

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

1	Objet et observations sur le déroulement de l'enquête	2
2	L'enquête : objectifs et raisons	3
3	Avis du commissaire enquêteur	4

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 Objet et observations sur le déroulement de l'enquête

En conclusion de ce rapport relatif à l'enquête publique élaboration du plan local d'urbanisme de Barre des Cévennes (48) par cette commune, qui a été conduite du samedi 29 mars à 9h30 au mardi 29 avril 2025 à 12h, le commissaire enquêteur Georges WINCKLER, désigné par arrêté municipal du maire de Barre des Cévennes N° AR_005_2025 du 3 mars 2025, atteste :

que cette enquête publique s'est déroulée dans les conditions conformes à la réglementation en vigueur,

que la commune de Barre des Cévennes a appliqué l'arrêté municipal,

que la concertation préalable s'est effectuée conformément à la législation,

que la publicité réglementaire pour ce type d'enquête a été effectuée, à savoir :

Pour l'enquête publique

-les annonces légales

L'enquête publique a fait l'objet de plusieurs avis dans la presse : MIDI LIBRE (13 mars et 3 avril 2025) et LA LOZERE NOUVELLE (13 mars et 10 avril). Cette dernière publication a édité en retard du fait d'une erreur du journal. L'hebdomadaire a transmis une lettre d'excuses à la mairie de Barre des Cévennes.

-la communication de l'avis d'enquête

Un avis au public relatif à l'ouverture d'enquête a été affiché en mairie de Barre des Cévennes, au niveau des OAP entrée de village et écohameau et sur le panneau d'affichage municipal de Vergognoux. Lors de mes permanences ou visites des lieux, j'ai vérifié ces affichages et ces dispositions. Le 27 mars, l'avis de l'OAP n'était plus en place. Il a été remis dans la journée.

La commune a mis le dossier d'enquête public et les avis du public arrivés par mail sur son site internet.

que le public a été accueilli à la salle polyvalente dans de bonnes conditions et que tous les documents utiles ont été tenus à sa disposition pendant toute la durée de l'enquête,

qu'il a effectué quatre visites des lieux,

qu'il a reçu un très bon accueil de la part de M. le maire et de Mme la secrétaire générale de mairie,

qu'il n'a eu connaissance d'aucun incident survenu pendant la période d'ouverture de l'enquête,

que cette enquête a suscité l'intérêt de 10 personnes, donné lieu au dépôt de 7 observations écrites dans le registre d'enquête et la réalisation de 4 courriers et 7 courriels,

qu'il a relaté et pris en compte toutes les observations qui lui ont été communiquées.

2 L'enquête : objectifs et raisons

La municipalité a souhaité mettre en place un PLU sur la commune afin de permettre le développement de son urbanisation d'une manière raisonnée sans nuire au développement de l'activité agricole et à la préservation des espaces naturels.

A partir du diagnostic qui identifie les besoins et enjeux, la commune a mis en place un projet d'ensemble dans une logique de développement durable ayant pour objectifs principaux :

- permettre le maintien des habitants sur la commune à la fois en ce qui concerne les espaces nécessaires à leur activité et à leur logement ainsi que l'accueil de nouveaux habitants pour pérenniser, développer de nouveaux services publics et de nouvelles activités (artisanat...);
- redensifier le bourg en permettant l'installation d'habitants par la réhabilitation du patrimoine et la mise à disposition de jardins familiaux / partagés ;
- assurer un développement urbain organisé et respectueux de l'existant notamment au regard des enjeux paysagers et patrimoniaux ;
- adapter le parc de logements en diversifiant les typologies de logement ;
- préserver l'environnement local, ses paysages et sa biodiversité ;
- préserver les terres agricoles.

Les élus entendent donc établir un projet communal alliant un développement urbain maîtrisé à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine (environnemental, architectural, etc.).

