

Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MAS DE LONDRES

(Département de l'HERAULT)

ENQUETE PUBLIQUE

Déroulement de l'enquête du lundi 11 décembre jusqu'au 12 janvier 2024 inclus,
soit 33 jours consécutifs



A - RAPPORT

B – AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES

C – ANNEXES

Sommaire :

1 PRESENTATION DU PROJET (page 3)

- 1.1 coordonnées de maître d'ouvrage
- 1.2 présentation de la commune
- 1.3 synthèse des enjeux écologiques pour la commune et implication pour le PLU

2 ELABORATION DU PLU (page 7)

- 2.1 historique
- 2.2 contexte juridique
- 2.3 compatibilité du PLU avec les autres documents de planification
- 2.4 le PLU soumis à l'enquête publique

3 ORGANISATION DE L'ENQUETE (page 10)

4 AVIS DES PPA (page 13)

5 OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE (page 16)

- 5.1 permanence
- 5.2 bilan
- 5.3 problématiques évoquées

6 ANALYSE DES OBSERVATIONS (page18)

7 CONCLUSION (page 40)

A - RAPPORT

Le projet de PLU de la commune du MAS DE LONDRES

OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête publique porte sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mas-de-Londres.

1 PRESENTATION DU PROJET

1-1 Coordonnées du maître d'ouvrage

Mairie de Mas-de-Londres

Représentée par M. Robert Arnal, maire

Adresse : Mairie – Rue du Mas d'Allègre – 34380 Mas-de-Londres

Téléphone : 04.67.55.07.79 Courriel : mairie.masdelondres@gmail.com

1-2 Présentation de la commune

Mas-de-Londres dans le département de l'Hérault

Mas-de-Londres

Ses caractéristiques :



Petite commune rurale et agricole de la région du Grand Pic Saint-Loup, appartenant au bassin de vie de Saint-Martin-de-Londres (environ 2 kms) qui offre l'essentiel des commerces, équipements et services de proximité.

Statut de commune périurbaine puisqu'au moins 40 % de la population qui y réside travaille au sein du pôle urbain de Montpellier, situé à environ 15 km.

Eclatement spatial des espaces habités : un bourg-centre et 11 hameaux et mas

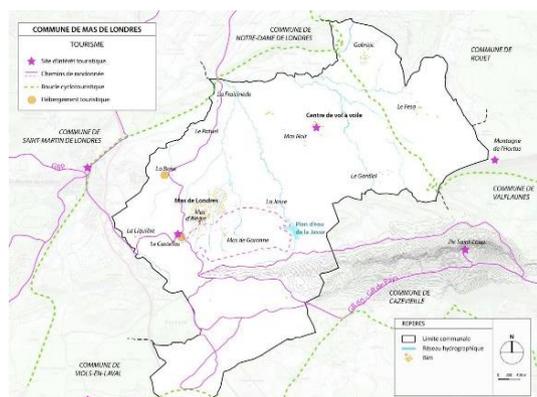
Le village historique (Le Mas-de-Londres) domine la plaine au pied de laquelle s'est développé le village moderne (Le Mas d'Allègre) à partir du XVIème siècle. Dans la plaine, gravite une dizaine de hameaux et mas dont plusieurs conservent leur vocation agricole originelle ou ont évolué vers une fonction résidentielle.

Fonctionnement appuyé sur les services techniques offerts par l'intercommunalité, les offres du bassin de vie de SAINT MARTIN DE LONDRES et les services de Hérault transport pour l'accès aux établissements scolaires. Elle est correctement desservie sur le plan routier (les besoins liés au covoiturage, aux transports communs vers la métropole, à l'usage du vélo et au développement touristique restent à développer)

Économie touristique peu développée en raison de la faiblesse de l'offre d'hébergements touristiques

D'une superficie de 19,06 km², le territoire communal a un fort potentiel touristique

(Pic St Loup, chemins de randonnée, boucles cyclables, église inscrite aux Monuments Historiques, Zones de présomption de prescriptions archéologiques, noyau historique du Mas d'Alègre et hameaux et mas, présence du petit patrimoine vernaculaire : calvaires, mazets, murets de pierre sèches, puits, ponts.



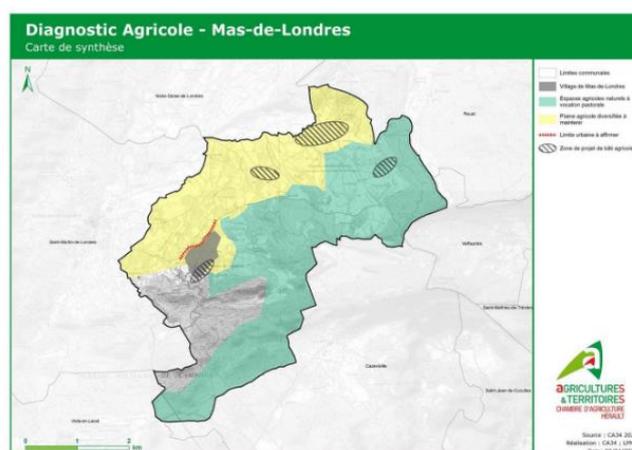
Économie agricole et pastorale

Le pastoralisme représente 60 % des surfaces agricoles utilisées (en vert sur la carte).

La plaine de Biranque : production agricole diversifiée. (en jaune sur la carte).

Les cultures pérennes sont très majoritairement viticoles.

Les hameaux concentrent les sièges d'exploitations agricoles (La Liquière, Gabriac et le Fesc).



Des exploitations avec une bonne assise économique (stabilité de l'emploi agricole liée à la structuration à titre individuel mais peu génératrice d'emplois salariés).

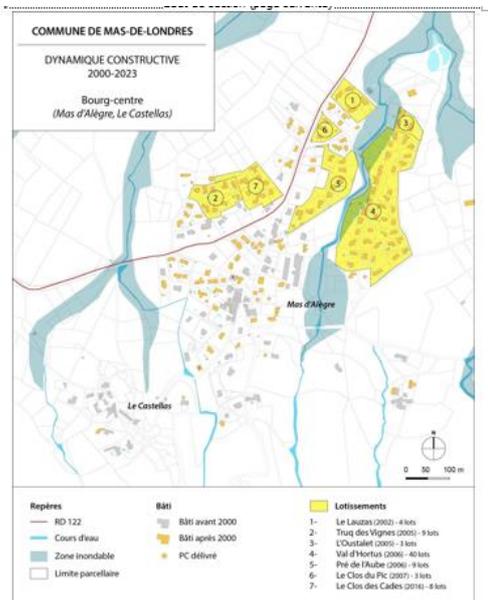
Besoins important en bâti agricole pour le développement des exploitations et l'installation de jeunes agriculteurs.

Souhait de développer l'agritourisme.

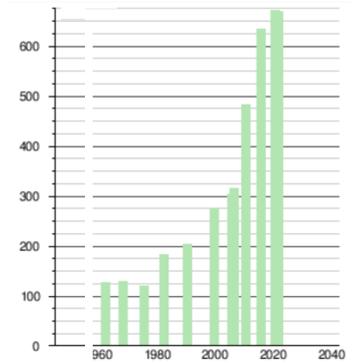
Le diagnostic agricole :

- Limiter l'urbanisation au Nord du village pour protéger cette mosaïque agricole (friches spéculatives en bordures des secteurs urbains)
- Reconnaître et mettre en valeur l'espace activité pastorale
- Examiner la demande de bâti agricole pour des agriculteurs qui cherchent à pérenniser et à diversifier leurs activités
- Permettre le développement de l'activité agritouristique et la création de points de vente directe.

Croissance démographique importante, depuis plusieurs décennies, qui peut être appréciée sur les documents graphiques suivants : 89,6 % de résidences principales. Résidences secondaires situées essentiellement dans les hameaux. Importance du nombre d'actifs exerçant leur emploi en dehors de la commune.



Histogramme de l'évolution démographique



Sources : base Cassini de l'EHESS et base Insee.

Depuis 2017, une dynamique de densification et de renouvellement urbain s'est mise en place (lots libres, dents creuses, divisions parcellaires et rénovations), représentant 45 % de la dynamique constructive et peut être poursuivie dans les zones urbaines actuelles. (Voir : Orientations du PADD).

Cette urbanisation rapide a des conséquences sur l'alimentation en eau et sur le réseau d'assainissement, soulignées dans l'avis de la DDTM (voir CHAPITRE 4 Avis des PPA).

Eau potable :

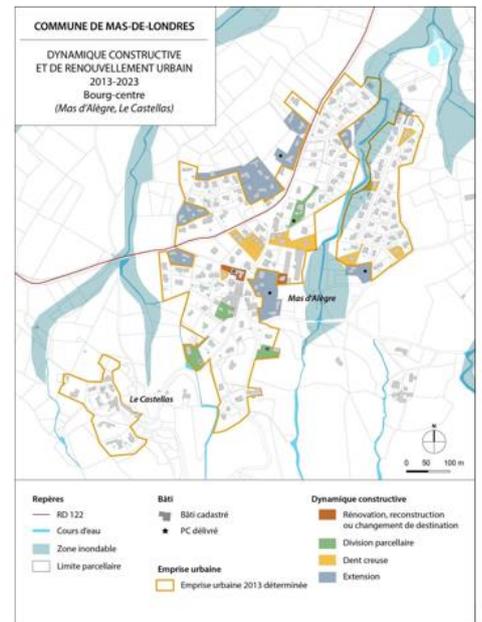
Desserte par le réseau AEP du bourg-centre et de l'ensemble des hameaux et mas, à partir d'un réservoir (500 m3) UDI du Suquet-Boulidou alimentée à partir du forage du Boulidou, en limite de capacité de production en période de pointe ; des solutions à court et moyen terme sont en cours d'étude : baisse de la consommation sur la commune et performance du réseau à l'échelle du secteur de l'ex-SMEA : 81,13 %.

Eaux usées :

Station d'épuration mise en service en 2013 (lagunage et filtres plantés de roseaux) capacité de 600 EH fonctionnant à hauteur de 41,5 % de sa capacité en charge polluante en 2021.

Desserte du Mas d'Alègre et du Castellès par le réseau EU.

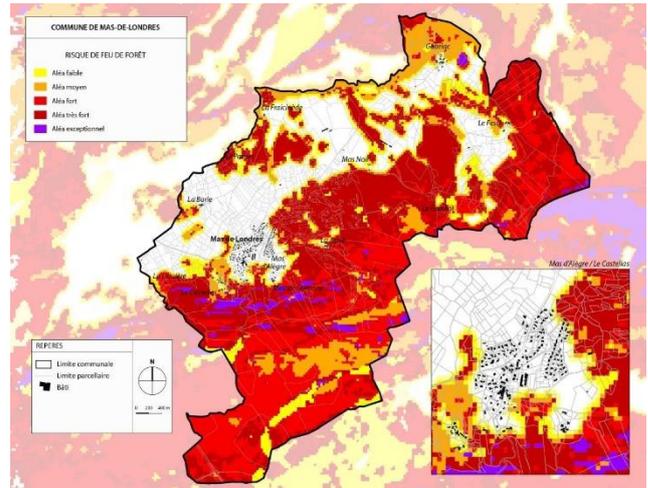
64 dispositifs d'assainissement non collectif (79,37 % de taux de conformité).



Risques naturels principaux :

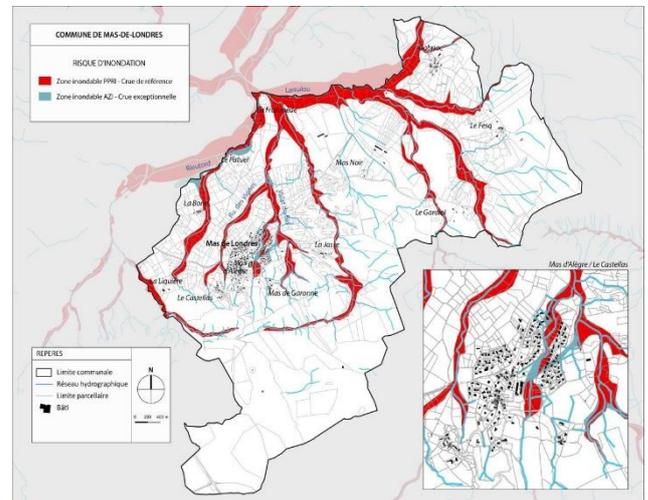
Risque « feux de forêt » :

- Risque d'aléa moyen à très fort, voire exceptionnel sur les reliefs boisés et les coteaux engarrigués ; forte vulnérabilité des hameaux et mas présents.
- Interfaces à risque moyen à très fort en limite du Mas d'Alègre.
- Présence de 23 poteaux d'incendie opérationnels protégeant la plupart des hameaux et mas.



Risque d'inondation :

- PPRI Haute vallée de l'Hérault Nord
Les occupations et utilisations interdites au règlement du PPRI se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. (les règles déterminées par le règlement des zones du PLU seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du PPRI.)
- Risque d'inondation par débordement des cours d'eau
- Au niveau des espaces habités, le Mas d'Alègre est concerné par les zones inondables du valat du Bel.



