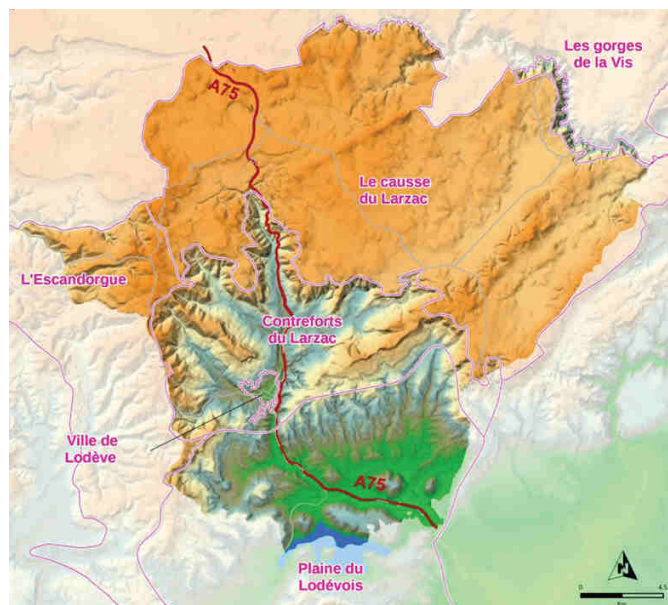


République Française
DÉPARTEMENT DE L'HÉRAULT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU LODÉVOIS & LARZAC.



ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

relative à l'élaboration

*du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Lodévois & Larzac
et l'abrogation des cartes communales de Sorbs et Les Rives.*

Enquête publique du 28/10/2024 au 06/12/2024.

Arrêtés N° CCAR_241001_008 du 01/10/2024 et N° CCAR_241125_019 du 25/11/2024 de
Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Lodévois & Larzac.

TOME I :

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

La commission d'enquête :

- **Jean JORGE :** Président.
- **Étienne CABANE :** Membre titulaire.
- **Jean-Luc BRIAL :** Membre titulaire.

PRINCIPAUX SIGLES.

AEP : Alimentation en eau potable
ALUR : pour l'Accès au logement et à un urbanisme rénové (loi du 20 février 2014)
AOP : Appellation d'origine protégée
AVAP : Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine
CCL&L : Communauté de communes Lodévois et Larzac
CDNPS : Commission de la nature, des paysages et des sites
CDPENAF : Commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers
CD : Chemin départemental
C.E. : Commission d'enquête
DDTM : Direction départementale des territoires et de la mer
DREAL : Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
EIE : État initial de l'environnement
ELAN : Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (loi du 23 novembre 2018)
ENR : Énergies renouvelables
EPCI : Établissement public de coopération intercommunale
ERP : Établissement recevant du public
EUE : Enveloppe urbaine existante
IGP : Indication géographique protégée
INSEE : Institut national de la statistique et des études économiques
MRAe : Mission régionale d'autorité environnementale
OAP : Orientations d'aménagement et de programmation
OZE : Occitanie zone économique
PADD : Projet d'aménagement et de développement durables
PCAET : Plan climat - air - énergie territorial
PCH : Pays Cœur d'Hérault
PLU(i) : Plan local d'urbanisme (intercommunal)
PNA : Plan national d'actions
PNR : Parc naturel régional
POS : Plan d'occupation des sols
PPR : Plan de prévention des risques
RNU : Règlement national d'urbanisme
RPG : Registre parcellaire graphique
RSD : Règlement sanitaire départemental
SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SCoT : Schéma de cohérence territoriale
SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SIG : Système d'information géographique
SRADDET : Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires
TCAM : Taux de croissance annuel moyen
TVB : Trame verte et bleue
UTN : Unité touristique nouvelle
ZAE : Zone d'activités économiques
ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|-----------|
| Chapitre I – GÉNÉRALITÉS. | 9 |
| I – A - La Communauté de Communes du Lodévois & Larzac. | 9 |
| I - A – 1 Les 28 communes du territoire. | 10 |
| I – B - LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE. | 11 |
| I - B – 1 Le causse du Larzac. | 12 |
| I - B – 2 Les gorges de la Vis. | 12 |
| I - B – 3 L’Escandorgue. | 13 |
| I - B – 4 Les contreforts du Larzac. | 13 |
| I - B – 5 La ville de Lodève. | 13 |
| I - B – 6 La plaine du Lodévois. | 14 |
| I – C – HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE ET OBJET DE L’ENQUÊTE. | 15 |
| I - C – 1 Qu’est-ce qu’un PLUi ? | 15 |
| I - C – 2 La gouvernance de la CCL&L. | 15 |
| I - C – 3 Historique de la Procédure. | 15 |
| I - C – 4 Objet de l’enquête. | 16 |
| I - D – LE CADRE JURIDIQUE. | 17 |
| I - D – 1 La loi S.R.U. | 17 |
| I - D – 2 La loi ENE. | 17 |
| I - D – 3 La loi ALUR. | 17 |
| I - D – 4 La loi Climat et Résilience. | 18 |
| I - D – 5 La loi ENE. | 18 |
| I - D – 6 Le code de l’urbanisme. | 18 |
| I - D – 7 Le code de l’environnement. | 18 |
| I - D – 8 Les documents de planification supra communautaires. | 18 |
| I – E – LES DIFFÉRENTS INTERVENANTS DE L’ENQUÊTE. | 19 |
| I - E – 1 Le Tribunal Administratif de Montpellier. | 19 |
| I - E – 2 La Communauté de Communes du Lodévois et Larzac (CCL&L). | 19 |
| I - E – 3 Le Bureau d’Études PIVADIS. | 19 |
| I - E - 4 L’agence « Préambules ». | 19 |
| I – F – NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE PLUi. | 20 |
| I – F – 1. LE PADD. | 21 |
| Privilégier la qualité d’accueil et conforter les centre-bourgs et centre-villages. ... | 22 |
| Renforcer l’attractivité économique du territoire. | 24 |
| Répondre aux enjeux environnementaux et climatiques. | 26 |

| | |
|---|---------------|
| I – F – 2 - ZONAGE ET RÈGLEMENT | - 28 - |
| Division du territoire en zones et présentation du règlement écrit..... | - 28 - |
| Plans de zonage (règlement graphique). | - 29 - |
| Les annexes. | - 29 - |
| Les Servitudes d’Utilité Publique (SUP)..... | - 29 - |
| Les Opérations d’Aménagement et de Programmation. | - 30 - |
| I – G – L’ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE SORBS ET DE LES RIVES. | - 30 - |
| I – H – COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L’ENQUÊTE. | - 31 - |
| I – H – 1 – Éléments de procédure. | - 31 - |
| I – H – 2 – Dossier du PLUi de la CCL&L. | - 31 - |
| Dossier du PLUi arrêté : | - 31 - |
| I – H – 3 - Dossier d’abrogation de la carte communale de Les Rives. | - 32 - |
| I – H – 4 - Dossier d’abrogation de la carte communale de Sorbs..... | - 32 - |
| I – I – SYNTHÈSE DU BILAN DE LA CONCERTATION. | - 33 - |
| I – J – LA CONSULTATION ADMINISTRATIVE SUR LE PROJET ARRÊTÉ. | - 34 - |
| I – J - 1 – Synthèse de l’avis de la MRAe Occitanie et des réponses de la CCL&L.... | - 34 - |
| I – J - 2 – L’avis des services de l’État..... | - 36 - |
| I – J - 3 - Synthèse de l’avis de la CDNPS..... | - 42 - |
| I – J - 4 – Synthèse de l’avis formulé par la CDPENAF. | - 44 - |
| I – J - 5 – Synthèse des avis formulés par les PPA et PPC..... | - 45 - |
| I – J - 6 – Synthèse de l’avis des communes de la CCL&L..... | - 48 - |
| Chapitre II – DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE PUBLIQUE..... | - 50 - |
| II – A – Désignation et composition de la commission d’enquête. | - 50 - |
| II – B – Organisation et préparation de l’enquête publique..... | - 50 - |
| Les réunions de la commission d’enquête..... | - 51 - |
| II – C – Modalités et publicité de l’enquête. | - 52 - |
| II – C - 1 – Arrêté d’ouverture et avis d’enquête publique..... | - 52 - |
| II - C - 2 – Modalités de l’enquête publique. | - 52 - |
| II - C – 3 – Publicité de l’enquête et information du public. | - 53 - |
| II - C – 4 – Contrôle de l’affichage sur les sites..... | - 54 - |
| II – C – 5 – Authentification des registres et des dossiers d’enquête. | - 57 - |
| II – D – LES PERMANENCES..... | - 57 - |
| II – D – 1 - Permanences du lundi 28 octobre 2024. Ouverture de l’enquête..... | - 57 - |
| II – D – 2 – Permanences du mercredi 6 novembre 2024..... | - 58 - |
| II – D – 3 – Permanences du mercredi 13 novembre 2024..... | - 59 - |
| II – D – 4 – Permanence du samedi 16 novembre 2024..... | - 60 - |
| II – D – 5 - Prolongation de l’enquête et permanences supplémentaires..... | - 61 - |
| II – D – 6 – Permanences du 29 novembre 2024..... | - 62 - |

| | |
|--|-------------|
| II – E – CLIMAT DE L'ENQUÊTE – DIFFICULTÉS RENCONTRÉES..... | 65 - |
| II – E – 1 – Climat de l'enquête. | 65 - |
| II – E – 2 – Difficultés rencontrées. | 65 - |
| II – F – ANALYSE DES CONTRIBUTIONS. | 66 - |
| La fréquentation du registre dématérialisé..... | 67 - |
| La participation du public. | 67 - |
| Classement des contributions par communes. | 70 - |
| Le procès-verbal de synthèse. | 71 - |
| Demande de délai supplémentaire pour la remise du mémoire en Réponse. | 71 - |
| II – G – LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE. | 72 - |
| II – H – ANALYSE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE. | 72 - |
| II – H – 1 – L'avis de la MRAe Occitanie. | 72 - |
| II – H – 2 – L'avis des services de l'État. | 87 - |
| II – H – 3 – L'avis de la CDNPS..... | 103 - |
| II – H - 4 – L'avis de la CDPENAF. | 103 - |
| II – H – 5 – Les avis formulés par les PPA et PPC. | 104 - |
| II – H – 7 – Les contributions du public. | 121 - |
| II – H – 8 Analyse des réponses aux questions de la commission d'enquête. | 197 - |

Chapitre I – GÉNÉRALITÉS.

I – A - La Communauté de Communes du Lodévois & Larzac.

La **Communauté de communes Lodévois & Larzac (CCL&L)** est une communauté de communes française, située dans le département de l’Hérault. C’est un Établissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) constitué par arrêté préfectoral du 10 novembre 2008. Il est issu du fusionnement en décembre 2008 entre la communauté de communes du Lodévois et celle du Larzac, en incluant deux communes isolées : Celles et Saint Michel.

Son territoire est composé de 28 communes rassemblées autour de projets communs. Sa population est estimée à environ 15000 hab. Il s’agit d’un territoire à majorité rurale avec une ville-centre : **Lodève**.

La CCL&L fait partie du **Pays Cœur d’Hérault (PCH)**, composé de trois communautés de communes :

- La Communauté de Communes de la Vallée de l’Hérault (CCVH).
- La Communauté de Communes du Clermontais (CCC).
- La Communauté de Communes du Lodévois & Larzac (CCL&L).

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays Cœur d’Hérault (PCH) a été approuvé le 13 juillet 2023 et rendu exécutoire, par le préfet de l’Hérault, le 19 septembre 2023. **Le PLUi de la CCL&L doit être compatible avec les dispositions du SCoT du PCH.**



Fig. : Le territoire de la CCL&L.

I - A – 1 Les 28 communes du territoire.

| Communes | Population 2020 Source INSEE | Superficie (km ²) | Population estimée en 2024 |
|---|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Le Caylar | 465 | 22 | 480 |
| Le Cros | 56 | 22 | 58 |
| Les Rives | 147 | 24 | 151 |
| Romigières | 21 | 3 | 17 |
| Roqueredonde | 210 | 23 | 208 |
| Saint-Félix-de-l'Héras | 33 | 13 | 31 |
| Saint-Maurice-Navacelles | 184 | 69 | 194 |
| Saint-Michel | 57 | 25 | 69 |
| Saint-Pierre-de-la-Fage | 131 | 19 | 139 |
| Sorbs | 39 | 20 | 43 |
| La-Vaquerie-et-Saint-Martin-de-Castries | 187 | 43 | 191 |
| Causse du Larzac et Escandorgue | 1530 | 283 | 1581 |
| Fozières | 186 | 5 | 201 |
| Lauroux | 204 | 27 | 216 |
| Lavalette | 54 | 9 | 49 |
| Olmet-et-Villecun | 187 | 10 | 208 |
| Pégairolles de l'Escalette | 156 | 32 | 160 |
| Les Plans | 293 | 18 | 299 |
| Poujols | 181 | 3 | 200 |
| Saint-Étienne de Gourgas | 523 | 20 | 590 |
| Saint-Privat | 418 | 27 | 423 |
| Soubès | 932 | 12 | 938 |
| Soumont | 200 | 11 | 210 |
| Causse du Larzac et Escandorgue | 3334 | 174 | 3493 |
| Lodève | 7382 | 23 | 7360 |
| Ville de Lodève | 7382 | 23 | 7360 |
| Celles | 30 | 8 | 27 |
| Le Puech | 255 | 16 | 273 |
| Saint-Jean-de-la-Blaquière | 654 | 17 | 666 |
| Usclas-du-Bosc | 236 | 5 | 264 |
| Le Bosc | 1371 | 28 | 1406 |
| Plaine du Lodévois | 2546 | 74 | 2636 |
| PLUi Lodévois & Larzac | 14792 | 554 | 15070 |

Tableau de la répartition de la population pour chaque commune.

I – B - LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE.

Le territoire de la CCL&L est composé d'une mosaïque de paysages très variés. Le diagnostic du rapport de présentation met en évidence six unités paysagères bien identifiées qui vont nous servir de base pour définir la répartition des tâches au sein de la commission d'enquête :

1. Le causse du Larzac.
2. Les gorges de la Vis.
3. L'Escandorgue.
4. Les contreforts du Larzac.
5. La ville de Lodève.
6. La plaine du Lodévois.

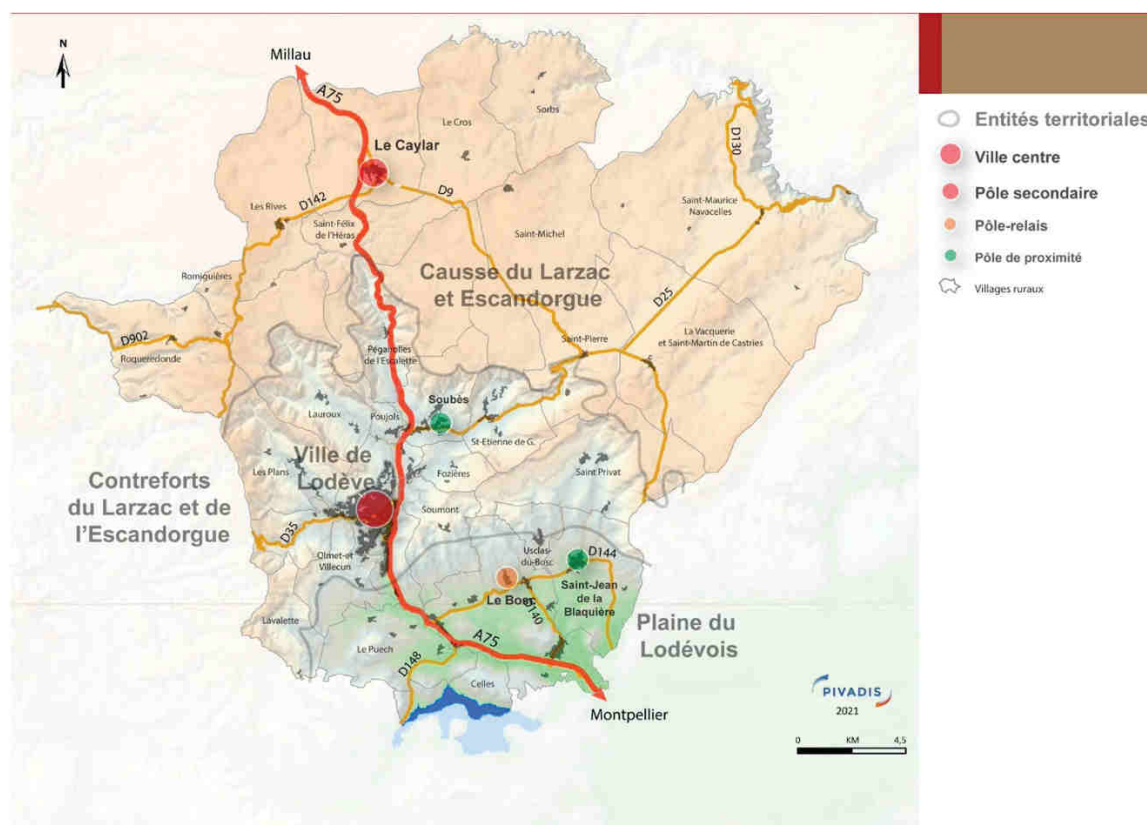


Fig. 2 : Les six unités paysagères du territoire de la CCL&L.

La Communauté de Communes du Lodévois et Larzac (CCL&L) se situe au nord du département de l'Hérault, en limite des départements de l'Aveyron et du Gard. L'autoroute A75 le traverse du nord au sud, permettant les liaisons du bassin de vie lodévois aux grands pôles voisins : Millau au nord, Montpellier, Sète, Agde et Béziers au sud, proches de la Méditerranée.

Ce territoire de **554 km²** et d'environ **15 000 habitants** est caractérisé par un déséquilibre démographique important entre la ville-centre de Lodève, la plaine du Lodévois au sud, soumise à l'influence montpelliéraine et le reste du territoire du causse au nord soumis à la « loi montagne ».

Les zones urbanisées se concentrent principalement à Lodève, dans les contreforts du Larzac et dans la plaine du Lodévois où l'accélération de l'artificialisation est importante. D'une grande diversité paysagère, le territoire comprend de nombreux sites remarquables tels que :

- Le site classé de « **la Vallée du lac du Salagou, le cirque de Mourèze et leurs abords** ».
- Le site classé du « **cirque de Navacelles, les gorges de la Vis et leurs abords** ».

La majorité du territoire s'inscrit au sein des périmètres de ces deux Grands Sites de France. On note également plusieurs sites Natura 2000, plusieurs ZNIEFF, plusieurs zonages PNA. Deux communes, les plus à l'ouest, font partie du Parc Naturel Régional (PNR) du Haut-Languedoc, et l'ensemble des 26 autres s'inscrivent au sein du PNR des Grands causses. C'est dire la qualité environnementale de ce territoire.

I - B – 1 Le causse du Larzac.

Le causse du Larzac représente une forteresse calcaire dont l'altitude varie entre 600 et 800 m. C'est un relief tabulaire karstique révélé par des creusements intenses des vallées et des gorges aux alentours (Gorges de la Vis et vallée de la Lergue).

En 1971 ce secteur est rendu célèbre, car il est le siège de la lutte des agriculteurs et de leurs sympathisants, dressés contre le projet gouvernemental d'extension du camp militaire.

Le Larzac est historiquement connu, et aujourd'hui préservé pour son pastoralisme. Mais il ne présente pas que des étendues arides et pierreuses piquées de genévriers et de buis. Certaines étendues cultivées et fertiles se dégagent telles que les dolines ou les poljés. Celles-ci conviennent bien aux cultures de céréales et légumineuses.

Ce territoire à vocation agricole a une économie caractérisée par une agriculture traditionnelle extensive tournée vers l'élevage pour la production laitière de brebis destinée à l'élaboration des fromages (roquefort, pérail, tome... etc.) et la production de veaux et d'agneau destinés à l'engraissement.

Le causse du Larzac fait partie intégrante du **Parc Naturel Régional des Grands Causses**, site inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO. À ce titre il doit bénéficier de mesures de protection adaptées.

Les rudes conditions de vie du causse expliquent la relative rareté et la modestie des villages qui forment chacun d'entre eux un site intéressant. Sur les landes existe un habitat de fermes dispersées. L'arrivée de l'A75 au début des années 2000, a généré un fort étalement urbain (autour du Caylar). Cet aspect doit être pris en compte comme un enjeu important dans le projet du PLUi, en termes d'aménagement et d'urbanisme sur ce territoire.

I - B – 2 Les gorges de la Vis.

Les gorges de la Vis situées à l'Est du causse du Larzac, permettent d'assurer une limite très nette avec le causse du Blandas. Ces gorges larges de 1500 m. ont une profondeur de plus de 350 m.

Cette unité paysagère est la plus petite unité du territoire et ne concerne que la commune de Saint-Maurice-Navacelles. Bien que limité par sa présence humaine, ce village offre des sites bâtis de grande qualité, par leurs caractéristiques particulières (accrochés aux flancs de la vallée, terrasses étroites autrefois cultivées sculptant la montagne en escaliers géants). À la différence du causse, l'eau est ici abondante (rivière, résurgence, fontaines... etc.). Ce site est soumis à une forte pression touristique durant les mois d'été.

Au moment où le bien « Causses et Cévennes » est inscrit au patrimoine mondial, l'Opération « Grand Site » a prévu d'étendre le classement à l'ensemble du site inscrit. Ainsi le nouveau site classé, en incluant les causses permet de protéger plus largement les paysages qui caractérisent le **Grand site de France du Cirque de Navacelles**.

I - B – 3 L'Escandorgue.

Le massif de l'Escandorgue issu de l'activité volcanique est perceptible par la présence des nappes de basalte qui coiffent les calcaires ce qui a pour effet de modifier les ambiances caractéristiques du causse. Son altitude moyenne (850 m.), légèrement plus élevée que celle du causse, dégage des vues lointaines dans toutes les directions. Deux cols principaux marquent une limite topographique bien marquée (le col Rouge au nord et le col de la Barraque au sud).

Cette unité paysagère est caractérisée par un couvert forestier dominant, mêlé aux éléments de rochers calcaires, de landes à fougères ou de châtaigneraies.

Les implantations bâties sont similaires à celles du causse du Larzac, malgré des aspects différents. Généralement dans ce secteur les pressions démographiques et foncières restent faibles. Cependant on constate sur ce territoire un regain d'intérêt dans ce domaine pour des résidences secondaires, depuis la construction du temple bouddhiste de Lerab Ling.

I - B – 4 Les contreforts du Larzac.

Cette unité paysagère est marquée par des vallées étroites et profondes qui convergent autour de la Lergue, formant un couloir naturel reliant les hautes terres du causse et les basses plaines languedociennes. L'A75 suit fidèlement la vallée pour grimper sur le causse par le Pas de l'Escalette.

La plupart des côteaux sont recouvertes de forêts (Notre-Dame de Partlages). Les fonds de vallée, lorsqu'ils s'évasent, permettent l'implantation d'habitats ou de cultures entraînant une pression agricole et urbaine assez forte. Les coteaux calcaires les plus bas et les mieux exposés sont propices à la culture de la vigne et de l'olive.

La vallée de la Lergue, axe de communication entre la plaine littorale et le Massif Central a vu l'installation de villages. Certains sont perchés sur des promontoires (Olmét, Fozières, Soumont), d'autres installés sur les cours d'eau (Pégairolles-de-l'Escalette, Gourgas). Ces villages présentent une forte densité de constructions.

I - B – 5 La ville de Lodève.

La ville de Lodève est la ville centre de la CCL&L. Elle est située au pied du plateau de Grézac, sur la voie naturelle reliant le causse aux plaines, Paris à Montpellier, l'Europe du Nord à l'Europe du Sud. Elle a été la capitale de l'industrie du textile au milieu du XIXe siècle. Mais elle connaît un déclin et la dernière usine ferme en 1960.

Le site de la ville est toutefois mis en valeur par les collines boisées du Grézac. Lodève est marquée par la présence de l'eau entre la Lergue et la Soulondres. L'entretien de ces deux rivières reste un enjeu majeur en matière d'aménagement et de renaturation (Espaces verts publics et continuités douces).

La ville possède un riche patrimoine bâti. À ce titre elle s'est dotée d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur le centre-ville et les faubourgs industriels.

L'urbanisation s'étant développée le long des axes de communications, un enjeu fort du PLUi réside dans la requalification et la mise en valeur des « **entrées de ville** » qui ont fait l'objet d'une urbanisation non maîtrisée.

I - B – 6 La plaine du Lodévois.

Cette unité paysagère s'étend au pied des reliefs de l'Escandorgue et du Larzac jusqu'à la plaine du Salagou au Sud. Ce lac marque la limite sud du territoire de la CCL&L et constitue un point d'intérêt touristique majeur. Cette unité paysagère est marquée par des terroirs offrant une mosaïque de couleurs très variées, allant du rouge des ruffes du Salagou aux verts de la plaine vinicole et aux bruns des clapas basaltiques.

L'installation de l'usine COGEMA à la fin du siècle dernier a généré une activité économique pour les villages de la plaine et pour la ville de Lodève.

Quelques grandes infrastructures existent sur ce territoire :

- L'autoroute A75 qui suit le cours de la Lergue.
- L'ancienne mine d'uranium, reconvertie en centrale photovoltaïque.
- La zone d'activités économiques Michel Chevalier située sur l'ancien site de la COGEMA.

Enfin le lac du Salagou mis en eau en 1968 constitue une réserve d'eau pour accompagner la reconversion de l'agriculture. Ce lac est devenu un point d'intérêt touristique majeur, avec toutes les activités nautiques de plein air. Cet ensemble paysager exceptionnel a fait l'objet d'un classement en tant que **Grand Site de France « Salagou – Cirque de Mourèze »**. Le PLUi de la CCL&L devra tenir compte de ces dispositions de protection du Grand Site de France.

Il est important de souligner le cas particulier du village de Celles, village abandonné voué à la submersion et qui depuis 1996 est sauvé des eaux. Depuis cette date la commune accompagne un ambitieux projet de renouvellement urbain qui prévoit à terme l'arrivée de 120 habitants sur le village.

Remarques de la commission d'enquête :

La structuration du territoire est faite de manière judicieuse et parfaitement représentative de la géomorphologie territoriale. Elle sert de support pour établir les caractéristiques propres à chaque unité territoriale dans l'établissement des études environnementales, mais également des documents du PLUi, tels que les règlements écrits. La structuration du territoire nous a servi de base également pour organiser le déroulement de l'enquête publique (secteurs attribués à chaque commissaire enquêteur, lieux de consultation des registres et des dossiers d'enquête, permanences... etc.).

I – C – HISTORIQUE DE LA PROCÉDURE ET OBJET DE L'ENQUÊTE.

I - C – 1 Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Le PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) est un document de planification urbaine, tout comme le PLU, mais il est établi à l'échelle intercommunale. Il est conçu pour définir les grandes orientations d'aménagement du territoire concerné. Dans le cas présent, il s'agit des 28 communes qui composent la C.C.L&L. Dans chacune d'elles, le PLUi définit les règles opposables aux tiers pour la constructibilité, l'utilisation ou la protection des sols en matière d'urbanisme. Il contient les règlements écrits ainsi que les règlements graphiques établis à l'échelle des parcelles cadastrales. Le PLUi détermine :

- Les zones constructibles et non constructibles.
- Les types de constructions autorisées (habitat, activité commerciale ou industrielle, bâtiment agricole, équipements publics, équipement sportifs ... etc.).
- Les densités de construction.
- Les règles relatives aux hauteurs des bâtiments, aux implantations, aux emprises au sol... etc.

Le PLUi doit prendre en compte l'ensemble des textes de lois réglementaires, récemment promulgués dans les codes de l'urbanisme et de l'environnement, ainsi que les documents d'un niveau supérieur (SRADDET, PNR, SDAGE, SAGE, PAPI, SRCE, Schéma régional de carrières, schéma départemental d'accès à la ressource forestière ... etc.).

Le **SCoT du Pays Cœur d'Hérault (PCH)** est un document récent qui « **intègre** » l'ensemble de ces textes réglementaires, ainsi que les dispositions des documents supra-communaux. À ce titre, **le PLUi de la CCL&L doit être compatible avec les dispositions du SCoT du PCH.**

I - C – 2 La gouvernance de la CCL&L.

La Communauté de communes Lodévois et Larzac est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre gouvernée par une assemblée dite délibérante, en charge des affaires de l'intercommunalité dans le respect de ses compétences. Cette assemblée délibérante est le Conseil communautaire.

Le Conseil Communautaire actuel est composé de 59 conseillers communautaires titulaires et de 21 conseillers communautaires suppléants.

Les élections communautaires ont lieu lors des élections municipales et désignent les conseillers composant le Conseil Communautaire par commune membre de la Communauté de Communes, selon les conditions du code électoral.

Actuellement, depuis 2020, date des dernières élections municipales, le Président de la CCL&L est **Monsieur Jean-Luc REQUI**, Maire de Saint Étienne de Gourgas. Il est assisté d'un conseiller délégué et de douze vice-présidents.

I - C – 3 Historique de la Procédure.

Par délibération du 25 juillet 2016, le Conseil Communautaire de la CCL&L décide de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) sur l'ensemble de son territoire regroupant 28 communes, conformément aux dispositions de l'article L.153-8 du code de l'urbanisme.

Par délibération du 19 décembre 2019, le Conseil Communautaire de la CCL&L procède au débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLUi. Le débat est acté sur les grandes orientations du PADD du PLUi :

- 1. Privilégier la qualité d'accueil et conforter les centre-bourgs et centre-villages.**
- 2. Renforcer l'attractivité économique du territoire.**
- 3. Répondre aux enjeux environnementaux et climatiques.**

Par délibération du 30 juin 2022, le Conseil Communautaire de la CCL&L prend acte de la tenue du débat sur les modifications apportées au PADD du PLUi.

Par délibération du 07 mars 2024, le Conseil Communautaire de la CCL&L arrête le bilan de la concertation relative à l'élaboration du PLUi et précise que ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique, après que le projet de PLUi aura été arrêté par le Conseil Communautaire.

Par délibération du 30 mai 2024, le Conseil Communautaire de la CCL&L arrête le projet du PLUi, tel qu'il sera transmis pour avis aux communes membres de la CCL&L et à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'aux autres organismes à consulter (PPC).

I - C – 4 Objet de l'enquête.

La présente enquête publique est une enquête publique unique qui comporte deux volets :

- 1. L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de commune du Lodévois & Larzac (C.C.L.&L.).**
- 2. L'abrogation des cartes communales des communes de Sorbs et Les Rives.**

En effet, conformément à l'article R.153-12 du code de l'urbanisme, ce projet doit être soumis à une enquête publique :

« ... Le projet arrêté accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire. »

Le dossier d'enquête publique devra comporter l'avis de la MRAe, les avis des PPA et PPC, l'avis de la CDPENAF, ainsi que le bilan de la concertation.

L'enquête publique est un nouveau temps fort de la procédure, destiné à l'information et au recueil de la participation du public sur des mesures qui le concerne directement. En effet, le projet du PLUi concerne directement son cadre de vie. Celle-ci doit permettre d'assurer l'information du public sur le contenu de projet, sur l'environnement et la prise en compte des impacts définis par la collectivité. À cet effet, le dossier a été mis à disposition du public pour consultation. Durant la durée de l'enquête plusieurs registres « papier » ainsi qu'un registre dématérialisé ont permis de recueillir les observations, contributions et éventuellement les contre-propositions, afin que l'assemblée délibérante du Conseil Communautaire dispose de tous les éléments nécessaires à sa prise de décision finale.

À l'issue de la procédure d'enquête, la Communauté de Communes du Lodévois & Larzac, Maître d'Ouvrage, se prononcera au regard des contributions du public, des différents avis exprimés par les PPA, les PPC et par la commission d'enquête.

La décision du Conseil Communautaire, à l'appui du dossier éventuellement modifié sera transmise au préfet de l'Hérault pour le contrôle de légalité à posteriori et rendre éventuellement le PLUi exécutoire.

Dès sa mise en application les dispositions du PLUi se substitueront à celles des différents PLU et documents d'urbanisme, jusqu'alors en vigueur sur le territoire.

Cependant ce n'est pas le cas pour les cartes communales, qui apparaissent comme des documents anciens et obsolètes au regard des nouveaux textes règlementaires qui ont énormément évolués ces dernières années. Aussi, concernant les deux cartes communales encore en vigueur sur les communes de Sorbs et Les Rives, il est nécessaire de prévoir après la mise en œuvre d'une enquête publique, leur abrogation simultanément à l'approbation du PLUi.

Après l'approbation du Conseil Communautaire, un arrêté préfectoral viendra concrétiser ces abrogations.

Remarques de la commission d'enquête :

On constate une grande hétérogénéité des documents de planification dans le territoire de la CCL&L. Plusieurs POS sont arrivés à échéance et ils ont été remplacés par l'application du RNU. Á ce jour on remarque sept (7) PLU en application, deux (2) cartes communales et dix-neuf (19) communes sous le régime du RNU (voir tableau p. 19)

I - D – LE CADRE JURIDIQUE.

Dans ce paragraphe, il s'agit de rappeler les principaux textes règlementaires qui encadrent juridiquement l'élaboration des PLUi.

I - D – 1 La loi S.R.U.

Cette loi pour la Solidarité et le Renouvellement Urbain (SRU), du 13 décembre 2000 a permis la création des PLUi en tant que document de planification. Elle vise à coordonner le développement urbain à une échelle plus large.

I - D – 2 La loi ENE.

Cette loi d'Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite aussi Grenelle II, a introduit des objectifs de développement durable et de protection de l'environnement. Elle a établi des obligations en matière de réduction de l'artificialisation des sols et de protection des espaces naturels.

I - D – 3 La loi ALUR.

Cette loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, a favorisé le rôle des intercommunalités et l'élaboration des PLUi en introduisant des mesures pour assurer la mixité sociale et la lutte contre l'étalement urbain.

I - D – 4 La loi Climat et Résilience.

Les dispositions de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets doit permettre de se rapprocher de l'objectif du « **Zéro Artificialisation Nette** » à l'horizon 2050.

I - D – 5 La loi ENE.

Cette loi d'Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, dite aussi Grenelle II, a introduit des objectifs de développement durable et de protection de l'environnement. Elle a établi des obligations en matière de réduction de l'artificialisation des sols et de protection des espaces naturels.

I - D – 6 Le code de l'urbanisme.

Les articles **L.151-1 à L.151-58** et **L.153-1 à L.153-31**, précisent la procédure d'élaboration et de révision des PLUi.

Les articles **L.134-1 à L.134-9**, encadrent la compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux, comme les SCoT.

Les dispositions réglementaires au travers des articles **R.151-1 à R.151-58**, **R.153-1 à 153-21** et **R.134-1 à R.134-9**.

I - D – 7 Le code de l'environnement.

Les articles **L.123-1 à L.123-19** définissent le cadre général des enquêtes publiques, applicable pour l'élaboration des PLUi.

Les articles **R.123-1 à R.123-27** fixent les modalités pratiques de l'enquête publique (durée, forme, mesures de publicité... etc.).

I - D – 8 Les documents de planification supra communautaires.

Le PLUi de la CCL&L devra être compatible avec les dispositions du **SCoT du Pays Cœur d'Hérault (PCH)** qui a été approuvé le **13 juillet 2023** et rendu exécutoire le **19 septembre 2023**.

Le SCoT du PCH étant un document « intégrateur », ces dispositions respectent tous les documents supra communautaires que sont :

- Le SDAGE Rhône-Méditerranée.
- Le SAGE de l'Hérault.
- Le Plan Climat Énergie Territorial (PCAET).
- Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADETT) Occitanie 2040.

Cependant, compte tenu de la date récente d'approbation du SCoT du PCH, en pleine période d'élaboration du PLUi de la CCL&L, une attention particulière devra être portée pour vérifier la compatibilité avec le SCoT, afin de garantir la solidité juridique du PLUi.

Remarques de la commission d'enquête :

Dans ce paragraphe, nous avons cité, pour information les principales lois et les textes réglementaires qui doivent être pris en compte pour l'élaboration d'un PLUi et qui encadrent la procédure de l'enquête publique. Il est important de préciser que le SCoT du PCH, récemment applicable sur le territoire intègre tous ces textes. Donc la compatibilité du PLUi avec le SCoT du PCH, suffit à reconnaître le respect du cadre juridique.

I – E – LES DIFFÉRENTS INTERVENANTS DE L'ENQUÊTE.

I - E – 1 Le Tribunal Administratif de Montpellier.

Par décision¹ du **30/07/2024**, N° **E24000079 / 34**, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montpellier a désigné la composition d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique unique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Lodévois et Larzac, qui s'articule autour de quatre entités territoriales qui présentent des enjeux territoriaux et paysagers similaires et à l'abrogation des cartes communales des communes de Sorbs et Les Rives.

La composition de la commission d'enquête est la suivante :

- Président de la commission : M. Jean JORGE.
- Assesseurs titulaires : Ms. Jean-Luc BRIAL et Étienne CABANE.

La commission d'enquête est chargée de conduire cette enquête.

I - E – 2 La Communauté de Communes du Lodévois et Larzac (CCL&L).

La CCL&L est l'autorité Organisatrice de cette enquête publique (AOE). C'est elle qui est compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. En tant que telle, elle définit en collaboration avec les membres de la commission d'enquête (CE), tous les moyens et les modalités nécessaires à son bon déroulement et à son organisation, au travers d'un arrêté signé du Président de la CCL&L.

La CCL&L assure également le rôle de maître d'ouvrage (MOA), car elle porte la responsabilité juridique du projet et prend à sa charge tous les coûts liés au bon déroulement de l'enquête.

I - E – 3 Le Bureau d'Études PIVADIS.

Le Bureau d'Études PIVADIS est un cabinet d'études spécialisé dans l'urbanisme règlementaire, la dynamisation des centres-villes et les stratégies de développement durable. Son siège social est situé au 24, rue de la Bredauche – 45380 – La Chapelle St Mesmin. La CCL&L a missionné ce cabinet pour réaliser l'élaboration du dossier d'enquête publique du PLUi et de l'abrogation des cartes communales. Le bureau d'études PIVADIS joue le rôle de Maître d'Œuvre (MOE).

I - E - 4 L'agence « Préambules ».

La CCL&L a mandaté l'agence « Préambules » comme prestataire de service pour la mise en œuvre d'un registre dématérialisé. La société « Préambule » a son siège social au 4, avenue Carnot – 25200 – Montbéliard.

Cette agence a une bonne expérience en matière d'enquête publique et de participation citoyenne.

Il nous paraît intéressant et nécessaire de bénéficier d'un registre dématérialisé pour cette enquête publique qui devrait générer une importante participation du public.

¹ - Voir copie en pièces annexes N° 1.

I – F – NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET DE PLUi.

La CCL&L a prescrit l'élaboration de son PLUi le **25 juillet 2016**². La délibération du Conseil Communautaire précise la pertinence et l'intérêt de se doter d'un tel document à l'échelle communautaire pour définir un projet de développement de territoire. Ce document indique cinq objectifs :

1. Préserver la qualité de vie des habitants, vecteur d'attractivité.
2. Affirmer l'identité agricole du territoire et la protection de l'environnement.
3. Maintenir et affirmer le développement économique sur le territoire.
4. Assurer une protection du patrimoine.
5. Assurer un développement durable du territoire en matière énergétique.

Les 28 communes de la CCL&L présentent, à ce jour une très large diversité en matière de documents d'urbanisme.

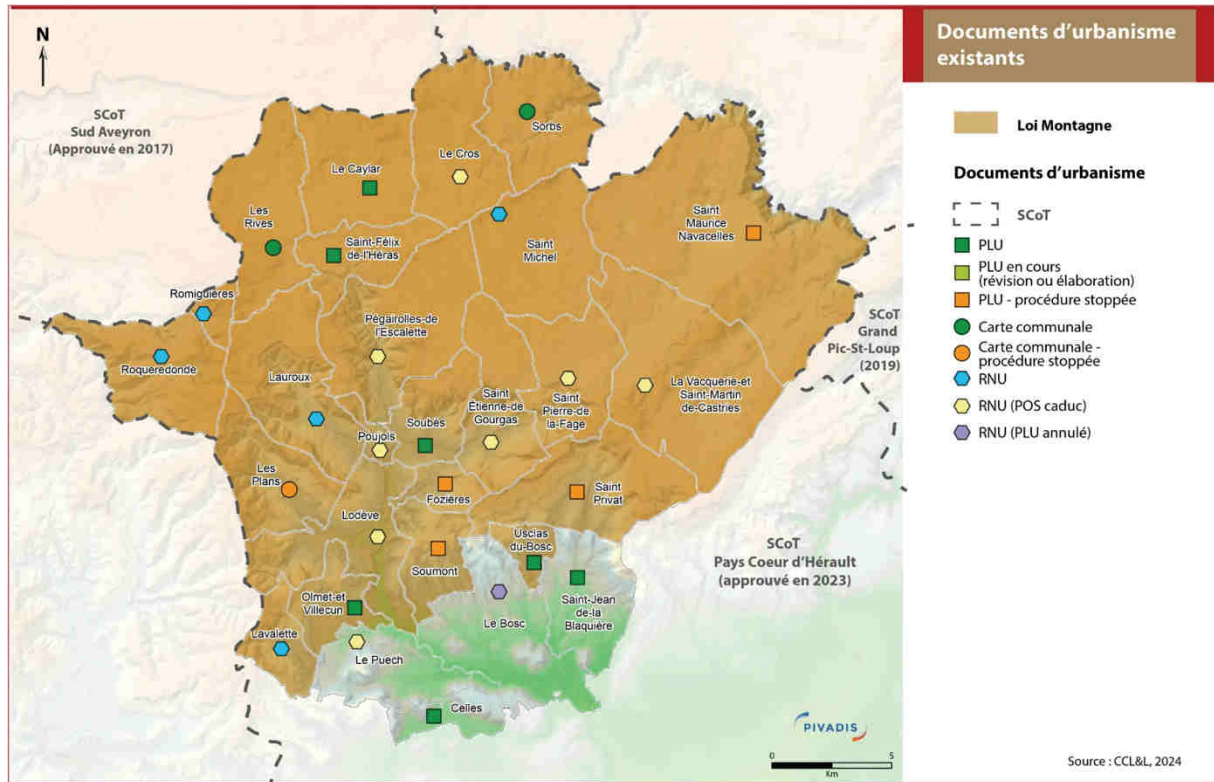
| Communes | Population 2020 Source INSEE | Superficie (km ²) | Droit des sols |
|---|---------------------------------|----------------------------------|-----------------|
| Le Caylar | 465 | 22 | PLU |
| Le Cros | 56 | 22 | RNU |
| Les Rives | 147 | 24 | Carte communale |
| Romiguières | 21 | 3 | RNU |
| Roqueredonde | 210 | 23 | RNU |
| Saint-Félix-de-l'Héras | 33 | 13 | PLU |
| Saint-Maurice-Navacelles | 184 | 69 | RNU |
| Saint-Michel | 57 | 25 | RNU |
| Saint-Pierre-de-la-Fage | 131 | 19 | RNU |
| Sorbs | 39 | 20 | Carte communale |
| La-Vaquerie-et-Saint-Martin-de-Castries | 187 | 43 | RNU |
| Causse du Larzac et Escandorgue | 1530 | 283 | |
| Fozières | 186 | 5 | RNU |
| Lauroux | 204 | 27 | RNU |
| Lavalette | 54 | 9 | RNU |
| Olmet-et-Villecun | 187 | 10 | PLU |
| Pégairolles de l'Escalette | 156 | 32 | RNU |
| Les Plans | 293 | 18 | RNU |
| Poujols | 181 | 3 | RNU |
| Saint-Étienne de Gourgas | 523 | 20 | RNU |
| Saint-Privat | 418 | 27 | RNU |
| Soubès | 932 | 12 | PLU |
| Soumont | 200 | 11 | RNU |
| Causse du Larzac et Escandorgue | 1530 | 174 | |
| Lodève | 7382 | 23 | RNU |
| Ville de Lodève | 7382 | 23 | |
| Celles | 30 | 8 | PLU |
| Le Puech | 255 | 16 | RNU |
| Saint-Jean-de-la-Blaquière | 654 | 17 | PLU |
| Usclas-du-Bosc | 236 | 5 | PLU |
| Le Bosc | 1371 | 28 | RNU |
| Plaine du Lodévois | 2546 | 74 | |
| PLUi Lodévois & Larzac | 14792 | 554 | |

Les documents opposables en matière d'ADS dans les 28 communes de la CCL&L.

On constate donc :

- Deux cartes communales (Sorbs et Les Rives).
- Sept PLU.
- Dix-neuf communes gérées au travers du RNU.

² Pièce jointe au dossier - Pièce N° 0 « Procédure ».



Le contexte territorial et réglementaire (Source PADD).

Le Conseil Communautaire de la CCL&L, a arrêté le projet de PLUi par délibération en date du **30 mai 2024**³, à la majorité des voix (34 pour, 4 contre et 3 abstentions). Depuis la prescription en 2016, de nouveaux textes de lois et de nouveaux documents de rangs supérieurs sont intervenus (voir chapitre I – D – le cadre juridique). L'ensemble de ces lois et documents de rang supérieurs sont intégrés dans le SCoT du Pays Cœur d'Hérault (PCH). En application des articles L. 131-4 et L. 134-5 du code de l'urbanisme, **le PLUi de la CCL&L doit être compatible avec le SCoT pour respecter l'ensemble de ce corpus législatif et réglementaire.**

I – F – 1. LE PADD.

Le projet de PLUi est établi sur quatre entités territoriales bien marquées :

1. Le causse du Larzac et de l'Escandorgue.
2. Les contreforts du Larzac et de l'Escandorgue.
3. La ville de Lodève.
4. La plaine du Lodévois.

L'armature territoriale est structurée autour des polarités suivantes :

- La ville centre : Lodève.
- Le pôle secondaire du Caylar.
- Le pôle relais du Bosc.
- Les pôles de proximité de Soubès et Saint-Jean de la Blaquière.
- Les principaux villages et hameaux ruraux de l'ensemble du territoire.

³ Pièce jointe au dossier – Pièce N° 0 « Procédure ».

Le PADD du dossier arrêté par délibération du Conseil Communautaire du **30 mai 2024**, est établi autour de trois axes :

Privilégier la qualité d'accueil et conforter les centre-bourgs et centre-villages.

Le développement de la Métropole Montpelliéraine depuis les années 1980, couplé à l'ouverture de l'A75 en 1998 ont conduit à une croissance démographique très soutenue dans les années 2000. Ces dernières années, la croissance s'est largement ralentie. Depuis 1999, on note une dispersion importante de la population vivant dans les centres historiques, en particulier à Lodève, vers les zones périphériques (lotissements, écarts, habitat dispersé).

- **Rééquilibrer la croissance démographique.**

Il est donc nécessaire de définir un scénario à la fois ambitieux et réaliste pour le territoire avec un **accueil de 2600 habitants sur 10 ans**. Le PADD se base sur un taux de croissance de 1,5 % au cours des dix années à venir (2025 – 2035).

- ◇ Renforcer l'accueil sur la ville de Lodève.

La ville de Lodève a un potentiel d'accueil de nouveaux logements important au sein de son tissu urbain (logements vacants, dents creuses...). Cette capacité d'accueil aura un impact moins important sur le respect de l'environnement et les activités agricoles. Cet objectif s'inscrit en phase avec le contrat de ville de Lodève qui vient d'être renforcé et prolongé.

- ◇ Maîtriser la croissance démographique sur la plaine du Lodévois.

La croissance démographique rapide des communes de la plaine du Lodévois entre 1999 et 2015, générée par l'attractivité des bassins d'emplois (Montpellier, Clermont, Béziers) a eu pour conséquence d'engendrer un fort étalement urbain et risque de poser, à l'avenir un problème de ressource en eau pour certaines communes. Il est donc nécessaire de maîtriser la croissance démographique dans ce secteur en limitant l'urbanisation en extension.

- ◇ Conserver une croissance dynamique sur le Causse du Larzac et Escandorgue et les contreforts du Larzac et Escandorgue.

L'objectif du PLUi est de générer une croissance dynamique de 10% de populations nouvelles pour le Causse du Larzac et l'Escandorgue et de 22% pour les contreforts du Larzac. L'enjeu prioritaire sur ces territoires très ruraux reste la consolidation des services de proximité.

- ◇ Renforcer toutes les polarités du territoire.

Afin d'éviter la dispersion des populations et des logements, l'objectif d'accueillir les nouvelles populations au sein du tissu urbain existant ou en continuité immédiate de celui-ci.

- **Répondre aux besoins en logements.**

- ◇ Assurer une production de résidences principales adaptées aux besoins du territoire.

Le PLUi définit un besoin de production de **132 logements par an**, pour atteindre l'objectif fixé au PADD (1,5 %).

- ◇ Prendre en compte le desserrement des ménages.

Le PLUi se base sur une taille moyenne des ménages d'environ 2,7 personnes par ménages sur la CCL&L en 2031.

◇ Anticiper l'évolution de la part des résidences secondaires.

Constatant une relative stabilisation des résidences secondaires, le PLUi n'envisage pas de production spécifique de ce type de résidences sur le territoire.

◇ Définir un objectif ambitieux de résorption de la vacance.

L'objectif du PLUi en la matière correspond à environ **30 logements par an** pendant les 10 années (2025 – 2035), dont les **2/3 à Lodève**.

◇ Prendre en compte les besoins de tous les ménages pour assurer l'ensemble des parcours résidentiels.

L'objectif du PLUi est d'améliorer la mixité sociale et générationnelle à l'échelle du territoire, des communes et des quartiers. Cette diversification des parcs devra donc être réfléchi à l'échelle de chaque opération d'ensemble, notamment grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

◇ Prendre en compte le schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Cette prise en compte se fera en consolidation de l'aire d'accueil déjà existante sur la ville de Lodève.

◇ Proposer un phasage de l'urbanisation.

Ce phasage est prévu dans le PLUi au travers d'une partie des zones à urbaniser « AU ». Les zones à urbaniser dès l'approbation du PLUi (zones « 1AU »), elles disposent toutes d'une OAP. Les autres zones qui seront, dans un premier temps, fermées à l'urbanisation (zones « 2AU ») qui pourront être ouvertes à la suite d'une révision du PLUi et de l'élaboration d'une OAP.

- **Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser la consommation foncière pour l'habitat.**

Les objectifs du PLUi dans ce domaine vont dans le sens de production de nouveaux logements dans le tissu urbain (plus de 65 % en dents creuses et densification parcellaire). Ces objectifs permettront une meilleure protection des activités agricoles et du milieu naturel.

◇ Encourager le renouvellement du parcs de logements.

◇ Optimiser l'utilisation des dents creuses.

◇ Encourager et maîtriser la densification parcellaire.

◇ Définir des extensions de l'urbanisation économe en foncier.

Des objectifs quantitatifs ont été retenus au minimum pour ces extensions :

- **33 log./ha** sur la ville de Lodève.
- **20 log./ha** pour la plaine du Lodévois. 22 log./ha pour Saint-Jean de la Blaquière et 25 log./ha pour Le Bosc.
- **10 log./ha** sur les contreforts du Larzac. 18 log./ha pour Soubès.
- **10 log./ha** sur le Causse du Larzac et de l'Escandorgue. 18 log./ha pour Le Caylar.

◇ Grandes orientations en matière de réduction de la consommation foncière.

L'extension de l'urbanisation en dehors des Enveloppes Urbaines Existantes (EUE) est limitée à **70 ha.** environ pour les 10 années à venir (« T0 » = 2024).

- **50 ha.** pour l'habitat et l'urbanisation associée.
- **10 ha.** pour l'économie (OZE au Bosc 5 ha., La Méridienne au Bosc 4,5 ha. et une zone artisanale de 0,5 ha. au Caylar).
- **2 à 3 ha.** pour les équipements publics (salles des fêtes, stade, parkings)
- **4 à 5 ha.** pour les équipements touristiques.
- **2 ha.** pour le développement des énergies renouvelables.

- **Optimiser les déplacements.**

- ◇ Améliorer la sécurité des axes secondaires.

- ◇ Proposer des alternatives à la voiture individuelle

Les objectifs sont de privilégier les transports collectifs, encourager le co-voiturage et l'autopartage, favoriser l'intermodalité et limiter les recours aux déplacements grâce au numérique.

- ◇ Organiser le stationnement des véhicules motorisés.

Le PLUi préconise d'encadrer et fluidifier la stationnement de courte durée et d'assurer et d'organiser le stationnement de longue durée.

- ◇ Favoriser les mobilités douces.

Les objectifs de la CCL&L sont d'aménager la voirie et les espaces publics en faveur des mobilités douces, de greffer les aménagements pour mobilités douces aux continuités touristiques et écologiques et améliorer l'accessibilité aux sites par les personnes à mobilité réduite.

- **Améliorer l'accès aux services et équipements.**

Le PLUi a pour objectif d'améliorer l'accès aux équipements pour toutes les populations du territoire (personnes âgées, personnes n'ayant pas l'usage d'une voiture individuelle, PMR...). Pour cela il va soutenir les actions permettant de :

- ◇ Conforter les équipements structurants du territoire.

- ◇ Conforter les équipements de proximité, dans une logique de complémentarité entre commune d'un même bassin de vie.

- ◇ Encourager le développement numérique du territoire.

Renforcer l'attractivité économique du territoire.

- **Maintenir et accroître la capacité de production agricole.**

L'agriculture est un élément fondamental du territoire et la production qu'elle génère permet le développement économique local. Il est donc fondamental que les activités agricoles soient pérennisées dans leur fonctionnement traditionnel.

- ◇ Objectifs généraux.

Il faut garantir un zonage « A » sur l'ensemble des terres agricoles ayant un potentiel agronomique reconnu, sur celles d'intérêt agronomique, biologique ou économique. Il faut conforter et développer les activités agricoles. Plusieurs actions sont identifiées (limiter les conflits d'usage, stopper le mitage du territoire, maintenir les espaces tampons entre zones agricoles et zones urbaines, encadrer les changements de destination...)

- ◇ Objectifs transversaux.

Ceux-ci sont déclinés en 5 objectifs :

- Valoriser les activités historiques et du terroir.
- Permettre la diversification des activités agricoles.
- Définir des limites franches entre urbanisation et agriculture pour les zones péri-urbaines.
- Accompagner l'intégration du bâti agricole à son environnement.
- Protéger les espaces à haute valeur ajoutée.

- **Développer les activités sylvicoles.**

Les espaces forestiers couvrent 40 % du Causse du Larzac (12 300 ha.) et 60% de la plaine du Lodévois et des contreforts (15 450 ha.), pour un total de presque 30 000 ha. même si l'économie liée à la forêt est à ce jour limitée, la bonne gestion de ces espaces occupe une place importante compte tenu des enjeux forestiers qui lui sont directement liés (incendies, inondations, ruissellement, mouvement de terrain...).

Plusieurs objectifs généraux peuvent être mentionnés :

- ◇ Améliorer l'accès à la ressource.
- ◇ Investir dans des infrastructures adéquates.
- ◇ Conforter la filière locale bois-énergie.
- ◇ Appuyer l'émergence et accompagner la filière bois-construction.
- ◇ Préserver les espaces boisés ayant un rôle paysager, écologique ou patrimonial emblématique.

- **Renforcer l'attractivité économique du territoire.**

Le ratio emploi/actifs du territoire est largement déficitaire. Les objectifs économiques doivent être liés au scénario démographique retenu pour le territoire. Pour **2 600 habitants** supplémentaires il faut viser la création de **800 emplois**, afin de ne pas déséquilibrer le ratio emplois/actifs. L'adéquation emploi/actifs est un enjeu pour les années à venir. Pour renforcer l'attractivité du territoire, les objectifs sont les suivants :

- ◇ Favoriser la création d'emplois, en s'appuyant sur les atouts endogènes.
 - Optimiser le potentiel de l'économie productive.
 - Maximiser les retombées de l'économie présente.
 - Mettre l'accent sur les ressources intrinsèques du territoire.
- ◇ Renforcer l'attractivité des espaces économiques.
- ◇ Renforcer l'attractivité des espaces à vocation économique.

- **Consolider la qualité et la diversité de l'offre commerciale.**

Sur le territoire de la communauté de communes, l'objectif est de conforter les sites existants de centralité et de périphérie et de ne pas créer de nouvelles zones à vocation commerciale.

- ◇ Restructurer le linéaire commercial du centre-ville de Lodève, comme premier site commercial du territoire.
- ◇ Conforter les sites « périphériques » existants.
- ◇ Renforcer les services de proximité aux habitants, sous des formes variées, comme facteur de mode de vie, contributeur de l'activité.
- ◇ Favoriser la diversité de l'offre, dans ses formats et ses formes.
- ◇ Accompagner la résorption des cellules vacantes, le cas échéant par un changement d'affectation (artisanat, habitat, bureau...)

- **Optimiser les retombées touristiques.**

Le territoire dispose d'un potentiel touristique hors du commun avec une diversité de sites et de paysages emblématiques et le rayonnement culturel de Lodève. En complément des objectifs de qualité paysagère inscrits dans le PLUi, il est nécessaire de :

- ◇ Développer et améliorer l'immobilier de loisir.
 - Favoriser l'implantation d'équipement et de bâtiments d'accueil.

- Mettre à niveau, diversifier et augmenter la capacité d'hébergement.
- Maîtriser l'intégration des UTN dans le PLUi.

◇ Améliorer l'accessibilité aux sites touristiques majeurs et y gérer la fréquentation.

Les trois sites majeurs du PCH (Cirque de Navacelles, Lac du Salagou et Cirque de Mourèze, Gorges de l'Hérault) doivent bénéficier d'une « mise en réseau » :

- Signalétique d'accès.
- Ligne de transports collectifs.
- Boucle cyclable.
- Stationnements déportés.
- Sites périphériques complémentaires.

Répondre aux enjeux environnementaux et climatiques.

L'adaptation aux enjeux climatiques et environnementaux est une démarche transversale qui concerne, majoritairement sur le territoire la préservation du patrimoine naturel, la bonne gestion de la ressource en eau, la prise en compte des risques mais aussi la production d'énergies renouvelables.

- **Veiller au respect et à la mise en valeur de la diversité et la qualité des paysages.**

◇ Refuser la banalité paysagère.

◇ Respecter la diversité paysagère.

- Prendre en compte les enjeux de chaque entité paysagère.
- Préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.
- Réglementer certaines dispositions des chartes architecturales et paysagères des trois Grands Sites.
- Réglementer certaines dispositions de la charte paysagère du PNR du Haut-Languedoc.
- Articuler le PLUi avec l'AVAP de Lodève.
- Formes urbaines, modes d'habiter.
- Préserver la qualité sonore et olfactive des espaces ruraux.
- Veiller à l'amélioration des connaissances et à la valorisation du patrimoine géologique du territoire, en lien avec la volonté d'obtention du label « Géoparc mondial UNESCO ».

Pour chaque entité paysagère, des croquis précisent et localisent les dispositions à mettre en place.

- **Respecter les grands équilibres naturels du territoire et préserver sa biodiversité.**

Une grande partie du territoire est classée en zone **Natura 2000**. Plusieurs objectifs généraux sont précisés :

◇ Préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

◇ Rétablir et préserver les continuités boisées et arborées.

◇ Maintenir la dynamique favorable à la présence de l'élevage et au maintien des milieux ouverts.

◇ Protéger strictement les cours d'eau et les zones humides et veiller au maintien de leur fonctionnement.

◇ Valoriser les espaces naturels urbains.

◇ Limiter l'impact des activités anthropiques sur l'environnement.

- ◇ Protéger la biodiversité nocturne et réduire la pollution lumineuse sur le territoire.
- **Garantir l'équilibre quantitatif et le bon état écologique de la ressource en eau.**

La collectivité qui exerce la compétence générale en matière d'AEP sur son territoire doit assurer à la population actuelle et future une alimentation en eau potable satisfaisante en termes de quantité et de qualité. La ressource en eau constitue un enjeu important pour les années à venir. Pour cela il est important de :

- ◇ Garantir un accès suffisant à l'eau potable.
- ◇ Lutter contre le gaspillage de la ressource.
- ◇ Limiter les impacts du projet de territoire sur la ressource en eau.
- ◇ Structurer et encadrer l'offre en matière de baignade.

- **Prendre en compte les risques dans le cadre d'un développement résilient.**

Le territoire est concerné par de nombreux risques qui sont recensés de façon exhaustive dans le diagnostic, notamment lorsqu'ils ont une traduction réglementairement opposable (plan de prévention des risques...). Le PLUi doit jouer le rôle d'une planification cohérente et homogène sur le territoire afin d'assurer et d'assumer son attractivité en toute sécurité, en prenant en compte :

- ◇ Le risque d'inondation.
 - En tenant compte de l'Atlas des Zones Inondables (AZI).
- ◇ Le risque de mouvement de terrain.
- ◇ Le risque incendie et feu de forêt.
- ◇ Le risque de ruissellement pluvial.
- ◇ Les autres risques connus ayant une incidence sur l'urbanisme.

- **Encourager la production d'énergies renouvelables.**

Le développement des ENR doit être considéré sous deux angles de vue, le développement de ces ENR étant naturellement soumises au respect des réglementations et à l'acceptation locale.

Le territoire est soumis à de fortes contraintes environnementales et économiques : Loi Montagne, Parc Naturel Régional et Grands sites.

De manière générale, il s'agira de favoriser l'intégration des projets de développements des énergies renouvelables adaptés au territoire : l'éolien, l'énergie solaire, l'hydroélectricité, le bois-énergie, la biomasse et la géothermie.

Remarques de la commission d'enquête :

Les objectifs du PADD dessinent une vision à moyen terme, à l'horizon 2035. Ils s'articulent correctement avec la prise en compte des objectifs du SCoT, contribuant ainsi à tenter de promouvoir une perspective de développement durable.

Cependant, il reste à démontrer de manière plus précise la compatibilité avec le SCoT du PCH, en particulier en ce qui concerne le calcul des possibilités de consommation foncière et de croissance démographique (2025-2035) en corrélation avec le SCoT (2018-2030 et 2030-2040). Toutefois, le projet de PLUi reste un projet vertueux qui permettra de restreindre la perméabilité en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les années à venir. Cela sera plus adapté aux enjeux environnementaux actuels.

I – F – 2 - ZONAGE ET RÈGLEMENT

Division du territoire en zones et présentation du règlement écrit.

Le présent règlement distingue plusieurs types de zones au sein de chaque entité territoriale :

- **les zones urbaines (U)**, qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et où les réseaux existants ou en cours de réalisation (voirie, eau potable...), ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **les zones à urbaniser (AU)**, qui sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Selon les cas, ces zones pourront être soit « ouvertes » **1AU** (urbanisables immédiatement) ou « fermées » **2AU** (soumises à une révision du PLUi pour pouvoir être urbanisées). Les zones AU ouvertes font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ces secteurs sont soumis au règlement du PLU dans un lien de conformité et aux dispositions (écrites et graphiques) contenues dans les OAP dans un lien de compatibilité.
- **les zones naturelles et forestières (N)**, qui sont à protéger en raison de leur intérêt paysager, écologique, pour les ressources naturelles qu'elles abritent ou pour leur rôle dans la prévention des risques naturels,
- **les zones agricoles (A)**, qui sont à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

Le périmètre de ces zones est représenté sur le document graphique du règlement.

Le document graphique du règlement (également appelé « plan de zonage ») délimite les différentes zones règlementées. Il délimite également les différentes prescriptions règlementaires notamment :

- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.
- Les emplacements réservés.
- Les éléments paysagers à préserver.
- Les espaces boisés classés.

Le règlement écrit est composé de quatre parties correspondant aux quatre entités territoriales qui sont chacune composées de chapitres fixant les dispositions applicables à l'intérieur de chacune des zones de l'entité.

La structure générale du règlement écrit propre à chaque zone suit les rubriques du code de l'urbanisme, comme présenté ci-après. Certaines rubriques peuvent être ajoutées en fonction de la spécificité des zones.

Le règlement est assorti d'annexes de portée prescriptive :

- Liste des emplacements réservés,
- Liste des éléments de paysage et de patrimoine à préserver.

Le règlement précise en « préambule » pratiquement l'ensemble des définitions :

- ↪ Les destinations et sous-destinations des constructions.
- ↪ Les destinations légales (ERP, surface de plancher des constructions).
- ↪ Les définitions du PLUi (Affouillement et exhaussement de sol, alignement...).

Les précisions concernant :

- **Les dispositions supérieures et règles générales applicables à l'ensemble du territoire :**

Ensuite le règlement précise respectivement pour chacune des entités territoriales :

- **Les règles applicables à l'entité territoriale, pour chacune des zones (UA, UB, UE...)**

Plans de zonage (règlement graphique).

Pour chaque commune, les plans de zonage mettent en évidence sur un fond cadastral (1/2500) les limites des différentes zones :

- **Zones urbaines UA, UB, UC, UE...**
- **Zones à urbaniser 1AU et 2AU.**
- **Les zones agricoles A.**
- **Les zones naturelles N.**

Sur les plans de zonage figurent également les **prescriptions règlementaires** (EBC, ER, OAP...), ainsi que les zones à **risques naturels**.

Les annexes.