La retranscription en principales orientations, de ces différents enjeux a été mise en forme au travers du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définissant la stratégie de développement s'articulant autour des 4 grandes orientations suivantes :

- Permettre une croissance démographique à travers le développement de différentes typologies d'habitat avec pour objectifs :
 - *permettre une croissance démographique d'environ 45-60 habitants supplémentaires,
 - *développer une mixité des typologies de logements et d'hébergements, de manière à favoriser un parcours résidentiel complet sur la commune et à créer des liens de proximité,
 - *favoriser l'implantation de résidents permanents à travers les nouvelles opérations résidentielles.
- Réorganiser le centre-bourg et le quartier du stade en renforçant les équipements publics et l'économie avec pour objectifs :
 - *renforcer la polarité du centre-bourg par l'aménagement d'un Haut Lieu de l'agropastoralisme ,
 - *favoriser le maintien des commerces et services de proximité implantés au bourg,
 - *faire émerger un espace intergénérationnel à l'entrée du bourg,
 - *développer un petit pôle d'activités artisanales à proximité du stade,
 - *permettre le développement éventuel des campings,
 - *permettre le maintien et le développement des activités économiques disséminées sur le territoire,
 - *améliorer les déplacements,
 - *permettre l'extension du cimetière,
 - *accompagner le développement des réseaux d'énergie et des communications numériques,
 - *prioriser la remobilisation des bâtiments existants et limiter la consommation d'espace future.
- Préserver le patrimoine et les paysages barrois avec pour objectifs :
 - *préserver et valoriser l'architecture traditionnelle barroise,
 - *valoriser l'activité agropastorale et permettre le maintien et l'accueil de nouvelles activités agricoles,
 - *porter une attention particulière au respect des qualités du territoire (topographie, silhouette bâtie, végétalisation, ...),
 - *préserver la trame agricole et les éléments participant à sa qualité paysagère.
- Préserver l'environnement et les fonctionnalités écologiques du territoire avec pour objectifs :
 - *préserver les espèces et les milieux patrimoniaux pour lesquels le territoire porte une forte responsabilité,
 - *favoriser et améliorer la préservation de la biodiversité en connexion avec les territoires voisins,
 - *préserver la ressource en eau,
 - *prendre en compte les risques naturels.

Ces orientations constituent un plan directeur à court et moyen terme, soit environ pour les 10 années à venir, afin notamment d'affirmer la diversification des offres d'accueil de population et de développement de l'urbanisation.

3 Avis du commissaire enquêteur

Le dossier

Il inclut 1045 pages et 5 plans (2 plans de zonage).

La présence d'une carte géographique représentant la totalité de la surface de la commune de Barre des Cévennes aurait été positive.

Le contenu du dossier soumis à l'enquête est complet, conformément à l'article R 123.1 du code de l'urbanisme.

Ces différentes pièces m'ont permis de donner les indications nécessaires au public sur les justifications des partis d'aménagement retenus par la commune, d'expliquer le zonage et la trame du PADD.

Les pièces graphiques (plans) ont une présentation colorisée et présentent une nette délimitation des zones.

Il aurait été souhaitable d'avoir une meilleure lecture des parcelles cadastrales sur le zonage. Le site géoportail ou le plan cadastral via internet était nécessaire pour répondre à certaines interrogations sur des parcelles.

Dans le rapport de présentation, certaines cartes (p.185, 218 à 222) étaient difficilement lisibles.

Pour les risques naturels, la commune attendait une étude spécifique qui n'a pas été réalisée à temps et la carte CETE Méditerranée -chute de blocs- ne figure pas dans les annexes.

Le périmètre du site historique classé devrait figurer dans les annexes pour les servitudes publiques.

La présence d'une véritable étude agricole aurait été bénéfique pour une meilleure perception des enjeux agraires.

La zone en assainissement collectif n'est pas la même entre les cartes intitulées « projet de carte de zonage » reprenant la totalité de la commune et « projet de zonage » ne reprenant que le village.

Sur cette dernière des zones (2 OAP notamment) sont en jaune assainissement non collectif contrairement à la carte générale.

