

Commune de Cazeville



**BILAN DE LA CONCERTATION RELATIVE A**  
**L'ELABORATION**  
**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

12 juillet 2023



## **PREAMBULE**

La révision du plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de CAZEVIEILLE a été prescrite par délibération du Conseil Municipal en date du 04 avril 2012.

En application de l'article L300-2 du Code de l'urbanisme dans sa version applicable à la date de cette délibération, l'élaboration du plan local d'urbanisme entre dans le champ d'une concertation obligatoire avec le public. La délibération de prescription a ainsi défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec la population.

La concertation préalable doit faire l'objet à son terme d'un bilan. La délibération qui arrête le plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation.

Par délibération du 04 juillet 2022, le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation avec le public et a arrêté le projet de plan local d'urbanisme (PLU). Suite à l'avis défavorable du Préfet de l'Hérault en date du 14 octobre 2022, motivé plus particulièrement par la présence de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone de risque de feu de forêt, la procédure a été reprise.

Par délibération du 25 janvier 2023, le Conseil Municipal a retiré la délibération d'arrêt et relancé l'étude au stade du projet d'aménagement et de développements durables (PADD). Par cette même délibération, le Conseil a relancé la procédure de concertation avec le public, défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.

L'objectif de la concertation a été d'informer le public dans son acception la plus globale, de collecter les observations de la population sur le projet de PLU et le devenir de la commune et de recueillir, le cas échéant, les demandes, avis et éléments à prendre en compte dans le dossier.

Le présent document a pour finalité de dresser le bilan de la concertation qui s'est tenue sur le projet de PLU de la commune de CAZEVIEILLE. Afin de dresser un bilan exhaustif de la concertation qui s'est déroulée sur deux projets de PLU, le présent rapport reprend l'ensemble des modalités mises en œuvre ainsi que les observations émises lors de l'élaboration des deux projets de PLU.

Le bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique.

Dans une première partie, essentiellement descriptive, sera présentée la manière dont la concertation a été mise en œuvre, c'est-à-dire son organisation et l'accomplissement des modalités retenues pour informer et recueillir les avis du public.

Dans une seconde partie, seront développées les remarques faites par le public pendant tout le temps de la concertation et les moyens de leur prise en compte.

# **1. ORGANISATION DE LA CONCERTATION**

## **1.1 Les actes préparatoires à la concertation**

### **1.1.1 Rappel du cadre législatif**

Au terme de l'article L300-2 du Code de l'urbanisme dans sa version applicable à la date de prescription de la procédure, la concertation doit associer pendant toute la durée de l'élaboration du projet :

- les habitants,
- les associations locales,
- les autres personnes concernées.

L'article L103-4 précise aujourd'hui que les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente.

A l'issue de la concertation, le Conseil Municipal en arrête le bilan conformément à l'article L103-6 du même code.

### **1.1.2 Lancement de la procédure de concertation**

Par délibération en date du 04 avril 2012, le Conseil Municipal a défini les modalités de la concertation avec le public.

Suite au retrait du premier projet de PLU, la délibération du 25 janvier 2023 a relancé la concertation et défini les objectifs poursuivis sur la base de modalités de concertation complémentaires.

## **1.2 Les modalités de la concertation retenues**

Les modalités de la concertation retenues par la délibération de 2012 sont les suivantes :

- Une information sur les modalités de la concertation sera effectuée par voie d'affichage en Mairie et par publication dans le bulletin municipal ;
- Une réunion publique au moins se tiendra, annoncée par voie de presse et dans le bulletin municipal ;
- Un dossier comportant plans et études en cours ainsi qu'un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées seront mis à la disposition du public durant toute la phase de procédure en Mairie, aux heures et jours ouvrables.

Les modalités complémentaires retenues par la délibération de 2023 sont les suivantes :

- Affichage de la présente délibération en Mairie pendant toute la durée de la concertation,
- Publication d'un avis au public par voie de presse et sur le site Internet de la Commune,
- Mise à disposition des pièces du dossier au fur et à mesure de leur élaboration,
- Ouverture d'un registre de concertation en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, destiné à recueillir les avis et observations du public,
- Organisation d'au moins une réunion publique une fois l'ensemble des pièces du dossier de projet élaborées, annoncée par voie de presse, sur le site internet de la commune et affichage en mairie.