Le dossier comprend des documents plans et écrits concernant la présentation des annexes. En particulier :

- **Les plans des annexes prévues par le code de l'urbanisme pour chaque commune.**
- **La notice de l'aléa feu de forêt 2021.**
- **Les aléas et enjeux liés au risque de ruissellement torrentiel et prescriptions techniques sur deux secteurs de Lodève.**
- **L'arrêté préfectoral du 11 mars 2013 sur la prévention de incendies de forêt « débroussaillage et maintien en état débroussaillé »**
- **Document de la DREAL sur le potentiel RADON.**
- **La réglementation et les bonnes pratiques de construction en terrain argileux (Retrait et gonflement des argiles).**
- **Les zones de présomption de prescriptions archéologiques.**
- **Les annexes sanitaires.**
- **Le classement sonore des autoroutes dans l'Hérault.**
- **La carte des forêts bénéficiant du régime forestier.**
- **Le dossier de réalisation de la ZAC Michel CHEVALIER dans la commune du Bosc.**

Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Le dossier comprend des documents plans et écrits concernant la présentation des Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

- **Les plans de servitude pour chaque commune.**
- **Les extraits de plans relatifs au réseaux BRL.**

- Les documents relatifs au porter à connaissance de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC).
- Les arrêtés et décrets concernant les sites classés et inscrits.
- L'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Lodève.
- La liste des captages et des périmètres de protection.
- Le transport de gaz, d'hydrocarbures et de produits chimiques par canalisation.
- Les plans de réseaux de transport d'électricité.

Les Opérations d'Aménagement et de Programmation.

Le dossier comprend des documents permettant de détailler les différentes Opérations d'Aménagement et de Programmation :

- L'OAP de Lerab Ling valant Unité Touristique Nouvelle (UTN).
- Les OAP sectorielles pour chacune des entités territoriales.
- L'OAP paysage et patrimoine.

Remarques de la commission d'enquête :

Les différentes pièces du projet de PLUi, sur le fond, sont bien structurées et comportent tous les éléments nécessaires à la bonne compréhension des différents aspects constituant l'élaboration du PLUi de la CCL&L.

I – G – L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE SORBS ET DE LES RIVES.

L'entrée en vigueur du PLUi du Lodévois et Larzac entraînera donc automatiquement, l'abrogation des PLU qui s'appliquent actuellement.

En revanche ce ne peut pas être le cas pour les deux cartes communales, en vigueur, car il s'agit de deux documents d'urbanisme approuvés à la fois par les communes et par le préfet du département. Signalons que la procédure d'élaboration des cartes communales est soumise à enquête publique.

Comme deux documents d'urbanisme différents ne peuvent être applicables sur la même commune, il est nécessaire de mettre en place une procédure permettant l'abrogation des deux cartes communales qui existent sur le territoire de la CCL&L, c'est-à-dire celles des communes de **SORBS** et de **LES RIVES**. Une enquête publique est nécessaire pour abroger ces cartes communales.

Il est donc nécessaire de procéder à une enquête publique unique, qui comporte deux volets :

1. **L'élaboration du PLUi du Lodévois et Larzac.**
2. **L'abrogation des cartes communales de SORBS et de LES RIVES.**

À cet effet, le dossier d'enquête publique comportait deux sous-dossiers spécifiques, un pour chacune des communes concernées. Ces sous-dossiers, sont destinés à l'information du public. Ils permettent de pouvoir comparer et apprécier les différences existantes entre les dispositions de la carte communale en vigueur, par rapport au projet du PLUi sur chaque commune.

I - H – COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE.

La CCL&L a publié sur son site internet, <https://lodevoisetlarzac.fr/>, le dossier du PLUi, tel qu'il a été arrêté par le Conseil Communautaire du **30 mai 2024**. Plusieurs pièces complémentaires ont été rajoutées pour former le **dossier d'enquête publique unique** qui sera mis à la disposition du public. La composition du dossier sur la forme est la suivante :

- * Préambule – Note de présentation.
- * Addendum – Rectification des « coquilles » constatées dans le dossier.

I – H – 1 – Éléments de procédure.

- * **Pièce n°0 : Sommaire.**
- * **Pièce n°01 : Désignation par le T.A. de la commission d'enquête.**
- * **Pièce n°02 : Arrêté N° CCAR_241001_008 du 01/10/2024, d'ouverture d'enquête.**
- * **Pièce n°03 : Avis d'enquête publique.**
- * **Pièce n° 04 : Annonces légales.**

I – H – 2 – Dossier du PLUi de la CCL&L.

Dossier du PLUi arrêté :

- * **Pièce n°0 : La procédure.**
Il s'agit de l'ensemble des délibérations du Conseil Communautaire prises au cours de l'historique de la procédure.
- * **Pièce n°1 : Le rapport de présentation.**
Celui-ci est constitué de plusieurs tomes :
 - ↳ Tome 1 – Le diagnostic territorial.
 - ↳ Tome 2 – Le diagnostic.
 - ↳ Tome 3 – La justification des choix et l'évaluation environnementale.
La compatibilité avec les documents supérieurs.
Les indicateurs de suivi.
 - ↳ Tome 3 annexe – Le résumé non technique de l'évaluation environnementale.
- * **Pièce n°2 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).**
C'est le document stratégique du projet. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'urbanisme, de paysage et de protection de l'environnement. Il aborde les grands thèmes et enjeux du territoire qui sont retenus dans chaque domaine (habitat, développement économique et commercial, équipements publics... etc.). Ce document doit permettre d'apprécier les éléments de la modération de la consommation d'espace pour lutter contre l'étalement urbain.
- * **Pièce n°3 : Le règlement.**
On y trouve :

- ↳ Un règlement écrit qui définit les règles qui s'imposent à toutes les demandes de travaux et d'aménagements dans les conditions de l'art. L. 152-1 du code de l'urbanisme. Il s'applique à l'ensemble du territoire de la CCL&L, mais il distingue les quatre entités territoriales qui bénéficient chacune d'un règlement particulier.
 - ↳ Le règlement graphique qui délimite pour chacune des communes, les différentes zones (U, AU, A et N), sur des plans cadastraux à différentes échelles.
 - ↳ Une annexe concernant les éléments du patrimoine remarquable sur le territoire, à prendre en compte.
- * **Pièce n°4 : Les annexes.**
Ces documents prévus par le code de l'urbanisme doivent donner toutes les informations en plan et en matière réglementaire dans les domaines sanitaires, des infrastructures de transport, du régime forestier et du dossier de ZAC OZE Michel Chevalier. Elles renseignent également sur les prescriptions à respecter en matière de Servitudes d'Utilité Publique (SUP).
 - * **Pièce n°5 : Les Orientations d'Aménagement Programmées (OAP).**
Certaines opérations d'aménagement sont programmées pour leur urbanisation future. Il s'agit donc pour chacune de ces opérations de proposer un plan d'ensemble permettant de fixer exactement l'aménagement et les dispositions d'urbanisme qui devront être respectées lors de leur ouverture à l'urbanisation. Le projet de PLUi présente 23 OAP sectorielles, 1 OAP pour le projet du temple bouddhiste Lerab Ling et une OAP thématique réservée au paysage et au patrimoine sur le territoire de la CCL&L.

Avis et autres éléments du dossier d'enquête publique.

- * **B – 2 – 1 : Liste des PPA – PPC – Communes de la CCL&L.**
- * **B – 2 – Avis de la MRAe Occitanie.**
- * **B – 3 – Réponse de la CCL&L à l'avis de la MRAe.**
- * **B – 4 – Avis des communes de la CCL&L.**
- * **B – 5 – Avis PPA et PPC.**
- * **B – 6 – Annexes :**
Avis CDPENAF et Avis CDNPS.

I – H – 3 - Dossier d'abrogation de la carte communale de Les Rives.

- * Présentation du projet d'abrogation de la carte communale de Les Rives.
- * Délibération du Conseil communautaire du 30 mai 2024.

I – H – 4 - Dossier d'abrogation de la carte communale de Sorbs.

- * Présentation du projet d'abrogation de la carte communale de Sorbs.
- * Délibération du Conseil communautaire du 30 mai 2024.



Le volumineux dossier d'enquête public

Remarques de la commission d'enquête :

Sur la forme, le dossier d'enquête publique est correctement structuré. Il contient l'ensemble des pièces exigées par les dispositions des articles L.151-2 et L.151-4 du code de l'urbanisme. Tous ces documents permettent d'apprécier de manière explicite, les caractéristiques du projet du PLUi.

Le rapport de présentation nous renseigne sur les différents enjeux environnementaux. Les règlements écrits et graphiques sont adaptés de manière à faciliter une bonne information du public.

Le dossier du projet arrêté a été complété, à la demande de la commission d'enquête. En effet, Les demandes d'abrogation des cartes communales de SORBS et LES RIVES ont fait l'objet de pièces complémentaires rajoutées au dossier.

Les éléments de réponses aux observations exprimées par la MRAe Occitanie, ont été joints au dossier avant l'ouverture de l'enquête, ainsi que l'avis de la CDPENAF, reçu quelques jours avant.

Cependant, le dossier est trop volumineux. Même s'il paraît difficile de réduire son volume, compte tenu du respect des textes, les pièces du dossier restent hermétiques à l'appropriation du citoyen « moyen » à la recherche de précisions. Il nous semble qu'une note explicative succincte à l'attention du public, aurait permis une appropriation plus facile, en particulier sur la définition des zones, et la lecture des règlements écrits et graphiques.

En fonction des éléments d'analyse précédents, la commission d'enquête considère que **le dossier d'enquête publique unique est complet et régulier.**

Il peut donc, en l'état, constituer un support pour être mis à la disposition du public durant tout le déroulement de l'enquête publique.

I - I – SYNTHÈSE DU BILAN DE LA CONCERTATION.

La Communauté de Communes du Lodévois & Larzac (CCL&L dans la suite du texte) a mené la concertation prescrite par les articles L. 103-2 à 4 du code de l'urbanisme, dont elle a fixé les modalités par délibération du 25 juillet 2016. En application de l'article L. 103-6 du même code, par délibération du 3 juillet 2024, elle en a arrêté le bilan, qui figure dans le dossier soumis à l'enquête. Elle a par ailleurs donné accès à la commission d'enquête à l'ensemble des contributions reçues et des réponses apportées.

La concertation s'est clôturée en janvier 2024 et a comporté notamment :

- la mise à disposition du projet de PLUi à l'accueil de la CCL&L et sur son site internet, actualisée au fur et à mesure et complétée, à partir de 2023, par une cartographie en ligne ;
- la mise à disposition de registres dans chaque commune et au siège de la CCL&L ;
- la communication sur le site internet et le bulletin d'information de la CCL&L ;
- la tenue de réunions publiques : une en 2019 (PADD), 4 en 2022 (zonage & règlement) ;
- la tenue de permanences, de mai à juillet 2023 (3 à Lodève, 1 dans chacune des autres communes).

Le bilan figurant au dossier indique que quelque 300 personnes ont assisté aux réunions publiques, que 185 sont venues aux permanences et que 107 contributions ont été reçues par courrier, courriel ou mention sur les registres.

Au total, 364 contributeurs ont formulé 532 demandes ou observations, dont 43 sont de simples demandes de renseignements ; les 489 restantes concernent :

- pour 55 %, les **secteurs à vocation d'habitat** (dont 84 % de demandes d'inscription en zone constructible et 5 % de demandes de suppression de zone constructible)
- pour 16 %, les **zones naturelles et agricoles** (73 % de demandes de changement de zonage et 27 % relatives aux bâtiments existants)
- pour 6 %, les **autres zones ou projets** (notamment STECAL et projets d'énergie renouvelable)
- pour 12 %, le **règlement écrit** (65 % de ces demandes concernent les emplacements réservés, espaces boisés classés, éléments de paysage ou terrains cultivés en zone urbaine)
- pour 6 %, la **procédure d'élaboration** (dont 33 % sur les perspectives démographiques, le foncier et la densification ; 30 % sur le manque d'information ; 30 % sur l'équité du zonage ; 7 % pour un soutien au PLUI)
- pour 5 %, d'**autres sujets** (remise en cause de données relatives aux risques...).

La CCL&L indique avoir apporté une réponse individuelle à chaque question et pris en compte de nombreuses observations, notamment cinquante-cinq demandes d'inscription en zone constructible en limite de l'enveloppe urbaine, une dizaine de demandes d'ajustement de la limite des zones urbaines, trois demandes de suppression d'une zone urbaine, une demande pour rendre constructible immédiatement une zone 2AU, la plupart des demandes de modification de zonage entre A & N, une demande de réhabilitation de ruine, deux demandes d'ajustement de la zone NI (campings), deux inscriptions et un ajustement d'espace boisé classé, quatre suppressions et trois réductions d'emplacements réservés, deux suppressions et deux ajouts de la protection d'éléments de paysage, une suppression et un ajustement de la protection de terrains cultivés en zone urbaine.

Elle conclut que la concertation "a permis non seulement d'informer le public mais a également enrichi la réflexion et contribué à l'amélioration du projet sur de nombreux points".

I - J – LA CONSULTATION ADMINISTRATIVE SUR LE PROJET ARRÊTÉ.

I – J - 1 – Synthèse de l'avis de la MRAe Occitanie et des réponses de la CCL&L.

Dans son avis du 5 septembre 2024, la MRAE :

- **Souligne les principaux enjeux** que sont pour le territoire la maîtrise de la consommation de l'espace, la préservation des milieux naturels et paysagers et de la ressource en eau, la prise en compte des risques naturels et des enjeux liés à la transition énergétique ;
- **Critique le contenu du rapport de présentation et la qualité de la démarche d'évaluation environnementale**, en préconisant :
 - de recueillir des données plus précises (notamment sur les secteurs où sont prévus des projets), de mieux hiérarchiser les enjeux, d'améliorer à partir de cette hiérarchie l'analyse des incidences et la séquence « ERC », de mieux prendre en

- compte les chartes des sites protégés et de compléter les indicateurs de suivi et la cartographie de synthèse ;
- d'étayer la justification des choix pour déterminer les scénarios de moindre impact environnemental ;
 - de préciser l'évolution de la consommation d'espaces en incluant les réalisations récentes ;
 - de mieux traduire les orientations dans les parties opposables du projet.
- **critique la manière dont le projet prend en compte l'environnement**, en matière :
 - de maîtrise de la consommation d'espace et de l'artificialisation des sols (notamment en justifiant les perspectives démographiques, la compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale et le choix d'une trajectoire de modération) ;
 - de préservation des milieux naturels, de la biodiversité et des milieux humides (notamment pour la trame verte et bleue, les sites Natura 2000 et la trame noire) ;
 - de préservation de la ressource en eau (en justifiant si le projet nécessite ou pas d'être adapté à la disponibilité de la ressource, en différant l'ouverture à l'urbanisation des secteurs où l'alimentation en eau ou l'assainissement n'est pas satisfaisant) ;
 - de risques naturels (ruissellement des eaux pluviales et incendies de forêt) ;
 - de paysage (en analysant les incidences cumulées et en enrichissant l'OAP Paysages ;
 - de déplacements, d'énergie et d'adaptation au changement climatique (en analysant les incidences sur les déplacements et la compatibilité avec les objectifs du PCAET des choix des zones ouvertes à l'urbanisation, en instaurant des emplacements réservés dédiés, en favorisant le développement des énergies renouvelables et en prenant des mesures pour atténuer les îlots de chaleur).

Dans sa réponse d'octobre 2024, la CCL&L :

- **réfute les insuffisances du dossier** en matière :
 - de pression d'inventaires ;
 - de hiérarchisation des enjeux ;
 - de mesures « ERC », en indiquant que les études d'impact qui seront réalisées pour la plupart des projets seront plus précises et exhaustives ;
 - d'exclusion de certains secteurs d'urbanisation pour des raisons d'environnement ;
 - de mesures de préservation des paysages ;
 - de replantations d'arbres ou de haies dans les zones autres que AU ;
 - d'indicateurs de suivi concernant la ressource en eau ;
 - de phasage de l'accueil de population ;
 - d'analyse du potentiel de mobilisation des zones d'activité existantes ;
 - de justification des périmètres des zonages indicés pour la préservation des zones humides, corridors écologiques et réservoirs de biodiversité et du règlement qui les accompagne ;
 - d'articulation entre projets et trame verte et bleue ;
 - d'OAP « continuités écologiques » ;
 - d'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 en précisant que les habitats seront évités à l'échelle de chaque projet, dans la mesure du possible ;
 - de protection des abords des cours d'eau ;
 - de conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation des zones dont l'alimentation en eau potable ou l'assainissement présente des problèmes ;

- de protection des périmètres de protection rapprochés des captages non dotés d'une DUP ;
 - de compatibilité avec le projet de renaturation des berges de la Lergue et de la Soulongres ;
 - de prise en compte du risque d'incendie de forêt et d'incidence des obligations de débroussaillage ;
 - d'analyse des incidences cumulées sur le paysage ;
 - d'analyse des incidences sur les déplacements du choix des zones à urbaniser ;
 - de choix des zones de développement des énergies renouvelables ;
 - de mesures pour atténuer les îlots de chaleur.
- ***maintient ses choix en matière de localisation des zones à urbaniser (AU) ;***
 - ***renvoie à des études ultérieures*** (non disponibles à l'échéance de l'approbation du PLUi) en matière :
 - de ruissellement urbain ;
 - ***indique que certains points pourront être améliorés après l'enquête publique***, et feront l'objet, avant approbation, d'une présentation à l'ensemble des personnes publiques associées et à la MRAE ; elle évoque notamment :
 - la prise en compte des plans nationaux d'action (conservation et restauration des espèces les plus menacées) ;
 - la présentation plus détaillée des mesures « ERC » pour certaines zones à urbaniser ;
 - la prise en compte de l'avis des structures porteuses des chartes des sites protégés et de certaines préconisations de ces chartes ;
 - la justification des choix en matière de consommation d'espace et d'artificialisation, de démographie et de sa répartition territoriale, et la compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale sur ces points ;
 - la trame noire ;
 - la gestion quantitative de l'eau ;
 - la gestion à la parcelle des eaux pluviales ;
 - la prise en compte du schéma d'assainissement en cours d'élaboration ;
 - le projet de voie verte sur une ancienne voie ferrée ;

I – J - 2 – L'avis des services de l'État.

Par courrier en date du 06/09/2024, Monsieur Éric SUZANNE, sous-préfet de Lodève, a remis en main propre, à M. Jean-Luc REQUI, Président de la CCL&L l'avis des services de l'État sur le projet arrêté du PLUi.

À la suite de l'analyse du dossier, il émet un **avis favorable au projet**.

Cependant il attire son attention sur de fortes réserves qui sont émises, sur la forme et sur le fond.

Et plus particulièrement sur quatre points qui méritent d'être complétés et justifiés pour assurer le cadre juridique du document :

- I. Justifier de manière plus complète la compatibilité du document avec le SCoT du PCH, approuvé en juillet 2023.**
- II. Prendre en compte de manière plus précise les risques naturels, en particulier le risque inondation et le risque feux de forêt.**
- III. Préciser davantage la démonstration de l'adéquation entre les besoins liés à la croissance et les ressources en eau potable, ainsi qu'en traitement des eaux usées.**
- IV. Améliorer la prise en compte des paysages remarquables comme de l'environnement.**

Jointes à ce courrier, figurent deux pièces annexes :

- L'annexe 1 rapporte les **réserves** qui devront être levées à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLUi.
- L'annexe 2 concerne les observations dont la prise en compte permettra une amélioration de la qualité du document.

1. La consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

1.1 *Délimitations des Enveloppes Urbaines Existantes (EUE) à 2018.*

Le PLUi n'apporte pas d'éléments précis et cartographiés sur la délimitation communale des EUE qui est le fondement pour apprécier la consommation d'espace. Sans rajouter ces précisions, il est impossible de vérifier la compatibilité du document avec le SCoT, sur la consommation d'espaces hors EUE.

1.2 *Enveloppes de consommation d'espaces.*

Le PLUi a retenu un TCAM de 1,5 % de 2025 à 2035, qui est plus ambitieux que les objectifs fixés par le SCoT. L'analyse au regard de la consommation d'espaces, dans le PLUi est erronée. Celle-ci dépasse le volume d'extensions urbaines à l'horizon 2040, dans les domaines de l'économie, des équipements et du logement.

Une réserve forte est émise sur la nécessité de produire dans le rapport de présentation, un volet spécifique pour **justifier clairement la compatibilité du SCoT sur la consommation d'espaces** par niveau d'armatures et par destination.

1.3 *Respect des densités du SCoT, la production de logements sociaux et l'aire d'accueil des gens du voyage.*

Il est demandé, dans les zones essentiellement en extensions urbaines (OAP), d'afficher la densité de logements. Celle-ci est supérieure à celle prévue par le SCoT (1320 pour 1040).

Le PLUi doit prévoir une programmation de Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Le PLUi doit prévoir un emplacement dans le plan de zonage identifié pour les gens du voyage.

2. La gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau.

2.1 *La ressource en eau.*

Les éléments communiqués dans le PLUi ne permettent pas d'apprécier l'adéquation besoins/ressources en eau potable pour la population permanente, à venir et saisonnière. Concernant la protection des captages le PLUi doit indiquer la prise en compte des DUP, mais également fixer les objectifs de protection même en l'absence de DUP. Les arrêtés de DUP doivent être annexés au PLUi.

Concernant les taux de rendement, seules 4 communes sur les 28, atteignent le seuil minimal de 75 %. Ainsi il est demandé que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU soit conditionnée au respect du taux de rendement de 75 %.

La sécurisation de l'alimentation en eau potable compte tenu de la capacité des installations et des volumes autorisés (journaliers, en pointe) risque d'être compromise notamment dans les communes de Soubès, Pégairolles-de-l'Escalette, Saint-Jean-de-la-Blaquière, Lauroux, Saint-Privat et Lavalette-centre.

« L'urbanisation doit être strictement conditionnée à l'avancée des travaux et des possibilités effectives d'alimentation en eau dans les conditions sanitaires satisfaisantes par une ressource autorisée » (code de l'environnement et code de la santé publique). Les plans de réseaux communaux doivent être annexés au PLUi.

L'assainissement.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU devra être conditionnée à la capacité de la station d'épuration de traiter les effluents. Compte tenu de l'état des stations, il faut que

les zones ouvertes à l'urbanisation (1AU) soient raccordées à des stations en capacité de traiter les effluents, sans générer de pollutions.

3. La prise en compte du risque naturel.

3.1 La gestion des eaux pluviales.

L'étude de 2022 des BET CC&C et ALISE concernant Lodève, Lauroux et Les Plans doit figurer dans le rapport de présentation et dans les documents graphiques du règlement.

A défaut d'étude hydraulique il faudra tenir compte de l'étude du programme d'actions prévention des risques d'inondation (PAPI) Hérault (2024) lors d'une modification ou d'une révision du PLUi. L'épisode pluvieux du 12 septembre 2015 doit être pris en compte dans les communes de Le Bosc, Lodève, Soubès et Le Puech.

Afin de diminuer l'imperméabilisation du sol, le PLUi doit prévoir de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et des mesures de « récupération et d'utilisation des eaux de pluie » ainsi que des systèmes de rétention.

Les dispositions du règlement, applicables aux « secteurs de risques importants par ruissellement », doivent être clarifiées.

3.2 Le risque de débordement de cours d'eau.

Dans le rapport de présentation il faut introduire les risques liés à la submersion par le lac du Salagou, contrôlé par le barrage.

Pour la bonne information, il est nécessaire d'énoncer et de justifier l'inconstructibilité stricte des secteurs inondables urbanisés ou non, les plus exposés.

Il y a lieu de supprimer la possibilité qu'un propriétaire privé prenne en compte, en lieu et place de l'AZI une étude hydraulique plus précise. Le règlement d'urbanisme doit être modifié en supprimant cette possibilité en page 18.

Une zone « *non aedificandi* » de 20 mètres, de part et d'autre des cours d'eau, hors PPRI ou AZI, doit être cartographiée. Cette zone « *non aedificandi* » peut être réduite à l'appui d'une étude sous la responsabilité du porteur de projet.

3.3 Le risque d'incendie de feu de forêts.

Le rapport de présentation doit préciser davantage les objectifs de prise en compte du risque feu de forêt par :

- Un choix des zones de développement urbain en dehors de toute zone d'aléa.
- Une capacité suffisante des équipements de défense (ressource en eau mobilisable).

Corriger la cartographie fournie p. 320 qui n'est pas corrélée avec les risques d'aléa feux de forêt.

Les fiches de la justification des choix (p. 58 à 130) doivent être complétées.

Le règlement d'urbanisme doit intégrer une liste exhaustive des zones qui nécessite une étude complémentaire de risque pour toutes les zones 1 AU et 2 AU.

Il est demandé une prise en compte plus claire de la doctrine feu de forêt dans le règlement d'urbanisme afin que celle-ci puisse être opposable.

Étendre la prise en compte de la notice risque feu de forêt à l'ensemble des zones plutôt que la limiter aux seules zones 2 AU.

Une attention particulière doit être portée pour la prise en compte du risque feu de forêt dans certaines zones (ZAC Michel Chevalier au Bosc et projet d'éco-hameau à Olmet et Villecun).

Il faut assurer la compatibilité des zones A et N avec le PAC feu de forêt.

Il faut réaliser une étude relative à l'aléa feu de forêt dans tous les secteurs concernés par ce risque (Poujols zone Uc).

Concernant l'ouverture à l'urbanisation des zones 2 AU, ce sont bien les résultats de l'étude aléa/risque qui préciseront les conditions d'aménagement.

3.4 Les autres risques.

Il faut s'assurer que les secteurs à urbaniser ne soient pas positionnés en zone rouge inconstructible du PPRMT (voir la zone 2 AU à Pégairolles-de-l'Escalette.

Compléter le rapport de présentation pour le retrait et gonflement d'argiles (dispositions de l'article R. 132-3 du code de la construction et de l'habitation).

Rappeler les dispositions de l'art. L. 125-6 du code de l'environnement pour deux sites pollués (activité ICPE) à Lodève et Roque redonde.

Des réserves fortes sont émises quant à la traduction et la prise en compte des risques dans le projet intercommunal du PLUi.

4. Le maintien des activités agricoles et forestières.

Le PLUi doit proposer des indicateurs de suivi relatifs à cette thématique, notamment sur l'évolution des interfaces agricoles avec les zones urbanisées.

Les secteurs à préserver strictement doivent être justifiés sur la qualité agronomique des sols, la création de valeur ajoutée, les intérêts paysagers, la zone irriguée, etc.

Il est à noter que le réseau BRL traverse des zones A et N (Le Bosc, zone A et Saint-Jean-de-la-Blaquière zone N). Donc le PLUi doit justifier le choix du zonage A ou N dans les secteurs irrigués, ainsi que les dispositions réglementaires associées.

5. Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitée (SECTAL) en zones A et N.

Les SECTAL doivent être de taille limitée, doivent prendre en compte les risques et respecter la qualité paysagère. La réalisation d'OAP permet de répondre à ces exigences. Or, aucune OAP n'a été réalisée dans ces secteurs.

Si ces études n'ont pas été réalisées, les SECTAL doivent être supprimées. Celles-ci constituent un préalable avant toute délimitation dans le PLUi.

Les superficies pour les SRECAL doivent être précisées.

Dans les paragraphes suivants, les remarques rappellent et prennent en compte les conclusions de la CDNPS de novembre 2023, en particulier :

5.1 à Pégairolles-de-l'Escalette

lieu-dit « Les Barasquettes » : zone N STECAL N°5 (8 683 m²).

5.2 à Poujols

lieu-dit « domaine clos de Peyrotte » (domaine viticole) STECAL N°6 (1 867 m²).

5.3 à Poujols

lieu-dit « domaine du pas de l'Escalette » : zone agricole STECAL N°7 (1 428 m²).

5.4 à Le Puech

STECAL N°11

5.5 STECAL à supprimer du projet de PLUi.

La CDNPS ayant mis des avis défavorables sur les projets de certaines STECAL, celles-ci doivent être supprimées du plan de zonage. Il s'agit de :

1. Lodève au lieu-dit « Domaine du Campeyroux » STECAL N°8.
2. Pégairolles-de-l'Escalette à Murène.
3. Sorbs au lieu-dit au « Camp d'Altou »

Concernant la STECAL N°3, elle pourra être maintenue à condition que le règlement du PLUi soit modifié pour prendre en compte les mesures préventives au risque de feu de forêt.

6. L'analyse systémique des enjeux environnementaux, paysagers et patrimoniaux.

6.1 La biodiversité.

Il est mentionné un manque d'études approfondies et de mesures compensatoires comme de leur suivi.

Les OAP doivent prévoir des inventaires ciblés sur les espèces concernées par les PNA, la mise en défense des secteurs sensibles, la protection des zones humides et des mesures de réduction et de compensation (dossier DEP).

Une attention particulière devra être portée sur les habitats dans les sept sites Natura 2000.

Un inventaire des zones humides doit être réalisé sur toutes les OAP. Les cheminements piétons le long des cours d'eau peuvent entraîner un effet négatif par la fréquentation régulière.

Dans les OAP une analyse plus détaillée des impacts potentiels des projets sur les habitats et les espèces doit être fournie (STECAL, zones 1AU et 2AU).

Le porteur de projet doit démontrer dans son évaluation, l'absence d'atteinte aux objectifs de conservation d'un site NATURA 2000.

La prise en compte de la pollution lumineuse doit tenir compte de la carte VIIRS 2023, notamment le long de l'autoroute. L'objectif de réduire les zones éclairées doit être repris dans les OAP et le règlement.

6.2 Des unités paysagères aux sites et paysages classés et protégés.

Il est demandé de préciser davantage l'intégration des unités paysagères dans l'atlas du PNR des Grands Causses et comment les enjeux sont déclinés.

Le diagnostic n'a pas repris assez précisément les inventaires du patrimoine menés dans les communes. Le PLUi doit préciser davantage les prescriptions règlementaires. Il doit également être complété sur la prise en compte des chartes architecturales et paysagères dans une approche communale.

Les OAP doivent plus précises sur la spatialisation des enjeux, la justification du diagnostic et l'Évaluation Environnementale. La préservation des éléments remarquables dans les OAP doit être précisée davantage (cartographies et photos).

S'en suivent plusieurs demandes concernant les OAP :

- OAP paysagère pour tous les STECAL.
- Modifié plusieurs confusions dans l'OAP entre le grand site de France et le site classé. L'OAP et le PADD (page 52) doivent être modifiés.
- Les OAP manquent de considération pour le paysage urbain, architectural et naturel (Ex. au Bosc).
- Certaines OAP méritent une emprise adaptée à la topographie, une composition plus précise et un principe d'aménagement mieux formalisé.
- Enfin plusieurs remarques sont formulées, concernant certaines OAP, telles que :
 - * Les projets d'OAP de Saint-Félix-de-l'Héras (Village et hameau de Madières).
 - * Les projets d'OAP de Saint-Maurice-de-Navacelles (La Clastre et La Baume Auriol).
 - * Lauroux au sud du village.
 - * Le Bosc (Le champ du moulin).
 - * Lerab Ling.

De manière générale, il est demandé que tous les secteurs ayant fait l'objet d'une OAP sectorielle soient urbanisés au travers d'une opération d'aménagement d'ensemble.

6.3 L'intégration paysagère des énergies renouvelables.

Le PADD affiche la volonté d'encourager la production d'énergies renouvelables, tout en respectant les chartes paysagères. Il est donc nécessaire d'acter de manière règlementaire ces dispositions. Cette interdiction doit être étendue aux territoires labellisés « Grand Site de France ».

Le PLUi doit être complété en précisant le type de projets autorisés et interdits.

7. L'optimisation des modes de déplacement.

Sur le plateau du Larzac, le document peut interroger les mobilités alternatives à la voiture préalablement à l'urbanisation, pour vérifier si la possession d'un véhicule s'avère incontournable.

Le rapport de présentation doit être complété par des documents graphiques précisant de manière explicite des renseignements sur les déplacements (Arrêts des transports publics, aménagements cyclables, voies piétonnes, zones 30, aires de stationnement...).

Le PLUi doit être complété sur les conditions d'attractivité en termes de mobilité avant l'arrivée de nouvelles populations.

8. Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Plusieurs demandes sont formulées concernant des rectifications, des modifications, ou des compléments de précisions à apporter aux plans des SUP.

8.1 Concernant la SUP i4 – transport et distribution d'électricité.

8.2 Concernant la SUP i1

Changer l'intitulé dans les légendes (Bande de SUP1...).

Une liste de réserves sont formulées et doivent être prises en compte :

- * Le Bosc : pour la SUP AC2 et la SUP T1.
- * Celles : pour la SUP AC2.
- * Le Cros : pour la SUP AS1.
- * Fozières : SUP AC2.
- * Les Rives : SUP AS1.
- * Roqueredonde : SUP T1.
- * Saint-Maurice-de-Navacelles : pour les SUP AS1 et AC2.
- * Saint-Michel : pour la SUP AS1.
- * Saint-Pierre-de-la-Fage : pour la SUP AS1.
- * Saint-Privat : pour la SUP AS1.
- * Sorbs : pour la SUP AS1.
- * Soumont : pour la SUP PM2.
- * La Vacquerie et Saint-Martin-de-Castries : pour la SUP AS1.

9. Traduction règlementaire du projet intercommunal.

Une liste importante de réserves sont traduites et explicitées. Il s'agit de modifications à effectuer ou à corriger pour toutes les zones et entités du règlement. La prise en compte de ces modifications, ne doit pas poser de problème particulier.

*Afin d'éviter une reprise intégrale et fastidieuse de l'ensemble de ces demandes, celles-ci ne sont pas rappelées « in extenso ». Le lecteur pourra les obtenir directement sur le document joint au dossier d'enquête :
« L'Avis des services de l'état » § 9 pages 27 à 31.*

10. Observations sur les secteurs stratégiques du PLUi.

D'autre part, des demandes sont exprimées concernant trois secteurs stratégiques du PLUi :

10.1 Sur la zone du PRAE du Bosc.

La zone 2 doit être classée en zone à urbaniser bloquée. Son ouverture à l'urbanisation doit être conditionnée à la délivrance de 80 % des autorisations d'urbanisme de la zone 1. Le talweg existant doit être classé en zone N.

10.2 Sur la zone de la Méridienne.

L'urbanisation de cette zone d'extension d'activités est bloquée. Son urbanisation est conditionnée à une étude de risque feux de forêt, mais également à une approche architecturale et paysagère de qualité, dans le cadre d'une OAP. Cette zone n'a pas vocation à recevoir du commerce, pour protéger le tissu économique de Lodève.

10.3 Sur la commune de Lodève.

L'OAP de ce secteur « Versailles » doit être adaptée compte tenu du caractère stratégique du projet des logements de l'escadron de gendarmerie (hauteur des constructions) en créant un sous-secteur spécifique.

Dans l'annexe 2, il est rappelé plusieurs recommandations. Cependant leur prise en compte, permettant une meilleure qualité du document notamment sur le volet paysager, sont laissées à l'appréciation de la CCL&L.

1. La prise en compte des risques naturels.
2. La prise en compte des enjeux « paysages et patrimoines » dans les pièces du PLUi.
3. La prise en compte des enjeux « mobilités » dans les pièces du PLUi.
4. Les servitudes d'utilité publique (SUP) dans le PLUi.
5. La traduction règlementaire dans le PLUi.
6. La prise en compte des enjeux « santé » dans le PLUi.

I – J - 3 - Synthèse de l'avis de la CDNPS.

• Sur les études de discontinuité loi montagne.

La Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). S'est réunie le mercredi 22 novembre 2023, et a émis un avis sur les études de discontinuité loi montagne du projet de PLUi Lodévois Larzac. Son avis a été transmis à la CCL@L, par courrier en date du 22/12/2023.

En effet : l'article L. 123-7 du code de l'urbanisme précise que dans les communes soumises aux dispositions de la loi montagne (1985), les projets qui ne s'inscrivent pas en continuité de l'urbanisation existante font l'objet d'une étude de discontinuité pour obtenir une dérogation à leur constructibilité.

La CCL&L a présenté, dans ce cadre, 33 secteurs à l'avis de la CDNPS.

L'avis de la CDNPS est un « avis simple » à caractère « consultatif », qui doit être joint au dossier d'enquête publique du PLUi.

M. Quentin MACKRE du bureau d'étude PIVADIS a présenté ces études sectorielles de discontinuité. Cette présentation a été suivie par plusieurs échanges avec les membres de la commission.

Les tableaux ci-dessous, reprennent uniquement les votes de la commission.

1. Le Contrefort du Larzac – 17 études sectorielles de discontinuité.

| COMMUNES | AVIS FAVORABLES (AF) | AVIS FAVORABLES Sous réserves (AFR) | AVIS DÉFAVORABLES (AD) |
|----------|----------------------|-------------------------------------|------------------------|
|----------|----------------------|-------------------------------------|------------------------|

| | | | |
|---------------------------------|---|-------------------------|------------------------|
| FOZIÈRES (N°14) | | 9 voix pour AFR. | |
| FOZIÈRES (N°15) | | | 9 voix pour AD. |
| LAVALETTE (N°16) | | 9 voix pour AFR. | |
| LAUROUX (N°17) | 9 voix pour AF | | |
| LAUROUX (N°18) | 9 voix pour AF | | |
| Les PLANS (N°19) | 8 voix pour AF et 1 observation. | | |
| OLMET ET VILLECUN (N°20) | | 9 voix pour AFR. | |
| POUJOLS (N° 21) | 7 voix pour AF et 2 abstentions. | | |
| POUJOLS (N°22) | 9 voix pour AF | | |
| POUJOLS (N°23) | 9 voix pour AF | | |
| SAINT ÉTIENNE DE GOURGAS (N°24) | | 9 voix pour AFR | |
| SAINT ÉTIENNE DE GOURGAS (N°25) | | 9 voix pour AFR | |
| SAINT PRIVAT (N°26) | | 9 voix pour AFR | |
| SAINT PRIVAT (N°27) | | 9 voix pour AFR | |
| SOUBÈS (N°28) | | 9 voix pour AFR | |
| SOUBÈS (N°29) | | 9 voix pour AFR | |
| SOUMONT (N°30) | | 9 voix pour AFR | |

2. Le Causse du Larzac et Escandorgue – 13 études sectorielles de discontinuité.

| COMMUNES | AVIS FAVORABLES (AF) | AVIS FAVORABLES Sous réserves (AFR) | AVIS DÉFAVORABLES (AD) |
|-----------------------------------|---|-------------------------------------|---|
| LE CAYLAR (N°1) | 8 voix pour AF et 1 abstention | | |
| LE CROS (N°2) | | | 9 voix pour AD. |
| LES RIVES (N°3) | 9 voix pour AF | | |
| PÉGAIROLLES DE L'ESCALETTE (N°4) | | | Avis défavorable sauf si recherche de solution hors aléa feu de forêt. |
| PÉGAIROLLES DE L'ESCALETTE (N°5) | 9 voix pour AF | | |
| SAINT FELIX DE L'HÉRAS (N°6) | 9 voix pour AF | | |
| SAINT FÉLIX DE L'HÉRAS (N°7) | 9 voix pour AF | | |
| SAINT MAURICE DE NAVACELLES (N°8) | 9 voix pour AF | | |
| SAINT MAURICE DE NAVACELLES (N°9) | 9 voix pour AF | | |
| SAINT PIERRE DE LA FAGE (N°10) | 9 voix pour AF | | |
| SAINT PIERRE DE LA FAGE (N°11) | | 9 voix pour AFR | |
| SORBS (N°12) | | | 9 voix pour AD |
| SORBS (N°13) | 9 voix pour AF Sur la zone SUD | | 9 voix pour AD Sur la zone NORD |

3. Plaine du Lodévois et Lodève – Présentation de 3 études sectorielles de discontinuité.

| COMMUNES | AVIS FAVORABLES (AF) | AVIS FAVORABLES Sous réserves (AFR) | AVIS DÉFAVORABLES (AD) |
|--------------------------------|----------------------|-------------------------------------|--|
| LODÈVE Campeyrroux (N°32) | | | Avis défavorable AD sauf si mise en œuvre des mesures décrites. Vote à 7 voix pour AD et 2 oppositions. |
| LODÈVE Centre Technique (N°31) | | 9 voix pour AFR | |
| USCLAS DU BOSQ (N°33) | | 9 voix pour AFR | |

Il ressort des avis formulés par la CDNPS, sur les 33 secteurs :

- 5 avis défavorables.
- 14 avis favorables avec réserves.
- 15 avis favorables avec ou sans observations.

- **Sur la création de l'UTN du temple bouddhiste Lerab Ling.**

La CDNPS s'est réunie dans sa formation « Unités Touristiques Nouvelles (UTN) », le mardi 2 juillet 2024 à 14h00 pour émettre un avis sur le projet du temple bouddhiste Lerab Ling situé sur la commune de Roqueredonde. Cet avis de la CDNPS est nécessaire au titre de l'article L. 153-16 4^{ème} alinéa du code de l'urbanisme.

Après que les caractéristiques du projet ont été présentées par M. Quentin MACKRE du bureau d'études PIVADIS, en particulier les besoins, les enjeux paysagers et ceux vis-à-vis des risques, s'engage une discussion parmi les membres de la commission.

Le projet s'intègre dans le PLUi et devra être conforme au règlement et compatible avec l'Orientation d'Aménagement Programmée (OAP).

La CDNPS exprime un **vote favorable** :

- 7 avis favorables.
- 0 avis défavorable.
- 1 abstention.

I – J- 4 – Synthèse de l'avis formulé par la CDPENAF.

La CDPENAF a émis un **avis globalement favorable avec réserves** sur le PLUi, en précisant certaines préoccupations et recommandations.

1. Avis sur les STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées)

- **Avis favorable avec réserves** pour la majorité des STECAL, en raison de leur localisation adéquate et de leur impact limité sur les paysages et l'environnement.
- **Avis défavorable pour le STECAL "Murène"** (commune de Pégairolles-de-l'Escalette) : il s'agit d'un secteur d'habitat agricole où le dispositif STECAL ne semble pas justifié, surtout en raison du **risque élevé de feux de forêt** et de l'absence de besoin démontré pour des constructions non agricoles.

2. Extensions et annexes de logements en zones Agricoles (A) et Naturelles (N)

- **Avis favorable avec réserves**, sous réserve que les extensions soient contrôlées pour éviter le mitage et préserver les paysages naturels et agricoles. Toutefois, la

CDPENAF recommande un **encadrement double** des extensions, exprimé en surface absolue et en pourcentage du bâti existant. Elle demande que le règlement d'urbanisme remplace l'indicateur de choix "ou" par "et" pour renforcer ces limitations.

3. Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

- **Avis favorable avec réserves** en auto-saisine concernant la consommation d'espaces, globalement maîtrisée sauf pour les équipements publics, avec une consommation en extension urbaine qui se concentre à 70 % sur des terres agricoles (soit environ 71 ha d'ici 2035, dont 56 ha pour des activités économiques). La CDPENAF s'inquiète de la **densité insuffisante** de logements en extension urbaine, qui reste en deçà de l'objectif d'1 logement par hectare fixé par le SCoT, ainsi que d'un **manque de données** concernant la consommation foncière par commune.

4. Changements de destination de bâtiments

- Plusieurs bâtiments identifiés pour un changement de destination sont inappropriés (18 au total), avec des cas de ruines, de constructions non cadastrées ou de bâtis situés en zones à **risque élevé de feux de forêt**. Un hangar agricole récemment construit est également mentionné sans indication d'usage précis dans le règlement d'urbanisme.

Conclusion

La CDPENAF émet donc un **avis globalement favorable assorti de réserves**, et recommande des ajustements précis sur les STECAL, les extensions de logements, la consommation foncière en extension urbaine, et les changements de destination, afin de renforcer la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Lodévois et Larzac.

I – J - 5 – Synthèse des avis formulés par les PPA et PPC.

La Communauté de Communes du Lodévois & Larzac a sollicité un avis sur le projet de PLUi auprès de 26 Personnes Publiques Associées (PPA) ou Consultées (PPC). Seize (16) avis ont été reçus, tous favorables, souvent assortis de réserves et/ou de recommandations.

- **Conseil départemental de l'Hérault :**
Avis favorable avec remarques.
 - Une plus grande précision serait opportune sur le besoin en logements comme la répartition par territoire pour le collectif / individuel et la mobilisation des logements vacants / dents creuses / extensions.
 - Une attention particulière doit s'effectuer sur la présence du déversoir naturel du barrage du Salagou situé au col de Vailhès (Le Puech). Des compléments sont attendus concernant la ressource et la gestion de l'eau.
 - Il est nécessaire de mentionner l'actualisation du SAGE en cours du bassin versant de l'Hérault.
 - L'état quantitatif fragile de la ressource en eau sur ce territoire doit être indiqué, ainsi que la présence d'un plan de gestion de la ressource en eau (PGRE).
 - Des compléments sont attendus dans le PADD sur le volet tourisme.
- **Parc Naturel Régional du Haut Languedoc :**
Avis favorable sans réserve.

- Dans l'UTN Lerab Ling, il recommande d'implanter les nouveaux hangars de stockage au sein de l'urbanisation existante et non en extension vers le sud-est.

- **Parc Naturel des Grands Causses :**

Avis favorable avec trois réserves.

- Compléter le diagnostic du PLUI avec les éléments de la charte 2024-2039 du PNR des Grands Causses et les retranscrire dans le règlement.
- Intégrer un encadrement de l'agrivoltaïsme dans le PADD mais aussi dans le règlement.
- Intégrer un volet habitat dans les dispositions générales du règlement écrit pour inciter et favoriser la réhabilitation et les modernisations des logements du centre ancien.

- **Chambre d'agriculture de l'Hérault :**

Avis favorable avec réserves.

- Actualiser le diagnostic agricole avec les données du RGA et du RGPG 2023 ainsi qu'y ajouter les résultats de l'enquête 2018 auprès des exploitations agricoles et plus précisément le recensement de leurs projets.
- Organiser une réunion entre la Collectivité et la Chambre d'agriculture visant à préciser le règlement des zones A pastorales et A pastorales et forestières ainsi que le règlement des zones U au sujet des extensions agricoles.
- Reclassez en zone A les parcelles qui figurent au RPG 2023 mais actuellement classées en zone N.
- Retravailler le tracé des enveloppes urbaines notamment sur la commune du Caylar en y supprimant les dents creuses et en n'incluant que les parcelles construites et artificialisées.
- Préciser ce que constitue le bâtiment principal d'exploitation dans le règlement de la zone A.
- Interdire les centrales photovoltaïques au sol en zone agricole ou à potentiel.

- **Comité Syndical (SYDEL) du Pays Cœur d'Hérault (PCH) :**

Avis favorable assorti de remarques.

- Détailler le calcul de la consommation d'espace entre 2018 et 2024.
- Vérifier la surface du parc Michel Chevalier (11 hectares au SCOT, 14 hectares au PLUI)
- Revoir l'orientation du PADD sur la liaison douce Lodève / Salagou / Clermont l'Hérault afin d'être en cohérence avec le schéma directeur cyclable du Pays Cœur d'Hérault.
- Ajouter des OAP sur les STECAL les plus importantes ou justifier de l'absence d'OAP par la petite taille des STECAL.
- Ajouter un emplacement réservé pour le projet de PEM.

Et de recommandations :

- Rendre l'OAP paysage plus prescriptive.
- Réaliser une OAP thématique sur la forêt.

- **Agence Régionale de l'Aménagement et de la Construction (ARAC) Occitanie et Syndicat Mixte du Parc Régional d'Activités Économiques (PRAE) Michel Chevalier :**
Avis favorable avec remarques.
 - Augmenter la zone constructible de l'OAP.
 - Limiter la densité de la zone, en diminuant les hauteurs des bâtiments et leurs emprises au sol.
 - Modifier les vocations autorisées dans la zone en y ajoutant commerce et logistique.
 - Modifier le règlement concernant l'aspect extérieur (suppression de certaines obligations, suppression du bardage métallique), les enseignes lumineuses, la végétalisation.
 - Autoriser l'assainissement non collectif en cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif.
- **Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) :**
Avis favorable.
 - Pas d'objection à formuler à l'encontre de ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence sur les AOP et IGP concernées.
- **Syndicat Mixte du Grand Site du Salagou – Cirque de Mourèze :**
Avis favorable avec les observations suivantes.
 - Mieux faire la distinction entre site classé et périmètre de grand site.
 - Renforcer l'attention paysagère autour de Cartels et de l'OZE Michel Chevalier.
 - Compléter l'évaluation environnementale en apportant des précisions dans le diagnostic pour le lac du Salagou.
 - Annexer au PLUi la Charte du Grand Site.
 - Instaurer un zonage APAST sur le plateau de l'Auverne.
- **Syndicat Mixte du Grand Site du Cirque de Navacelles :**
Avis favorable avec remarques.
 - Ajouter un chapitre sur le Bien Causses & Cévennes dans le PADD.
 - Apporter divers compléments dans l'état initial de l'environnement.
 - Encadrer les énergies renouvelables comme proposé dans le PLUi.
- **Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) de l'Hérault :**
Avis favorable avec remarques.
 - Le SDIS rappelle la nécessité de prendre en compte le Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (RDDECI).
- **Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Hérault :**
Avis favorable sous réserve de la prise en compte des éléments mentionnés.
 - Compléter les servitudes d'utilité publique concernant AC1, AC2, AC4, les PDA, les sites classés et inscrits.
 - Améliorer les OAP sectorielles.
 - Renforcer la prise en compte paysagère dans le règlement.

- Revoir le règlement de la zone UA concernant les dispositifs de production solaire ou photovoltaïque et les terrasses en couverture.
- Compléter les fiches d'éléments du patrimoine.

I – J - 6 – Synthèse de l'avis des communes de la CCL&L.

La Communauté de Communes du Lodévois & Larzac a sollicité l'avis des 28 communes membres sur le projet de PLUi. **Il n'a pas été émis d'avis défavorable.**

Sept (7) communes ont répondu et ont formulé un avis à l'appui de réserves ou observations. Il est important de signaler que sans réponses de la part des communes consultées, dans un délai de trois mois, leur avis est considéré comme **favorable** (art. R. 153-5) du code de l'urbanisme.

Le Caylar : avis favorable avec une réserve :

- Autoriser les autres hébergements touristiques en plus des hôtels dans la zone UEC « Les Rocailles »

Olmet et Villecun : avis favorable sous réserve de modifications :

- Modifier le règlement de la zone Ucx (Le Claux) sur les reculs et l'aspect des constructions.
- Modifier le règlement de la zone 2AU (Contreforts) sur les reculs et l'aspect des constructions.

Roqueredonde : avis favorable avec deux réserves :

- Ajuster les limites de la zone urbaine pour prendre en compte les réalités du terrain : piscine, jardin aménagé et clôturé, dans deux situations précises.

Saint-Jean de la Blaquière : avis favorable avec trois observations :

- Le propriétaire de la parcelle 931 conteste l'emplacement réservé sur l'ensemble de sa parcelle.
- Accéder à la demande d'extension de 1800m² en partie sud de la parcelle 325.
- Comptabiliser la parcelle D239 en dent creuse et étendre le zonage U.

Lodève : avis favorable avec les réserves suivantes :

- Inscrire le secteur des Carmes en zone UB.
- Reprendre le règlement des « secteurs de risques graves - ruissellement » en précisant que les extensions et les changements de destinations sont également interdits.
- Conditionner le logement en lien avec une activité autorisée sur la zone UE2,
- Supprimer les règles contraires avec le site patrimonial remarquable en ce qui concerne les dispositions sur les toitures en zone UA, UB et UC en particulier et faire référence aux règles des zones Z1, Z2 et Z3 du site patrimonial remarquable.
- Supprimer les règles de stationnement pour les destinations interdites dans les zones UC et UE.
- Maintenir le STECAL – Campeyroux.

Poujols : avis favorable sous conditions d'apporter les modifications suivantes :

- Classer la parcelle AB 250 en zone A et non en zone UA.
- Modifier les OAP sectorielles Vignes des Espagnols et Chemin des Vignes sur le nombre de logements, les toitures, les couleurs, les ouvertures et les menuiseries ; et l'OAP thématique paysage et patrimoine sur le nuancier des couleurs de référence.

- Modifier la légende de la photo du lavoir qui concerne Poujols.
- Modifier le règlement écrit sur les couleurs.
- Modifier l'annexe au règlement concernant les éléments de paysage en actualisant les photos.

Saint-Etienne de Gourgas : avis favorable avec les modifications suivantes :

- Supprimer l'espace réservé pour la création d'un parking randonneur à l'entrée du village, une autre solution ayant été trouvée.
- Modifier l'OAP La Paro en réduisant le nombre de logements de 3 à 2.
- Réduire de 2 à 1 logement sur la parcelle AD 358 à l'est du village.

Chapitre II – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.

II – A – Désignation et composition de la commission d'enquête.

Par décision N° E24000079 / 34, en date du 30/07/2024⁴, le président du Tribunal Administratif de Montpellier a constitué une commission d'enquête composée de trois membres pour conduire la présente enquête publique unique :

- **Monsieur Jean JORGE** est désigné en qualité de président de la commission d'enquête.
- **Monsieur Jean-Luc BRIAL** et **Monsieur Étienne CABANE** sont désignés en qualité d'assesseurs de la commission d'enquête.

Conformément à l'article R 123-4 du code de l'environnement, les membres de la commission ont adressé au président du TA leur déclaration sur l'honneur attestant qu'ils n'ont pas d'intérêt personnel au projet d'élaboration du PLUi du Lodévois et Larzac.

II – B – Organisation et préparation de l'enquête publique.

À la suite de la décision du président du TA, la commission d'enquête a sollicité une réunion de mise au point avec les élus et les services de la Communauté de Communes du Lodévois et Larzac (CCL&L). Compte tenu des indisponibilités et périodes de congés durant le mois d'août, cette première réunion a été programmée le **10 septembre 2024**, en mairie de Lodève. Les pièces du dossier tel qu'il a été arrêté par le Conseil Communautaire, le **30 mai 2024**, figuraient sur le site internet de la CCL&L.

Au cours de cette réunion de prise de contact, les principaux aspects concernant la mise en forme du dossier d'enquête publique unique, l'organisation et la préparation de l'enquête publique ont été analysés.

Un calendrier prévisionnel a été accepté et arrêté⁵. Les différents lieux, dates et heures de permanence des commissaires enquêteurs ont été fixés et plusieurs points permettant de compléter le dossier ont été précisés. La C.E. a dressé un compte-rendu de cette réunion, transmis par courriel à l'ensemble des participants⁶.

⁴ - Voir la pièce annexe N° 1.

⁵ - Voir la pièce annexe N° 2.

⁶ Voir la pièce annexe N° 3.

Les réunions de la commission d'enquête.

La commission d'enquête a dû se réunir à plusieurs reprises durant le déroulement de l'enquête publique :

- Le **24 septembre 2024 de 14h00 à 17h30**. Au cours de celle-ci, M. Quentin MACKRE du bureau d'études PIVADIS nous a présenté les principales caractéristiques du projet.
- Le **03 octobre 2024 de 14h00 à 17h00**. Plusieurs points ont été abordés avec les services de la CCL&L, en particulier sur l'utilisation du registre dématérialisé et la gestion et le suivi des contributions et des registres d'enquête.
- Le **14 octobre 2024 de 14h00 à 18h00**. La C.E. a procédé à l'authentification des dossiers et des registres d'enquête.
- Le **21 novembre 2024 de 9h30 à 13h00**. Dans la matinée, la commission d'enquête a rencontré les agents du STU/AP de la DDTM 34 (Service Technique et Urbanisme/Aménagement et Planification), pour une analyse de l'avis des services de l'État. Le compte-rendu sommaire de cette réunion est joint en pièces annexe⁷.
- Le **21 novembre 2024 de 14h30 à 16h30**. Dans une salle mise à notre disposition, à la DDTM 34, la commission d'enquête a tenu une réunion de coordination et de mise au point.
- Le **2 décembre 2024 de 15h00 à 16h30**. Le Président de la commission d'enquête a rencontré sur le terrain, la famille CURAN qui avait demandé cette rencontre a plusieurs reprises et qui se plaignait de n'avoir eu aucune réponse à leurs demandes successives.
- Le **6 décembre 2024 de 17h00 à 18h00**. Les membres de la commission d'enquête, après avoir clôturé les différents registres d'enquête, se sont réunis au siège de la CCL&L, en présence de M. REQUI et de Mme VIDAL-DIEUDONNÉ, pour faire le point et prévoir les prochaines échéances.
- Le **9 décembre 2024 de 14h30 à 18h00**. La commission d'enquête en présence de Mmes VIDAL-DIEUDONNÉ et DUCROT, a fait le point sur les contributions et a préparé l'élaboration du P.V. de synthèse.
- Le **17 décembre 2024 de 08h45 à 10h45**. Remise du procès-verbal de synthèse à la CCL&L.
- Le **09 janvier 2025 de 14h00 à 16h00**. La C.E. s'est réunie chez Jean JORGE pour une réunion de coordination.
- Le **17 janvier 2025 de 8h30 à 11h30**. Remise du mémoire en réponse.
- Le **17 janvier 2025 de 14h00 à 16h00**. Réunion de la C.E.
- Le **20 janvier 2025 de 10h30 à 11h30**. Réunion de la C.E. en visioconférence.
- Le **23 janvier 2025 de 18h00 à 19h00**. Réunion au domicile de Jean JORGE, avec Jean-Luc BRIAL (signatures et remise des documents).
- Le **29 janvier 2025 de 16h30 à 17h00**. Remise du rapport de la C.E. à LODÈVE.

⁷ - Voir copie en pièce annexe N° 14.

II – C – Modalités et publicité de l'enquête.

II – C - 1 – Arrêté d'ouverture et avis d'enquête publique.

Après plusieurs échanges et mises au point entre la C.E. et la CCL&L, Monsieur le président de la CCL&L a signé l'arrêté N° CCAR _241001_008, en date du 01/10/2024⁸, portant ouverture de la présente enquête publique unique.

L'avis d'enquête publique⁹ a donc été établi par la suite, pour servir de support aux mesures de publicité et d'information du public.

Ces pièces font parties intégrantes du dossier d'enquête mis à la disposition du public.

II - C - 2 – Modalités de l'enquête publique.

o Durée de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée du **lundi 28 octobre 2024**, à partir de **9h00**, jusqu'au **vendredi 29 novembre 2024**, inclus à **16h30**, soit 33 jours consécutifs.

o Consultation des pièces du dossier sous format papier.

Quatre lieux de consultations des dossiers d'enquête et des registres papiers, mis à disposition du public ont été retenus :

- **Au siège de la CCL&L**, 1, place Francis Morand, à LODÈVE.
- **À la mairie de LE BOSC**, Loiras, 4, route de Lodève, à LE BOSC.
- **À la mairie de SOUBÈS**, 1, place Terral, à SOUBÈS.
- **À la mairie de LE CAYLAR**, Mail du Terral, à LE CAYLAR.

o Consultations sous format numérique.

Le public a pu avoir accès, durant toute la durée de l'enquête, aux dates et heures d'ouverture des bureaux, en dehors des jours de fermeture, aux dossiers d'enquête, authentifiés, sous format papier, dans les quatre lieux de consultation susvisés.

D'autre part, durant toute la durée de l'enquête, le dossier a été consultable sous format numérique, sur le site internet de la CCL&L : <https://lodevoisetlarzac.fr>

De même, le public a pu consulter le dossier d'enquête public sur un poste informatique mis à sa disposition dans les quatre lieux de consultations susvisés, aux heures d'ouverture des bureaux, sauf jours fériés et jours de fermeture.

o Dépôts des contributions du public.

Le public a pu déposer ou transmettre ses contributions, ses observations et propositions pendant toute la durée de l'enquête :

- Par écrit, sur les différents registres d'enquête mis à disposition à cet effet, dans les quatre lieux de consultations définis ci-dessus, aux dates et heures d'ouverture des bureaux.
- Sur le registre d'enquête dématérialisé accessible sur la page du site internet de la CCL&L¹⁰ : <https://lodevoisetlarzac.fr/actions-et-projets/aménagement-territoire/scot-et-plui/>.
- Par courrier électronique à : enquetepublique@lodevoisetlarzac.fr

⁸ Voir pièce annexe N° 4.

⁹ Voir pièce annexe N° 5.

¹⁰ Voir pièce annexe N° 7

- Par voie postale, à l'attention de Monsieur le Président de la Commission d'Enquête, Communauté de Communes du Lodévois et Larzac, 1 place Francis Morand, 34700 LODÈVE.

- *Permanences des membres de la commission d'enquête (C.E.).*

Le Président ou l'un des membres de la C.E. se sont tenus à la disposition du public pour recevoir ses observations ou contributions :

- A la mairie de LE CAYLAR, Mail du Terral 34250 LE CAYLAR :
Le lundi 28 octobre 2024 de 9h00 à 12h00.
Le mercredi 13 novembre 2024 de 13h30 à 16h30.
Le vendredi 29 novembre 2024 de 13h30 à 16h30.
- A la mairie de SOUBÈS, 1, place Terral 34700 SOUBÈS :
Le lundi 28 octobre 2024 de 9h00 à 12h00.
Le mercredi 13 novembre 2024 de 9h00 à 12h00.
Le vendredi 29 novembre 2024 de 13h30 à 16h30.
- Au siège de la CCL&L, 1 place Francis Morand 34700 LODÈVE :
Le lundi 28 octobre 2024 de 9h00 à 12h00.
Le mercredi 6 novembre 2024, de 14h00 à 17h00.
Le samedi 16 novembre 2024, de 9h00 à 12h00.
Le vendredi 29 novembre 2024, de 9h00 à 12h00.
- A la mairie de LE BOSC, Loiras, 4 route de Lodève 34700 LE BOSC.
Le lundi 28 octobre 2024 de 14h00 à 17h00.
Le mercredi 6 novembre 2024, de 9h00 à 12h00.
Le vendredi 29 novembre, de 13h30 à 16h30.

Les dates des permanences ont été choisies pour améliorer au maximum l'offre proposée à la fréquentation du public (le mercredi, jour de marché à LODÈVE, et le samedi 16/11 au matin, pour les gens empêchés en semaine).

II - C – 3 – Publicité de l'enquête et information du public.

L'avis d'enquête publique a fait l'objet des publications officielles règlementaires¹¹ dans deux journaux régionaux habilités à les publier :

- **Le Midi Libre** : 1^{ère} parution le 07 octobre 2024.
2^{ième} parution le 31 octobre 2024.
- **La Marseillaise** : 1^{ère} parution le 11 octobre 2024.
2^{ième} parution le 1^{er} novembre 2024.

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et pendant toute sa durée, la CCL&L a procédé à la mise en place d'affiches reproduisant l'avis d'enquête publique. Celles-ci, en général, étaient conformes aux dispositions figurant dans l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 (format A2, caractères noirs sur fond jaune).

Celles-ci ont fait l'objet d'un contrôle par les membres de la C.E. (voir § II - C-4).

D'autre part, les principales modalités du déroulement de l'enquête publique ont fait l'objet d'une publication dématérialisée sur le site internet de la CCL&L¹²

¹¹ Voir pièce annexe N° 6

¹² Voir pièces annexes N° 7.

II - C – 4 – Contrôle de l’affichage sur les sites.

La commission d’enquête a programmé un contrôle de l’affichage réglementaire sur les différents sites. Les affiches ont été mises en place dans chaque commune, en général, sur les panneaux d’affichage municipaux, ou bien à l’entrée de chacune des mairies. Concernant la ville de Lodève plusieurs affiches ont été posées à proximité des voies de circulation, visibles du public (Entrée Nord et Entrée Sud), et dans le quartier Saint-Martin, qui est excentré par rapport au centre-ville.

Chaque membre de la commission d’enquête a procédé au contrôle de l’affichage dans le secteur qui le concernait (voir les photos jointes en « Pièces annexes »)¹³ :

- **Jean JORGE** : Sur la ville de Lodève et la plaine du Lodévois.
- **Jean-Luc BRIAL** : Sur le Causse du Larzac et les gorges de la Vis.
- **Étienne CABANE** : Sur l’Escandorgue et les contreforts du Larzac.

Les tableaux ci-dessous rapportent les constatations.

Pour la ville de Lodève :

Contrôles réalisés le mardi 22 octobre 2024.

| Commune | Emplacement | Affiche | Format | Visibilité du public |
|---------|---|---------|--------|----------------------|
| Lodève. | Entrée – Sud. Zone commerciale | Oui | A2 | Bonne. |
| Lodève. | Entrée Nord. Chemin Émile Bonal/D35 | Oui | A2 | Bonne. |
| Lodève. | Porte d’entrée de la Mairie. | Oui | A2 | Bonne. |
| Lodève. | Accueil de la CCL&L. Place Francis Morand. | Oui | A2 | Bonne. |
| Lodève. | Arrêt de bus – Rue Jacques Prévert. | Non | - | - |
| Lodève. | Avenue de Prémerlet. | Oui. | A3 | Moyenne. |

Pour la plaine du Lodévois.