Sur le plan de zonage, certains emplacements réservés ne figurent pas :

*ER02 aucune indication du lieu de Malhautard dans la liste,

*ER09 et ER12 sont tracés mais non mentionnés sur la carte,

*ER 12 est tracé sur la carte mais n'est pas mentionné sur la carte.

Je peux regretter l'absence de comptes-rendus liés aux réunions de concertation préalable et l'absence de réel débat lors du conseil municipal sur le PADD notamment .

Toutefois, les documents fournis pour l'enquête, bien qu'assez conséquent comme indiqué précédemment, n'ont pas fait l'objet de remarque ou de critique de la part du public.

Les observations

Cette enquête a donné lieu au dépôt de 14 observations, 2 annexes, 27 photos et 4 courriers.

Le nombre des observations dans le registre d'enquête papier a été de 7.

L'adresse mail dédiée a enregistré 7 observations, 2 annexes et 27 photos d'un même couple.

Les observations portaient essentiellement sur :

- l'emplacement réservé N°4,
- les arbres remarquables,
- l'écohameau et le nouveau lotissement,
- la demande de classement en A de parcelles zonées N,
- la préservation du patrimoine (croix, moulins, une maison),

- les OAP d'entrée de village et du stade,
- la protection d'une source privée,
- le classement de la zone Ap,
- la situation des terrains constructibles par rapport au RNU.

Ces observations et le dossier étaient consultables sur le site internet de la mairie sous enquête publique.

Le pétitionnaire a apporté une réponse à chacune des observations formulées par le public. Il a répondu de la manière suivante :

- ❖ la suppression de l'emplacement réservé N°4,
- ❖ la suppression du classement arbre remarquable A1,
- ❖ l'accroissement de la surface urbanisée du lotissement d'environ 10 ares,
- ❖ le statu quo concernant la demande de classement de parcelles N en A,
- ❖ la préservation des moulins mais pas de la maison,
- ❖ la prise en compte de la source privée,
- ❖ le classement de la zone Ap sans modification,
- ❖ les modifications sribales des erreurs dans le règlement pour une meilleure lecture.

La commune a également répondu aux différents avis des PPA notamment le PNC et également à l'Etat et à la chambre d'agriculture, avis arrivés hors délai.

Mes principales préoccupations ont résidé à m'interroger sur la préservation de l'économie générale du projet, sur le respect du PADD initial, de juger des éléments figurant au règlement et zonage.

Les propositions

Différents points peuvent soit être améliorés, soit revus lors de l'élaboration finale du projet par la commune

- la suppression de l'emplacement réservé N°4,
- l'intégration d'arbres remarquables dans une OAP et la suppression arbre remarquable A1,
- le respect de la surface urbanisée prise en compte dans les objectifs du PADD,
- le zonage Aa de bâtiments agricoles,
- l'information préalable des propriétaires des parcelles incluant des emplacements réservés,
- la rectification du zonage de certains emplacements réservés,
- la transcription sur le zonage parcelle D191 d'une zone humide,
- la présence dans les annexes du règlement de la cartographie « CETE Méditerranée » en attendant le nouveau rapport du Cerema, du périmètre du bâtiment historique et des 25 sites archéologiques,
- les réserves d'eau et la réalité de l'approvisionnement doivent être prises en compte dans tout projet futur,
- l'inventaire des haies et petit patrimoine soumis à l'article L.151-19 du CU pour l'OAP continuité écologique,
- une vraie concertation du maire et du conseil municipal avec le propriétaire concerné conjointement par l'ER 03 (1.0191 ha) et l'OAP entrée du village,
- la réalisation à terme d'une étude sur les perspectives agricoles,
- une meilleure définition de la compatibilité du PLU avec le SDAGE et le SAGE,
- la complémentarité du zonage avec le PLUI du Haut Gardon.

Ces précisions n'empêchent pas d'avoir :

- un dossier qui prend en compte les enjeux,
- un PADD et un règlement cohérents pour limiter l'urbanisation,
- une étude d'évaluation environnementale,
- une compatibilité avec les différents plans et servitudes annexés,
- une concertation préalable avec de multiples réunions,
- une information sur le PLU riche par l'utilisation de différents vecteurs : site internet de la commune, bulletin municipal et autres rencontres informelles,
- un zonage bien défini,
- une affirmation de soutien à l'activité agricole,

- un respect de l'environnement,
- une visibilité en matière d'urbanisme supérieure au RNU.

