

**COMMUNE DE SAINT HIPPOLYTE DU FORT**  
**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA**  
**MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

MAI 2017

## SOMMAIRE

- I-Note de présentation
- II-Dossier d'enquête
- III-Déroulement de l'enquête
- IV-Visite des lieux
- V- Analyse de l'enquête
- VI-Observations du public
- VII- Certificats d'affichage
- VIII-Parutions dans la presse
- IX-Conclusion

## I-Note de présentation

La commune souhaite revoir le phasage entre les zones 1AU et 2AU du Plan Local d'Urbanisme sur le secteur de "Font de Colle" pour répondre aux perspectives d'évolution démographique, et permettre l'amorce d'un développement dans ce secteur aux regards des intentions des propriétaires fonciers .

Elle souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 1AU « Font de Colle » sur lequel un projet d'aménagement avec une programmation de 20 logements environ est envisagé.

Parallèlement une partie du secteur 2AUa opérationnel sera classée en zone 1AU non opérationnelle afin de conserver l'équilibre entre zone 1AU et 2AU au PLU.

Cette modification du PLU a donc pour objet:

- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1 AU "Font de Colle" et le classement en zone 1AU d'une partie de la zone 2AUa "Font de Colle";
- le toilettage et l'adaptation du règlement, des documents graphiques et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP);
- la création de 2 emplacements réservés;
- la suppression de la servitude AC1 relative à la protection des monuments historiques.

## II-Dossier d'enquête

Le dossier comprend :

- Dossier de modification
  - 1-Additif n°1 au rapport de présentation
  - 2-PADD (non modifié se reporter au dossier de PLU approuvé)
  - 3-Orientation d'aménagement et de Programmation
  - 4-Règlement
  - 5-Documents graphiques
  - 6-Liste des emplacements réservés
  - 7-Annexes
  
- Délibération du conseil municipal en date du 19 Mai 2016 pour prescription de la modification n°1 du PLU.
- Courrier au Préfet en date du 29 novembre 2016: demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme.
- Avis du Département en date du 22 Décembre 2016.
- Avis Chambre d'Agriculture en date du 21 Décembre 2016.
- Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 12 Janvier 2017.
- Avis de la Communauté de Communes du Piémont Cévenol en date du 23 Janvier 2017.
- Délibération du conseil municipal en date du 23 Février 2017 pour motivation de la modification du PLU.
- Désignation par le Tribunal Administratif du Commissaire Enquêteur en date du 2 Mars 2017.
- Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique en date du 23 Mars 2017.
- Courrier du Sous-préfet en date du 6 Avril 2017 en réponse de la demande de dérogation en l'absence de SCOT faite le 2 Décembre 2016.

### III- Déroulement de l'enquête

Permanences :

- Le mercredi 05 Avril 2017 de 9h00 à 12h00
- Le mardi 18 Avril 2017 de 13h30 à 16h30
- Le vendredi 28 Avril 2017 de 9h00 à 12h00
- Le vendredi 5 Mai 2017 de 13h30 à 16h30

### IV- Visite des lieux

Pour la bonne compréhension du dossier une visite des lieux à été effectuée le 5 Mai 2017 de 16h30 à 18h00

### V- Analyse de l'enquête

Un bureau a été mis à disposition du commissaire –enquêteur afin de recevoir le public.

L'enquête s'est déroulée normalement.

### VI- Observations du public

➤ Sur le registre

- Une personne souhaite avoir des précisions sur la viabilisation du secteur de la Meuse 2Aub .

*Réponse: Le règlement prévoit une urbanisation au "coup par coup" au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, c'est à dire en fonction des demandes de viabilisations de ces parcelles.*

- M, Mme Texier propriétaires d'une parcelle dans la zone d'activité souhaitent pouvoir construire une habitation pour gardiennage.

*Réponse: Ne concerne pas la modification n°1 du PLU, pourra faire l'objet d'une prochaine modification.*

➤ Par courrier

- Courrier du Sous-préfet du Vigan-Service Aménagement Territorial Cévennes.

