

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



C – ANNEXES

ANNEXE 1 : Désignation du commissaire enquêteur

ANNEXE 2 : Arrêté d'ouverture de l'enquête publique

ANNEXE 3 : Avis d'enquête publique

ANNEXE 4 : Publicité

ANNEXE 5 : Certificat d'affichage

ANNEXE 6 : Liste des mails reçus sur adresse mail dédiée à l'enquête

ANNEXE 7 : Envoi du PV de synthèse

ANNEXE 8 : PV de synthèse avec réponse de la mairie

ANNEXE 9 : Mémoire en réponse aux avis des PPA

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Montpellier, le 13/10/2023

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE MONTPELLIER

6, rue Pitot

CS 99002

34063 MONTPELLIER CEDEX 02

Téléphone : 04.67.54.81.00

Télécopie : cf site internet

Greffe ouvert du lundi au vendredi de
08h30 à 12h30 - 13h30 à 17h00

ANNEXE 1

Monsieur le Maire de la
Commune de Mas-de-Londres
Monsieur Robert ARNAL
Hôtel de ville
Rue du Mas d'Alègre
34380 MAS-DE-LONDRES

Dossier n° : E23000122 / 34

(à rappeler dans toutes correspondances)

COMMUNICATION DECISION DESIGNATION COMMISSAIRE OU COMMISSION

Objet : enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mas de Londres ;

Monsieur le Maire,

J'ai l'honneur de vous adresser, ci-joint, une copie de la décision par laquelle la magistrate-déléguée du tribunal a désigné Madame Danielle BERNARD-CASTEL, Ingénieur en chef des travaux publics de l'Etat, chargée du pilotage et du suivi des investissements hospitaliers et médico-sociaux à l'ARS, retraitée, demeurant 3 rue de l'écrin, MONTPELLIER (34080) (tel : 04 67 40 44 52 ; portable : 06 84 83 05 46) en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique citée en objet.

Je vous rappelle qu'en application de l'article R. 123-9 du code de l'environnement, vous devez consulter le commissaire enquêteur avant de fixer les lieux, jours et heures où celui-ci se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

Enfin, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté d'ouverture d'enquête dès que celui-ci aura été pris.

Je vous prie de bien vouloir recevoir, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le greffier en chef,
ou par délégation,


Amaryllis BOSSE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTPELLIER

13/10/2023

N° E23000122 /34

Le président du tribunal administratif

Décision portant désignation d'un commissaire-enquêteur

Vu enregistrée le 12 octobre 2023, la lettre par laquelle le Maire de la commune de Mas de Londres demande la désignation d'un commissaire-enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de sa commune ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-5 ;

Vu la décision en date du 1er septembre 2023 par laquelle le Président du tribunal administratif a délégué Mme Fabienne CORNELOUP, vice-présidente, pour procéder à la désignation des commissaires-enquêteurs ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire-enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Danielle BERNARD-CASTEL est désignée en qualité de commissaire enquêtrice pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, la commissaire-enquêtrice est autorisée à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : L'indemnisation de la commissaire-enquêtrice sera assurée par la commune de Mas de Londres, responsable du projet, en application de la décision du président du tribunal administratif fixant les sommes qui lui sont dues.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée au Maire de la commune de Mas de Londres et à Madame Danielle BERNARD-CASTEL.

Fait à Montpellier, le 13 octobre 2023.

La magistrate-déléguée,

Fabienne CORNELOUP

ARRÊTÉ

19/2023

**PORTANT SUR L'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A
L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE MAS DE LONDRES**

Le Maire de Mas-de-Londres,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-1 et suivants et R153-1 et suivants ;

Vu la délibération du 03 septembre 2015 par laquelle le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et défini les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation avec le public ;

Vu la délibération du 10 janvier 2022 par laquelle le Conseil Municipal a relancé l'étude du plan local d'urbanisme et a défini les modalités complémentaires de la concertation avec le public ;

Vu la délibération du 11 juillet 2023 par laquelle le Conseil Municipal a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de plan local d'urbanisme ;

Vu la décision n°E23000122/34 du Président du Tribunal Administratif de Montpellier en date du 13 octobre 2023 portant désignation du commissaire enquêteur en charge de l'enquête publique ;

Vu les pièces constituant le dossier de PLU, le bilan de la concertation ainsi que les avis des personnes publiques associées et autres organismes consultés ;

ARRÊTÉ

Article 1^{er} : Objet et durée de l'enquête

Il sera procédé à une enquête publique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de Mas-de-Londres, du lundi 11 décembre 2023 au vendredi 12 janvier 2024 inclus, soit un total de 33 jours consécutifs.

L'élaboration du plan local d'urbanisme est entreprise en vue de définir un nouveau projet de territoire à horizon 2030. Le dossier comprend un projet d'aménagement et de développement durables, un rapport de présentation comprenant une évaluation environnementale, un règlement écrit et graphique, des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que des annexes. L'information sur l'absence d'avis de l'autorité environnementale est jointe au dossier d'enquête.

Article 2 : Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E23000122/34 en date du 13 octobre 2023, Mme Danielle Bernard-Castel a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Montpellier.

Article 3 : Consultation du dossier

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles coté par le commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public en Mairie de Mas-de-Londres, aux jours et heures habituels d'ouverture : le mardi et le jeudi de 14 à 17h30, le mercredi de 9h à 12h.

Le dossier d'enquête publique sera également accessible :

- sur un poste informatique mis à disposition du public en Mairie sur simple demande auprès du secrétariat, aux jours et heures habituels d'ouverture sus mentionnés,
- sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : masdelondres.fr

Article 4 : Recueil des observations et propositions du public

Le public pourra déposer ses observations et propositions selon les modalités suivantes :

- sur le registre ouvert à cet effet en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture sus mentionnés,
- en les adressant par courrier postal à Mme le commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête à l'adresse suivante : Mairie – Rue du Mas d'Alègre – 34380 Mas-de-Londres
- par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublicquemasdellondres@gmail.com

Article 5 : Permanences du commissaire enquêteur

Mme le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie pour recevoir ses observations écrites ou orales, aux jours et heures suivants :

- Lundi 11 décembre 2023, de 15h à 17h,
- Vendredi 05 janvier 2024, de 14h à 17h,
- Vendredi 12 janvier 2024, de 14h à 17h.

Aucune réunion d'information et d'échange n'est envisagée.

Article 6 : Consultation du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1, le registre d'enquête sera clos et signé par Mme le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire et au Président du Tribunal administratif de Montpellier son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Ces documents seront tenus à la disposition du public en Mairie de Mas-de-Londres ainsi que sur le site internet de la Mairie pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie sera adressée par le Maire à M. le Préfet du département de l'Hérault.

Article 7 : Identité de la personne responsable du projet

Le maître d'ouvrage du plan local d'urbanisme est la Mairie de Mas de Londres, représentée par le Maire, M. Robert Arnal.

Toute information sur le dossier peut être demandée auprès du secrétariat de la Mairie.

Article 8 : Publicité de l'enquête

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera en outre publié par voie d'affichage à la Mairie et autres emplacements situés sur la commune ainsi que sur le site internet de la Mairie, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Article 9 : Décision pouvant être prise à l'issue de l'enquête

Au terme de l'enquête publique, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Monsieur le Maire est chargé de l'application du présent arrêté.

Le présent arrêté sera affiché en Mairie pendant un mois sur les panneaux prévus à cet effet.

Copie du présent arrêté sera adressée à M. le Préfet de l'Hérault

Fait à Mas de Londres, le 21 novembre 2023

Par délégation du Maire
L'adjoint à l'urbanisme Franck BASSET



Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux devant le tribunal administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme

Par arrêté n°19/2023 du 21 novembre 2023, le Maire de Mas de Londres a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), **du lundi 11 décembre 2023 au vendredi 12 janvier 2024 inclus**, soit un total de 33 jours consécutifs.

L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) est entreprise en vue de définir un nouveau projet de territoire à horizon 10 ans. Le dossier comprend un projet d'aménagement et de développement durables, un rapport de présentation comprenant une évaluation environnementale, un règlement écrit et graphique, des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que des annexes. L'information sur l'absence d'avis de l'autorité environnementale est jointe au dossier d'enquête.

Le maître d'ouvrage du plan local d'urbanisme est la Mairie de Mas de Londres, représentée par le Maire, M. Robert Arnal. Toute information sur le dossier peut être demandée auprès du secrétariat de la Mairie.

Par décision n° E23000122/34 en date du 13 octobre 2023, Mme Danielle Bernard-Castel a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Montpellier.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sera tenu à la disposition du public en Mairie de Mas de Londres, aux jours et heures habituels d'ouverture : le mardi et le jeudi de 14h à 17h30, le mercredi de 9h à 12h.

Le dossier sera également accessible :

- sur un poste informatique mis à disposition du public en Mairie sur simple demande au secrétariat, aux jours et heures sus mentionnés,
- sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : **masdelondres.fr**

Le public pourra déposer ses observations et propositions selon les modalités suivantes :

- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en Mairie, aux jours et heures sus mentionnés,
- en les adressant par courrier postal à Mme le commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête à l'adresse suivante : Mairie, rue du Mas d'Alègre, 34380 Mas de Londres ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : **enquetepublicuemasdelondres@gmail.com**.

Mme le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie pour recevoir ses observations écrites ou orales, aux jours et heures suivants :

- **Lundi 11 décembre 2023, de 15h à 17h,**
- **Vendredi 05 janvier 2024, de 14h à 17h,**
- **Vendredi 12 janvier 2024, de 14h à 17h.**

Aucune réunion d'information et d'échange n'est envisagée.

A l'expiration du délai d'enquête prévu ci-dessus, le registre d'enquête sera clos et signé par M. le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire et au Président du Tribunal administratif de Montpellier son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Ces documents seront tenus à la disposition du public en Mairie de Mas de Londres ainsi que sur le site internet de la commune pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie sera adressée par le Maire à M. le Préfet du département de l'Hérault.

Au terme de l'enquête publique, le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Le Maire Robert ARNAL





COMMUNE DE MAS-DE-LONDRES
(34380)

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n°19/2023 du 21 novembre 2023, le Maire de Mas de Londres a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), du **lundi 11 décembre 2023 au vendredi 12 janvier 2024 inclus**, soit un total de 33 jours consécutifs.

L'élaboration du PLU est entreprise en vue de définir un nouveau projet de territoire à horizon 10 ans. Le dossier comprend un projet d'aménagement et de développement durables, un rapport de présentation comprenant une évaluation environnementale, un règlement écrit et graphique, des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que des annexes. L'information sur l'absence d'avis de l'autorité environnementale est jointe au dossier d'enquête.