### **1.3 La mise en œuvre de la concertation**

Chacune des modalités de concertation susvisées a fait l'objet d'une mise en œuvre tout au long de la procédure. Elles ont permis de rythmer la procédure et d'assurer en continuité l'information et la concertation du public.

#### **1.3.1 Affichage en Mairie**

La publicité de la délibération définissant les modalités de la concertation constitue une mesure d'information du public ayant pour but de le prévenir de l'existence de la mise en œuvre de la concertation.

La délibération initiale a été affichée sur les panneaux de la Mairie à compter du 5 avril 2012 et la délibération de relance a été affichée à compter du 27 janvier 2023 jusqu'à la date du présent bilan.

#### **1.3.2 Avis au public et information sur le bulletin municipal**

Pendant toute la durée de l'élaboration des projets, plusieurs informations ont été réalisées sur le fil d'actualité du site internet de la mairie et dans le bulletin municipal numérique.

Lors des phases d'aboutissement des projets, la communication a été plus active afin de susciter la participation de la population ; des avis au public ont été affichés sur les panneaux de la Mairie le 14 avril 2022 puis le 30 janvier 2023 et relayés sur le site internet.

## Extrait du site internet de la commune (14 avril 2022)

Agenda mairie de Cazeville

Actualités Découvrir Séjourner Services En pratique

Population de Cazeville

Nombre d'habitant à cazeville (2018)

200

Dernières photos

transport scolaire par le biais du service en ligne **avant le 31 juillet\***

Quel que soit le réseau de transport emprunté, **il est obligatoire de disposer d'un titre de transport valable** (même si l'élève bénéficie de la gratuité) et de le valider à chaque montée dans un véhicule.

14 avril 2022  
**BULLETIN MUNICIPAL / PLU**

Les éléments du PLU sont mis à disposition du public pour information. Ces éléments sont consultables aux heures d'ouverture de l'accueil de la mairie.

**ELABORATION DU PLU**  
(Plan Local d'Urbanisme)  
**DE LA COMMUNE DE CAZEVILLE**

**Ouverture d'une concertation publique à partir du 21 avril 2022**

Les éléments du PLU sont mis à disposition du public pour information. Ces éléments sont consultables aux heures d'ouverture de l'accueil de la mairie.

LUNDI et JEUDI de 9h à 12h et de 15h à 17h

## Extrait du site internet de la commune (30 janvier 2023)

mairie de Cazeville

Actualités Découvrir Séjourner Services En pratique

30 janvier 2023  
**Relance concertation PLU**

**ELABORATION DU PLU**  
(Plan Local d'Urbanisme)  
**DE LA COMMUNE DE CAZEVILLE**

**RELANCE DE LA CONCERTATION**

Par délibération du 25 janvier 2023, le Conseil Municipal de Cazeville a retiré la délibération du 04 juillet 2022 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme et décidé la reprise des études et la relance de la concertation.

A cet effet, ladite délibération a précisé les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec le public

- mise à disposition des pièces du dossier au fur et à mesure de leur élaboration,
- ouverture d'un registre de concertation en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture de l'accueil de la Mairie.

### 1.3.3 La mise à disposition des études et du registre de concertation

L'élaboration du PLU a fait l'objet de plusieurs phases actives d'études qui ont rythmé la production des pièces produites et validées par les élus.

Les pièces produites ont été mises à disposition du public dans le hall de la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier mis à disposition comprenait :

- Les versions successives du PADD débattu en Conseil Municipal,
- Les versions successives du règlement, du zonage et des OAP.

A l'appui de cette mise à disposition, un cahier de concertation a été ouvert en Mairie afin de recueillir les demandes, remarques et suggestions du public. Le premier registre ayant été clos en juillet 2022 lors de l'arrêt du premier projet de PLU, un second registre a été ouvert en Mairie à compter du 27 janvier 2023.

Constituant un vecteur d'expression pour tous, le registre a été mis à disposition à l'accueil de la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture. Les courriels reçus en Mairie ont été consignés dans le registre.

La mise à disposition des études et le second registre ont été clos le 06 juillet 2023. Les observations transmises à la Mairie par courriel ont été consignées dans le registre.