Observations concernant la modification:

1-L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 1AU "Font de Colle" et le classement en zone 1AU d'une partie de la zone 2AUa "Font de Colle" dans sa traduction réglementaire concernant les zones U vise à réduire l'emprise au sol et la réglemente dans les zones 2AU.

cette traduction va à l'encontre des objectifs de la loi ALUR qui prône la densification des secteurs urbanisés.

2-Autorisation des extensions des habitations existantes et leurs annexes dans les zones A et N: La notion d'implantation doit être précisée en indiquant que les extensions sont obligatoirement attenantes à la construction principale. l'emprise au sol paraît insuffisante.

3-Occupations et utilisations du sol interdites en zone UE: Interdire les ICPE va à l'encontre du caractère de la zone qui est destinée à recevoir des constructions à usage industriel, artisanal ou commercial ou d'intérêt collectif.

- Courrier de M<sup>o</sup> Claire BASCOU conseil de Monsieur Olivier DEL VALLE.

Son client souhaite pouvoir construire sur ses parcelles AC 174 et 175 dans le secteur Le Sereyrol de la Sagne classé en zone N, et donc demande une modification de classement de ce secteur car le caractère naturel de la

zone n'est pas justifié au regard des constructions existantes et de la viabilisation de sa propriété.

*Réponse: Ne concerne pas la modification n°1 du PLU, pourra faire l'objet d'une prochaine révision.*

- Courrier de M.DEL VALLE.  
idem courrier de M° Claire BASCOU .
- Courrier de Monsieur le Maire de Saint Hippolyte du Fort  
Demande de prise en compte d'une modification de l'article 2AU3 en remplaçant:  
"Les autres voies doivent avoir une emprise minimum de 7m"  
par:  
"Les autres voies à l'intérieur d'un aménagement doivent avoir une emprise de 7 mètres compris le passage piétons. Le stationnement des véhicules le long de la voie se fera deux par deux en quinconce."  
*Réponse : favorable*

## VII-Certificat d'affichage

L'avis d'enquête publique a été affiché en Mairie.

Un certificat délivré par le Maire atteste que cet affichage a bien été réalisé sur le panneau des annonces municipales officielles de la Mairie, sur le panneau d'information municipales dans la ville et publié sur le site internet de la commune et ceci pour la durée de l'enquête.

## VIII-Parutions dans la presse

- Le Réveil du Midi
  - Le vendredi 17 Mars 2017
  - Le vendredi 7 Avril 2017
- Le Midi Libre Lozère
  - Le samedi 18 Mars 2017
  - Le vendredi 7 Avril 2017

## IX- Conclusions

Afin de permettre l'amorce d'un développement urbain du quartier de "Font de Colle" qui est actuellement dans une situation de blocage au regard des intentions des propriétaires fonciers, la commune pour répondre aux perspectives d'évolution démographique propose une permutation de deux entités foncières dans le zonage du PLU de ce quartier, de manière à conserver l'équilibre entre zone 1AU et 2AU.

Une mise à jour de la partie réglementaire est également nécessaire au regard de la loi ALUR .

Les observations, recueillies lors de l'enquête et concernant la modification, , ont porté essentiellement sur des ajustements concernant la traduction réglementaire du projet. Il n'y a pas eu d'objections .

La DDTM ,dans son courrier du 18 Avril 2017 ,souligne que la commune, pour maîtriser la densification engendrée par la suppression des superficies minimales des terrains et les coefficients d'occupation des sols dans le PLU ,réduit l'emprise au sol dans les zones U et la réglemente dans les zones 2AU, ce qui va à l'encontre des objectifs de la loi ALUR .

Egalement la DDTM ,dans son courrier du 12 Janvier 2017, "relève l'ampleur exagérée des 30ha de zone 1AU de la commune ,qui révèle un manque de réflexion globale sur la gestion des zones 1AU et2AU sur l'ensemble du territoire communal."

La prise en compte de ces observations permettra une optimisation du projet .

L'économie générale du PLU n'est pas affectée par cette modification, je donne donc un AVIS FAVORABLE

Le 29 Mai 2017

Danielle Grosselin, Commissaire Enquêteur