Par ses réponses tout au long de l'enquête et au travers du mémoire en réponses, le pétitionnaire a démontré sa volonté de répondre aux observations du public, des personnes publiques associées et au commissaire enquêteur. Il a tenté d'améliorer le PLU tout en conservant sa ligne directrice liée aux objectifs du PADD. Au vu de tous ces éléments, j'émettrai un avis favorable à l'élaboration du PLU de Barre des Cévennes sous réserves de la prise en considération, immédiate ou à terme, par la commune des différents points évoqués.

Eléments à intégrer ou à revoir

1. la suppression de l'emplacement réservé N°4 à Vergognoux,

Deux habitants ont souligné que si l'idée de permettre d'écarter les eaux pluviales du hameau de Vergognoux est bonne, l'ER 4 n'est pas placé au bon endroit en raison de la présence de tuyaux d'alimentation en eau. Il devrait donc être placé plus en amont du chemin rural. La mairie se propose de supprimer l'emplacement réservé n°4, son implantation n'étant pas appropriée et une solution alternative n'ayant pas pu être étudiée. Après discussion sur le zonage de cet emplacement réservé qui ne semble pas correspondre à la réalité du terrain, cette suppression est justifiée pour l'heure,

2. l'intégration d'arbres remarquables dans une OAP et la suppression arbre remarquable A1,

Sur la parcelle B536 (ER03), intégrée à une future OAP entrée de village, le propriétaire actuel a proposé le classement en arbres remarquables de 2 cèdres du Liban et un alignement de 3 tilleuls.

La mairie a estimé qu'elle n'avait pas été autorisée à vérifier leur caractère remarquable sur site et a donc décidé de ne pas protéger ces arbres.

Pour ma part, je considère que la réponse mériterait une étude plus en adéquation avec les enjeux et la volonté de la commune de sauvegarder certains arbres sur le territoire communal. Je constate qu'une propriétaire s'interroge sur le classement en arbre remarquable (A1, parcelle B66) d'un tilleul dont les racines menacent sa maison. Cette remarque implique que le classement pour certains arbres n'avait pas fait l'objet de concertation en amont. La commune a proposé de supprimer la protection de l'arbre.

Je considère autant le déclassement peut s'effectuer pour l'arbre A1, autant le classement des 2 cèdres voir des 3 tilleuls peut être pris en considération.





Cèdre du Liban en B536

3. le respect de la surface urbanisée prise en compte dans les objectifs du PADD,

Dans l'OAP du stade -écohameau, zone artisanale et extension du lotissement Bellevue, la mairie envisage à la suite d'un courrier émis lors de l'enquête publique, un agrandissement du lotissement d'environ 0.1 ha sur une parcelle communale mitoyenne à la parcelle B572 constructible. Elle se fonde sur un assouplissement de la loi ZAN (zéro artificialisation nette), tout en conservant la trajectoire de réduction de l'artificialisation.

Le PADD prévoit de limiter la consommation d'espace à 1,5 ha sur cette période. La consommation d'espace naturel, agricole ou forestier maximale permise par le projet de PLU est de 1,53 ha, en cohérence avec l'objectif du PADD.

Pour conserver le même niveau d'artificialisation des sols, la commune se doit de diminuer d'une superficie équivalente les zones à urbaniser.

La mairie, en prenant en considération cet équilibre indique qu'elle pourrait déclasser un espace: analogue au niveau du nouvel hameau.

En cas de prise en compte de cette option, cette solution doit s'appliquer.