### **1.3.2 Les réunions publiques**

La réunion publique est une modalité de concertation qui permet à la fois l'information et l'échange avec la population. La Mairie a organisé deux réunions publiques sous forme d'information publique sur chacun des deux projets de PLU. Cette formule permet à chacun de consulter librement les pièces exposées et d'obtenir une information plus directe et personnalisée de la part des élus et du bureau d'études.

L'information publique sur le premier projet de PLU s'est tenue le samedi 21 mai 2022 en Mairie, de 9h30 à 12h00. Elle a permis d'échanger avec une vingtaine d'administrés tout au long de la matinée.

L'information publique sur le second projet de PLU s'est tenue le samedi 17 juin 2023 en Mairie, de 9h00 à 12h00. Elle a permis d'échanger avec une trentaine d'administrés tout au long de la matinée.

Afin de mobiliser le public et de diffuser au maximum l'information, des avis au public ont été préalablement affichés à la porte de la Mairie.

#### **Réunion d'information publique du 21 mai 2022**



**Réunion d'information publique du 17 juin 2023**



## **2. LE BILAN DES AVIS EXPRIMES**

### **2.1 Synthèse des échanges lors des réunions d'information publique**

- Remise en cause des zones de ruissellement au regard de la topographie des parcelles
- Interrogations sur les modalités de mise en œuvre des extensions en zone Nh (secteur Roubiac, secteur Tourrière)
- Question particulière sur la possibilité d'extension des constructions autorisées en zone Nh mais non encore construites à la date d'approbation du PLU
- Interrogation sur la possibilité de faire des piscines en zone Nh
- Question générale sur les règles applicables sur le secteur Roubiac (demande d'explication sur toutes les règles envisagées sur le secteur)
- Interrogations sur les possibilités de division et de construction en zone UN
- Question particulière sur la mise en œuvre de la règle autorisant les extensions en zone Nh, pour le cas d'une propriété située en zone UA et zone Nh (possibilité d'utiliser la surface de plancher existante en zone UA pour faire une extension en Nh)
- Interrogation sur la possibilité en zone N de démolir une construction existante pour la reconstruire (hors cadre de la reconstruction d'un bâtiment sinistré – demande de démolition/reconstruction pour simple convenance)
- Demande relative au Stecal « Ae » du Mas Peyrus (intérêt du Stecal, projet envisagé, règles applicables)
- Interrogations sur les possibilités de construction en zone A et en zone Ap
- Critique du choix entre zone Nh et zone UN, incompréhension du choix de la limite entre zone Nh/UN considérant les parcelles déjà bâties et la densité existante (pour l'urbanisation en partie Est du "village bas" notamment)
- Desserte de la zone Nh par des chemins communaux qui sont fermés, enclavement des propriétés bâties en zone Nh
- Critique sur la délimitation des zones humides qui semble non fondée et purement schématique (cas de la ZH en bordure Est du centre-village)
- Ruissellement non pris en compte sur Tourrière Sud (cf. PC autorisé) et critique de la non intégration en zone UN d'un terrain situé en bordure du village incompréhension sur le choix du zonage du PLU par rapport au permis autorisé plus haut dans le cadre du RNU

Les réunions d'information publique ont permis d'échanger directement sur ces problématiques et d'obtenir les éléments de réponse. Ces questionnements recourent le plus souvent des observations consignées dans le registre et trouvent leur réponse dans le tableau ci-après.

### **2.2 Demandes et observations inscrites sur les registres**

Les observations, remarques et suggestions consignées dans les deux registres de concertation successifs ont été examinées par la Commission d'urbanisme.

Sont exposés dans le tableau ci-après les observations émises ainsi que les éléments de réponse de la Mairie et la façon dont elles ont été prises en compte dans le PLU.

