



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL COMMUNAUTE DE COMMUNES LODÉVOIS & LARZAC

## COMPTE-RENDU

### REUNION PUBLIQUE : PRESENTATION DU PROJET DE PLUi

SOUMONT – 14 NOVEMBRE 2023

#### Diaporama de présentation en pièce jointe.

Environ 60 personnes présentes

---

M. le Maire ouvre la réunion en indiquant qu'il a souhaité organiser cette concertation avec le public pour que soit bien expliquée la méthode ayant concouru à l'élaboration du PLUi, notamment celui du zonage à l'échelle de la commune. Il explique que la commune a souhaité reprendre les éléments contenus dans le projet de PLU pour alimenter le PLUi sur la commune.

M. REQUI, Président de la CCL&L prend ensuite la parole et indique qu'il s'agit de présenter l'avancement des études sur le PLUi et notamment le projet de zonage sur la commune. Il ajoute que le projet de PLUi est le fruit d'un travail commencé en 2017 et fait en grande concertation avec les communes, mais dans un cadre très contraint imposé par l'Etat à la CCL&L et qu'il convient de respecter (loi Climat et Résilience, schéma de cohérence territoriale, doctrine risque des services de l'Etat...). Il laisse la parole à Quentin MACKRÉ, chef de projet du bureau d'études PIVADIS en charge en l'élaboration du PLUi, pour rappeler les contraintes issues de ce cadre et présenter les grandes lignes du projet de PLUi dans la commune.

Avant de passer à la présentation, Quentin Mackré rappelle qu'une permanence de la CCL&L a eu lieu dans la commune pour prendre note des observations des habitants. Toutes les demandes ont bien été consignées et feront l'objet d'une analyse, puis d'une réponse, quelle que soit la prise en compte. Le document sera par la suite modifié pour prendre en compte les demandes ayant pu être prises en compte.

#### Zonage :

- **Question d'une participante :** Le zonage sur le secteur de Fignols semble inadapté, puisqu'il aurait dû selon elle être urbain (constructions présentes) alors que le zonage agricole ne correspond à aucune réalité.
  - o PIVADIS répond que ce secteur a fait l'objet d'une étude particulière en raison de son urbanisation partielle. Il a finalement été classé en zone agricole car il n'était pas suffisamment urbanisé (constructions éparées) ni équipé et situé au sein d'un espace à majorité agricole. Il n'a également pas été jugé opportun de conforter toute l'urbanisation linéaire le long de la route de Lodève.

- M. le Maire ajoute que ce secteur connaît des difficultés d'adduction en eau potable et que la défense incendie ne peut y être actuellement assurée correctement. Pour toutes ces raisons, il n'a pas été classé en zone urbaine.
- Il est proposé de classer le secteur en zone agricole habitée (zonage Ah), ce qui permettra aux habitations existantes de pouvoir s'étendre de façon un peu plus significative que dans le restant de la zone agricole (extension de 50 % de surface de plancher de l'existant dans la limite de 50 m<sup>2</sup> et 2 annexes de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol à moins de 20 m de la construction principale).
- **Question d'un participant** : Comment se fera l'accès à la zone à urbaniser du chemin du Baladier ?
  - Réponse de PIVADIS : La question de l'accès devra être traitée dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui sera réalisée lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur. Il existe plusieurs options qui seront alors étudiées en fonction de leurs avantages et inconvénients et du parti d'aménagement du secteur.

Il est précisé que ce secteur fait actuellement l'objet d'une demande de dérogation au titre de la loi Montagne, dérogation qui doit être validée en novembre par une commission présidée par les services de l'Etat.
  - Réponse de M. le Maire : Ce secteur fait déjà l'objet d'une politique foncière de la commune, qui a commencé à y acquérir des terrains pour y réaliser éventuellement une aire de retournement. La commune a également instauré un emplacement réservé afin de créer un espace de stationnement public.
- **Un participant demande** si le règlement autorise la construction de réserves d'eau en zone agricole.
  - PIVADIS indique que le PLUi peut difficilement s'emparer de la réglementation sur ce type de constructions mais qu'elles peuvent en principe être autorisées en zone agricoles, dans la mesure où elles sont « nécessaires » à une exploitation agricole.
- **Question de deux agriculteurs** qui demandent si leurs requêtes pour modifier (étendre) le zonage agricole sur des terrains sur lesquels ils ont des projets agricoles ont bien été pris en compte.
  - La CCL&L et la commune indiquent que ces observations ont bien été reçues, ont déjà été analysées et feront l'objet d'une prise en compte dans la prochaine version du PLUi.
- **Intervention d'une participante qui regrette que la commune ne l'ai pas informée du projet d'emplacement réservé qui est situé sur sa parcelle.**
  - M. le Maire indique que la concertation publique a justement pour objet d'informer les habitants au sujet du projet de PLU.
  - PIVADIS rappelle la règle en cas d'emplacement réservé : le terrain devient inconstructible mais le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité d'acquérir son terrain pour s'en dégager. En l'absence d'accord ou de vente, le terrain reste propriété de son maître actuel.



- **Un participant demande quand est-ce que les zones 2AU passeront en zone 1AU.**
  - Le PLUI est un document vivant qui sera régulièrement révisé pour prendre en compte les projets et notamment lorsqu'il conviendra d'ouvrir à l'urbanisation les zones AU.
  - Sur Soumont, les zones à urbaniser sont fermées dans l'attente de la déclaration d'utilité publique (DUP) pour l'eau potable. Le PLUi devrait pouvoir être mis en révision pour ouvrir les zones dans 2-3 ans.

En conclusion, il est rappelé que le projet de zonage est disponible sur le site internet de la CCL&L. Il est également rappelé que la concertation reste ouverte jusqu'à l'arrêt du PLUi, selon les modalités rappelées dans le diaporama (sur les registres de concertation ouverts dans toutes les mairies ou par courrier). Suite à l'arrêt du PLUi, une enquête publique sera également organisée par la CCL&L.

\*\*\*