Le maître d'ouvrage est la commune de Mas de Londres, représentée par M. Robert Arnal, maire.
Toute information sur le dossier peut être demandée auprès du secrétariat de la Mairie.

Par décision n° E23000122/34 du 13 octobre 2023, Mme Danielle Bernard-Castel a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Montpellier.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sera tenu à la disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture : mardi et jeudi 14h-17h30 et mercredi 9h-12h.

Le dossier sera également accessible sur :

- un poste informatique en Mairie sur demande au secrétariat, aux jours et heures sus mentionnés,
- le site internet de la commune : masdelondres.fr

Le public pourra déposer ses observations et propositions selon les modalités suivantes :

- sur le registre d'enquête ouvert en Mairie, aux jours et heures ci-dessus,
- en les adressant par courrier postal à Mme le commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête à l'adresse suivante : Mairie, Rue du Mas d'Alègre, 34380 Mas de Londres ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublicuemasdellondres@gmail.com

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie pour recevoir ses observations écrites ou orales, aux jours et heures suivants :

- Lundi 11 décembre 2023, 15h-17h,
- Vendredi 05 janvier 2024, 14h-17h,
- Vendredi 12 janvier 2024, 14h-17h.

Aucune réunion d'information et d'échange n'est envisagée.

A l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera de 30 jours pour transmettre au Maire et au Président du Tribunal administratif de Montpellier son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Ces documents seront tenus à la disposition du public en Mairie ainsi que sur le site internet de la commune pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie sera adressée par le Maire à M. le Préfet du département de l'Hérault.

Au terme de l'enquête publique, le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Le Maire Robert ARNAL

TRADE AND CONSULTING KL

SASU au capital de 100 €

Siège social : chemin des dames bat 2

34590 MARSILLARGUES

RCS MONTPELLIER 909 088 031

En date du 20/11/2023, le président a décidé le transfert du siège social à compter du 20/11/2023 et de modifier l'article siège social des statuts comme suit :

- Ancienne mention : le siège social de la société est fixé au chemin des dames bat 2, 34590 MARSILLARGUES.
- Nouvelle mention : le siège social de la société est fixé au 103 chemin du Mas Saint Julien, 34400 LUNEL.

L'inscription modificative sera portée au RCS MONTPELLIER tenue par le greffe du tribunal.

Kevin Lestrat

RECTIFICATIF

Suite à l'annonce légale parue dans La Gazette de Montpellier N° 1846 du jeudi 02/11/2023 concernant la constitution SAS AEFS, il convenait de lire : **Siège social** : 133 Allée Maréchal de Lattre de Tassigny 34140 LOUPIAN (et non 665 route de Mende 34090 MONTPELLIER).

Pour avis, la Présidence



Dans le cadre du projet de requalification de l'espace public compris dans l'axe "Foch Préfecture" porté par Montpellier Méditerranée Métropole, la concertation préalable à la piétonisation de la place des Martyrs de la Résistance, prévue par l'article R103-1 du Code de l'Urbanisme, aura lieu du vendredi 1^{er} décembre 2023 au dimanche 31 décembre 2023.

Le dossier de présentation ainsi que les registres dans lesquels consigner ses observations sur le projet, sera disponible sur cette période :

- Sous format dématérialisé, à l'adresse Internet suivante : https://participer.montpellier.fr/rubrique/Foch_Prefecture
- Sous format papier, à l'accueil de l'Hôtel de Ville de Montpellier situé : 1 Pl. Georges Frêche, 34000 MONTPELLIER
- Sous format papier, à l'accueil de l'Hôtel de Montpellier Méditerranée Métropole situé : 50, place Zeus 34961 MONTPELLIER

AVIS DE CONSTITUTION DE SOCIÉTÉ

Aux termes d'un acte sous seing privé du 15/11/2023, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme : SASU

Dénomination sociale : GeoMTP

Capital : 10 000 euros

Siège social : 80 rue Isabelle Eberhardt 34000 MONTPELLIER

Objet social : Services de conseils en organisation et gestion d'entreprise sur les plans stratégique, de planification, administratif, technique, commercial, financier ou autres

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS

Présidence : M. Joël PLANCHET demeurant 12 rue Alexandre MAURY 34000 MONTPELLIER

Admission aux assemblées et droit de vote : Chaque action donne en outre le droit au vote et à la représentation dans les assemblées générales

Transmission des actions : La cession des actions de l'associé unique est libre

Immatriculation : au RCS de MONTPELLIER.

Pour avis, le Président

AVIS DE CONSTITUTION DE SOCIÉTÉ

Aux termes d'un acte sous seing privé du 17/11/2023, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme : SASU

Dénomination sociale : ENROBE D'OCCITANIE

Capital : 2 000 euros

Siège social : 603 rue Jupiter les jardins d'Orion B08 34990 JUVIGNAC

Objet social : La Société a pour objet toutes opérations commerciales, industrielles ou financières, mobilières ou immobilières, en France et à l'étranger, se rapportant à travaux publics maçonnerie générale.

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS.

Présidence : Madame Oumaima KADI demeurant 603 rue Jupiter les jardins d'Orion B08 34990 JUVIGNAC

Admission aux assemblées et droit de vote : Chaque actionnaire est convoqué aux assemblées. Chaque action donne droit à une voix.

Transmission des actions : Les cessions ou transmissions, sous quelque forme que ce soit des actions détenues par l'associé unique sont libres.

Immatriculation : au RCS de MONTPELLIER.

Pour avis, la Présidence

SCI DE LA MOTTE

Société Civile Immobilière en liquidation

Capital de 1 524,49 euros

Siège social : 2 rue des Flamants roses

34130 MAUGUIO

RCS MONTPELLIER D 404 343 196

Par décision collective des associés de la société SCI DE LA MOTTE en date du 2 novembre 2023, il a été décidé la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation, à compter du même jour. Madame Chantal VALETTE, née le 12 juin 1960 à MONTPELLIER (34), domiciliée à MAUGUIO (34130) n° 2 rue des Flamants roses, a été nommée en qualité de liquidateur. Le siège de la liquidation est fixé au n° 2 rue des Flamants roses (34130) MAUGUIO. Les actes et pièces relatifs à la liquidation seront déposés, en annexe au Registre du Commerce et des Sociétés, au Greffe du Tribunal de Commerce de MONTPELLIER.

Pour avis, le Liquidateur

AUGMENTATION DE CAPITAL, CRÉATION D'ENTREPRISE, TRANSFERT DE SIÈGE SOCIAL...



ACCÉLÉREZ VOS FORMALITÉS ET SIMPLIFIEZ-VOUS LA VIE.

Envoi de l'attestation d'insertion
dans la journée par email (ou par fax)

Réactivité à vos demandes
de renseignements ou de devis

Mise en forme vous offrant
systématiquement le tarif le plus bas

Envoi gratuit, par courrier,
d'un exemplaire du journal à sa parution.

SERVICE ANNONCES LÉGALES

Marie-Laure Boyer

06 75 08 84 20

LA GAZETTE DE MONTPELLIER

13 place de la Comédie - CS 39530

34960 Montpellier cedex 2

annonceslegales@gazettedemontpellier.fr

LA GAZETTE DE NÎMES

11 rue Régale - 30000 Nîmes

annonceslegales@gazettedenimes.fr

BONNES AFFAIRES

Contacts Rencontres

Rencontres



SOPHIE 53 ans

cherche un homme qui désire une vraie relation amoureuse

Contacte moi au 0895 10 15 71

Voyance

Pas de problème sans solution

Professeur SANKOU Dans Héritaires de Père en Fils

- Spécialistes des problèmes d'affection, travail, chance aux jeux, finance, examens, concours etc.
• Vous pouvez me contacter pour problème urgent • Résultat en 24 h
• Travail efficace et garanti • Facilité de paiement • Discrétion assurée

« Ne souffrez pas en silence » Tél. 06 47 12 73 36

Loisirs

Art, collections, grands crus

COLLECTIONNEUR ACHÈTE GRANDS VINS

PAIEMENT COMPTANT

PART. RECHERCHE pour RACHAT



Collection Carillons anciens en l'état

Peut se déplacer. Tél. 06.40.60.83.72

ACHAT

monnaies or/argent, bijoux, diamants, tableaux, statues art, Asie et Océanie, bouddhas bronze, montres, pendules.

Tel. 06.67.78.14.55

ACHÈTE LOT DE BOUTEILLES

de vin anciennes toutes régions, champagne et alcools* divers en bon état. Suite à succession, débarras, déménagement... Paiement comptant sur place.

Tél : 06 07 24 23 35

*L'alcool d'origine est dangereux pour la santé, à consommer avec modération.

Chasse et pêche

Propose CHASSE A LA BECASSE en Bretagne, départements 29 et 56. Tel 06.25.93.61.99

Livres, CD, DVD

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Commune de Mas-de-Londres (34380) Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Par arrêté n°19/2023 du 21 novembre 2023, le Maire de Mas de Londres a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), du lundi 11 décembre 2023 au vendredi 12 janvier 2024 inclus, soit un total de 33 jours consécutifs.

L'élaboration du PLU est entreprise en vue de définir un nouveau projet de territoire à horizon 10 ans. Le dossier comprend un projet d'aménagement et de développement durables, un rapport de présentation comprenant une évaluation environnementale, un règlement écrit et graphique, des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que des annexes. L'information sur l'absence d'avis de l'autorité environnementale est jointe au dossier d'enquête.

Le maître d'ouvrage est la commune de Mas de Londres, représentée par M. Robert Arnal, maire.

Toute information sur le dossier peut être demandée auprès du secrétaire de la Mairie.

Par décision n° E23000122/34 du 13 octobre 2023, Mme Danielle Bernard-Castel a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Montpellier.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sera tenu à la disposition du public en Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture : mardi et jeudi 14h-17h30 et mercredi 9h-12h.

Le dossier sera également accessible sur :

- un poste informatique en Mairie sur demande au secrétariat, aux jours et heures sus mentionnés,
- le site internet de la commune : masdelondres.fr
Le public pourra déposer ses observations et propositions selon les modalités suivantes :
- sur le registre d'enquête ouvert en Mairie, aux jours et heures ci-dessus,
- en les adressant par courrier postal à Mme la commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête à l'adresse suivante : Mairie, Rue du Mas d'Alègre, 34380 Mas de Londres ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublicquemasdelondres@gmail.com

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie pour recevoir ses observations écrites ou orales, aux jours et heures suivants :

- Lundi 11 décembre 2023, 15h-17h,
- Vendredi 05 janvier 2024, 14h-17h,
- Vendredi 12 janvier 2024, 14h-17h.

