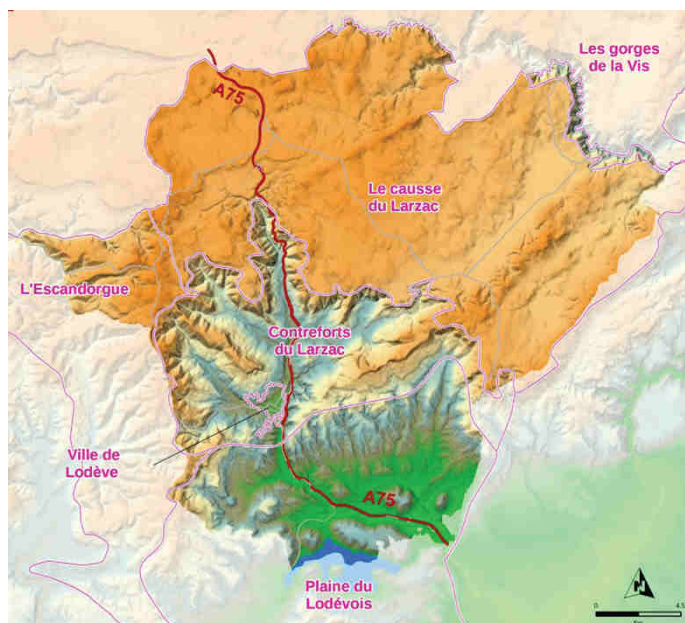


**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
DU LODÉVOIS ET LARZAC.**



## **ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE**

*relative à l'élaboration du  
Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Lodévois & Larzac  
et à l'abrogation des cartes communales de SORBS et LES RIVES.*

***Enquête publique du 28 octobre au 6 décembre 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 Lodévois & Larzac

## **TOME III :**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE POUR  
L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE SORBS ET LES RIVES.**

**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  
**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.***

<b>CHAPITRE I – GENERALITES .....</b>	<b>8</b>
I – A- RAPPEL DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES .....	8
I – B – COMPOSITION DES SOUS-DOSSIERS SOUMIS A L’ENQUETE .....	8
I – C – LA CARTE COMMUNALE DE LES RIVES .....	8
I – D – LA CARTE COMMUNALE DE SORBS.....	9
I – E – LE DEROULEMENT DE L’ENQUETE .....	9
<b>CHAPITRE II – CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D’ENQUETE. ....</b>	<b>10</b>
II – A – CONCLUSIONS SUR L’ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE SORBS ET DE LES RIVES .....	10
II – B – CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L’ENQUETE .....	11
II – C – CONCLUSIONS SUR LES CONTRIBUTIONS DU PUBLIC .....	12
<b>CHAPITRE III : AVIS DE LA COMMISSION D’ENQUÊTE .....</b>	<b>12</b>



## **CHAPITRE I – GENERALITES**

### **I – A – Rappel des dispositions réglementaires**

Le PLUi Lodévois & Larzac est destiné à couvrir l'ensemble du territoire communal. Son entrée en vigueur entraînera donc l'abrogation des PLU actuellement en vigueur. En revanche, ce n'est pas le cas pour les cartes communales en vigueur, qui ont été approuvées à la fois par les communes et par le préfet, après enquête publique. Comme deux documents d'urbanisme différents ne peuvent être applicables sur la même commune, il faut abroger les cartes communales de SORBS et de LES RIVES : par parallélisme des formes, une enquête publique est nécessaire. La présente enquête publique "unique" a donc deux objets :

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 comportait deux sous-dossiers spécifiques à l'abrogation des cartes communales. Destinés à l'information du public, ils permettent de comparer les dispositions de la carte communale en vigueur, par rapport au projet du PLUi.

### **I – B – Composition des sous-dossiers soumis à l'enquête**

Le dossier d'enquête publique mis à disposition du public comportait deux sous-dossiers :

- En pièce **C – Dossier d'enquête relatif au projet d'abrogation de la carte communale de LES RIVES.**
- En pièce **D – Dossier d'enquête relatif au projet d'abrogation de la carte communale de SORBS.**

Dans chacun des dossiers, le public pouvait trouver :

- Une notice succincte exposant les principes réglementaires de la procédure.
- L'historique des procédures relatives à l'élaboration de chaque carte communale.
- des extraits du plan de zonage de la carte communale en vigueur.

### **I – C – La carte communale de LES RIVES**

La carte communale de la commune de LES RIVES a été approuvée par délibération du conseil municipal le 25 octobre 2004 et par arrêté préfectoral le **10 mars 2005**. Le conseil communautaire de la CCL&L a prescrit la procédure d'abrogation par délibération N° **CC\_240530\_2**, en date du **30 mai 2024** (jointe au dossier).