| Date                     | Identification   | Observations  | Éléments de réponse |
|--------------------------|--|---|---------------------|
| 1 <sup>er</sup> registre | 25.04.2022   | D. Canato   |                     |
|                          | Zone UA : les règles d'urbanisme sont inadaptées au bâti existant.<br>La reconstruction d'une habitation détruite par un incendie sera alors impossible. | L'article L111-15 du Code de l'urbanisme prévoit que « <i>Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.</i> »<br>Cette disposition est rappelée dans le règlement du PLU.  |                     |
|                          | Le CES de 60 % est insuffisant pour agrandir sa maison.  | L'objectif est de maîtriser l'évolution des formes urbaines du centre ancien et de préserver des espaces libres (cours, jardins).<br>Le CES a été augmenté à 80 % pour faciliter le confortement des habitations existantes et la rénovation de granges ou remises, tout en permettant de préserver des cours et jardins.   |                     |
|                          | Conteste le classement en zone Nh de la parcelle B224, raccordable au réseau d'assainissement  | La parcelle B224 se situe en dehors de l'emprise urbaine du village. Son classement en zone constructible constituerait une consommation d'espace incompatible avec les objectifs de limitation de la consommation d'espace du PADD.<br>Le fait que la parcelle peut être raccordée au réseau d'assainissement n'est pas un élément suffisant pour un classement en zone constructible dans la mesure où l'article R151-24 prévoit que « <i>Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, ...</i> » |                     |

|            |                 |   |   |
|------------|-----------------|---|---|
|            |                 | <p>Continuité écologique : s'interroge sur les effets de cette prescription sur l'entretien d'un mur de soutènement ou l'accès aux parcelles</p>  | <p>Dans les secteurs de continuité écologique repérés au plan de zonage, l'entretien et la réparation des murs existants sont autorisés, sous réserve de maintenir le fonctionnement hydrologique des zones humides et des cours d'eau. Pour l'accès aux parcelles, la même prescription s'applique.</p>  |
| 02.05.2022 | H. Joly         | <p>La Figarède : est-ce qu'un assainissement autonome est justifié au regard de l'ampleur du projet ?</p> <p>Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ne figurent pas sur le plan</p>                                 | <p>Le secteur n'est pas raccordé au réseau d'assainissement. Les eaux usées devront ainsi être traitées par un dispositif d'assainissement autonome suffisant dimensionné pour répondre aux besoins.</p> <p>L'ensemble des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination identifiés dans le premier projet de PLU a été supprimé dans le second projet pour tenir compte des observations du Préfet.</p> |
|            |                 | <p>Tourrières est raccordé à l'assainissement collectif</p> <p>Quelle différence entre dispositif autonome et assainissement autonome ?</p> <p>Suggère la mise en place d'un parcours botanique et/ou d'un espace d'observation des oiseaux</p> | <p>Le règlement prévoit que dans les zones desservies par le réseau d'assainissement collectif, les constructions doivent s'y raccorder, quelle que soit la zone concernée.</p> <p>Il n'est pas fait de différence entre ces deux terminologies. Par souci de clarté, le terme de dispositif d'assainissement autonome sera privilégié.</p> <p>Projet à étudier (hors PLU)</p>  |
| 02.05.2022 | P. & C. Lelarge | <p>Demande de classement en zone constructible UN de la parcelle A152 viabilisée et bénéficiant d'un permis de construire</p>   | <p>Le pétitionnaire a fait une demande de CUb et le permis délivré concerne un garage. La parcelle reste en dehors de l'emprise urbaine.</p>  |

|            |                |  |   |
|------------|----------------|--|---|
|            |                |  | Le pétitionnaire a été reçu lors de la première réunion d'information publique et a obtenu les réponses nécessaires.  |
| 16.05.2022 | E. Cournut     | Quelle obligation en matière de place de stationnement pour une transformation de garage en habitation ?                     | Le règlement précise les obligations en matière de création de places de stationnement par destination.<br>Ces obligations s'appliquent en cas de changement de destination pour le surplus de stationnement requis.  |
| 16.05.2022 | JP. & J. Nadai | Pas d'observation  |   |
| 19.05.2022 | JP. Girard     | Pas d'observation  |   |
| -          | P. Hechinger   | Quelle contrainte pour une division en zone inondable (parcelle A363)  | Cette parcelle est concernée par un risque de ruissellement pluvial d'aléa modéré à fort. Il conviendra de s'en remettre au règlement du zonage pluvial pour déterminer les contraintes liées à la prise en compte du risque.   |
| 02.06.2022 | JP. Girard     | Demande d'intégrer la parcelle C104 dans le périmètre du STECAL Domaine de Peyrus (zone Ae)                                  | La construction envisagée étant un bâtiment agricole, un classement de la parcelle en zone A est suffisant pour permettre la construction.<br>Depuis lors, la construction a été autorisée et édifiée.<br>Considérant que le domaine porte un projet de développement oenotouristique, cette construction est intégrée à l'OAP afin de permettre une appréhension d'ensemble de la structuration de l'exploitation. |
| 16.06.2022 | JM. Ravaille   | Les parcelles B229 et B453 relèvent du périmètre AOP Pic Saint-Loup. Elles devraient être classées en agricole et non en Nh. | La référence à la parcelle B453 semble erronée, il semble plutôt s'agir de la B433.<br>Cette parcelle est en effet en AOP viticole mais aucune vigne n'est exploitée depuis au moins 2016 selon le Registre   |