Aucune réunion d'information et d'échange n'est envisagée.

A l'issue de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera de 30 jours pour transmettre au Maire et au Président du Tribunal administratif de Montpellier son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Ces documents seront tenus à la disposition du public en Mairie ainsi que sur le site internet de la commune pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie sera adressée par le Maire à M. le Préfet du département de l'Hérault. Au terme de l'enquête publique, le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du Conseil Municipal. Le Maire Robert ARNAL

Les petites annonces entre particuliers 04 3000 7000

L'immobilier Bonne affaires L'automobile
Parution mardi, jeudi, dimanche 7 jours consécutifs dans votre quotidien Parution lundi, mercredi, vendredi

Rédigez votre petite annonce

(En majuscule, sans abréviation avec un espace entre chaque mot)

Grid for writing the advertisement text.

Choisissez votre formule et votre édition

(Tarifs T.T.C. - 5 lignes + internet inclus).

Immobilier - Sans photo

- Éditions
 Toutes éditions
 Gard-Lozère
 Aude
 Aveyron
 P.-O.
 Hérault

- Formule trio simple (3 jours) 20€ (une édition) 30€ (deux éditions) 63,50€ (toutes éditions)
Formule trio 2 semaines (6 jours) 30€ (une édition) 48,50€ (deux éditions) 90€ (toutes éditions)

PUBLIEZ VOTRE AVIS 7j/7 et 24h/24*

avis-deces.midilibre.fr
carnet@midilibre.com

Avec le texte de l'avis et vos coordonnées complètes (nom / prénom / adresse / téléphone)

NOTRE ÉQUIPE EST À VOTRE ÉCOUTE 04 3000 8000 du lundi au vendredi de 13 h à 19 h le week-end de 14 h à 19 h

AVIS D'OBSÈQUES

MAGALAS.

Ma famille a la tristesse de vous faire part du décès de

Madame Catherine CADILHA née DENIS infirmière libérale

survenu le lundi 11 décembre 2023 à l'âge de 56 ans. Les obsèques religieuses seront célébrées le lundi 18 décembre 2023, à 11 heures au complexe funéraire du Pech Bleu de Béziers.

RESEAU FUNERAIRE PECH BLEU 8 AGENCES AU COEUR DE L'HERAULT Tél. 04.67.31.80.05 PECHBLEU.COM

MONTPELLIER.

M. et Mme Stéphan KOLEM, son fils et sa belle-fille ; Océane et Clémentine, ses petites filles ; M Laurent BOREL, son compagnon ; La famille BRODARD

ont la tristesse de vous faire part du décès de

Mme Maguelonne BRODARD

survenu le mardi 12 décembre 2023 à l'âge de 69 ans. La cérémonie religieuse sera célébrée le vendredi 15

* Paiement CB sécurisé



BIENVENUE SUR LE SITE DE MAS-DE-LONDRES

ACTUALITÉS COMMUNALES



Le service jeunesse de la Communauté des Communes propose
[Lire la suite](#)



Association Fabules - Les Hivernades - 17.12 au Mas de Londres -
[Lire la suite](#)



Avis d'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme - Consultation du dossier en ligne
[Lire la suite](#)

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme

Par arrêté n°19/2023 du 21 novembre 2023, le Maire de Mas de Londres a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU), **du lundi 11 décembre 2023 au vendredi 12 janvier 2024 inclus**, soit un total de 33 jours consécutifs.

L'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) est entreprise en vue de définir un nouveau projet de territoire à horizon 10 ans. Le dossier comprend un projet d'aménagement et de développement durables, un rapport de présentation comprenant une évaluation environnementale, un règlement écrit et graphique, des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que des annexes. L'information sur l'absence d'avis de l'autorité environnementale est jointe au dossier d'enquête.

Le maître d'ouvrage du plan local d'urbanisme est la Mairie de Mas de Londres, représentée par le Maire, M. Robert Arnal. Toute information sur le dossier peut être demandée auprès du secrétariat de la Mairie.

Par décision n° E23000122/34 en date du 13 octobre 2023, Mme Danielle Bernard-Castel a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Montpellier.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier sera tenu à la disposition du public en Mairie de Mas de Londres, aux jours et heures habituels d'ouverture : le mardi et le jeudi de 14h à 17h30, le mercredi de 9h à 12h.

Le dossier sera également accessible :

- sur un poste informatique mis à disposition du public en Mairie sur simple demande au secrétariat, aux jours et heures sus mentionnés,
- sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : masdelondres.fr

Le public pourra déposer ses observations et propositions selon les modalités suivantes :

- sur le registre d'enquête ouvert à cet effet en Mairie, aux jours et heures sus mentionnés,
- en les adressant par courrier postal à Mme le commissaire enquêteur avant la clôture de l'enquête à l'adresse suivante : Mairie, rue du Mas d'Alègre, 34380 Mas de Londres ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublicuemasdelondres@gmail.com.

Mme le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie pour recevoir ses observations écrites ou orales, aux jours et heures suivants :

- **Lundi 11 décembre 2023, de 15h à 17h,**
- **Vendredi 05 janvier 2024, de 14h à 17h,**
- **Vendredi 12 janvier 2024, de 14h à 17h.**

Aucune réunion d'information et d'échange n'est envisagée.

A l'expiration du délai d'enquête prévu ci-dessus, le registre d'enquête sera clos et signé par M. le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au Maire et au Président du Tribunal administratif de Montpellier son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Ces documents seront tenus à la disposition du public en Mairie de Mas de Londres ainsi que sur le site internet de la commune pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie sera adressée par le Maire à M. le Préfet du département de l'Hérault.

Au terme de l'enquête publique, le PLU, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Le Maire Robert ARNAL



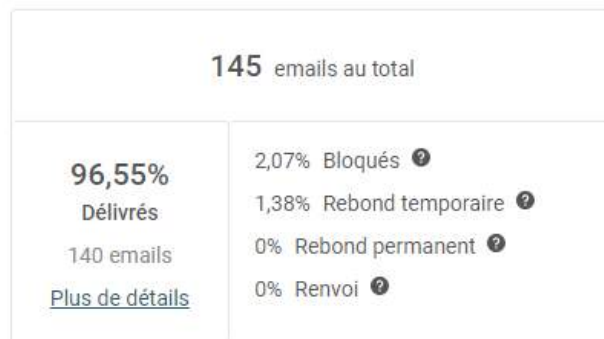
Stats: Enquête publique relative à l'élaboration du PLU

Aperçu Echec d'envoi Activité Liens Webmails

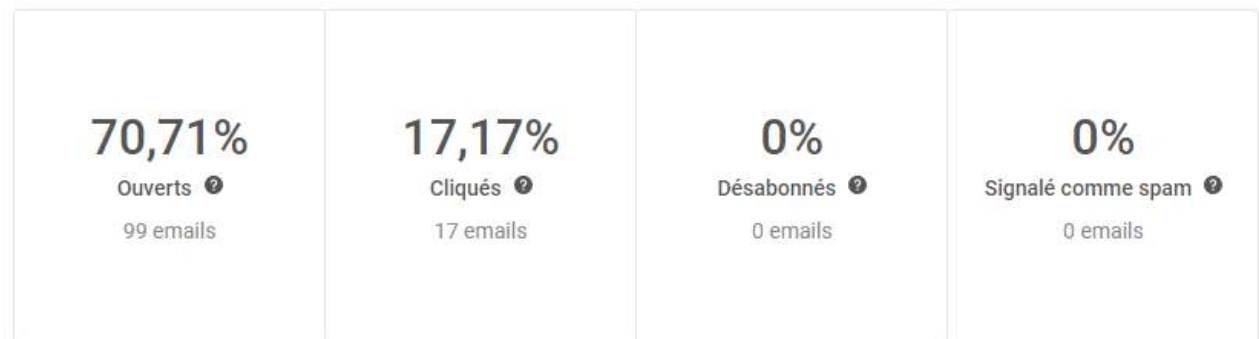
Envoyé le : mer. 6 décembre 2023 à 18:11:23 à 145 contact(s)
Objet : Enquête publique relative à l'élaboration du PLU
Liste de contact : Liste des 200 premiers inscrits
De : Mairie du Mas de Londres <mairie@masdelondres.fr>

Comparer Voir l'email Télécharger le rapport

Taux d'envoi



Engagement des contacts



Enquête publique relative à l'élaboration du PLU

Bonjour à tous,

L'enquête publique relative à l'élaboration du PLU débute le 11 décembre et court jusqu'au 12 janvier 2024.

Vous pourrez pendant ce laps de temps consulter le dossier du PLU en mairie aux horaires d'ouverture et sur [le site de la mairie](#).

Vous pourrez également déposer vos observations et propositions en mairie ou à l'adresse mail suivante: enquetepubliquemasdelondres@gmail.com.

La commissaire enquêtrice aura 3 permanences en mairie, vous pouvez venir lui poser vos questions directement sur les créneaux ci dessous:

- Le 11 Décembre de 15h à 17h
- Le 5 janvier de 14h à 17h
- Le 12 janvier de 14h à 17h

En espérant que cela corresponde à vos attentes.

Vous souhaitant une agréable soirée.

ANNEXE 5

Certificat d'affichage – Enquête publique relative à l'élaboration du PLU

Je soussigné, Robert ARNAL, Maire de la Commune du Mas de Londres, certifie que l'avis d'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a intégralement été affiché dans les 5 panneaux d'affichage de la Commune (devant la mairie, au hameau du Castellas, au hameau de Gabriac, rue Truq des Vignes et au lotissement du Val d'Hortus), à compter du 10 décembre 2023 et tout au long de l'enquête, soit jusqu'au 12 janvier 2024 inclus.