1 – 3 Synthèse des enjeux écologiques de la commune et implications pour le PLU

Située au sein d'un réservoir écologique comprenant le Pic Saint-Loup et l'Hortus, la commune de Mas-de-Londres cumule des enjeux importants sur la totalité de son territoire, y compris dans les zones habitées. (études menées par les écologistes de l'Euzière et exposées dans les documents Evaluation environnementale et Orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue »).

Identifiés et qualifiés de prioritaires par les différents zonages environnementaux des ZNIEFF, PNA, Sites Natural 2000, Inventaires des zones humides du bassin du fleuve Hérault, trames vertes et bleues, ces enjeux sont mis en avant dans le Scot Pic Saint-Loup et Vallée de l'Hérault.

Les enjeux très forts concernent :

- Les milieux humides qui abritent une faune et une flore typiques et patrimoniales,

- Les milieux ouverts et semi-ouverts secs, en régression à l'échelle de la France méditerranéenne en raison de la déprise agricole qui constituent l'habitat de nombreuses espèces patrimoniales en particulier animales dont le Bruant Orotolan. Ils servent également de terrain de chasse à l'Aigle de Bonelli.

Les enjeux forts sont nombreux et divers et concernent toutes les zones :

- Les milieux boisés (chênes verts majoritairement en taillis et forêts de chênes pubescents peu étendues) assez jeunes sur la commune méritent d'être préservés au moins en partie afin de les laisser évoluer vers des boisements plus matures.
- Le milieu agricole se caractérise par une diversité des cultures (annuelles, vignes, maraîchage), l'importance des pâtures, la présence de friches et le maillage par le réseau de haies, la partie agricole de la plaine constitue également un enjeu fort.
- La plaine et les milieux avant leur mise en culture ou leur utilisation pastorale sont d'une exceptionnelle richesse écologique qu'il convient de maintenir (les haies, les bandes enherbées, les bâtis anciens en pierre qui constituent des habitats à part entière pour une faune initialement rupicole ou cavernicole comme certains chiroptères et oiseaux).

C'est pourquoi compte tenu des enjeux environnementaux importants présents sur la commune, il est préconisé de :

- préserver les continuités écologiques, en particulier celle de la trame bleue
- prioriser la densification de l'existant
- limiter au maximum l'extension de l'urbanisation et mettre en place de zones tampon non constructibles sur l'ensemble des cours d'eau.

Ces préconisations ont bien été prises en compte :

L'ensemble des cours d'eau est protégé en cohérence avec l'OAP « trame verte et bleue », les terres agricoles à enjeux identifiés font l'objet d'un zonage particulier A0, l'extension urbaine est interdite et dans la zone urbaine existante, le règlement tend notamment à l'imiter l'artificialisation et à favoriser la végétation

2 L'ELABORATION DU PLU

2_1_Historique

Par délibération du 03 septembre 2015, le Conseil Municipal a prescrit la révision du plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Mas-de-Londres. Ce dernier a reçu un avis défavorable du Préfet de l'Hérault en date du 12 octobre 2021, motivé par des insuffisances de fond et de forme.

Par délibération du 10 janvier 2022, le Conseil Municipal a relancé l'élaboration du PLU ainsi que 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, d'associer les habitants, les associations locales et toutes les autres personnes concernées, de collecter les observations 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. Cette concertation a pris fin le 7 juillet 2023.

Les huit observations, remarques et propositions émises, concernant 13 parcelles ont été enregistrées et analysées par la commission d'urbanisme de la mairie.

Les observations émises, les éléments de réponses de la mairie et la façon dont elles ont été prises en compte dans l'élaboration du PLU faisant l'objet de la présente enquête publique sont synthétisés sous forme de tableau dans le bilan de cette concertation établi conformément à la réglementation.

Le bilan de cette concertation est joint au dossier d'enquête.

2 2 Contexte juridique

Se reporter au dossier d'enquête : PARTIE 1 - intitulé 1.1 Notice EP (Notice d'enquête)
+ décision de désignation de commissaire-enquêteur (annexe 1)
+ arrêté d'ouverture d'enquête publique (annexe 2)

Conformément aux articles L104-1 et R104-11 du Code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une évaluation environnementale soumise à l'avis de l'autorité environnementale de l'Etat.

La MRAe n'a pas formulé d'avis dans le délai réglementaire.

→ L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme et son résumé non technique figurent au présent dossier d'enquête publique (Cf. Partie 2-1)

2 3 Compatibilité du PLU avec les autres documents de planifications

(Analyse du document évaluation environnementale - dossier d'enquête I2MDL EE)

SAGE et SDAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux)

SRADDT (schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire Languedoc-Roussillon)

PCAET (plan climat air territorial)

SRE (schéma régional de cohérence écologique)

Le SCOT :

L'élaboration du PLU s'inscrit dans les exigences du SCOT rappelées ci-après :

- plafond : 730 habitants à l'horizon 2033
- taux de croissance annuel moyen de 0.55% entre 2023 et 2033 (1.16% entre 2013 et 2023 soit **37 logements entre 2023 et 2029**)
- plafond de 3.6 ha d'extension urbaine- déjà consommé 3.4 ha entre 2013 et 2023 – Reste 0.17 ha ouvert à l'urbanisation logement et équipements publics à l'horizon 2033.

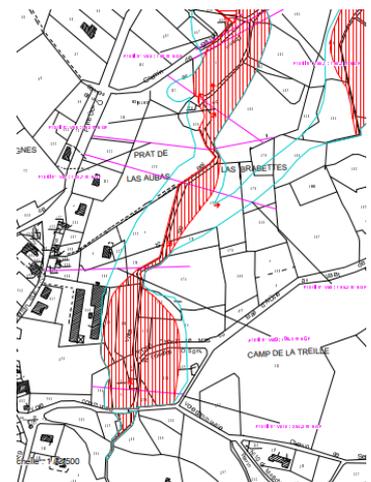
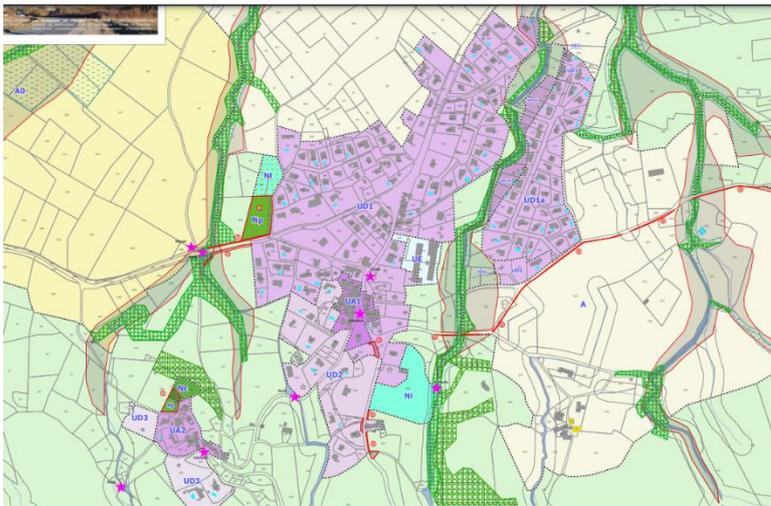
2 4 le PLU soumis à l'enquête publique :

La commune a validé par délibération du 11 juillet 2023 ce projet de PLU qui s'inscrit dans les les objectifs de son projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

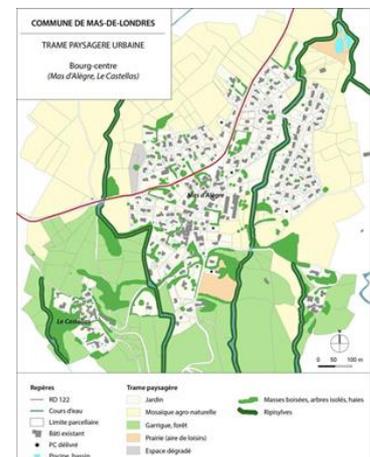
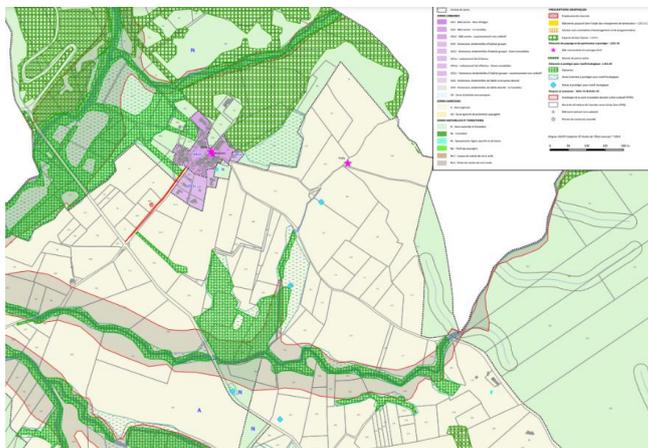
- 1- Préserver les milieux naturels et les espaces remarquables, valoriser et sauvegarder l'authenticité de l'identité communale, son patrimoine sous toutes ses formes, sa qualité de vie
- 2- Maîtriser la croissance démographique
- 3- Redonner à la commune la maîtrise de son foncier pour lutter contre son étalement en privilégiant la densification urbaine
- 4- Développer une politique en faveur de la mixité et de la performance énergétique de l'habitat
- 5- Favoriser le développement économique
- 6- Améliorer les mobilités, notamment actives et gérer le stationnement
- 7- Compléter la gamme d'équipements publics et optimiser les réseaux
- 8- Anticiper et gérer les risques naturels dans un contexte de changement climatique

Extraits du DOSSIER (zonage urbain – carte PPRI au droit de la zone construite - trame paysagère)

- ne définit pas de zone d'extension urbaine , en cohérence avec les objectifs chiffrés du SCOT et les objectifs de modération foncière inscrits dans son PADD
- intègre le PPRI (zones inondables en secteur urbain)
- intègre les enjeux définis dans le diagnostic agricole (culture - pâturage – agrotourisme)
- préserve les espaces boisés , les espaces naturels y compris dans le milieu urbain.



Nota : la carte PPRI ne comportant pas l'implantation des maisons récentes



3 ORGANISATION DE L'ENQUETE

DESIGNATION DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR par arrêté du tribunal administratif n° E23000122/23 (annexe 1)

CONCERTATION AVEC LA COMMUNE : mise en place l'organisation de l'enquête :

Dates des permanences et conditions d'accueil du public

Publicité réglementaire de l'enquête

Préparation de l'arrêté d'ouverture et de l'avis

Présentation du dossier Plu en présence de Jérôme BERQUET, urbaniste OPQU

VISITE DU TERRITOIRE COMMUNAL

VERIFICATION DU DOSSIER D'ENQUETE par le commissaire-enquêteur :

Demande d'inclure dans le dossier un résumé non technique

Dossier déclaré complet après réception de cette pièce

OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE Arrêté municipal en date du 21 novembre 2023 (annexe 2 et avis d'enquête publique)

PUBLICITE DE L'ENQUETE

L'avis d'enquête publique a été publié

la gazette N 1849 du 23 au 29 novembre 2023

la gazette N° 1852 du 14 au 20 décembre 2023

Midi Libre du 24 novembre 2023

Midi Libre du 24 décembre 2023

et sur le site de la mairie

<https://masdelondres.fr/avis-denquete-publique-relative-a-lelaboration-du-plan-local-durbanisme-consultation-du-dossier-en-ligne/>

l'avis d'enquête publique a été affiché durant toute la durée de l'enquête sur site et sur les panneaux d'affichage de la mairie dans le format réglementaire (cf certificat d'affichage annexe 5)

PERMANENCES

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie du MAS DE LONDRES aux dates et heures suivantes :

Lundi 11 décembre 2023 de 15h à 17h

Vendredi 5 janvier 2024 de 14h à 17h

Vendredi 12 janvier 2024 de 14h à 17h

RECUEIL des observations écrites :

- Sur le registre d'enquête papier signé et paraphé par le commissaire-enquêteur, accessible au public pour y porter ses observations aux heures d'ouverture de la mairie pendant toute la durée de l'enquête et pendant les permanences
- sur l'adresse email dédiée à cette enquête : enquetepublicumasdelondres@gmail.com
- Par courrier postal adressé au : commissaire-enquêteur – mairie- rue du Mas d'Allègre 34380 MAS DE LONDRES.

COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

0. CARTOUCHE :

- [0.1 CARTOUCHE](#)
- [0.2 BORDEREAU \(Bordereau des pièces\)](#)

1. PARTIE 1 EP (Enquête publique)

- [1.0 PARTIE 1](#)
- [1.1 Notice EP \(Notice d'enquête\)](#)
- [1.2 Actes EP \(Actes relatifs à l'enquête publique\)](#)
 - [Décision du tribunal administratif de Montpellier sur la désignation du commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique](#)

2. PARTIE 2 PLU (Plan Local d'Urbanisme)

- [2.0 PARTIE 2 \(Pièces relatives au Plan Local d'Urbanisme\)](#)
- [2.0 RNT PLU \(Résumé non technique du PLU\)](#)
- [2.1 Pièces PLU \(Projet de Plan Local d'Urbanisme\)](#)
 - [0-1 MDL PLU cartouche \(Dossier arrêt\)](#)
 - [0-2 MDL Bordereau \(Bordereau des pièces\)](#)
 - [I-1 MDL-RP V1 \(Rapport de présentation – Justification des choix\)](#)
 - [I-2 MDL EE \(Evaluation Environnementale\)](#)
 - [I-3-1 MDL-Diagnostic V3 \(Rapport de présentation – Annexe 1 : Diagnostic du territoire\)](#)
 - [I-3-2 MDL Diagnostic écologique \(Rapport de présentation – Annexe 2 : Diagnostic écologique\)](#)
 - [I-3-3 MDL Diagnostic agricole \(Rapport de présentation – Annexe 3 : Diagnostic agricole\)](#)
 - [II- MDL PADD v3 \(Projet d'aménagement et de développement durables\)](#)
 - [III-1 MDL Reglement v5](#)
 - [III-1 MDL Reglement v5 annexes](#)
 - [III-2-1 MDL Plan COMMUNE \(Règlement graphique – Plan de la Commune\)](#)
 - [III-2-2 MDL Plan MAS ALEGRE ET CASTELLAS \(Règlement graphique – Mas d'Alègre & Hameau de Castellás\)](#)
 - [III-2-3 MDL Plan GABRIAC \(Règlement graphique – Hameau de Gabriac\)](#)
 - [III-3 MDL Liste ER \(Emplacements réservés – Liste\)](#)
 - [IV-1 MDL OAP entrée de ville V2 \(Orientations d'aménagement et de programmation "entrée de bourg"\)](#)
 - [IV-2 MDL OAP TVB \(Orientations d'aménagement et de programmation "trame verte et bleue"\)](#)
 - [V- MDL Annexes cartouche](#)
 - [V-1 MDL SUP liste \(Servitudes d'utilité publique – Liste\)](#)
 - [V-1 MDL SUP plan \(Servitudes d'utilité publique – Plan\)](#)
 - [V-1 PPRI \(Plan de Prévention du Risque Inondation\)](#)
 - [Alea MAS-DE-LONDRES \(PPRI – Bassin Versant de la Haute Vallée de l'Hérault Secteur Nord – Carte d'aléa\)](#)
 - [Annexe MAS-DE-LONDRES \(PPRI – Haute Vallée de l'Hérault Nord – Catalogue des mesures techniques de mitigation\)](#)
 - [ArreteAppro MAS-DE-LONDRES \(Arrêté portant approbation du PPRI du bassin versant Nord de l'Hérault\)](#)
 - [RapportPres MAS-DE-LONDRES \(PPRI – Haute Vallée de l'Hérault Nord\)](#)
 - [Reglement MAS-DE-LONDRES \(PPRI – Haute Vallée de l'Hérault Nord – Règlement\)](#)
 - [Zonage 10000 MAS-DE-LONDRES \(PPRI – Bassin Versant de la Haute Vallée de l'Hérault Secteur Nord – Carte de zonage\)](#)
 - [V-2 MDL Notice sanitaire \(Annexes sanitaires – Notice technique\)](#)
 - [V-3 MDL Bruit plan \(Classement sonore des infrastructures de transport terrestre – Pièces écrites\)](#)

- [V-3 MDL Bruit plan](#) (Classement sonore des infrastructures de transport terrestre – Plan)
- [V-4 MDL Regime forestier](#)
- [V-5 MDL OLD pieces ecrites](#) (Obligations légales de débroussaillage – Pièces écrites)
- [V-5 MDL OLD plan](#) (Obligations légales de débroussaillage – Plan)
- [V-6 MDL Risque plomb](#) (Risque d'exposition au plomb)
- [2.2 Bilan](#) (Bilan de la concertation)
- [2.3 Avis PLU](#) (Avis relatifs au Plan Local d'Urbanisme)

Ce dossier est consultable en ligne sur le site WEB de la MAIRIE :

<https://masdelondres.fr/avis-denquete-publique-relative-a-lelaboration-du-plan-local-durbanisme-consultation-du-dossier-en-ligne/>

• CLOTURE DE L'ENQUETE

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre papier a été clos et signé par le commissaire-enquêteur. Les services de la Mairie ont fermé l'accès à l'adresse mail dédiée au recueil des observations.

Le commissaire-enquêteur a transmis son PV de synthèse à la mairie le 21 janvier (annexe 7) en lui demandant une réponse sous 15 jours .

La réponse de la mairie aux questions du commissaire-enquêteur est en annexe 8 et reprise dans le chapitre d'analyse des observations de ce rapport.

Le commissaire-enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront déposés en mairie et une copie est adressée au Président du Tribunal Administratif de Montpellier et au Préfet de L'Hérault.

Ils seront tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an en mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la commune.

4 AVIS DES PPA (Personnes Publiques Associées)

Pour prendre connaissance de l'avis des personnes publiques associées et de la réponse apportée par la mairie aux observations, il faut se reporter à l'annexe 8.

Sont reportés ci-après seulement les points les plus importants :

Le Préfet de l'Hérault a émis le 11.10.2023 un Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations (Réunion DDTM du 08.12.2023)

Les réserves portent principalement sur :

- **La ressource en eau**

La mairie complètera le dossier avec les données transmises par la CCGPSL.

La CCGPSL rappelle que dans le cadre du schéma directeur AEP, les rendements de réseaux ont été calculés à l'échelle de l'unité de distribution (UDI). Le rendement pouvant être pris en compte pour la commune de Mas de Londres est celui de l'unité de distribution du Suquet/Boulidou (année de référence 2022) soit 77 %. L'aménagement du champ captant du Redonel permettra de répondre à cette évolution sur la partie Sud et Ouest du territoire du Grand Pic Saint-Loup. Les études de maîtrise d'œuvre sont actuellement en cours et l'échéance de mise en service de cet ouvrage est programmée à l'horizon 2026-2027. En attendant, afin de soulager l'UDI du Suquet/Boulidou d'un volume journalier de pointe de l'ordre de 300 m³/j, il est envisagé de basculer l'alimentation de la commune d'Argelliers sur l'UDI du Lez grâce au renforcement de la capacité de pompage du Rouquet dont les travaux sont actuellement en cours. Ce renforcement permettra donc de répondre en partie aux besoins en eau de court terme induits par l'évolution démographique des communes de l'UDI Suquet/Boulidou et donc de la commune de Mas de Londres. Enfin, dans une perspective de moyen et long terme, un plan pluriannuel de travaux et de renforcement des ressources en eau sera établi dans le cadre du schéma directeur d'alimentation actuellement en cours d'élaboration.

- **L'assainissement**

La mise en conformité de la STEP est en cours.

La CCGPSL précise que les travaux seront réalisés fin 2023/début 2024.

- **Les risques naturels**

Risque feu

La mairie a précisé que les changements de destination vers l'habitation sont autorisés seulement en zones d'aléa faible et moyen du risque feu, qu'elle était attentive à faire respecter les obligations de débroussaillage, que sur tout le territoire la défense incendie est assurée à partir des 24 poteaux incendie et du réseau d'alimentation en eau.

Risque inondation

L'étude sur risque de ruissellement pluvial sur la commune est prévue. Il n'est pas fait mention de cette disposition dans le règlement et celui-ci rappelle que le PPRI, en tant que servitude d'utilité publique, prévaut sur le PLU.

PPRI

La mairie précise que les occupations et utilisations interdites au règlement du PPRI se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admis au règlement du PPRI n'ont pas de portée générale et ne seront

admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites ou admises sous conditions par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent. En cas de contradiction, les règles contraires déterminées par le règlement des zones du PLU seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du PPRI.

○ **Règlement des zones**

Les demandes de précisions seront prises en considération et intégrées dans le règlement.

○ **Production de logements à produire à horizon du PLU**

La mairie précise que les changements de destination ont plutôt pour vocation d'accueillir des lits touristiques (type gîtes ou chambres d'hôtes) et qu'il n'est juridiquement pas possible de les limiter à la vocation touristique.

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les réponses apportées par la mairie sont satisfaisantes et plus particulièrement sur la problématique de la desserte en eau et en assainissement.

Le PLU limite la construction aux secteurs déjà urbanisés et son règlement du PLU permet ou permettra en précisant le règlement de justifier les refus de permis de construire :

- Sur le motif d'insuffisance de la ressource en eau :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

D'autre part, le règlement prévoit :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

- Sur l'absence de raccordement à un réseau « garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées ».

Le Conseil départemental de l'Hérault a émis le 13.10.2023 un avis favorable

Les remarques sur les espaces naturels sensibles, le tourisme et les sports de pleine nature et l'insertion paysagère ont été prises en compte par la mairie.

Elles donneront lieu à des modifications de zonage (la parcelle OB0884 classée en zone naturelle) à des précisions dans les documents (liste des itinéraires de randonnées - étude avec un architecte-paysagiste pour l'aménagement du parking et du cheminement jusqu'au départ de randonnées.

La Chambre d'agriculture de l'Hérault a émis le 16.10.2023 un avis favorable avec des réserves concernant la retranscription de l'enjeu agricole dans le PADD et le choix de zonage A ou N.

La mairie précise que l'enjeu pastoral a bien été pris en considération pour éviter qu'il ne s'oppose à l'enjeu agricole et environnemental. La délimitation cartographique entre les

zones agricoles et les zones naturelles à vocation pastorale s'est fondée à la fois sur le diagnostic agricole (cf. carte d'occupation du sol agricole) et sur un travail fin d'analyse des milieux avec le bureau d'étude en charge du volet écologique du PLU. Ainsi les zones agricoles incluent les surfaces pastorales fourragères où des assolements peuvent être pratiqués, tandis que les zones naturelles recouvrent les zones de parcours. Le dossier sera complété pour mieux préciser la justification des zones A et N au regard de l'enjeu pastoral. Certaines terres à potentiel agronomique des sols « assez fort », identifiées dans le diagnostic agricole, sont en effet classées en zone naturelle, ce qui correspond à la carte de synthèse du diagnostic agricole. En tout état de cause, un classement en zone N n'interdit pas de cultiver.

Le règlement de la zone A précise dans son lexique qu'un logement d'agriculteur constitue un local accessoire à l'exploitation : il est donc réputé suivre sa destination agricole. Néanmoins, il est apparu nécessaire de définir des plafonds de surface et des zones maximales d'implantation afin de garantir que le logement reste accessoire à l'exploitation. Il s'agit aussi d'éviter que les logements soient revendus à des non-agriculteurs

Commentaire du commissaire-enquêteur

Les réponses apportées par la mairie sont satisfaisantes.

Le règlement des zones N et A été rédigé pour éviter un mitage de ces espaces par des constructions ou des utilisations autres que celles nécessaires aux enjeux pastoraux ou agricoles.

La Communauté de Communes Grand Pic Saint-Loup / Scot a émis le 19.09.2023 un avis favorable.

Le PLU est compatible avec le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) le PLU y fera référence.

La Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a émis le 27.10.2023 un :

Avis favorable concernant la consommation d'espace prévue par le PLU

Avis favorable concernant les extensions et annexes des logements des zones A et N avec réserves

Avis favorable concernant le projet de STECAL avec réserves.

Le PLU fait le choix, dans un contexte hautement sensible sur le plan écologique et paysager, de ne pas autoriser les constructions agricoles dans la zone N afin d'éviter tout mitage.

L'Institut national de l'origine et de la qualité a émis le 17.10.2023 un avis favorable

Commentaire du commissaire-enquêteur sur l'ensemble des avis émis par les PPA

Aucune personne publique associée n'a émis d'avis défavorable à l'approbation du PLU soumis à l'enquête publique.

Ces réserves ne mettent pas en cause le choix de maîtrise foncière et de limitation de l'urbanisation : elles n'ont aucun impact sur l'économie de ce projet.

Les réserves émises sont principalement des demandes de précisions que la mairie va intégrer lors de la mise en forme finale du dossier PLU.

5- OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE

5-1 permanences

Après l'entretien, les personnes reçues ont toutes été invitées à écrire leurs observations et à les transmettre par écrit, par courrier ou par mail.

Permanence du 11 décembre 2023 : 3 entretiens

Mmes ROUBIEU Aurélie et Madeleine ont principalement évoqué la situation en zone inondable de la parcelle A 792, considérant que l'emprise inondable (PPRI) indiquée sur les plans avait été modifiée par rapport à celle opposable en 2017 date de la construction de leur villa.

Mme DEJEAN Isabelle et M Dupin Roland ont demandé simplement une consultation du dossier avec l'aide du commissaire-enquêteur pour vérifier que leur terrain était correctement classé et que l'emprise des bois correspondait bien à la réalité. Le commissaire enquêteur leur a rappelé que le dossier était accessible sur le site web de la mairie et qu'il pouvait en continuer la lecture dans de bonnes conditions.