Contrôles réalisés le mardi 22 octobre 2024.

| Commune | Emplacement | Affiche | Format | Visibilité du public |
|-----------|---------------------------------------|---------|--------|----------------------|
| Le Puech. | Porte d’entrée de la Mairie. | Oui | A2 | Bonne. |
| Celles. | Panneau d’affichage municipal | Oui | A2 | Moyenne. |
| Le Bosc. | Panneau d’affichage municipal – | Oui | A2 | Bonne. |

¹³ Voir photos en pièce annexe N° 8.

| | | | | |
|------------------------------------|--|------------|-----------|--------|
| | Entrée de la mairie. | | | |
| Saint-Jean-de-la-Blaquière. | Panneau d'affichage municipal – Entrée de la mairie. | Oui | A2 | Bonne. |
| Usclas du Bosc. | Panneau d'affichage municipal – Entrée de la mairie. | Oui | A4 | Bonne. |

Pour la Causse du Larzac et les gorges de la Vis

Contrôles réalisés le lundi 21 octobre 2024.

| Commune | Emplacement | Affiche | Format | Visibilité du public |
|--|--|----------------|---------------|-----------------------------|
| Roqueredonde. | Panneau d'affichage de la Mairie. | Oui | A2 | Bonne. |
| Romiguières. | Panneau d'affichage de la Mairie | Oui | A2 | Bonne. |
| Les Rives. | Panneau d'affichage associatif en face de la mairie. | Oui | A2 | Bonne. |
| Saint Félix de l'Héras. | Panneau d'affichage de la Mairie. | Oui | A2 | Bonne. |
| Le Caylar. | Porte d'entrée de la mairie. | Oui | A2 | Bonne. |
| Le Cros. | Panneau d'affichage de la mairie. | Oui | A2 | Bonne. |
| Sorbs. | Panneau d'affichage de la mairie. | Oui | A2 | Bonne. |
| Saint Michel. | Panneau d'affichage de la mairie. | Oui | A2 | Bonne. |
| Saint Maurice de Navacelles. | Porte d'entrée de la mairie. | Oui | A2 | Bonne. |
| La Vacquerie et Saint Martin de Castries. | Panneau d'affichage de la mairie. | Oui | A2 | Bonne. |
| Saint Pierre de la Fage. | Porte d'entrée de la mairie. | Oui | A2 | Bonne. |

Pour l'Escandorgue et les contreforts du Larzac.

Contrôles réalisés le dimanche 20 octobre 2024.

| Commune | Emplacement | Affiche | Format | Visibilité du public |
|-----------------------------------|---|----------------|---------------|-----------------------------|
| Fozières | Panneau d'affichage de la mairie | Oui | A2 | Bonne |
| Lauroux | Panneau d'affichage de la mairie | Oui | A2 | Bonne |
| Lavalette | Panneau d'affichage de la mairie | Oui | A3 | Bonne |
| Olmet-et-Villecun | Panneau d'affichage au lavoir près de la mairie (à Villecun) | Oui | A2 | Bonne |
| Pégairolles-de-l'Escalette | Porte d'entrée de la mairie | Oui | A2 | Bonne |
| Les Plans | Panneau à l'entrée basse du village, près du poids public (*) | Oui | A3 | Bonne |
| Poujols | Panneau d'affichage de la mairie | Oui | A2 | Bonne |
| Saint-Etienne-de-Gourgas | Panneau d'affichage de la mairie | Oui | A2 | Bonne |
| Saint-Privat | Panneau d'affichage de la mairie | Oui | A2 | Bonne |
| Soubès | Panneau d'affichage de la mairie | Oui | A3 | Bonne |
| Soumont | Barrière métallique devant la mairie | Oui | A2 | Bonne |

(*) Sur la commune des Plans, le membre de la commission d'enquête qui s'est rendu sur place le 20 octobre pour une visite de terrain n'a pas pu identifier l'emplacement où l'avis avait été affiché ; aucune affiche annonçait l'enquête, ni sur la porte de la mairie, ni sur les deux panneaux d'affichage municipaux situés d'une part sous la mairie et l'église, d'autre part sous l'auvent du lavoir dans le haut du village. Sur ce dernier panneau, figurait encore un avis d'enquête publique datant de 2022, relatif au projet de charte en vue du classement du parc naturel régional des Grands Causses. Le 23 octobre, la commission a obtenu, par l'intermédiaire d'un habitant, une photo de l'avis d'enquête affiché sur un troisième panneau municipal, situé à l'entrée basse du village, près du poids public. Cet avis, au format A3, dispose d'une bonne visibilité.

La commission avait par ailleurs signalé à la CCL&L ses interrogations à propos de l'affichage dans cette commune. La CCL&L a transmis le 6 janvier deux photos de l'avis d'enquête initial, affiché d'une part à l'entrée basse du village, d'autre part sur le panneau situé sous la mairie et l'église.

En pièces annexes N° 8 sont figurées les photos des affiches prises lors de ces contrôles ou transmises à la commission ultérieurement (pour les Plans).

II – C – 5 – Authentification des registres et des dossiers d'enquête.

Le **lundi 14 octobre 2024**, la commission d'enquête s'est retrouvée à la mairie de Lodève afin de procéder à l'authentification des registres d'enquêtes et de chacune des pièces du dossier d'enquête publique.

Chaque membre de la commission d'enquête a complété, signé et paraphé les registres et les pièces des dossiers d'enquête correspondant à chacun des lieux de consultations et de permanences :

- **Jean JORGE**, pour le siège de la CCL&L – 1 Place Francis Morand – 34700 – LODÈVE.
- **Jean JORGE**, pour la mairie de LE BOSC – Loiras – 4 route de Lodève – 34700 – LE BOSC.
- **Jean-Luc BRIAL**, pour la mairie de LE CAYLAR - Mail du Terral 34250 LE CAYLAR.
- **Étienne CABANE**, pour la mairie de SOUBES - 1, place Terral 34700 SOUBES.

Compte tenu du volume très important des dossiers, ceux-ci ont été pris en charge par la CCL&L pour être déposés dans chacun des lieux de consultation où se sont tenues les permanences.

II – D – LES PERMANENCES.

Au total, la commission d'enquête a procédé, en présentiel, à **vingt et une (21) permanences**, avec deux commissaires enquêteurs mobilisés pour la permanence tenue au siège de la CCL&L le samedi 16/11/2024. Celles-ci sont détaillées ci-dessous :

II – D – 1 - Permanences du lundi 28 octobre 2024. Ouverture de l'enquête.

Pour l'ouverture de l'enquête, le 28/10/2024 à 9h00, quatre permanences ont eu lieu :

- **Au siège de la CCL&L : de 9h00 à 12h.00.**

La permanence a débuté à 9h00. À la suite de problèmes d'infiltrations, le local prévu initialement était indisponible. Un autre local à proximité a été mis à disposition, et la permanence s'est déroulée normalement, sans difficultés.

Il faut noter la grande affluence du public. Il n'a pas été possible de recevoir la totalité des personnes qui attendaient.

Seulement quatre (4) entretiens ont pu avoir lieu. La durée de chacun variant entre 30 et 50 minutes environ.

Quatre contributions ont été déposées sur le registre d'enquête :

- **M. Philippe BOUCQUEY (Contr. N°7 au R.D.).**
- **Mme Jeanne-Marie KOEHLER (Contr. N°8 au R.D.).**
- **Mme Anne-Marie LAFFABRIER-CHELALOU (Contr. N°9 au R.D.).**
- **Mr. Francis MOREAU (Contr. N°10 au R.D.).**

La plupart des contributions concernaient des demandes de constructibilité des parcelles.

- **A la mairie de Soubes : de 9h00 à 12h00.**

Avant le début de la permanence, un accueil de Mme le Maire de SOUBES et son adjointe à l'urbanisme a permis un échange sur le projet de PLUi de la CCL&L. Au cours de celui-ci, Mme le Maire a signalé son opposition à ce projet.

Huit personnes ont été reçues. Quatre d'entre elles ont demandé des renseignements, remettant à plus tard l'éventuel dépôt d'une contribution.

Quatre contributions ont été déposées sur le registre de SOUBES :

- **Mr. Tony CHAGNON** pour lui-même et pour **Mr. Mouhsinne EL HAJJAMI** (Contr. N° 3 au R.D.).
- **Mme HUGOUNENQ** (Contr. N° 4 au R.D.).
- **Mme Hélène RIPOLL née PONS et son frère Yves PONS** (Contr. N° 5 au R.D.).
- **Mme GERBER** (Contr. N° 6 au R.D.).

- **A la mairie de Le Caylar : de 9h00 à 12h00.**

Avant le début de la permanence, une entrevue d'accueil a eu lieu avec Mr. le Maire, qui en l'absence du secrétaire de mairie, assure lui-même le suivi administratif du dossier et du registre d'enquête en particulier, conformément à la note produite par la CCL&L, à ce sujet. Au total, cinq contributions ont été déposées sur le registre d'enquête. Toutes les demandes exprimées visent à obtenir une plus grande constructibilité.

- **Mme et Mr. Gyslaine et Jacques BERTRAND** (Contr. N° 24 au R.D.).
- **Mr. Bruno BARASCUT** (Contr. N° 25 au R.D.).
- **Mr. Gérard CURAN** (Contr. N° 26 au R.D.).
- **Mr. Christian BELLAS** (Contr. N° 27 au R.D.).
- **Mr. Jean-Louis PEREZ** (Contr. N° 28 au R.D.).

- **A la mairie de Le Bosc : de 14h00 à 17h45.**

Plusieurs personnes attendaient, à l'ouverture de la permanence en mairie de LE BOSC. Durant la permanence sept entretiens ont eu lieu, à l'issue de chacun d'eux une contribution a été déposée sur le registre papier de LE BOSC, certaines à l'appui de courriers, de plans et de photos.

Afin de pouvoir recevoir la totalité des personnes qui attendaient, la permanence s'est terminée à 17h45. Toutes les contributions concernaient des demandes de modifications du règlement graphique pour obtenir la constructibilité des parcelles.

- **Mme Marthe PIROTTE** (Contr. N° 15 au R.D.).
- **Mme et Mr. Colette et Claude ROUX** (Contr. N° 16 au R.D.).
- **Mr. Cyril HATT** (Contr. N° 17 au R.D.).
- **Mme Bénédicte GALTIER** (Contr. N° 18 au R.D.).
- **Mr. Guy GROS** (Contr. N° 19 au R.D.).
- **Mr. Guillaume RICHARD** (Contr. N° 20 au R.D.).
- **Mr. Gérard CURAN** (Contr. N° 21 au R.D.).

II – D – 2 – Permanences du mercredi 6 novembre 2024.

- **A la mairie de Le Bosc : de 9h00 à 12h15.**

Encore une fois, une grande affluence de public attendait à la mairie pour voir le commissaire enquêteur. Avant le début de la permanence, une entrevue avec Mr. le Maire de LE BOSC, a permis rapidement d'évoquer les contraintes existantes sur la commune dans le cadre de ce projet. Le Maire souhaite avoir un entretien avec la commission d'enquête à l'issue de celle-ci.

La permanence débutée à 9h00, s'est terminée à 12h15. Quelques personnes n'ont pas pu être reçues par le commissaire enquêteur. Huit entretiens ont pu avoir lieu au cours desquels pour chacun d'eux une contribution a été déposée sur le registre papier, pour certaines, à l'appui de documents qui ont été joints au registre.

- **Mme et M. Marie-Noëlle et Pierre DUSSART (Contr. N° 35 au R.D.).**
- **Mr. Jean-François VALOT (Contr. N° 36 au R.D.).**
- **Mr. Damien RIGAL (Contr. N° 37 au R.D.).**
- **Mme Céline LAURES (Contr. N° 38 au R.D.).**
- **Mme et Mr. Monique et Gérard CAMEL (Contr. N° 39 au R.D.).**
- **Mr. Bernard MARTIN (Contr. N° 40 au R.D.).**
- **Mr. Jean-François LOSSE (Contr. N° 41 au R.D.).**
- **Mme Marion BOUSQUET-NUZZARELLI (Contr. N° 42 au R.D.).**

- **Au siège de la CCL&L : de 14h00 à 17h30.**

Avant de débiter la réception du public, Mr. REQUI, Président de la CCL&L a attiré l'attention du commissaire enquêteur sur la grande affluence de personnes lors des permanences qui souhaitent obtenir un entretien et des explications de vive voix, sur les problèmes qu'ils rencontrent concernant le projet de PLUi du Lodévois et Larzac. Les plaintes exprimées par toutes ces personnes qui attendent d'être reçues, posent la question d'envisager des permanences supplémentaires, voire une prolongation des délais de l'enquête. Mr. REQUI a sollicité la commission d'enquête pour envisager, dans un premier temps d'augmenter le nombre de commissaires enquêteurs pour la permanence qui devra se tenir dans la matinée du **samedi 16 novembre** prochain. La commission prend acte de cette demande et proposera des mesures adaptées à la CCL&L.

Six entretiens ont pu se déroulés au cours de cette permanence, qui ont fait l'objet de cinq contributions déposées sur le registre.

Mr. Nicolas BRAVO est venu obtenir des renseignements sur le projet de PLUi, mais n'a pas souhaité déposer une contribution écrite sur le registre.

- **Mme et Mr. Mireille et Joël PERCHEVAL (Contr. N° 45 au R.D.).**
- **Mr. Jean-Louis ROUQUETTE (Contr. N° 46 au R.D.).**
- **Mr. Jean DENJEAN (Contr. N° 47 au R.D.).**
- **Mme et Mr. Josiane et Rodolphe MOHR (Contr. N° 48 au R.D.).**
- **Mme et Mr. LAVINI (Contr. N° 49 au R.D.).**

Fin de la permanence à 17h30.

II – D – 3 – Permanences du mercredi 13 novembre 2024.

- **A la mairie de Soubès : de 9h00 à 16h30.**

Compte tenu de l'affluence du public désirant être reçu par le commissaire enquêteur est celui-ci étant disponible l'après-midi, la réception du public s'est déroulée de manière continue et sans interruption de **9h00 à 16h30**. Treize contributions ont été déposées sur le registre.

- **Mr Valentin DIAZ (Contr. N° 54 au R.D.).**
- **Mme Marie-Claude ARAGONES (Contr. N° 55 au R.D.).**
- **Mme Habiba KECHOUT (Contr. N° 56 au R.D.).**
- **SCI COURTIN (Contr. N° 57 au R.D.).**
- **MR. Patrick REVERSAT (Contr. N° 58 au R.D.).**
- **Mme et Mr. Huguette et Jean-Claude MAILLOT (Contr. N° 59 au R.D.).**
- **Mrs. Gérard et Paul CURAN (Contr. N° 60 au R.D.).**
- **Mr. Yves CHAMBELLAND (Contr. N° 61 au R.D.).**

- Mr. PEDRAGOSA (Contr. N° 62 au R.D.).
- Mr. Julien CORNIER (Contr. N° 63 au R.D.).
- Mme Chantal BASCOUL (Contr. N° 64 au R.D.).
- Mr. Stéphane GASTAND (Contr. N° 65 au R.D.).
- Mme et Mr. MENDEZ (Contr. N° 66 au R.D.).

Clôture de la permanence à 16h30. Toutes les personnes arrivées avant midi ont pu être reçues par le commissaire enquêteur. Celui-ci a ensuite eu un entretien d'une heure environ avec Mme le maire de LE CAYLAR. Plusieurs points ont été abordés sur le projet de PLUi, ainsi qu'un problème d'instruction de permis de construire.

- **A la mairie de Le Caylar : de 13h30 à 16h30.**
 - Mr. Jacques PRADEL (Contr. N° 88 au R.D.)
 - Mr. Dominique BROL-LECOU (Contr. N° 89 au R.D.).
 - Mme Marie-Thérèse AGUSSOL (Contr. N° 90 au R.D.)
 - Mr. Christophe SINGLA (Contr. N° 91 au R.D.).
 - Mr. Joseph DURAND (Contr. N° 92 au R.D.).
 - Mme Sylvie NAPOLETANO (Contr. N° 93 au R.D.).

Fin de la permanence à 16h30.

II – D – 4 – Permanence du samedi 16 novembre 2024.

- **Au siège de la CCL&L. : de 9h00 à 13h00.**

Pour cette permanence, la commission d'enquête a donné suite à la demande de Mr. REQUI, Président de la CCL&L. C'est donc deux commissaires enquêteurs qui ont reçu les nombreuses personnes présentes ce jour-là.

Pour ce faire, la CCL&L a mis à notre disposition un bureau supplémentaire et le dossier d'enquête de la mairie de SOUBES, fermée ce jour-là, a été rapatrié à LODÈVE. Un registre d'enquête complémentaire a été ouvert à cette occasion.

Chaque commissaire enquêteur a reçu le public de **9h00 à 13h00**, à la suite les uns des autres sans interruption.

- Mr. Pierre BOYER (Contr. N° 72 au R.D.).
- Mr. Bernard MARTIN (Contr. N° 73 au R.D.).
- Mr. Marc SONZONI (Contr. N° 74 au R.D.).
- Mme Joëlle PELOUS (Contr. N° 75 au R.D.).
- Mr. Hocine BAKIRI (Contr. N° 76 au R.D.).
- Mmes Edith et Laure PELOUS (Contr. N° 77 au R.D.).
- Mme Carmen LORCA (Contr. N° 78 au R.D.).
- Mr. Didier MAS (Contr. N° 79 au R.D.).
- Mme CHAMBRU (Contr. N° 80 au R.D.).
- Mr. Marc CLOPEZ (Contr. N° 81 au R.D.).
- Mme Mauricette AIGOUY (Contr. N° 82 au R.D.).
- Mr. Sébastien PRAT (Contr. N° 83 au R.D.).
- Mme Colette LA BRUNA (Contr. N° 84 au R.D.).
- Mr. Philippe CAUMES (Contr. N° 85 au R.D.).

La permanence des deux commissaires enquêteurs s'est terminée à **13h00**, en tout 14 entretiens ont pu avoir lieu.

II – D – 5 - Prolongation de l'enquête et permanences supplémentaires.

À la suite de plusieurs échanges avec la CCL&L, Mr. REQUI, Président de la CCL&L, nous a demandé de prolonger la durée de l'enquête et de rajouter deux permanences supplémentaires dans chacun des lieux de réception du public.

Un courrier daté du 16/11/2024¹⁴ a été rédigé par le Président de la commission d'enquête à l'attention de M. REQUI, Président de la CCL&L, lui proposant de prolonger la durée de l'enquête d'une semaine et de rajouter huit (8) permanences supplémentaires, deux (2) dans chaque lieu de réception du public. Une copie de ce courrier a été adressé par messagerie à M. le Président du Tribunal Administratif de Montpellier.

Un arrêté complémentaire N° **CCAR_241125_019 du 25/11/2024**¹⁵ a été pris, fixant la clôture de l'enquête au **vendredi 06 décembre 2024 à 16h.30**.

Huit permanences supplémentaires ont été fixées :

À la mairie de LE CAYLAR :

- Le mardi 3 décembre 2024 de 9h00 à 12h00.
- Le vendredi 6 décembre 2024 de 13h30 à 16h30 (clôture de l'enquête).

À la mairie de SOUBES :

- Le mardi 3 décembre 2024 de 9h00 à 12h00.
- Le vendredi 6 décembre 2024 de 13h30 à 16h30 (clôture de l'enquête).

Au siège de la CCL&L à LODÈVE :

- Le mercredi 4 décembre 2024 de 9h00 à 12h00.
- Le vendredi 6 décembre 2024 de 9h00 à 12h00.

À la mairie de LE BOSCH :

- Le mercredi 4 décembre 2024 de 14h00 à 17h00.
- Le vendredi 6 décembre 2024 de 13h30 à 16h30 (Clôture de l'enquête).

Un avis d'enquête complémentaire¹⁶ a fait l'objet des mesures réglementaires de publicité et d'information du public (Cf. art. R. 123-6 du CE) :

- L'avis d'enquête a fait l'objet d'une insertion sur deux journaux régionaux habilités pour les annonces légales et officielles :
 - Le **Midi-Libre**, le 25 novembre 2024¹⁷.
 - **La Marseillaise**, le 29 novembre 2024¹⁸.

Ces mesures visant à prolonger l'enquête ont également entraîné une prolongation des échéances de la procédure. La commission d'enquête a transmis par messagerie électronique un nouveau calendrier fixant les échéances, qui a été accepté par la CCL&L.

¹⁴ - Voir copie en pièces annexes N° 9.

¹⁵ - Voir copie en pièces annexes N° 10.

¹⁶ - Voir copie en pièces annexes N° 11.

¹⁷ - Voir copie en pièces annexes N° 12.

¹⁸ - Voir copie en pièces annexes N° 13.

Enquête Publique relative à l'élaboration du PLUi du Lodévois et Larzac.

CALENDRIER MODIFIÉ SUITE À LA PROLONGATION DU DÉLAI DE L'ENQUÊTE.

| sept-24 | D | L | Ma | Me | J | V | S | D | L | Ma | Me | J | V | S | D | L | Ma | Me | J | V | S | D | L | Ma | Me | J | V | S | D | L | | | | | | |
|-----------------------|----|------------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|--------------------------|--------------------------|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|------------------------------|------------------------------|----|----|----|----|--|--|--|--|--|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | | | | | | |
| Déroulement de l'E.P. | | | | | | | | | | R | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| oct-24 | Ma | Me | J | V | S | D | L | Ma | Me | J | V | S | D | L | Ma | Me | J | V | S | D | L | Ma | Me | J | V | S | D | L | Ma | Me | J | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | | | | | |
| Déroulement de l'E.P. | AR | | | | | | | | | PP | | | | | | | | | | | | | | | | | P | | | PP | | | | | | |
| nov-24 | V | S | D | L | Ma | Me | J | V | S | D | L | Ma | Me | J | V | S | D | L | Ma | Me | J | V | S | D | L | Ma | Me | J | V | S | | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | | | | | | |
| Déroulement de l'E.P. | | | | | | P | | | | | | | P | | | P | | | | | | | | | | | | | P | | | | | | | |
| déc-24 | D | L | Ma | Me | J | V | S | D | L | Ma | Me | J | V | S | D | L | Ma | Me | J | V | S | D | L | Ma | Me | J | V | S | D | L | Ma | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | | | | | |
| Déroulement de l'E.P. | | | | P | P | P | | | | | | | | | | PV | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| janv-25 | Me | J | V | S | D | L | Ma | Me | J | V | S | D | L | Ma | Me | J | V | S | D | L | Ma | Me | J | V | S | D | L | Ma | Me | J | V | | | | | |
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | | | | | |
| Déroulement de l'E.P. | | | | | | | | | | MR | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | RR | | | | | | |
| 20/11/2024 | R | Réunion en mairie | | | | | | | | | | | | | Déroulement de l'enquête | | | | | | | | | | | MR | Remise du Mémoire en Réponse | | | | | | | | | |
| | AR | Arrêté d'ouverture d'enquête | | | | | | | | | | | P | Permanences | | | | | | | | | | | RR | Remise du Rapport de la C.E. | | | | | | | | | | |
| | PP | Parutions dans la presse | | | | | | | | | | | PV | Remise du PV de synthèse | | | | | | | | | | | | Fêtes de fin d'année. | | | | | | | | | | |

N.B. : Les dates de parutions dans les journaux ainsi que celles d'affichage de l'avis ne sont pas mentionnées.

Calendrier modifié à la suite de la prolongation de la durée de l'enquête publique.

II – D – 6 – Permanences du 29 novembre 2024.

- **Au siège de la CCL&L : de 9h00 à 12h00.**

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a procédé à 5 entretiens. Il a recueilli que 3 contributions écrites sur le registre papier. Deux personnes venues se renseigner sur le classement de leurs parcelles n'ont pas souhaité déposer une contribution écrite sur le registre :

- Mme Fabiola Sharya BELKHADRA (N°161 au R.D.)
- Mr. Xavier LABASLE (N°162 au R.D.)
- SARL Aux quatre feuilles d'Oc (N°163 au R.D.)

Mme ROUVIER a déposé un courrier (N°138 au R.D.), que le commissaire enquêteur a authentifié.

- **A la mairie de Le Bosc : de 13h30 à 17h15.**

Le commissaire enquêteur a procédé à 8 entretiens et a reçu 8 contributions écrites sur le registre papier :

- Mr. Sébastien JOURDAN (N°129 au R.D.)
- Mme Valérie GONZALEZ (N°137 au R.D.)
- Mme Marie GEOTLAS et Mr. Pierre GELY (N°130 au R.D.)
- Mme Pascale DUVIOL (N°131 au R.D.)
- Mr. Jean MOISAN (N°132 au R.D.)

- Mrs. Joseph FABRE, Max QUISSOL et Paul CURAN (N°133 au R.D.)
- Mr. Jean-Claude ZAPATA (N°134 au R.D.)

Le commissaire enquêteur a eu un entretien avec Mr. Bernard JAHNICK (Maire de Saint Jean de la Blaquière), qui n'a pas déposé de contribution sur le registre.

- **A la mairie de Le Caylar : de 13h30 à 16h30.**

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu 6 personnes et enregistré 2 courriers arrivés en mairie.

- Mme Sylvie RUDEL (N° 144 au R.D.)
- Mr. et Mme HUGON Guy (N°145 au R.D.)
- Mrs. Nicolas et Renaud GAUJOUX (N°146 au R.D.)
- Mme Élodie PRADEL (N° 147 au R.D.)
- Mr. Sébastien VIALA (N°148 au R.D.)

La permanence d'une durée de 3 heures s'est déroulée dans de bonnes conditions.

- **A la mairie de Soubès : de 13h30 à 17h00.**

Lors de cette permanence, le commissaire enquêteur a reçu 8 personnes pour 5 entretiens :

- Mme Frédérique LIEUTARD BOUGETTE et M. LIEUTARD (N°123 au R.D.)
- Mr. Jacques BRUSQUE (N°124 au R.D.)
- Mr. Maxime VELLAS (N° 125 au R.D.)
- Mme Apolline et Mr. Claude CALVET (N°126 au R.D.)
- Mr. Jean-Paul BRIATTE et Mme Jeanne GIRARD (N°127 au R.D.)

II – D – 7 – Permanences du 3 décembre 2024.

- **A la mairie de Le Caylar : de 09h00 à 12h00.**

On note 2 contributions sur le registre d'enquête :

- Mr. Michel ROUVIER (N°150 au R.D.)
- Mr. Bernard PRADEL (N°151 au R.D.)

- **A la mairie de Soubès : de 09h.00 à 12h.00.**

On note 2 contributions sur le registre d'enquête :

- Mme Sylvie RUDEL (N°184 au R.D.)
- Mme Hélène CLAPIER (N°185 au R.D.)

II – D – 8 – Permanence du 4 décembre 2024.

- **Au siège de la CCL&L : de 09h00 à 12h00.**

On note 4 contributions sur le registre d'enquête.

- Mme Gilberte PEREZ-RENAUX (N°164 au R.D.)
- Mr. Jacques PUIG (N°165 au R.D.)
- Mme Elsa GRATACOS (N°166 au R.D.)

- **Mr. Jacques LEVEQUE (N°167 au R.D.).**

En fin de permanence, la famille CURAN est venue déposer un document (Secteurs à enjeux, support du débat du PADD, page 39).

- **A la mairie de Le Bosc : de 14h00 à 17h00.**

On note 5 contributions déposées sur le registre d'enquête :

- **Mr. René ROUVE (N°179 au R.D.)**
- **Mr. Jacques BRUN (N°180 au R.D.)**
- **Mme Laetitia VALDEYRON (N°181 au R.D.)**
- **Mme Mélanie VALANCOGNE (N°182 au R.D.)**
- **Mr. Gérard CURAN (N°183 au R.D.)**
-

II – D – 8 – Permanences du 06 décembre 2024 (Clôture de l'enquête).

Ce jour-là, pour le dernier jour de l'enquête publique, 4 permanences ont été tenues dans les 4 lieux choisis pour les permanences.

- **Au siège de la CCL&L : de 09h00 à 12h00.**

On note 5 contributions déposées sur le registre d'enquête :

- **Mme Géraldine LAVAL (N°190 au R.D.)**
- **Mr. Alain CROUZET (N°191 au R.D.)**
- **Mme Marjolaine VILLEY - Collectif Lodévois et Larzac - (N°192 au R.D.)**
- **Mr. Nicolas ROQUE (N°193 au R.D.)**
- **Mme Line GOUYOU (N°194 au R.D.)**

La permanence s'est terminée à 12h.00.

- **A la mairie de Le Bosc : de 13h30 à 16h30 (Clôture de l'enquête).**

On note 3 contributions sur le registre d'enquête :

- **Mr. et Mme Jean-Denis et Anne-Catherine DOCQUIER (N°196 au R.D.)**
- **Mr. et Mme Peter et Pamela TRUSCOTT (N°197 au R.D.)**
- **Mr. Joël CAVAILLÉ (N°198 au R.D.)**

La permanence s'est terminée à 16h30. Le commissaire enquêteur a clôturé l'enquête, le registre d'enquête de la mairie de Le Bosc et a récupéré toutes les pièces jointes. Puis il s'est rendu au siège de la CCL&L, pour clôturer le registre le registre d'enquête et récupérer l'ensemble des pièces jointes à ce registre.

- **A la mairie de Le Caylar : de 13h30 à 16h30 (Clôture de l'enquête).**

On note 2 contributions :

- **Mr. Éric BERTRAND (N°199 au R.D.)**
- **Mr. Xavier TEYSSERENC (N°200 au R.D.)**

Le commissaire enquêteur a clôturé l'enquête, le registre d'enquête de la mairie de Le Caylar et a récupéré toutes les pièces jointes.

- **A la mairie de Soubès : de 13h30 à 16h30 (Clôture de l'enquête).**

On note 5 contributions :

- Mme Delphine BENOIT (N°201 au R.D.)
- Mr. Edim LOPEZ (N°202 au R.D.)
- Mr. Bertrand SERRES (N°203 au R.D.)
- Mr. Julien MAGAND (N°204 au R.D.)
- Mme Leslie RIGAL (N°205 au R.D.)

Le commissaire enquêteur a clôturé l'enquête, le registre d'enquête de la mairie de Le Caylar et a récupéré toutes les pièces jointes. Mme le maire de Le Caylar a souhaité avoir un entretien avec le commissaire enquêteur à la suite de sa permanence.

La commission d'enquête s'est retrouvée réunie au siège de la CCL&L, où elle a pu, en présence de Mr Jean-Luc REQUI, Président et Mme Carinne VIDAL-DIEUDONNÉ, CCL&L, faire le point sur le déroulement de l'enquête, dégager l'atmosphère de celle-ci, et présenter les principales caractéristiques des contributions exprimées. Compte tenu des nombreuses contributions exprimées dans le cadre de la contribution du public, il va falloir maintenant, rédiger le P.V. de synthèse. Deux réunions sont fixées :

- Le **lundi 09 décembre à 14h00, à LODÈVE**, réunion de coordination de la commission d'enquête.
- Le **mardi 17 décembre à 08h45, à LODÈVE**, pour la remise du P.V. de synthèse.

II – E – CLIMAT DE L'ENQUÊTE – DIFFICULTÉS RENCONTRÉES.

II – E – 1 – Climat de l'enquête.

L'enquête publique s'est déroulée de manière satisfaisante. Le public a été très patient et compréhensif à l'égard des commissaires enquêteurs. Bien entendu, nous avons tous ressenti beaucoup de mécontentement ou de frustration de la part de la majorité des personnes venu s'exprimer en constatant que leur patrimoine immobilier subissait un déclassement et une perte de valeur.

Nous avons tous remarqué également que les personnes attendaient beaucoup de leur entrevue avec le commissaire enquêteur, vers qui elles avaient été dirigées pour obtenir les renseignements ou bien les réponses à leurs demandes.

Nous pouvons affirmer que l'enquête s'est déroulée dans un climat serein sans le moindre incident à signaler.

II – E – 2 – Difficultés rencontrées.

La principale difficulté qu'a rencontré chacun des commissaires enquêteurs, a été de faire face, pratiquement à chaque permanence, à une grande affluence du public. Les entretiens se sont succédé à un rythme soutenu et ininterrompu. Un nombre important de personnes n'a pas pu être reçu. Leur contribution a été transmise par courrier, par messagerie électronique ou directement sur le registre dématérialisé.

Il n'a pas été facile d'écourter la durée des entretiens, dont la durée a été variable (entre 20 et 50 minutes). Il me semble que nous devons être à l'écoute des personnes qui viennent nous rencontrer.

Le volume du dossier a été également un obstacle, pour la recherche de plus amples précisions. Les documents les plus utilisés restant les règlements graphiques ou écrits. Certaines communes comportant plusieurs lieu-dit ou hameaux, ceux-ci n'étaient pas répertoriés sur les plans de zonage, ce qui a rendu les recherches des parcelles plus difficiles.

Nous avons regretté également que la commission d'enquête n'ait pas eu l'accès direct à l'adresse électronique dédiée.

Malgré tout, l'ensemble des contributions, ont été versées au registre dématérialisé de manière régulière par les services des différentes communes où se tenaient les permanences, et en particulier à Mmes Carinne VIDAL-DIEUDONNÉ et Alice DUCROT de la C.C.L.&L.

Nous en profitons pour leur adresser nos remerciements les plus sincères pour l'aide et la contribution qu'elles ont pu nous apporter.

***Remarques de la commission d'enquête :** Les membres de la commission d'enquête ont tout fait pour tenter de recevoir, écouter et renseigner, le maximum de personnes. Malheureusement, certaines d'entre elles n'ont pas pu être reçues directement. Cependant elles ont eu la possibilité de transmettre leurs contributions au travers des outils mis en place, comme l'adresse électronique dédiée ou bien le registre dématérialisé. Il est bon de souligner l'importance de ces outils pour l'amélioration de la participation du public.*

II – F – ANALYSE DES CONTRIBUTIONS.

A l'expiration du délai d'enquête, le **vendredi 6 décembre 2024 à 16h30** précises, chaque commissaire enquêteur, en ce qui le concerne, a procédé à la clôture des registres d'enquête et à récupérer l'ensemble des pièces jointes aux registres durant toute la durée de l'enquête.

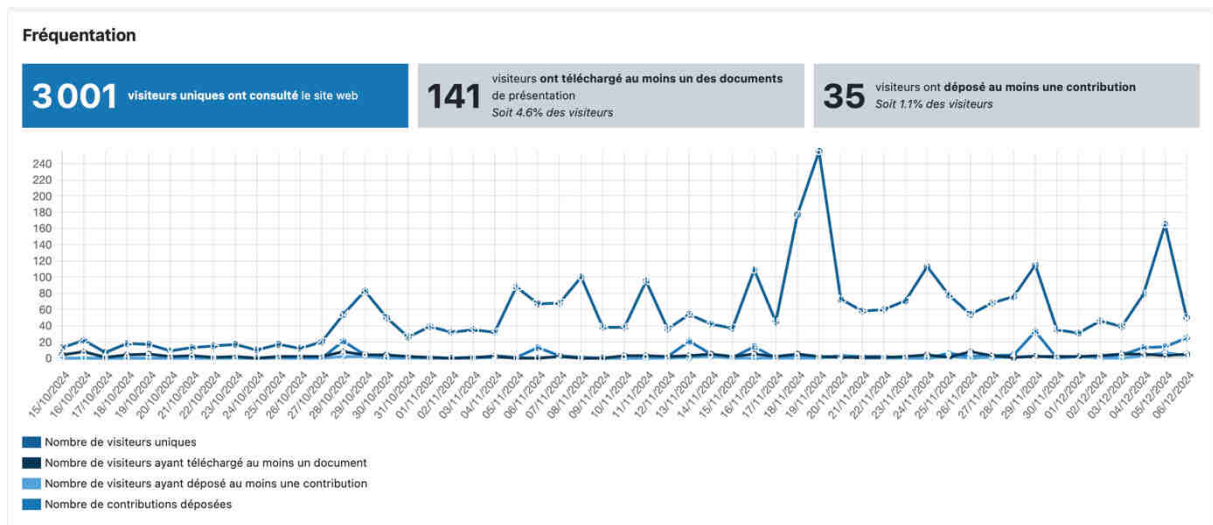
La commission d'enquête s'est retrouvée au siège de la CCL&L en présence du Président de la CCL&L, M. Jean-Luc REQUI et de Mme Carinne VIDAL-DIEUDONNÉ. Nous avons évoqué le déroulement de l'enquête, quelques contributions particulières, à titre d'exemple, ainsi que le climat qui s'est dégagé au cours de l'enquête publique. Nous avons évoqué l'importante participation du public, ainsi que les délais des prochaines échéances avant la remise définitive du rapport de la commission d'enquête.

M. REQUI nous a signalé éventuellement, la nécessité d'obtenir un délai supplémentaire pour la remise du mémoire en réponse.

Nous avons programmé deux prochaines réunions :

- **Le lundi 9 décembre 2024 à 14h30**, à LODÈVE pour une réunion de coordination de la commission d'enquête.
- **Le mardi 17 décembre 2024 à 08h45**, à LODÈVE pour procéder à la remise du Procès-Verbal de synthèse.

La fréquentation du registre dématérialisé.



La fréquentation du registre dématérialisé est représentée au travers du graphique ci-dessus. On peut noter que :

- **3001 visiteurs** uniques ont consulté le site web.
- **141 visiteurs** ont téléchargé au moins un des documents de présentation.
- **35 visiteurs** ont déposé au moins une contribution.

La participation du public.

Il est intéressant de signaler les différences qui existent entre :

- 1) Les contributions exprimées par le public,
- 2) Les observations, réserves ou recommandations relevées au travers des avis des P.P.A. et P.P.C. ou des collectivités consultées.

Les premières concernent essentiellement **l'intérêt particulier**. En effet la grande majorité des personnes interviennent pour réclamer une modification du règlement graphique permettant d'inclure leurs parcelles en zone constructible, ou bien une modification, en leur faveur, du règlement écrit qui définit les dispositions constructives des différentes zones du PLUi.

Les secondes sont relatives aux problèmes de fond. Elles concernent la qualité du dossier en termes de respect des textes règlementaires qui encadrent les projets de PLUi et vont dans le sens de **l'intérêt général**, vu sous l'angle du développement durable, de la biodiversité et du dérèglement climatique.

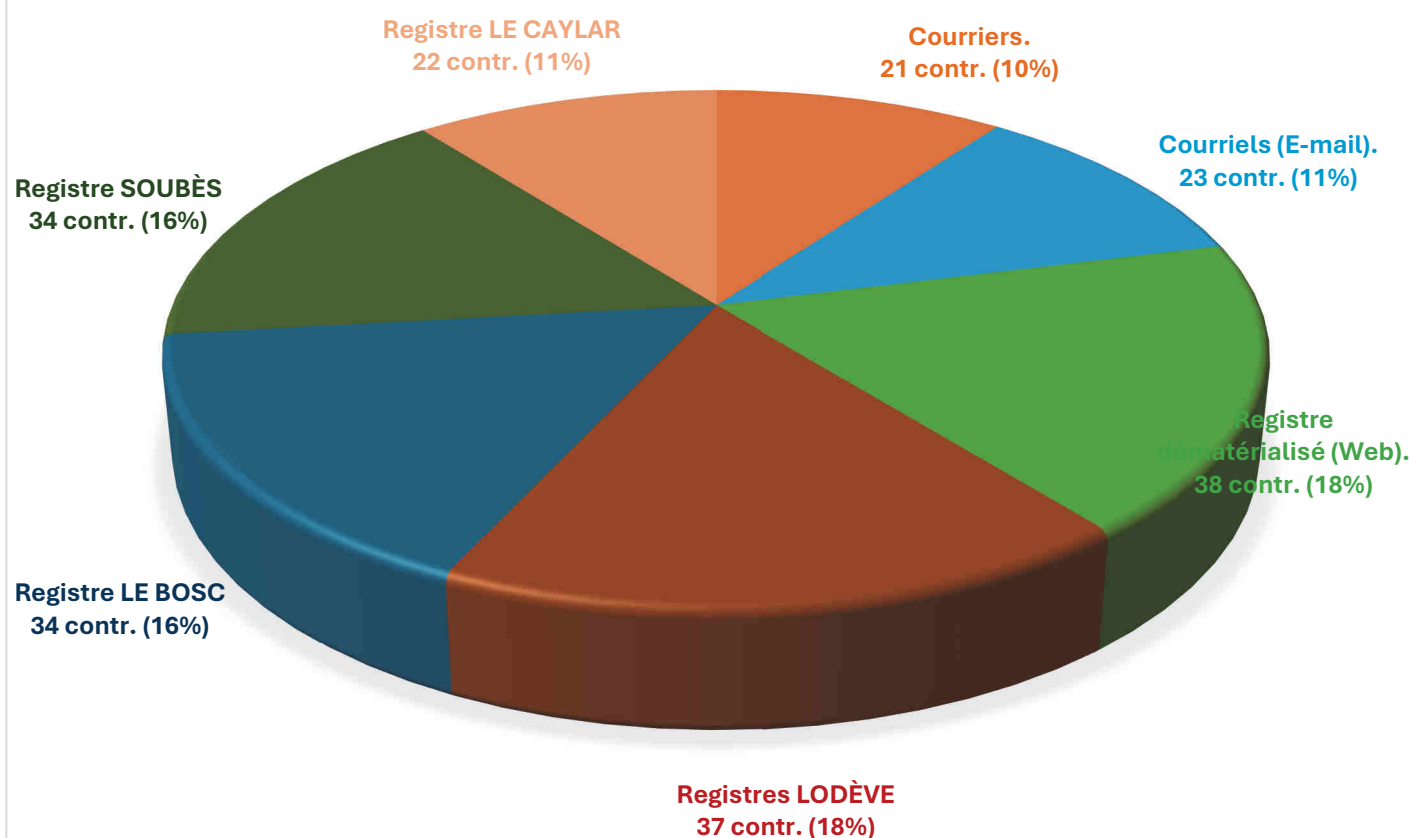
Cette remarque est toutefois compréhensible et particulièrement liée aux conséquences du projet de PLUi, qui vise à mettre en frein à l'extension des zones d'urbanisation, à réduire la consommation foncière et à diminuer l'artificialisation des sols et les aléas liés aux risques naturels.

Une fois l'enquête terminée, on dénombre **209 contributions** :

Classement par mode de dépôt

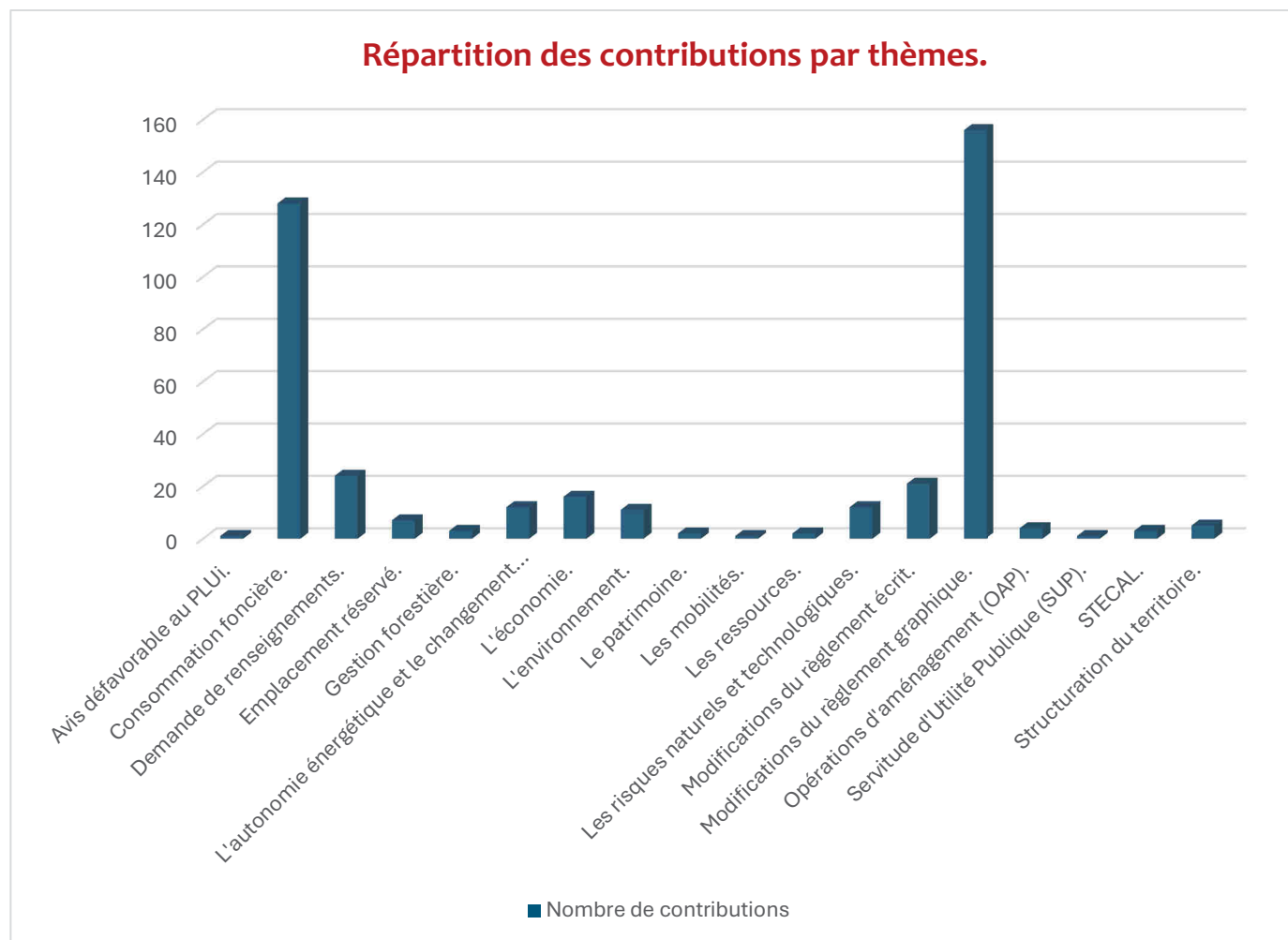
- 38 contributions déposées sur le **Web** (registre dématérialisé).
- 21 contributions adressées par **courrier postal**.
- 23 contributions adressées par **E-mail** (courrier électronique).
- 37 contributions déposées sur les deux registres à **LODÈVE**.
- 34 contributions déposées sur le registre à **SOUBÈS**.
- 34 contributions déposées sur le registre à **LE BOSC**.
- 22 contributions déposées sur le registre à **LE CAYLAR**.

RÉPARTITION DES CONTRIBUTIONS PAR MODE DE DÉPÔT.



| MODES DE DÉPÔT DES CONTRIBUTIONS | NOMBRE | % |
|--------------------------------------|------------|-------------|
| Sur les registres d'enquêtes. | 127 | 61 % |
| Sur le Web (registre dématérialisé). | 38 | 18 % |
| Par E-mail (courrier électronique). | 23 | 11 % |
| Par courrier postal. | 21 | 10 % |
| TOTAL | 209 | 100% |

Classement par thématiques.



- Avis défavorable au PLUi : **1 contr.**
- Consommation foncière : **128 contr.**
- Demande de renseignements : **24 contr.**
- Emplacements réservés : **7 contr.**
- Gestion forestière : **3 contr.**
- L'autonomie énergétique et le changement climatique : **12 contr.**
- L'économie : **16 contr.**
- L'environnement : **11 contr.**
- Le patrimoine : **2 contr.**
- Les mobilités : **1 contr.**
- Les ressources : **2 contr.**
- Les risques naturels et technologiques : **12 contr.**
- Modifications du règlement écrit : **21 contr.**
- Modification du règlement graphique : **156 contr.**
- Opérations d'Aménagements Programmés : **4 contr.**
- Servitudes d'Utilité Publique : **1 contr.**
- STECAL : **3 contr.**
- Structuration du territoire : **5 contr.**

Le Procès-Verbal de synthèse, joint en annexe (P. 11 à 17), indique l'ensemble des contributions classées pour chacune des thématiques.

Classement des contributions par communes.

| COMMUNES | Nombre de contributions |
|--|-------------------------|
| 1 – LE CAYLAR | 5 |
| 2 – LE CROS | 2 |
| 3 – LES RIVES | 17 |
| 4 – ROMIGUIÈRES | 2 |
| 5 – SAINT FÉLIX DE L'HÉRAS | 2 |
| 6 – SAINT MAURICE DE NAVACELLES | 2 |
| 7 – SAINT MICHEL | 3 |
| 8 – SAINT PIERRE DE LA FAGE | 2 |
| 9 – SORBS | 2 |
| 10 – LA VACQUERIE ET SAINT MARTIN DE CASTRES | 5 |
| 11 – FOZIÈRES | 9 |
| 12 – LAUROUX | 4 |

| COMMUNES | Nombre de contributions |
|---------------------------------|-------------------------|
| 13 – PÉGAIROLLES DE L'ESCALETTE | 3 |
| 14 – LES PLANS | 4 |
| 15 – POUJOLS | 2 |
| 16 – SAINT ÉTIENNE DE GOURGAS | 11 |
| 17 – SAINT PRIVAT | 2 |
| 18 - SOUBÈS | 34 |
| 19 – SOUMONT | 1 |
| 20 – LODÈVE | 37 |
| 21 – LE BOSC | 27 |
| 22 – LE PUECH | 17 |
| 23 – SAINT JEAN DE LA BLAQUIÈRE | 5 |
| 24 – USCLAS DU BOSC | 8 |

On constate **qu'aucune contribution n'a été déposée** concernant quatre communes de la C.C.L.&L. Il s'agit de :

- Celles.
- Roqueredonde.
- Lavalette.
- Olmet et Villecun.

Il est important également de signaler qu'aucune contribution concerne l'abrogation des cartes communales de SORBS et LES RIVES.

La CCL&L nous a signalé que quatre courriers sont arrivés « HORS DÉLAIS ». Il s'agit de :

- 1) Un message électronique de M. Patrick DANION, reçu le 6 décembre 2024 à 23h56.
- 2) Un message électronique de M. Emmanuel SERIN, reçu le 9 décembre 2024 à 09h15.
- 3) Un message électronique de Mme Marie DUCHANOY, Xavier LABASLE et Bérénice SARDA, adressé à l'adresse électronique de la mairie de LODÈVE, demandant un RDV avec madame le Maire Gaëlle LÉVÊQUE. Cette demande est liée avec la contribution N°162 du registre dématérialisé.
- 4) Un courrier déposé par Mme ATOUI-MIÑANA au siège de la CCL&L, le 12/12/2024, dénonçant le manque d'affichage de l'avis d'enquête sur la commune de LES PLANS.

Ces demandes ne seront pas prises en considération dans le cadre de l'analyse des contributions.

Le procès-verbal de synthèse.

Le Procès-Verbal de Synthèse, joint en pièces annexes, reprend de manière exhaustive l'ensemble des contributions exprimées par le public, ainsi que l'ensemble des avis transmis par les Personnes Publiques Associées (P.P.A.), les Personnes publiques Consultées (P.P.C.) et les collectivités locales consultées qui ont répondu sur le projet arrêté du PLUi de la C.C.L.&L et de l'abrogation des cartes communales de SORBS et LES RIVES.

Le **mardi 17 décembre 2024, à 8h45**, à LODÈVE, la commission d'enquête a remis et commenté ce Procès-Verbal de synthèse à M. Jean-Luc REQUI Président de la CCL&L, au cours d'une réunion à laquelle participaient :

- **M. Jean-Luc REQUI** – Président de la CCL&L.
- **Mme Valérie ROUVEIROL** – Déléguée à l'urbanisme de la CCL&L.
- **Mme Carinne VIDAL-DIEUDONNÉE** – CCL&L.
- **M. Fabien KINGELSCHMIDT** – CCL&L.
- **M. Quentin MACKRÉ** – Bureau d'Études PIVADIS.
- **Les membres de la commission d'enquête.**

Au cours de cette réunion, quelques erreurs et omissions ont été constatées. Celles-ci ont été rectifiées rapidement.

Nous avons sollicité la CCL&L ainsi que le Bureau d'Études, pour qu'ils apportent leurs réponses à l'ensemble des observations et contributions exprimées par le public, mais également à chacune des réserves, recommandations et observations exprimées par les P.P.A, les P.P.C. et les collectivités consultées, au travers d'un **Mémoire en Réponse** qui devra nous être remis, comme prévu, le **10 janvier 2025**.

Demande de délai supplémentaire pour la remise du mémoire en Réponse.

Par messagerie électronique, le **23 décembre 2024**, M. Jean-Luc REQUI, sollicitait la commission d'enquête afin d'obtenir un délai supplémentaire pour la remise du « mémoire en réponse ». Cette demande se justifiait par le nombre important de contributions et de demandes à traiter, et les difficultés à obtenir un retour des maires et conseillers municipaux durant cette période de fêtes.

Le Président de la CCL&L sollicite la commission d'enquête pour un report d'une semaine pour la remise du « mémoire en réponse ».

Les dates prévues initialement ont donc été modifiées, d'un commun accord de la manière suivante :

- La remise du « mémoire en réponse » se fera le **vendredi 17 janvier 2025**.
- La remise du rapport de la commission d'enquête est prévue pour le **mercredi 29 janvier 2025**.

Le courrier LRAR¹⁹ adressé par M. REQUI, sollicitant ce délai supplémentaire est joint en pièces annexes N° 15.

Remarques de la commission d'enquête : La commission d'enquête a estimé que cette demande était légitime.

Le Tribunal Administratif a été informé par messagerie électronique, le 03/01/2025.

¹⁹ - Voir copie en pièce annexe N° 15.

II – G – LE MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D’OUVRAGE.

Le **vendredi 17 janvier 2025** au cours d’une réunion à LODÈVE, la CCL&L a remis le mémoire en réponse à la commission d’enquête. Assistaient à cette réunion :

- **M. Jean-Luc REQUI** – président de la CCL&L.
- **Mme Valérie ROUVEIROL** – déléguée à l’urbanisme de la CCL&L.
- **Mme Carinne VIDAL-DIEUDONNÉE** – CCL&L.
- **M. Fabien KINGELSCHMIDT** – CCL&L.
- **M. Quentin MACKRÉ** – bureau d’études PIVADIS.
- **Les membres de la commission d’enquête.**

Au cours de celle-ci, plusieurs aspects marquants de l’analyse des différents avis des PPA et des contributions exprimées par le public, ont été abordés.

À cette occasion, M. Jean-Luc REQUI a remis un courrier²⁰ à l’attention de la commission d’enquête. Une copie de celui-ci est jointe au TOME 4 : “Pièces Annexes” N° 16.

II – H – ANALYSE DU MÉMOIRE EN RÉPONSE.

II – H – 1 – L’avis de la MRAe Occitanie.

Concernant l’EIE, la MRAe indique :

« beaucoup de données sont anciennes et le document reste incomplet : sur les zones de développement, notamment au sein des secteurs couverts par la TVB, par des zonages réglementaires ou de protection, il ne fournit pas de **compléments à la bibliographie naturaliste préexistante**. Il ne peut donc pas décrire les, « caractéristiques des zones susceptibles d’être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan » au sens de l’art. R. 151-3 du Code de l’urbanisme, incluant notamment les secteurs à urbaniser non ouverts à l’urbanisation immédiate (zones 2AU), les secteurs constructibles en dents creuses ou en extension des zones urbaines, les extensions et créations de secteurs de taille et capacité limitée (STECAL) et les emplacements réservés situés en zone agricole et naturelle. »

Réponse de la CCL&L

Chaque secteur précédemment cité (« susceptibles d’être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ») a fait l’objet d’une campagne de terrain réalisée par au moins 2 écologues, dans le but d’y soulever les enjeux naturalistes avérés ou potentiels. La prise en compte de ces éléments à enjeux a été décrite dans l’évaluation environnementale, par le biais notamment de la séquence « Éviter – Réduire – Compenser » (ERC).

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Les zones humides ne sont pas recensées par des inventaires fondés sur les critères floristique et pédologique.

²⁰ - Voir copie en pièce annexe N° 16.

Réponse de la CCL&L

Il n'est pas envisageable de réaliser ce type d'inventaire dans le cadre d'un PLUi. L'analyse s'est basée sur les données SIG fournies par le Syndicat Mixte du Bassin du Fleuve Hérault, qui se sont avérées particulièrement satisfaisantes compte-tenu du travail fourni par le Syndicat. De plus, les campagnes de terrain réalisées ont permis de repérer « à vue » les espèces indicatrices de milieux humides et les habitats naturels associés, et le cas échéant de les prendre en compte dans l'évaluation environnementale.

L'ensemble des secteurs susceptibles d'être urbanisés a fait l'objet d'une campagne de terrain afin d'exclure la présence d'habitats humides des espaces pouvant être aménagés.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Les PNA ne sont pas pris en compte dans leur intégralité.

Réponse de la CCL&L

L'Evaluation Environnementale sera vérifiée et complétée en ce sens si ce n'était pas le cas.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte et note l'engagement de la CCL&L pour vérifier et compléter si nécessaire l'évaluation environnementale.

La MRAe estime que le projet de PLUi doit mener suffisamment d'études complémentaires dès son élaboration afin de prendre en compte l'ensemble des grands enjeux environnementaux et d'appréhender les incidences du projet et de mettre en place les mesures ERC propres à la planification. À ce stade, le projet de PLUi ne permet pas une connaissance complète des incidences de chaque secteur de développement et a fortiori des incidences cumulées.

La MRAe recommande de :

- **compléter l'état initial de l'environnement par des données plus précises et plus exhaustives de connaissance du territoire, et par une analyse plus fine des secteurs de projets ;**

Réponse de la CCL&L

L'évaluation environnementale du PLUi n'a pas vocation à atteindre ce niveau de détail dans l'évaluation des incidences des projets. Cela demanderait des moyens humains et financiers conséquents qui ne relèvent pas d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme (EEDU) telle que définie dans le Code de l'Urbanisme mais plutôt d'une Evaluation environnementale des projets (dite « étude d'impact ») telle que définie dans le Code de l'Environnement.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

La MRAe recommande de :

- **tirer parti des enjeux déclinés par thématique environnementale pour proposer une hiérarchisation d'enjeux, socle du projet de territoire ;** une spatialisation des enjeux permettrait de plus une meilleure visibilité sur les contraintes et opportunités du territoire.

Réponse de la CCL&L

Les enjeux agricoles et environnementaux ont effectivement été hiérarchisés et pris en compte dans le tracé du règlement graphique et dans le choix des zones de projet. Les enjeux relatifs aux thématiques des risques, de l'agriculture, de l'environnement et du paysage / patrimoine ont été hiérarchisés et sont présentés dans chaque « fiche projet » de la justification des choix, par exemple pour la zone 1AU du Caylar :

Analyse de la C.E.

La C.E. estime que la CCL&L aurait pu donner suite à la recommandation de la MRAe en s'engageant pour mieux présenter la hiérarchisation et la spatialisation des enjeux, sans mener d'autres études complémentaires, afin que ces enjeux puissent être mieux appréciés par le public.

La MRAe recommande de :

- **produire une analyse des incidences et des mesures d'évitement, de réduction et de compensation à partir de cette hiérarchisation d'enjeux ;**

Réponse de la CCL&L

Comme indiqué précédemment, cela a déjà été réalisé.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Le projet de PLUi propose deux axes d'étude des incidences et mesures ERC associées : le premier axe est consacré aux secteurs de projet tandis que le second livre une analyse thématique des incidences par enjeux. Celles-ci ne sont néanmoins caractérisées que de manière très théorique, sans lien suffisant avec le projet de PLUi.

Réponse de la CCL&L

A ce stade, les projets du PLUi ne sont pas assez avancés dans leur mise en œuvre pour permettre une analyse plus précise des incidences. Néanmoins, la plupart de ces projets devront faire l'objet a posteriori d'une étude d'impact (réalisées hors cadre du PLUi), document plus adapté à une évaluation précise et exhaustive des impacts d'un projet sur l'environnement.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Les « mesures d'évitement » consistent davantage en des mesures de réduction des superficies des secteurs choisis. Elles auraient pu être complétées par l'exclusion de certains secteurs.

Réponse de la CCL&L

Comme mentionné page 54 de l'Evaluation Environnementale : « Parmi les zones d'extension initialement retenues, certaines ont été abandonnées ou réduites pour éviter des habitats ou des espèces à enjeux relevés lors des prospections pour la présente évaluation, ou pour éviter les zones à risque de feu de forêt ou d'inondation, ce qui a de ce fait entraîné une réduction des impacts sur l'environnement. »

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Les « mesures d'évitement et de réduction » affichées dans les grandes orientations ne sont pas suffisamment retranscrites dans les parties réglementaires du projet de PLUi : les

objectifs de préservation des paysages, par exemple, ne sont pas suivis de mesures précises.

Réponse de la CCL&L

De nombreuses zones à urbaniser ont fait l'objet de mesures d'évitement ou de réduction travaillées en phase projet. Celles-ci pourront être présentées plus en détail en phase d'approbation. Les objectifs de préservation du paysage font pourtant l'objet de nombreuses mesures précises. Parmi elles, on peut citer les centaines d'éléments du paysage et patrimoine à préserver, qui font l'objet d'un repérage individuel. Au sein des OAP, les éléments structurants du paysage font systématiquement l'objet de telles protections. En complément, de nombreux secteurs naturels et agricoles sont strictement inconstructibles pour préserver le paysage (indice "p"). En zone urbaine, les règles d'aspect extérieur sont très nombreuses, notamment dans les centres anciens, où un zonage spécifique "patrimoine" ("UApât" ou "UCpât") pour renforcer les règles d'aspect extérieur (interdiction des volets roulants, toits plats proscrits etc). Enfin une OAP Paysage et Patrimoine intègre d'autres orientations en faveur du paysage, telles que des nuanciers de couleur.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L et de son engagement à détailler les mesures d'évitement ou de réduction retenues.

Les mesures compensatoires évoquent les replantations d'arbres ou de haies prescrites dans le règlement de certaines zones, sans justification de l'absence de ces prescriptions pour les autres zones. De surcroît, lorsqu'elles existent, ces mesures compensatoires paraissent insuffisantes au regard des surfaces, habitats naturels et espèces impactés au sein de la TVB et de sa fonctionnalité ou des périmètres de protection.

Réponse de la CCL&L

Ces mesures ont été ciblées dans les zones AU, dans lesquelles un inventaire terrain a été réalisé, et qui ont vocation à connaître des aménagements importants.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

La MRAe recommande de :

- **prendre en compte plus explicitement les chartes des sites protégés ;**

Réponse de la CCL&L

Il convient de rappeler que les structures porteuses des chartes ont été associées lors de l'élaboration du PLUi et qu'elles ont émis des avis sur le projet arrêté. Ces avis seront pris en compte et donneront lieu à des ajustements du projet.

Lors de la phase projet, le contenu des chartes a été analysé et fait l'objet d'une reprise dans le PLUi lorsque cela était possible (diagnostic, PADD, règlement, OAP paysage). Toutefois, une part importante des chartes (document non opposable) sont des exemples d'aménagement qui ne sont pas transposables en l'état dans un règlement de PLUi. Certains passages pourraient toutefois être intégrés dans l'OAP paysage.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de l'engagement de la CCL&L à ajuster le projet au regard de l'avis des structures porteuses des chartes et à intégrer dans l'OAP paysage certains passages de ces chartes.

Le rapport de présentation, qui comporte près d'une vingtaine d'indicateurs de suivi, ne contient pas d'« état zéro », et certaines thématiques comme la ressource en eau sont absentes du dispositif de suivi.

La MRAe recommande de :

- **compléter en conséquence les indicateurs de suivi et les cartographies de synthèse par enjeux et par secteurs.**

Pour enrichir les indicateurs de suivi liés à la biodiversité sur le territoire intercommunal, la MRAe recommande les travaux de l'Union Internationale pour la conservation de la nature en France UICN, en particulier les publications liées au projet « Indicateurs de biodiversité pour les collectivités territoriales »

Réponse de la CCL&L

Il y a bien une série d'indicateurs concernant la ressource en eau. Ceux-ci pourront être améliorés à l'approbation à la faveur du diagnostic du SDAEP produit entre-temps.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L en ce qui concerne les indicateurs relatifs à la "ressource en eau" (eau potable, assainissement, qualité des masses d'eau). Elle note que la valeur actuelle des indicateurs proposés ne fait pas l'objet d'une présentation spécifique ; pour certains indicateurs, les valeurs actuelles ne figurent pas dans le dossier. Par exemple, il ne semble pas y avoir de cartographie des "dents creuses" actuelles, pour servir de base au calcul de l'indicateur n° 3.2 Comblement des dents creuses.

La MRAe recommande d'étayer la justification des choix structurants du projet de PLUi de façon à déterminer les scénarios de moindre impact environnemental. Elle recommande également de compléter le rapport de présentation afin de préciser l'évolution de la consommation d'espaces pour l'ensemble du territoire et par commune et de prendre en compte les réalisations récentes afin de mettre à jour les besoins réels. Elle recommande enfin de traduire les grandes orientations d'aménagement dans les parties opposables du projet.

Réponse de la CCL&L

Voir point suivant au sujet de la consommation foncière.

Analyse de la C.E.

Sans objet.

La MRAe recommande de préciser la consommation d'espace projetée, de justifier sa compatibilité avec les préconisations du SCoT, et d'indiquer dans quelle mesure le projet de PLUi s'inscrit dans une trajectoire de modération de la consommation d'espaces par rapport aux dix dernières années, et de division par deux par rapport à 2011-2021.