Fait à Mas de Londres, le 5 février 2024

Le Maire Robert ARNAL



Nouveau message

Boîte de réception 2

- Messages suivis
- En attente
- Messages envoyés
- Brouillons
- Plus
- Libellés

09:53

CHRISTELLE, moi 3

Observations et propositions SALAVILLE Jean-Marc de Londres - Date: sam, 10 janv. 2024 à 09:53 Subject: Fwd: Observations et propositions SALAVILLE Jean-Marc de Londres To: enquetespubliques@ledebatordelosegnaill.com

CHRISTELLE, moi 4

Observations et propositions SALAVILLE Michel de Londres - Date: sam, 10 janv. 2024 à 09:49 Subject: Fwd: Observations et propositions SALAVILLE Michel de Londres

marie mas de londr.

test - test Jules PANETIER Secrétaire de Maré Maré du Mas de Londres marie.mas@londres@gmail.com 04.67.95.07.79 Marie Rue du Mas d'Aligre 14390 Mas de Londres Mas de Londres.fr

Claude David

Enquête publique Mas de Londres - Marie le commissaire enquêteur. Pour faire suite à l'invitation du 5 janvier et comme vous nous avez invité à le faire, vous trouverez en pièces jointes les photos de la rue des Barattes sur laquelle

Vincent, moi 2

Enquête publique - - - - - Forwarded message - - - - - De: Vincent Ferrandis [v.ferrandis@gmail.com] Date: jeu., 10 janv. 2024 à 21:23 Subject: Enquête publique To: enquetespubliques@ledebatordelosegnaill.com x

François, moi 1

MF Pélaysy - parcelle C 264 - Mas de Londres - courriel demandé par Madame le commissaire enquêteur - - - - - Forwarded message - - - - - De: François Pélaysy [fpelaysy@gmail.com] Date: mar, 10 janv. 2024 à 17:50 Subject: MF Pélaysy - parcelle C 264 - Mas de Londres - courriel d... - - - - -

Google

Alerte de sécurité - Nouvelle connexion depuis un Windows enregistré dans votre compte Google depuis un Windows. Si c'est vous, aucune action de votre part n'est requise. Sinon, contactez votre administrateur système.

François, moi 3

(PLU MAS DE LONDRES) - Remerciers pour enquête publie - - - - - Forwarded message - - - - - De: Enquête publique Mas de Londres-enquetespubliques@ledebatordelosegnaill.com Date: ven, 5 janv. 2024 à 15:38 Subject: Fwd: [PLU MAS DE LONDRES] - - - - -

maurice luc, moi 3

demande changement de destination zone A - - - - - Forwarded message - - - - - De: maurice.luc@club-internet.fr Date: mar, 20 déc. 2023 à 10:49 Subject: demande changement de destination zone A To: - - - - -

Christelle, moi 3

Renseignements des photos du dossier PLU - - - - - Forwarded message - - - - - De: Christelle Salaville [salaville34@hotmail.fr] Date: dim, 17 déc. 2023 à 19:54 Subject: Renseignements des photos du dossier PLU - - - - -

Fabien, moi 2

Requête PLU - - - - - Forwarded message - - - - - De: Fabien BRUNEL [maurice.luc@club-internet.fr] Date: mar, 12 déc. 2023 à 10:35 Subject: Requête PLU To: -enquetespubliques@ledebatordelosegnaill.com

Google

Vérifiez les paramètres de confidentialité de votre compte Google - Consultez et gérez vos paramètres de confidentialité avec le Check-up Confidentialité de votre compte Google. Vérifiez les paramètres de confidentialité de votre compte Google.

Google

Google a mis à jour vos paramètres - Bonjour Enquête publique, nous avons mis à jour vos paramètres de confidentialité de votre compte Google. Cliquez sur le lien ci-dessous pour en savoir plus.

Google Business Pro

Important - Faites valider votre établissement pour qu'il s'affiche sur Google - Recevoir des avis et améliorer votre établissement. Cliquez sur le lien ci-dessous pour en savoir plus.

Google Business Pro

Bienvenue dans votre fiche d'établissement - Cliquez sur le lien ci-dessous pour en savoir plus.

Google Community To

Notre compte Google est prêt - Lancez-vous pour développer votre entreprise - Vous pouvez commencer à utiliser les outils de Google au sein de votre entreprise.

0/10 Coefficients sur 5 Coefficients

ANNEXE 6

Danielle BERNARD CASTEL
Commissaire-Enquêteur

Vitry sur Seine le 21 Janvier 2024

Mairie
Rue du Mas d'Alègre,
34380 Mas-de-Londres

OBJET

Enquête publique : PLU
Envoi du PV de Synthèse

ANNEXE 7

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver ci-après le procès-verbal de synthèse relatif à l'enquête publique ayant pour objet le PLU du MAS DE LONDRES.

Conformément à la réglementation, vous disposez d'un délai de 15 jours après réception pour me répondre.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire ou pour une réunion de travail, si nécessaire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma parfaite considération.

PV de synthèse de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU

Madame la Commissaire-enquêtrice Danielle BERNARD CASTEL,

Vous trouverez ci-joint les réponses de la mairie de Mas de Londres au PV de synthèse que vous nous avez envoyé le 21 janvier 2024.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes salutations.

Fait au Mas de Londres, le 1^{er} février 2024

Le Maire Robert ARNAL



PERMANENCES

Toutes les personnes reçues ont été invitées à écrire leurs observations et à les transmettre par écrit (courrier ou mail).

PERMANENCE du 12 décembre 2023

5 personnes reçues (aucun document remis au cours de la permanence):

ROUBIEU Aurélie

ROUBIEU Madeleine

Mmes ROUBIEN Aurélie et Madeleine ont principalement évoqué la situation en zone inondable de leur terrain, 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 (courriers remis à la permanence du 5 janvier 2024).

DEJEAN Isabelle et DUPIN Roland

Ils ont demandé 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 bonnes conditions.

SALAVILLE Christelle

Elle est venue exposer le litige qui l'oppose à la mairie : demande de construction au hameau de GABRIAC faisant l'objet d'un sursis à statuer, décision contestée devant le tribunal administratif. La parcelle est actuellement en zone agricole, aucune extension du hameau n'est autorisée dans le PLU ; elle demande une révision de zonage.

PERMANENCE du 5 janvier 2024

6 personnes reçues : elles ont transmis leurs observations par écrit (mail ou courrier) :

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 règlementaires 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 2024

4 personnes reçues : toutes les observations ont été portées par écrit dans un courrier remis :

ARNAL Jean-Marc

FEMMINELLA Ludovico

MAUREL Muriel

1 personne reçue

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

OBSERVATIONS SUR REGISTRE PAPIER

Pas d'observations.

Mention portée par Mme ROUBIEU Aurélie et Mme ROUBIEU Madeleine : courriers remis le 5 janvier 2024.

OBSERVATIONS ECRITES RECUES PAR MAIL

BILAN COMPTABLE : 9 MAILS

OBe1 : Fabien BRUNEL 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. »

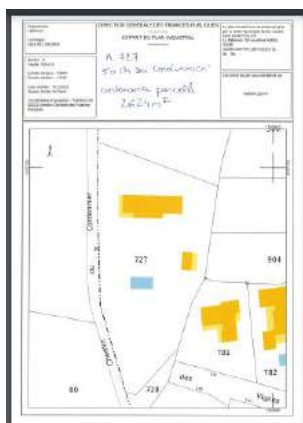
Commentaires et demande du commissaire-enquêteur :

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.

OBe2 + OBe8 Christelle Salaville écrit :

mail 17/12/2003) **OBe2**

« 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).

Mail 12/01/2024 **OBe8** avec pièce jointe reproduite ci-dessous

« Vous serait-il possible d'accuser réception de mon mail ci-dessous
En vous remerciant par avance mail 12/12/2023 OB_

PJ :

« Comme suite à nos différentes entrevues, nous vous prions de trouver en pièce jointe, nos observations ainsi que nos propositions concernant l'élaboration du PLU de la commune de Mas de Londres.

Dans le cadre de l'enquête publique relative au PLU de la commune de Mas de Londres, nous vous prions de trouver ci-dessous nos 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 été 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 été 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)

Pour la parcelle cadastrée n°106 située à l'Ouest du Hameau de GABRIAC : le puit à marches avec trois côtés en pierres maçonnées n'est pas identifié sur la parcelle exacte. Il faut l'identifier sur la parcelle cadastrée n° 102

Pour les parcelles cadastrées n°89 – 90 - 97 et 623 : Ces parcelles sont identifiées « Espaces Boisés Classés - L113-1 »

• Il est à noter que :

- Seules les parcelles n°90, 97 et une partie de la parcelle n°89 sont des espaces boisés centennaires

- Que la parcelle 623 et l'autre partie de la parcelle 89 ont été utilisées pour du bois de chauffage et peuvent l'être à nouveau

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
- Que le puits à marches situé sur la parcelle cadastrée n° 106 soit positionné sur la parcelle n°102
- Que la parcelle n°623 et une partie de la parcelle n°89 soit requalifiées en bois de coupes et abattages d'arbres »

Commentaires et demande du commissaire-enquêteur :

- La parcelle cadastrée **n°B132** est classée en zone N. Le changement de zonage partiel ou total de la parcelle 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 toutes les parcelles qui ont pour l'ensemble des zones urbaines de la commune, une situation similaire**, qu'elles aient ou non fait l'objet d'une demande de modification de zonage. C'est pourquoi, je souhaite avoir votre avis, à la fois sur cette demande particulière et les éléments sur l'application d'une modification de zonage pour les parcelles qui présentent une situation similaire (parcelles concernées – superficies susceptibles d'être reclassées – superficie de constructions nouvelles ou nombre de logements potentiellement construits en fonction des superficies des parcelles).
- La position cadastrale du **puits à marches** est à vérifier et si nécessaire le plan sera à rectifier
- La parcelle n°623 et une partie de la **parcelle n°89** sont classées en zone boisée. Ce classement est-il fait par application de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme selon lequel « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations ? Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements » ? Ce classement qui n'est pas subordonné à la valeur du boisement existant ni même à l'existence d'un tel boisement, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements (article L. 113-2.) Cette classification est incompatible avec une exploitation de coupe des arbres. **Les éléments apportés par M. et Mme Salaville sont-ils de nature à obtenir une modification du classement ?**



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. (Cf. Ci-dessus)

Concernant la localisation du puits à marche, son positionnement sera rectifié sur la parcelle B102.

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.

OBe3 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).

OBe4 François DEMESSAZ écrit

mail 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 apparaît 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 apparaît 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

permettant 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.

OB5 Mr Palaysi écrit (

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. »



Commentaires et demande du commissaire-enquêteur

Il est rappelé que les zonages précédents du POS ne créent pas de droits aux propriétaires des parcelles et 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

La parcelle cadastrée n°B 264 est classée en zone N. Le changement de zonage pour la parcelle ou une partie entrainera 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 l'ensemble des zones urbaines de la commune, une situation similaire, qu'elles aient ou non fait l'objet d'une demande de modification de zonage.

Même demande d'analyse globale sur la consommation de zone non-construite et du nombre théorique de nouveaux logements pouvant être édifiés.

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, est 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.

OBé6 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. »

[Commentaires et demande du commissaire-enquêteur](#)

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

Etudier son changement de zonage dans une analyse globale sur la consommation de zone non-construite et du nombre théorique de nouveaux logements pouvant être édifiés.