|            |           |   |  |
|------------|-----------|---|--|
|            |           |   | <p>Parcelle Graphique.<br/> Les parcelles sont fondues dans la zone Nh qui prédomine dans le secteur, sans pour autant exclure une activité agricole.<br/> Leur positionnement dans le cône de vue sur le Pic St-Loup (cf PADD) milite pour éviter tout mitage et toute construction, même agricole, qui pourrait faire obstacle dans la perspective. Le zonage Nh offre cette garantie.</p> <p>L'emplacement réservé a été supprimé et la parcelle classée en zone agricole.</p>  |
| 16.06.2022 | J. Ravary | <p>L'emplacement réservé sur la parcelle B384 est surprenant, contraire à la nature du sol et aux études hydrauliques.<br/> Incohérence globale du projet de PLU</p> <p>Conteste le bien-fondé des STECAL liés aux projets d'agritourisme</p> | <p>Les STECAL concernant le domaine de la Figarède et le Mas de Peyrebrune ont été supprimés pour tenir compte de l'avis défavorable du Préfet au regard du risque de feu de forêt.<br/> L'agritourisme reste une opportunité de développement économique de la commune inscrite dans le PADD.<br/> Un STECAL est délimité au Mas de Peyrus pour la création d'hébergements touristiques et permettre le développement de l'œnotourisme sur le domaine, lequel n'est pas concerné par le risque de feu de forêt.<br/> D'autres projets pourront, le cas échéant, prendre place dans les bâtiments existants, sans changement de destination.</p> |

|            |                     |   |  |
|------------|---------------------|---|--|
| 16.06.2022 | A. et J.L. Martinez | Demande de classement en zone constructible UN les parcelles B469, B470 et B480 et contestation du classement en zone Nh et de l'urbanisation diffuse caractérisée par le PLU   | Les parcelles en cause, d'une emprise totale de 41.495 m <sup>2</sup> (4,15 ha) supportent deux habitations et se trouvent dans un secteur où les parcelles font entre 2000 m <sup>2</sup> et 1,5 ha. Ce secteur présente ainsi une faible densité bâtie caractéristique d'une urbanisation diffuse et ne peut être inscrit dans la zone agglomérée du village. Ceci est confirmé par la mise en œuvre de la méthodologie « érosion-dilatation » de la DREAL pour déterminer l'emprise urbaine du village.<br>Afin de permettre une continuité de vie dans ce secteur, le classement en zone Nh autorise les extensions limitées ainsi que la construction d'annexes aux habitations existantes. |
| 27.06.2022 | A. Catzefflis       | Souligne la qualité du travail effectué et des objectifs affichés.<br>Déploie la construction récente d'un nouveau bâtiment au Mas de Tourrières  |  |
| 30.06.2022 | J. Caillibotte      | Fait valoir une activité agricole du Mas de Sueuilles et demande à ce que le mas soit désigné comme tel dans le PLU.<br>Conteste la création d'un parking à proximité du Mas de Sueuilles en faisant valoir que : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cela nécessitera de traverser le village à pied pour rejoindre le pic St-Loup, au mépris de la topographie, sans consultation du CD34</li> <li>- Qu'il va à l'encontre des objectifs de préservation des paysages et du patrimoine</li> <li>- Qu'il va à l'encontre de l'objectif de protection de l'environnement en ce qu'il menace directement une lavagne</li> </ul> | La Mairie n'a pas connaissance d'une activité agricole professionnelle sur ce mas.<br><br>L'emplacement réservé et le projet de parking sont supprimés.  |