Réponse de la CCL&L

Cette partie du rapport de présentation sera complétée, en lien avec les services de l'État qui ont émis les mêmes réserves. Une cartographie complète des espaces urbains existants et projetés par le PLUi sera notamment intégrée. Les différents objectifs impliquant des méthodes et des calendriers différents seront mieux explicités.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de l'engagement de la CCL&L de faire figurer dans le PLUi une cartographie des enveloppes urbaines existantes et projetées, ainsi que des éclaircissements sur les méthodes de comptabilisation de la consommation d'espace.

La MRAe recommande de :

- mieux justifier la croissance projetée des villages et hameaux au regard de leur capacité d'accueil (équipements...);
- mieux justifier le poids démographique dévolu au pôle relais par rapport aux pôles supérieurs de la ville centre et du pôle secondaire, eu égard à la forte consommation d'espaces passée et projetée. Elle recommande d'analyser les leviers possibles (densification, renouvellement urbain) pour atténuer l'étalement urbain constaté dans la plaine du Lodévois.

Réponse de la CCL&L

La justification des choix pourra être complétée à ce sujet. Le taux de croissance est certes supérieur dans le pôle relais par rapport à la ville centre et au pôle secondaire. Cela s'explique par des dynamiques qui sont très différentes, avec une attractivité plus forte au sud du territoire. Il y a donc des réalités qui s'imposent au PLUi, mais il convient de rappeler que le PLUi a pour objectif d'augmenter la croissance sur les deux polarités principales de Lodève et du Caylar par rapport à la tendance passée et de ralentir celle-ci au Bosc.

Les leviers de densification (objectif de densités minimales dans le PADD) et de renouvellement urbain (notamment à Lodève) ont bien été activés sur l'ensemble du territoire, ce qui conduit bien à limiter l'étalement urbain.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la proposition de la CCL&L de compléter la justification des choix.

La MRAe recommande de justifier les éléments socio-économiques qui fondent le scénario d'accueil de population sur ce territoire contrasté ainsi que le parti pris, contrairement au SCoT, d'une absence de phasage de l'accueil de population, générant une offre prévisionnelle de logements supérieure au besoin évalué par le SCoT. Elle recommande également d'étendre les objectifs de réinvestissement des logements vacants à l'ensemble des villes et villages, afin de restreindre la consommation d'espaces engendrée par les extensions. Elle recommande enfin de diminuer le nombre de zones à urbaniser fermées dépendantes d'études supplémentaires.

Réponse de la CCL&L

Le PLUi est élaboré pour une échéance plus courte que le SCoT (10 ans contre 20 ans) et n'a donc pas intégré de phasage dans son objectif. Le PLUi intègre toutefois un phasage important de ses zones à urbaniser puisque les deux tiers environ sont fermées dans un premier temps à l'urbanisation. Cela aura pour effet de privilégier dans un premier temps la densification urbaine (comblement des dents creuses, divisions parcellaires, renouvellement urbain) et l'optimisation des premières zones à urbaniser ouvertes.

Concernant les objectifs de réinvestissement de logements vacants, le PLUi les a retenus de façon homogène pour l'ensemble des communes hors Lodève qui est un cas à part (descendre à 6% de vacance dans le parc communal). Toutefois, certaines communes des contreforts et du plateau ont des taux de vacance très réduits et ne sont donc pas concernées en l'état. La CCL&L souhaite maintenir la localisation de ses zones 2AU, y compris si celles-ci sont soumises à une étude préalable (ce qui est une contrainte supplémentaire pour la CCL&L). En effet, choisir d'autres secteurs reviendrait à augmenter l'impact pour les activités agricoles, l'environnement ou le paysage ou avoir des zones moins pertinentes du point de vue de l'urbanisation, des mobilités, des réseaux etc., ce qui n'est pas voulu par la CCL&L.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

La MRAe recommande d'approfondir le potentiel de mobilisation des zones d'activité économique existantes, et de réduire en conséquence les surfaces d'extension projetées.

Réponse de la CCL&L

Le territoire compte peu de zones d'activités économiques et très peu de fonciers disponibles au sein de celles-ci (hors ZAE Michel Chevalier). La situation foncière de chaque ZAE a été analysée dans le diagnostic et ne permet pas de répondre aux besoins du territoire, notamment sur le plateau et les contreforts du Larzac. Il convient de rappeler que la CCL&L ne procède qu'à une seule création de zone (ZAE le Paradis au Caylar, sur une surface très limitée).

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Les périmètres des zonages indicés ne font pas l'objet de justifications suffisantes. Le dossier ne fournit pas, par exemple, de carte superposant la TVB avec les sous-zonages destinés à sa protection, ni d'explications sur l'intégralité ou non de sa prise en compte dans le plan de zonage. À la lecture du plan de zonage, il apparaît que les zonages Atvb et Ntvb permettent essentiellement la protection des cours d'eau et de leurs abords : les réservoirs et les pôles d'intérêt écologiques ne sont pas inclus dans ces périmètres.

Réponse de la CCL&L

Toutes les zones humides inventoriées sont indicées « Azh » ou « Nzh ».

Les corridors écologiques sont des espaces n'ayant pas forcément une valeur patrimoniale mais plutôt fonctionnelle. Une sur-trame « TVB » a été appliquée pour ces espaces, notamment pour les structures les plus linéaires, et celles imbriquées dans une mosaïque à dominante agricole. C'est surtout le cas en plaine et sur les contreforts. Sont indicés « Atvb » tous les milieux agricoles situés au droit d'un corridor écologique de la Trame Verte et Bleue. La délimitation de ce zonage a été précisée selon l'orthophotoplan et adaptée au parcellaire. L'indice tvb est ainsi utilisé pour diminuer le potentiel constructible en zones A et N.

Les réservoirs de biodiversité occupent une grande place au sein du territoire du Lodévois et Larzac, et sont déjà, pour la plupart, sujets à des chartes ou réglementations (Natura 2000, PNR, Grands Sites, etc.). Ces normes ne sont pas opposables mais certains éléments seront intégrés aux règlements de chaque secteur. Ainsi, les réservoirs de biodiversité ne seront pas systématiquement classés Ntvb, mais auront un règlement plus ou moins restrictif selon les secteurs. Par exemple, la majorité des réservoirs de biodiversité des Causses du Larzac et de l'Escandorgue, seront classés « Apast », zonage plus restrictif que le zonage « A » en matière de constructibilité.

La majorité des secteurs d'identifications environnementales comme les zones Natura 2000 et les ZNIEFF sont classées en zone N ou Apast en respect du SRCE et des chartes des PNR et Grands Sites. Les rivières et leurs ripisylves les plus importantes, sont systématiquement classées « Ntvb » au titre de leur intérêt écologique majeur pour le territoire. Les vastes espaces boisés ont été classés en zone N au titre de leur caractère d'espaces naturels et en respect de la loi Montagne.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Concernant la protection effective assurée par le règlement, la MRAe note que les zones Atvb et Apast permettent la même constructibilité que la zone A mais que « les constructions n'y sont possibles que sous réserve de ne pas porter atteinte aux continuités écologiques ». Cette restriction ne paraît pas être de nature à préserver suffisamment les secteurs concernés, dans la mesure où sont autorisées un nombre significatif de

constructions, extensions, annexes, piscines, et éoliennes dont la hauteur est inférieure à 12 mètres.

Réponse de la CCL&L

Ces secteurs restent avant tout des zones agricoles, la protection adoptée semble donc adaptée compte tenu du fait qu'il ne faut pas, sur d'aussi larges parties du territoire, empêcher ou contraindre l'implantation de bâtiments nécessaires aux activités agricoles.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Par ailleurs, l'analyse des incidences montre un nombre significatif de projets pouvant impacter la TVB, y compris dans les secteurs de sous-zonage Atvb ou Ntvb : la zone 2AUE au sud de Saint-Martin, le STECAL du Mas Delon, les projets à Lauroux, Poujols, Soubès sont tous insérés dans ces secteurs aux zonages indicés tvb. L'OZE Michel Chevalier « coupe un corridor de milieux boisés ».

Comme indiqué précédemment, le dossier ne fournit pas d'inventaires naturalistes supplémentaires permettant l'évaluation suffisante des incidences et la déclinaison de la démarche ERC.

La MRAe souligne l'intérêt de renforcer la protection de la TVB afin d'éviter les risques d'obstacles aux continuités, notamment par une OAP Continuités écologiques (absente du dossier) rendant compte de l'ensemble des enjeux et dispositifs mis en place. En l'état, les OAP sectorielles fixent des prescriptions de préservation des haies ou des alignements d'arbres, mais ne vont pas assez loin dans l'analyse des enjeux des secteurs.

Réponse de la CCL&L

L'OZE Michel Chevalier est le seul projet à intersecter un corridor terrestre de la TVB. Le corridor boisé en question fait partie du périmètre de la ZAC, mais n'a pas vocation à être aménagé, l'OAP du PLUi n'y autorise pas de constructions. Pour les autres secteurs, plusieurs cas sont possibles :

- Si le secteur intersecte un cours d'eau (corridor aquatique), celui-ci sera évité dans les OAP et le règlement ;
- Si le secteur intersecte ou est situé dans une zone cœur de biodiversité ou pôle d'intérêt écologique, qui couvrent de grands espaces, alors il est considéré qu'il n'impacte pas les continuités écologiques, c'est-à-dire la TVB dans son ensemble, à l'échelle du PLUi, mais il peut en revanche impacter l'environnement à l'échelle locale. Ces incidences potentielles sont alors évaluées comme pour tous les autres secteurs.

Comme expliqué précédemment, chaque secteur précédemment cité (« susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du plan ») a fait l'objet d'une campagne de terrain réalisée par au moins 2 écologues, dans le but d'y soulever les enjeux naturalistes avérés ou potentiels. La prise en compte de ces éléments à enjeux a été décrite dans l'évaluation environnementale, par le biais notamment de la séquence « Eviter – Réduire – Compenser » (ERC). L'évaluation environnementale du PLUi n'a pas vocation à atteindre un niveau plus détaillé dans l'évaluation des incidences des projets. Cela demanderait des moyens humains et financiers conséquents qui ne relèvent pas d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme (EEDU) telle que définie dans le Code de l'Urbanisme mais plutôt d'une Evaluation environnementale des projets (dite « étude d'Impact ») telle que définie dans le Code de l'Environnement.

Pour rappel, la définition d'une OAP « Continuités écologiques » n'est pas obligatoire.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

L'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 est également très limitée. Sans inventaire particulier ciblé sur les espèces à enjeux, le document se contente d'indiquer le type de milieux, et conclut à l'absence d'incidences ou à des incidences « faibles » en raison des superficies impactées jugées faibles, de la localisation des secteurs en continuité du tissu urbain ou des préconisations d'évitement des seuls habitats naturels jugés à enjeux (haies, murets, espaces boisés). Les fiches projets servant de descriptif omettent fréquemment de mentionner la localisation en site Natura 2000 (Le Cros, Les Rives, Madières...). Or, à titre d'exemple, 7,7 ha sont susceptibles d'être urbanisés dans les ZPS et ZSC « Causse du Larzac ».

Réponse de la CCL&L

L'évaluation environnementale ne traite que des habitats et des espèces d'intérêt communautaire, c'est-à-dire ceux désignés dans le cadre des Directives Habitats et Oiseaux. C'est en effet la présence de ces habitats et de ces espèces qui a entraîné la désignation des sites Natura 2000. Les périmètres des sites couvrent alors de vastes espaces incluant les habitats d'intérêt communautaire mais aussi des habitats à l'intérêt moindre (dont les zones urbaines, les routes, etc), qui n'ont a priori pas plus d'intérêt que les mêmes habitats présents hors site Natura 2000.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Certains STECAL se situent au sein d'habitats d'intérêt communautaire (« Les Barasquettes »...). Les STECAL à vocation touristique sont susceptibles d'entraîner un surcroît de fréquentation dont il faudrait analyser l'effet sur les habitats naturels et sur les espèces, au regard notamment des documents d'orientation et d'objectifs (DOCOB) qui préconisent la maîtrise de la fréquentation touristique.

Réponse de la CCL&L

Les DOCOB des sites Natura 2000 préconisent la maîtrise de la fréquentation touristique au droit des secteurs les plus sensibles notamment les grottes, les zones humides ou les zones forestières. Il s'agit des secteurs les plus prisés pour les activités de loisirs (randonnée, VTT, baignade, sports nautiques, etc.). Souvent une mise en défens de ces espaces précis est préconisée, voire des actions de restauration. Ces mesures ne concernent pas les habitats herbacés tels que les pelouses xériques et les prairies de fauche, qui couvrent une grande partie du Causse du Larzac : pour rappel, le projet des Barasquettes à Pégairolles-de-l'Escalette impacte 3 840 m² de pelouse xérique soit moins de 0,01 % de la superficie de l'habitat au sein du site Natura 2000.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

En l'état, le projet comporte des risques d'incidences notables sur les sites Natura 2000 et doit, dès le stade de la planification, être complété par des mesures d'évitement et de réduction afin d'aboutir à une absence d'incidences significatives. Dans le cas contraire, la localisation des secteurs de développement devra être revue.

La MRAe recommande :

- **d'approfondir l'évaluation des incidences du projet de PLUi sur la trame verte et bleue et sur les sites Natura 2000 et périmètres d'inventaires, et de décliner en fonction la séquence éviter, réduire, compenser ; dans le cas d'incidences résiduelles significatives, la localisation des secteurs de développement devra être revue ;**

Réponse de la CCL&L

Des mesures sont déjà proposées dans l'évaluation environnementale pour éviter ou réduire les incidences des projets sur les sites Natura 2000. Sur les 20 projets localisés dans un site Natura 2000, 15 concernent des communes entièrement couvertes par le périmètre protégé, et qui n'auraient donc pas pu l'éviter. Les incidences résiduelles sont considérées comme faibles seulement sur le Causse du Larzac où maximum 1,4 % de la superficie des prairies de fauche sera potentiellement impactée. Ces habitats seront évités à l'échelle de chaque projet dans la mesure du possible, réduisant ainsi l'impact global pour qu'il soit non significatif à l'échelle du site Natura 2000.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Par ailleurs, en ce qui concerne la protection des abords des cours d'eau, le PADD projette leur stricte protection par la création de zones tampons autour de ces éléments, ce qui est traduit par la zone Ntvb voire Atvb. Néanmoins, pour les cours d'eau non couverts par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRi) ou par l'atlas des zones inondables (AZI), le projet de PLUi prévoit la possibilité de réduire le recul généralement pratiqué, à 5m. La MR Ae rappelle le caractère essentiel des ripisylves tant pour le bon fonctionnement des cours d'eau que pour la biodiversité, et la nécessité d'évaluer en conséquence les risques d'incidences en cas d'artificialisation.

Réponse de la CCL&L

Les rivières et leurs ripisylves les plus importantes, sont systématiquement classées « Ntvb » au titre de leur intérêt écologique majeur pour le territoire. Le zonage Ntvb englobe assez largement le cours d'eau pour éviter toute construction venant impacter la ripisylve.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Enfin, les préconisations du PADD concernant la trame noire (éviter d'éclairer les cours d'eau, les espaces naturels, les corridors écologiques) ne sont pas traduites dans les OAP ni dans le règlement.

Réponse de la CCL&L

Les OAP et le règlement seront modifiés et pourraient intégrer les dispositions suivantes (qui seront présentées à la réunion avec les personnes publiques associées avant approbation) :

- Ne pas éclairer les cours d'eau ;
- Ne pas éclairer les espaces naturels adjacents ;
- Limiter au strict minimum le nombre de réverbères sur chaque projet d'aménagement ;
- Différencier l'éclairage en fonction du type d'usage (voiture, vélo, piéton) avec notamment la mise en place de détecteurs de présence à infrarouge ;
- Maintenir des espaces sombres entre les lampadaires ;
- Choisir un revêtement du sol avec un faible coefficient de réflexion (revêtement bitumineux noir plutôt que revêtements minéraux clairs) ;
- Ne diffuser aucune lumière au-dessus de l'horizontale ;
- Limiter la hauteur des mâts le plus bas possible ;
- Eclairer strictement la surface utile au sol ;
- Emettre une quantité de lumière la plus faible possible, au spectre le plus restreint possible et situé dans l'ombre (LED ambrées aux températures de couleur < 3 000 K)

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de l'engagement pris par la CCL&L de modifier OAP et règlement sur ce point.

La MRAe recommande :

- de consolider les mécanismes de protection de ces secteurs (élargissement des périmètres à zonage indicé Ntvb, Atvb, mise en place d'un règlement plus protecteur) ;
- de prendre toutes les mesures nécessaires pour protéger l'intégralité des abords des cours d'eau ;
- de traduire les mesures de protection de la trame noire dans les parties opposables du projet.

Réponse de la CCL&L

Le zonage Ntvb englobe assez largement le cours d'eau pour éviter toute construction venant impacter la ripisylve. Il n'apparaît pas nécessaire d'ajouter des mesures complémentaires mais la CCL&L reste ouverte à toute proposition de mesure ciblée. Les OAP et le règlement seront modifiés pour intégrer les dispositions concernant la Trame Noire (cf. réponse précédente).

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de l'engagement pris par la CCL&L d'intégrer dans les OAP et le règlement les dispositions de protection de la trame noire.

Les données sur la ressource en eau sont incomplètes.

Réponse de la CCL&L

Comme signalé par la MRAe elle-même, le schéma directeur d'eau potable et le zonage d'assainissement sont en cours d'élaboration, la connaissance des enjeux sera donc plus précise une fois que ces documents seront finalisés et transmis.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L, et considère qu'il faut que l'approbation des schémas directeurs et leurs conclusions soient intégrés dans le PLUi dès qu'ils seront réalisés.

Le focus préconise de décliner la séquence ERC pour « tous les karsts contributifs aux écoulements de surface et les systèmes aquifères en forte relation avec les eaux de surface », mais aucune précision n'est donnée sur les secteurs précis à éviter.

La MRAe note toutefois que cette partie du rapport de présentation est restituée de manière très confuse (EIE, p. 71 à 74), mêlant les chiffres relatifs aux points de référence locaux et à l'ensemble du bassin versant et alternant les considérations relatives à la suffisance de la ressource localement et à la tension sur la ressource plus à l'aval, sans que le territoire de référence soit systématiquement mentionné. Ainsi, l'EIE semble rapporter des affirmations contradictoires, et la conclusion quant à la suffisance de la ressource n'est pas claire.

La MRAe recommande de clarifier la partie relative à la gestion quantitative de l'eau dans le rapport de présentation, en séparant clairement les considérations relatives au territoire de la communauté de communes et à l'ensemble du bassin versant de l'Hérault, et en présentant une conclusion claire sur la situation locale et sur la nécessité ou non d'adapter le projet à la disponibilité de la ressource.

Réponse de la CCL&L

Cette partie est issue de l'étude d'Évaluation des Volumes Prélevables Globaux (EVPG) du SAGE. Elle sera remaniée pour être plus lisible, et éventuellement actualisée.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de l'engagement de la CCL&L de remanier, voire d'actualiser le diagnostic territorial sur ce point.

Le projet de PLUi ne comporte aucune disposition visant à favoriser la récupération des eaux pluviales en vue d'une utilisation non domestique, notamment pour faire face aux pics de consommation en période estivale, ce qui permettrait de soulager les réseaux d'eau potable.

Réponse de la CCL&L

Une disposition visant à favoriser l'installation d'un dispositif de récupération et l'utilisation de l'eau de pluie serait de préférence à intégrer dans les règlements d'eau potable et d'assainissement. Le règlement peut en revanche rendre obligatoire la gestion à la parcelle des eaux de pluie dans leur zonage pluvial.

Analyse de la C.E.

La C.E. constate que la réponse de la CCL&L évoque la possibilité de rendre obligatoire la gestion à la parcelle des eaux pluviales dans le "zonage pluvial" du règlement, mais n'explique pas en quoi pourrait consister cette gestion à la parcelle, compte tenu du fait que le règlement comporte d'ores et déjà l'obligation de récupérer et stocker les eaux pluviales, à raison de 120 litres / m² imperméabilisé, dans une installation permettant la réutilisation sur place.

La MR Ae recommande de ne pas ouvrir à l'urbanisation des zones concernées par une alimentation par un captage présentant un problème quantitatif ou un dysfonctionnement qualitatif, ou par un réseau de distribution présentant un mauvais rendement, tant que les travaux ou régularisations administratives nécessaires n'auront pas été effectués.

Réponse de la CCL&L

Le PLUi n'ouvre pas à l'urbanisation sans conditions des zones concernées par une alimentation par un captage présentant un problème quantitatif ou un dysfonctionnement qualitatif, ou par un réseau de distribution présentant un mauvais rendement. Ces zones sont soit en 2AU fermées, soumises à études et travaux, révision du PLUi et OAP avant ouverture à l'urbanisation, soit ouvertes à l'urbanisation sous conditions de travaux (lorsque ces travaux sont d'ores et déjà programmés dans un délai de 3 ans ou moins). Le PLUi est strictement conforme à la réglementation en la matière.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L. Elle rappelle toutefois que les OAP doivent définir, en cohérence avec le PADD, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et, le cas échéant, de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles (article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme). Elle estime donc que, pour les zones à urbaniser dont l'alimentation en eau dépend d'un captage présentant un problème quantitatif ou un dysfonctionnement qualitatif, les OAP devront prévoir l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation en tenant compte des résultats du schéma d'alimentation en eau potable et en conditionnant cette ouverture à la réalisation effective préalable des travaux prévus dans le schéma approuvé (sans différé de 3 ans). Elle a conscience que cela conduit à différer l'approbation du PLUi jusqu'à celle des schémas d'alimentation en eau potable (et d'assainissement), mais cela lui paraît une condition essentielle à la "soutenabilité" du PLUi, d'autant plus nécessaire que les constructions nouvelles dans les zones U ne peuvent guère que conduire à l'aggravation des insuffisances constatées.

La MRAe recommande de protéger dans le cadre du PLUi les secteurs rapprochés de captages d'eau potable, tout particulièrement lorsqu'ils ne sont pas encore dotés d'une servitude opposable.

Réponse de la CCL&L

Le PLUi s'en tient à la stricte application des DUP. En l'absence de porter à connaissance, un principe de précaution ne semble pas opportun dans l'attente de la délimitation des périmètres et des règles qui leur sont associées.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

La MRAe recommande de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de toute nouvelle zone (urbaine ou à urbaniser) à la réalisation des travaux indispensables sur le réseau d'assainissement.

Réponse de la CCL&L

Le PLUi n'ouvre pas à l'urbanisation sans conditions des zones concernées par des dysfonctionnements du système de traitement des eaux usées ou par une capacité de traitement insuffisante. Ces zones sont soit en 2AU fermées, soumises à études et travaux, révision du PLUi et OAP avant ouverture à l'urbanisation, soit ouvertes à l'urbanisation sous conditions de travaux (lorsque ces travaux sont d'ores et déjà programmés dans un délai de 3 ans ou moins). Le PLUi est strictement conforme à la réglementation en la matière. Les éléments du Schéma Directeur en cours seront intégrés à l'approbation.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de l'engagement de la CCL&L d'intégrer dans le PLUi les éléments apportés par le schéma directeur d'assainissement. Elle rappelle toutefois que les OAP doivent définir, en cohérence avec le PADD, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et, le cas échéant, de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles (article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme). Elle estime donc que, pour les zones à urbaniser dont l'assainissement dépend d'un réseau ou de stations d'épuration présentant un problème de dimensionnement ou un dysfonctionnement structurel, les OAP devront prévoir l'échancier d'ouverture à l'urbanisation en tenant compte des résultats du schéma d'assainissement et en conditionnant cette ouverture à la réalisation effective préalable des travaux prévus dans le schéma approuvé (sans différé de 3 ans). Elle a conscience que cela conduit à différer l'approbation du PLUi jusqu'à celle des schémas d'assainissement (et d'alimentation en eau potable), mais cela lui paraît une condition essentielle à la "soutenabilité" du PLUi, d'autant plus nécessaire que les constructions nouvelles dans les zones U ne peuvent guère que conduire à l'aggravation des insuffisances constatées.

La MRAe recommande :

- d'approfondir l'analyse des risques liés aux ruissellements urbains, non seulement dans les secteurs à urbaniser pour lesquels des études supplémentaires doivent être menées, mais aussi dans les zones de renouvellement urbain et de densification, et de mettre en place toute mesure au sein du PLUi pour en tenir compte ;

Réponse de la CCL&L

Ce type d'études va être mené sur le territoire, mais vu leur coût et leur complexité, elles ne peuvent pas être intégrées à ce stade dans le PLUi.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

- de clarifier la manière dont le projet de PLUi entend poursuivre le projet de renaturation des berges de la Lergue et de la Soulandres aux abords de Lodève ;

Réponse de la CCL&L

Le projet est en cours de définition, mais toutes ses composantes seront rendues possibles par le PLUi.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de l'engagement de la CCL&L que le PLUi ne constitue pas un obstacle à la mise en œuvre de la renaturation des berges.

- de préciser les modalités de rétention à la parcelle des eaux pluviales en tenant compte des solutions fondées sur la nature.

Réponse de la CCL&L

Les modalités sont à définir au cas par cas en fonction des projets et des terrains concernés, le PLUi a toutefois fixé le volume à prévoir.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

La MRAe recommande de mieux prendre en compte les impératifs de protection des personnes et des biens contre les feux de forêt ainsi que les risques induits par l'urbanisation pour les massifs forestiers. Elle recommande dans ce but de compléter l'état initial par une présentation croisée des secteurs d'aléa et de projets, d'évaluer les incidences des projets et les mesures éventuelles associées dès l'élaboration du PLUi.

Réponse de la CCL&L

Cela est pris en compte par l'application de la connaissance du risque de feu de forêt (PAC préfectoral) avec la cartographie des aléas et la doctrine des services de l'État.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Elle recommande également d'évaluer les incidences des éventuelles obligations légales de débroussaillage (OLD) pour les secteurs de développement à proximité des zones boisées.

Réponse de la CCL&L

L'évaluation Environnementale du PLUi n'a pas vocation à atteindre ce niveau de détail dans l'évaluation des incidences des projets.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

La MRAe recommande :

- d'analyser les incidences paysagères cumulées des projets et des possibilités de constructions et d'installations ;
- d'enrichir l'OAP Paysages par des précisions de mesures de protection.

Réponse de la CCL&L

La notion d'incidence "cumulée" n'a de sens que sur les zones agricoles. En zone urbaine et à urbaniser, c'est justement la densité et le cumul qui sont recherchés, avec des règles de gabarit et d'aspect extérieur. En zone N, le PLUi n'autorise que le strict minimum ouvert

par le code de l'urbanisme. Pour revenir aux zones A, le PLUi n'a pas le pouvoir de limiter, de façon globale, le nombre des constructions "nécessaires aux activités agricoles". Le PLUi a en revanche déterminé des zones à enjeux paysagers qui sont strictement inconstructibles.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Concernant les déplacements

En favorisant le développement de l'habitat concentré pour moitié dans les villages du territoire, qui ne disposent pas de gare ferroviaire, le projet de PLUi risque d'exacerber les besoins en déplacements motorisés. Même si la MRAe relève favorablement la volonté de construire prioritairement en continuité des tissus urbains, au plus proche des centralités, elle s'interroge sur la compatibilité de ce modèle de développement avec les principes de sobriété énergétique et de mobilité durable.

La MRAe recommande :

- **d'interroger les choix d'implantation des zones ouvertes à l'urbanisation au regard des incidences sur les déplacements, et donc sur les consommations énergétiques et émissions de GES et de la compatibilité attendu aux objectifs notamment portés par le PCAET ;**

Réponse de la CCL&L

La construction prioritairement en continuité des tissus urbains, au plus proche des centralités, semble être la meilleure option qui s'offre au territoire pour limiter l'usage de la voiture. Il n'apparaît pas envisageable de construire un réseau ferroviaire sur le territoire, ni d'installer des pistes cyclables entre chaque village, compte-tenu de leur éloignement parfois important et surtout du relief particulièrement marqué.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Par ailleurs, le dossier indique que « le PLUi a valorisé et développé les itinéraires piétons et cyclables » des villages et des bourgs et que deux pôles d'échanges multimodaux sont prévus en entrée de ville de Lodève et du Caylar. Des facilités sont prévues pour le stationnement des vélos et le PADD indique la volonté d'identifier et de supprimer les ruptures de continuités des voies cyclables. Néanmoins, le dossier souffre d'un manque de précisions et de justifications, ne proposant pas d'étude des discontinuités des mobilités douces ni de liste des emplacements réservés.

La MRAe recommande :

- **de compléter la stratégie de développement des mobilités actives par la mise en place d'emplacements réservés dédiés et par un diagnostic plus précis des possibilités et freins actuels.**

Réponse de la CCL&L

Le projet pour approbation intégrera plus précisément le projet de voie verte sur l'ancienne voie ferrée au sud du territoire. Pour le reste, le PLUi a intégré un diagnostic précis sur les mobilités et des emplacements réservés pour les améliorer.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de l'engagement de la CCL&L d'intégrer le projet de voie verte.

Concernant les énergies

La MRAe recommande d'analyser la manière dont le PLUi peut favoriser le développement des énergies renouvelables de manière proportionnée, dans le respect

des autres enjeux environnementaux, et de mettre en place les outils adaptés pour cela. Elle recommande de privilégier les zones d'accélération de la production d'énergies renouvelables dans les secteurs dégradés, aux enjeux naturalistes et paysagers moindres.

Réponse de la CCL&L

L'ensemble du territoire est couvert soit par au moins un Parc Naturel Régional, auquel s'ajoute sur une bonne partie un zonage UNESCO, des « Grands Sites de France », des sites Natura 2000, etc., ce qui rend très difficile de délimiter des secteurs à faibles enjeux paysagers et environnementaux.

La CCLL a déjà étudié cette question et a sélectionné 2 zones de développement (1 éolienne en continuité du parc éolien existant sur la commune des Rives et la mobilisation d'anciennes friches du parc d'activités OZE pour le photovoltaïque au sol). Il semblerait qu'il n'y ait pas d'autre secteur susceptible d'accueillir du photovoltaïque au sol sans incidences sur l'environnement ou le paysage.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Concernant la Trame Verte et Bleue urbaine

La MRAe recommande une prise en compte opérationnelle de la trame verte et bleue urbaine visant à atténuer les îlots de chaleur dans l'espace lodévois.

Réponse de la CCL&L

Les îlots de chaleur sont surtout importants à Lodève, les autres villages du territoire étant plus aérés et végétalisés. A Lodève, la marge de manœuvre est réduite au vu des densités bâties et des contraintes architecturales. Cela se traduit par un zonage naturel de l'ensemble des berges de la Lergue et de la Soulondres, qui permettra leur requalification et leur végétalisation (projet en cours). Les quartiers périphériques font l'objet de règles de végétalisation et de plafonnement de densité, ce qui permettra d'y conserver une trame végétale. Quelques arbres remarquables ont été repérés par le PLUi dans le tissu urbain, en complément des parcs, alignements et structures végétales importantes qui sont protégées au titre de l'AVAP.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

II – H – 2 – L'avis des services de l'État.

1. La consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

La méthode de définition de l'EUE n'est pas suffisamment robuste et homogène. Il convient d'apporter une cartographie de chaque EUE et STECAL en précisant les critères spécifiques de délimitation. A défaut l'analyse de la compatibilité avec le SCOT est impossible, tout comme le suivi de l'évolution de l'EUE

Réponse de la CCL&L

Un Atlas des EUE sera joint au PLUi en montrant chaque EUE au To du Scot (2018), la consommation foncière (2018-2024 et 2024-2035) y compris hors EUE (consommation foncière dans le diffus de 2018 à 2024 et projets de STECAL pour la période suivante).

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Cette analyse doit être complétée en précisant pour chaque commune et par niveau d'armature la consommation d'espaces hors EUE pour le logements / les infrastructures-équipements / développement économique / tourisme

Réponse de la CCL&L

Des tableaux seront réalisés sur la consommation foncière en distinguant par commune (puis par armature territoriale) les différentes vocations (logement/ équipement / éco / tourisme) sur la période 2018-2024 et 2024-2035.

Il convient d'ajouter que certains zonages sont revus à la baisse (suppression ER, réduction projet éolien ou Lerab Ling).

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Incompatibilité du SCoT sur l'économie avec sur le Bosc (pole relais) une consommation foncière pour l'économie de 18,8ha soit 115% de la consommation foncière prévue au SCOT en la lissant sur 2018-2035 [différence > 15%]

Réponse de la CCL&L

Les objectifs du SCoT en matière de consommation foncière pour OZE sont strictement identiques à ceux du PLUi. Le SCoT n'a pas comptabilisé en consommation foncière la phase 1 de la ZAC, déjà aménagée et en cours d'urbanisation.

Il est proposé, comme cela avait été proposé par l'Etat en phase projet, de ne pas comptabiliser en consommation foncière l'intégralité de la Phase 1 de la ZAC Michel Chevalier. En procédant ainsi, la grande parcelle située à la pointe nord-ouest de la Phase 1, d'une taille de 3,7 ha environ, ne serait pas comptabilisée. Les chiffres du SCoT et du PLUi serait alors en phase, tout comme l'est le projet d'aménagement de cette zone d'activités. Toutefois il est indiqué que la circulaire du 31 janvier 2024 précise la comptabilisation pour les ZAC dont les travaux ont débuté avant 2021 et dont la consommation peut être intégralement comptée pour la période 2011-2021.

Analyse de la C.E.

La C.E. note cette réponse. En effet, cet aspect avait été déjà précisé lors de notre réunion avec les services de la DDTM 34.

Le RP doit être complété avec des données en matière de production de logements par rapport au To du SCOT (données INSEE permettent de connaître le nombre de logements à 2021) pour pouvoir vérifier la compatibilité SCOT sur ce point.

Réponse de la CCL&L

Le rapport de présentation sera complété, mais l'analyse de la production réelle de logement depuis le To du Scot est impossible, puisque les données INSEE (issues du RGP) les plus récentes sont celles de 2021.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L. L'engagement de la mairie lui sera rappelé à l'occasion des conclusions de la C.E.

La production de logement est plus importante que les objectifs SCoT pour les villages; ce qui remet potentiellement en cause l'armature dans une logique de développement durable (proximité services, limitation des trajets domicile/travail, offre de transports en commun faible,..)

Réponse de la CCL&L

La CCL&L, se doit de prévoir un développement réaliste au niveau de son bassin de vie et pas uniquement sur la commune de Lodève, qui est extrêmement contrainte et ne pourrait atteindre seule les objectifs qui lui sont attribués par le SCoT (il convient de rappeler que cette impossibilité a été signalée plusieurs fois lors de la phase projet du SCoT). Le projet partagé et maîtrisé à l'échelle intercommunale ne peut reposer uniquement sur l'attractivité d'une seule commune mais sur la solidarité et la complémentarité du tissu urbain et rural, en ciblant les communes qui disposent des meilleures capacités d'accueil.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

P24 du PADD il convient de préciser s'il s'agit d'objectif de densité brute ou nette. Les OAP des zones 1AU ne fixent pas de densité ni de nombre de logements à atteindre.

Réponse de la CCL&L

Il s'agit de densité nette (à repreciser/insister si ça ne l'est pas).

C'est normalement le cas (nombre de logements à atteindre, sous forme le plus souvent de fourchette). Cela sera vérifié et complété si oublié.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

L'objectif de 132log/an est supérieur au SCoT (118 entre 2018 et 2030 et 94 entre 2030 et 2040).

Le PLUI n'affiche aucun objectif de production de logements sociaux alors que le SCoT demande 10% à Lodève et 5% à Le Caylar.

Réponse de la CCL&L

Les besoins en logements découlent directement du projet d'accueil démographique et sont clairement explicités dans le rapport de présentation (et sont cohérents avec ceux du PLH). Ce point avait été signalé au SCOT en phase projet et n'est pas forcément corrélé à la consommation foncière puisque le projet valorise le renouvellement urbain en priorité. Lodève et le Caylar ont déjà des taux supérieurs aux objectifs du SCoT. 14 % pour Lodève et 18 % pour le Caylar (cf diagnostic du PLH, 2022). Le PLH en cours de révision affinera les objectifs de production de logements sociaux tant en nombre que spatialement au regard du zonage du PLUI.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L. la C.E. regrette simplement que l'analyse n'ait pas été faite séparément entre renouvellement urbain d'une part et production de logements d'autre part.

Le PLUI doit identifier au plan de zonage l'aire d'accueil des gens du voyage de 16 places exigée par le Schéma départemental (éventuellement ER).

Réponse de la CCL&L

Le terrain ciblé pour cette aire d'accueil est propriété de la commune de Lodève (pas d'ER nécessaire). Le terrain est prévu en UB ce qui permet la réalisation de cet équipement. En revanche, le RP sera complété pour localiser l'emplacement prévu pour la réalisation de cette aire et justifier la compatibilité avec le schéma d'accueil des gens du voyage.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

2. La gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau.

Ressource en eau.

Les éléments du PLUi ne comportent pas de cartographie précise de l'Etat des ressources sur le territoire. Le SDAEP permettra d'apporter des éléments de diagnostic sur la situation à l'échelle du territoire

Réponse de la CCL&L

Les schéma directeurs sont en cours d'élaboration. Les premiers éléments de diagnostic ont été fournis en décembre 2024 par les bureaux d'étude et seront joints en annexe du PLUI afin d'actualiser les données.

Les schémas directeurs seront annexés au PLUI après leur approbation et l'enquête publique dédiée.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L. En effet la CCL&L a fourni récemment les éléments de ces SDAEP. Il faudrait que ceux-ci soient joints au PLUi, avant son approbation.

Captages d'eau.

Captages : 18 DUP en cours de révision sur le territoire.

Les documents graphiques du règlement ne représentent pas les périmètres de protection des captages. Le règlement doit mentionner que les prescriptions de la SUP prévalent sur le règlement si elles sont contraignantes.

Le PLUi doit fixer des objectifs de protection adaptés aux aquifères (même en absence de DUP), sur la base des rapports hydrogéologues existants. Le règlement ne doit pas remettre en cause les préconisations.

Dans les annexes sanitaires : il doit être clairement identifié le(s) captage(s) qui alimente(nt) chaque commune, les volumes prélevés et prelevables en lien avec la DUP ou le rapport hydrogéologique et justifier si la ressource permet de répondre aux besoins en période de pointe aux besoins de la population à venir (prévue par le PLUi).

Réponse de la CCL&L

Sera vérifié et précisé dans l'EIE

Les PP des captages figurent dans les plans des SUP. Un renvoi vers les DUP peut être fait en rappel dans le règlement.

Sera précisé dans l'EIE.

Pages 13-14 et 22 des Annexes sanitaires. Ces données seront éventuellement actualisées / clarifiées avec le SDAEP.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L. la C.E. rappellera les engagements pris par la CCL&L dans ce domaine dans ses conclusions et avis.

Rendement.

L'ouverture des zones 2AU doit systématiquement être conditionnée à la disponibilité de la ressource et à des taux de rendement > à 75%

Le PLUI doit prévoir des indicateurs de suivi sur la disponibilité de la ressource

Réponse de la CCL&L

L'ensemble des communes disposent de programmes de travaux permettant d'améliorer le rendement de leurs réseaux (pour dépasser 75%) à une échéance courte comme indiqué dans les diagnostics.

Page 238 du RP T3 (justif - évaluation environnementale)

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

Ressource en eau.

Modifier l'article autorisant sous condition l'alimentation d'une famille par un forage ou un captage.

Imposer des opérations d'ensemble dans le règlement et les OAP des zones 1AU et 2AU et prévoir des échéanciers d'ouverture à l'urbanisation.

Réponse de la CCL&L

Cette demande sera bien prise en compte.

Les zones 1AU le sont uniquement si les conditions sont réunies / pas d'échéancier à prévoir et généralement une opération d'ensemble est imposée dans les OAP / En ce qui concerne les zones 2AU, pas d'échéancier à ce stade.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

Assainissement.

Les zonages d'assainissement sont absents.

Réponse de la CCL&L

Les schéma directeurs sont en cours d'élaboration. Les premiers éléments de diagnostic ont été fournis en décembre 2024 par les bureaux d'étude et seront joints en annexe du PLUI afin d'actualiser les données.

Les schémas directeurs seront annexés au PLUI après leur approbation et l'enquête publique dédiée.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

Dans les zones UE1 (les arques) et UE2 (entrée de lodève), il est prévu de rejeter des eaux de stockage extérieur liées aux activités dans le système de collecte. Le règlement doit préciser que chaque projet doit s'assurer de l'opportunité d'un tel rejet et de l'impact que cela engendrera sur la station raccordée.

Réponse de la CCL&L

Le règlement sera repris en ce sens.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

La mise en conformité des ANC reste une priorité (seulement 37% conforme).

Réponse de la CCL&L

Il s'agit d'une des missions du SIELL, pas de la CCL&L et du PLUI, qui ne peuvent planifier que les futures installations.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

Le paragraphe sur l'ANC interdit les puits d'infiltration dans les périmètres de captages. Il convient de préciser que les prescriptions des DUP s'appliquent si elles sont plus restrictives.

Réponse de la CCL&L

Un rappel sera fait dans le règlement.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

3. La prise en compte des risques naturels.

Eaux pluviales.

L'étude ruissellement de Lodève est annexée au PLUi mais n'est pas présentée dans le RP ni dans les documents graphiques.

Réponse de la CCL&L

Une présentation de l'étude sera faite dans le RP / une partie des éléments de l'étude est valorisée dans le zonage lorsque la traduction réglementaire ou juridique était possible (secteur inconstructible et secteurs soumis à étude).

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

Il est opportun que les autres communes soumises aux risques de ruissellement pluvial fassent l'objet d'une étude hydraulique, même partielle (notamment retours d'expériences épisode 12/09/2015: le bosc (cartels), lodeve, soubès (moulin de l'oulette), le puech) / à défaut, s'appuyer sur l'étude en cours du PAPI à intégrer dans une procédure de modification ou révision.

Réponse de la CCL&L

La CCL&L et les communes ont bien conscience de cet enjeu mais n'a pas les moyens de réaliser les études partout dans un délai permettant leur intégration au PLUi. Cette étude sur un secteur de la commune de Lodève sert de test à l'EPBFH pour établir une méthodologie d'approche de ce risque à l'échelle du bassin (étude en cours).

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L et comprend que cette demande n'est pas compatible avec les délais de réalisation du PLUi. Par contre les études hydrauliques nécessaires doivent être menées pour être intégrées au PLUi, par la suite, dans le cadre d'une révision.

Le RP doit préciser les secteurs impactés lors de l'épisode pluvieux de 2015.

Les articles du règlement relatifs aux "eaux pluviales" dans toutes les zones doivent être complétés afin d'imposer la récupération et l'utilisation des eaux de pluie pour des usages adéquats dans le respect du RSD en vigueur.

L'imperméabilisation des sols n'est compensée que par la création de bassins de rétention. Le PLUi doit envisager la désimperméabilisation des sols.

Il faut justifier les zones de ruissellement par un document de référence dans le RP.

Mettre en cohérence les noms des secteurs dans le zonage et le règlement (zone de risque d'inondation inconstructible = secteurs de risques graves par ruissellement & zone de risque soumise à prescription particulière = secteur de risques importants par ruissellement).

Clarifier les règles dans les secteurs de risques importants

Réponse de la CCL&L

Cette demande sera bien prise en compte.

A voir dans le règlement comment autoriser la rétention des eaux pluviales de toitures (pouvant servir à l'arrosage des espaces verts à la place de l'eau potable).

Le potentiel de désimperméabilisation est relativement faible et les projets de renaturation ne donnent pas forcément lieu à une désimperméabilisation du sol (berges de la Lergue et de la Soulongres, friche COGEMA). On peut citer le projet de désimperméabilisation d'une partie du parking de la Baume Auriol, prévu dans l'OAP ou le city stade de Lodève.

Dans certains cas, il n'existe pas de document (Le caylar, Romiguières, Le Cros, la Vacquerie), il s'agit uniquement de retours d'expérience et d'observations de terrain des élus ou des habitants. La CCL&L préfère, au nom du principe de précaution, prendre le risque de réglementer ces secteurs sans document probant plutôt que de ne rien faire faute de document.

Ces demandes seront prises en compte.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L. La C.E. rappellera cet engagement dans ses conclusions et avis. Mais elle comprend le manque de documents d'études qui empêche la mise en place de règles.

Débordement des cours d'eau.

Ajouter un chapitre sur les risques liés à la submersion par le lac du Salagou dans le RP (c'est présent dans le règlement mais pas le RP).

Ajouter également dans le RP les principes fondamentaux de prévention: inconstructibilité stricte des secteurs non urbanisés (quel que soit l'aléa de la crue de référence) et des secteurs urbanisés les plus exposés / ne pas augmenter l'exposition au risque des personnes et les biens et ne pas modifier les conditions d'écoulement ni aggraver les aléas.

Réponse de la CCL&L

Ces demandes seront bien prises en compte.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

AZI.

Le PADD et le règlement prévoient la possibilité de réaliser une étude hydrogéomorphologique pour préciser l'emprise inondable. Cette possibilité doit être strictement réservée à un secteur présentant un enjeu fort et doit être menée par un expert, une maîtrise d'ouvrage publique ou des structures compétentes (rappel courrier du 21/12/2018). Le règlement doit supprimer cette possibilité (p18).

Réponse de la CCL&L

La CCL&L souhaite conserver cette possibilité tout en la limitant aux secteurs à enjeux.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L. Mais elle estime que cette demande des services de l'État devrait être prise en compte par la CCL&L par principe de précaution.

Tous les documents graphiques ne prévoient pas de zone tampon inconstructible (20m de part et d'autre de l'axe).

Réponse de la CCL&L

En principe cela a bien été fait, avec la base de données indiquée par l'État / les plans seront vérifiés et si besoin, complétés.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

Incendies Feu de Forêt.

Le RP doit préciser que l'ensemble des zones de développement urbain sont en dehors de toute zone d'aléa ou à défaut, justifier par l'absence de possibilité de développement alternatif.

Réponse de la CCL&L

La CCL&L n'est pas favorable à cette demande : l'aléa feux de forêt n'a pas à être un critère majeur au même titre que la préservation des terres agricoles à forte valeur ou la morphologie urbaine [d'autant que l'aléa peut se gérer (sauf en exceptionnel) avec une étude et des mesures de réduction de vulnérabilité] – ce qui est prévu dans la notice de l'État

La justification d'impossibilité de meilleur développement alternatif sera complétée.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

Le RP doit assurer de la capacité suffisante des équipements de défense et notamment la ressource en eau mobilisable pour la DECI (p63).

Réponse de la CCL&L

Un état des hydrants a été réalisé, avec le cas échéant des programmes de travaux. Lorsque la défense est insuffisante, le règlement n'autorise pas de nouvelles constructions.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

Corriger la cartographie p320 avec les niveaux des aléas et l'historique des incendies. Les justifications des choix (p58-130) sont incomplètes.

Réponse de la CCL&L

Cette demande sera bien prise en compte.

La justification des choix sera complétée sur ce point.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

Dans le règlement, il convient de lister les zones pour lesquelles une étude complémentaire de risque doit être réalisée (zone 1AU et 2AU mais aussi dans les hameaux (U)).

Les règles préventives doivent être insérées dans les dispo générales du règlement du PLUi pour les rendre opposables et lisibles.

Réponse de la CCL&L

Les services instructeurs connaissent la carte d'aléas et l'appliquent déjà au quotidien pour demander l'étude complémentaire dans l'instruction des dossiers. Un rappel général permet de ne pas cibler ou oublier un secteur.

Un rappel sera inséré dans les chapeaux de zone « La zone est également concernée par des risques naturels ne faisant pas l'objet de SUP, mais dont la connaissance et/ou les besoins de prise en compte sont apportés dans les annexes du PLUi, notamment pour l'aléa de feu de forêt ».

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

OZE: le talweg et la partie en aléa exceptionnel doivent être classés en zone N. Le débroussaillage doit être opéré sur une bande de 50m. Les constructions doivent être en recul de 50m de la limite de la ZAC.

Projet d'éco-hameau à Olmet : réaliser une étude d'aléa préalable.

Pour les zones 2AU, il est possible que les conclusions de l'étude FF conduisent à une impossibilité d'urbanisation.

Réponse de la CCL&L

Cette demande sera bien prise en compte.

La commune, qui porte le projet, a bien noté cette étude préalable à réaliser, et cela pourra être rappelé dans le règlement.

La CCL&L est bien consciente de cette issue possible. Cela aura d'autant plus une conséquence sur les objectifs démographiques et d'urbanisation projetés notamment sur les villages.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

PPRMT.

Les zones U et AU ne peuvent être en zone rouge du PPRMT. Une zone 2AU est concernée à Pégairolles de l'Escalette: elle doit être supprimée.

Réponse de la CCL&L

Une modification du zonage sera proposée.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

Retrait-gonflement des argiles.

Le RP doit être complété en précisant les dispositions du CCH (art R132-3) concernant la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (cartes des zonages d'exposition).

Un zonage règlementaire impose depuis le 1er janvier 2020 une étude de sol préalable à toute construction en zones d'exposition moyenne et forte.

Réponse de la CCL&L

Le règlement et le RP seront mis à jour.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

Pollution des sols.

Les dispositions préventives (art. L125-6 code environnement) doivent être rappelées concernant les 2 SIS présents sur le territoire (Lodève et Roqueredonde).

Réponse de la CCL&L

Cette demande sera bien prise en compte, dans le rapport de présentation.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

4. Le maintien des activités agricoles et forestières.

Le PLUI permet la réalisation de constructions dans les secteurs à enjeux en indiquant la nécessité de préserver en priorité ces zones. Il convient de compléter la justification Le règlement de la zone A irrig doit être complété : il s'agit d'autoriser les exhaussements et affouillements de sol liés à la création, extension ou à la modification de réseaux d'eau brute à usage d'irrigation et d'autoriser des installations et équipements d'intérêt collectif liés à l'irrigation.

A St Jean, des terres irriguées et dans le PPR du captage AEP sont classées en N pourtant sans la mention "irrig". Le PLUI doit s'assurer de la cohérence des dispositions réglementaires dans la zone N, entre la SUP et les modalités d'irrigation.

Réponse de la CCL&L

Les espaces agricoles à enjeux sont très présents sur les Causses et donc particulièrement difficiles à éviter. Ils ont tout de même été bien pris en compte et ont fait l'objet de mesures de réduction.

Cette demande sera prise en compte.

Les faiblesses du zonage "irrig" (données BRL) avaient déjà été exposées, mais la CCL&L préfère le conserver en l'état, à titre informatif lorsque la donnée existe réellement.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte des réponses de la CCL&L.

5. Les STECAL.

Les STECAL doivent prendre en compte les risques, les paysages, les conditions techniques (accès eau, deci, etc...). Compte tenu des enjeux, il est demandé la réalisation d'OAP.

Réponse de la CCL&L

Le PLUi respecte cette orientation du SCoT qui demande de limiter le nombre, l'impact sur les espaces agricoles et la surface des STECAL. La CCL&L a pour cela procédé au retrait de nombreux STECAL en phase projet et les STECAL retenus ont fait l'objet d'une réduction drastique de leur ampleur. En cohérence avec le dernier paragraphe de cette orientation du SCOT "Pour des opérations portant sur de très petites surfaces et quelques bâtis, dûment justifiées dans les documents d'urbanisme locaux, il ne sera pas nécessaire de réaliser une OAP".

Le PLUi n'a pas élaboré d'OAP sur ses STECAL, qui font l'objet d'une réglementation individuelle pour les encadrer. L'application du règlement permet de garantir (lors des demandes d'autorisation d'urbanisme) le respect des conditions réseaux, de la prise en compte des risques, des règles d'aspect extérieur...

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte des réponses de la CCL&L. Mais elle regrette que les STECAL ne fassent pas l'objet d'OAP. Cette mesure pourrait être imposée réglementairement avant les demandes d'ouverture des STECAL.

Les superficies de tous les STECAL doivent être précisées.

STECAL 5: Barasquettes/Pégairolles: Une OAP est exigée afin d'assurer une intégration paysagère réussie / le règlement doit rappeler la nécessité de mettre en place les OLD, accès à la zone et hydrants / des mesures ERC doivent être mises en place en cas d'habitat Natura 2000 (ce qui est le cas à l'ouest du STECAL) - compléter le RP.

STECAL 6: Clos de Peyrotte/Poujols: Une OAP avec association DREAL et ABF est exigée / le règlement doit être précisé: 100m² max pour les 2 gîtes (pas chacun).

STECAL 6: Clos de Peyrotte/Poujols: Une OAP avec association DREAL et ABF est exigée / le règlement doit être précisé: 100m² max pour les 2 gîtes (pas chacun)

STECAL 7: Pas de l'escalette/Poujols: en CDNPS il était présenté un projet de 160m²; le règlement doit être corrigé (160m² au lieu de 165m²) / Une OAP est exigée avec association DREAL et ABF.

Réponse de la CCL&L

C'est le cas dans le tableau de synthèse du T3 du RP (p.52).

Favorable au rappel de la nécessité de mettre en place des moyens de défense active et passive au Feux de Forêt.

Pour l'OAP/SCOT : cf. réponse précédente.

Le STECAL 5 sera revu pour le resserrer et le déplacer.

Idem pour le STECAL 6 : OAP/SCOT.

Reprise de la rédaction du règlement.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte des réponses de la CCL&L. la C.E. fera un rappel de ces engagements dans ses conclusions et avis.

STECAL 11: Mas Delon/Le Puech: Le secteur est concerné par un aléa fort, moyen et faible FF: le périmètre du STECAL doit être réduit (hors aléa moyen et fort) ou bien le STECAL doit être supprimé du fait de l'absence d'étude FF / Le STECAL est dans l'extension prévue du site classé, il convient de préciser que le projet doit être particulièrement soigné en termes d'implantations et d'architecture.

Réponse de la CCL&L

Pour la qualité archi proposition d'association du Grand Site Salagou et du CAUE. S'agissant du FF, le périmètre sera resserré.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

STECAL 8: Campeyroux/ Lodève: STECAL à supprimer à défaut d'étude hydraulique et FF en amont de l'arrêt (impératif compte tenu des enjeux d'accueil ERP) / Une OAP sera exigée pour la préservation de la ripisylve du cours d'eau si le STECAL est intégrée à une procédure de modification ou révision du PLUi.

Réponse de la CCL&L

Campeyroux est un projet public sur un foncier public donc la commune s'engage à faire toutes les études au préalable.

Maintien STECAL (cf. avis CM Lodève également).

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

STECAL 1: Murene/Pégairolles: à supprimer à défaut de déplacement du STECAL hors aléa ou d'étude d'aléa FF en amont (aléa fort FF).

Réponse de la CCL&L

La solution de déplacer le STECAL va à l'encontre de l'objectif d'urbanisation en continuité (loi Montagne). Le STECAL est maintenu mais resserré.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

STECAL 3 : Camp d'Altou/Sorbs : À modifier à défaut d'étude de requalification de l'aléa (aléa faible) vu qu'il s'agit d'un projet d'établissement vulnérable. Le règlement prévoit d'interdire les constructions à caractère vulnérable ; ce qui permet maintenir le STECAL mais il doit être prévu des mesures préventives aux risques.

Réponse de la CCL&L

Il s'agit d'éviter l'aléa faible ou de ne pas autoriser les établissements accueillant un public sensible. Le projet a donc été modifié pour éviter l'accueil du public mais permettre à l'agricultrice de développer son activité de production (plantes aromatiques)

Le règlement pourra être complété pour ajouter la nécessité de mettre en place des mesures préventives au risque FF.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

6. L'analyse systémique des enjeux environnementaux et patrimoniaux.

La biodiversité.

Absence d'études approfondies avec mise en place d'éventuelles mesures compensatoires.

Les OAP doivent prévoir des inventaires ciblés permettant de justifier de l'absence d'incidences eu ou les espèces concernées dans les PNE, la mise en défens des secteurs sensibles pour éviter les impacts, l'identification et la protection des zones humides ainsi que des mesures de réduction et de compensation (dépôt d'un dossier de dérogation d'espèce protégée dans le cas d'une incidence avéré sur une espèce ou un habitat d'espèce).

Réponse de la CCL&L

L'Évaluation Environnementale du PLUi n'a pas vocation à atteindre ce niveau de détail dans l'évaluation des incidences des projets. Cela demanderait des moyens humains et financiers conséquents qui ne relèvent pas d'une Evaluation environnementale des documents d'urbanisme (EEDU) telle que définie dans le Code de l'Urbanisme mais plutôt d'une Évaluation environnementale des projets (dite « Étude d'Impact ») telle que définie dans le Code de l'Environnement.

Les projets doivent faire l'objet d'une Évaluation environnementale des projets (dite « Étude d'Impact ») telle que définie dans le Code de l'Environnement, indépendant de celle des documents d'urbanisme (EEDU) telle que définie dans le Code de l'Urbanisme. Ce point pourra toujours être mentionné dans les OAP.

Analyse de la C.E.

La C.E laisse la responsabilité de la CCL&L, concernant les termes de sa réponse. Sachant tout de même que cette remarque a également été exprimée par la MRAe.

Une attention particulière doit être portée sur les habitats (source pétrifiantes avec formation de tuf, falaises calcaires dolomitiques, pelouses sèches semi naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires - sites d'orchidées remarquables) et les espèces à enjeu régional très fort à fort.

Un inventaire des zones humides doit être fait sur toutes les OAP.

Réponse de la CCL&L

Tous les habitats naturels au droit des zones de projet ont été identifiés, et la probabilité de présence des espèces à enjeu régional a été évalué à travers les habitats naturels identifiés (habitats d'espèces)

Il n'est pas envisageable de réaliser ce type d'inventaire dans le cadre d'un PLUi. L'analyse s'est basée sur les données SIG fournies par le Syndicat Mixte du Bassin du Fleuve Hérault, qui se sont avérées particulièrement satisfaisantes compte-tenu du travail fournis par le Syndicat. De plus, les campagnes de terrain réalisées ont permis de repérer « à vue » les espèces indicatrices de milieux humides et les habitats naturels associés, et le cas échéant de les prendre en compte dans l'évaluation environnementale.

L'ensemble des secteurs susceptibles d'être urbanisés a fait l'objet d'une campagne de terrain afin d'exclure la présence d'habitats humides des espaces pouvant être aménagés.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

Le PADD prévoit la protection des ZH mais prévoit aussi des aménagements et usages pouvant entraîner un impact négatif comme des cheminements piétons le long des cours d'eau. Une analyse plus détaillée des impacts potentiels des projets STECAL, 1et2AU sur les habitats et espèces doit être faite.

Réponse de la CCL&L

L'Évaluation Environnementale du PLUi n'a pas vocation à atteindre ce niveau de détail dans l'évaluation des incidences des projets. Cela demanderait des moyens humains et financiers conséquents qui ne relèvent pas d'une Évaluation environnementale des documents d'urbanisme (EEDU) telle que définie dans le Code de l'Urbanisme mais plutôt d'une Évaluation environnementale des projets (dite « Étude d'Impact ») telle que définie dans le Code de l'Environnement.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

L'objectif de prise en compte de la trame noire n'est pas décliné dans les OAP, le règlement.

Réponse de la CCL&L

Les OAP et le règlement seront modifiés pour intégrer les dispositions suivantes :

- Ne pas éclairer les cours d'eau ;
- Ne pas éclairer les espaces naturels adjacents ;
- Limiter au strict minimum le nombre de réverbères sur chaque projet d'aménagement ;
- Différencier l'éclairage en fonction du type d'usage (voiture, vélo, piéton) avec notamment la mise en place de détecteurs de présence à infrarouge ;
- Maintenir des espaces sombres entre les lampadaires ;
- Choisir un revêtement du sol avec un faible coefficient de réflexion (revêtement bitumineux noir plutôt que revêtements minéraux clairs) ;
- Ne diffuser aucune lumière au-dessus de l'horizontale ;
- Limiter la hauteur des mâts le plus bas possible ;
- Éclairer strictement la surface utile au sol ;
- Émettre une quantité de lumière la plus faible possible, au spectre le plus restreint possible et situé dans l'ombre (LED ambrées aux températures de couleur < 3 000 K).

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte des réponses de la CCL&L. la C.E.

Des unités paysagères aux sites et paysages classés et protégés.

Les éléments patrimoniaux sont incomplets tant dans la description que dans les prescriptions

Un travail d'appropriation des chartes du territoire doit être fait à l'échelle communale

L'OAP paysage est une synthèse des éléments présentés dans le diagnostic mais n'ont pas de portée réglementaire ou opérationnelle

Tous les STECAL ont vocation à faire l'objet d'une OAP paysagère.

Réponse de la CCL&L

Cette demande sera étudiée et prise en compte, en complément de l'analyse paysagère du PLUi qui ne pourra pas être modifiée. (Rappel adhésion en avril 2024 au PNRGC).

Les éléments de patrimoine sont bien (pour la grande majorité) cartographiés et disposent de photos et de préconisations. Les fiches présentant des manques seront complétées en vue de l'approbation.

Ce travail a été fait en phase projet afin de traduire certaines dispositions dans le règlement, de préférence dans le règlement d'une unité territoriale et pas à la carte commune par commune.

Cette OAP a été élaborée sur le tard en acceptant certaines faiblesses associées au manque de temps et de moyens pour la réaliser. Elle comporte certains éléments prescriptifs qui sont déjà très utiles à ce stade, et pourra être complétée par la suite.

Le PLUi respecte cette orientation du SCoT qui demande de limiter le nombre, l'impact sur les espaces agricoles et la surface des STECAL. La CCL&L a pour cela procédé au retrait de nombreux STECALs en phase projet et les STECAL retenus ont fait l'objet d'une réduction drastique de leur ampleur. En cohérence avec le dernier paragraphe de cette orientation "Pour des opérations portant sur de très petites surfaces et quelques bâtis, dûment justifiées dans les documents d'urbanisme locaux, il ne sera pas nécessaire de réaliser une OAP" le PLUi n'a pas élaboré d'OAP sur ses STECAL, qui font l'objet d'une réglementation individuelle pour les encadrer.

Analyse de la C.E.

La CCL&L apporte des réponses qui remettent en cause les demandes des services de l'État. La C.E. d'enquête et prend acte de celles-ci. Il semble que ces demandes ne sont pas de nature à fragiliser la régularité du projet de PLUi.

Des confusions entre le Grand Site de France (label) et le site classé dans l'ensemble du PLUi.

Les OAP sectorielles manquent de considération pour le paysage urbain, architectural et naturel (ex. les ruffes à Le Bosc).

Toutes les OAP doivent imposer une opération d'ensemble.

Réponse de la CCL&L

Ces demandes seront prises en compte (idem demande GS Salagou).

Les OAP du PLUi ont bien traité les enjeux patrimoniaux cités : éléments de patrimoine, de biodiversité, de paysage. Les OAP du Bosc ne sont pas établies sur des ruffes (justement pour les préserver) et une ruffe remarquable, située en zone urbaine, fait l'objet d'un élément de patrimoine et de paysage et sera donc préservée.

Des opérations d'ensemble sont prévues sur de nombreuses OAP, mais dans certains cas, cela ne paraît pas pertinent (petites opérations avec plusieurs propriétaires ayant des temporalités de projets différentes) et sans impact majeur sur la faisabilité ou la qualité d'ensemble, cela reviendrait à bloquer de nombreux secteurs.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte des réponses de la CCL&L. la C.E.

Étendre l'interdiction de PV au sol au label GSF.
Interdire l'agrivoltaïsme dans ces espaces (zone coeur + GSF).

Réponse de la CCL&L

La CCL&L prendra en compte ces demandes.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte des réponses de la CCL&L. la C.E.

7. L'optimisation des modes de déplacement.

Remarque de la C.E.

La CCL&L n'a pas apporté de réponses aux demandes des services de l'État concernant l'optimisation des modes de déplacement.

8. Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

I4: faire figurer l'assiette de la SUP.

I1: modifier l'intitulé "bande de SUP1 - servitudes relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz, hydrocarbures et produits chimiques et de certaines canalisations de distribution de gaz.

AC2 sur LE BOSC : les périmètre site inscrit et classé doivent être inscrits.

T1 sur LE BOSC : tracé à intégrer.

Réponse de la CCL&L

Les SUP et AC seront vérifiées comme demandé et les périmètres intégrés, à condition que les tracés SIG soient disponibles ou fournis.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte des réponses de la CCL&L. la C.E.

9. Traduction règlementaire du projet communal.

Une liste importante de réserves sont traduites et explicitées. Il s'agit de modifications à effectuer ou à corriger pour toutes les zones et entités du règlement. La prise en compte de ces modifications, ne doit pas poser de problème particulier. Afin d'éviter une reprise intégrale et fastidieuse de l'ensemble de ces demandes, celles-ci ne sont pas rappelées « in extenso ». Le lecteur pourra les obtenir directement sur « l'avis des services de l'État » § 9 pages 27 à 31.

Réponse de la CCL&L

La CCL&L. a répondu de manière précise à chacune de ces demandes.

Analyse de la C.E.

La C.E. a pris acte de l'ensemble des réponses exprimées par la CCL&L.

La CCL&L donne une suite favorable, pratiquement à l'ensemble des demandes exprimées.

Elle apporte des explications et des précisions pertinentes pour celles qui le nécessitent.

10. Observations sur les secteurs stratégiques du PLUi.

UE2 (Pont de Celles / nord Lodève) : supprimer la possibilité des commerces de détail (incompatible avec le DAAC sauf à le justifier).