M. et Mme SALAVILLE sont venu exposer le litige qui les oppose à la mairie : demande de construction au hameau de GABRIAC faisant l'objet d'un sursis à statuer, décision qu'ils contestent devant le tribunal administratif. La parcelle est actuellement en zone agricole, aucune extension du hameau n'est autorisée dans le PLU.

Le commissaire-enquêteur ne peut préjuger de la décision du tribunal, il leur a expliqué les raisons qui conduisent les acteurs de l'élaboration du PLU à prendre des dispositions réglementaires pour limiter l'urbanisation et les a invités à lire le règlement pour les terrains qu'ils possèdent dans la zone constructible, afin qu'ils puissent apprécier comment déplacer leur projet de construction et le réaliser.

Permanence du 5 Janvier 2024 : 5 entretiens

Les personnes ont transmis leurs observations par écrit (mail ou courrier) reprenant la totalité des informations et arguments développés au cours de l'entretien.

ROUBIEU Aurélie et ROUBIEU Madeleine

SALAVILLE Christelle

A pris connaissance des documents du PLU, notamment du bilan de la concertation.

A rappelé le litige qui l'oppose à la mairie : demande de construction au hameau de GABRIAC faisant l'objet d'un sursis à statuer.

Le commissaire-enquêteur ne peut préjuger de la décision du tribunal ; il a expliqué les raisons qui conduisent les acteurs de l'élaboration du PLU à prendre des dispositions réglementaires pour limiter l'urbanisation et a invité à lire le règlement pour ses terrains situés dans la zone constructible, afin d'apprécier le déplacement du projet de construction. Il a attiré l'attention sur les articles principaux qui déterminent l'implantation des bâtiments.

PALAYSI François

M. et Mme CAUSSE

Permanence du 12 janvier 2023 : 4 entretiens

4 personnes reçues : toutes les observations ont été portées par écrit dans un courrier remis, reprenant la totalité des informations et arguments développés au cours de l'entretien

ARNAL Jean-Marc

FEMMINELLA Ludovico

MAUREL Muriel

GUIN Jérôme

demande de renseignements sur la parcelle 736 et sur les conditions d'accès pour la partie basse de sa parcelle (sujet hors enquête publique à voir directement avec les services de la mairie).

5-2 bilan comptable : observations écrites :

17 observations ont été collectées (tous moyens de collectes confondus) avec une observation déposée en doublon (mail et courrier) : ce sont 16 contributions différentes qui ont été recueillies.

Le bilan quantitatif par mode de dépôt se présente comme suit :

- Déposées par mail : 9 observations
- Déposées par courrier au cours des permanences : 7 observations
- Finalement, aucune observation n'a été collectée sur le registre papier.

5-3 problématiques évoquées

- le zonage aux abords des zones constructibles : élargissement des Zones U = ces six demandes formulées lors de l'enquête publique plaident pour un desserrement de l'enveloppe urbaine
- les zonages A et N = une observation
- le PPRI = deux observations
- le changements de destination = une observation
- les éléments du patrimoine bâti à protéger = trois observations
- les emplacements réservés = une observation
- le règlement écrit = une observation
- les zones boisées = trois observations
- les zones humides = deux observations

6- ANALYSE DES OBSERVATIONS

Demande de modification de zonage aux abords des zones constructibles :

élargissement des Zones U (ces demandes formulées lors de l'enquête publique plaident pour un desserrement de l'enveloppe urbaine)

OBe8 Christelle SALAVILLE (parcelles B 132)

Inscrit ses observations ainsi que nos propositions concernant le hameau de Gabriac :

« Pour la parcelle cadastrée B132, la commune ne doit pas se fonder sur le découpage parcellaire mais prendre uniquement en considération les caractéristiques des terrains concernés. Il est indispensable de distinguer la partie du terrain plantée en vignes de celle surélevée par rapport aux vignes et à proximité immédiate des constructions édifiées en zone UD1c.

- Il est à noter que :
 - Les réseaux d'eau potable, d'électricité et de téléphone arrivent en limite de la parcelle B132 et entre les parcelles B1000 et B1001 car nous avons obtenu toutes les autorisations et avis favorables nécessaires de la part de la Communauté de Communes du Grand Pic St Loup pour y implanter notre projet

Qu'une partie de cette parcelle et jouxtant immédiatement avec les parcelles B1000 et B1001, il existe des assainissements non collectifs des bâtiments des parcelles 0143 et B1001.

- Que cette partie Nord-Ouest de la parcelle n'est pas exploitable, et ne sera jamais exploité, comme l'indique les éléments de réponse de la commune sur le bilan de la concertation de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU
- Qu'il n'y a donc aucune justification de son classement en zone agricole. De plus la commission d'urbanisme de la commune estime une consommation foncière supplémentaire de l'ordre de 1700 m², or le projet tel que défini par le permis de construire est de 600 m². Vous trouverez toutes ces observations dans le dossier de concertation.

ONT ETE NOTAMMENT RECONNUS COMME ISSUS D'UNE TELLE ERREUR :

- Le classement en zone agricole d'un terrain inclus dans une zone urbanisée et desservi par l'ensemble des réseaux (conseil d'état, 4 mars 2016, n°384795)
- « Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

- Il est à noter également que :

- La partie haute de la parcelle B132 a été classée en Zone N, mais qu'une zone N est définie selon l'article R151-24 en raison de :

- La qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique
- De l'existence d'une exploitation forestière
- De leur caractère d'espaces naturels
- De la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- Ou de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues

Or cela ne justifie pas le classement en zone N d'une partie de cette parcelle car il existe les assainissements non collectifs des bâtiments implantés sur les parcelles 0144, 0145, 0146, 0147, 0149, 0150, 0152, il n'existe pas d'exploitation forestière et encore moins de risques d'expansion des crues

ONT ETE NOTAMMENT RECONNUS COMME ISSUS D'UNE TELLE ERREUR :

- Le classement en zone N d'un terrain inclus dans une zone urbanisée (conseil d'état, 4

juillet 1997, commune d'Evreux, n°150707)

- Le classement en Zone N d'une parcelle entourée de parcelles classées en zone urbaine (cour administrative d'appel de Bordeaux, 10 novembre 2009, commune de Martignas sur Jalle, n°09BX00010)
- Le classement en zone N d'une parcelle desservie par l'ensemble des réseaux (cour administrative d'appel de Lyon, 15 février 2011, SCI Monchamp, n°09LYO2118)

EN CONCLUSION, NOUS DEMANDONS :

Qu'une partie de la parcelle cadastrée n°B132 soit inclus dans la zone UD1c

Que la partie haute de cette même parcelle classée en zone N soit requalifiée en zone UD1c

Réponse de la mairie :

Concernant la partie de la parcelle B132 classée en zone agricole : cet espace se positionne en dehors de l'emprise urbaine déterminée. Son classement en zone constructible serait donc constitutif d'une consommation foncière supplémentaire de l'ordre de 600 m², incompatible avec les orientations du PADD. En effet, celui-ci se fixe pour objectif, d'une part, de recentrer l'urbanisation dans les limites du bourg-centre afin de stopper l'étalement urbain (Cf. Orientation 3-1) et, d'autre part, de limiter la consommation d'espaces. A cet égard, il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces, comme prévu par la loi ALUR, avec lesquels cette ouverture à l'urbanisation se trouve incompatible.

Il est par ailleurs contesté le classement en zone agricole au motif que cet espace « n'est pas exploitable et ne sera jamais exploité ». Le diagnostic agricole établi par la Chambre d'Agriculture montre un potentiel agronomique, même limité (Cf. Carte page 10). De manière générale, le PLU s'est efforcé de classer l'ensemble des espaces à potentiel agronomique en zone agricole, voire naturelle lorsque des enjeux environnementaux y sont identifiés. Le classement est donc conforme aux attendus de l'article R151-22 du Code de l'urbanisme.

Enfin, la jurisprudence du Conseil d'Etat mentionnée ne semble pas convenir au cas d'espèce dans la mesure où cet espace n'est pas inclus dans une zone urbanisée.

Concernant la partie haute de la parcelle B132 classée en zone naturelle : cet espace se positionne en dehors de l'emprise urbaine déterminée. Son classement en zone constructible serait donc constitutif d'une consommation foncière supplémentaire de l'ordre de 1500 m², incompatible avec les orientations du PADD.

OBe5 M. PALAYSI, (parcelle B264)

mail du mer. 10 janv. 2024) avec 3 pièces jointes (photo terrain plan géoportail et courrier extraits ci-après)

« Veuillez trouver ci-joint, comme convenu, les informations et observations concernant la parcelle C 264, située sur la commune de Mas de Londres, dont je suis le propriétaire.

« Pour donner suite à notre entretien en date du Vendredi 5 Janvier, je me permets de vous solliciter par écrit à propos de la parcelle C 264, située sur la commune du Mas de Londres, dont je suis le plein propriétaire. Cette parcelle est située à 88 m de la Mairie et à moins de 100m du centre du village.

Ma requête concerne :

- Le certificat d'urbanisme négatif n° 34152 23M0003 en date du 22 mai 2023, notifié le 30 mai 2023 par Monsieur le Maire de la Commune de MAS DE LONDRES

Avant que le POS de la Commune ne devienne caduc faute d'approbation de PLU dans le délai prévu par l'article L 174-1 du Code de l'urbanisme soit avant le 27 mars 2017, la parcelle C 264 était classée en zone II NA a du plan d'occupation des sols qui prévoyait la possibilité de réaliser

des lotissements ou des constructions à usage d'habitation, hôtelier, équipements collectifs, commerces, artisanats, bureaux et services.

Une demande de permis de construire, déposée par un acquéreur ayant signé une promesse de vente de la parcelle C 264, le 14 avril 2009 avec moi-même, a été rejeté par arrêté en date du 28 octobre 2009 au motif que la parcelle n'était pas desservie par un accès suffisant au regard des règles de sécurité.

J'ai obtenu aux termes d'une longue procédure civile, par jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de Montpellier le 26 mai 2014, confirmé par un arrêt rendu par la Cour d'Appel de Montpellier, le 22 septembre 2016, que soit fixée le long de la parcelle C 622 appartenant à Madame Bernadette DOMERGUE, et sur la parcelle C431 appartenant à Madame Martine DOMERGUE, l'assiette de la servitude légale de passage prévue par l'article 862 du Code Civil. Il est a noté que la parcelle a été jugé constructible. Ce jugement ne me paraît pas appliqué à ce jour Ma parcelle C 264 jouxte des parcelles situées à l'ouest, cadastrées section C 455 et C263 qui sont construites. La parcelle C 455 qui appartient à la Commune, est construite d'un bâtiment à usage d'habitation situé à 24,85 mètres de ma parcelle. La parcelle C 263 comporte également une maison d'habitation qui est situé 24 mètres 32 de ma parcelle. (cf fichier joint : Géoportail distance mairie et voisins - en 2 pages).

Les parcelles situées au Nord cadastrées sections C 0193 et C 0814 ont été construites en 2022. Depuis 2009, je souhaite vendre ou construire sur cette parcelle, qui m'a été donné par mon père et j'en suis empêché. Pourtant la parcelle est entièrement desservie par les réseaux comme en atteste les avis favorables du service d'eau potable, du service d'assainissement collectif et de la coopérative d'électricité de Saint Martin de Londres, en date des 4 et 6 avril 2023. Elle est également desservie par un accès de 4 mètres de large qui débouche directement sur la voie publique, soit sur la voie communale n°9 dite rue du mas d'Alègre. Je tiens à rappeler qu'il ne s'agissait que d'une demande concernant une maison d'habitation de 150 m2 et que la parcelle est desservie par tous les réseaux.

J'ai déposé un dossier complet en contestation le 1 sept 2021. Depuis, personne ne m'a répondu sur l'avancée du dossier. La mairie ne m'a fait aucun retour depuis. J'ai demandé un rendez-vous avec Mr le maire resté sans réponse. Ce dossier est disponible en mairie au format papier et numérique.

Vous y trouverez les documents de la procédure et également un constat d'huissier.

Pour information, je tiens à expliquer que la « partie boisée limitrophe avec la mairie » vient du fait que le mur de soutènement est écroulé et que la végétation a pris le dessus. En effet, cela n'a jamais été nettoyé (coupé les arbres morts, débroussaillé par la mairie), ni la terre et gros cailloux récupérés par la mairie. (Cf constat huissier dans dossier contestation).

De l'autre côté c'est le long d'un ruisseau donc humide avec quelques chênes et frênes qu'il faut protéger et garder pour conserver les haies naturelles de la parcelle ainsi que la biodiversité.

De plus, il n'y a pas de bois ni de forêt autour de ma parcelle puisqu'autour ce sont des parcelles à usage d'habitation donc entretenues régulièrement. Le terrain est juste entouré d'arbre planté le long des limites. (Cf photo jointe). Cette photo me paraît importante par sa clarté.

De plus, Il n'y a aucune visibilité avec l'église, contrairement à d'autres constructions établies en 2022 dans les 500m.

j'ai déposé devant le tribunal administratif un recours pour excès de pouvoir. Maître Claire Groussard, qui suit cette affaire depuis 15 ans, reste à votre disposition pour vous communiquer toutes les informations et pièces nécessaires.