| Date       | Identification | Observations   | Éléments de réponse   |
|------------|----------------|--|---|
| 18.06.2023 | D. Canato      | <p>Conteste la présence d'une zone de ruissellement sur les parcelles B224 et B225, car la pente de la route est largement supérieure à celle du terrain et légèrement au-dessus de l'accotement.</p> <p>Conteste la présence d'une zone humide sur la parcelle B225. Une zone humide est peut-être présente mais plus au sud dans les parcelles en contre-bas</p> | <p>Les zones à risque de ruissellement ont été établies dans le cadre du schéma pluvial et reposent sur une modélisation hydraulique 2D pour une pluie centennale.</p>  |
|            |                |  | <p>Les zones humides identifiées sur le zonage sont issues de l'inventaire des zones humides du département de l'Hérault.</p> <p>Au regard de l'observation ci-contre, le positionnement de la zone humide a été affiné par une visite de terrain et un croisement avec la carte du ruissellement pluvial. Le figuré a ainsi été repositionné sur les parcelles en cuvette en contre-bas.</p> |
|            |                | <p>Les parcelles des jardins au-dessus de la mare sont des anciens potagers. Pour les remettre « en route », il faudrait autoriser des abris (1 ou 2 m<sup>2</sup> max) pour pouvoir ranger les outils et mettre une prise pour pouvoir brancher une pompe pour faire monter l'eau de la mare.</p>   | <p>Les élus ne souhaitent pas permettre de constructions dans ce secteur.</p>   |
|            |                | <p>Concernant la parcelle B224 classée en Nh, ne serait-il pas possible d'autoriser les annexes telles que garage ou piscines pour conforter la maison existante en zone UA ?</p>  | <p>En Nh, les extensions et annexes autorisées par le PLU doivent se rapporter à des habitations existantes dans la même zone.</p> <p>Pour répondre à l'observation, la limite de la zone UA est ajustée pour permettre la rénovation et l'extension du garage. Elle est en contrepartie réduite sur la partie Est de la parcelle.</p>  |

|            |                    |  |   |
|------------|--------------------|--|---|
| 05.07.2023 | A. et JL. Martinez | Demande de classement en zone constructible UN les parcelles équipées B469, B470 et B480 et contestation du classement en zone Nh et de l'urbanisation diffuse caractérisée par le PLU.  | <p>Les parcelles en cause, d'une emprise totale de 41.495 m<sup>2</sup> (4,15 ha) supportent deux habitations et se trouvent dans un secteur où les parcelles font entre 2000 m<sup>2</sup> et 1,5 ha. Ce secteur présente ainsi une faible densité bâtie caractéristique d'une urbanisation diffuse et ne peut être inscrit dans la zone agglomérée du village. Ceci est confirmé par la mise en œuvre de la méthodologie « érosion-dilatation » de la DREAL pour déterminer l'emprise urbaine du village.</p> <p>Afin de permettre une continuité de vie dans ce secteur, le classement en zone Nh autorise les extensions limitées ainsi que la construction d'annexes aux habitations existantes.</p> |
| 05.07.2023 | J. Caillibotte     | Le rapport de présentation et le diagnostic ont été mis à la consultation la veille de la clôture de la concertation.  | <p>L'ensemble des pièces ayant un caractère stratégique (PADD) et opposable (règlement, zonage et OAP) a été mis à la consultation pour recueillir les observations de la population en vue d'amender ces pièces, préalablement à la finalisation du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale.</p>   |
|            |                    | Comme affirmé par le bureau d'étude et le secrétariat de la mairie, le dossier présentation du territoire et le diagnostic du PLU est inchangé, sans modification et identique au dossier de PLU rejeté par le Préfet, la Chambre d'Agriculture et le Département. | <p>Il a été indiqué par le bureau d'étude que le diagnostic est globalement identique mais qu'il a été actualisé au regard des dernières données disponibles et complété sur certaines thématiques, notamment au regard des avis par les personnes publiques associées.</p>   |
|            |                    | Allège d'un déni aggravé dans le traitement des demandes dans le cadre de la concertation conduite en 2022. Ces demandes sont réitérées ci-dessous.  | <p>Les demandes ont été examinées par la commission d'urbanisme et traitées dans le bilan de la concertation de 2022. Certaines trouvent une réponse dans le nouveau projet de PLU.</p>   |