Réponse de la CCL&L

Cette demande sera prise en compte.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L.

UEC (Mérienne) : la zone n'est pas dédiée au tourisme. La destination "hotels" ne peut être autorisée.

Réponse de la CCL&L

Il convient de prendre en compte les besoins en hôtellerie pour les activités économiques. L'hôtellerie ne pouvant être accueillie sur OZE, la Méridienne trouve toute sa place pour l'accueil d'une offre visant prioritairement les professionnels en sortie d'autoroute et en complémentarité avec l'offre sur Lodève.

Analyse de la C.E.

La C.E prend acte de la réponse de la CCL&L. la C.E. Elle accepte cette réponse qui lui paraît justifiée.

1AUE (OZE). Il faut interdire les destinations "commerces de gros" et établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Réponse de la CCL&L

La CCLL souhaite maintenir le commerce de gros dans le parc OZE (cf avis ARAC).

Analyse de la C.E.

Après vérification, effectivement dans son avis favorable l'ARAC Occitanie propose de « Modifier les vocations autorisées dans la zone en y ajoutant commerce et logistique. »

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

-0-0-0-

Toutes les demandes ayant été analysées ci-dessus, sont classées comme des « réserves ». C'est-à-dire, qu'elles devraient être levées à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLUi (Cf. le courrier du préfet de l'Hérault du 06/09/2024).

D'autres demandes sont classées comme des « observations » dont la prise en compte appartient à la CCL&L et permettront une amélioration sensible du PLUi, notamment sur le volet paysager.

Le reste du mémoire en réponse transmis par la CCL&L concerne les « observations ».

Analyse de la C.E.

À la lecture de ce document, la C.E. constate que la CCL&L donne une suite favorable à la plupart des observations et préconisations. Elle restera attentive à ce que ces engagements soient respectés, avant l'approbation du PLUi par le Conseil Communautaire.

II – H – 3 – L’avis de la CDNPS.

Réponse de la CCL&L. La CCL&L a spécifié à la commission d’enquête que les réponses aux réserves et remarques de la CDNPS ont été intégrées parmi les réponses faites aux services de l’État.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de cette réponse.

II – H - 4 – L’avis de la CDPENAF.

STECAL.

Avis Défavorable pour le STECAL de Murène : justification insuffisante + aléa feu de forêt.

Réponse de la CCL&L

Ce STECAL, dont la justification n'est pas possible et qui pose question en matière de feu de forêt, sera supprimé.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Règlement.

Prévoir un double encadrement des extensions et annexes en zone A et N : en termes de surface de plancher ET (et pas "ou") en termes de pourcentage d'extension.

Réponse de la CCL&L

Cette réserve sera prise en compte. "ET" remplacera "OU" dans le règlement (c'est dans cet esprit qu'il avait été rédigé).

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Consommation d'espace.

La densité de logements sur des secteurs en extension urbaine apparaît inférieure aux 11 log/ha préconisés par le SCoT.

Manque d'informations sur la justification de la compatibilité avec le SCoT.

Réponse de la CCL&L

Cette demande sera prise en compte et vérifiée

Cette question a fait l'objet d'un travail approfondi avec les services de l'Etat et donnera lieu à des ajouts significatifs (ajout de l'atlas des EUE, précisions sur la méthode et la justification).

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Changements de destination.

Supprimer 3 ruines et un bâtiment non cadastré qui ne peuvent pas faire l'objet de changement de destination (ces constructions seraient considérées comme des constructions nouvelles).

Supprimer un hangar / garage (Saint Maurice) qui n'entre pas dans le cadre prévu par le PADD et dont le changement de destination n'est pas pertinent.

Le règlement ne précise pas la vocation possible du changement de destination.

Réponse de la CCL&L

Ces demandes seront prises en compte.

Cela n'est pas une obligation et la CCL&L souhaite laisser en l'état le règlement pour permettre plusieurs types de projets sur ces bâtiments qui sont très peu nombreux sur le territoire de la CCL&L.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte des réponses de la CCL&L.

II – H – 5 – Les avis formulés par les PPA et PPC.

Avis de la Chambre d'agriculture de l'Hérault

Diagnostic

Diagnostic agricole ancien. Il aurait été bien d'inclure une cartographie des sièges d'exploitation et des projets (y compris agritouristiques) pour évaluer la réponse stratégique et réglementaire du PLUi à ces enjeux.

Le diagnostic agricole doit être actualisé avec les données RGA 2020 et RPG 2023 et les résultats de l'enquête de 2018 auprès des exploitants agricoles avec le recensement des projets doivent être ajoutés (types et nombre de projets / cartographie)

Réponse de la CCL&L

Le PLUi reportera de l'enquête 2018, mais sans actualisation de cette enquête qui n'est plus pertinente ni envisageable à ce stade de la mission.

Pour rappel, cette enquête a servi ensuite de support de travail lors du travail sur le zonage avec les communes qui connaissent les projets des agriculteurs.

Une actualisation du diagnostic avec les données RGA 2020 et RPG 2023 sera réalisée.

Règlement

Le zonage agricole limite le maintien et le développement des exploitations agricoles : Distinction Apast et A inutile / les zonages Apast et A pastf (62% des surfaces agricoles) limitent le développement agricole (que exploitation pastorale) et la zone tampon de 200m autour des zones A laisse une faible marge de manoeuvre.

Réponse de la CCL&L

Le classement Apast n'intervient pas en remplacement d'un zonage A, mais d'un zonage N, dans le but de favoriser les activités pastorales. Si cette sous-trame est supprimée, les terres seraient classées en N et non en A au regard de leur potentiel agronomique. La zone tampon de 200m a pour but d'autoriser les constructions autour des zones A qui ont une importante valeur agronomique de manière à préserver les terres pour leur valeur tout en autorisant à proximité des bâtiments agricoles. Elle est donc une opportunité supplémentaire pour l'ensemble des activités agricoles et non une limitation.

Le zonage agricole est complexe (7 sous trames). Le A irrig n'est pas pertinent: données incertaines et règlement identique au A classique et devrait être supprimé.

La constructibilité des bâtiments agricoles est limitée sur plus des 2/3 des terres agricoles.

Réponse de la CCL&L

Les sous-trames visent à bien identifier les enjeux propres aux espaces agricoles et sont utiles au projet de PLUi. La CCL&L a fait le choix de maintenir le zonage Airrig, bien qu'il soit imprécis et ne donne plus lieu à des règles spécifiques mais à des fins d'information.

La constructibilité des bâtiments agricoles est limitée sur plus des 2/3 des terres agricoles

Réponse de la CCL&L

La zone Apast, qui est la plus importante, n'est pas une limitation, mais une augmentation des possibilités pour les activités agricoles. Quand aux autres limitations (environnementales, paysagères...) elles sont limitées dans l'espace et justifiées par les enjeux et le projet de PLUi

Il convient d'organiser une réunion de travail et d'échange pour éclaircir les modalités de constructibilité sur les zones Apast et Apastf pour l'ensemble des filières de production. La rédaction actuelle est confuse et soumise à interprétation.

Réponse de la CCL&L

La CCL&L a tenu à associer le plus largement possible la Chambre d'Agriculture lors de la phase projet lors de laquelle de nombreuses données ont été transmises et des réunions spécifiques ont été organisées à chaque phase de travail. Une réunion spécifique est en cours d'organisation avant l'approbation du PLUi.

La suppression des zones 2AU permettrait de respecter les objectifs du SCOT

Réponse de la CCL&L

Cf. plus haut sur confusion surfaces AU et surfaces consommatrices d'espace.

Le tracé des zones urbaines ne correspond pas à l'enveloppe urbaine existante notamment au Caylar où le tracé englobe de nombreuses dents creuses à proximité de parcelles agricoles qui pourraient faire l'objet de zones AU ou A ou N

Réponse de la CCL&L

En l'absence de précisions sur les parcelles concernées, la CCL&L suppose qu'il s'agit des secteurs au sud du village du Caylar, qui ne peuvent manifestement plus être classés en A ou en N au vu de leur urbanisation et de la présence de réseaux. Il s'agit bien de "dents creuses", c'est à dire des espaces libres au sein du tissu urbain (U). Toutefois, la plupart sont inconstructibles car repérées par un risque ou un EBC. L'activité agricole peut s'y maintenir.

Interdire explicitement les centrales photovoltaïques en zone A dans les 4 secteurs

Réponse de la CCL&L

Ce point avait été laissé en attente (pour pouvoir disposer des clarifications légales à ce sujet). La CCL&L interdira toutes les centrales photovoltaïques au sol, hormis celles ne pouvant l'être du fait de la loi (agrivoltaïsme) et du SCOT.

La plupart des zones U (sauf Les Plans) mentionne "Pour les constructions agricoles, lorsqu'elles sont liées à une activité d'élevage ou de viticulture, seules sont autorisées les extensions et annexes, sous réserve que les travaux et l'éventuel agrandissement ne génèrent pas de nuisance supplémentaire". Des clarifications sont nécessaires: quel type d'annexe et d'extension autorisé? y compris à Les Plans? de nouvelles constructions sont autorisées?

Réponse de la CCL&L

La formulation sera reprise pour être plus facilement compréhensible : pas de nouvelles constructions agricoles

Seulement extension ou annexes d'activité d'élevage ou de viticulture si cela ne génère pas de nuisance supplémentaire.

Sur les Plans: inconstructibilité agricole stricte en zone U.

Zonage

Il convient de reclasser certaines parcelles de prairies ou pâtûres du RPG2023 en zone A et non N pour ne pas pénaliser les exploitants ou limiter leur activité (c'est le cas au sud de St Maurice et au sud de La Vacquerie)

Réponse de la CCL&L

A vérifier la part de l'exploitation en N et en A mais a priori il n'est pas nécessaire de modifier car le zonage N permet l'usage agricole des sols.

Consommation foncière

Le PLUi prévoit une consommation foncière en inadéquation avec les objectifs du SCoT. Avec l'objectif de -57% du SCOT, le PLUi devrait prévoir une consommation de 75 à 85ha; Or la somme des zones 1AU et 2AU correspond à 109ha

Réponse de la CCL&L

Le chapitre sur la consommation foncière sera largement complété dans la justification des choix. Il convient de rappeler que les surfaces de zones AU ne sont pas toutes de la consommation foncière car de nombreuses zones AU ont été tracées sur des secteurs déjà partiellement urbanisés ou en cours d'urbanisation, ce qui explique le différentiel.

TCAM 1,5% ambitieux et sans rapport avec les prévisions INSEE qui a un impact fort en matière de consommation d'espaces. De + 75% de la consommation foncière correspond à de l'habitat seul

Réponse de la CCL&L

Ce taux de croissance est l'expression d'un projet politique ambitieux à long terme et dont les modalités sont très qualitatives (plus des deux tiers des logements en densification). De plus, une majorité de zones AU est fermée ce qui limitera de fait la croissance réelle du territoire tout en maîtrisant la consommation foncière dans le temps.

OAP sectorielle

L'OAP de Saint Jean de la B. doit préciser la largeur de la haie mixte (interface vigne cultivée / urbanisation) dans le respect de la Charte riverains (selon le type de matériel utilisé pour les traitements et le niveau de réduction de la dérive, entre 3 et 5m)

Réponse de la CCL&L

Cette modification sera apportée à l'OAP.

Autres réserves

Il convient de clarifier la règle de distance des logements par rapport au bâtiment principal d'exploitation (cas où l'exploitation comporte plusieurs bâtiments). Quelle définition? en fonction de la surface au sol?

Réponse de la CCL&L

Le souhait était de laisser un peu d'appréciation lors de l'instruction, en fonction des cas et des projets.

La proposition de reformulation de la CCL&L pour clarifier est la suivante : remplacer "le bâtiment principal" par "le ou les bâtiment(s) justifiant de la nécessité de la présence permanente et rapprochée" (hors annexes pour le matériel par exemple).

Les opérations d'aménagement prévues dans le cadre du PLUI seront soumises à étude préalable agricole (art; L112-1-3 du Code rural). Démarche ERC avec compensation collectives

Réponse de la CCL&L

D'après la note jointe à l'avis, cela concerne uniquement les zones >à 1ha et si terres affectées à une activité agricole dans les 3 à 5 ans ... ce qui doit limiter fortement le recours à l'étude agricole pour les zones 2AU du PLUi mais la réglementation sera appliquée à l'instruction.

Analyse de la C.E.

La CE prend acte des engagements de la CCL&L pour répondre aux réserves exprimées dans l'avis de la Chambre d'agriculture.

Elle note également l'organisation d'une réunion spécifique à venir entre la CCL&L et la Chambre d'agriculture afin de clarifier certains points avant l'approbation du PLUI.

Avis de l'UDAP

Paysage

Il n'est pas expliqué comment l'OAP et le repérage des 4 entités paysagères se traduisent réglementairement.

Réponse de la CCL&L

Cela sera développé à la page 11 de la justification des choix.

Patrimoine

Le repérage des petits éléments du patrimoine n'est pas clair : peu de photos et peu de descriptifs. Les perspectives paysagères majeures sont manquantes

Réponse de la CCL&L

Ce repérage, qui a tout son intérêt pour préserver le "petit" patrimoine local, sera complété autant que possible pour l'approbation. Certains points de vue marquants du paysage ont été identifiés également.

Les SUP (AC1, AC2, AC4) devront être prises en compte dans la représentation graphique. A noter que le PDA du château de Soubès n'a pas fait l'objet d'une délibération

Réponse de la CCL&L

Les SUP AC1, AC2 et AC4 sont bien représentées sur le plan des SUP. Pour le PDA sur Soubès, la CCL&L est en attente de délibération de la part de la commune (ensuite une délibération de la CCL&L pourra intervenir, puis une enquête publique et enfin une intégration dans le PLUi via une procédure de modification)

OAP sectorielle

OAP le Caylar : le schéma d'emprise au sol peu abouti (9m max / R+1 /2) pour le projet de petite zone artisanale avec une grande visibilité depuis le Roc Castel et l'A75

Réponse de la CCL&L

L'OAP habitat intègre une emprise au sol de principe pour les activités économiques de type services dont l'impact paysager ne sera pas important depuis l'A75 ou le Roc Castel. La CCL&L propose de limiter la hauteur de ces bâtiments à 9 mètres ou 6 mètres (1 ou deux étages) et intégrera à l'OAP des règles d'aspect extérieur spécifiques.

OAP le Cros: l'aspect rocaillieux des terrains est une spécificité à ne pas négliger. Il serait nécessaire d'imposer une mitoyenneté pour le lot de 2/3 habitations afin d'éviter les prospects de 4 m en limites séparatives.

Réponse de la CCL&L

La CCL&L propose de laisser la possibilité de constructions mitoyennes en complément du retrait de 4 mètres qui resterait une autre alternative.

OAP St Félix de l'Héras - Madières: Aucune règle de hauteur ! Il convient d'appliquer le même règlement que l'UA pat et ainsi interdire le PVC, panneaux solaires et façade et toiture

Réponse de la CCL&L

la demande est prise en compte

OAP St Maurice Navacelles - La Clastre : les arbres devront être conservés. Il convient de régler la hauteur, d'éviter les constructions non mitoyennes et d'appliquer le règlement UA pat sur l'ensemble du hameau.

Réponse de la CCL&L

La conservation des arbres est bien prévue. La CCL&L propose de limiter la hauteur à un étage et de prévoir une partie des logements sous forme de maisons de village, en alignement sur la voie côté nord.

OAP St Maurice Navacelles - La Baume Auriol: Très forts enjeux paysagers. Le schéma d'aménagement est instruit dans le cadre du site classé

Réponse de la CCL&L

la demande est prise en compte

OAP St Pierre: Il est nécessaire de demander la mitoyenneté sur la première zone (2 logement minimum)

Réponse de la CCL&L

La CCL&L propose de laisser la possibilité de constructions mitoyennes en complément du retrait qui resterait une autre alternative.

OAP Lauroux : Le secteur se situe sur un espace de plaine très visible. Il est nécessaire de demander la mitoyenneté

Réponse de la CCL&L

La CCL&L propose de laisser la possibilité de constructions mitoyennes en complément du retrait qui resterait une autre alternative.

OAP Les Plans - chenes truffiers: Les murs de soutènements en pierre sont à conserver. Il est important de conserver la proposition d'habitat en bande.

Réponse de la CCL&L

c'est bien ce qui est prévu dans l'OAP.

OAP Poujols - vigne des espagnols: Les murs en pierre sèche sont à conserver. L'esquisse du CAUE est à compléter par la réalisation de mitoyenneté (règle de 3m en limite séparative à éviter)

Réponse de la CCL&L

il y a confusion entre les 2 OAP (pas d'esquisse du CAUE sur le secteur "la vigne des espagnol")

OAP Poujols -route de lauroux: Les murs en pierre sèche sont à conserver. les vues sur la vallée de la lergue à conserver. Le plan d'aménagement est assez précis mais il conviendrait de demander plus de fractionnement.

Réponse de la CCL&L

Esquisse du CAUE : Cette réserve va à l'encontre de celle de la commune pour réduire la densité et modifier le schéma CAUE de cette OAP.

Il est bien prévu de conserver les vues et le mur en pierres sèches.

OAP St Etienne - La Paro: Attention à l'impact dans le grand paysage de l'espace de stationnement

Réponse de la CCL&L

Cet espace de stationnement sera supprimé (comme également demandé par la commune).

OAP Soubes - entree ville : proposer de la mitoyenneté

Réponse de la CCL&L

La CCL&L propose de laisser la possibilité de constructions mitoyennes en complément du retrait qui resterait une autre alternative.

OAP St Jean de la Blaquière : L'OAP prévoit une mixité d'usage: caserne, city stade, habitation, parc public. Il convient de définir le devenir du mausolée.

Réponse de la CCL&L

La mise en valeur du mausolée est bien prise en compte dans l'OAP

OAP Le Bosc - champ du moulin: Les boisements devront être maintenus. Il convient de demander la mitoyenneté et un plan de masse préservant un alignement par rapport à l'espace public (recul possible)

Réponse de la CCL&L

Le maintien du boisement en limite Nord Est est déjà prévu.

La CCL&L propose de laisser la possibilité de constructions mitoyennes en complément du retrait qui resterait une autre alternative.

OAP Allée des oliviers: Petit bâti vernaculaire à conserver et murs en pierre sèche à conserver. Il convient de demander la mitoyenneté, de préserver l'alignement par rapport à l'espace public (recul possible) et d'éviter la raquette de retournement des véhicules.

Réponse de la CCL&L

Quel est le petit bâti vernaculaire mentionné ? (il y a deux bâtiments agricoles dégradés au sud).

Un accès par la RD n'est pas souhaitable, il est donc nécessaire de faire un retournement. Il a été retenu de le faire à l'entrée de la zone où il sera mieux intégré (terrain plat) et pourra être mieux valorisé et aménagé (espaces publics, végétalisation...). Un alignement par rapport à cet espace public n'est pas forcément souhaitable (contraintes de topographie en surplus).

OAP Le viala: Les cônes de vues sont à préserver. Il convient de demander la mitoyenneté sur le futur parcellaire

Réponse de la CCL&L

La CCL&L propose de laisser la possibilité de constructions mitoyennes en complément du retrait qui resterait une autre alternative.

OAP Entrée est Loiras: ok le plan de masse prévoit quelques mitoyennetés

Réponse de la CCL&L

RAS

OAP Mas Lavayre: Il convient de demander la mitoyenneté

Réponse de la CCL&L

La CCL&L propose de laisser la possibilité de constructions mitoyennes en complément du retrait qui resterait une autre alternative.

OAP Mas chemin des écoliers: Il convient de demander la mitoyenneté, de préserver les oliviers et les cônes de vue

Réponse de la CCL&L

La CCL&L propose de laisser la possibilité de constructions mitoyennes en complément du retrait qui resterait une autre alternative.

OAP OZE: Pas de plan de masse / Peu d'informations

Réponse de la CCL&L

En concertation avec l'ARAC et l'architecte coordinateur de la ZAC, il a été retenu d'intégrer une OAP peu prescriptive pour laisser plus de latitude aux projets encadrés par les fiches de lots et le CRAPE. L'ARAC a d'ailleurs émis un certain nombre d'observations qui seront prises en compte avant l'approbation.

Toutes les secteurs présentés en CDNPS (études discontinuité) ne sont pas présents. Il conviendrait de fournir les OAP et les périmètres des zones fermées à l'urbanisation

Réponse de la CCL&L

Les OAP des secteurs 2AU seront réalisés lors des procédures de révision ou modification du PLUi. Les périmètres des secteurs 2AU sont en revanche déjà définis.

OAP UTN

Il ne faut pas dépasser la ligne de crête de la colline. il faut éviter l'émiettement et limiter l'impact paysager.

Réponse de la CCL&L

L'OAP a bien été élaborée dans ce sens, en concertation avec les services de l'Etat.

Règlement

L'intégration du contenu des Chartes architecturales et paysagère dans le règlement montrerait la volonté des communes de préserver leur patrimoine.

Réponse de la CCL&L

Une partie du contenu a été repris. Concrètement, au-delà de certains choix politiques, il n'est pas possible de traduire tout le contenu des chartes dans un règlement car celui-ci ne s'y prête pas.

Quelles traductions réglementaires pour les cônes de vue et panoramas? Il est indiqué la volonté d'enrayer la fermeture du paysage et de diversifier les boisements, mais quelle traduction dans le règlement?

Réponse de la CCL&L

Les cônes de vue et panoramas font l'objet d'un élément de paysage annexé au règlement, comportant des préconisations d'intégration paysagère. Il n'y a pas d'autre contenu spécifique dans le règlement. Le PLUi ne dispose pas d'outils réglementaires pour encadrer les essences de boisement ou pour imposer l'ouverture du paysage.

Il serait judicieux que toutes les zones situées aux abords des MH soient en zone UA pat (et non UA)

Réponse de la CCL&L

Cela ne correspond pas aux choix individuels de certaines communes. La servitude MH perdurant dans tous les cas.

Les éléments de patrimoine ne sont pas cartographiés, n'ont pas toujours de photos ni de description. Il convient d'inscrire des prescriptions de nature à assurer leur préservation (Art. L151-19 code de l'urbanisme)

Réponse de la CCL&L

Les éléments de patrimoine sont bien (pour la grande majorité) cartographiés et disposent de photos et de préconisations. Les fiches présentant des manques seront complétées en vue de l'approbation.

Il est à la fois indiqué qu'aucun dispositif éolien ou solaire n'est souhaité dans la zone Unesco et la volonté d'encourager la production d'ENR. Il est nécessaire d'acter réglementairement ces dispositions.

Réponse de la CCL&L

Il y a en effet une incohérence qui sera rectifiée dans le PADD, pour permettre l'implantation d'une éolienne sur la commune des Rives.

Analyse de la C.E.

La CE prend acte des engagements de la CCL&L de prendre en compte dans le PLUI à approuver, les réserves exprimées dans l'avis de l'Unité Départementale d'Architecture et du Patrimoine (UDAP) de l'Hérault.

Avis de l'ARAC

OZE OAP

L'OAP sectorielle est à modifier en supprimant le terme de « centralité » de la zone, en prolongeant le périmètre jusqu' à l'entrée de la zone, en intégrant les espaces publics et en supprimant le secteur « accueil » qui n'a plus lieu d'être

Réponse de la CCL&L

La demande sera prise en compte

Suppression du terme « centralité » de la zone.

Il convient également de poursuivre le périmètre jusqu'à l'entrée de zone et de supprimer la tache bleue Accueil qui n'a plus lieu d'être.

Les espaces de renaturation seront en zone N comme demandé par la DDTM

OZE Règlement

Le règlement de la zone 1AUE doit interdire les « installations et constructions liées à l'activité agroalimentaire » et de supprimer les interdictions des « installations et constructions liées à l'exploitation agricole », « dépôts extérieurs de quelque nature que ce soit », « constructions correspondant à la sous-destination artisanat et commerce de détail » et « constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics »

Réponse de la CCL&L

il est proposé d'interdire plus précisément dans le règlement

Les installations et les constructions liées à l'exploitation agricole

Les installations et les constructions liées à l'activité agroalimentaire

Les constructions correspondant à la sous-destination artisanat et commerce de détail

Les constructions relevant de la sous-destination « autres équipements recevant du public » au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et services publics

Le règlement de la zone 1AUE doit autoriser sous conditions les « constructions à usage de commerce et de logistique » (dans les mêmes conditions que bureaux, services, artisanat, industrie et entrepôt). La mention d'autorisation sous conditions doit être supprimée pour « les constructions à destination de commerce de gros et d'industrie à condition qu'elles ne relèvent pas d'une activité agroalimentaire ». Le règlement devrait ajouter dans les autorisations sous conditions les « constructions relevant de la sous destination autres équipements recevant du public au sein de la destination équipements d'intérêt collectif et service public »

Réponse de la CCL&L

il est proposé d'autoriser plus précisément

Les constructions à usages de bureaux et de services, d'artisanat, d'industrie, de commerce de gros et de logistique et d'entrepôts sont admises à condition...
Les dépôts extérieurs, de quelque nature que ce soit sous condition de délimitation dans le permis d'aménager et sans empiéter sur les espaces libres
les activités de formation au sein des entreprises implantées sur la zone

La hauteur maximale doit être réduite à 15m (et non 20m) pour les bureaux, services et équipements publics. Pour les constructions à usage industriel, commercial et artisanal conserver la hauteur maximale de 12m pour les parcelles <20000m² ; au-delà la hauteur maximale doit être fixée à 15m. Ajouter une règle d'exception avec une hauteur maximale à 17m en cas de mise en place de système de production d'EnR

Réponse de la CCL&L

La demande sera prise en compte et permettra une harmonisation avec le CRAPE

Réduire l'emprise au sol maximale à 70 % (et non 80%)

Réponse de la CCL&L

Il est proposé de reprendre le dossier Loi sur Eau (DLE) de la ZAC dans l'OAP

Parcelles I2 à I14 et I24 I26 (Zone Centrale) : 90%

Parcelles I17 à I23 (Zone Centrale Est) : 75%

Parcelles B27 à B 30 (Zone Nord-Est) : 75%

Parcelles B1 à B7 (Zone Nord-Ouest) : 100%

Supprimer la règle : « La composition architecturale et volumétrique des bâtiments tendra à faire apparaître une hiérarchie entre les volumes principal et secondaire »

Réponse de la CCL&L

la demande sera prise en compte

Concernant les façades, ajouter que les toitures doivent être traitées avec le plus grand soin et supprimer les « pignons ». Supprimer la possibilité de mettre du « bac acier et du métal brut » et ajouter « métal, verre ou béton ». Supprimer la phrase « Les imitations de matériaux, tels que faux pans de bois, faux moellons, fausses briques, carrelages, panneaux bois type Prodema ainsi que crépis rustique sont interdits. Les bardages aciers à ondes verticales sont proscrits ». Modifier la règle sur les linéaires de façade : « Le linéaire de façade devra respecter un rapport de L=2H. Au delà d'un linéaire de 50m, un fractionnement du linéaire sera obligatoire avec séquence en négatif (30cm minimum) et teinte ou revêtement différents ». Ajouter « les teintes majoritaires seront foncées » et supprimer 2 couleurs max et teintes claires proscrites. Ajouter « tous les coffrets techniques, transformateurs en façade seront intégrés au bâti ou habillés de coffrage métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone »

Réponse de la CCL&L

la demande sera prise en compte

Sur les enseignes, supprimer « les enseignes peuvent former un panneau indépendant des bâtiments en cas de composition d'ensembles avec les plantations et espaces libres » et ajouter que les « enseignes lumineuses sont interdites »

Réponse de la CCL&L

la demande sera prise en compte

Toitures: supprimer "tous les coffrets techniques, transformateurs en façade sur voie seront intégrés au bâti et habillés de portillon métallique d'aspect unitaire sur l'ensemble de la zone"

Réponse de la CCL&L

la demande sera prise en compte

Concernant les installations techniques, supprimer « aucun réseau ne devra être visible en toiture. Les ouvrages et réseaux techniques devront être regroupés dans un volume bâti ou cachés par un surtoiture ». Enlever la possibilité d'intégrer les conteneurs à ordures dans la clôture ou camouflés (seulement dans le bâti)

Réponse de la CCL&L

la demande sera prise en compte

Pour les clôtures, modifier la règle sur l'aspect : Clôture grillagée (non rigide en rouleau, finition acier galvanisé, maille rectangulaire 100 X 50mm, diamètre du fil 2,5mm mini, poteaux métalliques) Hauteur maximale 1,20 / Mur de soutènement autorisé uniquement sur les linéaires nord (enrochements interdits)

Réponse de la CCL&L

il est proposé après échange avec l'ARAC :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'aspect des clôtures sera :

- Clôture grillagée non rigide en rouleau, finition acier galvanisé, maille rectangulaire proche 100x 50 mm, diamètre du fil 2,5 mm minimum, poteaux métalliques.

La hauteur hors tout ne pourra excéder un mètre vingt (1m80).

La clôture pourra être intégrée à un système de fossé et plantations arbustives

- Mur de soutènement autorisé uniquement sur les linéaires Nord, les enrochements sont interdits

Modifier le % en pleine terre : 10 % si parcelle < 20000m² / 30 % au-delà (et non 20%).

Ajouter la possibilité de regrouper les arbres de haute tige en bosquet pour les aires de stationnement. Ajouter que les espèces comestibles sont interdites. Et supprimer le paragraphe sur les espaces verts de l'OAP

Réponse de la CCL&L

Revoir par déduction le DLE ci-dessus :

espaces libres à déduire de l'emprise au sol / imperméabilisation

Un plan des espaces verts doit être joint à toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager sur lequel seront reportés les essences et les forces.

Toutes les espèces comestibles (arbres, arbuste ou végétation basse) sont interdites.

Concernant le stationnement, supprimer la superficie de 25m². Supprimer la mention des « groupes de garage individuel ». Modifier les obligations de stationnement : pour les bureaux, commerces et bâtiments recevant du public : 1 place pour 100m² de sdp, pour

indus et artisanat : 1 place pour 250m² et minimum 3 place pour les activités de stockage (et supprimer règle pour hopital, restaurant...)

Réponse de la CCL&L

la demande sera prise en compte

Ajouter « en cas d'impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement, le PC sera accompagné des éléments justifiant de la suffisance et la conformité du dispositif en place ou à créer »

Réponse de la CCL&L

pour l'assainissement il y a au moins 1 cas d'ANC sur site. donc si impossibilité de raccordement, ANC possible selon contraintes du site à prendre en compte = zonage à intégrer au règlement

Analyse de la C.E.

La CE prend acte des engagements de la CCL&L de prendre en compte dans le PLUI à approuver, les réserves formulées par l'ARAC concernant l'OAP et le règlement de l'OZE (Occitanie Zone Economique) Michel Chevalier.

Syndicat Mixte du Grand Site du Salagou

Règlement

Un tableau avec l'ensemble des indices des zones et récapitulatif des règles faciliterait la compréhension

Réponse de la CCL&L

Un tableau synthétique des zones et règles pourra être intégré dans la justification des choix.

Les teintes et hachures des cartes du règlement graphique sont très proches et difficilement lisibles

Réponse de la CCL&L

La symbologie graphique pourra être améliorée.

La Charte architecturale, urbanistique et paysagère du Grand Site doit être annexée au PLUI

Réponse de la CCL&L

A valider par la CCL&L : a priori, ce n'est pas une obligation légale. Annexer serait possible, dans les annexes à titre informatif, mais attention à la lourdeur du dossier et l'incidence sur le budget repro. (il semble plus pertinent de faire largement référence à la charte et de bien l'intégrer dans le PLUI plutôt que de l'annexer).

Confusion entre le UAGS et UA pat. Les maisons réhabilitées du village se sont pas citées.

Réponse de la CCL&L

La coquille p.234 du règlement sera rectifiée : il s'agit bien d'une zone UAGS. Le règlement n'a pas à mentionner les maisons déjà réhabilitées.

Baie des Vailhès: la programmation est en cours. Le PLUI doit permettre des aménagements types; bases d'activités de pleine nature, ponton, cheminements,... pas seulement accueil ou liés à la baignade ou aux mobilités

Réponse de la CCL&L

Il n'est pas possible d'anticiper un projet non défini, d'autant que ce point a été discuté très longuement avec les services de l'Etat dans le cadre du PLU de Celles, approuvé en 2023. Il devra faire l'objet d'une modification du PLUI et d'une OAP spécifique.

Le projet de requalification du Mas de Riri est à mentionner (projet validé par les services de l'Etat)

Réponse de la CCL&L

Ce projet fait bien l'objet d'un STECAL.

Diagnostic

Compléter le diagnostic (p157 +) avec le rôle du GS et la démarche GSF (label environnemental et non touristique / attirer plus n'est pas un objectif / travail collectif et participatif sur le long terme pour gérer, accueillir au mieux dans le respect de la vie locale et des paysages / fréquentation locale)

Réponse de la CCL&L

Ces demandes seront prises en compte.

Il convient d'apporter quelques précisions à la description du lac (diag tome 1 p14) "Ses fonctions sont diverses: créé pour contenir les crues de l'Hérault et maîtriser la réserve d'eau pour l'irrigation, il est également devenu, à l'usage, un lieu privilégié pour les activités touristiques et les loisirs de nature. D'une fonction paysagère et écologique, reconnue depuis remarquable, il permet aussi la production d'électricité et la lutte contre les incendies. Propriété du Département, il est géré par la société BRL exploitation. Il ne dispose pas d'évacuateur de crue". / Il convient de préciser également que le déversoir du lac se situe au niveau de la baie des vaillées et que la fonction d'irrigation était prévue pour les terres bien au delà du pourtour du lac. / Rectifier les rives de Celles et le Puech sont essentiellement départementale (et non communale) (à rectifier également dans l'OAP thématique p54)

Réponse de la CCL&L

Ces demandes seront prises en compte.

Compléter la présentation de la ZPS par une carte. Supprimer la mention dans un document public (comme le PLUi) de la présence de l'aigle de Bonelli dans le cirque de Mourèze (pour des questions de fréquentation et de quiétude du rapace). La tendance de fermeture des milieux est à nuancer: l'activité agricole sur le plateau de l'Auverne permet plutôt le maintien de la mosaïque des milieux. L'éolien n'est pas la principale menace du site mais l'artificialisation des sols et l'évolution des pratiques agricoles et la fréquentation.

Réponse de la CCL&L

Ces demandes seront prises en compte.

Compléter le diagnostic (p299-300) avec le nombre de places pour les parkings (habitants celles: 45 pl / visiteurs: 84 et Vailhes 200pl). Le parking des Vailhès est à le Puech (non à Celles)

Réponse de la CCL&L

Ces demandes seront prises en compte.

Environnement

Deux éléments sur la réglementation des évaluations des incidences sur le site Natura 2000 "le salagou" ont été omis: il est nécessaire de prendre en compte les effets à distance pour les projets en périphérie du site; l'évaluation doit se faire l'ensemble du périmètre du site classé (même hors Natura 2000)

Réponse de la CCL&L

L'analyse sera développée en ce sens

Il convient d'ajouter le cactus (opuntia rosea) dans les espèces envahissantes car son développement est problématique sur le Mont Cébéro

Réponse de la CCL&L

Opuntia rosea n'est pas une espèce considérée comme envahissante, il s'agit plutôt de Opuntia stricta. Quand bien même, il est possible de mentionner cette espèce, mais sa gestion ne devrait-elle pas être planifiée et exécutée par le SM lui-même ?

Autres réserves

Labellisé Grand Site de France le 3 juillet 2024 / faire référence aux axes et fiches actions du projet de territoire GSF / Mentionner la labellisation récente du GSF (notamment OAP p49, 57, 69 / PADD p44 / Diagnostic p52). Intégrer la carte du GSF mise à jour (OAP p57)

Réponse de la CCL&L

Ces demandes seront prises en compte et la distinction Grand site / site classé mieux identifiée

Des erreurs à corriger entre le site classé (servitude) et le Grand Site (label) dans l'ensemble des documents (OAP thématique p 54, 69 / diagnostic p 52,...)

Réponse de la CCL&L

Ces demandes seront prises en compte.

L'entrée du Grand Site par Cartels est importante et nécessite une approche collective et qualitative à mener dans le PLUI. L'approche paysagère pourrait être étendue en proximité au niveau de OZE pour éviter les ruptures fortes (PADD p39 et 42) -> cf fiche action du programme GSF (axe B FA 5)

Réponse de la CCL&L

La CCL&L est d'accord sur le principe. Cet objectif pourra être affiché dans le PADD. La fiche action insistant sur le lancement d'une étude paysagère, il ne semble pas possible d'intégrer cet enjeu à ce stade dans l'OAP paysage. La CCL&L invite le Grand Site à faire en sorte que cette future étude puisse être transcrite à terme dans l'OAP Paysage.

Analyse de la C.E.

La CE prend acte des engagements de la CCL&L de prendre en compte dans le PLUI à approuver, les réserves et observations exprimées dans l'avis du Syndicat Mixte du Grand Site du Salagou.

Parc Naturel Régional des Grands Causses

Charte

Compléter le diagnostic et le règlement avec les éléments de la Charte 2024-2039

Réponse de la CCL&L

Cette demande sera prise en compte.

ENR

Encadrer l'agrivoltaïsme dans le PADD et le règlement pour limiter l'impact sur les zones à enjeux paysagers, la ressource en eau et la biodiversité. Le PNR a défini une méthodologie qui exclut les prairies naturelles et temporaires, les secteurs à enjeux environnementaux (Natura 2000, ZNIEFF...) mais ça peut exclure également les secteurs à enjeux agricoles (périmètres des signes officiels de qualité et d'origine des produits SIQO)

Réponse de la CCL&L

Les propositions et réflexions en cours du PNR en la matière seront étudiées.

Règlement

Ajouter dans les dispositions générales un § sur l'habitat en précisant ce qu'il est possible ou non de faire pour favoriser la réhabilitation des centre bourgs: [travaux rénovation énergétique: ITE y compris sur bâti ancien avec enduits respirants type chaux ou biosourcés / couleurs claires pour toiture élevage ou activité] [équipements ENR: panneaux solaires en toitures avec un calepinage / panneaux solaires thermiques au sol si pas visible voie publique / éolienne < 12 m si autoconsommation en UC voire A et N, éolienne > 50 m en autoconsommation ZAE, ombrières parkings, géothermie, méthanisation si pas culture ni nuisances] [utilisation matériaux biosourcés : bois notamment] [toiture végétalisée, tropézienne] / permettre en A ou AU de l'habitat démontable (tiny, conteneur,...)

Réponse de la CCL&L

Certains éléments sont déjà présents dans le règlement, d'autres sont contradictoires avec ses dispositions ou des réserves des PPA, parfois les volontés des communes (habitat démontable). A insérer dans le corps du règlement lorsque cela s'y prête plutôt que dans les règles générales. A reprendre sous cette forme dans la justification des choix, sur cette thématique.

Analyse de la C.E.

La CE prend acte des engagements de la CCL&L de prendre en compte dans le PLUI les réserves exprimées dans l'avis du Parc Naturel Régional des Grands Causses.

Service Départemental d'Incendie et de Secours

Règlement

Respecter le RDDECI

Réponse de la CCL&L

Le RDDECI sera indiqué en référence. Certaines dispositions ne sont pas retranscrites dans le règlement mais seront bien prises en compte à l'instruction, pour laisser de la souplesse d'application en phase projet.

Analyse de la C.E.

La CE prend acte de l'engagement de la CCL&L de prendre en compte dans le PLUI à approuver, la réserve exprimée dans l'avis du SDIS de l'Hérault, en indiquant le RDDECI en référence.

-O-O-O-

Analyse de la C.E.

Toutes les demandes des PPA et PPC ayant été analysées ci-dessus, sont classées comme des « réserves ». C'est-à-dire, qu'elles devraient être levées à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du PLUi.

D'autres demandes des PPA et PPC sont classées comme des « observations » dont la prise en compte appartient à la CCL&L et permettront une amélioration sensible du PLUi. Elles peuvent être consultées dans le mémoire en réponse de la CCL&L qui se situe dans les annexes au rapport.

II – H – 6 Avis des communes de la CCL&L

Le Caylar

Autoriser les gîtes et gîtes de groupe également (pas seulement les hôtels) en zone UEC (p46)

Réponse de la CCL&L

Cette demande sera prise en compte puisqu'une activité existe déjà.

Lodève

- Inscrire le secteur des Carmes en zone UB.
- Reprendre le règlement des « secteurs de risques graves - ruissellement » en précisant que les extensions et les changements de destinations sont également interdits.
- Conditionner le logement en lien avec une activité autorisée sur la zone UE2,
- Supprimer les règles contraires avec le site patrimonial remarquable en ce qui concerne les dispositions sur les toitures en zone UA, UB et UC en particulier et faire référence aux règles des zones Z1, Z2 et Z3 du site patrimonial remarquable.
- Supprimer les règles de stationnement pour les destinations interdites dans les zones UC et UE.
- Maintenir le STECAL – Campeyroux.

Réponse de la CCL&L

Ces demandes seront prises en compte.

Maintenir le STECAL – Campeyrroux : Cette demande sera prise en compte dans la mesure où la commune s’engage à lancer les études préalables à l’opération.

Olmet et Villecun

- Modifier le règlement de la zone 2AU (Contreforts) sur les reculs et l’aspect des constructions.
- Modifier le règlement de la zone Ucx (Le Claux) sur les reculs et l’aspect des constructions.

Réponse de la CCL&L

Cette demande sera prise en compte et à généraliser dans le règlement des Contreforts.
Cette demande sera prise en compte et à généraliser au UC

Roqueredonde

Ajuster les limites de la zone urbaine parcelle B527 et A1123 et B513 pour tenir compte des piscine et jardin existant.

Réponse de la CCL&L

Cette demande sera prise en compte.

Saint-Etienne de Gourgas

- Supprimer l’espace réservé pour la création d’un parking randonneur à l’entrée du village, une autre solution ayant été trouvée.
- Modifier l’OAP La Paro en réduisant le nombre de logements de 3 à 2.
- Réduire de 2 à 1 logement sur la parcelle AD 358 à l’est du village

Réponse de la CCL&L

Les deux premières demandes seront prises en compte.
Pour la parcelle AD 358, cette demande ne peut pas être prise en compte compte tenu de la configuration de la parcelle. La ligne électrique coupant en deux la parcelle, deux lots à bâtir se détachent naturellement.

Saint-Jean de la Blaquièrre

Dans le cadre de la concertation, Mme Privat conteste l'emplacement réservé sur l'ensemble de la parcelle (931) pour l'aménagement d'un parking.

Réponse de la CCL&L

L'emplacement réservé est inscrit en concertation et sur demande de la mairie. La CCL&L confirme son intérêt pour le projet urbain du village.

Dans le cadre de la concertation, M. Rigal demande une extension en partie sud de son terrain (parcelle 325). Il convient de réexaminer cette demande au vue de l'enveloppe urbaine et du potentiel de densification en cours (lot Gély notamment)

Réponse de la CCL&L

Cette demande ne peut pas être prise en compte par rapport à la qualité agricole de cette parcelle classée en AOC Terrasses du Larzac.
La consommation foncière serait également trop importante sur la commune.

Intégrer la parcelle D239 dent creuse dans la zone Uc

Réponse de la CCL&L

C'est déjà bien le cas sur les 2 tiers de la parcelle malgré l'AZI (et hors FF)

Pujols

- Classer la parcelle AB 250 en A
- Vignes des espagnols: nbre de logements entre 9 et 11 / toiture plates autorisées sur une surface max de 30% (et non 60%)
- RP p31 même erreur nom du lavoir ; lavoir de Pujols et non les plans

Réponse de la CCL&L

Ces demandes seront prises en compte

Route de Lauroux: nbre de logements de 6 à 7 / les bandeaux, chaines d'angles n'ont pas à être sur une teinte plus claire / dder un linteau en forme d'arc surbaissé pour les ouvertures plus larges que hautes / annexé le plan

Réponse de la CCL&L :

Cette demande sera prise en compte et à généraliser sur le règlement Uapat

OAP paysage: Appliquer le nuancier de Soumont à Pujols (sauf que les encadrements, bandeaux, soubassements, chaines d'angle peuvent avoir la teintes des menuiseries et volets)

Réponse de la CCL&L :

Cette demande sera prise en compte pour l'application du nuancier de Soumont avec des adaptations locales.

Mettre à jour des photos des EP

Réponse de la CCL&L :

Les fiches seront mises à jour mais il est convenu que c'est aux communes de fournir les photographies et les descriptifs, le BE n'ayant pas été missionné pour cela.

Analyse de la CE

La CE prend acte des engagements de la CCL&L de prendre en compte dans le PLUI à approuver, la quasi-totalité des réserves et observations exprimées dans les avis des communes.

La CE note cependant la décision de la CCL&L de garder inchangée l'OAP avec deux habitations sur la parcelle AD 358 à Saint-Etienne de Gourgas.

La CE prend acte également que les demandes particulières de Mme Privat (parcelle 931) et de M. Rigal (parcelle 325) exprimées dans le cadre de la concertation et transmises par la commune de Saint-Jean de la Blaquièrre, ne peuvent être satisfaites.

II – H – 7 – Les contributions du public.

Contr. N° 1 : Mme Jeanine DIAZ – 34800 Clermont-l'Hérault.

Recours gracieux à l'encontre de la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Lodévois et Larzac en date du 30 mai 2024, approuvant son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (parcelles cadastrées section AE n°361, 362, 363 et 367). Recours gracieux à l'encontre de l'arrêt du projet de PLUi de la CCL&L.

Classement des parcelles AE N° 361, 362, 363, et 367, route de Mayres (Fontbonne) à LODÈVE. Classées en zone N.

Desserte par les réseaux.

Réhabilitation et extension du mazet existant de 21 m².

Ces terrains constituent une « dent creuse » car entourés par l'urbanisation.

Réponse de la CCL&L

En zone N. Consommation foncière en extension. A proximité de problèmes hydrauliques et aléa feux de forêt fort.

Analyse de la C.E.

Après vérification, la C.E. confirme la réponse de la CCL&L.

Contr. N° 2 et 164 : Mme Gilberte PERES-RENAUX – 34700 – LODÈVE.

N° 2 Dans la perspective de notre rencontre de ce matin, je vous adresse, en amont, les documents concernant notre recours dans le cadre du PLUi ainsi que la réponse du président de la CCL&L.

Vous en souhaitant bonne réception,

Cordialement,

G. Pérès-Renaux.

N° 164 Le 04/12/2024 à 9h00

Suite à la contribution N° 2 versée sur le registre dématérialisé, je suis venue rencontrer le commissaire enquêteur pour obtenir des éclaircissements sur l'avenir de notre propriété classée 2AU au PLUi et N zone naturelle.

La limite de la zone 2AU n'est pas logique est impacte fortement l'attractivité du terrain. Une modification des limites est demandée.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Favorable dans la mesure où un PC a été autorisé sur cette parcelle.

Toutefois cette extension se réalisera à surface équivalente pour la zone 2AU en accord avec le propriétaire voisin rencontré par la commune.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 3 : Tony CHAGNON & Mouhssine EL HAJJAMI – 34700 – SOUBÈS.

M. Tony CHAGNON, représentant également M. Mouhssine EL HAJJAMI

Commune de Soubès

Parcelles C207 (EL HAJJAMI) et C208 (CHAGNON)

Souhaitent que la partie constructible de ces parcelles soit augmentée de 210 m² (C207) et 292 m² (C208). Plans joints.

Concertation : n° 222.

Réponse de la CCL&L

Favorable déjà classées en zone Uc

Analyse de la C.E.

Si la CCL&L est "favorable" à la demande, elle devra légèrement étendre la partie des parcelles classée Uc, puisque c'est une extension qui est sollicitée.

Contr. N° 4 : M. & Mme HUGOUNENQ – POUJOLS.

Mme HUGOUNENQ, pour le compte de sa fille Anne SUIRE
Commune de Poujols
Parcelle AB 168 - zone A

- Demande que 1 000 m² soient zonés UC
 - Indique que la parcelle dispose d'un bon accès et a l'assainissement
 - Considère qu'il s'agit d'une dent creuse qui, comme en atteste la délibération du conseil municipal du 22/02/2022 (débat sur le PADD, pièce jointe), a vocation à être construite.
 - Conteste les motifs du refus de PC du 18/06/2021 (pièce jointe).
 - Constate que dans le même temps des PC ont été accordés (pièce jointe) et que le projet de PLUi permet sur des parcelles voisines des opérations, alors que les motifs de refus qu'on lui a opposés sont aussi valables pour ces parcelles.
 - Fait remarquer que beaucoup de permis accordés et de droits à construire créés dans le PLUi sont au profit de la même personne et de membres de la famille du maire.
- Concertation : n° 207.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

L'impact paysager serait très fort depuis l'autoroute vers le village perché de Poujols

Terres agricoles à préserver

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 5 : Mme Hélène RIPOLL, née PONS / Yves PONS.

Demande de Mme Hélène Ripoll de suppression de l'espace réservé sur les parcelles AB n°52 et 185 de la commune des Rives, actuellement terres de jardin.

Cette demande est soutenue par le nouveau maire des Rives M. Christian Bellas.

Demande déjà formulée lors de la concertation avec réponse n°364 de la CC&LL

Réponse de la CCL&L

Favorable comme demandé par la commune

Analyse de la C.E.

La CE prend acte de cette réponse favorable pour la suppression de l'espace réservé.

Contr. N° 6 : Mme GERBER – L'HOSPITALET-DU-LARZAC.

Mme Marie-Clotilde GERBER

Commune de Soubès

Parcelles C356 - zone A

Souhaite que cette parcelle devienne constructible (il y a une dizaine de maisons dans la zone A)

Concertation : n° 328.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

Aléa Feux de forêt moyen à fort

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 7 : M. Philippe BOUCQUEY – AIX-EN-PROVENCE.

J'ai remis ce jour, à M. le commissaire enquêteur un courrier dans lequel nous demandons de manière argumentée le classement de notre terrain (parcelles C451, C452, C455) en zone constructible U.

A minima, nous souhaitons le classement de la parcelle C451, qui englobe notre maison familiale en zone U.

Fait à Lodève le 28/11/2024.

Signé

Réponse de la CCL&L

Favorable de classer en Uc la parcelle C451.

Défavorable pour le reste des parcelles.

La zone pourra être ouverte à l'urbanisation après révision ou modification du PLUi, réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation et réalisation des études préalables et en particulier étude hydraulique en lien avec le risque de ruissellement.

Analyse de la C.E. :

La C.E. prend acte et confirme le choix exprimé dans la réponse de la CCL&L.

Contr. N° 8 : Mme Jeanne-Marie KOEHLER – LODÈVE.

On a remis au commissaire enquêteur un courrier et un plan pour demander le maintien d'une partie constructible pour faire 3 lots d'habitation pour maisons individuelles, au lieu des 33 lots du plan d'aménagement.

Du coup, le reste de la zone reste en agricole.

Fait à Lodève, le 28/10/2024.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Protection des terres agricoles riches

La ressource en eau de Soubès est limitée et doit être sécurisée avant d'accueillir de nouvelles populations.

Analyse de la C.E. :

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Contr. N° 9 : Mme Anne-Marie LAFFABRIER-CHELALOU – M. Roman CHELALOU – PARIS.

Nous avons rencontré le commissaire enquêteur qui nous a expliqué les dispositions du PLUi et du déroulement de l'enquête publique.

Notre réclamation concerne la commune de LAUROUX, pour la parcelle AB 161.

Fait à Lodève le 28/10/2024.

Signé.

Contribution liée avec la N° 96.

Réponse de la CCL&L

Favorable sur une surface limitée (400 m²).

Analyse de la C.E. :

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Contr. N° 10 : M. Francis MOREAU – LODÈVE.

Par manque de précision (situation des parcelles).

Je n'ai pas pu exposer les problèmes. J'attends des renseignements complémentaires avant d'autres observations.

Fait à Lodève le 28/10/2024.

Signé.

Contribution liée avec la N° 13.

Réponse de la CCL&L

Favorable déjà classées en zone A

Analyse de la C.E.

M. MOREAU ne souhaite pas que les parcelles E 50 et 51 soient constructibles ; la C.E. a vérifié qu'elles sont classées en A, ce qui va dans le sens de la demande.

Contr. N° 11 : M. Jacques FABRÈGUES – MILLAU.

Je suis propriétaire d'un terrain (parcelle B 421) à la Vacquerie 34520 dans la continuité et à proximité du village. Il est entouré de parcelles sur lesquelles figurent des constructions récentes (378-341-337-230-282-283-242-424-430-375). Il figurait auparavant en zone constructible.

Suite à une première requête sollicitant son inscription sur le nouveau PLUi, j'ai reçu un courrier m'informant qu'il serait partiellement constructible.

Je renouvelle ma requête pour que ce terrain revienne à son état initial et figure dans sa totalité en zone constructible dans le nouveau PLUi.

Signé

Demande déjà formulée lors de la concertation et réponse n°184 de la CCL&L.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Initialement, une zone 1AU était envisagée sur le secteur. Compte tenu d'une problématique d'accès notamment pompiers, pour le nombre de constructions prévues et du projet non accepté par un certain nombre d'administrés, le secteur a été abandonné.

Une petite partie de la parcelle B421 (environ 1 000 m²) a été intégrée à la zone Uc de façon à permettre néanmoins une construction en dehors de l'aléa feux de forêt

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Contr. N° 12 : M. Sébastien PRAT – MONTPELLIER.

Il s'agit d'une demande de modification de zonage sur une parcelle de plus de 3 ha située au champ de manœuvre "Les Fabrèguettes". Le passage de la zone N à la zone Npv, doit permettre d'étudier une implantation photovoltaïque.

L'important est de vérifier si cette zone n'est pas concernée par une protection environnementale ou paysagère.

Cette demande avait été faite au cours de la concertation. Elle n'avait pas pu être prise en compte, car formulée hors délai.

Contribution liée à la N° 83

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Bonnes terres agricoles dans l'AOP Terrasses du Larzac.

Impact paysager fort

En contradiction avec le PADD du PLUI et le SCoT.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte. Mais pourquoi ces bonnes terres agricoles ne sont-elles pas zonées A ?

Contr. N° 13 : M. Francis MOREAU – LODÈVE.

Dans le PLUi proposé, une partie de la section E de la commune de Soubès est logiquement classée en zone agricole (NJ) puisqu'il s'agit de jardins bordés par la rivière La Brèze.

Cependant, deux parcelles de jardin de cette zone sont classées par le PLU de Soubès en "constructibles" (zone UA). Il s'agit des parcelles 50 et 51 de la section E. Leur situation dans un virage et légèrement en contrebas de la route d'accès au centre du village, une construction à cet endroit serait un préjudice paysager par rapport à l'axe de la rue

principale, et une injustice par rapport aux autres propriétaires de jardins. Est-ce que le PLUi annule légalement le PLU ?

Ce terrain est actuellement en vente notifié "constructible".

Réponse de la CCL&L

Favorable déjà classées en zone A

Analyse de la C.E.

M. MOREAU ne souhaite pas que les parcelles E 50 et 51 soient constructibles ; la C.E. a vérifié qu'elles sont classées en A, ce qui va dans le sens de la demande.

Contr. N° 14 : M. Bernard PASCAL – BALMA.

Commune de Pujols

Parcelles AC 100 (zone UC) & 415 (zone 1AU)

M. PASCAL demande que ces parcelles soient constructibles

Concertation : 386.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Parcelles classées en Uc (AC100) et 1AU (AC415) mais oliveraies qu'il convient de protéger avec de beaux murs en pierres sèches qui ont une valeur patrimoniale et paysagère comme indiqué dans l'OAP

Analyse de la C.E.

L'avis défavorable de la CCL&L paraît en contradiction avec le zonage qu'elle a retenu (parcelle AC100 immédiatement constructible, parcelle AC415 constructible à terme) ; la demande de M. PASCAL paraît donc être satisfaite par le zonage retenu dans le projet.

Contr. N° 15 : Mme Marthe PIROTTE – LE BOSC.

Je soussignée Marthe PIROTTE sollicite la révision des décisions prises concernant la parcelle N° 529 à Salelles du Bosc.

Ce terrain qui a été acheté en tant que constructible a été retiré subitement de la zone constructible alors qu'il est enclavé, et dispose de tous les assainissements.

Je joins un dossier photos pour étoffer mes arguments.

De plus je requiers également révision des décisions prises concernant les parcelles 880, 881/pie et 1278, propriétés de Selles manuel et Selles Catherine. Ces parcelles constituent également des dents creuses.

Fait à Le Bosc le 28/10/2024.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable.

Consommation foncière en extension urbaine.

La STEP ne permet plus de recevoir de nouveaux effluents.

Aléa FF très fort.

Dans les 20 m d'un cours d'eau.

Analyse de la C.E. :

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Contr. N° 16 : Mme Colette et M. Claude ROUX – GEMENOS.

Je soussignée Colette GROS épouse ROUX, avons rencontré ce jour lundi 28/10/2024, le commissaire enquêteur pour faire le point sur les dispositions du PLUi concernant le Mas Lavayre. Compte tenu de l'analyse, nous allons étudier une nouvelle demande pour la déposer avant le 29/11/2024.

Fait au Bosc le 28/10/2024.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable.

Consommation foncière en extension urbaine.

Classement EBC des parcelles aléas feux de forêt.

La STEP ne permet plus de recevoir de nouveaux effluents.

Analyse de la C.E. :

La C.E. confirme la réponse de la CCL&L, en particulier sur les aspects de la consommation foncière et de la capacité de traitement des eaux usées de la STEP.

Contr. N° 17 : M. Cyrill HATT – SAINT-JEAN-DE-LA-BLAQUIÈRE.

Je soussigné Cyril HATT, avoir rencontré ce lundi 28 octobre 2024 le commissaire enquêteur pour faire le point sur les dispositions du PLUi concernant les parcelles 956, 957, 958, 959, 960, dites les Condamines à Saint Jean de la Blaquièrre.

Fait au Bosc le 28.10 à 15h30.

Signé.

Réponse de la CCL&L

-

Analyse de la C.E.

La CCL&L n'a pas apporté de réponse.

Contr. N° 18 : Mme Bénédicte GALTIER – LE BOSC.

Mme Bénédicte GALTIER, j'ai rencontré ce jour M. le commissaire enquêteur pour lui exposer mon problème. Je demande une modification de la limite prévue sur mon terrain pour le PLUi, afin que mes enfants puissent bénéficier d'un droit de construire (voir annexe 3 du dossier que je remets ce jour au commissaire enquêteur.

Fait au Bosc, le 28/10/2024 à 15h50.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable.

Consommation foncière en extension urbaine.

La STEP ne permet plus de recevoir de nouveaux effluents.

Aléa FF très fort.

Dans les 20 m. d'un cours d'eau.

Analyse de la C.E.

La C.E. confirme la réponse de la CCL&L visant plusieurs aspects mentionnés au PADD. Consommation foncière, risques naturels et non-conformité de l'assainissement.

Contr. N° 19 : M. Guy GROS – PÉGAÏROLLES-DE-L'ESCALETTE.

Je soussigné, M. Guy GROS, avoir rencontré ce jour, lundi 28 octobre 2024, M. le commissaire enquêteur pour obtenir des renseignements sur les possibilités de construire sur mes parcelles n° 499 (commune de Pégaïrolles de l'Escalette). Il apparaît que seule la moitié de cette parcelle sera constructible dans le cadre de ce PLUi (UA) – l'autre moitié restant classée en 2AU (non constructible immédiatement). Dans la mesure du possible, je demande un élargissement de la partie constructible.

Fait au Bosc, le 28/10/2024 à 16h25.

Signé.

Concertation : n° 510 Parcelle : AB 499.

Réponse de la CCL&L

Favorable

Proposition de classer en zone U la partie en dehors du PPRMT (cf. avis de l'État)

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de cette réponse partiellement favorable.

Contr. N° 20 : M. Guillaume RICHARD – SOUBÈS.

Je soussigné M. RICHARD Guillaume avoir rencontré ce jour, lundi 28 octobre 2024, Monsieur le commissaire enquêteur pour obtenir le passage des parcelles agricoles 802 et 804 sur la commune de SOUBES en zone constructible. A noter que les réseaux d'eau, égouts et électricité traversent ma propriété.

En complément, ces terrains sont à proximité de la zone urbaine UC.

Fait au Bosc, le 28 octobre 2024 à 16h38.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Avis défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse faite par la CCL&L.

Contr. N° 21 : M. Gérard CURAN – LE PUECH.

M. CURAN Gérard j'ai rencontré le commissaire enquêteur ce jour au Bosc.

Je lui ai exposé notre problème concernant la constructibilité de la parcelle B 441 située les Hémies 34700 Le Puech.

Toutes les demandes que j'ai faites dans le cadre de ce dossier sont restées sans suite. Je déposerai 1 dossier au siège de l'enquête pour expliquer ce que je demande.

* J'aimerais une visite sur le terrain pendant la période de 1 mois de l'enquête publique.

Après 6 courriers à Mme Rouveïrol et un rendez-vous le 9 septembre 2021 avec M. Requi qui a convenu de nous voir sur le terrain B441 Les Hémies.

Après 2 recommandés pour lui rappeler notre rendez-vous sur le terrain, nous n'avons eu aucune réponse de M. Requi.

Nous aimerions le voir avec le commissaire enquêteur. Merci.

Fait au Bosc le 28 octobre 2024 à 17h40.

Signé.

Cette contribution fait doublon avec les N°26, 29, et 44, 60, 176, 183, et 208.

Réponse de la CCL&L

La commission d'enquête a tenté une médiation et a proposé une solution qui pourrait être acceptable, mais refusée par le pétitionnaire.

Toutefois la CCL&L indique que les objectifs de consommation foncière pour la commune du Puech seront supérieurs aux projections démographiques affichées dans le PADD du PLUi et du SCoT.

Analyse de la C.E.

La C.E. a abordé le cas de M. CURAN lors de la remise du mémoire en réponse. L'ensemble des participants (CCL&L et C.E.) ont accepté le principe de rendre constructible (zone U), la bande de terrain reliant les constructions existantes (dent creuse) pour une surface approximative de 2 000 m².

Contr. N° 22 : M. Didier RAVAILLE –

Commune : Soubès

Parcelle : C 991 Zonage au PLU actuel : A. Zonage au projet de PLUi : N pour la plus grande partie, UC pour une petite partie.

M. Didier RAVAILLE demande que toute la parcelle soit zonée U, ou a minima une partie dont il fournit le périmètre.

Il souhaite établir sa résidence sur cette parcelle et y proposer une offre touristique sous la forme de petits habitats insolites.

Concertation : n° 230.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

impactée par un aléa feux de forêt allant du moyen à l'exceptionnel, ce qui la rend en partie inconstructible. Il est retenu d'inscrire une partie du terrain en zone constructible, sur 500 m², là où l'aléa feux de forêt est moyen et en restant au plus près de l'enveloppe urbaine existante pour limiter l'étalement urbain.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte

Contr. N° 23 : Mme Hélène RIPOLL.

Monsieur le Président,

J'ai déposé en mon nom et celui de mon frère PONS Yves à la permanence du 28 Octobre auprès du commissaire enquêteur de Soubès une remarque concernant les 2 parcelles AB 52 et 185 aux Rives.

J'ai fait une erreur sur ce courrier et je confirme en notre nom que le zonage UC nous convient, notre demande ne porte que sur la suppression des emplacements réservés.

En comptant sur votre compréhension et en vous remerciant, veuillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sincères salutations.

Ripoll Hélène Pons Yves.

Réponse de la CCL&L

Favorable comme demandé par la commune

Analyse de la C.E.

La CE prend acte de cette réponse favorable pour la suppression de l'espace réservé.

Contr. N° 24 : M. et Mme Jacques et Ghyslaine BERTRAND – LES RIVES.

Discussion avec le commissaire Bertrand Jacques et Gyslaine

Réclamation pour la parcelle cadastrée section AE 106 pour réclamation reclassement parcelle en zone constructible.

Signé.

Cette demande avait déjà été faite durant la concertation, avec un courrier de réponse n° 171 de la CCL&L .

Par ailleurs le nouveau maire des Rives, M. Christian Bellas, dans sa contribution déposée sur le registre du Caylar lors de la permanence du 28/10/2024, indique "Je souhaite que la parcelle AE 106 soit reprise dans le PLUi à l'exception de la partie se trouvant à moins de 50 m de la bergerie voisine".

Réponse de la CCL&L

FAVORABLE à surface équivalente et en proposant un accès sur la RD151 plus sécurisé

Analyse de la C.E.

La CE prend acte de cette réponse favorable de la CCL&L

Contr. N° 25 : M. Bruno BARASCUT – LES RIVES.

Bruno Barascut Les Rives.

J'ai rencontré M. BRIAL commissaire enquêteur ce jour pour lui faire part de mes observations, notamment le manque d'équité entre les élus et les administrés. Je veux signaler notamment le classement en zone U de la parcelle AB 279.

Signé

Réponse de la CCL&L

-
Analyse de la C.E.

La CE prend acte que la CCL&L n'a pas souhaité répondre à cette contribution

Contr. N° 26 : M. Gérard CURAN – LE PUECH.

Cette contribution fait doublon avec les N° 21, 29 et 44.

Réponse de la CCL&L

Voir réponse donnée pour la contr. N°...

Analyse de la C.E.