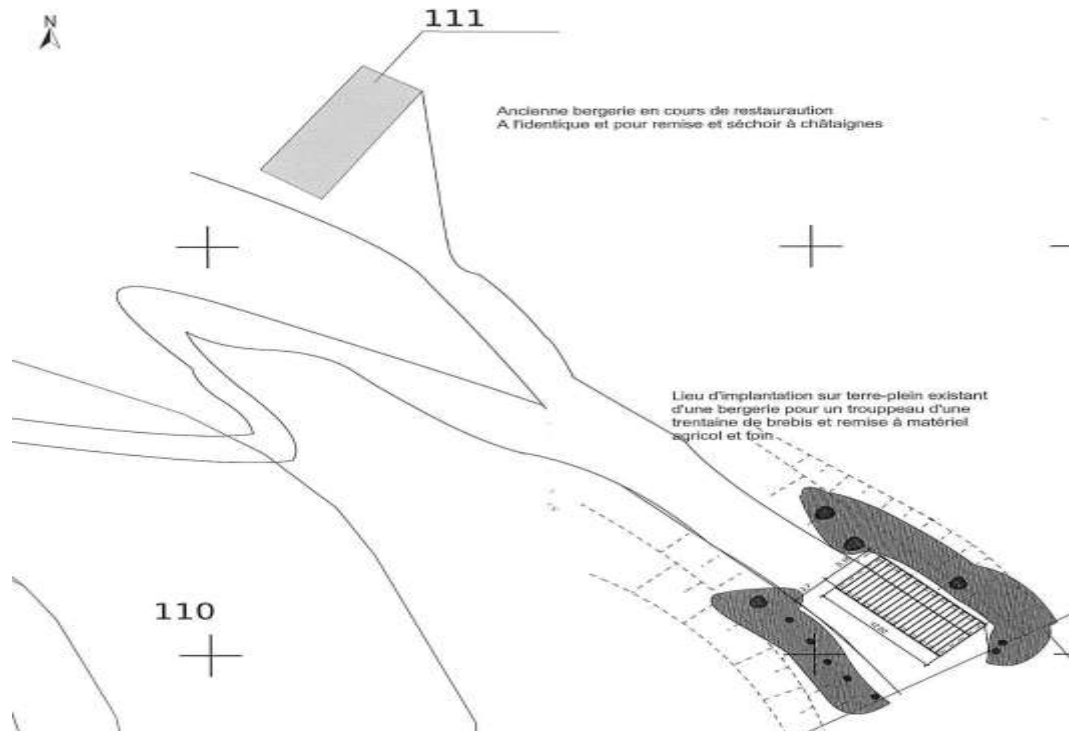
En orange , l'extension supplémentaire du lotissement.

4. le zonage Aa de bâtiments agricoles en parcelle H112,

La parcelle H112 a des terrains classés en A et en N. Deux bâtiments agricoles ont été soit rénové en 2021 pour 108 m², soit construit en 2023 pour 52m². Sur le zonage actuel, ils figurent en zone N.

A l'observation du propriétaire demandant un classement de ses terrains parcelles H112,110,111 et 304 en zone A, la mairie observe que les châtaigneraies peuvent être classées indifféremment en zone agricole ou en zone naturelle dans le zonage. Le règlement écrit de la zone N autorise les constructions nécessaires à une activité de castanéculture dans la limite de 100 m² d'emprise au sol, ce qui semble suffisant pour ce type d'activité.

Des permis de construire ont été octroyé pour exploitation agricole rénovation et extension d'une bergerie avec également activité castanéicole et construction d'une bergerie pour 30 brebis. Il me paraît logique de classer les surfaces de ces 2 entités en Aa ; le reste des surface pourrait, si la mairie ne souhaitait pas revoir le zonage des terres attenantes, rester en N.



5. L'information des propriétaires des parcelles incluant des emplacements réservés,

A la suite de ma demande d'envois de courriers aux propriétaires des emplacements réservés et des OAP, la mairie a indiqué que l'ensemble des pétitionnaires doit avoir accès à un niveau d'information équivalent. L'envoi de courriers nominatifs ne permet pas de traiter de façon égale les pétitionnaires tout en soulignant que l'élaboration du PLU a été largement publicisé (internet, réunions publiques, bulletins municipaux).