La commune de LES RIVES a été saisie par la communauté de communes pour avis sur la procédure d'abrogation de la carte communale en application de l'article L. 163-3 du code de l'urbanisme.

La commune de LES RIVES n'a pas donné de réponse. À défaut de réponse, l'avis de la commune est réputé favorable.

Un extrait de la carte communale de LES RIVES figure au dossier d'enquête publique.

## **I – D – La carte communale de SORBS**

---

La carte communale de la commune de SORBS a été approuvée par délibération du conseil municipal le 11 septembre 2009 et par arrêté préfectoral le **24 décembre 2009**.

Le conseil communautaire de la CCL&L a prescrit la procédure d'abrogation par délibération N° **CC\_240530\_2, en date du 30 mai 2024** (jointe au dossier).

La commune de SORBS a été saisie par la communauté de communes pour avis sur la procédure d'abrogation de la carte communale en application de l'article L. 163-3 du code de l'urbanisme.

La commune de SORBS n'a pas donné de réponse. À défaut de réponse, l'avis de la commune est réputé favorable.

Un extrait de la carte communale de SORBS figure au dossier d'enquête publique.

## **I – E – Le déroulement de l'enquête**

---

S'agissant d'une enquête publique unique, celle-ci regroupe aussi bien le projet de PLUi du Lodévois et Larzac que l'abrogation des cartes communales de SORBS et de LES RIVES.

Tous les éléments du déroulement de l'enquête publique sont détaillés aussi bien dans le rapport de la commission d'enquête (TOME I – Chapitre II), que dans les conclusions et avis motivés de la commission d'enquête (TOME II – Chapitre I – F).

Pour éviter d'alourdir la rédaction de ce document, nous demandons au lecteur de se reporter à ces écrits.



## CHAPITRE II – CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

### II – A – Conclusions sur l'abrogation des cartes communales de SORBS et de LES RIVES

Le dossier soumis à l'enquête présentait correctement le contexte réglementaire et les actes administratifs en vigueur.

La décision du conseil communautaire prescrivant l'abrogation de ces deux cartes communales est jointe au dossier d'enquête.

Les plans de zonage sur les deux communes (centre-bourgs et hameaux) sont joints au dossier d'enquête. Cela a permis au public de faire la comparaison entre les dispositions des cartes communales et celles prévues dans le PLUi.

Les deux cartes communales s'appliquent depuis plusieurs années :

- **Le 10 mars 2005**, pour celle de la commune de **LES RIVES**.
- **Le 24 mars 2009**, pour celle de la commune de **SORBS**.

Ces documents sont anciens et dépassés. Ils ne prennent pas en compte les évolutions législatives et réglementaires récentes, et ne sont pas compatibles avec le SCoT du PCH qui vient d'être approuvé et est exécutoire depuis le **19 septembre 2023**.

L'approbation du futur PLUi Lodévois & Larzac aura pour conséquences de faire respecter sur l'ensemble du territoire, les objectifs définis dans le PADD, c'est-à-dire :

- **Privilégier la qualité d'accueil et conforter les centre-bourgs et centre-villages.**
  - Rééquilibrer la croissance démographique.
  - Lutter contre l'étalement urbain et maîtriser la consommation foncière pour l'habitat.
  - Optimiser les déplacements.
  - Améliorer l'accès aux services publics.
- **Renforcer l'activité économique du territoire.**
  - Maintenir et accroître la capacité de production agricole
  - Développer les activités sylvicoles.
  - Renforcer l'attractivité économique du territoire.
  - Consolider la qualité et la diversité de l'offre commerciale.
  - Optimiser les retombées touristiques.
- **Répondre aux enjeux environnementaux et climatiques.**
  - Veiller au respect et à la mise en valeur de la diversité et de la qualité des paysages.
  - Respecter les grands équilibres naturels du territoire et préserver sa biodiversité.

- Garantir l'équilibre quantitatif et le bon état écologique de la ressource en eau.
- Prendre en compte les risques dans le cadre d'un développement résilient.
- Encourager la production d'énergies renouvelables.

**En conclusion, la commission d'enquête estime que l'approbation d'un PLUi sur le Lodévois & Larzac va dans le sens de l'intérêt général et n'est possible que s'il est procédé à l'abrogation simultanée des cartes communales de SORBS et de LES RIVES.**

## **II – B – Conclusions sur le déroulement de l'enquête**

La commission d'enquête constate que préalablement à l'ouverture de l'enquête publique :

- Les actes administratifs relatifs à la procédure d'abrogation des cartes communales paraissent respecter les textes (délibération du conseil communautaire, avis des communes).