Contr. N° 27 : M. Christian BELLAS – LES RIVES.

Je m'exprime en tant que nouveau maire des Rives.

- Je demande que les parcelles AB 55 , AB 52 , AB 174 soient déclassées de zone réservée : ce sont actuellement des terres de jardin pour 2 d'entre elles au moins et je ne souhaite pas que des terres « nourricières » deviennent des terres stériles.

- Je souhaite que la parcelle AE 106 qui était dans la carte communale soit reprise dans le PLUi à l'exception de la partie se trouvant à moins de 50 m de la bergerie voisine.

- Sur la parcelle AI 261, le projet de PLUi considère qu'une partie est une zone humide. C'est faux. Il y a simplement un bassin artificiel qui récupérait l'eau de pluie pour alimenter les abreuvoirs. En aucun cas il n'y a de source à cet endroit. En conséquence je demande la suppression de la mention zone humide.

Cette zone « humide » est un obstacle à la construction d'une éolienne sur la parcelle.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Favorable sur la suppression des emplacements réservés

Cf contribution n°199 et 24 pour la parcelle AE106

Le PLUi n'a pas la capacité de supprimer les zones humides (données DREAL)

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de ces trois éléments de réponse de la CCL&L.

Contr. N° 28 : M. Jean-Louis PEREZ – LA VACQUERIE.

Suite à mon projet de création d'un gîte d'étape au relais des Faisses venant compléter mon activité de chambres d'hôtes, j'ai contacté le service urbanisme de la CCL&L et Mmes A. Planté et J. Solignac se sont déplacées chez moi. Il a été convenu que mon projet sera réalisé (si possible) dans la zone UCpat. (nouvellement créée PLUi).

J'envisage après visite d'un géomètre expert qui m'a délimité la zone de déposer le permis de construire pour le mois de décembre 2024. Merci.

Signé

Réponse de la CCL&L

Favorable au projet en zone UCpat mais avis défavorable quant à l'extension du zonage (aléa FF fort)

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de cette réponse favorable de la CCL&L pour la création du projet dans les conditions indiquées.

Contr. N° 29 : M. Gérard CURAN – LE PUECH.

Cette contribution fait doublon avec les N° 21, 29 et 44.

Réponse de la CCL&L :

Voir réponse donnée pour la contr. N°...

Analyse de la C.E.

Contr. N° 30 : Jean-François MERCIER – MONTPELLIER.

Parcelle concernée : AC066 (contenance 1610) – N° INSEE commune : 34132 dont le propriétaire est M. MERCIER Jean-François.

Le nouveau PLUi place cette parcelle en zone verte et bleu cf. plan n°1

Je demande donc le reclassement de cette parcelle en zone constructible.

En effet, cette parcelle a été achetée il y a plusieurs années en tant que constructible et son reclassement il y a quelques années subitement ne nous a pas permis de faire les aménagements que nous avions prévus.

De plus, placer cette parcelle en zone verte et bleu est une erreur de jugement puisque cela crée une « dent creuse » dans une zone déjà construite où l'eau et l'électricité sont à proximité cf. plan n°2.

C'est pourquoi nous sollicitons le reclassement de cette parcelle.

Commune : LAUROUX Parcelle : AC 66.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

Aléa Feux de forêt fort

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 31 : Joëlle DAUTHERIBES – SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS.

Transcription du registre :

Suite à ma demande de 1981 pour l'obtention d'un permis de construire, je me permets de réitérer ma demande pour que ma parcelle n° 1460 située chemin des Souls puisse être constructible. En attente d'une réponse. Cordialement.

Renseignements pris, il s'agit de la parcelle D 1460 à Soubès, qu'elle a héritée de sa mère et sur laquelle elle aimerait construire.

Dans le projet de PLUi, la parcelle est classée A.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

Aléa Feux de forêt moyen à fort

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 32 : Anonyme.

Bonjour, après lecture du projet, je remarque qu'en zone A des Causses du Larzac, sont autorisées les piscines pour les exploitants agricoles en tant qu'annexe à l'habitation, à l'exception de la commune de Sorbs. Cela pose selon moi un problème d'équité pour les habitants de Sorbs, car seule cette commune ne bénéficie pas des mêmes règles que les autres, sur le même zonage.

Réponse de la CCL&L

Le conseil municipal préconise de suivre la pratique actuelle du service Urbanisme en refusant la création de piscines au motif de l'insuffisance de la ressource en eau (basée sur un rapport du service des eaux)".

Analyse de la C.E.

La C.E. note la contradiction apparente entre la réponse faite par la CCL&L à cette contribution, et la réponse qu'elle a apportée à la question posée par la commission sur le même sujet : "la CCL&L a pris acte de la demande de l'Etat de ne pas distinguer les piscines parmi les annexes autorisées ou non dans le règlement".

Contr. N° 33 : M. Jean-Pierre CAMPREDON – LA VACQUERIE ET SAINT-MARTIN DE CASTRIES.

A ce jour les terrains de la SCI Cantercel sont pressentis en zones N pour les parties boisées dans lesquelles les ateliers et un gîte sont inclus et A pour les parties en pelouses sèches sur lesquelles un gîte et un habitat sont implantés.

Suite à notre requête du mois de juin 2023, a été consentie une zone Nea : expérimentations architecturales.

Pour autant, le classement en zone A d'une grande partie des terrains est sans rapport avec les bâtis et activités de Cantercel, et une zone N ne prend pas en compte les gîtes existants.

Nous maintenons notre souhait de voir classé en zone NI et Nh les terrains de Cantercel.

Nous ne pouvons que regretter le refus catégorique et subjectif de notre municipalité à une demande d'OAP dûment suggérée lors d'une réunion avec les représentants de la DDTM et de la Communauté de Commune, réunion à laquelle le maire ayant été convié, n'était ni présent, ni excusé.

Nous constatons que le règlement d'urbanisme s'en tient à celui du RNU quant à la constructibilité.

Cette demande avait déjà été faite pendant la concertation et le courrier de réponse n° 449 de la CCL&L avait consenti une zone Nea (expérimentations architecturales).

Réponse de la CCL&L

Il a été décidé de créer une zone spécifique à ce site, dénommée Nea, qui correspond à la partie du site sur laquelle l'aléa feux de forêt est moindre.

Ce type de projet pourrait faire l'objet d'un secteur de taille et de capacités d'accueil limitées (STECAL) lors d'une révision ou modification du PLUi s'il répond aux critères et lève les risques.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Contr. N° 34 : Anonyme.

Bonjour,

Le nouveau zonage prévoit en classement UC les parcelles de terrains situées dans le secteur des CARMES (cadastre AI), limitant ainsi sur celles-ci les hauteurs de futurs projets d'habitats à 9 m. Or les parcelles attenantes présentent toutes des habitations anciennes avec des hauteurs de plus de 9 m, n'est-il pas alors envisageable d'avoir une continuité architecturale sur cette zone avec un zonage UB (permettant une hauteur de 15 m) ?

Réponse de la CCL&L

Favorable et demandée par la commune dans son avis

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 35 : M. et Mme Pierre-Marie et Marie-Noëlle DUSSART – LE BOSCO.

Monsieur et Madame DUSSART – rencontrent ce jour le commissaire enquêteur ce jour à la mairie de Le Bosc.

Nous lui avons remis ce jour, courriers, plans, photos, à l'appui de notre demande.

La demande porte sur l'abrogation de toute ou partie de notre terrain situé sur les parcelles G 1505, G 220, G 1504, G 221.

Nous souhaitons connaître les motivations de la décision du PLUi de mettre notre terrain en zone agricole.

Fait à Le Bosc, le 06 novembre 2024 A 9h50.

Réponse de la CCL&L

Favorable sur 300 à 500 m² sur les parcelles G221 et 1504

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 36 : Jean-François VALLOT – LE BOSC.

Rencontre avec le commissaire enquêteur en mairie du Bosc.

Je demande la modification du règlement graphique pour la parcelle 1385 avec un classement en zone 2AU pour une urbanisation future lors d'une révision du PLUi compte tenu de l'erreur de la délimitation de la zone inondable / à l'appui d'une étude hydro-géomorphologique que je ferai réaliser.

Ci-joint le plan de la parcelle concernée.

Fait à Le Bosc le 06/11/2024 à 10h25

Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Consommation foncière en extension urbaine trop importante

La STEP ne permet plus de recevoir de nouveaux effluents

En AZI et dans les 20 m du cours d'eau

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 37 : M. Damien RIGAL – SAINT-JEAN-DE-LA-BLAQUIÈRE.

Demande de modification du PLU pour la parcelle A 325 (s'aligner sur les constructions actuelles)

Dégager une zone constructible pour construire deux habitations familiales pour mes enfants.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Cette demande ne peut pas être prise en compte en référence à la qualité agricole de la parcelle classée en AOC Terrasses du Larzac.

La consommation foncière trop importante sur la commune

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 38 : Mme Céline LAURES – LE BOSC.

Suite à mon entrevue avec M. le commissaire enquêteur, je demande la suppression de l'emplacement réservé N°8 pour création de voirie à retracer au nom de la commune pour une superficie de 2 102 m².

Si je n'obtiens pas satisfaction, je suis déterminée à aller au Tribunal Administratif.

06.11.2024. Le Bosc 11h15

Signé.

Réponse de la CCL&L

L'emplacement n°8 du Bosc est instauré au bénéfice de la commune pour y réaliser une voie qui permettra le désenclavement de l'actuel stade de la commune. La voirie actuelle qui passe par le hameau de Loiras est trop étroite et ne donne pas satisfaction pour desservir ce quartier qui est zoné en 2AU au PLUi. Ce projet est d'intérêt général car il

permettra d'améliorer la desserte d'un secteur qui pourra à terme accueillir des projets de développement urbain (habitat et équipements). Toutefois la modification de son tracé pourrait être réétudiée afin de réduire les nuisances liées à l'exploitation viticole.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 39 : M. et Mme Gérard et Monique CARMEL – PÉROLS.

Demandons à M. le commissaire enquêteur qu'une partie de la parcelle 1110 (voir plan) redevienne constructible (+ ou - 360 m²) à côté de la maison de Madame Carré.

Le 06.11.2024 Moiras -à 11h35

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Consommation foncière en extension urbaine

La STEP ne permet plus de recevoir de nouveaux effluents

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 40 : M. Bernard MARTIN – USCLAS-DU-BOSC.

Je demande que la parcelle 549 qui a été déclassée en zone A redevienne constructible en zone UC.

Je laisse ce jour un dossier au commissaire enquêteur le 06/11/2024 à 11h50.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Consommation foncière en extension d'urbanisation

Aléa feux de forêt moyen à fort

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 41 : M. Jean-François LOSSE – LE BOSC.

Je dépose un courrier concernant l'OAP « Les Cigales » Mas Lavayre au Bosc. Je demande l'intégration des parcelles AI 113, AI108, AI109 dans l'OAP et le pourquoi de la modification du phasage. A 12h00 le 6/11/2024.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Il a été retenu d'inscrire une partie du secteur en zone à urbaniser ouverte (1AU) dans la limite des capacités de la station d'épuration et du recul de 20 m du cours d'eau. Une OAP a été réalisée dans ce sens.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 42 : Mme Marion BOUSQUET-MUZARELLI – SAINT PRIVAT.

J'ai rencontré le commissaire ce jour pour recevoir des informations quant à l'implantation d'un cabinet de Kinésithérapie sur la Communauté de Communes Lodévois et Larzac. Je souhaiterais connaître l'échéance de l'ouverture de l'urbanisation de la zone 2AUE située à la Méridienne, commune du Bosc.

Éventuellement je souhaiterais savoir si ce projet pourrait être réalisé sur le parc Michel Chevalier.

6.11.2024 12h15

Signé.

Réponse de la CCL&L

Favorable sur la Méridienne mais l'ouverture à l'urbanisation est soumise aux études d'aménagement, d'aléas (FF) et de rénovation de la STEP.

avis défavorable sur le PRAE/OZE car les activités de santé sont interdites sur cette ancienne friche Cogéma

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 43 : MM. Marc et Guillaume VAILLÉ -

Monsieur VAILLÉ Marc et Monsieur VAILLÉ Guillaume.

Concernant les parcelles D 747 – 1351 – 1313 – 1310 initialement classées en zone OAU, ces dernières sont requalifiées en zone 2AUPE.

Nous souhaitons que ces parcelles redeviennent classées à l'identique.

En effet nous avons donné pour un franc symbolique le chemin des « Terrasses » (vente du 10/08/1988) section D N° 1350 de 380 m² tirée de la parcelle DN N° 1351.

Nous avons laissé passer gratuitement les grosses buses des égouts de Salelles tout autour de notre parcelle dans les « Terrasses » D 747 – 1351 – 1313 – 1310 pour un franc symbolique par convention du 02/08/1993.

Nous avons dans le cadre d'un compromis admis que D 648 soit classé en N2h soit plus d'un hectare 27 ares pour que OAU et lotissement familial (1822-1823-1824-1825) soit constructible.

Et ce n'est pas le cas.

Nous demandons depuis le 26/01/2023 LR + AR que les terrasses étant l'extension logique et urbanisée de Salelles soient classées « constructibles ».

- Concernant section D 1822 1823 1824 1825 les VRD sont en bordure de la parcelle à moins de 50 mètres des 4 villas, rue de LAUNIAC.

A l'époque, 1 projet avait fait d'ailleurs l'objet avec M. Viala, adjoint à l'urbanisme de notre participation financière de 10 000 versés par chèque au trésor public de la commune.

Nous revendiquons donc avoir accès à ces réseaux afin de rendre constructibles ces terrains.

Concernant les parcelles D 747 – 1351 – 1313 – 1210, les VRD en bordure et ceinturé par canalisation d'eau et assainissement.

Nous considérons que les deux canalisations ci-dessus ont été faites sans contre partie financière par la mairie alors que nous avons même financé des VRD sur la rue de l'AUNIAC. Ayant été lésés nous sommes prêts à faire un recours devant le tribunal Administratif pour faire valoir nos droits.

Concernant la parcelle 646 (ancienne C522), la parcelle était dans sa globalité constructible, la partie maintenant référencée 646 n'est plus constructible dans sa globalité. Nous demandons donc une modification de votre part pour cette parcelle.

Dans cette attente, et faisant appel à votre compréhension et logique, recevez nos respectueuses salutations.

Nous joignons à cette demande 5 pages numérotées de 1 à 5 (1 à 3 courriers, page 4 1 plan et page 5 courrier du 15/02/2023 de la Mairie du Bosc). Le 07/11/2024

Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

La STEP ne permet plus de recevoir de nouveaux effluents

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 44 : M. Gérard CURAN. – LE PUECH.

Cette contribution fait doublon avec les N° 21, 29 et 44.

Réponse de la CCL&L

Voir réponse donnée pour la contr. N°...

Analyse de la C.E.

Contr. N° 45 : M. et Mme Joël et Mireille PERCHEVAL – LODÈVE.

M. PERCHEVAL : Suite à notre entrevue avec la commissaire enquêteur ce jour, le 06/11/2024, nous demandons la possibilité de mettre en zone UC une partie de la parcelle 533 et 534 (voir plan).

Merci de votre compréhension.

Fait à Lodève à 14h50.

Signé

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Consommation foncière en extension urbaine trop importante
2 000 m² ont été classés en Uc en continuité urbaine

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 46 : M. Jean-Louis ROUQUETTE – LODÈVE.

M. ROUQUETTE Jean-Louis, 1225 Rue du 8 mai 34700 Lodève.

Je sollicite la possibilité de construire sur la parcelle section C 1651, une petite maison.

J'ai bénéficié d'un certificat d'urbanisme en 2014 et en 2022.

Je formule donc à ces fins, un recours gracieux.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 47 : Jean DENJEAN – LODÈVE.

M. DENJEAN. Je suis venu me renseigner auprès du commissaire enquêteur pour la parcelle A164 pour que vous me laissiez un droit de passage pour ne pas enclaver ma propriété.

Merci de votre compréhension.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Favorable

La demande sera prise en compte par la commune bénéficiaire de l'ER

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 48 : M. et Mme Rodolphe et Josiane MOHR – FOZIÈRES.

Monsieur et Madame Rodolphe et Josianne MOHR, 1850 route de Lodève – 34700 – FOZIÈRES, suite au courrier adressé à Mme PLANTÉ le 11/09/2024, sollicitons par la présente, une augmentation de la superficie octroyée le 29 mai 2024, pour permettre la

construction d'une maison individuelle pour notre fils Éric MOHR, de 7 mètres sur 4 mètres selon le plan joint.

En espérant une réponse favorable, nous vous prions d'agréer l'expression de nos meilleures salutations.

(Notre parcelle est AC 300).

Contribution liée à la N° 51.

Réponse de la CCL&L

Favorable à surface équivalente

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 49 : M. et Mme LAVINI – PAULHAN.

M. Mme LAVINI, nous avons rencontré M. le commissaire enquêteur qui nous a renseigné sur l'urbanisation des parcelles 450, 451, 452, 413 et 455 en zone 2AU, lieu-dit « Les Roucans ».

Réponse de la CCL&L

Néant.

Analyse de la C.E.

Simple demande de renseignements n'appelant pas de commentaire.

Contr. N° 50 : SCI COURTIN (M. et Mme COURTIN) – SOUBÈS.

Commune : Soubès Parcelles C 407 & 962 Concertation : n° 458

La SCI COURTIN dépose :

- un courrier demandant que ces parcelles, qui sont l'emprise du camping autorisé par décision préfectorale, soient intégralement classées dans la zone permettant le camping et le caravanning (NI-1), comme elles le sont au PLU actuel (U1)
- des annexes comportant un certificat d'urbanisme du 16 janvier 2024, un permis d'aménager du 22 juillet 2020, un courrier du préfet de l'Hérault notifiant son intention de réglementer le camping, un arrêté préfectoral de classement du 18 octobre 2011 et un arrêté préfectoral d'autorisation du 9 juillet 1992, ainsi que trois plans illustrant les modifications du zonage entre le PLU et le projet de PLUi.

Contribution liée : n° 57

Réponse de la CCL&L

Favorable à la demande

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte, sous réserve que l'extension du zonage se limite aux parcelles sur lesquelles existe une autorisation préfectorale valide.

Contr. N° 51 : M. et Mme Rodolphe et Josiane MOHR – FOZIÈRES.

Contribution liée à la N° 48.

Réponse de la CCL&L

Voir la réponse formulée pour la contribution N°48.

Analyse de la C.E.

Cf. n° 48

Contr. N° 52 : Mme Sylvie RUDEL – LE BOSC.

Commune : Saint-Etienne-de-Gourgas

Parcelles : C 210, 402 & 404

PLUi : A ; AZI sur partie ouest de C 210

Concertation : n° 317

Dans sa lettre du 7 novembre, Mme RUDEL demande que ces parcelles soient constructibles, avec les arguments suivants :

- C 210 : en bordure de route, sur laquelle il y a électricité et assainissement ;
- parcelles formant dent creuse ;
- constructions existantes sur C 213, 394, 395, 408, à moins de 50 m des limites de ses propres terrains ;

Elle demande en outre un rendez-vous sur le terrain.

Contribution liée aux N° 103, 144 et 184.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

Aléa Feux de forêt exceptionnel et AZI.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 53 : Mme Sarah PLANTEROSE – VENDARGUES.

Bonjour,

Vous trouverez dans le courrier attaché à ma contribution une demande de modification du règlement associé à la zone Airrig pour les communes de Lodève et de Fozières.

Bien cordialement.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Bonnes terres arables, irrigables ayant un potentiel agronomique. Plusieurs agriculteurs exploitent le site.

Impact paysager fort dans la plaine de la Lergue et covisibilité avec le village perché de Pujols + Escalette

Non identifié par la Chambre d'agriculture dans sa cartographie des potentiels ZADER en zones agricoles

En contradiction avec le PADD du PLUI et le SCoT.

Analyse de la C.E. :

La C.E. prend acte.

Contr. N° 54 : M. Valentin DIAZ – LODÈVE.

M. DIAZ Valentin vient se renseigner sur la constructibilité des parcelles N° AE 360 à 363 et 367 à Lodève (Fontbonne) ; la contribution N°1 du registre numérique, au nom de Mme DIAZ Jeanine, concerne ces parcelles, dont elle demande la constructibilité.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

Problématique de ruissellement et aléa Feux de forêt fort

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 55 : Mme Marie-Claire ARAGONES – SOUBÈS.

Commune : Soubès Parcelles B 592 à 594

PLUi : 2AU PLU : UB + 2AU3

Transcription du registre :

Mme Marie-Claude ARAGONES demande que ses parcelles B 592 à 594 à Soubès soient ouvertes à l'urbanisation et non à terme. Elles sont en effet proches de l'urbanisation actuelle et proches d'un projet communal sur les parcelles B 605, 854, 903 et voisines.

Signé
Notes prises lors de la permanence :

- Mme ARAGONES était accompagnée de Mme Delphine BENOIT, 3ème adjointe
- réseaux présents sur la voie de désenclavement
- accès par le haut, au nord.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation après révision ou modification du PLUi. Le secteur à forte pente doit être étudié au niveau hydraulique et géomorphologique afin de connaître les capacités d'urbanisation. Il est impacté par un aléa feux de forêt très fort ; ce qui nécessite la réalisation d'une étude de risques. Enfin, la prise en compte de l'impact paysager dans l'aménagement est nécessaire avant de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) adaptée.

La ressource en eau de Soubès est limitée et doit être sécurisée avant d'accueillir de nouvelles populations.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 56 : Mme Habiba KECHOUT – LODÈVE.

Commune : Lodève Parcelles : C 1693 & 1694 / proches de la limite avec Soubès (Font del Sauze) Zonage : A Concertation : 343

Mme KECHOUT demande que ces parcelles, zonées A dans le projet de PLUi, soient constructibles.

Notes prises en permanence :

Mme KECHOUT a fait diviser la parcelle C 1693 sur laquelle elle a sa maison, et veut vendre l'arrière.

Elle a essuyé deux refus de permis, alors que deux permis ont été accordés à Soubès juste à côté (Font del Sauze).

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Zone rouge PPRMT

Bande de recul A75

Aléa FF fort

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 57 : SCI COURTIN (M. COURTIN) – SOUBÈS.

Commune : Soubès Parcelles C 407 & 962 Concertation : n° 458

Transcription du registre :

J'ai expliqué au commissaire enquêteur les problèmes de contour de la future zone du PLUi de la com/com sur ces parcelles où un camping a été autorisé en 1992 avec arrêté préfectoral et conteste les modifications des terrains attendant aux diverses parcelles du camping en zone de développement touristique.

Notes prises par le commissaire enquêteur :

La SCI COURTIN confirme le contenu de son courrier du 7 novembre.

M. COURTIN insiste sur la contradiction entre le souhait de développement touristique affiché par le PADD et le zonage retenu, alors que le camping des Rials (100 emplacements) n'existe plus.

Contribution liée : n° 50

Réponse de la CCL&L

Cf. n° 50

Analyse de la C.E.

Cf. n° 50

Contr. N° 58 : MM. Patrick et Yoann REVERSAT – CLAPIERS.

MM. Patrick & Yoann REVERSAT, pour le compte de leur mère et grand-mère Juliette REVERSAT

Commune : Soubès

1. Parcelles B 894 & B 897 PLU actuel : Ub + emprise de l'atlas des zones inondables (AZI) PLUi : UC + emprise AZI

Demande : contestation du caractère inondable des parcelles, déjà présentée lors de l'élaboration du PLU courant 2016.

Réponse n° 511 de la CCL&L lors de la concertation

2. Parcelles C 292 et 294 à 303

PLU actuel : A pour les parcelles C 294, 295 & 300, N + ripisylve pour les parcelles C 292p, 298 & 299p, Uba pour les parcelles C 292p, 296, 297 & 299 p

PLUi : N + recul de 20 m de part et d'autre de l'axe des cours d'eau

Demande : constructibilité pour une maison sur la partie basse, le long de la route d'Aubaygues (sans doute parcelles C 292p & 299p).

Pas de demande lors de la concertation.

Réponse de la CCL&L

Défavorable pour les parcelles C296 à 301

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

Parcelles impactées par l'AZI, recul de cours d'eau et l'aléa feux de forêt très fort
894 et 897 : parcelles inscrites dans une zone UC

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L, qui n'a cependant pas explicitement répondu au sujet des parcelles C292, 294, 295, 302 & 303.

Contr. N° 59 : M. et Mme Jean-Claude et Huguette MAILLOT – SOUBÈS.

Mme Huguette MAILLOT née AUBENQUE & M. Jean-Claude MAILLOT Commune : Soubès
Parcelles D 1715 (ex- D 1197) PLU actuel : Ub + ER n° C4 au nord PLUi : A (partie nord), UC (partie sud).

Demande : UC sur toute la parcelle, comme c'est le cas sur les parcelles déjà construites situées au nord (D 1712 à 1714)

Réponse n° 225 de la CCL&L lors de la concertation

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Consommation foncière importante pour être considérée comme une dent creuse. Permettre l'urbanisation de ce terrain devrait faire l'objet d'une zone à urbaniser (et non U) au regard de sa superficie. Il faudrait dans ce cas travailler une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et respecter la densité de 18 logements/ha. Or le secteur ne se prête pas nécessairement à une densité importante du fait des constructions isolées, des accès et de la topographie.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 60 : MM. Gérard et Paul CURAN – LE PUECH.

MM. Gérard et Paul CURAN (Le Puech) viennent confirmer les demandes qu'ils ont déjà exposées devant les deux autres commissaires enquêteurs. Ils demandent que la parcelle n°441 aux « Hémies » puisse être constructible en alignement entre le centre historique et les deux constructions situées à l'ouest existantes depuis 20 ans. Ils confirment leur demande de visite sur place.

Cette contribution fait doublon avec les N° 21, 26 et 44.

Réponse de la CCL&L

Voir les réponses formulées pour les contributions N° 21, 26 et 44.

Analyse de la C.E.

Contr. N° 61 : M. Yves CHAMBELLAND – SAINT-ÉTIENNE-DE-GOURGAS.

Commune : Saint-Etienne-de-Gourgas Parcelles : C 591 & 592 PLUi : A (C 591p et 592), N (C 591p), AZI + 20m cours d'eau (C 591p) Demande : constructibilité de ces parcelles

Réponse n° 322 de la CCL&L lors de la concertation

Lors de l'entretien, M. CHAMBELLAND, avant d'aborder la question de ses parcelles, s'est placé au niveau de l'intérêt général :

- il trouve excellent que l'approche soit intercommunale ;
- il regrette un manque de vision stratégique, illustré par un raisonnement trop limité à une approche "démographique" du développement urbain.

Il précise en outre que les parcelles C 591 & 592 ont été achetées vers 2014 au prix du terrain constructible.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Si présentation d'un projet touristique réel, un STECAL pourra être proposé lors d'une révision du PLUI

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de l'engagement de la CCL&L d'étudier la création d'un STECAL si un projet touristique prend forme.

Contr. N° 62 : M. Michel PEDRAGOSA – SAINT-ETIENNE-DE-GOURGAS.

Commune : Saint-Etienne-de-Gourgas Parcelles : C 491, 493 & 287 PLUi : A

Réponse n° 144 de la CCL&L lors de la concertation

Transcription du registre :

M. PEDRAGOSA, propriétaire des parcelles cadastrées à St-Etienne-de-Gourgas sous les n°s C 491, C 493 et C 287, et d'un hangar agricole situé sur la parcelle C 491, s'est vu refuser le changement de destination de ce hangar en habitation. Or il a entrepris les démarches pour s'installer en tant qu'agriculteur à titre principal, pour un élevage de poules pondeuses et autres volailles ; dans son projet, l'aménagement d'un logement est prévu sur cette parcelle C 491 ; il demande que cet aménagement puisse être rapidement réalisable. Il laisse une copie du courrier qu'il a adressé à Mme ROUYEYROL (CCL&L) le 5 novembre.

Actuellement locataire, sa propriétaire veut récupérer le logement au 31 décembre 2024 et M. PEDRAGOSA souhaite continuer à résider et à travailler à St-Etienne.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Le changement de destination ne saurait être accordé car le bâtiment doit conserver sa vocation agricole. Le développement de l'activité d'élevage devrait permettre de justifier de la nécessité de la présence permanente et rapprochée et d'y créer une habitation.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 63 : M. Julien CORNIER – SAINT-PRIVAT.

Commune : Soubès Parcelles C 1198 (partie de l'ex-1053) PLUi : Airrig + PPRMT + AZI (pie) + bande de recul A75 (pie)

Demande : UE PLU : A + AZI (pie) + bande de recul A75 (pie)

Transcription du registre :

M. CORNIER vient exposer son souhait de pouvoir implanter sur la parcelle C 1198 à Soubès son activité de terrassement qu'il exerce actuellement à Saint-Privat. Cette parcelle est dans la continuité de la zone d'activités des Arques déjà viabilisée. Il va préciser par messagerie ou sur le registre dématérialisé sa demande, notamment les surfaces nécessaires.

Signé.

Notes prises lors de la permanence :

- M. CORNIER était accompagnée de Mme Delphine BENOIT, 3ème adjointe ;
- l'emplacement actuel de son activité à Saint-Privat est peu accessible.

Contribution liée : n° 121

Réponse de la CCL&L

Favorable sous réserve que ce classement soit juridiquement possible à ce moment du PLUi.

Soutien à une entreprise locale dynamique

Analyse de la C.E.

La C.E. s'est rendu compte que l'occupation des terrains objet de la demande n'était déjà plus agricole, sans doute en infraction avec les dispositions du code de l'urbanisme. Cela dit, la demande paraît à la C.E. tout à fait acceptable, dans le prolongement de la zone d'activités actuelle et dans des limites raisonnables, que le plan fourni par M. CORNIER (cf. contribution n° 121) peut aider à fixer.

Contr. N° 64 : Mme Chantal BASCOUL – SOUBÈS.

Commune : Soubès Parcelle : D 1454 PLUi : A (la plus grande partie), Ntvb (frange est côté cours d'eau) + AZI + tampon des 20 m (partie) + PPRMT PLU : UB

Demande : constructibilité de cette parcelle

Réponse n° 331 de la CCL&L lors de la concertation

Transcription du registre :

Mme BASCOUL dépose un courrier à l'attention du commissaire enquêteur, concernant la parcelle D 1454 à Soubès (1 page + 3 plans annexés)

Arguments énoncés dans le courrier :

- classement au PLU actuel
- continuité d'une zone urbanisée

Note du commissaire enquêteur : parcelle déjà construite.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

Parcelles impactées par l'AZI et le PPRMT

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 65 : M. Stéphane GASTAND – SOUBÈS.

Commune : Soubès Parcelle : B 570 PLUi : A (70 %) et 2AU (30 %) PLU : A

Demande : agrandissement de la partie zonée 2AU

Réponse n° 331 de la CCL&L lors de la concertation

Transcription du registre :

M. Stéphane GASTAND vient confirmer sa demande formulée lors de la concertation et qui a obtenu une réponse partiellement favorable par courrier n° 229 du 29 mai 2024. Il souhaite que la zone 2AU soit étendue vers l'est pour pouvoir construire deux bâtiments. Signé.

Note du commissaire enquêteur :

M. GASTAND veut céder une partie à chacun de ses deux enfants.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation après révision ou modification du PLUi. Le secteur à forte pente doit être étudié au niveau hydraulique et géomorphologique afin de connaître les capacités d'urbanisation. Il est impacté par un aléa feux de forêt très fort ; ce qui nécessite la réalisation d'une étude de risques. Enfin, la prise en compte de l'impact paysager dans l'aménagement est nécessaire avant de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) adaptée.

La ressource en eau de Soubès est limitée et doit être sécurisée avant d'accueillir de nouvelles populations.

Il a été retenu lors de la concertation d'élargir la zone 2AU en intégrant 600 à 700 m² de la parcelle B570.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 66 : M. et Mme Georges MENDEZ – SOUBÈS.

Commune : Soubès Parcelles : D 257, 262 à 264 PLUi : Atvb + AZI (partie) PLU : ? (hors limites du plan au 1/2 000)

Demande : permettre le maintien de l'activité touristique pour le camping des Rials

Réponse n° 463 de la CCL&L lors de la concertation

Synthèse du courrier

- M. & Mme MENDEZ sont propriétaires depuis 2001 du camping "les Rials" (3,4 ha, 100 emplacements), qu'ils ont été contraints de fermer
- ils demandent que le zonage du PLUi permette l'activité touristique
- à défaut, ils voudraient obtenir l'autorisation de changer la destination des constructions qu'ils ont édifiées pour l'activité touristique
- ils joignent au courrier la lettre d'appel au secours qu'ils ont adressée au maire le 13 mars 2023
- ils donnent en annexe des éléments sur les permis de construire obtenus en 2008 pour un accueil de 40 m² et en 2011 pour 50 m²
- ils ont du mal à se déplacer, mais sont prêts à le faire si la commission d'enquête le souhaite.

Réponse de la CCL&L

La CCLL regrette la perte de la vocation touristique de ce site.

Favorable à la demande de changement de destination

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de l'engagement de la CCL&L de permettre, dans le règlement, le changement de destination des bâtiments édifiés à l'origine pour le camping.

Contr. N° 67 : Mme Marie FERRAND – SOUBÈS.

Suite à ma rencontre avec M. le commissaire enquêteur en date du 16 11 24, je requiers ici votre attention concernant ma parcelle de terre sise "la Font Del Sauze" anciennement "Vinas le Bas" 34700 LODEVE, section B 1671 pour une contenance de 39a 15ca.

Celle-ci est actuellement classée en zone agricole, hors elle est entourée sur ses 3 côtés par des constructions plus ou moins récentes, de plus, elle bénéficie d'un accès direct depuis le chemin communal et est desservie en bordure par le réseau d'alimentation en eau courante et par le réseau électrique.

Je vous demande ici de bien vouloir reconsidérer le zonage actuel et d'inclure cette parcelle dans le PLUi.

En espérant que vous donnerez une suite favorable à cette requête.

Cordialement,

Marie FERRAND

Contribution liée : n° 70, correspondant à la visite de Mme FERRAND à la permanence de Soubès le 13/11.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

Maintien de la vocation agricole du secteur (le secteur Font del sauze est classé en Ah)

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 68 : M. Joseph VAILLÉ – LYON.

Voir ma contribution en tant que gérant de la SCI la Campagnette dans le document ci-annexé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Une étude hydraulique sera notamment nécessaire avant que le secteur ne devienne constructible.

L'étude ruissellement réalisée en 2022 a conduit à alerter sur le risque et sur la nécessité de faire au préalable l'étude hydraulique avant d'ouvrir à l'urbanisation ce secteur.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 69 : Mme Sophie GUIDONI – SIGEO Prestataire RTE.

La société SIGEO, prestataire de Réseau Transport Électricité a transmis plusieurs documents joints au registre concernant les Servitudes d'Utilité Publiques à tenir compte dans le PLUi.

Réponse de la CCL&L

prise en compte des demandes et annexation des informations

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 70 : Mme Marie FERRAND – SOUBÈS.

Commune : Lodève Parcelles : B 1671 PLUi : A + PPRMT Parcelles voisines (ouest, nord et est) : Ah Demande : que la parcelle soit constructible

Transcription du registre :

Mme FERRAND Marie-Suzanne venue consulter et déposer une demande afin que la parcelle B 1671 la FONT DEL SAUZE 34700 LODEVE, entourée sur 3 côtés par des parcelles déjà construites et disposant des réseaux eau et EDF sur le chemin communal en bordure du terrain, devienne constructible.

Signé.

Contribution liée : N° 67

Réponse de la CCL&L

Cf. contribution n° 67

[Analyse de la C.E.](#)

Cf. contribution n° 67

Contr. N° 71 : M. Laurent BATAILLE – MONTPELLIER.

Bonjour,

dans le cadre de l'enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) et plus particulièrement concernant l'OAP "Versailles" (Cf. pages 74 à 78 du document "PLUi Lodévois & Larzac – O.A.P. – Projet pour arrêt – Mai 2024" joint, je vous saurais gré de bien vouloir intégrer les remarques suivantes, relatives au projet de construction d'un ensemble de logements pour les gendarmes sur les parcelles AD263, AD540, AD651 et AD694, à savoir :

- L'emplacement de cette future caserne pour les militaires sur lesdites parcelles n'est pas encore défini mais la hauteur des planchers, la surélévation du niveau 0 par rapport aux risques d'inondation dans la zone et l'intégration des locaux techniques en toiture, le projet de construction en R+5 est incompatible avec les 15 m maximum de hauteur à l'égout du toit de l'OAP. Il faut permettre une hauteur suffisante d'au moins 20 m pour l'édification du bâtiment en R+5.

- Le projet tel que prévu avec 120 logements sur seulement les 4 parcelles maîtrisées AD263, AD540, AD651 et AD694 est très contraint :

* Le retrait de 3m stipulé dans l'OAP sera difficile à tenir... C'est pourquoi, nous souhaitons une dérogation pour réduire cette distance à 2 m afin de ne pas exposer ce projet à d'éventuels recours et nous souhaitons aussi pouvoir bâtir un mur de clôture de 2,60 m conformément au référentiel de sécurité des enceintes militaires.

* Ne pourra pas proposer de haies et d'espaces végétalisés.

* Ne permettra pas la création de bassins de rétention sur un espace aussi restreint. Par ailleurs, nous souhaiterions savoir si ce projet est soumis au titre de la loi eau (bassins de rétention).

- Nous avons aussi des interrogations quant aux dispositions à respecter vis à vis des risques d'inondation dans la zone (eaux de ruissellement). Afin que l'OAP "Versailles" nous permette la construction de cette caserne.

Cordialement,

Laurent BATAILLE

Réponse de la CCL&L

Favorable pour les hauteurs des constructions et des murs de clôtures, le retrait à 2 m.

Défavorable sur le volet hydraulique qui doit être traité par les opérateurs à l'échelle du projet et non par la collectivité.

Défavorable sur les plantations qui permettent de ralentir le ruissellement et de traiter les eaux de pluie. De plus, en AVAP, le projet doit respecter une qualité urbaine supérieure.

Il est rappelé par la commune qu'elle a acquis la parcelle voisine (AD601) afin de travailler sur un périmètre de projet de gendarmerie plus confortable (au niveau hydraulique et aménagement urbain).

[Analyse de la C.E.](#)

La C.E. prend acte.

Contr. N° 72 : M. Pierre BOYER – LODÈVE.

Nous sommes propriétaires des parcelles C65 - C69 - C47 et C62.

Nous voulons savoir si elles peuvent être constructibles.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 73 : M. Bernard MARTIN – USCLAS-DU-BOSC.

MARTIN Bernard 9h50, le 16 novembre 2024 (commune Usclas du Bosc parcelle B549)

Je demande à ce que la parcelle B549 soit réintégrée comme parcelle constructible comme elle l'était dans le PLU (dernier).

La parcelle est viabilisée en totalité (eau, électricité, égout et télécom) elle est située en contrebas d'un 1^{er} talus, d'un chemin de 4,50 m. et d'un autre talus, et après tout ça seulement il y a le bois débroussaillé selon l'obligation. Aussi je ne vois aucun danger pour cette parcelle.

Mes enfants souhaitent construire sur cette parcelle.

En espérant avoir une réponse favorable, je vous prie d'agréer mes salutations.

Je dépose un dossier (courrier, photos, plans...)

Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Consommation foncière en extension d'urbanisation

Aléa feux de forêt moyen à fort

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 74 : M. Marc SONZONI – LODÈVE.

Nous sommes venus demander des renseignements sur l'évolution du PLU et connaître le devenir de notre propriété à SOUBES.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Néant

Analyse de la C.E.

Simple demande de renseignements n'appelant pas de commentaire.

Contr. N° 75 : Mme Joëlle PELOUS – CARNON Plage.

PELOUS Joëlle 11h44 le 16 Nov. 2024.

Demande de constructibilité des terrains dits « les Graves ». Au moins à l'extérieur de l'arc de cercle de la zone inondable. Ainsi qu'un agrandissement de la zone constructible à Rouméguière CO414. Ces parcelles sont toutes à proximité de constructions existantes, le caractère non agricole de ces terrains puisqu'ils étaient déjà constructibles, ont déjà un accès direct par voie publique. Les réseaux de l'ensemble des réseaux, eau, électricité, assainissement... sont déjà existants.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Favorable

Classement en zone 2AU sur la partie haute hors AZI et PPRMT rouge

La commune peut bénéficier de cette consommation foncière supplémentaire car n'atteignait pas les objectifs démographiques projetés.

La réalisation des études géologiques, hydrauliques et Feux de forêt seront un préalable avant toute ouverture à l'urbanisation.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 76 : M. Hocine BAKIRI – DRAGUIGNAN.

M. BAKIRI Hocine Parcelle C1763 – C1762 – C58 – C59.

Après entretien avec M. le commissaire enquêteur ce jour, le 16.11.24, je demande une réparation du préjudice subi. Deux parcelles constructibles qui deviennent inconstructibles, alors même que des habitations entourent celle-ci. Le découpage est demi logique et hasardeux. Je souhaite à minima passer en « 2AU ». En effet, mes terrains sont collés à cette zone. D'autant plus que plusieurs permis de construire ont déjà été délivrés.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

Les réseaux et la voirie ne sont pas suffisants pour accepter une densification ou une extension de l'urbanisation.

Aléa Feux de forêt fort.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 77 : Mmes Édith et Laure PELOUS – SAINT-ÉTIENNE-DE-GOURGAS.

Édith PELOUS 13h00

Demande de mise en terrain constructible de la parcelle OC 0414 et de la parcelle AB 392 qui étaient dans le POS jusqu'à aujourd'hui. Ces parcelles sont insérées entre deux zones constructibles et je ne comprends pas pourquoi cela a été enlevé dans le PLUi. En effet, cela cause un grave préjudice familial car la succession de mes parents a été basée sur les zones du POS.

Signé.

Laure PELOUS.

Demande de mise en terrain constructible de la parcelle AB 391. C'est une dent creuse qui devrait faire l'objet d'une constructibilité. La parcelle est desservie par tous les réseaux.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Favorable

Classement en zone 2AU sur la partie haute hors AZI et PPRMT rouge

La commune peut bénéficier de cette consommation foncière supplémentaire car n'atteignait pas les objectifs démographiques projetés.

La réalisation des études géologiques, hydrauliques et Feux de forêt seront un préalable avant toute ouverture à l'urbanisation.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 78 : Mme Carmen LORCA – LODÈVE.

Mme Carmen LORCA 10h45 le 16.11.2024.

La demande porte sur les parcelles section AE 685a, 686, 687, 256, 257, 258.

J'ai fait un rapport circonstancié dénonçant le principe d'inondabilité de mes parcelles.

Depuis toujours malgré les fortes intempéries, les parcelles n'ont connu aucune arrivée d'eau.

Je vous remercie de bien vouloir réexaminer le classement de mes parcelles.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Le risque étant connu et modélisé par l'étude de ruissellement, il est préférable de maintenir cette inconstructibilité

Analyse de la C.E.

Cet aspect a été évoqué avec le bureau d'études. L'étude modélisée confirme cette décision.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 79 : MM. Jean-Bernard VAILLE & Didier MAS – LODÈVE.

M. Jean-Bernard VAILLE (au nom de son fils Yann), accompagné de M. Didier MAS (voisin)
Commune : Lodève Parcelles : C 380, 1521, 1554, 1555 & 1849 (Grézac le Haut, chemin de Poujols) PLUi : A (C 380, 1555 & 1849 est) / UC (C1521, 1554 et 1849 ouest)

Transcription du registre :

Jean-Bernard VAILLE, accompagné de M. Didier MAS, au sujet des parcelles cadastrées 380, 1521, 1554, 1555 & 1849 à Lodève. Il demande, au nom de son fils Yann VAILLE s'il sera possible de créer un manège équestre, sachant qu'il a le projet de s'installer sur ces parcelles qui lui appartiennent, comme exploitant agricole à titre principal. Notamment du point de vue de la distance à respecter par rapport à la zone urbaine.

Signé.

Notes du commissaire enquêteur :

Yann VAILLE est dresseur de chevaux de concours dans les Alpes-Maritimes ; il veut s'installer à son compte à Lodève.

Réponse de la CCL&L

Favorable sur la parcelle C380 classée en zone agricole

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 80 : Mme CHAMBRUN – LODÈVE.

Commune : Lodève Parcelles : C 1243 & 1345 (Grézac le Haut) PLUi : A (C) / UC (C1521, 1554 et 1849 ouest)

Transcription du registre :

Je soussignée Mme CHAMBRUN viens me renseigner sur le zonage prévu au nord de Grézac le Haut. Je suis propriétaire des parcelles cadastrées C 1243 et C 1345 à Lodève et suis satisfaite de constater qu'elles sont en zone A non constructible.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Néant

Analyse de la C.E.

Simple demande de renseignements n'appelant pas de commentaire.

Contr. N° 81 : FRANSYLVA 34 & Fédération des groupements forestiers 34 (M. Marc CLOPEZ) – LES PLANS.

Je suis Marc CLOPEZ, je représente FRANSYLVA Hérault et la fédération des groupements forestiers. Je constate que la forêt est mal prise en compte dans le zonage, par rapport aux convictions émises dans le PADD. Absence d'EBC, zonage A sur des forêts et Apastf sur des boisements aidés. Je ferai un rapport par courrier séparé.

Signé.

Concertation : n° 103

Contributions liées : 106 et 141

Réponse de la CCL&L

La CCL&L confirme sa volonté de prendre en compte l'ensemble des espaces forestiers du territoire, dans toutes leurs composantes (paysage, écologique, productive, récréative...). Comme indiqué, la difficulté est que la forêt est parfois délicate à identifier (zones d'enrichissement, de landes arborées...), en évolution constante faisant aussi l'objet d'autres usages.

Dans le détail et pour répondre aux observations :

Il est proposé par la CCL&L de supprimer le zonage Apastf pour les inscrire en zones Nf, ce qui permettra de rattacher aux espaces forestiers du règlement de très nombreux espaces, où les activités pastorales seront encore autorisées.

Sauf retour juridique négatif, la CCL&L propose également dans le règlement de parler de constructions nécessaires à la "gestion forestière" (plutôt qu'exploitation forestière).

La question de l'aspect bois en façade des constructions a été étudiée, mais n'a pas été retenue pour pérenniser les styles architecturaux présents, qui font la part belle aux gammes minérales du territoire (ABF).

Le pin d'alep pourra être supprimé de la liste des essences préconisées, dans laquelle la CCL&L souhaite conserver le chêne vert qui est adapté au contexte territorial.

La CCL&L souhaite conserver les EBC actuellement inscrits au PLUi, qui ont fait l'objet d'une concertation avec les communes.

Analyse de la C.E.

La C.E. enregistre avec satisfaction l'engagement de la CCL&L de supprimer le zonage Apastf et de basculer en Nf les espaces concernés, ce qui n'empêchera pas le pastoralisme. Elle approuve également l'utilisation des termes "gestion forestière", moins restrictifs au regard des fonctions que remplissent les bois et forêts.

Elle prend acte de la réponse de la CCL&L au sujet de l'utilisation du bois en façade des constructions et de la suppression du pin d'Alep dans la liste des espèces d'arbres préconisées.

Elle regrette la faible utilisation des espaces boisés classés (EBC) et a d'ailleurs elle-même posé une question à leur sujet (cf. § II - H - 8 du rapport).

Contr. N° 82 : Mme Mauricette AYGOUY – SAINT-JEAN-DE-LA-BLAQUIÈRE.

Commune : St-Jean-de-la-Blaquière Parcelles : A774 & 775 PLUi : Ntvb PLU : AUvh (A 775) ; Ai (A 774) Demande : U ou AU

Transcription du registre :

Je soussignée Mme AIGOUY Mauricette, commune de St Jean de la Blaquière, vous demande que mes parcelles cadastrées A774 et 775 actuellement classées en AUvh sur le PLU restent constructibles au moins à terme.

Signé.

Note du commissaire enquêteur : la parcelle A 774 est une ancienne vigne arrachée et passée à la fiche

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

Parcelle impactée par l'aléa feux de forêt très fort.

Analyse de la C.E.

[La C.E. prend acte.](#)

Contr. N° 83 : M. Sébastien PRAT – MONTPELLIER.

Commune : Lodève Parcelles : C 158 & 161 à 168 PLUi : N Demande : Npv

Transcription du registre :

J'ai eu un échange avec Monsieur le commissaire enquêteur concernant mon projet de centrale photovoltaïque au sol sur la commune de Lodève pour lequel j'ai déposé au registre numérique la contribution N° 12.

Je souhaite que mon projet puisse être identifié par la commune de Lodève comme zone d'accélération de la production d'énergie renouvelable.

Signé.

Contribution liée à la N° 12

Réponse de la CCL&L

Voir la réponse formulée pour la contribution N° 12.

Analyse de la C.E.

[Cf. n° 12](#)

Contr. N° 84 : Mme Colette LA BRUNA – LODÈVE.

Commune : Lodève Parcelle : C 1693 & C 700

PLUi : Atvb + PPrmt + tampon des 20 m sur C 1693 (est) ; Ntvb + PPrmt + tampon des 20 m sur C 1693 (ouest) et sur C 700

Demande : porter à 50 m² la surface des extensions possibles et ne pas limiter à 20 m leur distance par rapport à l'habitation. Concertation : 345

Transcription du registre :

Mme Colette LA BRUNA vient se renseigner sur le règlement qui sera applicable sur sa parcelle cadastrée 1952 à Lodève, Vieux chemin de Poujols. Elle est satisfaite que le règlement de la zone Atvb permette l'agrandissement de 30 % de la surface de plancher existante et la construction de deux annexes de 30 m² sans condition de distance par rapport à la construction existante. Elle souhaite que cette surface de 30 m² soit portée à 50 m².

N° 1123 Vieux chemin de Poujol à Lodève Signé.

Observations du commissaire enquêteur

- Mme LA BRUNA a eu du mal à localiser sa maison ; il est vraisemblable que sa demande porte sur les parcelles C 1613 & 700, comme indiqué dans le courrier n° 345 de la CCL&L, et non sur la parcelle C 1592

- La satisfaction de Mme LA-BRUNA concernant la distance entre habitation et annexes provient d'une mauvaise lecture du règlement, faite lors de la permanence. La page 216 du règlement impose en effet une distance maximale de 20 mètres. Mme LA BRUNA doit donc être regardée comme contestant cette distance maximale.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Les extensions doivent rester limitées puisque la zone a, avant tout, une vocation agricole et naturelle (Atvb), aléa Feux de forêt moyen

Analyse de la C.E.

[La C.E. prend acte.](#)

Contr. N° 85 : M. Philippe CAUMES – LODÈVE.

Commune : Lodève Parcelle : AH 550 (ex-307)

PLUi : UB + PPrmt + PPRi + AZI + prescriptions particulières "inondations" + ER

Demande : Suppression de l'ER n° 03 sur cette parcelle

Transcription du registre :

M. CAUMES Philippe. Je viens rencontrer le commissaire enquêteur au sujet de la parcelle AH 550 à Lodève. Je constate que la parcelle est classée constructible mais fait l'objet d'un emplacement réservé n° 03 au profit de la communauté de communes. Je demande que cet emplacement réservé soit limité aux parcelles voisines et ne concerne pas la parcelle AH 550. Signé.

Observation du commissaire enquêteur

M. CAUMES a indiqué que l'ancienne parcelle AH 307 avait fait l'objet d'un remblaiement vers 1995 et qu'une étude d'inondabilité faite par le BCEOM en 1999 la situait 2 mètres au-dessus des parcelles voisines, les plus hautes eaux se situant seulement 6 centimètres au-dessus de la parcelle. M. CAUMES a fait caler la limite de la nouvelle parcelle AH 550 sur celle du remblai.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'emplacement réservé n°3 est prévu au bénéfice de la Communauté de communes au titre de la GEMAPI, pour l'entretien des berges et l'éradication d'une espèce invasive (la renouée) ayant été identifiée à cet endroit. La volonté d'éradication exige une attention particulière du lieu de départ identifié pour permettre la surveillance et les interventions adéquates. De façon plus générale, la CCL&L met en place une politique proactive de gestion et d'entretien des berges, qui passe aussi par des acquisitions foncières de ces espaces. Le PLUi a permis d'identifier les secteurs les plus stratégiques qui y sont repérés en emplacements réservés, dont certains visent aussi à redonner au public un accès aux berges (projet Quartier de Demain en cours).

Analyse de la C.E.

La C.E. ayant elle-même posé une question au sujet de cet emplacement réservé et de celui situé sur la rive opposée, on se référera à l'analyse qu'elle fait au § II - H - 8 (4°).

Contr. N° 86 : M. Joël PERCHEVAL – LE PUECH.

M. PERCHEVAL dans son courrier demande la constructibilité de ses parcelles 533 534 et 535.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Consommation foncière en extension urbaine trop importante
2 000 m² ont été classés en Uc en continuité urbaine.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 87 : Mme Marie-Pierre DELCROIX – LODÈVE.

Parcelle AL 1076 PLUi : A (moitié sud-ouest) ; UC (moitié nord-ouest) Demande : A (totalité)
Bonjour,

Nous souhaitons une modification du zonage pour la **parcelle 1076**.

En effet, cette parcelle justifie d'être **classée dans la zone urbaine dont elle fait partie intégrante**. Il n'y a pas de raison de scinder cette parcelle en une partie urbaine, et une partie "agricole", alors qu'elle n'a **aucune vocation à devenir agricole**. De plus, ces terres sont très pauvres et sont donc peu exploitables, surtout dans un environnement urbain, bâti !

De plus, qu'est-ce qui justifie que cette parcelle aurait une limite de constructibilité inférieure aux parcelles 1150, ou 1050 ?

Elle fait partie intégrante d'un linéaire urbain - 6 constructions sur des parcelles distinctes existent déjà, et s'y ajoute 3 parcelles "constructibles" ; le réseau routier lui est accessible, ainsi que toutes les autres "connections urbaines" telles que l'eau, l'électricité, le tout-à-l'égout, le téléphone, la fibre optique...

Nous avons en son temps fait ces observations, notamment à l'urbaniste présent lors de la présentation publique du projet de zonage. Il avait convenu que toutes les zones n'avaient pas forcément été étudiées dans leurs détails.

C'est suite à toutes ces considérations que nous demandons la réintégration de la parcelle 1076 dans son intégralité dans sa zone urbaine.

DELCROIX Marie-Pierre LECOUTRE Eric

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Consommation foncière en extension de l'urbanisation trop importante

Aléa Feux de forêt moyen rattaché à un massif en aléa exceptionnel.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 88 : M. Jacques PRADEL – SAINT-MICHEL.

J'ai rencontré ce jour mercredi 13 novembre 2024, M. le Commissaire Enquêteur concernant une parcelle située sur la commune de ST Michel cadastrée AB 24 mitoyenne de la parcelle AB 25 et que je souhaiterais voir classée en zone urbaine (constructible).

Je ferai suivre un courrier afin d'apporter quelques éléments.

Je dépose ce jour un plan.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Favorable pour 200 m² en continuité de la parcelle AB25

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 89 : M. Dominique BROL-LECOU – FOZIÈRES.

Dominique BROL-LECOU Commune de Fozières 34700

J'ai rencontré ce jour M. le Commissaire Enquêteur le 13 novembre 2024 pour demander le classement de ma parcelle en 1AU alors qu'elle est actuellement en 2AU. L'étude qui m'a été demandée pour lever l'aléa feu de forêt ayant été faite par le cabinet accrédité WARUCENE et jointe au dossier.

Ma parcelle concernée : section AB n° 124 commune de Fozières.

Signé.

Cette demande avait déjà été faite lors de la phase de concertation, et avait reçu la réponse n° 377 de la CCL&L.

Réponse de la CCL&L

Favorable puisque l'étude feux de forêt a été portée au dossier d'enquête publique.

Une OAP devra être réalisée pour le dossier d'approbation.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 90 : Mmes Marie-Thérèse AGUSSOL et Anne SALVAT – LES RIVES.

Mme AGUSSOL Marie Thérèse, Mme SALVAT Anne, demandons le reclassement de la parcelle n°274 constructible dans la carte communale en zone urbaine sur la commune des Rives.

Je dépose un plan de situation de la parcelle ce jour.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Le terrain est concerné par un périmètre de protection rapproché d'un captage empêchant toute construction nouvelle. Le terrain est également impacté par un aléa feux de forêt moyen à fort

Analyse de la C.E.

La C.E. rejoint l'analyse de la CCL&L.

Contr. N° 91 : M. Christophe SINGLA – LES RIVES.

SINGLA Christophe Les Rives.

La zone urbaine n'a pas de règle de réciprocité vis-à-vis des bâtiments d'élevage qui se trouvent dedans. Parcelle 196.

Signé.

Réponse de la CCL&L

Cette règle de réciprocité s'impose au PLUi qui ne la maîtrise pas. Elle est appréciée au cas par cas par la chambre d'agriculture, en fonction de la situation actuelle et future de chaque bâtiment d'exploitation.

Le règlement pourrait éventuellement rappeler l'existence de cette règle.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 92 : M. Joseph DURAND – LA VACQUERIE.

M. DURAND Joseph

J'ai remis ce jour (13/11/2024) à M. le Commissaire Enquêteur un courrier demandant le classement de la parcelle 212 en zone 1AU. (Commune de St Maurice- Navacelles plan de zonage 39)

Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 93 : Mme Sylvie NAPOLETANO – LE CAYLAR.

NAPOLETANO Sylvie Le Caylar

- Je souhaite que mes parcelles AC 81 et AC 82 restent comme elles sont actuellement dans le PLU c'est à dire constructibles (la parcelle AC 82 fait 40 m²). Sur l'AC 81, un chalet est en cours de construction et nous arrivons à la fin de la construction.

La parcelle AC 80 est celle qui comporte ma résidence avec la servitude que nous sommes en train d'établir avec le SIELL (voir mail de Mme Bertin).

A ce jour les deux permis de construire sur les parcelles AC 80 et 81 ne sont pas identifiés sur le projet de PLUi. (Je les dépose à votre commissaire ce jour). Le garage est à cheval sur AC 80 et AC 81.

Pour la parcelle AC 84, une partie est en zone urbaine, et le reste non dans le futur PLUi.

Je vous demande de la laisser en zone urbaine (constructible)

Signé

Cette demande avait déjà été faite lors de la concertation et a fait l'objet de la réponse n°360 de la CCL&L.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Une partie de l'unité foncière est inscrite dans la zone urbaine (Uc) et une zone de plus de 1 000 m² est encore constructible (en Uc).

Il n'est pas souhaitable d'étendre significativement la zone urbaine sur les terres agricoles.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 94 : M. Gérard GUILHAUDIN – SOUBÈS.

Consultation carte SOUBES + Règlement.

NÉANT le 15 novembre 2024.

Réponse de la CCL&L

-

Analyse de la C.E.

Simple recherche de renseignements n'appelant pas de commentaire.

Contr. N° 95 : M. Andy ROSTOLAN-BRUSQUE – SOUBÈS.

Commune : Soubès Parcelle : D 1512 PLUi : 1/3 UC ; 2/3 Atvb + tampon de 20 mètres le long des cours et AZI (partie) ; extrémité sud en N PLU : UB Demande : UC sur l'ensemble de la parcelle Concertation : 231

Transcription du registre : Le 18/11/2024

M. ROSTOLAN-BRUSQUE Andy a adressé un courrier à la mairie de Soubès le 07/09/2023. Monsieur transmet le courrier au commissaire enquêteur pour étude et demande que sa parcelle N° 1512 section D (moitié de parcelle) ne soit pas déclassée en zone agricole. Cette parcelle se situe au PLU actuel en zone UB. La parcelle est bordée actuellement par des terrains constructibles. M. a également un projet de construction. La parcelle n'est pas impactée par un risque / aléa fort feu de forêt.

Me BENOIT, pour le compte de M. Rostolan.

Signé D. BENOIT.

Arguments avancés dans le courrier du 07/09/2023 :

- perte de valeur de la parcelle et impossibilité de projets familiaux de construction
- la parcelle jouxte sur trois côtés des parcelles construites ou constructibles au PLU actuel.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Le PLUi ne remet pas en cause l'appellation ni le rôle de "hameau" de Combefère mais n'est pas identifié dans le SCoT comme support à urbanisation.

Inscrire une zone constructible en marge du hameau de Combefère serait contraire au principe de la loi Montagne. Il a été retenu d'inscrire le hameau, dans ses limites actuelles, en zone Agricole habitée (Ah)

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 96 : Mme LAFFABRIER-CHELALOU – M. CHELALOU (Fils) – LAUROUX.

Synthèse du dossier adressé par courriel le 19 novembre, avec copie au maire de Lauroux : Après la concertation menée par la CCL&L au sujet de la parcelle cadastrée AB 161 à Lauroux, initialement inconstructible, le projet de PLUi délimite une surface d'environ 280 m² zonée UC.

Cette surface, compte tenu de sa disposition sous des murs qui soutiennent le chemin et les parcelles voisines, ne suffit pas pour établir un projet de construction satisfaisant.

Une proposition alternative est présentée, nécessitant d'étendre le zonage UC sur environ 700 m² (plan fourni).

Contribution liée avec la N° 9

Réponse de la CCL&L

Favorable sur une surface limitée

Analyse de la C.E.

[La C.E. prend acte.](#)

Contr. N° 97 : M. Christian BELLAS – LES RIVES.

JE M'ADRESSE EN TANT QUE MAIRE DE LA COMMUNE DES RIVES :

Aucune parcelle du village des Rives se trouvant dans la carte communale n'a été entièrement exclue du PLUi sauf dans le cas d'une substitution ou d'un impératif majeur comme l'extension de la zone de protection des sources.

J'ai du mal à comprendre en tant que Maire, donc garant de l'équité, qu'il n'en soit pas de même pour le hameau de Combefère. C'est totalement impensable que d'après vos dernières propositions, la parcelle AD77 (devenue AD109 sur le plan cadastral actuel que je joins), se trouvant dans la carte communale soit totalement exclue du PLUi. Je demande donc qu'au moins la moitié de celle-ci figure dans le PLUi.

De plus, A Combefère, il y a 9 habitations, en conséquence il doit être considéré comme Hameau.

Réponse de la CCL&L

Cf. avis contributions n°98-99

[Analyse de la C.E.](#)

[Cf. contribution 98 de M. Pierre Teisserenc](#)

Contr. N° 98 : M. Pierre TEISSERENC – LES RIVES.

Objet – réclamation sur le PLUi au sujet de la zone constructible de l'actuel hameau de Combefère.

Dans son courrier du 29 mai 2024 – en document joint -, le président de la communauté de communes répondait à une série d'observations que je lui faisais au sujet des changements que devait apporter au domaine de Combefère, dont je suis un des résidents, le passage de la Carte communale au PLUi. Ces observations concernent en particulier l'avenir de la parcelle constructible dont le hameau bénéficie dans le cadre de la Carte communale (parcelle AD77), qui serait supprimée dans le cadre du PLUi. Vous trouverez ce courrier en document joint pour information.

... Suit un développement des arguments de M. Pierre Teisserenc se trouvant en intégralité dans le RD.

... Pour toutes ces raisons, il me semble que l'enjeu du PLUi ne devrait pas se limiter à conforter la centralité du village-centre mais de créer, en même temps, les meilleures conditions d'harmonisation et d'intégration entre les dynamismes propres à chacune des entités dites de hameau et les dynamismes du village-centre. C'est la raison pour laquelle je vous demanderais, même si vous tenez à nous priver du titre de hameau pour respecter vos règles administratives, de maintenir le bénéfice d'une parcelle constructible, mitoyenne à la zone habitée, quitte à en limiter la superficie à 2 000 m² au lieu des 5 000 m² dont nous avons bénéficié dans le cadre de la Carte communale. Cette zone constructible devrait conserver l'emplacement qui avait été réservé à la précédente, à savoir sur l'ancienne parcelle AD77 devenu aujourd'hui AD81.

Pierre Teisserenc

Résident de l'actuel hameau de Combefère, commune des Rives.

Cette demande avait déjà été faite lors de la concertation et avait fait l'objet du courrier de réponse de la CCL&L n°301.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

le PLUi ne remet pas en cause l'appellation ni le rôle de "hameau" de Combefère mais n'est pas identifié dans le SCoT comme support à urbanisation.

Inscrire une zone constructible en marge du hameau de Combefère serait contraire au principe de la loi Montagne. Il a été retenu d'inscrire le hameau, dans ses limites actuelles, en zone Agricole habitée (Ah)

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 99 : M. Pierre TEISSERENC – LES RIVES.

Contribution doublon de la précédente N° 98.

Réponse de la CCL&L

Voir la réponse de la N° 98.

Analyse de la C.E.

Cf. n°98

Contr. N° 100 : Mme Colette ROUX – GEMENOS.

Voir la pièce jointe en pdf concernant mes remarques sur mes parcelles situées au Mas Lavayre, commune du Bosc.

Avec mes salutations distinguées.

Colette ROUX.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Consommation foncière en extension urbaine

Classement EBC des parcelles et aléa feux de forêt

La STEP ne permet plus de recevoir de nouveaux effluents

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 101 : Mme Sandrine PROT – UZÈS.

Bonjour

Propriétaires de deux parcelles sur la commune des Rives concernés par le PLUi, nous contestons sur le fond et sur la forme le changement de nos parcelles qui deviennent des zones agricoles alors qu'elles étaient constructibles et qu'un permis de construire déposé en 2006 avait été accepté.