A la vue des réponses obtenues lors de l'enquête publique, si certains propriétaires ont été avisés oralement par la commune de sa volonté de faire des emplacements réservés sur une partie de leurs propriétés, d'autres n'ont pas eu d'information directe.

Notamment :

*ER02 : réservoir d'eau à Malhautard, 0.0398 ha

*ER07 : aménagement d'un chemin piéton et d'un espace public 0,0101 ha

*ER09 : accès pour l'entretien du réseau pluvial 0.0013 ha qui ne figure pas sur le plan de zonage

*ER11 : même objectif 0.0013 ha

*ER 12 : ouverture au public d'un chemin piéton (le nom ne figure pas sur le zonage) 0.0038 ha

*ER 14 : élargissement de voirie 0.0048 ha.

Tout en comprenant les choix de la commune par rapport à un zonage ancien, pas toujours conforme à la réalité de parcelles devenant privées à l'usage, l'information écrite à tous les propriétaires des emplacements réservés et OAP me paraît primordiale avant toute approbation du PLU pour respecter le droit à la propriété privée.

6. Rectification du zonage des emplacements réservés ER02, ER09 et ER12

Sur le plan de zonage, certains emplacements réservés ne figurent pas :

- *ER02 aucune indication du lieu de Malhautard dans la liste,
- *ER09 et ER12 sont tracés mais non mentionnés sur la carte,

La mairie assure que les erreurs d'étiquetage sur les plans de zonage seront corrigées. Concernant l'emplacement réservé n°2, il pourra être précisé dans la liste que cet emplacement réservé est situé au Malhautard.

7. la présence dans les annexes du règlement de la cartographie « CETE Méditerranée » en attendant le nouveau rapport du CEREMA, du périmètre du bâtiment historique, des 25 sites archéologiques,

Le rapport de présentation en page 104 indique que le territoire communal est également concerné par les aléas de glissement de terrain. Une étude intitulée « Cartographie des risques naturels » du CETE Méditerranée datant du 07/07/1987 identifie quelques secteurs concernés par un aléa de chutes de pierres et de blocs et une carte du bourg est jointe.

La mairie précise qu'une étude du CEREMA est toujours en cours et qu'elle aurait dû être finalisée par la préfecture dès 2024. La mairie s'engage à intégrer l'étude du CEREMA avant approbation du PLU, si celle-ci est effectivement finalisée.

Dans tous les cas, il est nécessaire de voir ad minima en annexe du règlement écrit la transcription de la cartographie du CETE Méditerranée tout en indiquant la venue d'une étude CEREMA. L'« ancien » prévaut tant que le nouveau n'est pas confirmé.

Le périmètre du bâtiment historique (église) doit également figurer au même titre que le document du SPR et que la liste et carte des 25 sites archéologiques présents sur le territoire communal.

8. la transcription sur le zonage parcelle D191 d'une zone humide,

Une zone humide indiquée sur carte IGN n'a pas été transcrite sur le zonage en parcelle D 191 vers le Bousquet. La mairie a fait remonter l'information au PNC pour demander une identification et délimitation de cette zone humide, afin de bien pouvoir la faire figurer sous réserve de la délimitation de la zone humide conforme à l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, dans des délais.

Le zonage doit être repris.

Eléments à revoir méritant des réponses à terme
--

1. les réserves d'eau et la réalité de l'approvisionnement doivent être prises en compte dans tout projet futur,

Les services de l'Etat ont rendu attentifs la mairie sur l'importance de l'approvisionnement en eau notamment pendant les périodes touristiques, de prendre en compte le rendement du réseau d'adduction et les effets du changement climatique (étiages plus précoces, plus sévères et plus longs, augmentation de la tension sur la ressource disponible).

Ayant la compétence eau et assainissement, la communauté de communes a lancé les travaux pour équiper les 9 ménages du hameau du Mazeldan d'un réseau d'alimentation en eau. Le nouvel hameau serait également relié. Cette démarche implique une connaissance des ressources en eau de la commune. L'extension des zones à urbaniser se doit, dans le contexte actuel, d'être en adéquation avec cette ressource vitale. La comcom est susceptible de préciser les volumes nécessaires aux services communaux.