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. (Cf. Ci-dessus)

OBé7 David Causse 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 nécessitera néanmoins d'être déplacé en cas d'élargissement de la voie.

OBe9 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

Commentaires et demande du commissaire-enquêteur

Une culture en vigne est-elle possible ?

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. »

OBSERVATIONS EMISES AU COURS DES PERMANENCES AVEC REMISES DE DOCUMENTS

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

Commentaires et demande du commissaire-enquêteur :

Confirmer que le PPRI n'a pas été modifié après l'obtention de permis de construire.

Si le bâtiment a été implanté conformément au plan déposé au permis de construire et si le PPRI applicable en 2016 est identique à celui du projet du PLU, alors la maison a été implantée en partie en zone inondable. Le plan fourni établi par SIEE en **2006** 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 est opposable**

Ce terrain est-il dans un lotissement comme celui de M. et Mme ROUBIEU ? Le plan du lotissement comporte-t-il les zones inconstructibles du PPRI ?

J'ai noté que dans le dossier du permis de construire, la zone du PPRI n'est pas indiquée sur le plan d'implantation et que les plans ne comportent pas le cartouche d'un architecte et donc n'ont pas été établis sous la responsabilité de ce dernier. Ce permis de construire dont l'arrêté ne mentionne pas la présence d'une zone inondable sur la propriété et ne reprend pas les obligations à respecter aurait donc été délivré en violation de la réglementation du PPRI : il appartient à l'autorité administrative qui l'a délivré de rechercher les causes de cette illégalité et d'en tirer les conséquences.

Réponse de la mairie :

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 entrainera 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.

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 déborde 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

Commentaires et demande du commissaire-enquêteur :

Confirmer que le PPRI n'a pas été modifié après l'obtention de permis de construire.

Si le bâtiment a été implanté conformément au plan déposé au permis de construire et si le PPRI applicable en 2016 est identique à celui du projet du PLU, alors la maison a été implantée en limite de zone inondable. Le plan fourni établi par SIEE en **2006** 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**.

Ce terrain est dans un lotissement (visé dans l'arrêté du PC). Le plan du lotissement comporte-t-il les zones inconstructibles du PPRI ?

Le plan du permis de construire comporte-t-il la zone du PPRI sur le plan d'implantation ?

L'arrêté du permis de construire ne mentionne pas la présence d'une zone inondable sur la propriété et ne reprend pas les obligations à respecter.

Réponse de la mairie :

Cf. Réponse sous OBP2 A

Proposition du commissaire-enquêteur :

Mme Roubieu évoque des problèmes d'entretien et d'efficacité de la buse (« sous-dimensionnée et à l'envers de l'écoulement »). Ce sujet n'est pas à traiter dans le cadre de l'enquête publique ; toutefois, je vous suggère d'y apporter une réponse ; je reprendrai votre commentaire dans mon rapport.

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.

OBP3 A Martine DOMERGUE remet un courrier (extrait)

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 ;

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 du commissaire-enquêteur



Classement en zone naturelle avec espace boisé classé : non constructible

Voir analyse réalisée par l'avocat Maître MAILLOT transmise par Paulette DOMERGUE OBP3C

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.

OBP3 B Melle Carole CAUSSE remet un courrier (extrait)

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 et demande du commissaire-enquêteur :



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

Le changement de zonage pour la 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 toutes les parcelles qui ont pour l'ensemble des zones urbaines de la commune, une situation similaire, qu'elles aient ou non fait l'objet d'une demande de modification de zonage.

Même demande d'analyse que pour l'observation OBe 2-8-9 de Mme SALAVILLE

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 émanant 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 Trébuchon ou Monsieur Arnal est légitimement maire car d'après la prefecture, ce principe serait illégal.

Commentaires et demande du commissaire-enquêteur :

A quelle date le POS n'était-il plus en vigueur et la commune soumise au RNU ?

Il est rappelé que les zonages précédents du POS ne créent pas de droits aux propriétaires des parcelles et 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



Le changement de zonage pour ces deux parcelles entraînerait 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 toutes les parcelles qui ont pour l'ensemble des zones urbaines de la commune, une situation similaire, qu'elles aient ou non fait l'objet d'une demande de modification de zonage.

Même demande d'analyse globale sur la consommation de zone non-construite et du nombre théorique de nouveaux logements pouvant être édifiés.

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 achevée 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. (Cf. Ci-dessus)

Terrain à 815 :

Le découpage de la zone n'est pas cohérent, une partie de cette parcelle pourrait être incluse au zonage constructible et proposer 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 ronces sur un tas de terre (page 18 + photos).

Commentaires et demande du commissaire-enquêteur :

Même demande d'analyse globale sur la consommation de zone non-construite si cette parcelle devenait totalement ou partiellement constructible et du nombre théorique de nouveaux logements pouvant être édifiés.



Existe-t-il une contrainte particulière pour la végétation présente et répertoriée sur le plan annexé au courrier « trame paysagère urbaine » ?



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 est 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.

Patrimoine

Pourquoi ?

- L'ancien lavoir ne figure-t-il pas dans le patrimoine lié à l'eau ?
- Le calvaire des Baralles et son mur séculaire ne sont pas répertoriés non plus ?

Demande du commissaire-enquêteur :

Donner les éléments de réponse.

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.

OBP3 C Paulette DOMERGUE écrit (pièce jointe COURRIER AVOCAT)

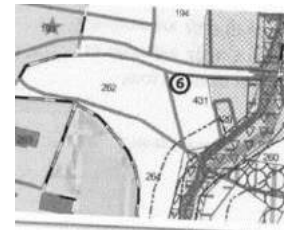
« La parcelle cadastrée section C numéro 262 située en bordure d'un secteur de constructions agglomérées se trouve par là même incluse dans une partie actuellement urbanisée de la commune DU MAS DE LONDRES en l'absence de tout élément constituant une coupure d'urbanisation.

Cette parcelle revêt la qualification de terrain constructible, dans la mesure où, en plus d'être située dans un secteur urbanisé, elle est effectivement desservie par une voie d'accès et susceptible de l'être en réseau public d'eau et d'électricité et, s'y a lieu, d'assainissement. Dans ces conditions, eu égard à cet emplacement dans les limites actuelles des secteurs déjà urbanisés de la commune, cette parcelle doit être classée en zone urbaine, au même titre que le bourg-centre »

[Demande du commissaire-enquêteur :](#)

Voir analyse réalisée par l'avocat Maître MAILLOT

Même demande d'analyse globale sur la consommation de zone non-construite si cette parcelle devenait totalement ou partiellement constructible et du nombre théorique de nouveaux logements pouvant être édifiés.



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 1980 m², incompatible avec les orientations du PADD. (Cf. Ci-dessus)

De plus, la parcelle est concernée par un aléa moyen à très fort de feu de forêt.

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

OBP3 D M ARNAL jean louis

Intervient pour les parcelles OB 280 , OB 994 SITUÉES EN ZONE HUMIDE ,OB 205 classée en zone forestière et souhaite connaître les utilisations possible de ses propriétés

A photograph of a handwritten note on a light blue background. The text is written in cursive and reads: "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 de bois repousse et respect à ce qui arrivait derniers. En tout cas pour les citadins c'est difficile à comprendre. Ce n'est pas la même esthétique lorsqu'ils se procurent. Mais ces parcelles se prêtent à l'électrique dans leur appartement." The note is written in black ink on a light blue background.

Demande du commissaire-enquêteur

M. Arnal peut-il continuer à couper ses arbres sur la parcelle OB 205 pour usage personnel de bois de chauffage ?

Pour les parcelles situées en zone humide, l'utilisation actuelle (pâturage de bovins et culture de plantes fourragères) peut-elle être poursuivie ? Préciser les utilisations interdites.

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.

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. »

OBP3 E Femminella Ludovico écrit (extrait)

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 et limitrophe d'une zone UE (zone activités économiques) où les logements sont interdits : Elle n'est pas au coeur 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.

Etudier son changement de zonage dans une analyse globale sur la consommation de zone non-construite sur l'ensemble de la commune et du nombre théorique de nouveaux logements pouvant être édifiés.



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. (Cf. Ci-dessus)

OBP3 F Femminella Vincent écrit (extrait)

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 doléance 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 qui a été refusé car la limite de constructibilité du RNU se situe sur le chemin du Cordonnier.

Aujourd'hui, mon souhait est de déposer à nouveau, une demande de permis de construire car en face de mon terrain, il existe déjà une habitation et un lotissement attenant où se trouve tous les réseaux.

[Commentaires et demande du commissaire-enquêteur :](#)

Document remis déjà transmis par mail

Réponse de la Mairie :

Voir réponse sous OBe6

Analyse globale des effets induits par les demandes d'ouverture à l'urbanisation

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).

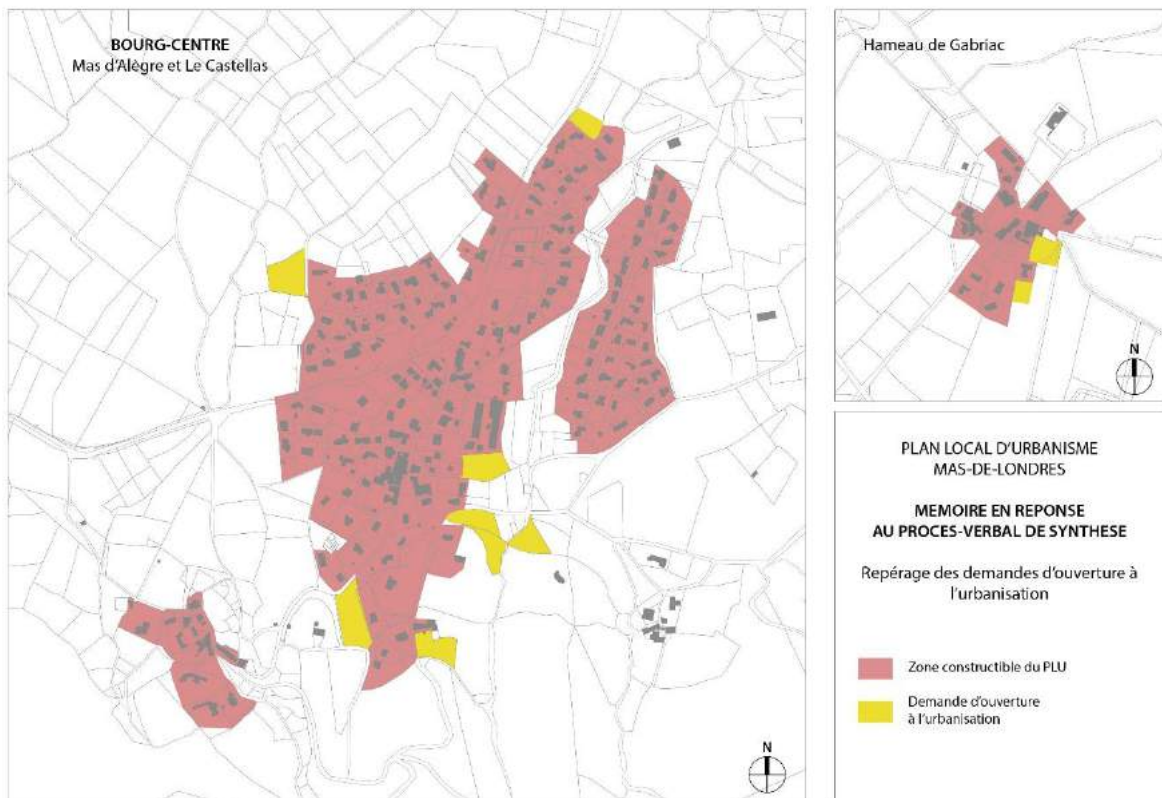
**Demandes d'ouverture à l'urbanisation :
surfaces et production de logements correspondante**