La commission d'enquête constate que :

- Le dossier d'enquête était complet et régulier.
- Les mesures de publicité et l'information du public ont été satisfaisantes.
- Toutes les tenues de permanences, y compris celles qui ont été ajoutées ont été respectées et même certaines ont débordé l'horaire initialement prévu.

L'affluence du public lors des permanences est à l'origine de la décision de l'autorité organisatrice de procéder à une prolongation de la durée de l'enquête et à des permanences supplémentaires.

Les personnes venaient en général chercher des explications et réclamer la possibilité de construire sur leur propriété.

Malgré un climat général de frustration chez la plupart des personnes, tout s'est passé dans la limite du raisonnable. On peut également affirmer que plusieurs personnes étaient reconnaissantes de leurs entretiens avec les commissaires enquêteurs.

**En conclusion, la commission d'enquête estime que l'enquête s'est déroulée globalement de manière satisfaisante.**

## II – C – Conclusions sur les contributions du public

---

À la clôture de l'enquête on dénombre au total **209 contributions** exprimées par le public, que ce soit directement sur les registres papier, transmises par « Web », envoyées sur l'adresse électronique, par courrier postal, ou bien déposées en mairies.

On relève **2 contributions** déposées sur la commune de **SORBS**, et **17 contributions** déposées sur la commune de **LES RIVES**.

**Mais aucune ne concerne, ou n'est en relation avec l'abrogation des cartes communales.**

**La commission d'enquête prend acte du fait que personne ne s'est manifesté pour contester l'abrogation des cartes communales. Elle estime cependant que cette abrogation ne serait pas souhaitable, si le PLUi projeté n'était pas approuvé simultanément, compte tenu des conséquences excessives qu'entraînerait cette situation (les communes se trouveraient alors régies par le RNU).**

## CHAPITRE III : AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

- **Après avoir** vérifié le respect de la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique conformément à la réglementation, aux dispositions du code de l'urbanisme du code de l'environnement, et de celles des deux arrêtés du président de la CCL&L N° CCAR\_241001\_008 et N° CCAR\_241125\_019.
- **Après avoir** étudié le dossier d'enquête publique unique.
- **Considérant** que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux textes réglementaires en la matière.
- **Considérant** que le dossier d'enquête a été mis à disposition du public au siège de l'enquête à LODÈVE, dans les mairies de LE BOSCH, SOUBÈS, LE CAYLAR et sur le site internet de la CCL&L, pendant toute la durée de celle-ci, du lundi 28 octobre au vendredi 06 décembre 2024, soit une durée de 40 jours consécutifs.
- **Considérant** que le dossier était conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et qu'il nous est apparu complet et régulier.
- **Considérant** que toutes les facilités ont été mises à notre disposition pour la tenue de nos permanences qui se sont déroulées à un rythme soutenu, mais dans des conditions assez satisfaisantes.
- **Après avoir** examiné et étudié les avis formulés par les services consultés.
- **Après avoir** examiné et étudié les observations du public.
- **Considérant** qu'aucune contribution n'a été formulée sur l'abrogation des cartes communales de SORBS et de LES RIVES, mais que cette abrogation aurait des conséquences excessives si elle n'était pas concomitante avec l'approbation d'un document d'urbanisme.
- **Après avoir** établi le procès-verbal de synthèse des avis et contributions et les avoir communiqués et commentés au Maître d'Ouvrage.
- **Après avoir** examiné le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage.
- **Vu** le dossier soumis à l'enquête publique.

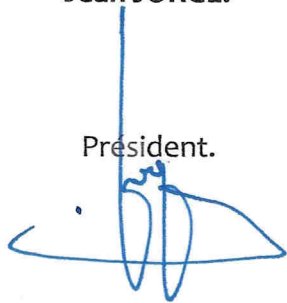
La commission d'enquête émet un  
**AVIS FAVORABLE**  
pour l'abrogation des cartes communales  
des communes de SORBS et de LES RIVES  
**SOUS RÉSERVE**  
que cette abrogation soit concomitante avec l'approbation du  
PLUi Lodévois & Larzac.

Fait à Lunel, le 29 janvier 2025.

La commission d'enquête :

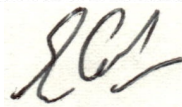
Jean JORGE.

Président.

A blue ink signature of Jean JORGE, consisting of a vertical line that curves into a stylized, looped shape at the bottom.

Étienne CABANE.

Membre titulaire.

A blue ink signature of Étienne CABANE, appearing as a stylized, cursive 'EC'.

Jean-Luc BRIAL.

Membre titulaire.

A blue ink signature of Jean-Luc BRIAL, written in a cursive style with a long horizontal stroke extending to the right.