Il incombe au concepteur du PLU de vérifier l'adéquation entre la ressource en eau et les ambitions de développement.

2. l'inventaire des haies et petit patrimoine soumis à l'article L.151-19 du CU pour l'OAP continuité écologique,

La protection des haies est abordée dans les OAP relatives à la mise en valeur des continuités écologiques. « Les systèmes de haies, linéaires arborés, bosquets, cours d'eau sont à maintenir dans un état favorable au cycle biologique des espèces dépendantes. Les haies peuvent être taillées et entretenues sur tout ou partie du linéaire mais ne peuvent être supprimées. Les interventions d'entretien sont à conduire tant que possible à l'automne. L'entretien des arbres têtards existants est à faire perdurer. »

Le rapport de présentation (p.278) souligne que les structures végétales particulières de type haie, arbres isolés, bosquets, constituent des éléments présentant un intérêt écologique et paysager important. Il convient donc de les préserver.

Les préservation et protection des haies sont absentes du règlement écrit (seule notion celles de la constitution des haies avec des espèces locales). Aucune mention n'a été effectuée au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme.

Seule la carte de l'OAP continuité écologique précise les haies à préserver mais elles ne sont pas recensées (parcelles, dimensions, lieux précis).

Le recensement précis des haies me paraît primordial et le règlement pourrait contenir un texte concernant une préservation de ces haies avec des mesures de compensation en cas d'arrachage, le linéaire de la nouvelle haie replantée serait à minima égal au linéaire de la haie arrachée. Tout aménagement englobant les éléments naturels identifiés est soumis à déclaration préalable.

Le texte de l'OAP devrait se retrouver dans le règlement écrit de la zone Ap voire A ou N.

3. une vraie concertation du maire et du conseil municipal avec le propriétaire concerné conjointement par l'ER 03 (1.0191 ha) et l'OAP entrée du village,

Le choix de la commune de faire de la parcelle B536 un emplacement réservé ER03 servant principalement à la réalisation future de l'OAP entrée de village (opération en renouvellement urbaine avec création d'un béguinage et d'une salle communale, pensée en articulation avec le parc des ormes, dont la vocation d'espace de rencontre est à renforcer).

Au-delà des procédures administratives et pénales, liées aux bâtiments de cette parcelle, entre le propriétaire et la commune ou le maire, la réussite de cette opération me semble passer par une véritable concertation entre les parties prenantes dans l'esprit d'une amélioration du bien-être communal, du respect des textes et du droit constitutionnel de propriété.

4. la réalisation à terme d'une étude sur les perspectives agricoles,

La réalisation du zonage agricole du PLU (22.75% de la surface totale sans compter les parties situées en zone naturelle) s'est effectuée à partir des données Agreste, des connaissances de terrains de la collectivité et des contacts informels avec les agriculteurs.

La réalisation d'un PLU et de ce fait d'un zonage agricole impliquent de prendre en compte l'avenir de ces territoires à moyen terme : situations économiques des exploitations à travers atouts, contraintes et pérennités. Cette absence de diagnostic qui aurait pu être entrepris par les organismes sous tutelle de la chambre d'agriculture grève, pénalise le rendu d'un zonage cohérent au niveau agricole. Toutefois, je constate qu'à l'exclusion du zonage Ap, la chambre d'agriculture n'a pas pris en considération cette thématique.

A l'avenir, un travail pourrait être réalisé, en concertation avec la chambre d'agriculture afin de tenir compte des projets recensés.

5. une meilleure définition de la compatibilité du PLU avec le SDAGE et le SAGE,

La compatibilité du PLU serait à améliorer selon les services de l'Etat avec des explications dépassant la compilation des termes des SDAGE et SAGE.