Je souhaite seulement que ma demande de certificat d'urbanisme soit approuvée pour faire une petite maison pour ma fille qui a 20 ans aujourd'hui. »



Réponse de la mairie

Cette parcelle se positionne en dehors de l'emprise urbaine déterminée. Son classement en zone constructible serait donc constitutif d'une consommation foncière supplémentaire de l'ordre de 1880 m², incompatible avec les orientations du PADD. (Cf. Ci-dessus)

De plus, la parcelle est bordée par des boisements qui forment des coupures avec les parcelles bâties mitoyennes.

Enfin, elle est le support d'une ripisylve protégée, en partie concernée par une zone humide ainsi qu'une zone inondable définie par le PPRI et d'une marge de recul de 20 mètres applicables aux cours d'eau. Ces contraintes environnementales militent pour ne pas renforcer l'urbanisation sur cette parcelle. Par ailleurs, la partie de la parcelle non concernée par ces protections est concernée par un risque de feu de forêt d'aléa fort.

OBe6 FEMMINELLA Vincent (parcelle A81)

Vincent Femminella écrit mai11/01/2024

Concernant la parcelle cadastrée A81 chemin du cordonnier La Millade 34380 Mas de Londres.

« Cette parcelle de 3350 m², est un héritage de mes parents, elle a une valeur sentimentale, vu que nous l'avons cultivée des années durant.

C'est un terrain plat, bien situé, non inondable, avec un accès goudronné, à proximité immédiate d'un lotissement, séparé d'une habitation par le chemin des cordonniers, tous les réseaux sont à proximité immédiate et accessibles.

Le 06 / 09 / 2014 j'ai déposé en mairie une demande qui avait pour objet: changement de PLU (cette demande est restée sans retour)

Un Certificat d'urbanisme déposé le 14 /11 /2018 Dossier N° CU 34152 18 M0022. Et un permis de construire déposé le 08 / 01 / 2020 en mairie N° PC 03415220110001

Aujourd'hui, mon souhait est de déposer à nouveau, une demande de permis de construire en ayant la ferme conviction, que au vu de votre analyse objective, il sera accepté. »

Réponse de la mairie :

Cette parcelle se positionne en dehors de l'emprise urbaine déterminée. Son classement en zone constructible serait donc constitutif d'une consommation foncière supplémentaire de l'ordre de 3350 m², incompatible avec les orientations du PADD.

Commentaires du commissaire-enquêteur :

La parcelle cadastrée n°A 81 est classée en zone N et entourée sur trois faces par des terrains non constructibles.



OBP3A DOMERGUE Martine (parcelle 260)

C260 dont je suis propriétaire.

- En 2001 la parcelle est considérée comme constructible (Maire Mr Palaysi) ;
- En 2006 cette même parcelle est classée en Zone « Petites fleurs » et est non constructible (maire Mr Tourel) ; et elle est devenu « Zone Forestière » en l'espace de trois ans, peut être est ce parce que j'ai omis de la nettoyer ? et est, sous la mandature de Mr Annal toujours non-constructible ;

J'attends avec impatience de connaître quelle sera sa classification dans le cadre du nouveau PLU.

J'interprète cette évolution de la classification, défavorable à mes intérêts, comme la volonté d'étendre une « allonge constructible sur des terres agricoles » et espère qu'un examen attentif de l'évolution des classifications depuis les années 2000 et des permis de construire qui ont été délivrés dans cette zone vous permettra de vous faire une idée claire des intérêts qui se sont succédés dans cette zone et que examinerez avec bienveillance ma requête

Réponse de la mairie :

Cette parcelle se positionne en dehors de l'emprise urbaine déterminée. Son classement en zone constructible serait donc constitutif d'une consommation foncière supplémentaire de l'ordre de 1965 m², incompatible avec les orientations du PADD. (Cf. Ci-dessus)

De plus, cette parcelle connaît, en tout ou partie, de nombreuses contraintes environnementales qui militent pour un classement en zone naturelle : zone inondable identifiée au PRI et marge de recul inconstructible, zone humide et ripisylve protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, espace boisé classé. De plus, la parcelle est concernée par un aléa moyen à fort de feu de forêt.

L'analyse faite par l'avocat conforte le choix d'un classement en zone naturelle.

OBP3B CAUSSE Carole (parcelles C 641° C504 C555 C 815)

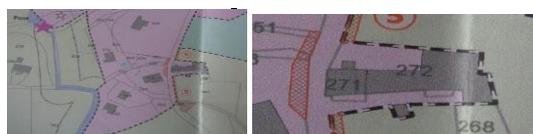
Terrain C641 :

Cette parcelle située au lieu-dit les Baralles passerait en zone non constructible (zone naturelle) alors qu'elle a toujours été constructible, qu'elle intègre la cour même du mas des Baralles et qu'un petit bâtiment inexistant aujourd'hui y est encore cadastré.

Qui plus est, nous avons réglé des droits de succession importants du fait du caractère constructible de ce terrain.

Nous sommes étonnés car la mairie prévoit de préempter une bande en vue de l'élargissement de la route, de ce fait, un mur en pierre historique qui borde l'ancienne draille par laquelle les bergers rentraient dans le village et se dirigeaient vers l'ancien moulin, serait détruit ainsi qu'un calvaire très ancien, qui n'est d'ailleurs pas répertorié comme les autres calvaires de la commune.

Commentaires du commissaire-enquêteur :



Au cadastre la parcelle 641 ne comporte pas de bâtiment ; le PLU intègre bien un petit bâtiment en zone constructible.

Réponse de la Mairie :

Cette parcelle se positionne en dehors de l'emprise urbaine déterminée. Son classement en zone constructible serait donc constitutif d'une consommation foncière supplémentaire de l'ordre de 2554 m², incompatible avec les orientations du PADD. (Cf. Ci-dessus)

De plus, la parcelle est concernée par un risque de feu de forêt d'aléa faible à très fort.

Terrain C504 et C555 :

- Ces terrains ont toujours été historiquement constructibles (POS zone UDA), la limite de l'ancien zonage du POS étant une limite naturelle, à savoir un ruisseau.
- Ces parcelles sont issues de la division de la parcelle 270 et formaient donc une seule et même entité. Aujourd'hui la 553 et 552 sont construites.

- Ils sont viabilisés en eau avec leur propre bouche à clé opérante. Ces travaux avaient été commandés par mon grand-père pour pouvoir mettre à l'abri les générations futures.
- Ils sont desservis d'une part par un chemin privé appartenant à moi et mon frère, d'autre part par la D 122E8.
- Les réseaux électriques, eaux usées et télécom sont à proximité immédiate.
- Ils sont ceinturés sur trois faces d'habitations.
- Ils font le lien avec l'autre partie du village, dit le Castellat.
- Ils se trouvent à 100 m environ de la mairie.
- Ils ont toujours été considérés comme épicentre du village historique puisque les anciens lavoirs leurs sont mitoyens, ainsi que l'ancien Château-d'Eau non loin.

Dans la notice du projet de PLU, il est clairement visible que ce terrain apparaît comme une dent creuse au milieu même d'une zone urbanisée (cf p17)

Nous avons porté à la connaissance de deux adjoints au Maire, lors d'une réunion réalisée à notre initiative dans les locaux de la mairie, de notre volonté de réaliser trois lots type éco-quartiers avec des maisons écologiques, économiques, ainsi qu'un parking réservé aux véhicules hybrides et électriques.

Monsieur Arnal rencontré récemment m'a indiqué que l'un des adjoints avait depuis démissionné et qu'il n'était pas au courant de notre démarche.

Avec le système de « maire tournant » établi au Mas De Londres, nous ne savons pas qui de Monsieur Tribuchon ou Monsieur Arnal est légitimement maire car d'après la prefecture, ce principe serait illégal.

Réponse de la Mairie :

Le POS est devenu caduc au 27 mars 2017 et le RNU est entré en application à cette date, la révision du POS et sa transformation en PLU n'étant pas achevées à cette même date. Ces parcelles se positionnent en dehors de l'emprise urbaine déterminée. Leur classement en zone constructible serait donc constitutif d'une consommation foncière supplémentaire de l'ordre de 3938 m², incompatible avec les orientations du PADD.

Terrain à 815 :

Le découpage de la zone n'est pas cohérent, une partie de cette parcelle pourrait être incluse au zonage constructible et proposerait une urbanisation éventuelle plus homogène (cf notre proposition).

Une petite masse boisée apparaît au nord-ouest du terrain. Ceci est erroné car probablement observé par avion, il s'agit de rochers sur un tas de terre (page 18 + photos)

Réponse de la Mairie :

Cette parcelle se positionne en dehors de l'emprise urbaine déterminée. Son classement en zone constructible serait donc constitutif d'une consommation foncière supplémentaire de l'ordre de 1500 m², incompatible avec les orientations du PADD. (Cf. Ci-dessus)

De plus, la parcelle concernée est déclarée à la PAC en tant que prairie en rotation longue au vu du Registre parcellaire graphique de 2022.

La végétation identifiée sur la carte de la trame paysagère urbaine n'a pas de valeur normative. Seuls les éléments identifiés au plan de zonage (EBC ou éléments protégés au titre de l'article L151-23) sont protégés et font l'objet de prescriptions réglementaires.

OBP3E FEMMINELLA Ludovico (parcelle C 816)

Je souhaiterais construire sur le terrain section C numéro 816 ayant environ une superficie de 3000m² ; qui se trouve quasiment au coeur du village de Mas-de-Londres. Ce projet ne peut que contribuer positivement à la commune.

Il faut savoir que ce terrain faisant partie de la parcelle anciennement cadastrée section C numéro 610 était constructible et s'est retrouvée inconstructible suite à l'installation classée d'un élevage de poules qui n'aurait jamais dû être autorisée à mon sens.

Celui-ci n'étant plus existant depuis 2012 et après avoir fait une demande pour la constructibilité de ce terrain , à savoir le dépôt d'un certificat d'urbanisme opérationnel le 10 septembre 2019 à la mairie, sachant que la réponse était plutôt positive par les divers organismes ; pourquoi n'y a t il pas eu une modification partielle du PLU pour permettre un retour à l'état initial de sa constructibilité !

Donc dans le cadre des décisions prises par la mairie , celle-ci savait que je désirais construire, et j'ai donc déposé cette fois ci un permis de construire dont je vous fais ci-après un récapitulatif des diverses réponses reçues et envoyées à la Mairie :

-Le 04/05/2023 : dépôt du permis de construire n° PC 034 152 23M0003

-Le 29/06/2023 : réponse de la mairie : sursis à statuer reçu par LAR le 03/07/2023

-Le 05/07/2023 : Courrier remis en main propre à la Mairie concernant le < maintien du permis de construire >. Ce jour-là, le secrétaire de mairie m'a conseillé de faire plutôt un recours gracieux et de prendre rendez-vous avec les conseillers gérant l'urbanisme.

Ce même jour, j'ai rencontré les deux conseillers vers 18h30 auxquels j'ai remis en main propre la demande de recours gracieux qu'ils ont accepté et suite à cet entretien, il en résulte une réexamination de la demande car il y aura une délibération courant juillet.

- Le 30/08/2023 : J'ai reçu la réponse de la mairie par LAR le 02/09/2023 qui mentionne : < je vous informe que nous ne pouvons donner une suite favorable à votre demande >.

- Le 06/09/2023 : Je me suis rendu à la mairie pour comprendre cette réponse ; le secrétaire de mairie m'a fait savoir qu' on pourra rencontrer le commissaire-enquêteur pour les doléances et que la mairie veut finaliser le PLU ; je pense, sous réserves, qu'ils veulent gagner du temps. Il m'a certifié que nous étions toujours sous le statut du RNU.

En ne donnant aucun motif susceptible d'expliquer en quoi ce projet serait de nature à compromettre ou rendre plus onéreuse l'exécution du futur PLU la commune a entaché son arrêté d'un défaut de motivation.

En plus j'ai eu du mal à obtenir la nouvelle version du PLU et j'ai dû passer par une avocate qui elle même a plutôt été envoyée sur les roses. C'est donc l'avocat de la mairie de Mas de Londres qui leur a dit de fournir les pièces demandées.

A ma grande surprise ma parcelle section c numéro 816 est classée en zone N, ce qui pour moi est incompréhensible car elle est aujourd'hui entourée de constructions d'habitations, elle se trouve proche des zones déjà urbanisées de la commune où les raccordements au réseau sont déjà effectués. Le terrain est nu, ne contenant aucun élément de faune ou de flore, ni de forêt à protéger.



Commentaires et demande du commissaire-enquêteur :

La parcelle cadastrée n°C 816 est classée en zone N. et entourée sur trois côtés par des terrains non-constructibles. elle est limitrophe d'une zone UE (zone activités économiques) où les logements sont interdits : elle n'est pas au cœur du village mais dans un secteur non-construit sur lequel deux demandes de changement de zonage ont été demandées (parcelles 262 et 263) et

rendrait légitime la même demande pour 4 autres parcelles entre la zone urbaine et la zone non-constructible au titre du PPRI.