Nous déplorons un manque évident d'équité dans le traitement de nos parcelles au regard d'autres concernés également mais demeurant en zone résidentielle sans aucune justification.

Le courrier attaché à cette contribution est en pièce jointe.

Espérant pouvoir avoir confiance en vous Monsieur le Commissaire enquêteur quant à la régularité de cette procédure et votre justesse de jugement, nous vous prions de croire en nos salutations les plus sincères.

Sandrine et Hervé Prot

Cette demande avait déjà été faite lors de la concertation et avait fait l'objet du courrier de réponse de la CCL&L n°302.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Le terrain est concerné par un périmètre de protection rapproché d'un captage empêchant toute construction nouvelle. Le terrain est également impacté par un aléa feux de forêt moyen à fort.

Analyse de la C.E.

La C.E. rejoint l'analyse de la CCL&L.

Contr. N° 102 : Mme Jocelyne BOCHENT – LODÈVE.

Bonjour, je viens d'apprendre que le terrain à construire que j'ai acquis en 2004 se trouve aujourd'hui en zone verte. Pourrai-je avoir les explications de cette modification et en comprendre l'objectif, en sachant que depuis je paie une taxe foncière sur du terrain constructif et non agricole. Dans l'attente de votre réponse, salutations distinguées.
BOCHENT JOCELYNE.

Réponse de la CCL&L

Les parcelles sont hors de l'enveloppe urbaine existante telle que définie dans la méthodologie d'élaboration du PLUi (soit un secteur avec au moins 6 logements, distants les uns des autres de moins de 50m, sans discontinuité (pente, route, cours d'eau, rupture paysagère...) et équipé en réseaux). Les réseaux et la voirie ne sont pas suffisants pour accepter une densification ou une extension de l'urbanisation. De plus le secteur est concerné par un aléa feux de forêt très fort, ce qui limite les possibilités constructives du secteur.

Analyse de la C.E.

La C.E. rejoint l'analyse de la CCL&L.

Contr. N° 103 : Sylvie RUDEL – LE BOSCH.

Madame, Monsieur,

N'ayant pas de suite à ma LRAR, je vous contacte par mail.

Veuillez trouver, ci-joint, mon courrier du 7 novembre dernier, ainsi que les documents joints à celui-ci, concernant mes parcelles constructibles sur la commune de St Etienne de Gourgas.

Je demande un rdv avec la commission d'enquête, car les réponses reçues jusque là ne sont pas logiques et entendables pour ma part, car inégales.

Comptant sur votre compréhension. Cordialement.

Sylvie Rudel 06 72 81 87 30

Contribution doublon avec N° 52, 144 et 184.

Réponse de la CCL&L

Voir contribution n° 52

Analyse de la C.E.

Voir contribution n° 52

Contr. N° 104 : Mme Marion PONSON – SAINT-MAURICE-DE-NAVACELLES.

Bonjour,

Dans le cadre de l'enquête publique du PLUi de la communauté de Communes du Lodévois et Larzac, veuillez trouver ci-joint notre courrier d'observation. Cordialement,

Marion Ponson.

1 pièce jointe (535 Ko)

241122 - L enquête publique PLUi Mas de Gay St Maurice Navacelles.pdf;

Cette demande avait déjà été faite lors de la concertation et avait fait l'objet du courrier de réponse de la CCL&L n°174.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

La maison et le garage, bien qu'à proximité du reste du hameau du Mas de Gay, se trouvent en discontinuité de celui-ci du fait de la coupure marquée par le chemin notamment. Ces constructions ne peuvent pas être intégrées à la zone urbaine de ce fait.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 105 : M. Bruno MABILAT – USCLAS-DU-BOSCH.

Bonjour,

Vous trouverez ci joint ma lettre pour une demande à propos du reclassement de la parcelle sur laquelle je vis.

Cordialement

Bruno Mabilat

Réponse de la CCL&L

Favorable pour une surface limitée (300 m²)

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 106 : FRANSYLVA 34 & Fédération des groupements forestiers 34 (M. Marc CLOPEZ) – LES PLANS.

Bonjour,

merci de trouver ci-joint la contribution du syndicat des propriétaires forestiers de l'Hérault Fransylva dont je suis le vice-président. Restant à votre écoute, je vous en souhaite une bonne réception. Cordialement. Marc CLOPEZ.

Synthèse de la contribution (on se référera au courrier du 18 novembre pour les détails)

Fransylva 34 :

- signale, dans le chapitre "E. L'EXPLOITATION FORESTIERE" du diagnostic, des points qui mériteraient d'être mis à jour : la charte forestière de territoire du Pays Cœur d'Hérault (p. 223) fonctionne déjà depuis plus de 5 ans ; les trois cartes des pages 224 & 225 sont identiques ;

- regrette que, dans ce diagnostic (et ailleurs, notamment dans le règlement de la zone Nf), l'expression « exploitation forestière » soit utilisée ; il propose d'utiliser l'expression plus large de « gestion forestière » ;

- regrette également qu'après avoir fait état d'un projet de création d'une « plateforme de tri et de valorisation des bois » (p. 253) dans le diagnostic, il n'en soit pas question dans les documents cartographiques ;

- constate que, malgré l'adoption d'un zonage Nf spécifique, la prise en compte et la protection des espaces boisés demeurent insuffisantes dans le règlement, au regard de la place importante qu'ils occupent dans le territoire et de l'objectif de gestion durable affichés dans le diagnostic :

- pourquoi ne pas autoriser le bois en façade en zone U (règlement p. 105) ?

- pourquoi conseiller pin d'Alep et, dans une moindre mesure, chêne vert, compte tenu de leur inflammabilité / combustibilité (règlement p. 163) ?

- dans la légende du règlement graphique, à « Zones naturelles », pour Nf, le mot « Forestière » suffit ;

- le zonage Nf, qui n'exclut pas le sylvo-pastoralisme, devrait s'étendre a minima sur l'ensemble des bois et forêts identifiés comme « milieux boisés » sur la carte de la p. 176 du diagnostic ;

- le classement Apast doit être réservé aux landes ou aux parcours non boisés ;

- le classement Apastf, qui ne correspond ni à la zone agricole ni à la zone forestière, doit être supprimé.

- l'outil EBC (espace boisé classé) prévu dans le code de l'urbanisme pour assurer la protection et la conservation des espaces boisés, est bien trop peu utilisé, en contradiction avec les objectifs affichés par la CCL&L ; il devrait être étendu à l'ensemble des espaces boisés du territoire, forêts publiques incluses.

Contributions liées : 81 et 141

Réponse de la CCL&L

Cf. contribution n° 81

Analyse de la C.E.

Cf. contribution n° 81

Contr. N° 107 : M. Jacques BRUSQUE – SOUBÈS.

Le 26 novembre 2024 Commune de Soubès

BRUSQUE Jacques

Je suis propriétaire de la parcelle E74 “Le village” et je constate qu’elle ne sera plus constructible alors que les parcelles voisines le sont. A l’heure de la DENSIFICATION de l’habitat il est aberrant de constater que l’on peut construire aux fins fonds de la commune alors que dans le village on ne peut pas.

Je demande donc que cette parcelle facilement raccordable aux réseaux situés à une centaine de mètres de la mairie reste constructible. Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L’urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d’urbanisation en continuité de l’urbanisation existante (loi Montagne).

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 108 : Mme Laure BURGER – ROMIGUIÈRES.

Madame, Monsieur,

Ci-joint un courrier d’observations et de propositions concernant ma parcelle A 183 située sur la commune de Romiguières et sous le coup d’un projet d’inscription en emplacement réservé.

Pouvez-vous accuser réception de mes 3 pièces jointes (courrier + 2 annexes) ?

En vous remerciant. Bien cordialement.

Réponse de la CCL&L

Maintien de l’ER comme demandé par le CD34

Analyse de la C.E.

Après étude du dossier, la C.E. s’interroge sur la justification du classement de la seule parcelle A 183 dans sa totalité en emplacement réservé. En effet, aucun projet d’élargissement routier de la RD142E2 n’a encore été étudié par le Département et au vu du plan de situation, la nécessité de mobiliser l’intégralité de cette parcelle n’est pas évidente.

Contr. N° 109 : AGN – Avocats conseil des conjoints BALSAN.

A l’attention de Monsieur Jean JORGE président de la commission d’enquête

De Monsieur Jean Luc BRIAL et de Monsieur Etienne CABANE.

Messieurs,

Je vous prie de trouver ci-après un courrier d’observations établi aux intérêts des Conjointes BALSAN concernant la Commune de LODÈVE.

Je vous remercie de verser le présent courrier au registre de l’enquête et d’y apporter vos observations au terme de votre rapport.

Je vous remercie par ailleurs de m’accuser une bonne réception de ce dernier.

Bien Cordialement.

Aurore CALAS

Avocate associée.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L’urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d’urbanisation en continuité de l’urbanisation existante (loi Montagne).

Aléa Feux de forêt exceptionnel.

Analyse de la C.E.

[La C.E. prend acte.](#)

Contr. N° 110 : M. Alix BOURGADE – SAINT-ÉTIENNE-DE-GOURGAS.

A l'attention du commissaire enquêteur,

Veillez trouver ci-joint la copie d'une lettre, remise à M. le Maire, qui est en cours de transmission par courrier recommandé,

Cordialement.

Cf. n° 189

Réponse de la CCL&L

Favorable en Uc

Analyse de la C.E.

[La C.E. prend acte.](#)

Contr. N° 111 : Mme Amandine LE LAURENT – FOZIÈRES.

Synthèse :

Commune : Fozières

Parcelles : a) AC 78, 79, 81, 83, 179 à 184 ; b) AC 110, 113, 115, 117 à 119, 293

PLUi : a) A ; b) : N

Demande : A pour l'ensemble Commune : Soumont Parcelle : AN 139 PLUi : N

Demande : A sur 30 m de largeur le long de la rivière (11/12/2024 01:15)

Texte de la contribution

Monsieur le président commissaire enquêteur.

Nous sommes propriétaire, ma famille et moi-même de plusieurs parcelles sur la commune de Fozières et Soumont; pour certaines parcelles depuis plus de Vingt années!

J'ai pour objectif à court terme de m'installer en tant qu'agricultrice, une de mes filles, déjà passionnée, se destine à des études agricoles c'est donc un projet familial et de cœur, notre petit patrimoine étant le seul que nous ayons, : J'aimerais pouvoir garder exploitables en culture toutes les parcelles bordant la rivière côté Fozières,

Ces parcelles étaient exploitées à l'époque, confectionnées avec murs en pierres sèches et certaines parcelles sont encore à destination agricoles: Des fruitiers abondants y sont d'ailleurs entretenus par mes soins.

Je suis en train de faire l'acquisition (en pour parler avec Monsieur Noto et sa famille) des parcelles mentionnées plus bas totalement frontalières aux nôtres que nous souhaiterions voir rester agricoles toujours pour mettre en valeur nos futures exploitations.

Voici les parcelles que nous souhaiterions conserver à destination agricole afin d'y valoriser nos futurs projets autour de la terre:

Commune Fozières

Amandine Le Laurent parcelle AC 180 /181 /184 /81/ 78 /79

Philippe Le Laurent mon père parcelle AC 179 /182 /183 /83

Françoise Galtier ma belle mère parcelle AC 117/ 118/ 119 ces trois parcelles sont très exploitables et déjà en pâture

Famille Noto parcelles en cours d'acquisition mas AC 293 /110

Famille Noto coté chemin AC 115/ 113

Pour la commune de Soumont

Nous aimerions passer le bord de la rivière en destination agricole car exploitable et plat :

Le Laurent Philippe, mon père : parcelle AN 139 sur environ 30 m de large...

la parcelle AN 120 est quant à elle inondable dans son entièreté, donc non exploitable ...

Merci de votre réponse afin que je puisse fournir ce qu'il pourrait manquer avant la date butoir.

Bien respectueusement,

Amandine Le Laurent

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Maintien du zonage tel qu'il est car il n'est pas présenté de projet agricole réel et immédiat. Le zonage A est inscrit sur des parcelles avec une activité agricole existante ou potentielle. Pour le reste, les terrains semblent avoir une vocation naturelle. Il est à noter que la présence d'aléa feux de forêt moyen et fort sur le terrain risque de contraindre fortement voire de rendre impossible la construction de bâtiments agricoles nécessaires à une exploitation agricole.

En zone N, l'activité agricole n'est pas interdite mais seulement les constructions.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 112 : M. Jacques PRADEL – SAINT-MICHEL.

Courrier reçu au siège de la CCL&L, en complément de la contribution N°88 déposée par M Jacques Pradel à la permanence du 13 /11/2024 à Le Caylar.

Réponse de la CCL&L

Favorable pour 200 m² en continuité de la parcelle AB25

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 113 : M. Bruno MABILAT – USCLAS-DU-BOSC.

Cette contribution fait doublon avec la N° 105.

Réponse de la CCL&L

Voir la réponse à la contribution N° 105.

Analyse de la C.E.

Cf. n° 105

Contr. N° 114 : M. Bruno BARASCUT – LES RIVES.

Suite à ma visite du 28 octobre auprès de M. BRIAL voici mes observations inscrites dans le fichier ci-joint.

Cette contribution est liée à la N°25 déposée par M. Bruno Barascut à la permanence du 28/10/2024 à Le Caylar.

Réponse de la CCL&L

-

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte que la CCL&L n'a pas souhaité répondre à cette contribution

Contr. N° 115 : M. Joseph VAILLÉ – LYON.

Cette contribution fait doublon avec la N° 68.

Réponse de la CCL&L

Voir la réponse à la contribution N° 68.

Analyse de la C.E.

Cf. n° 68

Contr. N° 116 : M. Daniel VIGNAL – LE PUECH.

Bonjour

Le PLUi prend en compte les PPRI et les zones "rouges" d'inondabilité autour des divers cours d'eau.

Depuis les dernières inondations d'ampleurs en 2015 (si ma mémoire est bonne) un "nettoyage" de La Lergue, de l'Aubaygues, ... avait été effectué.

Aujourd'hui, des arbres ont poussé dans ces rivières, elles ne sont plus nettoyées car l'on ne peut intervenir, la police de l'eau veille.

Mais si lors de prochains épisodes dit "cévenols", ces arbres sont emportés cela engendrera des embâcles, qui causeront d'importants dégâts matériels et peut être corporels.

Au travers la "taxe" GEMAPI" ou autres ne peuvent on intervenir dans le cadre du PLUi de la CCLL pour aller au-devant de problèmes et intégrer cela ou dans le PLUi ou dans les différentes annexes ?

Cordialement.

Réponse de la CCL&L

Cette demande ne concerne pas directement le PLUi qui ne peut pas intervenir directement sur la gestion des cours d'eau. La CCL&L a toutefois bien pris note de cette information et fera le nécessaire à travers sa compétence GEMAPI, si besoin avec l'appui de l'établissement public territorial de bassin Fleuve Hérault.

Analyse de la C.E.

La C.E. confirme la réponse de la CCL&L.

Contr. N° 117 : Mme Bérénice SARDA – LODÈVE.

Bonjour,

Nous sommes propriétaires (en copropriété avec Mme Marie Duchanoy) depuis juillet 2023 de la parcelle 2097 au cadastre (parcelle n° 570 sur le projet de PLUi). Au moment de l'achat de cette parcelle, celle-ci était constructible et le prix a été fixé en fonction de cela. Or il est prévu dans le nouveau PLUi que cette zone devienne en partie "trame verte", zone naturelle forestière. Il ne nous a à aucun moment été fait mention du changement de nature de la parcelle dans le prochain PLUi ni par l'agence immobilière ni par le notaire. Nous subissons donc un préjudice financier important du fait de l'évolution de ces normes d'urbanisme.

Par ailleurs, en 2023 du fait de l'achat en copropriété, le découpage cadastral a changé et le projet de PLUi n'est pas à jour. Comme évoqué ci-dessus le nouveau numéro de la parcelle est le 2097, cette parcelle est désormais d'un seul tenant incluant l'habitation, alors que le PLUi prévoit un découpage selon l'ancien cadastre. Nous vous fournissons en pièce jointe (1) le nouveau découpage cadastral.

En outre, la zone en question n'est pas forestière ni même boisée. Il s'agit d'un terrain en terrasses constitué d'herbes et de quelques arbres fruitiers pour ce qui concerne l'ancienne parcelle 570. Nous vous fournissons en pièces jointes les photos (2), la vue aérienne (3) et les plans d'un géomètre datés de 2023 (4).

Enfin, le projet de découpage de la zone forestière dans le nouveau PLUi est particulièrement injuste car il forme un décroché en "dent creuse" qui vient mordre sur notre parcelle au lieu de suivre un tracé droit. Nous vous fournissons en PJ un zoom sur le projet de PLUi à l'endroit concerné (5).

Nous vous demandons donc de mettre le projet de PLUi à jour du cadastre et de ne pas inclure la zone concernée en zone naturelle forestière. Notre démarche n'est pas de construire à outrance sur le terrain mais de construire éventuellement à l'avenir une maison pour une famille supplémentaire sur une zone qui n'est pas boisée et de planter par ailleurs de nouveaux arbres sur le reste du terrain. Nous sommes engagés dans une démarche de préservation de la biodiversité.

Merci de l'attention portée à notre observation.

Xavier Labasle et Bérénice Sarda propriétaires du 417 vieux chemin de Poujols à Lodève, en copropriété avec Marie Duchanoy.

Réponse de la CCL&L

Favorable.

[Analyse de la C.E.](#)

La C.E. prend acte.

Contr. N° 118 : Mme Marie DUCHANOY – LODÈVE.

Bonjour,

Je suis propriétaire (en copropriété avec M. Xavier Labasle et Mme Bérénice Sarda) depuis juillet 2023 de la parcelle 2097 au cadastre (parcelle n° 570 sur le projet de PLUi). Au moment de l'achat de cette parcelle, celle-ci était constructible et le prix a été fixé en fonction de cela. Or il est prévu dans le nouveau PLUi que cette zone devienne en partie "trame verte", zone naturelle forestière. Il ne nous a à aucun moment été fait mention du changement de nature de la parcelle dans le prochain PLUi ni par l'agence immobilière ni par le notaire. Nous subissons donc un préjudice financier important du fait de l'évolution de ces normes d'urbanisme.

Par ailleurs, en 2023 du fait de l'achat en copropriété, le découpage cadastral a changé et le projet de PLUi n'est pas à jour. Comme évoqué ci-dessus le nouveau numéro de la parcelle est le 2097, cette parcelle est désormais d'un seul tenant incluant l'habitation, alors que le PLUi prévoit un découpage selon l'ancien cadastre. Nous vous fournissons en pièce jointe (1) le nouveau découpage cadastral.

En outre, la zone en question n'est pas forestière ni même boisée. Il s'agit d'un terrain en terrasses constitué d'herbes et de quelques arbres fruitiers pour ce qui concerne l'ancienne parcelle 570. Nous vous fournissons en pièces jointes les photos (2), la vue aérienne (3) et les plans d'un géomètre datés de 2023 (4).

Enfin, le projet de découpage de la zone forestière dans le nouveau PLUi est particulièrement injuste car il forme un décroché en "dent creuse" qui vient mordre sur notre parcelle au lieu de suivre un tracé droit. Nous vous fournissons en PJ un zoom sur le projet de PLUi à l'endroit concerné (5).

Nous vous demandons donc de mettre le projet de PLUi à jour du cadastre et de ne pas inclure la zone concernée en zone naturelle forestière. Notre démarche n'est pas de construire à outrance sur le terrain mais de construire éventuellement à l'avenir une maison pour une famille supplémentaire sur une zone qui n'est pas boisée et de planter par ailleurs de nouveaux arbres sur le reste du terrain. Nous sommes engagés dans une démarche de préservation de la biodiversité.

Merci de l'attention portée à notre observation.

Marie Duchanoy

propriétaires du 417 vieux chemin de Pujols à Lodève, en copropriété avec Xavier Labasle et Bérénice Sarda

Réponse de la CCL&L

Favorable.

[Analyse de la C.E.](#)

La C.E. prend acte.

Contr. N° 119 : SCHNEIDER AVOCATS – Me Tom SCHNEIDER – MONTPELLIER.

Commune : Fozières Parcelles : AC 67 & 76 PLUi : - AC 67 : A (l'essentiel), Ntvb (sud) - AC 76 : Ntvb

Demande : - AC 67 : UC (partie nord) - AC 76 : A

Concertation : n° 141

Cher Monsieur le Commissaire-enquêteur,

Je vous transmets un courrier d'observations à l'enquête publique du PLUi de la CC LODEVOIS & LARZAC, dans les intérêts de Monsieur Mathieu ROLLET.

Ce courrier est accompagné de 4 pièces jointes.

Cordialement

Me Tom SCHNEIDER

Synthèse de la demande :

Par message du 29 novembre 2024, Me Tom SCHNEIDER, avocat, transmet, dans les intérêts de M. Mathieu ROLLET, un courrier accompagné de quatre pièces jointes.

Ce courrier concerne :

1° : la parcelle cadastrée à Fozières sous le n° AC 67 ; partiellement UD dans l'ancien POS, elle est zonée A dans le projet de PLUi ; M. ROLLET demande qu'elle soit partiellement classée UC, selon une délimitation qu'il propose ; il donne les arguments suivants :

- proximité de parcelles bâties,
- desserte en eau,
- présence d'une installation d'assainissement non collectif,
- accès à la voie publique par la parcelle AD 64 dont il est propriétaire,
- permis de construire obtenue en 2016,
- autorisation de défrichement obtenue en 2021, ce qui est de nature à réduire l'aléa "feu de forêt" invoqué par la CCL&L lors de la concertation.

2° : la parcelle cadastrée à Fozières sous le n° AC 76, classée ND dans l'ancien POS, Ntvb dans le projet de PLUi ; M. ROLLET demande son classement en A.

Arguments :

- la parcelle "confronte au Nord et à l'Ouest un zonage agricole".

Observations du commissaire enquêteur

M. ROLLET était venu à la permanence du 28 octobre, pour un premier contact, et prévoyait de déposer ultérieurement une contribution par voie numérique, par l'intermédiaire de son avocat.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

en discontinuité de l'urbanisation existante conforté par la loi Montagne. Le terrain est impacté par un aléa moyen feux de forêt.

La construction illégale est en cours de contentieux au TA

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 120 : M. Hocine BAKIRI – DRAGUIGNAN.

Madame, Monsieur,

Veillez trouver ci-joints les documents demandés par M. Jorge, Commissaire enquêteur avec qui j'ai eu un entretien durant la permanence du samedi 16/11/24 à Lodève.

Bonne réception. Cordialement

Hocine BAKIRI

06.49.46.22.41

Contribution liée à la N°76.

Réponse de la CCL&L

Voir la réponse à la N° 76

Analyse de la C.E.

Cf. n° 76

Contr. N° 121 : M. Julien CORNIER – SAINT-PRIVAT.

Bonjour,

Suite à mon entretien avec le commissaire enquêteur à la mairie de Soubès, je devais lui transmettre ce courrier. En vous souhaitant une bonne réception. Cordialement.

M. CORNIER Julien

PLUi : Airrig + PPRMT + AZI (pie) + bande de recul A75 (pie)

Demande : UE (pie)

PLU : A + AZI (pie) + bande de recul A75 (pie)

M. CORNIER agit pour le compte de la société l'Occitane TP ; il complète la contribution qu'il a faite lors de la permanence du 13 novembre à Soubès (n° 63). Il fournit un plan indiquant la partie de la parcelle C 1198 dont il demande qu'elle soit zonée UE, ainsi que l'emplacement prévisible du bâtiment de 480 m² qu'il projette d'édifier.

Contribution liée à la N° 63

Réponse de la CCL&L

Cf. contribution n° 63

Analyse de la C.E.

Cf. contribution n° 63

Contr. N° 122 : SCA de Lambeyran – Alain CASPARI – LES PLANS.

Mesdames et Messieurs de la Commission d'enquête publique,

La SCA de Lambeyran (dont je suis le propriétaire-gérant) avait présenté trois observations en fin d'élaboration du PLUi.

Les deux premières portant sur le camping et le hameau de Lambeyran dans le vallon du ruisseau de Lambeyran ont été retenues par le service HUP et les organismes dédiés à l'élaboration du PLUi et je ne peux que les en remercier vivement.

En ce qui concerne la troisième relative à la bergerie de Bel-Air sur le plateau dont par sa beauté je m'interrogeais sur l'intérêt patrimonial, l'on m'a indiqué par réponse personnalisée de mettre en avant cette observation lors de l'enquête publique pour cause de tardiveté. J'ai cependant agréablement observé une nouvelle parcellisation spécifique pour ce bâtiment en N°54.

Effectivement, si j'ai bien fait l'observation dans les temps, les photos du bâtiment en question n'ont pu être réalisées qu'après un gros débroussaillage, la cour ayant été envahie par une sorte de verniers du japon espèce très invasive, de sorte que la réponse du HUP était légitime.

Je m'adresse donc à votre commission en remettant cette observation sur la table avec cette fois l'ensemble des photos dont je dispose.

Cette belle bergerie en pierre, datant des années 1800 et quelques, indiquée nouvellement sur le PLUi en parcelle 54 sur le territoire de la commune de Lodève au sein de la parcelle 679, Lieu-dit VERDEYRAS, fait partie d'un ensemble cohérent qui permettait la vie d'un troupeau et de son berger encore dans les années 1990 (en estive). Une partie logement avec un étage y était intégrée.

Elle comprend une cour extérieure, un magasin à fourrage est ce qui est rare de nos jours, et un four à pain malheureusement vandalisé complétait l'ensemble ainsi qu'une citerne de récupération des eaux de pluie présente à l'arrière.

Cette cohérence est complétée à 150 mètres par une source permanente donnant sur une grosse citerne en pierre semi-enterrée à laquelle est adossée une belle petite lavogne encore en état.

Bien qu'assez éloignée cette bergerie est assez accessible par trois accès :

1/ par la piste interne au domaine qui relie le plateau au hameau de Lambeyran en passant par la bergerie plus moderne près de celui-ci.

2 / par la partie de piste qui accède au col de la baraque de Braal.

3/ par la partie de piste qui accède à la D142 plus haut pas très loin des éoliennes de Bernagues.

Une partie du toit est constituée d'arches en pierres.

Une petite partie du toit s'étant effondrée sur la partie soutenue par des poutres en bois, nous avons racheté l'ensemble des poutres nécessaires à la réfection, sans finaliser malheureusement par manque de temps et de crédit.

Tout en conservant le caractère agricole de cette bergerie même si ce n'est qu'à titre d'estive, il me semble que sa beauté nécessiterait une classification patrimoniale à titre de protection.

Éventuellement, peut-être que cette classification permettrait plus facilement de bénéficier de soutien et de prêt pour lui rendre sa destination initiale ne serait-ce que pour l'abri des animaux du domaine.

En effet la SCA de Lambeyran disposant également dans le vallon de Lambeyran d'une autre grande bergerie souhaite à terme réinstaller un éleveur et un troupeau de chèvres ou de moutons. Actuellement chevaux. La bergerie de Bel-Air permet donc l'estive de ces animaux en raison de la taille du domaine et une meilleure utilisation des prés et parcours attenants à celle-ci.

Je me tiens à la disposition de votre commission pour tous renseignements complémentaires ainsi que visite des lieux.

En remerciant votre commission de bien vouloir prendre en considération mon observation d'intérêt patrimonial.

Avec mes meilleures salutations.

Alain Caspari

SCA de Lambeyran

06 86 18 99 56

Réponse de la CCL&L

Favorable au classement de la bergerie.

Analyse de la C.E.

La C.E. confirme et appuie la réponse exprimée par la CCL&L.

Contr. N° 123 : Mme LIEUTARD-BOUGETTE Frédérique & M. LIEUTARD – LATTES.

Commune : Soubès Parcelles : C 519 & C 520 PLUi : N PLU : N sur C 519, A sur C 520

Concertation : 327

Transcription du registre :

Mme LIEUTARD-BOUGETTE Frédérique et M. LIEUTARD sollicitent l'inscription des parcelles cadastrées C 519 et C 520 à Soubès en zone constructible, compte tenu de la desserte électrique à proximité et de la présence à proximité de constructions existantes. Beaucoup de personnes souhaiteraient s'installer dans la nature plutôt que de se trouver dans des lotissements, avec des parcelles de surface réduite.

Signé.

Observations du commissaire enquêteur

- Mme LIEUTARD-BOUGETTE se demandait si le réseau public d'eau potable passait à proximité ; après vérification sur le plan des annexes, ce n'est pas le cas. Il est vraisemblable que la construction voisine dispose d'une ressource autonome ;

- les parcelles sont clôturées ; à l'époque (30 ans ?), M. CARMEL y mettait ses chevaux.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

Aléa Feux de forêt moyen à fort et recul de 20 m d'un cours d'eau

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 124 : M. Jacques BRUSQUE – SOUBÈS.

Commune : Soubès Parcelles : E 74 & B 546 PLUi : - E 74 : Atvb - B 546 : UC + AZI

PLU : - E 74 : Ua - B 546 : UB + AZI

Concertation : 226

Transcription du registre :

M. Jacques BRUSQUE vient compléter ses observations du 26 novembre :

1 - pour la parcelle E 74, il n'y a aucun potentiel agricole.

2 - pour la parcelle B 546 zonée UC, est-il possible de construire, par exemple sur pilotis, en mettant les surfaces habitables au-dessus de la cote des plus hautes eaux de l'atlas des zones inondables ? Si cette cote était atteinte, il y aurait du souci à se faire pour le pont de l'A 75 !

Signé.

Notes du commissaire enquêteur

Arguments pour E 74 :

- pas de potentiel agricole / interdiction de traitement aussi près des maisons ;
- c'est actuellement constructible ;
- on met du UC à Font del Sauze par exemple, mais pas juste à côté du village.

Contribution liée à la N° 107.

Réponse de la CCL&L

Voir la réponse de la contribution N° 107.

Analyse de la C.E.

Cf. n° 107

Contr. N° 125 : M. Maxime VELLAS – SOUBÈS.

Commune : Soubès Parcelles : 1 & 843 PLUi : - AD 1 : UC - AD 843 : A PLU : - AD 1 : Ap - AD 843 : Ap + Ub

Transcription du registre :

Monsieur Maxime VELLAS vient se renseigner sur les dispositions du PLUi en ce qui concerne la parcelle cadastrée AD 1 à Soubès. Il est satisfait du zonage UC retenu pour cette parcelle, alors qu'elle était classée Ap dans le PLU actuel.

Signé.

Réponse de la CCL&L

-

Analyse de la C.E.

Simple demande de renseignements n'appelant pas de commentaire.

Contr. N° 126 : M. Claude CALVET et Apolline CALVET sa fille – LAUROUX.

Commune : Lauroux Parcelles : AD 137, 138 & 141 PLUi : - AD 137, 138p & 141p : UC - AD 138p & 141p : Atvb.

Transcription du registre :

Monsieur Claude CALVET et sa fille Apolline viennent se renseigner sur les dispositions du PLUi en ce qui concerne les parcelles cadastrées AD 137, 138 et 141 à LAUROUX. Ils sont satisfaits du zonage UC retenu pour la parcelle AD 137 et pour une partie des parcelles AD 138 et 141.

Signé.

Réponse de la CCL&L

-

Analyse de la C.E.

Simple demande de renseignements n'appelant pas de commentaire.

Contr. N° 127 : M. Jean BRIATTE au nom de Mme GIRARD-CORDUANT – SOUBÈS.

Commune : Soubès Parcelle : B 522 PLUi : Atvb + Airrig + AZI PLU : A + AZI

Transcription du registre : Monsieur Briatte J Paul, gendre de Madame Girard-Corduant Jeanne, reconnaît le PLUi. Je suis satisfait de l'entretien de Monsieur l'enquêteur. Signé.

Observations du commissaire enquêteur

M. BRIATTE venait se renseigner sur le classement de la parcelle cadastrée B 522 à Soubès, propriété de sa belle-mère. Il reconnaît que le classement retenu par le PLUi est justifié.

Réponse de la CCL&L

-

Analyse de la C.E.

Simple demande de renseignements n'appelant pas de commentaire.

Contr. N° 128 : M. Franck DUCRET – CADOLIVE.

le 25 novembre 9h00 Monsieur DUCRET Franck

En m'appuyant sur les éléments détaillés dans le document ci-joint, je vous sollicite pour reconsidérer le classement des parcelles D 352 et D353, situées rue du Cayre, Salelles, Le Bosc. Je souhaite que ces parcelles soient intégralement reclassées en zone UC ou à défaut qu'une partie d'entre elles soit reclassée conformément au plan présenté dans la figure 4 (page 3) du courrier annexé. Le 25/11/2024 DUCRET Franck. Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Consommation foncière en extension urbaine

La STEP ne permet plus de recevoir de nouveaux effluents.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 129 : M. Sébastien JOURDAN – CLERMONT-L'HÉRAULT.

M. JOURDAN Sébastien le 29/11/24 à 14h20.

Demande d'information sur la parcelle D370 qui est classée en zone agricole et permet les constructions liées et nécessaires à ma profession d'agriculteur.

Réponse de la CCL&L

Favorable.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 130 : Mme Marie GEOTLAS – M. Pierre GELY – LE BOSCO.

Mme GEOTLAS Marie GELY Pierre représentant 15h10

Pour la parcelle H 986 3 531 m² Commune LE BOSCO.

Je demande une modification de la limite d'extension urbaine de manière à la rendre rectangulaire pour la même surface constructible. Signé.

Réponse de la CCL&L

Favorable à surface équivalente

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 131 : Mme Pascale DUVIOL – LE BOSCO.

Mme DUVIOL Pascale demande que la parcelle agricole G 304 à Saint Martin du Bosc, reste une parcelle agricole et non une zone naturelle car elle va être exploitée en fin d'année. Signé.

Réponse de la CCL&L

Favorable.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 132 : M. Jean MOISAN – LE BOSCO.

Jean MOISAN - Suite à l'entretien avec le commissaire, je demande de placer ma maison en zone urbanisée et la constructibilité ou une petite parcelle proche de maisons existantes. Je dépose une lettre explicative. Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

Aléa feux de forêt fort, dans les 20 m d'un cours d'eau, classement EBC

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 133 : M. Joseph FABRE – M. Max QUISSOL – M. Paul CURAN – LE PUECH.

Collectif Lodévois et Larzac de veille citoyens.

Je demande que les commissaires mettent un avis défavorable au PLUi.

J'ai déposé un dossier concernant mes observations.

Réponse de la CCL&L

-

Analyse de la C.E.

Pas de réponse de la CCL&L.

Contr. N° 134 : M. Jean-Claude ZAPATA – LE BOSCH.

ZAPATA Jean-Claude le 29 novembre 2024 à 17h00.

Suite à notre entretien, je souhaiterais que ma parcelle H 546 soit à nouveau incluse dans la zone constructible, sur laquelle un CU m'avait été accordé, contrairement aux parcelles H 1048 qui viennent de rentrer dans le PLUi. Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

aléa feux de forêt fort

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte et confirme la réponse de la CCL&L.

Contr. N° 135 : M. Max QUISSOL – LE PUECH.

Voir le courrier joint au registre.

(Avis défavorable au PLUi).

Réponse de la CCL&L

-

Analyse de la C.E.

Pas de réponse de la CCL&L. M. QUISSOL fait partie du collectif Lodévois et Larzac de veille citoyen (voir N°133).

Contr. N° 136 : M. Nicolas GAUJOUX – VILLEURBANNE.

Madame, Monsieur, veuillez trouver ci-joint la lettre de demande d'autorisation d'aménager les parcelles d'un OAP en deux étapes distinctes, ainsi que l'Arrêté OAP Sectorielle auquel il est fait référence. Cordialement.

Réponse de la CCL&L

Favorable au phasage

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 137 : Mme Valérie GONZALEZ – LE BOSCH.

Mme Gonzalez Valérie le 29/11/2024 à 14h45

Aux vues du projet du PLUi, je constate que ma parcelle section D 878 à Saint Jean de la Blaquière est classée en zone inconstructible.

Je demande qu'elle soit rattachée à la zone 2AU située à proximité.

C'est une propriété que j'ai depuis longtemps et je souhaite en faire profiter enfants et petits-enfants, famille. Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

Parcelle impactée par le recul de 20 m des cours d'eau.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L.

Contr. N° 138 : Mme Bernadette ROUVIER – LE PUECH.

Mme ROUVIER, infirmière, envoie un courrier pour rendre constructible la parcelle N° O 336 au Mas Delon.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

Dans les 20 m d'un cours d'eau et aléa feux de forêt très fort

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 139 : M. et Mme Michel et Brigitte VAN DER DONCKT-WAGEMANS – LE PUECH.

M. et Mme Michel et Brigitte VAN DER DONCKT-WAGEMANS, ont adressé un courrier demandant la suppression de la zone inondable qui frappe leur parcelle N° 619 au Hameau de Rabejac commune de LE PUECH, car celle-ci est située en hauteur par rapport à la rivière. Ils joignent un courrier à l'appui d'extraits de plans et de photos.

Réponse de la CCL&L

Le PLUi ne permet pas de supprimer les servitudes établies par les services de l'État

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 140 : Mme Céline LAURES – LE BOSCH.

Madame Céline LAURES au travers d'un courrier qui est joint au registre, s'oppose catégoriquement au projet de PLUi qui prévoit un emplacement réservé N° 8 pour création de voirie à retracer, d'une superficie de 2 102 m², qui traverse sa propriété.

(Voir courrier joint au registre).

Réponse de la CCL&L

Voir la réponse à la contr. N° 38

Analyse de la C.E.

Cf. n° 38

Contr. N° 141 : FRANSYLVA 34 & Fédération des groupements forestiers 34 (M. Marc CLOPEZ) – LES PLANS.

Contributions liées : 81 et 106

Réponse de la CCL&L

Cf. contribution n° 81

Analyse de la C.E.

Cf. contribution n° 81

Contr. N° 142 : Mme Céline LAURES – LE BOSC.

Contributions liées : N° 38 & 140

Réponse de la CCL&L

Voir la réponse à la contr. N° 38

Analyse de la C.E.

Cf. n° 38

Contr. N° 143 : M. Bruno BARASCUT – LES RIVES.

Doublon de la contribution N° 114.

Réponse de la CCL&L

-

Analyse de la C.E.

La CE prend acte que la CCL&L n'a pas souhaité répondre à cette contribution.

Contr. N° 144 : Mme Sylvie RUDEL – LE BOSC.

Rudel Sylvie - Saint-Etienne de Gourgas.

Venue ce jour pour rappeler ma demande concernant les 3 parcelles constructibles sur Saint-Etienne O 210 / O 404 et O 402 susceptibles de passer en zone agricole. suite à 1 recommandé début novembre et à un mail courant novembre demandant un rendez-vous et des explications logiques et justes à ces changements. Signé.

Contribution liée aux N° 52, 103 et 184.

Réponse de la CCL&L

Voir contribution n° 52

Analyse de la C.E.

Voir contribution n° 52

Contr. N° 145 : M. et Mme Guy GUYON – LE PUECH.

Hugon Marie-José.

Je vous confirme notre échange de ce jour visant 2 dossiers :

- Le Puech : Hugon Guy et Marie-José.
- Le Caylar : Hugon Cedrik.

J'interviens au titre du Collectif Lodévois et Larzac de veille citoyenne. Signé.

Réponse de la CCL&L

Le Puech - Hugon Guy et Marie-José :

Les parcelles sont classées en zone Uc

Le Caylar - Hugon Cedrik :

Le sud du village du Caylar est actuellement peu urbanisé et comporte de nombreuses « dents creuses ».

La CCL&L souhaite que son urbanisation soit maîtrisée afin de :

- Prendre en compte les risques, et notamment l'inondation par ruissellement / débordement (des secteurs inondables sont ainsi classés inconstructibles),
- Préserver son cadre champêtre et la perspective d'entrée de village. Celle-ci se caractérise par les champs du Ségala au premier plan, une urbanisation discrète masquée par la végétation au second plan, et à l'arrière-plan la silhouette du village (Tour et Roc castel). Afin de préserver ce plan et les masques végétaux, des EBC ont été identifiés dans la zone urbaine.

En complément, la CCL&L a fait le choix de densifier l'urbanisation dans le secteur à urbaniser situé en proximité immédiate du centre-village et des services.

Sur les 4 555 m² de propriété, 1 375 m² sont impactés par un secteur où l'urbanisation est limitée par le risque inondation (ruissellement) et par un Espace Boisé Classé.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 146 : M. Nicolas GAUJOUX – M. Renaud GAUJOUX – LES PLANS.

Nicolas Gaujoux, Renaud Gaujoux.

Commune de Les Plans.

Sujet : Demande d'adaptation de l'OAP "Les chênes truffiers" (parcelles 749 et 750) afin de permettre un aménagement indépendant des 2 parcelles dans le temps.

Nous soumettrons un dossier complémentaire en ligne. Signé.

Réponse de la CCL&L

Favorable

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 147 : Mme Élodie PRADEL – SAINT-MICHEL.

Elodie Pradel, commune de St Michel

Je suis venue vérifier que dans le PLUi, mon projet de bergerie sur les parcelles AE 188, AE 187, AE 186 soit toujours possible comme indiqué dans le courrier du 15/07/2024. Signé.

Réponse de la CCL&L

Le terrain est prévu en zone agricole. Il n'y a pas de risque particulier identifié.

Les constructions d'une bergerie et d'un hangar sont donc possibles sous réserve de justifier leur nécessité pour l'exploitation agricole.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 148 : M. Sébastien VIALA – LE CAYLAR.

M. Viala Sébastien Le Caylar

Serait-il possible de buser le CD9 pour éviter une nouvelle catastrophe naturelle sur ma parcelle AB 741 qui a été inondée en 2014 ? Signé.

Réponse de la CCL&L

La demande sera étudiée avec le CD34

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 149 : M. Olivier et Caroline CRISTOL – M. et Mme Georges CRISTOL – ROMIGUIÈRES.

Dépôt de documents (7 pages)

Demande de Olivier et Caroline Cristol et de M. et Mme Georges Cristol de maintenir l'emplacement réservé sur la parcelle A 183 de la commune de Romiguières afin de faciliter et de sécuriser la circulation dans le village.

Réponse de la CCL&L

Maintien de l'ER comme demandé par le CD34

Analyse de la C.E.

Après étude du dossier, la CE s'interroge sur la justification du classement de la seule parcelle A 183 dans sa totalité en emplacement réservé. En effet, aucun projet d'élargissement routier de la RD142E2 n'a encore été étudié par le Département et au vu

du plan de situation, la nécessité de mobiliser l'intégralité de cette parcelle n'est pas évidente.

Contr. N° 150 : M. Michel ROUVIER – SAINT-PIERRE-LA-FAGE.

ROUVIER Michel Saint-Pierre de la Fage

(Représente la famille de Dominique CAISSO et ses enfants Garion et Léna CAISSO)

1- Suppression de l'emplacement réservé sur la parcelle 282 (car il existe une solution alternative sur la parcelle communale B 246).

2- Concernant la parcelle A 72 qui était en zone constructible, je constate dans le PLUi que la surface constructible de cette parcelle a été réduite. Je souhaite qu'une partie plus importante reste constructible et que soit prévu un accès à la partie agricole de cette parcelle. Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'extension du cimetière doit se faire en continuité de celui existant. Il n'est donc pas pertinent d'envisager l'extension sur les parcelles appartenant à la commune (B246, 228 et 161) qui ne sont pas en continuité.

Par ailleurs, l'emprise de l'emplacement réservé sur la parcelle B282 est relativement faible (200 m²) et il a été décidé de conserver une bande constructible au sud de la parcelle (environ 2 500 m²), en continuité du village.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 151 : M. Bernard PRADEL – LE CAYLAR.

Bernard PRADEL Le Caylar

Concernant la parcelle AC 85, je souhaiterais savoir la raison du classement en zone à risque d'inondation inconstructible ? Y a-t-il une étude qui le prouve ? Pourquoi sur la parcelle en face AC 26 classée de la même manière, 3 maisons viennent d'être construites en 2024 ?

Je souhaiterais que l'interdiction de construire soit levée en raison du mauvais classement de façon arbitraire par la municipalité. Signé.

Réponse de la CCL&L

La CCL&L est bien consciente de la fragile justification de ces zones inconstructibles mais préfère, par principe de précaution, prendre ce risque de fragilité juridique plutôt que celui d'ignorer une connaissance du risque pouvant avoir des conséquences potentielles sur les personnes et les biens.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse de la CCL&L. En outre, la C.E. a demandé la justification du classement de cette parcelle en zone inconstructible. La CCL&L a répondu que ce classement a été décidé par le maire de Le Caylar à la suite d'une inondation récente.

Contr. N° 152 : M. Éric DUVIOL – LE BOSQ.

M. Éric DUVIOL a déposé un courrier en mairie de LE BOSQ.

Ce courrier est joint au registre.

En tant qu'agriculteur, il demande une modification du règlement graphique pour passer ces terrains B 90, 95 et 1114 en zone agricole A, plutôt qu'en zone N.

Réponse de la CCL&L

Favorable.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 153 : M. Bernard PRADEL – LE CAYLAR.

Propriétaire en indivision avec mes sœurs sur la commune du Caylar d'une parcelle de 95 a cadastrée AC 85 . Je remarque qu'une grande partie de cette parcelle est classée inondable, je voudrais avoir accès aux documents d'étude géologique ou hydrogéologique qui justifient ce classement. (a ma connaissance il n'y en a pas) . Personne n'a jamais vu d'eau s'accumuler dans cette zone , pour ce qui connaissent Le Caylar il n'y a aucun cours d'eau sur la commune , et le risque de tsunami est modéré. Ce classement s'est fait au "doigt mouillé" et c'est la raison de ma requête. Je précise que dans la partie la plus basse du terrain depuis maintenant 20 ans environs il a été aménagé une pompe de relevage pour l'assainissement municipal pompe qui aurait disjoncté depuis longtemps si elle avait été submergée. De plus un terrain situé en face cadastré AC 25 classé de la même façon a vu cette année la construction de 3 villas individuelles (la dernière n'est pas tout à fait terminée). Nous ne sommes pas une incohérence prés dans cette commune! Pour les raisons invoquées si dessus je demande la levée de l'interdiction de construire en raison de risque d'inondation.

Cette demande a déjà été formulée dans la contribution N° 151 faite à la permanence du mardi 3 décembre 2024 à Le Caylar.

Réponse de la CCL&L

Voir la réponse pour la contribution N° 151.

Analyse de la C.E.

Cf. n° 151

Contr. N° 154 : M. Serge RAVAILLE – FOZIÈRES.

Commune : Fozières Parcelles : 31 à 34 (vraisemblablement section AD) PLUi : A

Demande : constructible, pour la parcelle située "au-dessus de son habitation" (vraisemblablement AD 34, la maison existante étant sur AD 33)

Synthèse du message :

M. RAVAILLE a son habitation sur ces parcelles ; il souhaite que la parcelle au-dessus de son habitation devienne constructible pour que sa fille y établisse sa résidence principale.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

Aléa Feux de forêt très fort

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 155 : M. Yoann REVERSAT – MONTPELLIER.

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par la présente, je souhaite soumettre une demande concernant le reclassement envisagé des parcelles cadastrales 292, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303 et 304, qui appartiennent à ma famille depuis plusieurs dizaines d'années, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

Actuellement, les parcelles 296, 297 et 299 sont classées en zone constructible. Il semblerait qu'elles soient désormais destinées à passer en zone naturelle dans le projet de PLUi, ce que je conteste pour les raisons suivantes :

1 -> Retour à Montpellier et valorisation des parcelles :

Après avoir vécu à Paris, ma famille et moi sommes revenus nous installer à Montpellier il y a 5 ans. Depuis cette période, nous avons activement travaillé à la valorisation de ces parcelles en y plantant des arbres (notamment des oliviers, pommiers, pêcher, abricotiers, noyers et grenadiers) et en développant un potager familial.

2 -> Utilisation actuelle du terrain :

Ces parcelles accueillent aujourd'hui 35 oliviers, 8 cerisiers, 7 abricotiers, 7 pruniers, 6 noyers, 5 pommiers, 2 figuier, 1 amandier, 3 goings, 2 grenadier, 1 pêcher, 1 plaqueminer, et 1 arbousier, ainsi qu'un potager familial en pleine production. Ces activités participent à l'entretien régulier du site et à sa contribution au paysage agricole local.

3 -> Projet futur :

Si ces parcelles restent constructibles, nous souhaiterions, à moyen terme, y construire une habitation familiale. Ce projet s'inscrit dans notre volonté de continuer à vivre et à développer nos activités sur ce territoire.

4 -> Caractère préjudiciable du reclassement en zone naturelle :

Si ces parcelles venaient à être classées en zone naturelle, cela limiterait considérablement leur usage, notamment nos capacités à entretenir et développer ces activités agricoles.

5 -> Éléments complémentaires :

Afin d'illustrer l'état actuel des parcelles et les activités qui y sont menées, je joins à cette demande des photos récentes des parcelles. Ces documents montrent les arbres plantés, le potager et l'entretien régulier du terrain.

Demande principale : maintien en zone constructible des parcelles 296, 297 et 299

Nous demandons en priorité que ces parcelles restent classées en zone constructible, afin de préserver leur vocation initiale et de permettre leur exploitation future, notamment pour des projets familiaux ou agricoles.

Demande secondaire : reclassement en zone agricole AH des parcelles 292, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303 et 304

Si le maintien en zone constructible ne s'avérait pas possible, nous demandons que ces parcelles soient reclassées en zone agricole AH, ce qui refléterait mieux leur usage actuel. Ce reclassement permettrait également de pérenniser les activités agricoles que nous y menons, tout en contribuant au dynamisme économique et écologique local.

Nous espérons que ces arguments sauront retenir votre attention. Je reste à votre disposition pour tout complément d'information ou pour échanger davantage sur la situation de ces parcelles.

Dans l'attente de votre retour, je vous remercie par avance pour la considération que vous porterez à notre demande et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations respectueuses.

Contribution liée à la N° 58.

Cf. synthèse au n° 58

[Réponse de la CCL&L](#)

[Voir la réponse du N° 58.](#)

[Analyse de la C.E.](#)

[Cf. n° 58](#)

Contr. N° 156 : M. et Mme Nadège et Gérard COUDERT – LE BOSC.

Bonjour suite à votre courrier du 25 juin (reçu qu'au mois de décembre après notre demande téléphonique sur la boîte mail) je conteste l'inscription de la parcelle 357 le Bosc. Comme indiqué sur vos courriers celle-ci ne m'appartient pas. Vous me refusez la construction ou le dépôt d'un mobil home sur une petite superficie sur la parcelle H356 qui elle m'appartient. et à laquelle j'ai demandé un permis à la mairie. je conteste par ces faits votre décision sur laquelle apparaît sur vos courriers une erreur de parcelle 357 qui ne m'appartient pas. je conteste votre réponse et demande un recours afin de réétudier mon dossier sur des données exactes pour pouvoir envisager la suite de mon projet comme me l'avait accordé Monsieur Daniel Guibal ancien maire du Bosc.

[Réponse de la CCL&L](#)

[La demande sera vérifiée au cadastre avec la commune](#)

La parcelle est hors de l'enveloppe urbaine existante en zone agricole.

[Analyse de la C.E.](#)

La C.E. prend acte.

Contr. N° 157 : M. Julien TANNIOU – FECAMP.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Nous avons acheté en 2004 la parcelle 238 sur la commune des Rives sur laquelle avait déjà été déposé un permis de construire qui avait été accepté. La vie et nos finances ont fait que nous n'avons pas pu pendant toutes ces années construire la maison que nous souhaitons bâtir. Mais nous n'avons jamais abandonné ce projet et de ce fait nous n'avons jamais voulu nous séparer de ce petit terrain et nous considérons un projet plus simple pour l'avenir.

Quel n'a pas été notre choc lorsqu'en 2020 nous avons appris, sans aucune communication préalable, que notre terrain n'était plus constructible, que nous ne pouvions rien faire, et qu'il n'y avait même pas à priori de dédommagements.

Nous ne comprenons toujours pas, d'autant plus que le terrain est entouré de maisons.

Nous nous battons depuis et avons mis toutes nos économies dans un cabinet d'avocats car nous n'avons pas pu trouver d'interlocuteurs dans cette histoire. Il semblerait que vous soyez notre dernier espoir pour reconsidérer cette situation.

C'est dans cet espoir, Monsieur, que nous en remettons à vous et restons à votre disposition pour toute info supplémentaire.

M. Julien Tanniou Melle Emmanuelle Boinvilliers

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Le terrain est concerné par un périmètre de protection rapproché d'un captage empêchant toute construction nouvelle. Le terrain est également impacté par un aléa feux de forêt fort

[Analyse de la C.E.](#)

La C.E. rejoint l'analyse de la CCL&L.

Contr. N° 158 : Agence de Gestion de l'Immobilier de l'État – PARIS

Demande de mise en compatibilité du PLUi avec un projet de centrale agrivoltaïque, développé par l'Agence de Gestion de l'État, sur un délaissé de l'A75, appartenant à l'Etat, et situé sur les communes de Lodève et Fozières.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Bonnes terres arables, irrigables ayant un potentiel agronomique. Plusieurs agriculteurs exploitent le site.

Impact paysager fort dans la plaine de la Lergue et covisibilité avec le village perché de Poujols + Escalette

Non identifié par la chambre d'agriculture dans sa cartographie des potentiels ZADER en zones agricoles

En contradiction avec le PADD du PLUi et le SCoT.

[Analyse de la C.E.](#)

La C.E. prend acte.

Contr. N° 159 : Agence de Gestion de l'Immobilier de l'État – PARIS

Demande de mise en compatibilité du PLUi avec un projet de centrale photovoltaïque, développé par l'Agence de Gestion de l'Immobilier de l'État, sur un délaissé de l'A75, appartenant à l'État, et situé sur la commune de Saint-Félix-de-l'Héras.

L'AGILE demande de classer en Npv (secteur favorable au développement de l'énergie photovoltaïque) les parcelles du projet de centrale photovoltaïque sur un délaissé de l'autoroute A75 à Saint-Félix de l'Héras.

Réponse de la CCL&L

Favorable uniquement sur les 5 ha de délaissés autoroutiers dont le zonage est à préciser par la commune

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 160 : communauté de communes Lodévois et Larzac – LODÈVE.

Contribution déposée au nom de la communauté de communes Lodévois et Larzac.

Réponse de la CCL&L

-

Analyse de la C.E.

La CCL&L a déposé une contribution de 8 pages listant des modifications à apporter au rapport de présentation et à son résumé non technique d'une part (5 pages), au règlement (1 page) et aux annexes (2 pages). Il s'agit pour l'essentiel de corrections de coquilles ou d'omissions, mais quelques-unes des modifications touchent au zonage (par exemple transformation du zonage Ah en Nh à Soubès, du zonage Nstecal en Astecal aux Barasquettes). Il est regrettable que ces modifications n'aient pas été apportées au dossier avant l'enquête ; elles ont fait l'objet d'un dépôt sur le registre dématérialisé le 5 décembre, veille de la clôture ; ni le public, ni les PPA et PPC n'en ont eu connaissance. Si la C.E. estime que ces modifications n'auraient pas eu pour effet de modifier de façon substantielle le projet de PLUi, elle ne pense pas devoir les prendre en compte et s'en tient, dans son analyse, à l'examen du PLUi tel qu'il a été mis à l'enquête

Contr. N° 161 : Mme Fabiola Sharya BELKHADRA – LODÈVE.

Le 29/11/2024 à 9h42 : Ce jour nous avons rencontré le commissaire enquêteur ce jour concernant les parcelles 448 et 449 section B à Lodève pour lesquelles un projet d'extension est demandé par un permis de construire déposé : PC03414224LOO28. Nous souhaitons que cette demande soit acceptée afin de pouvoir y vivre. Nous acceptons le PLUi futur, mais ce projet reste modeste et en respect de l'environnement, non concerné par les aléas et bénéficie de tous les réseaux publics. Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable pour la demande de classement.

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne). Aléa Feux de forêt exceptionnel.

Extensions et annexes possibles en zone N.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 162 : M. Xavier LABASLE – LODÈVE.

Suite à l'entretien avec le commissaire enquêteur concernant les parcelles 2097 / 2098 / 2099 au cadastre, 570 sur le PLUi. Nous avons acheté en juin 2023 constructible en vue de construire une maison familiale supplémentaire, conscient de ne pas vouloir rendre la totalité de la parcelle urbanisable nous demandons de déplacer la limite de la zone verte afin de rendre notre projet réalisable. Nous subissons un préjudice financier énorme. A un an près, nous ne nous serions pas endettés. La zone constructible pérennisée sur le PLUi ne nous permet pas de réaliser notre projet vu la configuration du terrain. Or la zone verte en projet ne correspond pas à de la forêt actuellement mais à une zone déjà défrichée. Signé.

Réponse de la CCL&L

Favorable.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 163 : M. Jean BEAUMONT – Entr. SARL Aux Quatre Feuilles d’Oc – LODÈVE.

Nous sommes une entreprise SARL “Aux Quatre Feuilles d’OC” nous avons remarqué qu’une partie du terrain N°327 avait été amputée d’une zone déclassée. Nous souhaitons qu’elle soit réintégrée dans la parcelle en zone constructible afin de pouvoir faire progresser l’entreprise. Signé.

Réponse de la CCL&L

Favorable pour le petit triangle ouest (100 m²).

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 164 : Mme Gilberte PERES-PENNAUX – LODÈVE.

Le 04/12/2024 à 9h00

- Suite à la contribution N° 2 versée sur le registre dématérialisé, je suis venue rencontrer le commissaire enquêteur pour obtenir des éclaircissements sur l’avenir de notre propriété classée 2AU au PLUi et N zone naturelle.
- La limite de la zone 2AU n’est pas logique est impacte fortement l’attractivité du terrain. Une modification des limites est demandée.

Signé.

Contribution liée à la N° 2.

Réponse de la CCL&L

Voir réponse à la contribution N° 2.

Analyse de la C.E.

Cf. n° 2

Contr. N° 165 : M. Jacques PUIG – LODÈVE.

Le 04/12/2024 à 10h15

Venu me renseigner sur la possibilité de construire sur ma parcelle section AL N°932 à Lodève. Celle-ci est située en zone UC.

Réponse de la CCL&L

-

Analyse de la C.E.

Simple demande de renseignements n’appelant pas de commentaire.

Contr. N° 166 : Mme Elsa GRATACOS – LA VACQUERIE.

Le 04/12/2024 à 10h50

Venue me renseigner sur ma parcelle en vue de travaux de rénovation.

Remarque sur les projets de photovoltaïsme en zone N contradictoires avec la non-artificialisation des sols.

Signé.

Réponse de la CCL&L

En zone UApât, possibilité d’extension.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 167 : M. Jacques LEVEQUE – SORBES.

Le 04/12/2024 à 11h15

Jacques LEVEQUE gérant de la SARL JL Électronique demande le classement de la parcelle AB 148 à SORBS en zone Enr photovoltaïque et non agricole. Signé.

Réponse de la CCL&L

Lors du CM du 21 déc 2023, suite à la demande de M. Leveque : "la Commune ne définit pas de zone ZADER et privilégie le photovoltaïque sur les toits des installations communales" Toutefois, au PLUi, la CCL&L pourrait identifier une zone Npv au droit strict de l'installation.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 168 Mme Marième HUCKEL – LES RIVES.

Bonjour,

Propriétaire d'une parcelle AI 268 sur la commune des Rives concernés par le PLUi, je conteste sur le fond et sur la forme le changement de nos parcelles qui deviennent des zones agricoles alors qu'elles étaient constructibles et qu'un permis de construire déposé en 2006 avait été accepté.

Nous déplorons un manque évident d'équité dans le traitement de nos parcelles au regard d'autres concernés également mais demeurant en zone résidentielle sans aucune justification.

Le courrier attaché à cette contribution est en pièce jointe.

Espérant pouvoir avoir confiance en vous Monsieur le Commissaire enquêteur quant à la régularité de cette procédure et votre justesse de jugement, je vous prie de croire en nos salutations les plus sincères.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Le terrain est concerné par un périmètre de protection rapproché d'un captage empêchant toute construction nouvelle. Le terrain est également impacté par un aléa feux de forêt fort

Analyse de la C.E.

La CE rejoint l'analyse de la CCL&L.

Contr. N° 169 : M. et Mme Pierre et Marie-Noëlle DUSSART – SAINT-MARTIN DU BOSC.

A l'attention de Monsieur Jean Jorge, Président de la commission d'enquête

Monsieur,

Nous vous prions de trouver en pièce jointe un courrier en complément de notre entretien du 6 Novembre 2024, contribution N°35, dans lequel nous souhaitons apporter quelques précisions que nous n'avons pas eu le temps d'exprimer par écrit.

Nous vous remercions de bien vouloir nous en accuser réception.

Bien cordialement,

Monsieur et Madame Dussart Pierre

Réponse de la CCL&L

Favorable sur 300 à 500 m² sur les parcelles G221 et 1504

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 170 : M. et Mme Pierre-Marie et Alexia QUISSOL – LE PUECH.

M. le commissaire enquêteur,

Nous souhaitons faire plusieurs observations suite à la présentation du projet de PLUi sur notre commune :

- Village du Puech :

Après de lourds travaux d'assainissement très coûteux, nous nous questionnons sur la pertinence de l'élargissement de la zone constructible sur le versant opposé du centre-bourg. Comment amortirons-nous ces investissements ?

Cela en entraînera-t-il de nouveaux ?

- Hameau du Mas Delon (cf plan joint) :

Nous sommes propriétaires de la parcelle 497 qui se trouve à 80 m à vol d'oiseau du centre historique et subit trois OLD de trois maisons différentes non-continues. Comment se fait-il qu'elle ne soit pas dans la zone prévue constructible ? Pour exemple la parcelle 336 est à plus de 180 m du centre et est dans la zone. Autre exemple, la parcelle 461 est à plus de 150 m et est coupée du centre par une route départementale ... nous nous interrogeons sur les critères visiblement variables selon les hameaux.

- Hameau de Rabejac :

Le morcelage de ce hameau est incompréhensible, unifier le centre semblerait le plus logique.

Il serait certainement bon de réétudier le projet en toute impartialité avec des critères identiques et clairs sur l'ensemble de la commune.

Veuillez trouver, M. le commissaire enquêteur, nos salutations respectueuses.

Alexia et Pierre-Marie QUISSOL

Réponse de la CCL&L

Défavorable.

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.

Dans les 20 m d'un cours d'eau et aléa feux de forêt exceptionnel.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 171 : M. Cédric BALDARE – SAINT-PIERRE-DE-LA-FAGE.

Bonjour, je suis propriétaire de la parcelle A 111 sur la commune de Saint Pierre de la Fage. Mon projet de construction sur cette parcelle est en cours (Permis PC 03428312C002) , étant tenu budgétairement, quelques petites adaptations ont été nécessaires (sur les menuiseries extérieures essentiellement). Je voulais donc poser un permis modificatif quand l'enveloppe extérieure (clos couvert) du deuxième bâtiment sera terminée. Avec la mise en place du nouveau PLUi ma parcelle est retirée dans son intégralité de la zone urbanisable, pourrai-je donc encore poser un permis modificatif après la mise en place de ce nouveau PLUi? Je souhaitais aussi faire un annexe type ombrière photovoltaïque pour faire une station de recharge et de parking pour 2 véhicules, Cet annexe pourra-t-il être réalisé dans le cadre du nouveau PLUi ? En vous remerciant Cédric Baldare.

Réponse de la CCL&L

En zone A, le projet d'extension, de modification et de création d'annexes est possible sur une construction existante selon les conditions du règlement du PLUi.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 172 : M. et Mme Frédéric et Carmen LORCA – LODÈVE.

Courrier déposé au siège de la CCL&L.

Contribution liée à la N° 78.

Réponse de la CCL&L

Voir réponse de la N° 78.

Analyse de la C.E.

Cf. n° 78

Contr. N° 173 : Mme Corinne QUATREFAGES – SAINT-PONS-DE-THOMIÈRES.

Commune : Saint-Etienne-de-Gourgas Parcelles : C 238, 239, 343, 347, 411, 413
PLUi : Airrig (239p), A (238, 239p, 343p, 347, 411, 413), N (343p), AZI (238p, 239)
Demande : Constructible

Concertation : -

Synthèse du courrier :

Madame QUATREFAGES conteste l'inconstructibilité de ces parcelles, notamment de la C 347, alors qu'existent à proximité des habitations avec présence d'eau et d'électricité et qu'elle souhaite y construire en vue de sa retraite.

Réponse de la CCL&L

Défavorable.

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

Aléa Feux de forêt exceptionnel.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 174 : Mairie de PÉGAÏROLLES DE L'ESCALETTE.

Commune : Pégairolles-de-l'Escalette Parcelles : 102 & 41 PLUi : A, NI, N-STEAL-5
Demande : Modification du périmètre du STECAL 5

Concertation : -

Synthèse du courrier :

La commune souhaite la modification du projet de STECAL à la ferme des Barasquettes. Elle se réfère à une délibération du conseil municipal du 27/03/2024 et annexe à son courrier une note établie par Mélanie & Sébastien VALANCOGNE (ferme des Barasquettes). Dans cette note, est proposée, en vue du développement de l'écotourisme durant toute l'année, l'installation d'une aire de camping incluant 6 cabanes en bois. Deux plans sont joints en vue de la délimitation du STECAL.