|            |                      |  |   |
|------------|----------------------|--|---|
|            |                      | <p>Le Mas de Sueilles ne figure pas dans le tableau d'inventaire des exploitations agricoles de la commune et est exclu des données agro-environnementales permanentes.</p> <p>Demande de mise à jour du cadastre</p>  | <p>La Mairie n'a pas connaissance d'une activité agricole professionnelle sur ce mas.</p> <p>Les plans de zonage ont été élaborés à partir du dernier millésime cadastral mis à disposition par la DGFiP (1<sup>er</sup> avril 2023).</p> <p>Il n'y a pas lieu de distinguer les destinations au sein d'un même bâtiment.</p>   |
| 06.07.2023 | Association Picaloup | <p>Demande de distinguer la destination des bâtiments du Mas de Sueilles qui comprend 3 bâtiments à destination résidentielle et habitation principale de 4 familles et 1 bâtiment à destination agro-environnementale et de recherche expérimentale.</p> <p>Concernant la concertation : le projet de PLU n'a pas été présenté publiquement, il n'y a pas eu de débat public qui suscite l'intérêt général.</p> | <p>La réunion publique s'est tenue sous la forme d'une consultation ouverte sur une matinée complète, organisée le week-end pour favoriser la mobilisation des habitants. Cette formule a permis à chacun de consulter librement les pièces mises à disposition puis de débattre et d'avoir un échange avec les élus, le bureau d'études et d'autres habitants et enfin, d'obtenir des réponses immédiates et, au besoin, personnalisées.</p>   |
|            |                      | <p>Le rapport de présentation du PLU et Evaluation du Projet sur l'Environnement ne figuraient pas dans le dossier de consultation.</p> <p>La durée de consultation des études fut particulièrement réduite, au mieux entre le 17 juin 2023 et le 6 juillet 2023.</p>  | <p>L'ensemble des pièces ayant un caractère stratégique (PADD) et opposable (règlement, zonage et OAP) a été mis à la consultation pour recueillir les observations de la population en vue d'amender ces pièces, préalablement à la finalisation du rapport de présentation et de l'évaluation environnementale.</p> <p>Les pièces ont été mises à la libre consultation du public sur une période de 3 semaines. Au demeurant, elles s'inscrivent dans le prolongement du premier projet de PLU, lequel avait déjà été mis à la</p> |

|   |  |  |
|---|--|--|
|   |  | <p>consultation du public.</p> <p>Les plans de zonage ont été élaborés à partir du dernier millésime cadastral mis à disposition par la DGFIP (1<sup>er</sup> avril 2023).</p> <p>Il n'existe pas de relevé historique des chemins et drailles qui aurait pu être intégré dans le PLU. La Mairie reste mobilisée sur cette question. Un travail d'identification et de repérage pourra être conduit par une association de protection du patrimoine.</p> <p>Hors PLU</p> <p>La Mairie ne prévoit pas d'investissement sur ce site, au bénéfice d'une renaturation spontanée.</p> <p>La densification des espaces urbanisés est une priorité donnée par la loi, depuis la loi SRU de 2000 et plus encore avec la loi ALUR de 2014 et la loi Climat et Résilience de 2021, dans l'objectif de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.</p> <p>Le PADD fait sienne cette priorité et mise sur une densification de la zone UN, selon des modalités respectueuses des caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales du secteur et en tant compte du risque de ruissellement pluvial.</p> <p>A cet égard, la commune a diligenté une étude de schéma pluvial afin d'identifier les zones à risque et les mesures de gestion du risque dans les projets de construction et d'aménagements.</p> <p>Sur cette base et considérant les enjeux urbains et</p> |
| <p>Les plans de cadastre de l'étude du PLU ne sont pas à jour.</p> <p>Demande pourquoi le PLU ne comporte pas un historique des chemins et drailles avec plans et tableau et demande le maintien des tracés des chemins traditionnels</p> <p>Demande le respect de la réglementation et de la législation sur l'accessibilité des chemins et demande un débat public sur cette question</p> <p>Demande d'inscription de la réhabilitation du site de l'ancienne station d'épuration dans le projet de développement durable</p> <p>Interroge le projet de poursuivre et d'augmenter la densité et l'imperméabilisation des sols dans la zone UN au regard de l'exposition au risque d'inondation.</p> |  |  |