Réponse de la Mairie :

Cette parcelle se positionne en dehors de l’emprise urbaine déterminée. Son classement en zone constructible serait donc constitutif d’une consommation foncière supplémentaire de l’ordre de 2918 m², incompatible avec les orientations du PADD

Le Commissaire-enquêteur a demandé dans son PV de Synthèse à la mairie une analyse globale de toutes les observations concernant les demandes d’intégration dans la zone urbaine.

Cette étude a été portée à sa connaissance dans la réponse au PV de synthèse (cf. annexe 8) Elle apporte une réponse claire et argumentée sur l’impossibilité d’intégrer ces parcelles sans bouleverser l’économie du PLU (Elle est reproduite ci-après).

**Analyse globale des effets induits
par les demandes d’ouverture à l’urbanisation produite par la Mairie**



Parmi les objectifs généraux de l’action des collectivités publiques, le Code de l’urbanisme assigne aux documents d’urbanisme les objectifs d’utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la lutte contre l’étalement urbain, un développement urbain et rural maîtrisé et le renouvellement urbain.

A cet égard, les plans locaux d’urbanisme doivent, dans leur PADD, fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d’espace et de lutte contre l’étalement urbain, qui doivent tenir compte des objectifs chiffrés fixés par le Scot, document qui s’impose par un rapport de compatibilité au PLU.

Dans le cadre de sa stratégie de développement territorialisé, le SCoT du Pic Saint-Loup Haute Vallée de l’Hérault, approuvé en 2019, attribue à la commune de Mas-de-Londres une enveloppe en extension urbaine de 3,6 ha à consommer pour le développement résidentiel sur la période 2013-2030.

Considérant que depuis 2013, ont été consommés 3,42 ha en extension de l’emprise urbaine, le delta pour le PLU est de 0,18 ha. Le PLU n’a donc que peu de possibilité de développement et les élus ont fait le choix, au regard de l’étalement urbain de ces dernières années mais aussi des capacités de densification offerts par les tissus actuellement urbanisés, de contenir le développement résidentiel au sein des limites urbaines actuellement constituées, à l’exception d’une ouverture à l’urbanisation minimale.

Ce choix est consigné dans le PADD, lequel exprime l'ambition de ne plus consommer d'espaces agricoles, naturels ou forestiers dans les 10 prochaines années par l'extension des zones résidentielles.

Or les différentes demandes de classement de parcelles en zone constructible recueillies dans le cadre de l'enquête publique génèrent une consommation foncière en extension de l'emprise urbaine de l'ordre de 2,2 ha. Ces ouvertures à l'urbanisation, sur la base du ratio de densité prescrit par le SCoT (17 logements à l'hectare), correspondent à la production de 34 logements supplémentaires hors des limites urbaines actuelles. (Cf. Tableau ci-après)

Au vu des objectifs chiffrés du PADD et des prescriptions du SCoT, ces demandes ne peuvent donc être satisfaites sans bouleverser l'économie générale du PLU et remettre en cause le parti général d'aménagement fondé sur le renouvellement urbain et la limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Par ailleurs, l'éparpillement des parcelles concernées ne permet pas d'affirmer un parti d'urbanisme cohérent. (Cf. Carte ci-après).

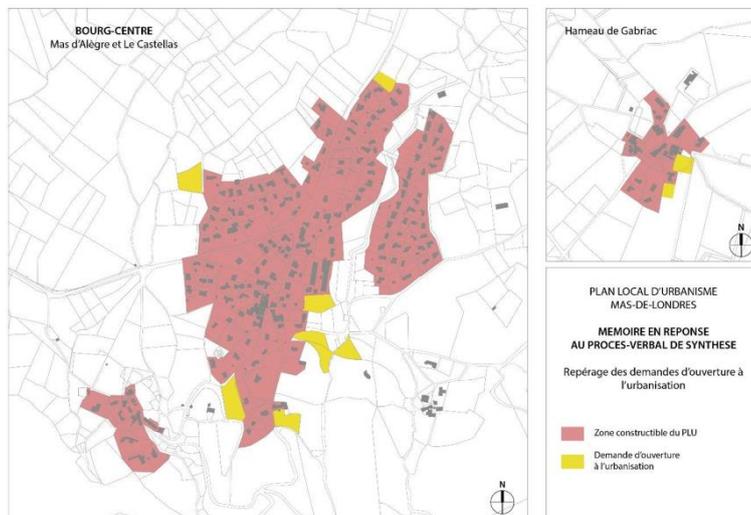
**Demands d'ouverture à l'urbanisation :
surfaces et production de logements correspondante**

N° demande	Parcelle	Surface en m²	Production de logements		
			Application Ratio Densité*	Arrondi par défaut	
OBe2	B132	600	1,0	1	
		1500**	2,6	2	
OBe5	C264	1880	3,2	3	
OBe6	A81	3350	5,7	5	
OBP3-A	C260	1965	3,3	3	
OBP3-B	C641	2554	4,3	4	
		C504-C555	3938	6,7	6
		A815	1500**	2,6	2
OBP3-C	C264	1980	3,4	3	
OBP3-E	C816	2918	5,0	5	
TOTAL		22185		34	

* Densité SCoT : 17 log./ha

** Surface approximative

Carte de repérage des demandes d'ouverture à l'urbanisation



AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Il émet un avis global pour l'ensemble de ces demandes de changement de zonage.

Tout d'abord, il rappelle que les zonages des documents d'urbanisme ne créent pas de droits aux propriétaires des parcelles. Le PLU s'établit en prenant en compte les dispositions réglementaires issues des lois nouvelles, des documents locaux comme le SCOT et les évaluations environnementales actuelles

Chaque changement de zonage pour une parcelle (ou une partie) entraînera une consommation des espaces non construits. Si cette modification pourrait être considérée de faible importance, elle ne peut être examinée sans l'inclure dans une approche globale de l'ensemble des parcelles qui ont pour toutes les zones urbaines de la commune, une situation similaire, qu'elles aient ou non fait l'objet d'une demande de modification de zonage.

Il convient donc de rappeler que l'élaboration du PLU de la commune du MAS DE LONDRES s'inscrit dans le contexte général défini par la loi Climat et Résilience qui précise que la consommation d'espaces comme "la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés et l'artificialisation des sols par conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés est préjudiciable à la biodiversité, au climat et à la vie terrestre en général ».

La France s'est fixé, dans le cadre de cette loi, l'objectif d'atteindre le "zéro artificialisation nette des sols" en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie précédente (2011-2021).

C'est pourquoi, les documents d'urbanisme, d'une manière générale, définissent des objectifs d'utilisation économe des espaces naturels, préconisent la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, imposent la lutte contre l'étalement urbain et un développement urbain maîtrisé : Les plans locaux d'urbanisme doivent, dans leur PADD, en fixer des objectifs chiffrés.

La mairie du MAS DE LONDRES rappelle que dans le cadre de sa stratégie de développement territorialisé, le Scot du Pic Saint-Loup Haute Vallée de l'Hérault, document qui s'impose par un rapport de compatibilité au PLU lui a attribué une enveloppe en extension urbaine de 3,6 ha à consommer pour le développement résidentiel sur la période 2013-2030.

Depuis 2013, les permis de construire délivrés ont consommé 3,42 ha et il ne reste plus que 0,18 ha en extension de l'emprise urbaine. Le PLU n'a donc que peu de possibilités de développement.

Au regard de l'étalement urbain de ces dernières années mais aussi des capacités de densification offerts par les tissus actuellement urbanisés, le développement résidentiel est privilégié au sein des limites urbaines actuellement constituées.

Les demandes de changement de zonage ne s'inscrivent pas dans cet intérêt général de maîtrise foncière : en effet, le changement de zonage de ces parcelles génèrerait une consommation en extension de l'emprise urbaine de l'ordre de 2,2 ha et sur la base du ratio de densité prescrit par le Scot (17 logements à l'hectare), elles correspondraient à la production de 34 logements supplémentaires hors des limites urbaines actuelles : le refus de modification exprimé par la mairie est justifié.

Toutefois, le commissaire-enquêteur tient à faire remarquer que l'étude réalisée par la mairie se base uniquement sur les parcelles citées dans les observations et de ce fait correspond à une hypothèse basse de consommation d'espaces naturels et agricoles.

Demande d'implantation d'un bâtiment d'élevage sur des parcelles en zones A et N

OBé4 François DEMESSAZ (parcelles B 495 639 687)

François DEMESSAZ écritmail du 02/01/2024

« Dans le cadre de mon installation en élevage ovin et bovin viande conduit en Agriculture Biologique sur la commune du Mas-de-Londres avec une création effective de l'exploitation agricole en janvier 2024, et suite aux différentes rencontres et discussions avec les élus de la commune du Mas-de-Londres, je souhaitais faire quelques remarques sur le projet de PLU

Le PLU, tel qu'il est proposé aujourd'hui ne me permet pas la construction d'un bâtiment d'élevage sur les sites que je vais pâturer car ceux-ci sont intégralement classés en zone Naturelle (principalement section B et C au sud de la commune). Le pâturage que je pratique avec mes ovins est du gardiennage journalier, je les sors et rentre tous les jours en les gardant. Je ne peux donc pas me permettre de faire trop de distance en termes de déplacement.

Aujourd'hui et au vu des enjeux forts en matière de maintien des milieux naturels et de la Défense Contre les Incendies, cette pratique de pastoralisme apparait être l'un des outils les plus adaptés localement pour atteindre les différents objectifs liés à ces enjeux.

J'avais un projet de bâtiment d'élevage et stockage de l'alimentation du troupeau situé sur le secteur de la Jasse (parcelle C570) mais celui-ci n'a pu aboutir.

Je me retrouve donc aujourd'hui dans une situation délicate car les possibilités de redéploiement d'un bâtiment à vocation pastorale (logement des animaux et stockage de l'alimentation) sont très limitées. En suivant le règlement et la cartographie du PLU, une seule parcelle sur la commune répond en termes de logique d'emplacement et respect de la réglementation, c'est la B822.

Mais cette option est peu pertinente car elle est bordée par la route D122. L'implantation du bâtiment sur cette parcelle apparait être bien trop risquée (traversé et sortie des animaux, risque de collision, accès aux pâturages, risque de vols et dégradations...).

Cependant, dans l'intérêt du développement du pastoralisme et du maintien de mon activité sur le territoire, deux solutions sont possibles:

Permettre dans le règlement d'urbanisme, la construction d'un bâtiment d'élevage à vocation strictement pastorale en zone Naturelle. Pour rappel, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien du matériel par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole agréées (CUMA). Le PLU peut délimiter, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) (article L 151-13 du Code de l'urbanisme) à l'intérieur desquels pourront être édifiées d'autres constructions dont les caractéristiques seront définies dans le règlement du PLU.

OU

Requalifier les parcelles section B n°495, 639 et 687 en zone Agricole afin de permettre la construction d'un bâtiment d'élevage à vocation pastorale.

Ces parcelles représentent une superficie totale de 4 hectares et sont aujourd'hui en terre arable avec une rotation de cultures Orge/légumineuses fourragères (déclarées à la PAC depuis plus de 10 ans en terres arables). Il serait donc cohérent de les rebasculer en zone Agricole

Pour rappel, mon besoin est de pouvoir implanter un bâtiment d'élevage (pas d'habitation car

j'habite déjà sur la commune) me permettant de loger mes brebis notamment durant la période d'agnelage se déroulant de janvier à février et mes bovins notamment durant la période de vêlage de décembre à janvier. Également de pouvoir stocker l'alimentation du troupeau me permettent de compléter leurs besoins en période hivernale. Le bâtiment n'excéderait pas une surface de 900 m² et serait intégralement en bois (structure, charpente et bardage).

A ce jour, des propriétaires fonciers sont prêts à me vendre leurs parcelles sur ces secteurs, si celle-ci peut me permettre de construire mon bâtiment d'élevage. Ils ont la volonté de contribuer à l'installation d'un Jeune Agriculteur et de contribuer au redéploiement de l'activité pastorale. »

Commentaires et demande du commissaire-enquêteur

Les parcelles B n°495, 639 et 687 sont classées en zone N dans le PLU soumis à enquête publique

Cette demande n'a-t-elle pas été répertoriée dans le diagnostic agricole ?

Quels sont les éléments pris en considération pour refuser la demande de cet éleveur ?

Réponse de la mairie :

Les parcelles objets de la demande se trouvent au milieu d'un massif forestier concerné par un risque de feu de forêt d'aléa très fort. Elles sont elles-mêmes concernées par des aléas moyen à très fort et localement faible ou très faible.

Selon la notice d'urbanisme issue du porter à connaissance de l'Etat, dans les zones vulnérables au feu de forêt, seuls les bâtiments agricoles suivants peuvent être autorisés :

- Les installations et constructions techniques nécessaires à une exploitation agricole ou forestière existante à l'exclusion des bâtiments d'élevage.
- Les installations et constructions temporaires nécessaires à l'élevage caprin ou ovin, qui participent à l'entretien des espaces naturels et à la réduction du risque d'incendie de forêt, sous réserve d'un projet d'aménagement pastoral validé par une structure compétente (chambre d'agriculture...) et sans accueil de public.