N° demande	Parcelle	Surface en m ²	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



Commune de Mas de Londres

Mairie – Le Village – 34380 Mas de Londres

Tél : 04.67.55.07.79

Mairie.masdelondres@gmail.com

ANNEXE 9

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

**Mémoire en réponse aux avis
des personnes publiques associées
sur le projet arrêté**



OBSERVATIONS	ELEMENTS DE REPONSE	REPONSE DE LA COMMUNE ET MODIFICATIONS ENVISAGEES
<p>Préfet de l'Hérault Date : 11.10.2023 Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations Réunion DDTM du 08.12.2023</p>		
1. Sur la ressource en eau		
1.1 Réserves		
Préciser le rendement du réseau AEP à l'échelle de la commune	Demande faite auprès du service eau de la CCGPSL <u>Réponse (mail 27.11.2023)</u> « En raison du maillage des réseaux de distribution et de l'insuffisance du nombre de compteurs de sectorisation, il n'est pas envisageable de disposer de données suffisamment précises permettant de faire ressortir un rendement de réseau à l'échelon communal. Cependant, 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 %. »	Le RP et les annexes sanitaires seront complétés avec ces données
Compléter les indicateurs de l'EE avec le rendement du réseau		Compléter l'EE
Intégrer un calendrier des différentes actions envisagées pour répondre au développement des besoins	Demande faite auprès du service eau de la CCGPSL <u>Réponse (mail 27.11.2023)</u> « Le schéma directeur d'alimentation en eau potable de l'ex-SMEA du Pic Saint-Loup a conduit à un programme de travaux permettant de répondre aux évolutions démographiques envisagées par les communes du territoire. Parmi les solutions, 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	Le RP et les annexes sanitaires seront complétés avec ces données

	<p><i>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. »</i></p>	
<p>Prévoir la densification des dents creuses après une mise en place effective d'une solution palliative</p>	<p>La commune reste ouverte aux solutions de droit que l'Etat pourrait proposer aux communes pour sécuriser les refus de permis de construire sur le motif d'insuffisance de la ressource en eau. Concernant cette problématique, le règlement du PLU propose les solutions suivantes. D'une part, il prévoit que : <i>« 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 alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. »</i> D'autre part, le règlement rappelle les dispositions de l'article L111-11 du Code de l'urbanisme, lequel prévoit : <i>« 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. »</i></p>	<p>Sans objet</p>
<p>Annexer correctement le plan du réseau AEP au PLU (pas de captures d'écran)</p>	<p>La demande des fichiers numérisés sera faite auprès du service eau de la CCGPSL</p>	<p>Modifier les annexes sanitaires</p>
<p>1.2 Recommandations</p>		
<p>Intégrer des mesures de suivi des zones humides dans les indicateurs de l'EE, considérant que certains aménagements légers y sont autorisés</p>		<p>Compléter l'EE</p>
<p>Le SDAGE prévoit que toute nouvelle imperméabilisation soit compensée par la désimperméabilisation à hauteur de 150 % du territoire du SCoT. Le PLU doit expliquer comment il est prévu de prendre en compte cette orientation en concertation avec les autres communes du SCoT.</p>	<p>Cette réflexion doit être portée à l'échelle du SCoT.</p>	<p>Sans objet</p>

2. Sur l'assainissement		
2.1 Réserves		
La STEP est non conforme en 2022 pour un dépassement rédhibitoire sur le paramètre Matières en suspension. Des éléments sont attendus sur les mesures prises pour la mise en conformité de la STEP qui est un préalable à la mise en œuvre du PLU	<p>Demande faite auprès du service assainissement de la CCGPSL</p> <p><u>Réponse (mail 27.11.2023)</u> <i>« Des actions sont actuellement poursuivies par la communauté de communes pour rendre conforme sur le paramètre MES (matières en suspension) la station d'épuration communale.</i> <i>Parmi les solutions envisagées, le réglage du fonctionnement des aérateurs des lagunes a été modifié et un projet de mise en charge des lits plantés de roseaux est à l'étude afin de faciliter la formation d'une croûte de boues en surfaces des filtres et ainsi améliorer la rétention des matières en suspension et in fine les performances de traitement.</i> <i>Ces travaux seront réalisés fin 2023/début 2024. Une période de 6 mois sera nécessaire (temps minimum requis pour former une première croûte sur les filtres) pour obtenir des premiers résultats et évaluer l'efficacité du dispositif ainsi mise en place. »</i></p>	Le RP et les annexes sanitaires seront complétés avec ces données
Ajouter un indicateur de suivi de la conformité des ANC dans l'EE		Compléter l'EE
Préciser dans le règlement que les nouvelles constructions doivent être obligatoirement raccordées à un réseau « <i>garantissant que les eaux usées pourront être intégralement traitées</i> ».		Compléter le règlement
Annexer correctement le plan du réseau EU au PLU (pas de captures d'écran)	La demande des fichiers numérisés sera faite auprès du service assainissement de la CCGPSL	Modifier les annexes
3. Sur les risques naturels		
3.1 Réserves		
3.1.1 Changements de destination		
Le RP identifie le Mas de Garonne comme n'étant pas situé dans une zone de défendabilité et indique l'absence de bornes à incendie sur ce secteur. Le porter à connaissance de l'Etat de l'aléa feu de forêt départemental indique que tout changement de destination est conditionné à la présence d'équipement de défense extérieur suffisant.	Un poteau incendie a été mis en place sur le Mas de Garonne à l'automne 2023 pour assurer la défense incendie.	Le RP sera complété sur ce point
L'absence d'information sur l'utilisation actuelle du bâti (parcelles B850 et A640) ne permet pas de démontrer que le changement de destination n'augmentera pas la vulnérabilité vis-à-vis du risque de feu	Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les élus ont souhaité permettre un entretien et une valorisation du bâti de qualité aujourd'hui sans usage dans les mas. Cinq bâtiments en pierre ont ainsi été identifiés comme pouvant	Les bâtiments ayant un usage passé d'habitation seront retirés du zonage et du règlement.

de forêt.	<p>faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p>Lors de la réunion avec la DDTM, un état des lieux de ces bâtiments a été réalisé.</p> <p>Les bâtiments identifiés au Mas de Garonne (C706 et C707) et à La Borie (A152) ont un ancien usage d'habitation et ne nécessitent donc pas d'être identifiés.</p> <p>Les bâtiments identifiés au Fesq (B850) et à La Borie (A640) sont respectivement une bergerie et un hangar agricole. Selon la notice d'urbanisme du PAC Feu de forêt de l'Etat, les changements de destination vers l'habitation sont autorisés en zones d'aléa faible et moyen.</p>	
3.1.2 Rapport de présentation		
<p>Feu de forêt</p> <p>Présenter la ressource en eau mobilisable par les services de secours en cas d'incendie</p>	<p>Les 24 poteaux incendie de la commune sont opérationnels, excepté au hameau de la Jasse qui nécessite des travaux pour augmenter le débit.</p> <p>Concernant la ressource mobilisable, il n'y a pas de réserve incendie sur la commune. La défense incendie est assurée à partir des poteaux incendie et du réseau d'alimentation en eau potable.</p>	Compléter le RP
Présenter les accès aux massifs et faire un état des lieux des voiries existantes et de accès pompiers ; préciser, le cas échéant, l'échéancier des travaux à réaliser	<p>Lors de la réunion avec la DDTM, la demande est précisée : l'analyse doit porter sur les secteurs ouverts à l'urbanisation et les changements de destination. Il s'agit de vérifier la défendabilité et le gabarit des voies sur la base des préconisations du RDDECI.</p> <p>Concernant les accès aux massifs et les pistes DFCl, la demande sera faite auprès de l'ONF.</p> <p>A ce jour, aucuns travaux de voirie ne sont prévus.</p>	Compléter le RP
Garantir l'entretien du dispositif d'isolement avec le massif pour l'ensemble de la zone urbanisée du village à proximité de l'espace naturel boisé.	La Mairie veille scrupuleusement à faire respecter les obligations légales de débroussaillage (rappel aux propriétaires par flyer dans les boîtes aux lettres et sur le site internet).	Sans objet
Quartier des Baralles ; préciser la défendabilité du site ainsi que la préservation d'une zone d'isolement avec le massif boisé (nouvelles constructions interdites, maintien en état débroussaillé)	<p>Ce terrain municipal bénéficie de la proximité d'un poteau incendie, situé à moins de 200 m sur le chemin des Baralles (débit > 78 m3/h).</p> <p>De plus, une cuve de rétention des eaux pluviales est prévue au niveau des logements locatifs communaux adjacents, pour utiliser cette réserve d'eau pour l'arrosage des jardins potagers et la DFCl du terrain municipal.</p> <p>La Mairie fait de plus procéder régulièrement au débroussaillage.</p> <p>Aucune construction nouvelle n'est</p>	Compléter le RP

