elles doivent être respectées selon un rapport de compatibilité et elles sont complétées par le règlement qui doit être respecté selon un rapport de conformité.

2/ Les zones à urbaniser sont réputées insuffisamment équipées. Pour cette raison, les autorisations d'urbanisme pourront être refusées si les projets ne satisfont pas les besoins élémentaires de desserte par les réseaux et par les dispositifs de lutte contre les incendies.

3/

a) Il n'est pas possible d'autoriser l'hébergement hôtelier en zone agricole (loi Montagne). Pour les projets d'accueil touristique, des secteurs N1 ont été définis. Pour autant, le PLUi n'interdit pas le camping.

b) Le règlement ne sera pas modifié en ce sens.

c) Les zonages TL pourraient être étendus.

4/ Cf. c)

5/ Les conditions de réalisation des équipements sportifs, comme partout dans la zone N, est la suivante : « Sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation d'espace naturel de la zone, ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ».

6/ Il n'est pas souhaitable de restreindre les solutions techniques à retenir pour la réalisation des voiries.

7/ D'une manière générale, le PLUi ne s'oppose pas à la restauration des ruines selon les principes de l'article L 11-23 du Code de l'Urbanisme.

8/ Le choix pour les hameaux dispersés s'est fait pour préserver les terres cultivables et les prairies en continuité des bourgs et hameaux existants. Les OAP doivent être respectées selon un principe de compatibilité et le règlement selon un principe de conformité. Leur application relève ensuite d'un pouvoir de police du Maire.

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 évoqués 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)

Réponses de la CC :

Le PLUi classe les zones en zone cœur du PNC comme protégées (secteur « p »). La constructibilité sera conditionnée aux dispositions du décret et à l'avis du PNC.

Le zonage ne sera pas modifié.

5.6.8) Commune de MOLEZON

Au cours de l'après-midi du 19/01/2023 nous avons reçu 5 personnes venues consulter les plans de zonage, se renseigner sur le règlement applicable à leurs parcelles ou déposer des observations . Nous avons reçu 5 personnes. Trois observations ont été déposées dont deux concernant LE POMPIDOU.

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)

Réponses de la CC :

Pour éviter un micro-zonage concernant une seule parcelle, nous proposons de raccrocher le hameau L'Oustalet et la parcelle en question à la zone A existante.

Le zonage sera modifié en ce sens.

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)

Réponses de la CC :

Les accès sont actuellement inadaptés et seraient très coûteux pour la collectivité. Il en va de même pour les réseaux. De plus, l'impact paysager d'un grand terrassement serait grandement préjudiciable en raison de la forte déclivité desdites parcelles.

Le zonage ne sera pas modifié.

5.7) Avis du commissaire enquêteur aux réponses apportées aux observations du public.

Ce sont les contraintes qui touchent à la propriété privée qui motivent, pour une large part les inquiétudes exprimées par le public lors de l'enquête. Les objectifs de portée générale, visés par le projet ont fait l'objet de peu d'observations.

Les observations reçues portent pour une grande majorité sur la définition des zones et les limites fixées pour les zonages considérés. 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 plusieurs 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. Toutefois compte tenu de l'importance de la rétention foncière l'élargissement des zones constructibles ne garantit pas de parvenir au but recherché d'accueillir des populations nouvelles.

La motivation du choix des zones concernées 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 les 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 leurs paraissent pourtant identiques.

Tous les élus des communes concernées se sont réunis après remise du PV des observations recueillies afin d'y apporter réponse en concertation. Dans son mémoire en réponse adressé le 21/02/2023 la communauté de communes répond à l'ensemble des observations formulées par le public ainsi qu'aux avis des services.

Nous relevons que les arbitrages réalisés permettent de répondre favorablement à un nombre important de ces observations et requêtes formulées. Pour autant de nombreuses autres remarques ne peuvent l'être.

L'ensemble des réponses apportées nous paraissent cohérentes et satisfaisantes au regard des possibilités offertes par les infrastructures communales ainsi que par les contraintes imposées par la réglementation et les mesures cadre locales.

Pour éviter les réponses redondantes nos commentaires sont regroupés par thématiques :

- Les demandes de modification de zonage comme le classement ou le déclassement de terrain en zone constructibles, les demandes de modifications de zonages A ou N :

La communauté de commune a des contraintes réglementaires qui ne permettent pas de répondre favorablement à toutes les demandes comme l'obligation de la réduction de consommation d'espace, le respect des règles de la loi montagne et de la charte Parc National des Cévennes ainsi que les diverses conséquences environnementales du projet.

- Les demandes globales pour certaines communes :

Il faut noter que le PLUi est un document intercommunal et que cette démarche n'est pas toujours été bien comprise. Une large concertation a été réalisée entre les élus des communes considérées et des choix ont été réalisés par les élus locaux en fonction de leurs objectifs et de leurs contraintes communales dans le cadre du groupement de communes.

- Les critiques globales concernant l'ensemble du dossier :

Ces critiques sont peu nombreuses elles concernent globalement la projection démographique et la consommation d'espace. Les réponses apportées de manière globale entre autres aux avis des PPA permettent de comprendre et d'analyser l'ensemble des contraintes qui s'imposent au maître d'ouvrage pour l'élaboration de ce document et les choix retenus.

- Les avis des PPA :

Les réponses et observations aux avis des PPA sont développées au paragraphe précédent.

Le commissaire enquêteur n'a pas d'autre observation ou question à formuler en complément de celles déjà émises à la suite des observations formulées par le public les communes ou les PPA.

Le Commissaire enquêteur considère que le parti d'aménagement retenu est cohérente et acceptable car résultant d'orientations compatibles avec un développement modéré et maîtrisé des communes compte tenu des effets recherchés et en conformité des récentes évolutions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme.

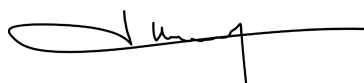
6) CLOTURE

L'enquête publique objet du présent rapport s'est déroulée dans de bonnes conditions et conformément aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. Elle visait à se prononcer sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et de s'assurer que le maître d'ouvrage avait identifié et pris en compte l'ensemble des problématiques.

L'analyse du dossier, les informations que j'ai pu obtenir auprès des divers services consultés, les observations du publics recueillies ainsi que les réponses apportées par le maître d'ouvrage me conduisent de répondre favorablement à ce projet.

Fait à ALES, le 28/02/2023

**Le Commissaire enquêteur
Bernard DALVERNY**



ANNEXES

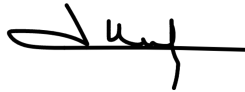
- 1 - Ordonnance de nomination du commissaire enquêteur.
- 2 - Arrêté intercommunal d'ouverture d'enquête publique
- 3 - Avis d'enquête publique.
- 4 – Publications Presse
- 5 - Articles publication Lozere Nouvelle
- 6 - Dérogation urbanisation
- 7 - Procès-verbal de synthèse des observations recueillies
- 8 - Certificats d'affichage de l'avis d'enquête
- 9 - Mémoire en réponse au PV de synthèse des observations
- 10 - Mémoire en réponse à l'avis des PPA

PIECES JOINTES

- ✗ Rapport, avis et conclusions de l'enquête (1 exemplaire papier)
- ✗ Rapport, avis et conclusion au format numérique
- ✗ Registres d'observations du publique
- ✗ Courriers et courriels reçus
- ✗ Annexes

L'ensemble de ces documents étant déposé avec le dossier d'enquête, à la Communauté de commune au Collet de Deze

À Collet de Deze
le 01/03/2023

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized cursive script followed by a horizontal line.