Ces constructions ne peuvent, par ailleurs, être autorisées que dans les conditions suivantes :

- Sans possibilité d'implantation alternative
- Ne pas aggraver le risque
- Être défendables (présence des équipements de défense)
- Interdire toute présence et intervention humaine en période de risque fort

Cf. Notice d'urbanisme (annexée au règlement du PLU) – Page 16

Au vu du projet exposé, il n'est pas contesté l'intérêt pour l'entretien des milieux naturels et la lutte contre le feu de forêt. Néanmoins, les conditions posées par la notice d'urbanisme ne permettent pas d'autoriser le projet.

Avis du commissaire-enquêteur :

La réponse de la mairie est précise : le projet d'un bâtiment d'élevage de 900 m² n'est pas autorisé car les parcelles d'implantation sont dans une zone d'aléa feu

Contestation du périmètre des zones inondables définies par le PPRI

OBP2 A ROUBIEU Aurélie écrit (extrait) courrier avec trois pièces jointes

J'ai eu un rendez-vous avec la commissaire enquêtrice à la mairie du MAS DE LONDRES le 11 /12/2023 pour avoir des explications sur le projet du PLU que je trouve abusif vis à vis de ma parcelle 792.

Pourquoi la zone inondable s'agrandit sur ma parcelle et pas sur d'autres parcelles par rapport au PPRI. (plan ci-joint).

Pourquoi la zone du PLU a-t-elle été élargie sur ma parcelle 792 ? J'ai eu mon Permis de construire le 17 avril 2016, j'ai construit en zone UDa au POS, ma maison se trouve actuellement à 30 mètres du Valat du Bel.

Maintenant je me retrouve avec une partie de ma maison dans la zone inondable n'est ce pas **excessif et abusif** ?

Sur quelle prévision vous calculez que ce Valat va sortir de 30 mètres, sachant qu'il coule quand il pleut.

Ci-joint les cartographie de la zone inondable.

Je demande que les limites de la zone inondable reviennent au plan initial.

- Une copie de l'arrêté du permis de construire avec le plan d'implantation
- Un plan cartographie de la société d'ingénierie eau et environnement du 2 novembre 2006-Un extrait du PPRI au droit de sa parcelle

OBP2 B M et Mme ROUBIEU écrivent (extrait) courrier avec trois pièces jointes

Nous avons eu un rendez-vous avec la commissaire enquêtrice à la mairie du MAS DE LONDRES le 11 /12/2023 pour avoir des explications sur le projet du PLU que nous trouvons abusif vis à vis de notre parcelle.

En regardant ce plan pourquoi le Valat du Bel rétrécit à certains endroits et ne débordent pas sur d'autres parcelles ?

Pourquoi la zone du PLU a-t-elle été élargie sur notre parcelle 791 et 796 ? Nous avons eu un Permis de construire le 18 novembre 2008 (arrêté de permis ci-joint pièce n°1) lors de la construction nous nous sommes tenu à 12 m de la zone inondable, pourquoi aujourd'hui l'agrandir de 12 m de plus en la mettant en limite de ma maison ce qui fait une distance de 32 m du Valat de Bel n'est ce pas **excessif** ?

Ci-joint la cartographie de la zone inondable qui me semble être toujours en vigueur (PPRI en date du. 3/8/2007).

En aval de ce Valat du Bel se trouve une buse sous dimensionnée et à l'envers de l'écoulement des eaux. Chaque année nous entretenons ce Valat en aval étant propriétaires des parcelles (208 et 395) car cette buse en période pluie est constamment bouchée avec (divers matériaux, jouets pour enfant, déchets branchages etc...) qui descendent du Valat en amont propriété de la Mairie et qui n'est pas entretenu depuis plusieurs années.

Nous demandons que les limites de la zone inondable redevienne au plan initial.

Lors des intempéries du **16 septembre 2023** le Valat s'est bien écoulé sauf à la buse.

Pourquoi la mairie ne ferait elle pas quelques travaux pour améliorer cette buse ou faire un passage à gué comme c'était autrefois. La buse est sur un chemin communal qui dessert les bassins de lagunage avec passage de voitures et camions journaliers.

Nous souhaiterions un rendez vous avec les services concernés.

- Une copie de l'arrêté du permis de construire sans aucun plan d'implantation
- Un plan cartographie de la société d'ingénierie eau et environnement du 2 novembre 2006 - Un extrait du PPRI au droit de sa parcelle

Réponse de la mairie pour ces deux observations relatives au PPRI

Les zones inondables repérées sur le plan de zonage ont été reportées à partir des fichiers numérisés mis à disposition par la DDTM de l'Hérault.

Le site internet de la DDTM indique que l'utilisation de ces fichiers appelle la précaution suivante : « Les différents PPR de l'Hérault ont été numérisés à partir de fonds cadastraux variés : cadastre raster, cadastre vecteur ou Bd Parcellaire et Scan25 IGN.

La co-visualisation de ces fichiers sur un fond cadastral différent de celui de l'étude entraînera un **décalage des zonages**

Des discontinuités visuelles virtuelles apparaîtront aux limites de deux communes de fond cadastral différent.

Seul le document au format pdf, téléchargeable ci-dessus, conforme au plan papier annexé au PPR fait foi. »

On s'en remettra donc au plan papier du PPRI annexé au PLU pour confirmer la délimitation exacte des zones inondables.

○

Commentaires du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur précise que le plan établi par SIEE en 2006, présenté en permanence et joint au courrier établi n'a pas de valeur contractuelle pour être appliqué et ne peut pas créer de droits au profit de son bénéficiaire, dix ans plus tard, en 2016. Seul le PPRI approuvé est opposable.

Le commissaire-enquêteur a noté que les plans des permis de construire portés à sa connaissance ne mentionnent pas la zone inondable sur le plan masse et ne comportent pas le cartouche de l'architecte qui les a établis.

Il rappelle que l'arrêté de permis de construire doit mentionner la présence d'une zone inondable sur la propriété et reprendre les obligations à respecter.

Il appartient à l'autorité administrative qui a délivré les permis de construire de tirer les conséquences de cette absence de rigueur dans la délivrance des autorisations et de vérifier l'implantation des maisons au regard des zones inondables.

Si une maison est partiellement implantée en zone inondable, l'illégalité du permis de construire délivré sera à examiner. (Un permis illégal ne crée pas de droit à celui qui en est le bénéficiaire et il peut, dans certains cas précis, être retiré potentiellement des années après la fin de la construction).

Mmes ROUBIEU sont invitées à consulter les plans du PPRI du PLU pour connaître l'emprise exacte de la zone inondable sur leurs parcelles respectives.

Leurs observations sur le périmètre du PPRI au regard de l'implantation (à vérifier) de leurs maisons sont à traiter dans le cadre de la réglementation des permis de construire : elles ne sont pas de nature à induire une modification du PLU.

Demande de changements de destination pour activité touristique

OBe3 Muriel et Luc MAUREL (parcelle C488)

MAUREL. Luc et Muriel écrit :

Mail 20/12/2003)

Dans le cadre de l'enquête publique du PLU du Mas de Londres, je sollicite la possibilité de pouvoir changer de destination le bâtiment situé au mas de la JASSE.

Référence de la parcelle cadastrale C 488 Propriété de Mme Maurel Muriel.

Cette demande concerne la possibilité de changer de destination le bâtiment en chambres d'hôtes ou meublé de tourisme afin de l'ajouter au tableau du règlement écrit zone A (Page 67). En effet dans le PADD plusieurs orientations ciblent le développement des hébergements touristiques.

Orientation 3: Projet urbain la carte identifie le mas de la Jasse et (page 9 ,10 et 13) stipule "permettre la création d'hébergements touristiques de type gîtes, chambres d'hôtes".

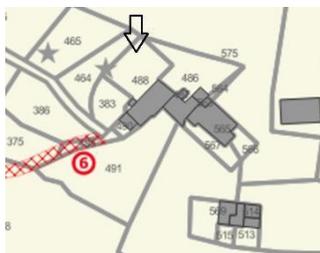
Orientation 5: Développement économique voir carte. (page 14°

Orientation 6: L'emplacement réservé N°6 prévoit l'élargissement de la voirie à six mètres.

La position du mas de la Jasse se situe à proximité du lac de la jasse et du pic st Loup où une fréquentation touristique basée sur la randonnée est bien présente.

Cette demande permettrait une offre pour le développement touristique tournée vers des activités nature. Le mas se situe hors zone d'aléa feux de forêt (voir carte aléa feux de forêt) et le changement de destination ne remettrait pas en cause la vulnérabilité du bâtiment déjà occupé en location.

Commentaires et demande du commissaire-enquêteur



Le mas de la Jasse est classé en zone A. Quelle est l'utilisation actuelle des bâtiments ? La création de chambres d'hôtes et de meublés de tourisme n'est pas expressément autorisée pour le mas mais les extensions et les annexes d'habitations existantes non liées à une exploitation agricole sont autorisées : je trouve le règlement ambigu et il serait nécessaire de le préciser pour interdire une activité touristique complémentaire d'une activité agricole, si c'est ce que

vous avez préconisé dans votre PLU. Dans ce cas, quelles seraient les raisons pour lesquelles ce mas ne peut bénéficier d'un changement de destination ?

Réponse de la mairie :

De manière générale, les activités d'agritourisme ne sont pas considérées par la jurisprudence administrative comme des activités nécessaires à l'exploitation agricole au sens du Code de l'urbanisme. – Voir en ce sens : CE, 14 février 2007, n°282393 et Réponse ministérielle du 07/10/2021 (JO Sénat du 07/10/2021, page 5745). Elles ne peuvent donc pas générer de la construction neuve en zone agricole. Les seules possibilités dont dispose le PLU pour autoriser des activités d'agritourisme sont le STECAL ou le changement de destination de bâtiments existants.

Dans le cadre du PLU, plusieurs bâtiments existants en zone agricole ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour des activités de gîtes ou chambres d'hôtes afin de préserver le patrimoine bâti de la commune, pour autant que ce changement de

destination est compatible avec le porter à connaissance de l'Etat relatif au risque de feu de forêt (Cf. Annexe du règlement).

Lors de la réunion avec la DDTM du 08 décembre 2023, il a été considéré que les bâtiments existants à vocation actuelle ou passée d'habitat ne nécessitent pas d'être identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, puisque la vocation de chambre d'hôtes ou de gîte relève de la destination « habitat », que le nouvel usage n'est pas interdit et que les bâtiments identifiés sont situés dans une zone de défendabilité (présence d'un poteau incendie).

Considérant que le bâtiment concerné est actuellement une habitation (appartement locatif), il ne semble pas nécessaire de le désigner au PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le bâtiment étant concerné par un risque de feu de forêt d'aléa faible, il peut être transformé en gîte ou chambre d'hôtes dès lors qu'il entre dans la zone de défendabilité générée par la borne incendie.

A noter une erreur dans le mémoire en réponse aux PPA (page 6 – Obs 3.1.1) : les changements de destination vers l'habitation sont autorisés en zones d'aléa faible et faible (et non moyen).

Avis du commissaire-enquêteur :

La réponse de la mairie est précise : le bâtiment existant peut-être transformé en gîte ou chambre d'hôtes dès lors qu'il entre dans la zone de défense par la borne incendie.

Demande de protection d'éléments du patrimoine bâti

OBe8 Christelle SALAVILLE (puits à marches)

Demande que le puits à marches situé sur la parcelle cadastrée n° 106 soit positionné sur la parcelle n°102

La Mairie A pris acte de la demande de rectification

O e7 CAUSSE David (calvaire)

Attire l'attention sur le calvaire) qui n'est pas répertorié sur le plan.

Réponse de la mairie

Le calvaire peut être identifié comme élément de patrimoine à protéger dans le PLU. Il nécessitera néanmoins d'être déplacé en cas d'élargissement de la voie.

OBP3 B CAUSSE Carole (ancien lavoir - calvaire des Baralles)

Demande pourquoi l'ancien lavoir ne figure pas dans le patrimoine lié à l'eau et pourquoi le calvaire des Baralles et son mur séculaire ne sont pas répertoriés non plus

Réponse de la mairie

Le calvaire peut être identifié comme élément de patrimoine à protéger dans le PLU. Il nécessitera néanmoins d'être déplacé en cas d'élargissement de la voie.

Le lavoir ne présente pas de qualité architecturale : il s'agit d'une ancienne fontaine en béton qui ne justifie pas d'être protégée.

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR sur trois observations

Les réponses de la mairie n'appellent pas d'observations.

Réerves exprimées sur emplacement réservé

OBe7 CAUSSE David (élargissement et aire de retournement)

écrit mail du 12/01/2024

« Pour faire suite à l'entretien du 5 janvier et comme vous nous avez invité à le faire, vous trouverez en pièces jointes les photos de la rue des Baralles sur laquelle le PLU prévoit un élargissement à 8 mètres.

Il nous semble important de préciser que le calvaire (photo jointe) n'est pas répertorié sur le plan. Pour rappel, les interrogations que nous avions portait justement sur le caractère authentique de cette voie sans issue et la pertinence de certaines modifications, l'étroitesse n'ayant jusqu'à présent jamais posé de problème de passage.