	envisagée, seuls des aménagements ou installations légères à vocation de loisirs sont existants ou prévus.	
Le club house de l'aérodrome est concerné par un aléa très fort. La création d'un logement de fonction s'apparente à un changement de destination qui aura pour effet d'augmenter la vulnérabilité. Ce projet n'est donc pas possible.		Supprimer la mention « logement de fonction » dans le RP
Ruissellement pluvial Préciser les risques éventuels liés au ruissellement pluvial Des mesures complémentaires à celles prévues dans le PLU pourraient être nécessaires.	Il n'existe pas d'étude sur le risque de ruissellement pluvial sur la commune. Une étude sera prochainement lancée à cet effet.	Sans objet
3.1.3 Le zonage		
Cartographier le lit majeur identifié dans l'atlas des zones inondables qui majore localement la crue de référence du PPRI		Compléter le zonage
Réglementer les zones inondables de l'AZI et cours d'eau non étudiés		Compléter le règlement
3.2 Recommandations		
3.2.1 Le rapport de présentation		
Mentionner le programme d'action de prévention des inondations (PAPI) du bassin de l'Hérault		Compléter le RP
Présenter les objectifs de prévention définis dans le cadre de la Directive Inondation (SNGRI, PGRI, SLGRI)		Compléter le RP
3.2.2 Le règlement littéral		
Clarifier la rédaction du paragraphe qui indique qu'en cas de contradiction entre les dispositions du PPRI et du PLU, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique	<p>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.</p> <p>Le règlement indique ainsi d'une part : « <i>Les zones inondables sont reportées au règlement graphique au titre de l'article R151-31 afin d'en faciliter le repérage, sans distinguer le zonage réglementaire du PPRI auquel il conviendra en toutes hypothèses de se reporter. En cas de contradiction avec le plan du PPRI, seul ce dernier sera opposable.</i> » (page 21)</p> <p>D'autre part, il prévoit que « <i>Les occupations et utilisations du sol devront respecter les clauses réglementaires applicables dans chaque zone du PPRI en fonction de leur classification par ce document. Pour l'application de ces clauses, 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 admises au règlement du PPRI n'ont pas de portée</i></p>	Sans objet

	<i>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. » (page 22)</i>	
Le règlement indique l'inconstructibilité de la bande de recul de 20 m au droit des cours d'eau. Le PPRI prescrit cette inconstructibilité en l'absence d'étude hydraulique. Par conséquent, si une étude hydraulique de la crue centennale est réalisée à l'échelle du sous-bassin versant, cette bande pourrait être soit réduite soit majorée. Dans sa rédaction actuelle, le règlement du PLU est plus strict que le PPRI sur ce point.	Il n'existe pas à ce jour d'étude hydraulique sur les cours d'eau non étudiés par le PPRI. Le règlement applique donc la prescription du PPRI en définissant une bande non aedificandi de 20 m. Si à l'avenir une étude hydraulique venait à être réalisée, le PLU pourra évoluer sur ce point.	Sans objet
Le DDRM indique que la commune est concernée par un niveau global de risque fort pour le phénomène d'effondrement et faible pour les risques de glissement de terrain et chute de blocs. Ce niveau de risque global à l'échelle communale qui a été qualifié par le BRGM au regard de la superficie pondérée impactée par chaque classe de susceptibilité doit être indiqué dans le projet de PLU.		Compléter le RP
Risque retrait-gonflement des argiles : il convient de préciser les mesures préventives définies par la loi Elan (guide « Construire en terrain argileux »).		Compléter le règlement
4. Sur le règlement des zones A et N		
4.1 Réserves		
Le règlement des zones NI, Np et Nv2 autorise des installations et des constructions liées à la vocation de ces zones. L'article 8 du règlement stipule par ailleurs pour les zones NI que la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres. Or les constructions autre que celles techniques nécessaires à des équipements collectifs ne peuvent, en dehors de secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) être autorisées en zone N.	L'article L151-11 du Code de l'urbanisme permet d'autoriser, en zones A et N, « <i>les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.</i> » Le Code ne fait donc pas mention du caractère « technique » des constructions et il n'est pas nécessaire de créer un STECAL pour autoriser les constructions prévues dans les zones NI, Np et Nv2. Toutefois, lors de la réunion avec la DDTM, il est convenu de réduire la possibilité de construction au caractère « technique » pour limiter la constructibilité dans ce secteurs. En secteur Nv2, il est convenu d'indiquer qu'aucune construction nouvelle ni extension ne sera autorisée.	Modifier le règlement en ce sens.

<p>Le règlement de la zone Nv1 qui fait l'objet d'un STECAL devra préciser et encadrer les possibilités de construction en lien avec le projet de démolition d'un hangar pour l'extension d'un atelier et la création d'un parking couvert. La mise en place d'une OAP sur ce secteur permettrait de préciser le projet d'évolution de cette zone.</p>	<p>Lors de la réunion avec la DDTM, pour répondre à cette observation, il est convenu de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - compléter le RP avec les surfaces existantes, prévues à la démolition et à l'extension, - indique dans le règlement l'emprise au sol supplémentaire autorisée. 	<p>Compléter le RP et le règlement</p>
<p>5. Sur le règlement de la zone U</p>		
<p>5.1 Réserves</p>		
<p>Zone Ue : il est nécessaire de définir plus précisément les possibilités d'évolution de ce site dans sa globalité et de connaître la pérennité de l'activité existante (...). Ce secteur stratégique d'une superficie d'environ 0,5 ha à proximité immédiate du centre bourg doit faire l'objet d'une réflexion globale d'aménagement en lien avec le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT.</p>	<p>La zone Ue accueille une usine d'agro-alimentaire (conditionnement d'œufs produits sur la commune) dans le cadre d'une entreprise familiale installée à Mas de Londres depuis plus de 70 ans. Cette entreprise génère 16 emplois et constitue donc une locomotive économique pour la commune. Le dirigeant actuel est âgé d'une quarantaine d'année et ne prévoit aucunement de délocaliser l'usine, ce qui permet d'envisager une pérennité de l'activité <i>in situ</i>. Les élus sont conscients du caractère stratégique de ce site, tant par sa localisation que par le gisement foncier qu'il représente. Cependant, il n'est pas amené à évoluer d'ici l'échéance du PLU compte tenu de l'activité existante et de sa pérennité. En revanche, quelques locaux vacants dans l'usine (environ 20 % du bâti) représentent une opportunité pour proposer des locaux à des professionnels désireux de s'installer sur la commune. Les destinations autorisées ont fait l'objet d'un travail concerté au sein de la commission d'urbanisme, avec l'objectif d'opter pour des activités compatibles avec l'environnement résidentiel et avec l'activité existante.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>5.2 Recommandation</p>		
<p>Le coefficient d'emprise au sol de 10 % affiché dans l'article 4 du règlement de la zone Ud3 apparaît excessivement limité pour permettre la densification des secteurs identifiés dans le rapport de présentation.</p>	<p>Le secteur Ud3 correspond au « village jardin », caractérisé par une importante trame végétale. Celle-ci doit être protégée pour conforter les caractéristiques paysagères et l'identité du secteur. Le PLU se fixe pour objectif de produire 16 logements en divisions parcellaires sur un potentiel évalué à 24. Le règlement met en place les conditions d'une densification choisie pour cibler les divisions parcellaires plutôt dans les zones d'habitat groupé.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Il convient de rectifier dans le rapport de présentation l'intitulé de cette zone qui est confondu avec le secteur Ud2 (page 63 du RP)</p>		<p>Corriger le RP</p>

6. Sur la production de logements à produire à horizon du PLU		
6.1 Recommandations		
L'offre de nouveaux logements est estimée à 38 unités à l'horizon 2033. (...) Ce détail ne comprend pas le potentiel de création de logements issu des changements de destination identifiés en zone A.	Les changements de destination ont plutôt pour vocation d'accueillir des lits touristiques (type gîte ou chambre d'hôtes). Or ces hébergements touristiques relèvent de la destination « logement » selon les arrêtés définissant les destinations et rappelés dans le règlement. Il n'est juridiquement pas possible de limiter à la vocation touristique.	Sans objet
L'ouverture à l'urbanisation de secteur en extension urbaine, limitée à 0,07 ha, n'apparaît pas nécessaire au vu des potentiels identifiés pour atteindre l'objectif de production de logements à l'horizon 2033. Cette possibilité d'urbanisation en extension urbaine devra faire l'objet d'une justification.	La parcelle concernée s'inscrit dans une dentelure de la limite urbaine du lotissement du Val d'Hortus. Elle s'implante sur une parcelle issue d'une division parcellaire de 3 lots dont 2 sont actuellement bâtis ou en cours de construction. Son ouverture à l'urbanisation prend acte de cet historique et permet d'harmoniser la limite urbaine.	Compléter le RP
7. Sur les servitudes d'utilité publique		
7.1 Réserves		
Servitude AS1 : rajouter le périmètre de protection éloigné du captage du Suquet Boulidou		Compléter l'annexe
7.2 Recommandations		
Servitude PM1 : à compléter avec l'ensemble des pièces constitutives du PPRI		Compléter l'annexe
Servitude I4 : à compléter avec les données disponibles sur le Géoportail de l'urbanisme		Compléter l'annexe

OBSERVATIONS	ELEMENTS DE REPONSE	REPONSE DE LA COMMUNE ET MODIFICATIONS ENVISAGEES
CONSEIL DEPARTEMENTAL DE L'HERAULT Date : 13.10.2023 Avis favorable		
Réseau routier départemental		
Sans observation		
Espaces naturels sensibles (ENS)		
Sur le territoire communal se trouve l'ENS Truq de Guiraud et le découpage cartographique affecte plusieurs zones à cet effet. La partie Sud est classée en zone naturelle, la partie dédiée à l'activité de vol à voile est classée en zone naturelle indiquée Nv2 et la partie Nord-Ouest est classée en zone agricole. Le Département souhaiterait que la partie Nord-Ouest de la parcelle OB0884 soit classée en zone naturelle au même titre que la partie Sud de l'ENS pour un traitement homogène de l'ensemble de l'ENS.		Modifier le zonage
L'habitat et le logement locatif social (LLS)		
Sans observation		
Tourisme et sports de pleine nature		
La partie concernant le tourisme dans le rapport de présentation est illustrée par une carte. Cependant, la liste des itinéraires de randonnées pourrait être ajoutée car l'offre en itinérance est très fournie sur le territoire communal et représente un atout touristique indéniable : <ul style="list-style-type: none"> - GRP Grand Pic Saint-Loup - GR 60 - PR Sentier de Sauzet 		Compléter le RP
Insertion paysagère		
L'intégration paysagère de la zone de stationnement en entrée de bourg, zone Np, mériterait d'être développée. Le cheminement jusqu'au départ des itinéraires de randonnées devra être travaillé pour ne pas être un trottoir bitumé mais un aménagement plus respectueux de l'environnement naturel et perméable. Il semble essentiel au-delà de l'écran végétal qui est proposé dans l'OAP pour assurer la transition paysagère de prévoir des plantations d'arbres au sein même du stationnement pour assurer un peu d'ombre et de fraîcheur et poursuivre l'aménagement paysager du site.	Cette analyse est partagée par la Mairie, qui souhaite un aménagement qualitatif de l'entrée de ville. Le texte de l'OAP sera complété sur ces points. L'aménagement du parking et du cheminement jusqu'au départ de randonnée fera l'objet d'une étude avec un architecte-paysagiste afin d'assurer la qualité des aménagements.	Compléter l'OAP