Contribution liée à la N° 182

Réponse de la CCL&L

Voir réponse de la N° 182.

Analyse de la C.E.

Cf. n° 182

Contr. N° 175 : Mme Bénédicte GALTIER – LE BOSQ.

Un courrier est déposé au registre.

Doublon avec les N° 18 et 177.

Réponse de la CCL&L

Voir la réponse à la N° 18.

Analyse de la C.E.

Cf. n° 18

Contr. N° 176 : M. Gérard CURAN – LE PUECH.

Un courrier est joint au registre.

Doublon avec les contributions N° 21, 26, 29, 44, 60, 183 et 208.

Réponse de la CCL&L

Voir les réponses des N° 21, 26, 29, 44, 60, 183 et 208.

Analyse de la C.E.

Contr. N° 177 : M. Bénédicte GALTIER – LE BOSQ.

Bonjour,

Dans le cadre de ma demande de maintien de la parcelle N°591 en zone constructible (à Salelles du Bosc), sur laquelle j'ai mon habitation, veuillez trouver ci joint mon courrier donnant les éléments complémentaires à mon entrevue avec le président de l'enquête publique, le 28/10/2024, en Mairie de LE BOSC.

Cordialement,

Mme Bénédicte GALTIER

Doublon avec les contributions N° 18 et 175.

Réponse de la CCL&L

Voir la réponse à la N° 18.

Analyse de la C.E.

Cf. n° 18

Contr. N° 178 : ARKOLIA – MAUGUIO.

Contribution à l'enquête publique du PLU-i du Lodévois et Larzac

Pièce jointe (1) : ARK_17D0170_Contribution EP PLUi avec Annexe_2024 (27 pages)

Monsieur le Président de la Commission d'Enquête publique,

Nous vous prions de trouver en pièce-jointe une contribution au projet de PLU-i du Lodévois et Larzac relative à l'agrivoltaïsme et au projet agri-solaire que nous portons sur la commune de Le Cros depuis 2018 et actuellement en cours d'instruction par les services de l'Etat.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information. Bien cordialement.

Romain LATCHOUMANIN - Ingénieur projets photovoltaïques.

Réponse de la CCL&L

Prise en compte des informations déposées

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 179 : M. René ROUX – CARTELS-DU-BOSC.

M. René ROUVE 14h30

A la suite de l'entretien avec le commissaire enquêteur j'ai vu que ma parcelle 1506 au rond-point des oliviers est classée en zone A inconstructible, à la suite du partage familial pour éviter un préjudice à mon fils qui souhaite construire je vous demande de classer cette parcelle en constructible. Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable.

Consommation foncière en extension urbaine.

La STEP ne permet plus de recevoir de nouveaux effluents.

Terre agricole.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 180 : M. Jacques BRUN – LE BOSC.

M. Jacques BRUN le 4 décembre à 15h

Comme suite à l'entretien que j'ai eu avec le commissaire enquêteur je demande que ma parcelle référencée A129 soit réexaminée en élargissant la zone constructible sur l'ensemble de la parcelle en tenant compte aussi de la surface réduite en raison de l'élargissement de la route soit un retrait de 1,50 m par rapport à la limite de la propriété. Par ailleurs, je note que la zone de prévention du risque inondation est nettement surévaluée par rapport à la réalité. Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable.

Il a été retenu d'inscrire une partie du secteur en zone à urbaniser ouverte (1AU) dans la limite des capacités de la station d'épuration, du recul de 20 m du cours d'eau et de la protection des terres agricoles.

[Analyse de la C.E.](#)

La C.E. prend acte.

Contr. N° 181 : Mme Laetitia VALDEYRON – USCLAS-DU-BOSC.

4 décembre 2024 à 15h15

M. VALDEYRON Grégory

Pourquoi mon terrain étant constructible dans le PLU, n'en fait plus partie dans le projet de PLUi ?

Je souhaiterais connaître les raisons.

A savoir que ce terrain a été en partie viabilisé. Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Consommation foncière en extension d'urbanisation

Aléa feux de forêt moyen à fort

Toutefois le zonage sera re-précisé pour s'adapter aux autorisations obtenues

[Analyse de la C.E.](#)

La C.E. prend acte.

Contr. N° 182 : Mme Mélanie VALANCOGNE – PÉGAÏROLLES-DE-L'ESCALETTE.

4 décembre à 15h40.

Après analyse avec le commissaire enquêteur, nous avons constaté que le projet de STECAL N°5 au lieu-dit "Les Barasquettes" à PÉGAÏROLLES DE L'ESCALETTE de 8 683 m² a reçu un avis favorable de la CDNPS. Malheureusement le projet d'implantation ne correspond pas à l'implantation demandée. Signé.

Réponse de la CCL&L

Favorable

[Analyse de la C.E.](#)

La C.E. prend acte.

Contr. N° 183 : M. Gérard CURAN – LE PUECH.

Nous demandons l'alignement de nos deux maisons sur le 441 B jusqu'au vieux village inscrit dans le PADD des Hémies n'est pas appliqué sur notre parcelle contrairement au "Mas Delon" et à "Rabejac". Signé.

Doublon avec les contributions N° 21, 26, 29, 44, 60, 176 et 208.

Réponse de la CCL&L

Voir les réponses des N° 21, 26, 29, 44, 60, 176 et 208.

[Analyse de la C.E.](#)

Contr. N° 184 : Mme Sylvie RUDEL – LE BOSC.

Commune : Saint-Etienne-de-Gourgas Parcelles : C 210, 402 & 404 PLUi : A ; AZI sur partie ouest de C 210

Concertation : n° 317 Demande : Constructible

Transcription du registre :

RUDEL Sylvie, venue voir M. CABANE car référent sur le secteur des contreforts du Larzac.

Remis un courrier daté du 1er décembre expliquant mes souhaits, c'est à dire conserver au moins 2 parcelles en constructible, la C 210 et C 402 limitrophes et attenantes de parcelles construites (1 villa à moins de 5m et une à moins de 14 m.) Signé

Observations du commissaire enquêteur

Mme RUDEL précise :

- que le maire avait toujours dit que ces parcelles seraient constructibles, mais que le passage du POS au PLU, puis du PLU au PLUi ont été des motifs de retard ;
- que les deux parcelles extrêmes sont plates (c'étaient des vignes), l'intermédiaire en pente (bois) ;
- l'entretien est actuellement effectué par pâturage (chevaux) ; elle ne veut pas les voir partir en friche ;
- qu'elle aura une faible retraite et est actuellement en invalidité.

Je renseigne Mme RUDEL sur les obligations de débroussaillage (qui incombent à ceux de ses voisins qui ont une construction à moins de 50 mètres).

Contribution liée aux N° 52, 103 et 144

Réponse de la CCL&L

Voir contribution n° 52

[Analyse de la C.E.](#)

Voir contribution n° 52

Contr. N° 185 : Mme Hélène CLAPIER – LODÈVE.

Commune : Soubès Parcelles : C 780 PLU : A PLUi : N (sud), A (nord), UC (nord, pour 860 m²). Demande : UC pour une plus grande partie de la parcelle

Concertation : 233

Transcription du registre :

Madame Hélène CLAPIER, au nom de son père M. Jean-Marie CLAPIER, demande que la parcelle cadastrée C 780 à Soubès (Font del Sauze) soit constructible sur une partie plus étendue que celle actuellement prévue, en alignant la limite de la zone UC sur le coin sud-est de la parcelle C 990.

Elle laisse copie de trois courriers de 2005, 2007 et 2021. Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Consommation foncière importante en extension.

La parcelle est impactée par un aléa faible à exceptionnel feux de forêt.

Il a été retenu d'étendre à la zone Uc sur environ 860 m² sur la parcelle C780 (face à la parcelle 297). L'aléa feux de forêt est moyen à très fort. Il appartiendra aux pétitionnaires de réaliser les études nécessaires (étude de risque feux de forêt ou requalification de l'aléa).

[Analyse de la C.E.](#)

La C.E. prend acte.

Contr. N° 186 : M. VILLEY-MIGRAINE – Collectif 34.

LETTRE adressée à M. le Commissaire enquêteur

Pièce jointe (1) : Décret agrivoltaïsme et PV du 08 avril 2024 (15 pages)

Cher Monsieur,

Vous trouverez ci-joint notre courrier en pdf, en vous remerciant de votre écoute et de votre disponibilité.

Au sujet de l'agrivoltaïsme, nous connaissons deux projets dans la région :

- le projet SOLARZAC au Cros
- un projet sur la commune de Les Plans 34700 (20 à 25 ha) , dont la promesse de bail est signée par le Conseil Municipal.

Bien cordialement

M Villey-Migraine, porte-parole du collectif 34 PJ- décret sur l'agrivoltaïsme.

Réponse de la CCL&L

Prise en compte des informations déposées

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 187 : M. Lionel LACROUX – LE PUECH.

Bonjour,

Je me permets de publier la contribution suivante au regard des possibilités de changement de destination des bâtiments figurant en Zone Agricole tel qu'évoqué dans l'annexe destinée à la CDPENAF.

Il est indiqué dans l'article 34 du PADD que le « Plui encourage le changement de destination des bâtiments ne pouvant plus avoir de vocation agricole » aux conditions de n'avoir aucun impact sur les activités agricoles et d'être réalisé sur des bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou permettre une amélioration paysagère ou architecturale du bâtiment.

Dernière condition indispensable à ce changement de destination, les bâtiments visés par une telle possibilité doivent être répertoriés sur le règlement graphique. Et, c'est bien ça le problème.

À ma grande surprise ; seul 18 bâtiments y ont été répertoriés sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi parmi la multitude de bâtiments agricoles qui ne présentent plus aucune vocation agricole depuis des lustres. Une telle mesure ne peut ainsi conduire sur le long terme qu'à une fabrique de masure à l'abandon et/ou de ruines et me semble ainsi bien dommage d'un point de vue paysager et patrimonial.

Il me semble ainsi que le repérage des bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination notamment vers l'habitat individuel devrait ainsi être davantage mis à l'étude et prenant en compte la surface au sol initiale de ces bâtiments, des possibilités de raccordements aux réseaux d'eau et d'électricité et de leur situation vis-à-vis des risques feux de forêt et inondations.

Je suis moi-même propriétaire d'un mas en zone Agricole sur la commune de Le Puech voisin de l'ancien geysier de la source d'eau chaude (parcelle A233) dont la surface au sol est d'environ 110 m² et dont le raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité est tout à fait envisageable.

Compte tenu de son absence de vocation agricole et compte tenu de l'intérêt patrimonial et paysager d'un tel bâtiment, il me semble ainsi bien dommage de me sentir contraint et forcé de le laisser tomber en désuétude faute de pouvoir lui donner une autre destination qui pourrait à nouveau lui donner vie.

J'imagine que je ne possède pas le seul bâtiment dans cette situation, il est donc à mon sens indispensable que l'étude des bâtiments figurant en zone A ou N pouvant faire l'objet d'un changement de destination soit approfondie et que chaque cas soit étudié individuellement en fonction des possibilités de raccordement et de leur positionnement par rapport aux divers aléas. En l'état, il me semble que les dispositions du PLUi nuiraient au bâti figurant en zone agricole ou naturelle. Cordialement.

Réponse de la CCL&L

Favorable sur le principe.

Cette liste est évolutive mais se base sur des critères définis par la DDTM :

ce changement de destination est lié à de réels projets individuels présentés (comme les STECAL)

La situation de ces bâtiments doit être mise en corrélation avec la présence des réseaux EP/EU et d'une voirie sécurisée, l'absence de risques (PPRI, AZI, FF).

Il est donc nécessaire d'analyser au cas par cas les projets qui doivent être toutefois aboutis.

Concernant le bâtiment de M. Lacroux, il semble répondre à la définition de changement de destination du PADD mais il se trouve dans un carré rouge de l'aléa feu de forêt, en lien

avec un massif boisé vulnérable (et se trouve bien sûr en situation vulnérable lui-même, vu son isolement). Le bâtiment pourrait tout à fait être intégré dans une modification ultérieure du PLUi en apportant un projet, les réponses aux critères de la DDTM et une étude de risque Feux de Forêt.

De plus, il n'est pas possible de l'intégrer à ce stade dans le PLUi car l'avis de la CDPENAF est nécessaire.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 188 : M. Olivier COLLET – SAINT-JEAN-DE-LA-BLAQUIÈRE.

À l'attention de : Monsieur le Président de la commission d'enquête

Monsieur,

Je me permets, par la présente, de formuler mes observations concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), actuellement en enquête publique, et son impact sur mes terrains situés à Saint-Jean-de-la-Blaquière, dont vous trouverez la liste des parcelles en pièce jointe.

Mes terrains étaient précédemment classés en zone Ut (constructible tourisme), et j'ai obtenu un permis de construire pour 11 gîtes ainsi qu'une habitation sur ces terrains (PC03426823C0002). Cependant, dans le cadre du nouveau PLUi, ces terrains ont été reclassés en zone NI (Nature Loisir).

Je souhaite effectuer des modifications sur ce projet, qui nécessitent impérativement la présence d'une zone STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitée) :

- Soit pour demander un permis modificatif, si les modifications restent compatibles avec le permis initial.
- Soit pour déposer une nouvelle autorisation d'urbanisme, dans le cas où les modifications envisagées sortiraient du cadre du permis modificatif.

Une zone STECAL avait initialement été prévue sur une partie de mon unité foncière. À ce sujet, j'ai contacté Mme Amandine PLANTE par email le 5 mai 2023 et le 23 janvier 2024, afin de demander un agrandissement de cette zone STECAL pour permettre les évolutions de mon projet. Cependant, je n'ai reçu qu'un courrier générique en réponse, daté du 25 janvier 2024.

À ce moment-là, la zone STECAL était toujours prévue sur l'un de mes terrains. Or, en mars 2024, j'ai appris que cette zone STECAL avait été entièrement supprimée, sans consultation ni information préalable de la part de la communauté de communes.

Ce changement impacte directement le potentiel touristique de mes terrains, pourtant inscrit dans le PADD du PLUi, qui met l'accent sur le développement du tourisme sur le territoire. En tant que propriétaire, je suis attaché à contribuer à cet objectif de développement, notamment en offrant des capacités d'hébergement touristique de qualité sur la commune.

En conséquence, je demande :

- La réintégration de la zone STECAL sur la partie concernée de mon unité foncière afin de permettre l'obtention d'une nouvelle autorisation d'urbanisme en fonction des besoins de mon projet.
- Une meilleure prise en compte des projets touristiques des propriétaires dans le cadre de l'élaboration du PLUi, conformément aux objectifs définis dans le PADD.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et suis prêt à participer à une réunion ou un échange sur ce sujet si nécessaire.

Dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées. Olivier COLLET.

Réponse de la CCL&L

Une autorisation pour la construction des 11 gîtes ayant été obtenue en 2023, le projet de STECAL a été supprimé dans le PLUi arrêté.

Les zones à vocation touristique sont classées en NI au PLUi.

Des modifications pourront être accordées dans le cadre d'un permis modificatif.

Analyse de la C.E.

La CE confirme les réponses apportées par la CCL&L.

Contr. N° 189 : Mme Fanny AGUSSOL, pour M. Alix BOURGADE – SAINT ÉTIENNE DE GOURGAS

Bonjour,

Ci joint le courrier de mon recours pour le projet de PLUi dans le cadre de l'enquête publique.

Commune : Saint-Etienne-de-Gourgas Parcelle : AC 219 PLUi : A Demande : UC

Courrier également remis à la mairie de Saint Etienne pour M. Alix Bourgade.

Merci d'en prendre connaissance et de l'enregistrer.

Dans l'attente de votre retour.

Cordialement

Synthèse du courrier :

M. BOURGADE demande que la parcelle AC 219 soit constructible. Il motive sa demande par la proximité d'une parcelle en zone urbaine (construite) d'un côté et d'une construction existante de l'autre côté, par le respect des dispositions de la loi "montagne", et par le fait que dans d'autres secteurs de la commune, des parcelles ont été mises en zone urbaine sans respecter les règles invoquées dans le cas de sa propre parcelle. Il indique vouloir implanter des logements locatifs.

Cf. n° 110

Réponse de la CCL&L

Favorable en Uc

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 190 : Mme Géraldine LAVAL – LA VACQUERIE.

Mme LAVAL Géraldine. Suite à l'entretien avec le commissaire enquêteur, la partie sud de mon terrain B 436 n'est pas constructible. Les réseaux eaux passent à l'intérieur de ma parcelle (1 m de la limite cadastrale) et le raccordement touche ma parcelle côté sud)

J'ai acheté cette parcelle en 2020. Le prix a été décomposé en 0,80 ha en prix agricole et 0,20 ha en constructible. Je vais donc subir une grosse décote et perte. Étant agricultrice, cette perte m'est difficilement supportable si j'en venais à devoir vendre pour conserver mon exploitation.

Je demande à avoir au moins 500 m² de la partie la plus au Sud en zone U. Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

En discontinuité urbaine et extension par rapport à la loi Montagne

Le terrain est concerné par une zone submersible dite C dans le POS qui n'est pas inconstructible mais soumise à surélévation de plancher de 0,30m au dessus des PHE (repris dans le PLUi).

Par ailleurs, il est fait le choix dans le PLUi de conserver une zone tampon entre les bâtiments agricoles et les zones U et AU pour limiter les conflits d'usage.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 191 : M. Alain CROUZET – LAUROUX.

Commune : Lauroux Parcelles : AC 62, AD 251 PLUi : Atvb Demande : partie en UC
Transcription du registre :

Je remets ce jour un dossier afin qu'il soit joint au registre d'enquête. Signé.

Synthèse du dossier :

M. CROUZET demande qu'une partie de la parcelle AC 62 devienne constructible ; il donne pour arguments la proximité de maisons sur trois côtés (dont six proches), la desserte en eau, électricité, éclairage public et fibre, le caractère de dent creuse de la parcelle, le faible aléa d'incendie de forêt, et la suppression des traitements agricoles.

Concertation : 195.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

L'ensemble du secteur est en zone Atvb avec un Aléa Feux de Forêt fort

PPRMT Rouge sur une partie de la parcelle

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

N° 192 : Collectif pour la protection des paysages et de la biodiversité – LODÈVE.

Je remets un courrier de notre collectif afin qu'il soit joint au registre d'enquête. Nous demandons 5 modifications pour ce PLUi du L.L.

Réponse de la CCL&L

-

Analyse de la C.E.

La C.E. s'étonne de l'absence de réponse de la CCL&L et la regrette.

Plusieurs demandes rejoignent celles qui ont été exprimées par le collectif veille citoyen Lodévois Larzac.

Contr. N° 193 : M. Nicolas ROQUES – LODÈVE.

Par les présentes, je vous sollicite afin de demander une extension de la limite de la future zone urbaine au droit de la parcelle C - 2044 sur son côté Ouest d'une surface d'environ 1 600 m² correspondant à une démarcation et limite naturelle par rapport à la zone urbaine prévue et une continuité par rapport aux limites urbaines des parcelles C-1265 et C-1261. Je reste à votre disposition pour plus d'informations

Dans l'attente d'une réponse positive à ma présente requête. Bien cordialement.

Réponse de la CCL&L

Favorable (1 000 m²).

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 194 : Mme Line GUYON – LES PLANS.

Commune : Les Plans Parcelles : A 477 PLUi : N Demande : 1 200 m² en UC

Transcription du registre : Madame Line GOUYON Terrain parcelle A 477

Par ce courrier nous sollicitons de votre part une modification de contours de zones à urbaniser pour cette parcelle vierge où tous les réseaux sont présents. Nous demandons que sur les 4 000 m² de cette parcelle, il y ait une superficie de 1 200 m² rendue constructible (assainissement individuel).

Nous laissons entre les mains de M. le commissaire enquêteur un dossier complet de 49 feuilles, avec courrier, photos et documents numérotés.

Une autre parcelle A 390 vierge de toute construction est rendue constructible alors que la nôtre passe en Nature dans sa totalité et un CU opérationnel en juin 2024 revient négatif

et dans le même temps un permis de construire est accordé pour une villa de 178 m² + piscine sur la parcelle B 170 au début de la route de Soulages en bordure de la Soulondres ! Nous sommes desservis par la même voirie, les mêmes réseaux et l'assainissement est individuel.

Pourquoi les uns obtiennent du Positif à leur demande et d'autres que du Négatif ? Nous vous demandons vraiment de rétablir une Justice dans toute cette affaire et comptons sur votre objectivité pour trouver une solution qui nous permette de retrouver un minimum de terrain à BATIR.

Nous vous prions d'agréer nos salutations respectueuses. Signé

Dans le dossier joint auquel on se référera, Mme GOUYON détaille les points qu'elle a exposés dans le registre, en fait l'historique des documents d'urbanisme, regrette l'insuffisance de la concertation préalable au PLUi et conteste la méthode de délimitation de la zone U qui a conduit à ne pas considérer la parcelle comme une dent creuse.

Concertation : 316 Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

La ressource en eau de la commune est par ailleurs limitée.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 195 : Mme Isabelle CEPOT – SALLELES-DU-BOSC.

6 décembre 10h30

Tout est bien comme cela nous avait été dit.

Mme Isabelle Cépot - Salleles. Signé

Réponse de la CCL&L

-

Analyse de la C.E.

Simple demande de renseignements n'appelant pas de commentaire.

Contr. N° 196 : M. et Mme Jean-Denis et Anne-Catherine DOCQUIER – USCLAS-DU-BOSC.

DOCQUIER J-D et A-C 14h10 le 06/12/2024.

Demande de réintégration de nos parcelles constructibles dans le PLU et non dans le PLUi.

Dans le cadre d'un projet de tiers-lieu

DOSSIER d'éolien NATURE CONNAISSANCE. Ou au moins nous laisser l'ensemble de la parcelle B 402. Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable.

Les parcelles B402 à 405 sont concernées par un aléa exceptionnel et très fort feux de forêt. En l'état, ces parcelles ne peuvent être classées en zone constructible. En fonction des conclusions des études de requalification de l'aléa feux de forêt et de risque feux de forêt, de l'autorisation de défrichement et de l'avis des services de l'État, il sera envisageable de présenter un projet de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité pour les constructions de l'ensemble de votre projet. Ce STECAL pourra être présenté lors d'une révision ou modification du PLUi s'il répond aux critères.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 197 : M. et Mme Peter et Paula TRUSCOTT – SAINT-PRIVAT.

Commune : Saint-Privat Parcelles : A 863, 864, 865, F 1069 PLUi : UC (A 863, 864, 865) ; A (F 1069) Demande : renseignements Concertation : 494 (pour la parcelle D 237).

Transcription du registre :

TRUSCOTT Paula et Peter 14h40 le 06/12/2024.

Demande de regarder des parcelles section A 863, 864, 865 aux Salces

et demande si on peut agrandir notre maison de 20 m² pour construire une chambre avec SdB en suite au rez de chaussée à Saint Privat section F 1068

Avec mes remerciements.

P. TRUSCOTT Signé.

Réponse de la CCL&L

En zone A possibilité d'extension sur F1068 et annexes.

Analyse de la C.E.

Simple demande de renseignements n'appelant pas de commentaire.

Contr. N° 198 : M. Joël CAVAILLÉ – SAINT-ANDRÉ-DE-SANGONIS.

M. CAVAILLÉ Joël le 6/12/2024 à 15h.

Concernant la parcelle N° 406 sur la commune d'USCLAS DU BOSQ une partie de la viabilisation a été effectuée ainsi que les devis du SIELL. Un certificat d'urbanisme tacite a été accordé, la demande de dossier "feu" a été établie avec un rapport qui préconise le débroussaillage des parcelles voisines. Celles-ci ne m'appartiennent pas.

On est en pourparlers de débroussaillage. Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

Extension de réseaux nécessaire et

Problématique de défense incendie (débits insuffisants) en aléas feux de forêt très fort

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 199 : M. Éric BERTRAND – LES RIVES.

Dépôt par Eric Bertrand d'un dossier en appui de la demande déjà effectuée de classement en zone U (constructible) d'une partie de la parcelle AE 106 sur la commune de Les Rives.

Cette contribution est liée à la contribution N°24.

Réponse de la CCL&L

FAVORABLE à surface équivalente et en proposant un accès sur la RD151 plus sécurisé

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 200 : M. Xavier TEISSERENC – SAINT-FELIX-DE-HÉRAS.

Xavier Teisserenc Les Rives - Saint-Félix de Héras - Madières

1- Concernant l'ensemble des parcelles de parcours dont je suis propriétaire, je confirme vouloir les maintenir en Apast ou Apastf.

2- Concernant les parcelles AD 44b et AD 73a, je confirme qu'il ne s'agit de zone humide, sinon de remontées humides en milieu karstique des Causses qui favorise certaine floraison. Ces parcelles ont été plantées en 1955, le lac est arrivé en 1963 pendant un an et a détruit la totalité des pins noirs d'une hauteur de 2 m.

3- Concernant la parcelle AC 425, commune de Saint-Félix de Héras, je demande le classement de cette parcelle en zone urbaine, dans le but de la sauvegarde de mon exploitation agricole. Signé.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

La construction serait en extension du hameau avec un fort impact paysager. La volonté est plutôt de conserver à la fois le caractère du hameau et de préserver le potentiel agricole.

Prise en compte de la zone humide sur les Rives.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 201 : Mme Delphine BENOIT – Au nom de la commune de SOUBÈS.

Mme Delphine BENOIT, troisième adjointe déléguée à l'urbanisme, au nom de la commune de Soubès

Commune : Soubès 1) Parcelles : B 570p, 591, 593, 605, 606, 629, 694, 696, 854, 857, 900 à 905 PLU : Ub (B 605, 606, 854, 900 à 905), 2AUh3 (B 591, 593, 629, 694, 696, 857), A (B 570p) PLUi : 2AU Demande : UC

3.1) Parcelle : C 736 (partie ?), C 10 (?) PLU : Ue (C 736), N (C 10)

PLUi : UE1 + zone de risque inondation inconstructible

Demande : A ou N

3.2) Parcelles : C 1197 & 1198 (partie jouxtant la zone EU1

PLU : A + AZI (pie) + bande de recul A75 (pie)

PLUi : Airrig + PPRMT + AZI (pie) + bande de recul A75 (pie)

Demande : UE

Transcription du registre :

Madame BENOIT, représentant la commune de Soubès en qualité d'adjointe, vient présenter au commissaire enquêteur 4 observations :

1) Lotissement "Les Hauts de la Brèze" (nouvellement nommé "les Portes de Sallèles") : la commune demande que les parcelles N° B 903, 901, 904, 900, 905, 854, 605, 606, 902 lui appartenant ainsi que les parcelles privées N° 694, 857, 629, 591, 696, 593 et 570 (en partie) soient zonées UC et ouvertes à l'urbanisation immédiatement, sans attendre une révision ou modification du PLUi.

2) ZAE "Les Arques" zone UE : La commune demande la suppression de l'interdiction des salles d'art et de spectacle (UE1 - p. 121), dans le but de pouvoir créer une salle polyvalente "d'art et de spectacle" dans le but de remplacer l'actuelle salle des fêtes qui menace péril (arrêté).

3) La commune demande que la parcelle C 736 sorte de la zone UE1 et soit zonée "A" ou "N" ; en compensation, elle demande qu'une partie des parcelles C 1198 - 1197, dans le prolongement sud de la ZAE soit intégrée à celle-ci et classée en UE1.

4) La commune demande la modification du règlement de la zone "A" afin de permettre aux habitations déjà existantes de pouvoir créer une piscine en annexe.

Delphine BENOIT, Mairie de Soubès, adjointe Signé.

Observations du commissaire enquêteur

Pour le point n° 3, l'objectif étant pour la commune de sortir de la zone UE1 la zone affectée par l'inconstructibilité mise en évidence par une étude hydraulique (bordée par un liseré rouge), cela ne concerne qu'une partie de la parcelle C736, et cela concerne aussi la parcelle C10.

Réponse de la CCL&L

1) Défavorable

La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation après révision ou modification du PLUi. Le secteur à forte pente doit être étudié au niveau hydraulique et géomorphologique afin de connaître les capacités d'urbanisation. Il est impacté par un aléa feux de forêt très fort ; ce qui nécessite la réalisation d'une étude de risques. Enfin, la prise en compte de l'impact paysager dans l'aménagement est nécessaire avant de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) adaptée.

La ressource en eau de Soubès est limitée et doit être sécurisée avant d'accueillir de nouvelles populations.

2) Défavorable

La Commission économie de la CCLL ne souhaite pas modifier la vocation de cette zone d'activité économique et autoriser une salle de spectacle

3.1) Défavorable pour déclasser parcelle C736 car malgré les risques, elle conserve un potentiel économique important

3.2) Cf. contributions n° 121 et 63

4) En Ah ou Nh, les piscines sont autorisées

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte des réponses de la CCL&L pour les points 1, 2 et 4.

Pour le point 3.1, elle prend acte de la position de la CCL&L, fondée sur le potentiel économique de la parcelle C 736. Elle note cependant que la commune fait état d'un effondrement survenu il y a quelques années dans un bâtiment situé sur cette parcelle, qui a fait l'objet d'un rapport établi par le CEREMA, justifiant la surtrame "zone de risque inondation inconstructible" retenue dans le projet de PLUI. La C.E. n'a pas pu, avant la clôture de son rapport, consulter ce document que la commune dit avoir transmis à la CCL&L mais dont cette dernière dit ne pas avoir connaissance. La commission est donc d'avis que la surtrame ne soit maintenue que si le contenu du rapport en question en apporte la justification.

Pour le point 3.2 (extension de la zone d'activités vers le sud), la C.E. renvoie vers l'avis favorable de principe qu'elle a formulé au sujet des contributions n° 63 & 121.

Contr. N° 202 : M. Edim LOPEZ – SOUBÈS.

Commune : Soubès Parcelles : B 840 & 587 PLU : A + ER (B 840 est & B 587) ; Ub + ER (B 840 ouest) PLUi : A (B 840 est & B 587) ; UC (B 840 ouest)

Demande : UC pour la totalité des deux parcelles

Transcription du registre :

M. LOPEZ Edim, 362 chemin Farrat 34700 SOUBES.

Je demande que l'intégralité des parcelles B 840 et 587 soient classées UC comme les parcelles situées au nord ainsi que la zone 2AU située au sud.

Observations du commissaire enquêteur

M. LOPEZ s'est fait accompagner de Mme BENOIT, adjointe à l'urbanisme à Soubès.

Réponse de la CCL&L

Favorable

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 203 : M. Bertrand SERRES – SOUBÈS.

Commune : Soubès Parcelles : B 593, 594 & 696 PLU : 2AUh3 PLUi : 2AU

Demande :

- inquiétude au sujet des conséquences de l'urbanisation en matière de ruissellement.

Transcription du registre :

M. Serres Bertrand Je m'inquiète des risques qui pourraient résulter de l'urbanisation des parcelles B 593, 594 & 696. Parcelles étant pentues et boisées, le ruissellement est important les jours de fortes pluies ; ce ruissellement serait aggravé par le défrichage et l'imperméabilisation de celles-ci. Signé.

Réponse de la CCL&L

La zone est maintenue en 2AU afin de permettre aux études hydrauliques, géomorphologiques et feux de forêt de lever le doute sur l'ensemble du secteur à urbaniser (Cf. contribution 55)

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 204 : M. Julien MAGAND – SOUBÈS.

Commune : Soubès Parcelles : E 384 à 386 PLU : Ub PLUi : Ah + AZI + zone des 20 m + PPRmt (pour la partie où sont les constructions)

Concertation : n° 480

Demande : - réduction de la surface de l'EBC

Transcription du registre :

M. Julien MAGAND, 185 ch. du Turret, 34700 SOUBES

Je rencontre ce jour le commissaire enquêteur concernant mes parcelles cadastrées E n° 384, 385 et 386 qui ont été classées en espace boisé classé. Or, je ne conteste pas que le sud des parcelles qui sont une falaise contiennent des arbres, mais les 3/4 Nord des parcelles ne contient pas d'arbre, hormis quelques oliviers. Je laisse une photo du terrain où il n'y a aucun arbre. De plus, dans le courrier de réponse apportée en date du 5 juillet 2024, indique que mes parcelles sont dans un secteur où il y a des difficultés à urbaniser. Mes parcelles sont totalement accessibles, même en voiture. C'est d'ailleurs à cet endroit que je gare la mienne. Je ne suis pas contre le fait que la partie extrême sud soit classée en EBC au niveau de la falaise, mais toute la partie du 3/4 nord ne le sont pas [compte tenu ?] de l'absence d'arbres et totalement accessible.

Je m'interroge d'ailleurs sur le fait que les EBC soient rarement utilisés, alors alors que mes terrains [par contre ?] le soit.

Je vous remercie de bien prendre en compte ma demande de modification.

Bien cordialement. Signé

PJ : - 2 photographies - 1 plan avec la limite non EBC.

Réponse de la CCL&L

Favorable à la suppression de l'EBC sur la parcelle E384

Maintien EBC sur les autres parcelles

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 205 : Mlle Leslie RIGAL – SOUBÈS.

Commune : Soubès Parcelle : C 1168 PLU : N + ripisylve (pour la partie où sont les constructions) PLUi : Ah + AZI + zone des 20 m + PPRmt (pour la partie où sont les constructions)

Demande : - UC - à défaut, que le règlement de la zone AH permette l'agrandissement souhaité

Transcription du registre :

A ce jour, j'ai rencontré le commissaire enquêteur ; j'ai déposé une copie des courriers adressés à Madame le Maire et son adjointe.

Je vis actuellement dans une petite maison avec mon fils qui a grandi, et je souhaiterais avoir la possibilité d'agrandir pour y vivre dignement. J'ai une annexe avec une pièce habitable et une maison, je souhaiterais pouvoir les relier afin d'avoir une vraie chambre pour mon fils et un salon cuisine pour vivre comme tout le monde.

A défaut de pouvoir passer la zone en UC, je demande que le règlement de la zone Ah me permette mon projet pour vivre dignement.

Cordialement. Mlle RIGAL Leslie Signé

Observations du commissaire enquêteur

Sur le PLU actuel, la parcelle est cadastrée C 264 ; y figure une construction qui n'existe pas dans la réalité ; les deux constructions existantes n'y figurent pas.

Le règlement de la zone Ah permet, pour les habitations existantes, l'extension mesurée et deux annexes de 50 m² par construction.

Actuellement Mme RIGAL vit dans le plus petit des deux bâtiments ; l'autre comporte un garage et une pièce arrière (sans fenêtre ?) ; les deux bâtiments (83 m² au total ?) sont très proches et pourraient être reliés.

Réponse de la CCL&L

Favorable

Possibilité d'extension en zone A en prenant en compte l'AZI et l'aléa Feux de forêt moyen

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 206 : Mme Sylvie QUATREFAGES – PÉROLS.

Commune : Fozières Parcelles : AD 38 & 39 PLUi : A

Demande : Constructible

Concertation : -

Synthèse du courrier :

Les parcelles étaient constructibles et ne le sont plus. Elles sont entourées d'habitations et desservies par l'assainissement et l'électricité. La parcelle AD 38 comporte un bâti.

Mme QUATREFAGES a conservé ce terrain en vue de sa retraite.

Réponse de la CCL&L

Défavorable

L'urbanisation ne serait pas compatible avec le principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne).

Aléa Feux de forêt très fort

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 207 : M. et Mme Jean-Denis et Anne-Catherine DOCQUIER – USCLAS-DU-BOSC.

Madame, Monsieur,

Voici nos observations et demandes dans le cadre de l'enquête publique menée pour la réalisation du PLUi de la communauté de communes du Lodévois et Larzac.

Nous avons acquis notre résidence principale fin 2008 au 9 route de saint Privat, 34700 Usclas du Bosc sur la parcelle B 402 en zone Ub du PLU applicable à cette date, ainsi que 3 parcelles attenantes B403, B404, B405

classées en zone aUb. Ces parcelles sont toujours constructibles dans le PLU révisé d'Usclas du Bosc approuvé par le Préfet en décembre 2019.

Nous avons aujourd'hui un projet d'écolieu dont nous avons fait part à la commune et à la communauté de commune en Juin 2021. Lors d'une réunion avec les services de l'urbanisme de la comcom, il nous à été demandé de réaliser une étude de risque incendie car la zone est actuellement classée en aléa fort à exceptionnel, après requalification suite à visite sur le terrain par le bureau d'étude, la zone de projet est actuellement classée en aléa moyen et les préconisations de l'étude permettent de réduire l'aléa à un niveau nul et faible.

Les préconisations du rapport nous demandent des accords pour une maîtrise foncière de certaines parcelles voisines de la zone de projet.

Les démarches administratives et autorisations nécessaires à l'obtention d'une ERI complète et compatible avec le projet ayant pris du temps, le zonage du PLUi à été fait sans prendre en compte notre projet. Et nos

terrains constructibles ont été reclassés en zone agricole.

Nous avons bien noté votre impératif par rapport au SCoT de diminuer drastiquement l'étalement urbain et nous comprenons que la présence d'un aléa feu et la position

géographique des parcelles en bordure de village soient des arguments de poids dans le choix de supprimer nos parcelles de la zone urbaine, néanmoins il nous paraît intéressant de considérer tous les apports de notre projet sur un ensemble d'enjeux majeur pour notre territoire.

Vous trouverez en annexe un dossier de présentation de notre projet d'écolieu.

En page 2 vous trouverez une présentation succincte.

En page 25 vous trouverez un état des lieux de nos démarches.

De la page 27 à la page 31 nous détaillons les enjeux auxquels notre projet répond. Nous nous sommes basés, entre autres, sur des documents officiels issu de la commune, du Pays cœur d'hérault et du département. Une version détaillée est également en annexe p60 à 77.

En page 32 nous justifions l'absence d'alternative pour l'implantation du projet.

Il nous paraît important de souligner que suite au discussions que nous avons eu avec le bureau d'étude MTDA en charge de notre ERI, il apparaît qu'au niveau de la commune d'Usclas du Bosc, d'un point de vue strictement réglementaire, une partie des habitations n'ont pas accès à un point d'eau pour la défense incendie aux normes. De plus une ceinture agricole existe partout autour de la commune sauf sur le secteur ouest en bordure duquel notre projet se situe, notre projet permettrait de diminuer significativement l'aléa induit et subit au niveau du village en plus d'améliorer la défendabilité en créant une réserve d'eau dédiée à la défense incendie à 35 m au-dessus des habitations les plus hautes du village.

A plusieurs reprise les personnes que nous avons rencontrées nous ont rassurés en nous indiquant que le PLUi n'était page figé dans le marbre à jamais et qu'il allait évoluer dans le temps et qu'il était toujours possible

lors de prochaines réouverture de représenter notre projet une fois l'étude feu complète et les autorisations des voisins acquises. Nous avons récemment pu recueillir l'accord des propriétaires concernés et le bureau d'étude finalise une dernière version de l'ERI.

Dans tous les cas, notre projet devra faire l'objet d'une demande de dispense d'étude d'impact à la DREAL, d'une demande de défrichement à la DDTM, d'une demande de permis de construire à la communauté de communes. Tout ceci prendra du temps et laissera la possibilité à ces trois niveaux de pouvoir vérifier la cohérence du projet avec les objectifs et réglementations.

Le fait de perdre nos terrains constructibles est un obstacle, dans la réalisation de notre projet. Comment trouver des partenaires avec une incertitude aussi grande que la création d'un STECAL dans une réouverture de PLUi qui mettra des années pour aboutir ?

S'il n'était réellement pas possible de réintégrer toutes les parcelles pourrions-nous au moins conserver une partie plus importante du terrain comme présenté ci-dessous (Cf. plan joint) ou au moins l'ensemble de la parcelle 402. Ceci nous permettrait de réaliser au moins une première étape de notre projet en pouvant de manière réaliste proposer à des personnes de s'associer avec nous sur ce projet d'écolieu.

Par exemple, on pourrait imaginer cette situation de zonage qui n'impacte pratiquement pas la surface constructible au niveau du village. Ceci nous laisse une marge de manœuvre. Ce tracé nous apparaît du plus logique par rapport à la topographie du terrain et à la forme de la tache urbaine.

Nous vous redisons notre compréhension des enjeux auxquels vous voulez répondre en supprimant de la surface constructible, et nous vous prions de tout de même considérer les autres enjeux et de tout mettre dans la balance pour voir s'il est possible de trouver des solutions afin de soutenir l'émergence de notre projet novateur.

Par ailleurs, la loi prévoit-elle un dédommagement pour les propriétaires de terrains acquis en zone constructible et qui ne le seront plus ?

Nous vous remercions d'avance pour l'attention que vous porterez à la lecture de notre projet et aux moyens par lesquels il permet de répondre à de nombreux enjeux pour notre territoire ainsi qu'au fait qu'il augmente la sécurité et la défendabilité du village par rapport au risque incendie, alors que la situation actuelle n'est pas satisfaisante d'un point de vue réglementaire.

Veuillez recevoir nos considérations distinguées.

Cordialement.

Jean-Denis et Anne-Catherine Docquier.

Contribution liée à la N° 196.

À l'appui de ce courriel, est joint de façon dématérialisée un document en PDF "Présentation écolieu NATURECONNAISSANCE juillet 2023" de 78 pages à télécharger.

Réponse de la CCL&L

Défavorable.

Les parcelles B402 à 405 sont concernées par un aléa exceptionnel et très fort feux de forêt. En l'état, ces parcelles ne peuvent être classées en zone constructible. En fonction des conclusions des études de requalification de l'aléa feux de forêt et de risque feux de forêt, de l'autorisation de défrichement et de l'avis des services de l'État, il sera envisageable de présenter un projet de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité pour les constructions de l'ensemble de votre projet. Ce STECAL pourra être présenté lors d'une révision ou modification du PLUi s'il répond aux critères

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

Contr. N° 208 : M. Gérard CURAN – LE PUECH.

M. CURAN Gérard a transmis un courrier RAR pris en charge par la poste le 5/12/2024 et distribué le 09/12/2024.

Ce courrier a été pris en compte dans le cadre de l'enquête.

Doublon avec les contributions N° 21, 26, 29, 44, 60, 176 et 183 .

Réponse de la CCL&L

Voir les réponses des N° 21, 26, 29, 44, 60, 176 et 183.

Analyse de la C.E.

Contr. N° 209 : M. Jean-Paul GOUDOU – SAINT PRIVAT.

Commune : Saint-Privat Parcelles : A 92 & 93, 366 & 524, C 448, 567, 780 à 785, D 170 & 171

Commune : Lodève Parcelle : AL 1127

Concertation : 216

Demande : constructibilité de ces parcelles

Demande de rectification du zonage du PPRMT pour la parcelle A 524

Réponse de la CCL&L

Favorable pour la parcelle A366 déjà en Uc

Défavorable pour les parcelles A567 et 524

La parcelle A567 est concernée par la zone rouge du PPRMT (malgré une identification en zone bleue sur le plan réglementaire de 2008). L'urbanisation de la parcelle contribuerait à étendre l'urbanisation vers le sud et à remettre en cause la morphologie du village. Du fait de sa configuration en redent, il convient de conserver le zonage agricole.

Défavorable pour les autres parcelles

Consommation foncière très forte en extension ou en discontinuité de l'urbanisation sur un secteur fragile au niveau ressource en eau et STEP

En frange urbaine, ces parcelles sont impactées par des aléas feux de forêt allant du moyen à l'exceptionnel.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

II – H – 8 Analyse des réponses aux questions de la commission d'enquête.

1°) – Sur la compatibilité du PLUi avec le SCoT PCH

a) Afin de pouvoir apprécier la compatibilité du projet de PLUi envers les dispositions du SCoT PCH, la commission d'enquête demande à la CCL&L de lui fournir une méthodologie permettant de constater le respect des prescriptions qu'elle doit respecter en matière de délimitation des E.U.E. et du calcul des surfaces en extension, ouvertes à l'urbanisation.

Réponse de la CCL&L

La méthodologie de délimitation des EUE est précisée à la page 225 du tome 3 du rapport de présentation du PLUi arrêté. Suite à l'avis de la DDTM à ce sujet, il est proposé de compléter cette méthodologie ainsi que l'Atlas cartographique de l'EUE qui seront intégrés au dossier de PLUi avec les dernières modifications.

En pièces jointes, le dossier est fourni à la commission d'enquête.

Analyse de la C.E.

La C.E. constate que des précisions ont été apportées au sujet de la méthode de cartographie de l'EUE. Elle considère qu'il est particulièrement important d'être précis en la matière, puisqu'aucun texte n'impose une méthode particulière et que des méthodes différentes peuvent être adoptées à des échelles différentes (SCoT, PLU), compliquant l'analyse de la compatibilité. Elle prend acte de ces précisions, et de l'engagement de la CCL&L de les intégrer, ainsi que l'atlas modifié, dans le PLUi.

b) La commission d'enquête renouvelle la demande déjà exprimée par courriel, le 27/11/2024 concernant la fourniture de renseignements, pour chacune des communes concernées :

- Le Caylar, Celles, Olmet-et-Villecun, Saint-Félix-de-l'Héras, Saint-Jean-de-la-Blaquière, Soubès, Usclas-du-Bosc, pour ce qui est des PLU.
 - Les Rives et Sorbs, pour ce qui est des cartes communales.
- un plan superposant la délimitation des zones urbaines ou à urbaniser (PLU) ou des zones constructibles (CC) du document opposable d'une part, du PLUi d'autre part ;
- un tableau indiquant les surfaces :
- des zones urbaines, à urbaniser ou constructibles, qui le restent ;
 - des zones urbaines ou à urbaniser ou constructibles, qui ne le seront plus ;
 - des zones qui n'étaient ni urbaines ni à urbaniser et qui le deviendront.

Réponse de la CCL&L

Une cartographie interactive permettant de visualiser les zonages des documents d'urbanisme en vigueur et celui du PLUi a été fournie le 17/12/2024 (jour de la remise du PV d'enquête).

Compte tenu du fait que :

- une minorité de communes dispose d'un document d'urbanisme en vigueur,
- ces documents sont très inégaux dans leur forme (cartes communales ou PLU plus ou moins anciens,

- la constructibilité est difficilement comparable avec les évolutions législatives et réglementaires,
 - la CCL&L ne dispose pas de 4 PLU au format SIG (Le Caylar, Saint Jean de la Blaquière, Soumont et Soubès) mais des versions Pdf qui ont été fournies le 17/12/24
- Il n'a pas été envisagé de procéder à une analyse quantitative comparative entre le PLUi et les documents d'urbanisme en vigueur dans le dossier final même si le travail préalable de zonage a été établi sur la base de ces documents antérieurs.

Analyse de la C.E.

La C.E. regrette que cette analyse cartographique n'ait pas été faite :

- elle aurait été utile, dès le stade de la concertation, par exemple au moment où la cartographie du projet de PLUi a été accessible au public, pour assurer une meilleure transparence ;
- elle aurait permis à la commission, pour les communes où le PLUi doit se substituer à un document actuellement opposable :
 - de quantifier les écarts entre les documents d'urbanisme actuel et futur,
 - de mettre ces écarts en relation avec le nombre des contributions du public, notamment de celles concernant des parcelles affectées par le changement de zonage,

L'analyse de la commission sera limitée de ce point de vue.

2°) – Sur la consommation d'espaces

a) La commission d'enquête constate que 61 % des contributions concernent la consommation foncière et sont des demandes d'extension de zones urbaines, plus ou moins limitées. Ces demandes, bien que légitimement compréhensibles, entrent en conflit avec les objectifs de sobriété foncière. La commission d'enquête demande à la CCL&L de lui indiquer et de justifier la méthode qui sera employée pour donner une réponse circonstanciée aux demandes individuelles exprimées par le public.

Réponse de la CCL&L

Durant toute la procédure d'élaboration du PLUi, la CCLL a tenu à concerter à chaque étape la population et les conseils municipaux et à expliquer le contexte évolutif législatif et réglementaire.

Pour la dernière phase de concertation en phase de « projet » avant arrêt, la CCL&L a répondu à chaque observation du public en se fondant sur la notion d'intérêt général, le cadre réglementaire et les objectifs inscrits dans le PLUi et le SCoT, notamment :

- la prise en compte des risques naturels,
- la préservation du paysage,
- la protection de l'environnement,
- la préservation des activités agricoles et des espaces agricoles,
- la maîtrise de la consommation foncière.

La CCL&L a dû faire des choix d'urbanisation retenant prioritairement des secteurs à urbaniser (zones AU) pouvant bénéficier d'un aménagement d'ensemble (sous la forme d'une orientation d'aménagement et de programmation) ou d'une certaine densité. En effet, l'objectif affiché dans le PADD était d'éviter d'étirer les limites de l'urbanisation fût-ce en continuité de celle-ci pour des questions de réseaux, déplacements, protection des paysages et des terres agricoles, formes urbaines...

Chaque demande fait l'objet d'une étude attentive et d'une réponse individuelle que vous trouverez dans le tableau dédié qui reprend également les réponses aux questions déjà posées lors de la concertation en phase projet.

La CCL&L s'en remettra ensuite aux conclusions de l'enquête publique pour certaines demandes.

Analyse de la C.E.

La C.E. constate que la CCL&L a effectivement apporté une réponse individualisée à presque toutes les observations formulées par le public. Elle prend donc acte de la réponse.

b) La commission d'enquête demande à la CCL&L de lui fournir une évaluation des surfaces correspondant à l'éventuelle prise en considération des demandes qui se situent en continuité des zones urbaines existantes.

Réponse de la CCL&L

Dans le tableau de réponse aux contributions, une colonne est créée qui permet d'estimer la surface potentiellement autorisée sous couvert des conclusions de la commission d'enquête.

Analyse de la C.E.

La C.E. a effectivement utilisé les surfaces portées dans cette colonne pour analyser les conséquences de la prise en compte éventuelle des observations sur l'atteinte des objectifs de sobriété foncière.

3°) - Justification des choix

À la suite de l'analyse des contributions qui ont été exprimées durant cette enquête, la commission d'enquête constate que plusieurs d'entre elles mettent en évidence un sentiment d'injustice, voire d'incompréhension concernant les choix qui ont été faits par la CCL&L. La commission d'enquête demande à la CCL&L de lui fournir les éléments et les justifications sur lesquels ces choix ont été établis. En particulier pour ceux concernant les communes de :

- LE PUECH (Collectif de veille citoyens, N°133, N°145, N°192 – Famille CURAN N°21, N°26, N°29, N°44, N°60, N°176 et N°208).
- LES RIVES

Réponse de la CCL&L

Les choix ont été établis au regard de la méthodologie de mise en œuvre de la tâche urbaine, des objectifs de croissance de la population et de production de logements par commune et par entité, des nombreux risques et de l'analyse de l'impact paysager sur les formes urbaines.

Tout au long de la procédure, la CCL&L a laissé aux communes le soin de choisir le mode d'association des adjoints et du conseil municipal ainsi que l'information auprès de leur population en proposant des ateliers de travail, des réunions publiques, des permanences dans les communes et des rendez-vous individualisés toujours en présence d'un représentant élu de la commune.

Concernant le Puech, au titre de la concertation avec les membres de ce collectif, une permanence du service a été tenue en mairie le mardi 6 juin 2023 pour recevoir le public. 10 personnes ont été reçues lors de cette permanence.

Une réunion publique a également été programmée le 24 avril 2023 à l'initiative de la commune et a réuni 30 personnes. La CCL&L y a présenté le projet de PLUI.

Les membres du collectif étaient à chaque fois présents.

Le président de la CCL&L et sa vice-présidente chargée de l'urbanisme a reçu certains membres du collectif lors d'un rendez-vous individuel le 27 novembre 2023, puis la famille Curan a été reçue également le 9 septembre 2024.

Concernant les Rives, la CCL&L a travaillé en étroite collaboration avec le maire, M. Agussol qui décéda subitement en août 2024.

Ainsi, au-delà des nombreux rendez-vous avec M. le maire, une permanence du service a été tenue en mairie le mardi 20 juin 2023 pour recevoir le public. 8 personnes ont été reçues lors de cette permanence.

Une réunion publique a également été programmée le 17 juillet 2023 à l'initiative de la commune et a réuni 15 personnes.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse, tout en constatant que, dans les deux communes évoquées dans la réponse, mais aussi à Soubès, les modalités de la concertation et les choix opérés par la suite font l'objet de fortes critiques.

4°) - Les emplacements réservés

La commission d'enquête demande à la CCL&L de lui fournir les justifications de l'ensemble des emplacements réservés ayant fait l'objet d'une contribution du public, et en particulier :

- E.R. N°3 et N°13 (contr. N°85) à LODÈVE au profit de la CCL&L

Réponse de la CCL&L

L'emplacement réservé n°3 est prévu au bénéfice de la communauté de communes au titre de la GEMAPI, pour l'entretien des berges et l'éradication d'une espèce invasive (la renouée) ayant été identifiée à cet endroit. La volonté d'éradication exige une attention particulière du lieu de départ identifié pour permettre la surveillance et les interventions adéquates. De façon plus générale, la CCL&L met en place une politique proactive de gestion et d'entretien des berges, qui passe aussi par des acquisitions foncières de ces espaces. Le PLUi a permis d'identifier les secteurs les plus stratégiques qui y sont repérés en emplacements réservés, dont certains visent aussi à redonner au public un accès aux berges (projet Quartier de Demain en cours).

L'emplacement n°13 est instauré au bénéfice de la commune pour y réaliser un parc de stationnement identifié dans le schéma des mobilités douces pour le fonctionnement urbain de la ville. Cette parcelle est impactée par l'AZI et ne peut pas être urbanisée.

Analyse de la C.E.

Si la commission a cité l'emplacement n° 13, ce n'est pas au sujet du stationnement ; la CCL&L a en effet, dans sa contribution n° 160, indiqué que l'ER cartographié sous le n° 13 devait en réalité être scindé en deux, dont une partie affectée aux berges (sans doute au bénéfice de la CCL&L) comme l'emplacement n° 3.

La C.E. enregistre la réponse, affichant un objectif mixte d'entretien des berges et d'éradication de la renouée d'une part, d'accès aux berges d'autre part.

Elle a cependant des doutes sur le fait que l'outil "emplacement réservé" (qui manifeste la volonté de devenir propriétaire des parcelles) soit adéquat, s'agissant de la maîtrise d'une espèce envahissante qui ne connaît pas les limites de propriété.

S'agissant de l'accès aux berges, il est douteux que le projet "Quartier de Demain" se traduise concrètement par la nécessité d'acquérir, le long de la Lergue et de la Soulondres, les seules parcelles des ER n° 3 & 13 (partie).

- E.R. N°1 à ROMIGUIÈRES (contr. N°108 et 149), au profit du département (fournir le courrier de demande du Département).

Réponse de la CCL&L

Suite à plusieurs échanges avec les services du Département de l'Hérault, il a été acté lors de la dernière réunion en date du 22 novembre 2022, les emplacements réservés au bénéfice du CD34. Cet emplacement réservé y apparaît dans les documents ci-annexés et ont été repris comme référence dans l'avis PPA du Département.

Analyse de la C.E.

Sans mettre en doute l'intérêt qu'il peut y avoir à améliorer les conditions de circulation sur la RD 142E2, et faute de disposer d'un projet établi par le département, la C.E. a étudié la disposition des parcelles cadastrales ; elle estime qu'un projet technique impliquerait sans doute un élargissement au niveau des parcelles A 181 à 183 (une fraction de chacune de ces

parcelles) ; elle s'interroge sur la justification du classement en ER de la seule parcelle A 183, et dans sa totalité.

- E.R. N°08 à LE BOSC (contr. N°38, N°140 et 142) au profit de la commune.

Réponse de la CCL&L

L'emplacement n°8 du Bosc est instauré au bénéfice de la commune pour y réaliser une voie qui permettra le désenclavement de l'actuel stade de la commune. La voirie actuelle qui passe par le hameau de Loiras est trop étroite et ne donne pas satisfaction pour desservir ce quartier qui est zoné en 2AU au PLUi. Ce projet est d'intérêt général car il permettra d'améliorer la desserte d'un secteur qui pourra à terme accueillir des projets de développement urbain (habitat et équipements). Toutefois la modification de son tracé pourrait être réétudiée afin de réduire les nuisances liées à l'exploitation viticole.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la proposition d'étudier une modification du tracé avant l'approbation du PLUi. Elle propose que cette modification puisse être réalisée avant l'approbation du PLUi.

5°) – Justification des critères d'inondabilité

La commission demande à la CCL&L comment ont été définies les zones à « risque d'inondation inconstructibles » situées en zone urbaine :

- LE CAYLAR (contr. N°148, N°151 et N°153)

Réponse de la CCL&L

Sur plusieurs secteurs du territoire, la communauté de communes a eu connaissance d'un risque d'inondation exprimé par un retour d'expérience des élus locaux, parfois sans étude ni justificatif à l'appui (le plus souvent sur un constat visuel historique lors d'un épisode pluvieux). C'est le cas au Caylar, où des zones inondables inconstructibles étaient déjà repérées au PLU et ont été réétudiées et dans certains cas re-délimitées par les élus de la commune.

La CCL&L est bien consciente de la fragile justification de ces zones inconstructibles mais préfère, par principe de précaution, prendre ce risque de fragilité juridique plutôt que celui d'ignorer une connaissance du risque pouvant avoir des conséquences potentielles sur les personnes et les biens.

La communauté de communes doit avancer sur la connaissance du risque sur ces secteurs par le moyen d'études hydrogéologiques à venir.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte de la réponse. Elle partage avec la CCL&L son doute sur la solidité juridique d'un classement fondé sur des observations qui seraient trop ponctuelles.

- LODÈVE (contr. N°78 et N°172)

Réponse de la CCL&L

A Lodève, la connaissance du risque est apportée par une étude de ruissellement pluvial récente (annexée au PLUi) réalisée par des bureaux d'études spécialisés, qui préconise l'inconstructibilité de certaines parcelles. La CCL&L a suivi dans le PLUi les préconisations de cette étude à la demande de la commune.

Analyse de la C.E.

La C.E., après s'être interrogée sur la raison qui a conduit à ne délimiter finalement que certaines parcelles (et pas une zone entière) et avoir reçu à ce sujet les explications du bureau d'études, prend acte de la réponse.

6°) - Le photovoltaïque

La commission d'enquête souhaite connaître la position de la CCL&L sur les projets d'agrivoltaïsme.

La CCL&L a-t-elle coordonné l'étude du PLUi avec la démarche d'accélération de la production d'énergies renouvelables à laquelle les communes ont été incitées à participer ?

Réponse de la CCL&L

La CCL&L s'en remet au décret précisant la définition de l'agrivoltaïsme.

Au vu du contexte territorial et de l'enjeu de l'élevage sur le territoire, des précisions pourront être apportées à cette définition en concertation avec le Parc Grands Causses qui mène cette réflexion.

Au-delà d'une inconstructibilité qui semble évidente sur les zones Ap (A paysage, dont la réglementation n'autorise pas de nouvelles constructions), le règlement du PLUI autorise les possibilités d'implantations agrivoltaïques dans le cadre réglementaire qui s'applique.

Sur les ZADER, le Plan Climat (PCAET) est porté par le Pays Cœur d'Hérault et c'est à cette échelle que la réflexion doit et est organisée en lien bien évidemment avec les EPCI.

La CCL&L a tout de même informé les communes de la procédure et a accompagné certaines d'entre elles dans leurs projets. Toutefois, le potentiel au sol est limité sur le territoire en dehors des sites dégradés car à haute valeur paysagère et environnementale (2 Grands Sites, 1 bien Unesco, ZNIEFF et ZICO...) alors que le potentiel est important sur les bâtiments notamment grâce à la présence d'anciennes usines textiles comme le préconisent le SCoT et le PLUI.

Analyse de la C.E.

La C.E. prend acte.

7°) - Remarque sur le règlement écrit (piscines)

La commission d'enquête demande à la CCL&L les raisons qui motivent l'interdiction des piscines en zone A pour les habitations existantes non liées à l'exploitation agricole, alors que les piscines sont autorisées pour les habitations liées à l'exploitation agricole.

Réponse de la CCL&L

Par cette disposition, la CCL&L souhaitait préserver la ressource en eau et ne pas encourager le mitage des espaces agricoles. Sur cette question, la CCL&L a pris acte de la demande de l'État demandant de ne pas distinguer les piscines parmi les annexes autorisées ou non dans le règlement du PLUi.

Analyse de la C.E.

La C.E. enregistre les arguments qui avaient conduit à adopter ces dispositions et prend acte de sa décision de s'aligner sur ce point sur la position de l'Etat en ne distinguant plus dans le règlement les piscines des autres annexes.

8°) - Les zones naturelles et forestières

La commission d'enquête remarque que l'outil « Espace Boisé Classé (EBC) » a très peu été utilisé dans le projet du PLUi. Elle souhaite connaître les raisons et la méthode qui ont permis d'établir le classement en EBC.

Elle demande, par ailleurs, quelles ont été les méthodes utilisées pour définir les zones Nf, Apast et Apastf ?

Réponse de la CCL&L

La CCL&L a souhaité identifier les massifs forestiers et les forêts du territoire par un zonage et un règlement permettant d'y autoriser les constructions nécessaires aux activités forestières.

En complément, la CCL&L a souhaité identifier des massifs boisés remarquables pour le paysage et l'environnement (et n'étant pas destinée à l'exploitation forestière) en espaces boisés classés (EBC). Les boisements faisant l'objet ou pouvant faire l'objet d'une exploitation forestière ont été exclus de ce classement.

Sur la question des zones Apastf, la CCL&L a pris acte de la demande de l'Etat indiquant qu'il n'était pas possible d'autoriser les constructions nécessaires aux activités forestières en zone A. Le zonage Apastf sera donc rebasculé en zonage Nf.

Analyse de la C.E.

La C.E. conteste l'approche selon laquelle le classement en EBC constituerait un obstacle à l'exploitation forestière. Au contraire, l'article R. 421-23-2 du code de l'urbanisme dispense de formalité au titre des EBC les coupes effectuées en conformité avec les dispositions du code forestier (application du "régime forestier" dans les forêts publiques, d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou du code des bonnes pratiques sylvicoles dans les forêts privées). Elle estime qu'une utilisation plus large des EBC serait utile sur les terrains où la destination forestière est ancienne et où la conservation de cette destination contribue au maintien des terres sur les pentes et à la défense contre l'érosion, à l'équilibre biologique, au paysage, à l'accueil du public, à la santé..., ainsi que sur les terrains dont le boisement a été subventionné. Cette protection serait une traduction logique de la volonté de la CCL&L de prendre en compte les espaces forestiers dans toutes leurs composantes. Il ne s'agit évidemment pas de classer tous les espaces forestiers, notamment ceux dont la destination n'est pas affirmée, comme les anciens terrains de culture ou de pâturage envahis par une végétation spontanée, dont la remise en valeur reste envisageable et ne devrait pas être freinée par le PLUi.

La C.E. prend acte de la suppression du zonage Apastf (avec basculement en Nf), qu'elle approuve.

9°) - Les schémas d'alimentation en eau potable et d'assainissement

La commission d'enquête demande à la CCL&L à quelle date sont prévus d'être rendus et approuvés les schémas d'alimentation en eau potable et d'assainissement

Réponse de la CCL&L

Ces schémas ont démarré à l'été 2024 pour 18 mois d'études.

Le cahier des charges de ces études indiquait le besoin prioritaire de réactualiser les données pour le PLUi en cours d'élaboration. Une réunion de présentation de ces données réactualisées a été organisée le 17 décembre 2024 en présence des services de la DDTM.

Les supports de présentation sont en annexe et permettent d'avoir un diagnostic actualisé de la ressource en eau et des capacités des équipements.

Analyse de la C.E.

La C.E. constate que l'approbation des schémas et des programmes de travaux ne pourra intervenir, au mieux, qu'en 2026. Elle regrette que l'étude de ces schémas n'ait pas été lancée dès la prescription du PLUi (par les collectivités alors compétentes), ni dès que les compétences ont été transférées à la CCL&L (2021).

Elle reconnaît que le diagnostic réalisé pour ces schémas apporte certains éléments qui pourront être pris en compte par le PLUi ; mais cela sera sans doute insuffisant pour que les dispositions du PLUi, notamment en termes de calendrier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU, garantissent l'adéquation entre ressource en eau et urbanisation.

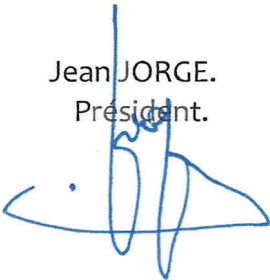
-0-0-0-

Fait à Lunel

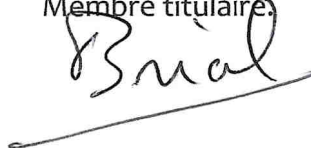
Le 29 janvier 2025.

La commission d'enquête :


Jean JORGE.
Président.

A blue ink signature of Jean JORGE, consisting of a vertical line on the left and a large, stylized loop on the right.

Jean-Luc BRIAL.
Membre titulaire.

A blue ink signature of Jean-Luc BRIAL, written in a cursive style with a horizontal line underneath.

Étienne CABANE
Membre titulaire.

A blue ink signature of Étienne CABANE, written in a cursive style.