De plus quels seraient les coûts que nécessiterait le déplacement des réseaux d'eau, électricité, téléphone ?



Commentaires et demande du commissaire-enquêteur

L'emplacement du calvaire est à reporter sur le plan.

Au cours de l'entretien, j'ai cru comprendre que le retournement des véhicules utilitaires (pompiers ou ramassage des ordures) se faisait sur terrain privé. Une telle situation liée au bon vouloir d'un propriétaire ne peut perdurer et justifie les emplacements réservés pour élargissement de voie et aire de retournement. Est-ce bien exact ?

Réponse de la mairie :

Concernant l'élargissement, il est nécessaire de garder cette possibilité car actuellement le retournement est possible mais sur espace privé. Situation qui n'est pas tenable si le propriétaire décide de clôturer, il doit y avoir une possibilité claire et publique. Il peut néanmoins être envisagé de réduire l'emplacement réservé à 6 mètres.

Le calvaire peut être identifié comme élément de patrimoine à protéger dans le PLU. Il nécessiterait néanmoins d'être déplacé en cas d'élargissement de la voie.

Avis du commissaire-enquêteur :

Pas d'observation sur la réponse de la mairie :

Le retournement des véhicules utilitaires (pompiers ou ramassage des ordures) fait sur terrain privé, lié au bon vouloir d'un propriétaire ne peut perdurer et justifie les emplacements réservés pour élargissement de voie et aire de retournement.

Le projet définitif est à conduire par un dialogue constructif avec les riverains pour limiter les emprises des équipements publics, sans pour autant être dans l'obligation de modifier l'emprise actuelle de l'emplacement réservé prévu au PLU.

Le calvaire est à inscrire comme élément de patrimoine à protéger dans le PLU et son déplacement reste limité aux stricts besoins des travaux.

Demande de précisions sur le règlement écrit

OBe1 Fabien BRUNEL – (parcelle A727)

écrit: (mail 12/12/2003) avec pièces jointes:

- Extrait plan cadastrale (x2)
- Extrait PLU: "Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis"
- Extrait du rapport de présentation : justification des choix.

« Je suis propriétaire d'un terrain sur la commune du Mas de Londres, cadastré A727 (truq des vignes) d'une surface de 2624m² divisible au vu du rapport de présentation du PLU. Concernant ce dit rapport, il doit y avoir une erreur d'appréciation au sujet de la zone d'influence de 15 mètres linéaire autour d'un bâti.

Au vu des terrains divisibles présents sur la commune, notamment du mien, il deviendrait certainement impossible de construire un bâti en tenant compte de la configuration des terrains tout en respectant les différents retraits imposés. »

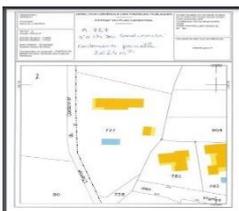
Commentaires et demande du commissaire-enquêteur :

Le PLU est un document de planification : il n'a pas pour objet l'analyse au cas par cas de la constructibilité d'une parcelle à un instant précis en fonction d'un bâti existant qui n'est pas obligatoirement pérenne.

Toutefois, je note que cette parcelle est classée en zone UD1 avec l'implantation d'extension de bâti existant ou d'une nouvelle construction, selon les règles des articles UD 4 à 7 et qu'en conséquence la parcelle A 727 ne se voit pas appliquer une zone d'inconstructibilité de 15 m autour des bâtis existants.

M Brunel a été informé téléphoniquement par la mairie que les 15 mètres évoqués dans le rapport de présentation ne sont pas contraignants pour l'implantation d'un nouveau bâti ; Ce document de présentation du PLU n'est pas un document normatif mais un document d'information expliquant les critères sur lesquels l'étude du PLU a été conduite.

Avez-vous une observation sur cet avis ?



Réponse de la mairie :

La carte de capacité de densification des tissus urbanisés figurant dans le rapport de présentation n'a pas de valeur normative. Elle est la résultante d'une méthode d'analyse fondée sur des paramètres théoriques. Elle ne fixe ni contrainte ni objectif, il s'agit bien d'une évaluation. La parcelle peut recevoir une nouvelle construction pour autant que l'application de l'ensemble des règles définies dans le règlement le permet.

Avis du commissaire-enquêteur :

M. BRUNEL a reçu une réponse précise.

Les zones boisées

OBe8 Christelle SALAVILLE (parcelles 623 et 89 partie)

demande que la parcelle n°623 et une partie de la parcelle n°89 soit requalifiées en bois de coupes et abattages d'arbres »

Réponse de la mairie

Concernant le classement EBC des parcelles B89 et B623 : de manière générale, l'ensemble des boisements composés de chênes verts et de chênes pubescents fait l'objet d'un classement en EBC pour leur intérêt écologique démontré par le diagnostic écologique. Ils s'inscrivent dans la trame verte du territoire communal et constituent des habitats d'intérêt communautaire à enjeux pour les zones Natura 2000. Ils nécessitent ainsi d'être protégés. Les défrichements sont donc interdits. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (cf. R421-23 du code de l'urbanisme) mais l'élagage et l'enlèvement des arbres dangereux et bois morts restent possibles et peuvent donc fournir du bois de chauffage

OBP3A DOMERGUE Martine (parcelle 260)

C260 dont je suis propriétaire.

- En 2001 la parcelle est considérée comme constructible (Maire Mr Palaysi) ;
- En 2006 cette même parcelle est classée en Zone « Petites fleurs » et est non constructible (mairie Mr Tourel) ; et elle est devenue « Zone Forestière » en l'espace de trois ans, peut-être est-ce parce que j'ai omis de la nettoyer ? et est, sous la mandature de Mr Arnal toujours non-constructible .

Réponse de la mairie

De plus, cette parcelle connaît, en tout ou partie, de nombreuses contraintes environnementales qui militent pour un classement en zone naturelle : zone inondable identifiée au PRI et marge de recul inconstructible, zone humide et ripisylve protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, espace boisé classé. De plus, la parcelle est concernée par un aléa moyen à fort de feu de forêt.

OBP3D ARNAL Jean-Louis (parcelle OB 205)

souhaite connaître les utilisations possible de ses propriétés

Depuis plusieurs générations les propriétaires de cette parcelle OB 205 ont coupé leur bois pour leur chauffage personnel. Je souhaiterais que cela continue. Vous devez savoir qu'après une coupe le bois repousse et revient à ce que j'ai amassé de bois. Evidemment pour les citadins c'est difficile à comprendre. Ce n'est pas la même esthétique lorsqu'ils se promènent. J'ai mes parcelles se priver d'électricité dans leur appartement.

Réponse de la mairie :

Concernant le classement EBC partiel de la parcelle B205 : de manière générale, l'ensemble des boisements composés de chênes verts et de chênes pubescents fait l'objet d'un classement en EBC pour leur intérêt écologique démontré par le diagnostic écologique. Ils s'inscrivent dans la trame verte du territoire communal et constituent des habitats d'intérêt communautaire à enjeux pour les zones Natura 2000. Ils nécessitent ainsi d'être protégés. Les défrichements sont donc interdits. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (cf. R421-23 du code de l'urbanisme) mais l'élagage et l'enlèvement des arbres dangereux et bois morts restent possibles et peuvent donc fournir du bois de chauffage.

Avis du commissaire-enquêteur sur ces trois observations :

Réponse précise donnée par la mairie

Les zones humides

OBP3D ARNAL Jean – Louis (parcelles OB280 OB994)

Intervient pour les parcelles OB 280, OB 994 SITUÉES EN ZONE HUMIDE et souhaite connaître les utilisations possibles de ses propriétés

○

Réponse de la Mairie :

Concernant la zone humide, l'annexe du règlement définissant les prescriptions applicables dans les zones humides protégées par le PLU au titre de l'article L151-23 et repérées au plan de zonage prévoit que :

« L'exploitation agricole est autorisée dans les prairies humides dès lors qu'elle ne remet pas en cause le caractère de zone humide. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. »

Obe9 SALAVILLE Jean Marc (parcelle 100)

M Salaville Jean Marc écrit (extrait)

« parcelle cadastrée n°100 « Les Bruyères » Il est à noter que cette parcelle a été répertoriée en « Zones humides à protéger pour motif écologique », or cette parcelle est déclarée à la Direction Départementale des Territoires – Direction de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt en « Prairies et pâturages permanents rotation longue », sous le n° pacage 034004015. En qualité de viticulteur, j'ai le projet de replanter cette parcelle en vignes

Réponse de la mairie :

Concernant la zone humide, l'annexe du règlement définissant les prescriptions applicables dans les zones humides protégées par le PLU au titre de l'article L151-23 et repérées au plan de zonage prévoit que :

« L'exploitation agricole est autorisée dans les prairies humides dès lors qu'elle ne remet pas en cause le caractère de zone humide. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. »

Avis du commissaire-enquêteur sur ces deux observations

Réponses précises données par la mairie

OBSERVATION SUR DOSSIER

OBE2 Christelle SALAVILLE écrit : mail 17/12/2003)

« Suite à la consultation en ligne du dossier de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU, les pièces 2.2 Bilan et 2.3 Avis PLU sont vides.

Pourriez-vous m'indiquer si ces pièces sont consultables en mairie ? »

Réponse du commissaire-enquêteur

Les pièces sont bien présentes dans le dossier déposé en mairie.

Les pièces sont aussi présentes dans le dossier dématérialisé : le secrétaire de mairie, à la demande du commissaire-enquêteur, a indiqué à Mme Salaville comment accéder à ces documents sur le site WEB (permanence du 5 janvier 2024).

Observation hors enquête publique

Mme Roubieu évoque des problèmes d'entretien et d'efficacité de la buse (« sous-dimensionnée et à l'envers de l'écoulement

Réponse de la Mairie : Cette demande ne relève pas du dossier soumis à enquête publique. Cependant une vérification de l'efficacité de la buse sera effectuée.

Le commissaire-enquêteur remercie la mairie de prendre en considération ce sujet n'est pas à traiter dans le cadre de l'enquête publique

7- CONCLUSION

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans un climat serein. La publicité a été réalisée dans les formes réglementaires et complétée par la mairie.

Le public a pu :

- Consulter le dossier en mairie et sur le site internet de la commune
- S'entretenir avec le commissaire-enquêteur lors des permanences
- Inscrire ses observations sur le registre d'enquête publique ou les adresser par courrier ou par voie électronique au commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur était présent à la Mairie pour renseigner le public et recevoir ses observations au cours de trois permanences qui se sont déroulées les 11 décembre 2023, 5 janvier et 12 janvier 2024. Le bureau mis à sa disposition a permis de recevoir le public dans de bonnes conditions. La disponibilité des élus et plus particulièrement du secrétaire de mairie pour répondre à chaque sollicitation du commissaire-enquêteur (photocopie, localisation des parcelles, mise à disposition de documents... etc) a facilité sa mission.

Lors des entretiens, le commissaire-enquêteur a rappelé la procédure de l'enquête publique et sa neutralité dans le déroulement de celle-ci. Il a également effectué un travail pédagogique et explicatif des pièces constitutives du dossier d'enquête ; le dossier de consultation est plutôt technique et volumineux.

Il a invité chaque personne à déposer ses observations non sur le registre papier lors de leur accueil mais plutôt de façon dématérialisée, sinon par courrier : ils pouvaient ainsi consulter à nouveau le dossier dématérialisé et prendre le temps de mieux argumenter leur requête.

Les thèmes abordés sont des demandes de précisions sur le règlement écrit sur les utilisations autorisées dans les zones naturelles ou agricole, dans les zones humides ou les zones boisées classées ou non, des demandes de protection d'éléments du patrimoine oubliés ou mal positionnés, la contestation du PPRI et l'incompréhension sur l'absence de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.

Les 16 observations ont été analysées et les éléments apportés par la mairie au PV de synthèse du commissaire-enquêteur ont permis de répondre individuellement à chacune.

En grande majorité, le public est venu faire part de son désaccord sur l'absence de nouvelles zones à construire et manifester sa détermination à obtenir une modification du zonage, soit en poursuivant devant les tribunaux les actions déjà engagées pour obtenir la constructibilité de leur parcelle, soit pour engager une action judiciaire si, à l'issue de l'enquête publique, l'inconstructibilité était maintenue.

Ces demandes de modification de zonage présentées par les propriétaires sur la base d'intérêts privés (transmission de patrimoine, projet immobilier familial, investissement

immobilier, perte de droits à construire antérieur perdu par absence de mise en œuvre des autorisations obtenues sur la base de réglementation devenue caduque) ont été analysées dans le cadre du projet global d'aménagement et d'urbanisme fondé sur l'intérêt général

Elles ne peuvent pas être satisfaites : intégrer ces parcelles éparpillées bouleverserait l'économie générale du PLU et remettrait en cause le parti général d'aménagement fondé sur la maîtrise urbaine et la limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Montpellier le 12 février 2024

Le commissaire-enquêteur

DANIELLE BERNARD CASTEL