Observations générales		
<p>Le document d'urbanisme ne prévoit que peu de consommation d'espaces agricoles et forestiers. Cependant, nous tenons à souligner que le projet de parking en entrée de bourg, malgré son classement en zone naturelle destinée à la création de parkings paysagers, Np, sera artificialisée. Les fonctions écologiques du sol seront altérées même si des matériaux perméables sont employés.</p>	<p>Il est important de rappeler que ce secteur constitue à ce jour un espace largement dégradé par des dépôts de matériaux de construction. Ces dépôts préjudicient par ailleurs à la qualité paysagère de l'entrée de ville.</p> <p>L'évaluation environnementale indique un niveau d'enjeux nul et souligne les incidences positives de l'aménagement du parking pour la faune (reconstitution d'une trame végétale).</p> <p>De plus, l'ambition des élus est de mettre en place un parking à faible imperméabilisation des sols. Un travail qualitatif sera réalisé avec l'équipe de maîtrise d'œuvre pour revaloriser ce site.</p>	<p>Sans objet</p>

OBSERVATIONS	ELEMENTS DE REPONSE	REPONSE DE LA COMMUNE ET MODIFICATIONS ENVISAGEES
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE L'HERAULT Date : 16.10.2023 Avis favorable sous réserves		
Sur la définition de l'enjeu agricole		
Sans observation		
Sur la retranscription de l'enjeu agricole dans le PADD		
L'enjeu pastoral mérite d'être mieux retranscrit dans sa déclinaison cartographique de synthèse du PADD. Et notamment, au vu de l'assolement dévolu à l'activité agricole identifiée aussi bien dans le diagnostic agricole que dans l'étude environnementale. Et ce, afin d'éviter une opposition entre enjeu agricole et environnemental.	L'enjeu pastoral est pris en compte dans le PADD au niveau de l'orientation 5.1 « Pérenniser et développer l'activité agricole ». 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.	Compléter le RP pour mieux préciser la justification des zones A et N au regard de l'enjeu pastoral
Même si nous souscrivons à l'amélioration des pratiques respectueuses de l'environnement, il convient d'indiquer que l'axe 5 relatif au développement économique outrepassé le cadre fixé par le L101-3 du Code de l'urbanisme et ne saurait orienter les pratiques culturelles.	Au vu des enjeux environnementaux du territoire communal mais aussi des enjeux liés au changement climatique, la volonté des élus est forte sur une agriculture vertueuse pour l'environnement. Le PADD n'outrepassé pas l'article L101-3 en ce qu'il ne réglemente pas les productions agricoles : il encourage les pratiques vertueuses et justifie la protection des infrastructures agroécologiques (haies, zones humides) dans le règlement et le zonage.	Sans objet
Sur la consommation d'espace		
Sans observation		
Sur les choix de zonage		
L'étendue du zonage N concerne des espaces dédiés aux grandes cultures, fourrages, prairies et au pastoralisme. Mais aussi des terres à potentiel agronomique répertorié « assez fort » par la modélisation multicritères GDPA. Un tel zonage entre en contradiction avec la diversité agricole de ces espaces alors qu'elle est encouragée dans un contexte d'adaptation au changement climatique, et s'avère contre-productif aussi bien dans la mise en place de mesures environnementales en faveur du	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. Certaines terres à potentiel agronomique des sols « assez fort »	Compléter le RP pour mieux préciser la justification des zones A et N au regard de l'enjeu pastoral

<p>maintien de l'ouverture des milieux que dans l'atténuation du risque incendie grâce au maintien des pratiques agricoles.</p> <p>Une évolution du zonage N est préconisée avec la reconnaissance a minima des espaces cultivés, que ce soit par un zonage à vocation agricole de type A ou la création d'un STECAL à vocation pastorale permettant l'implantation de bâti nécessaire à l'activité agricole.</p>	<p>identifiées dans le diagnostic agricole sont en effet classées en zone naturelle, ce qui correspond à la carte de synthèse du diagnostic agricole.</p> <p>En tout état de cause, un classement en zone N n'interdit pas de cultiver.</p>	
Sur le règlement		
<p>En A, cette dernière prévoit « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation » avec la mention « sous réserve des conditions suivantes » qui repose davantage sur les termes issus du L151-11 du code de l'urbanisme relatifs au logement et aux constructions non agricoles.</p> <p>Un rééquilibrage est nécessaire permettant de distinguer ces constructions des bâtiments nécessaires conformes au R151-23 ainsi qu'aux destinations et sous-destinations fixées par l'arrêté du 10 novembre 2016.</p>	<p>Le règlement de la zone A admet sans conditions les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.</p> <p>Seuls les logements d'agriculteurs sont soumis à des conditions. Le critère de « présence permanente et rapprochée » correspond à un paramètre bien connu dans la pratique des PLU et l'instruction du droit des sols, qui permet d'apprécier le caractère de nécessité du logement.</p> <p>Concernant la question des destinations, le règlement précise dans son lexique qu'un logement d'agriculteur constitue un local accessoire à l'exploitation et est donc réputé suivre sa destination agricole.</p> <p>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.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Sur les dispositions générales, il est constaté l'imposition d'une distance de 25 mètres des voiries pour les constructions nouvelles. Des études justificatives sont attendues sous peine de contrevir au L111-7 3° du Code de l'urbanisme.</p>	<p>L'article L111-7 3° permet aux bâtiments agricoles de déroger à l'inconstructibilité des abords des autoroutes, routes express, déviations et route classées à grande circulation (cf. L111-6) issue de la Loi Barnier.</p> <p>Or, on ne trouve aucune infrastructure de ce type sur la commune. Il n'y a donc pas lieu de produire des études justificatives.</p> <p>En revanche, une distance de retrait de 25 m de l'axe des routes départementales et de 5 m de l'alignement des autres routes est imposée par le règlement afin de favoriser l'insertion paysagère des bâtiments agricoles en évitant les confrontations visuelles depuis les axes de communication.</p>	<p>Sans objet</p>

<p>Nous indiquons que le diagnostic agricole faisait également mention de 7 projets recensés relevant de l'agritourisme, dont le PLU ne donne pas de réponse concrète.</p>	<p>Les projets d'agritourisme, lorsqu'ils impliquent une construction neuve, doivent faire l'objet d'un STECAL au sens de l'article L151-13. Concernant les STECAL, le règlement doit fixer les règles d'implantation, de hauteur et de densité des constructions admises. Or aucun projet précis permettant d'édicter des règles adaptées n'a été présenté, à l'exception d'un projet de camping situé en bordure d'une zone inondable qui n'a pas pu être retenu. En dehors des changements de destination des bâtiments identifiés, le PLU ne permet donc, en l'état, aucun projet agritouristique.</p>	<p>Sans objet</p>
<p>Le règlement n'est pas explicite quant à l'implantation de centrales solaires. Ces ouvrages, à distinguer de l'agrivoltaïsme, sont à proscrire au sein de la zone agricole. Une évolution du règlement est demandée afin de prémunir la commune d'une consommation d'espace imprévue.</p>	<p>La commune est amenée prochainement à définir ses zones d'accélération pour la production d'ENR telles que prévues par la loi APER du 10 mars 2023. Dès lors, elle pourra définir des zones d'exclusion, qui pourront se fonder sur le schéma photovoltaïque du SCoT qui identifie et hiérarchise les niveaux d'enjeux pour ces installations. De plus, conformément à l'article L111-29 du Code de l'urbanisme, aucune installation (hors agrivoltaïque) ne peut être implantée en dehors des surfaces incultes ou non exploitées depuis une durée minimale identifiées dans le document-cadre départemental. Il n'est pas opportun de définir une interdiction générale des centrales photovoltaïques dans les zones agricoles. Un travail préalable d'identification des zones propices et des zones d'exclusion est à effectuer pour se conformer à la loi APER. De plus, en application de l'article 194 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, les centrales photovoltaïques ne sont pas comptabilisées au titre de la consommation d'espaces NAF dès lors qu'elles n'affectent pas durablement les fonctions écologiques du sol, en particulier ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques ainsi que son potentiel agronomique. Ainsi, en fonction de leurs modalités de conception, toutes les centrales au sol ne sont pas considérées comme de la consommation d'espaces. En tout état de cause, le Code de l'urbanisme prévoit qu'une centrale au sol doit rester compatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elle est implantée.</p>	<p>Sans objet</p>

OBSERVATIONS	ELEMENTS DE REPONSE	REPONSE DE LA COMMUNE ET MODIFICATIONS ENVISAGEES
COMMUNAUTE DE COMMUNES GRAND PIC SAINT-LOUP / SCOT Date : 19.09.2023 Avis favorable		
Le document ne fait pas référence au PCAET approuvé le 19.10.2021 avec lequel le PLU est tenu d'être compatible. Néanmoins, le PLU apparaît compatible avec les orientations du PCAET.		Mentionner le PCAET dans le RP et l'EE.

OBSERVATIONS	ELEMENTS DE REPONSE	REPONSE DE LA COMMUNE ET MODIFICATIONS ENVISAGEES
COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) Date : 27.10.2023 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 règlement de la zone N empêche toute construction agricole et il est assez imprécis.	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. Sur l'imprécision du règlement, des indications plus précises permettraient d'identifier les imprécisions.	Sans objet
Il est relativement permissif pour les zones Nv, notamment pour la zone des jardins familiaux et le projet de club house sur le site du centre de vol à voile.	Concernant la zone Nv, au regard de l'observation du Préfet, l'emprise au sol de l'extension prévue pour les bâtiments du centre de vol à voile sera précisée dans le règlement.	Compléter le règlement
Certains changements de destination identifiés doivent prendre en compte le niveau du risque incendie et l'augmentation du risque induit par les nouvelles populations.	Tous les bâtiments identifiés sont situés en zone d'aléa nul à moyen et sont défendables à partir d'un poteau incendie opérationnel.	Sans objet

OBSERVATIONS	ELEMENTS DE REPONSE	REPONSE DE LA COMMUNE ET MODIFICATIONS ENVISAGEES
INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE (INOQ / INAO) Date : 17.10.2023 Avis favorable		
Sans observations		