|  |  |                      |
|--|--|----------------------|
| <p>paysagers de la zone, le PLU limite l’emprise au sol des constructions et impose des espaces libres et un coefficient de biotope afin de limiter l’imperméabilisation des sols.</p>   |  |                      |
| <p>La délimitation de la zone UA se fonde sur les caractéristiques urbaines et architecturales du bâti. Les règles afférentes sont destinées à préserver ces caractéristiques. Une ouverture à l’urbanisation risquerait de préjudicier à la silhouette urbaine et induirait une consommation foncière supplémentaire.<br/>     Au demeurant, la réfection d’une construction existante dans la zone ou l’alignement d’un mur ne nécessitent pas d’extension de la zone.</p> | <p>Modifier le tracé de la limite entre les zones UA et Nh au sud du vieux village pour ne pas isoler et bloquer la partie UA afin de pouvoir y faire des travaux (réfection et alignement de mur par exemple), et se ménager une possibilité de créer si besoin un passage (compliqué en zone N).</p> | <p>J.M. Ravaille</p> |
| <p>Cet écoulement naturel (aléa fort) est en effet relevé par le schéma pluvial, qui préconise la mise en place d’un fossé enherbé et une zone de stockage compensatoire.<br/>     Le règlement autorise les exhaussements et affouillements nécessaires à la réalisation de bassins de rétention en zones A et N.</p>   | <p>Ne pas bloquer, par un zonage restrictif Nh, l’aménagement possible et futur dans la parcelle B229 car il y a un écoulement naturel du parking du Pic St Loup sur fond de la parcelle</p>   |                      |
| <p>La création ou l’élargissement de voies ne sont pas conditionnés par la nature de la zone délimitée par le PLU.<br/>     Le règlement indique que la création et l’aménagement de routes, chemins, pistes cyclables, sentiers pédestres et autres infrastructures de transport terrestre ainsi que les ouvrages et aménagements liés sont autorisés dans toutes les zones.</p>  | <p>Entre la zone UN et la Nh (chemin qui descend au cimetière), décaler la zone Nb vers la gauche afin de prévoir un éventuel élargissement de la chaussée.</p>  |                      |
| <p>La dynamisation de l’activité agricole reste une priorité du PADD. A cet égard, le PLU permet la création de nouvelles exploitations ou bâtiments agricoles dans les zones agricoles (A) ainsi que dans les zones naturelles (N).<br/>     Toutefois, le choix a été fait d’interdire la constructibilité</p>   | <p>Le développement de l’activité agricole doit pouvoir être maintenue et relativement souple afin de faciliter le développement des exploitations, d’autant plus que la commune s’est pourvue d’une zone Ap.</p>  |                      |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>agricole dans certains secteurs intégrant le cône de vue depuis l'entrée du village sur le Pic saint-Loup. Il s'agit de maintenir la qualité des perspectives paysagères sur ce site emblématique et patrimonial. Bien qu'inconstructibles, ces secteurs, qui ne représentent que 20 % des zones agricoles, n'empêchent pas leur mise en culture et leur valorisation agricole.</p> |
|--|--|--|

## CONCLUSION

De manière générale, la concertation préalable n'a pas montré d'avis défavorable du public au projet de plan local d'urbanisme dans son ensemble, à l'exception d'une observation qui remet en cause la cohérence globale du premier projet présenté.

Les observations ont généralement porté sur des cas particuliers. L'ensemble des demandes consignées dans le registre a été examiné par la Commission d'urbanisme et a fait l'objet d'une réponse particulière. Certaines ont pu être satisfaites lorsqu'elles ne remettent pas en cause l'équilibre général du projet de territoire.

Les demandes particulières de classement en zone constructible n'ont, dans l'ensemble, pu trouver une issue favorable au regard de la détermination de l'emprise urbaine et des objectifs chiffrés de consommation de l'espace du SCoT intégrés dans le PADD. Elles remettraient en cause le parti général d'aménagement et conduiraient à une consommation foncière importante.

Il en résulte un bilan globalement favorable concernant les orientations générales données au projet de PLU, même si toutes les demandes n'ont pas pu être satisfaites.

La consultation de la population sur le projet de PLU arrêté se poursuivra dans le cadre d'une prochaine enquête publique.

Le 12 juillet 2023

Le Maire  
Thomas BAY