La commune indique que les justifications de la compatibilité du PLU avec le SDAGE Rhône Méditerranée seront reprises, pour mieux prendre en compte l'annexe 5 du SDAGE, « Table des dispositions concernant les documents d'urbanisme » et l'annexe 1 du chapitre 6 du SDAGE Adour Garonne. Les justifications de la compatibilité du PLU avec les SAGE Tarn amont et des Gardons seront vérifiées et étoffées si nécessaire.

Ce travail se doit d'être effectué.

6. la complémentarité du zonage avec le PLUI du Haut Gardon. Une harmonisation des projets d'urbanisme en concertation avec les communes voisines

Un des objectifs du PADD est de favoriser et améliorer la préservation de la biodiversité sur le territoire communal et en connexion avec les territoires voisins.

La mairie indique qu'elle a envoyé à toutes les communes limitrophes une invitation pour la 2e réunion avec les personnes publiques associées. Aucune mairie n'est venue à la réunion. Il n'y a donc pas eu de réflexion commune malgré la tentative de la mairie d'instaurer un dialogue et que les communes limitrophes ne sont consultées qu'à leur propre demande (article L132-13 du code de l'urbanisme).

Au-delà d'invitations factuelles, la commune se doit de respecter son objectif du PADD et d'utiliser la création de ce PLU pour provoquer un rapprochement avec la communauté de communes des Cévennes au Mont Lozère ayant un PLUI jouxtant le territoire de Barre des Cévennes.

Tout en conservant ses prérogatives, la commune se doit de prendre connaissance des différents documents d'urbanisme des communes environnantes pour, dans la mesure du possible, effectuer un zonage semblable sur des parcelles se jouxtant où se prolongeant d'une commune à l'autre.

Ainsi entre le PLUI des Hauts Gardons et le PLU de Barre des Cévennes, le zonage n'a pas été effectué de la même manière d'une part et d'autre de la limite administrative d'un territoire paysager et d'activités souvent agricoles similaires :

*la limite administrative entre la commune du Pompidou (PLUI Hauts Gardons) et Barre des Cévennes est celle de la rivière du Gardon de Ste Croix. Du nord au sud se succèdent côté Barre, zonage A ou N , en face Ap puis zonage N face à Ap. La limite avec une rivière pourrait justifier ces distorsions.

Après la limite avec Molezon ne suit plus un ruisseau mais des courbes de niveaux aléatoires.

Ainsi nous trouvons une zone A face à une zone Np puis une zone A face à Ap et N face à Ap.

Un rapprochement entre les communes me paraît plus que nécessaire pour une adaptation plus fine des zonages intégrés à la réalité géographiques.

Les autres communes jouxtant Barre des Cévennes sont soumises au RNU.

7. Un rapport de présentation et un règlement à corriger dans les formes

La remise en forme de ces dossiers doit se faire en fonction des observations effectuées.

Eléments favorables

1. Un dossier qui prend en compte les enjeux

Le contenu du dossier soumis à l'enquête est complet, conformément à l'article R 123.1 du code de l'urbanisme, avec 1045 pages et 5 plans.

Le rapport de présentation permet d'avoir une réelle approche de la connaissance de la commune.

Le PADD est bien élaboré comme le règlement est bien structuré et défini.

2. un PADD et un règlement cohérents pour limiter l'urbanisation,

Le PADD a pour vocation de permettre le développement de l'urbanisation d'une manière raisonnée sans nuire au développement de l'activité agricole et à la préservation des espaces naturels.

Le projet d'urbanisation est limité à l'utilisation de 1.53 ha des 2653.40 ha de parcelles naturelles(76.88% du total) et des 785.22 ha de parcelles agricoles (22.75%).

3. L'avis de l'autorité environnementale

Elle indique que le projet de PLU ne nécessite pas d'étude d'évaluation environnementale.

4. La compatibilité avec les différentes législations

Le projet de PLU apparaît comme compatible avec :

- la loi Montagne,
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) du Languedoc Roussillon,
- les objectifs du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Occitanie,
- les dispositions particulières aux zones de montagne,
- les règles générales du fascicule du SRADDET Occitanie,
- les objectifs de protection et les orientations de la charte du parc national des Cévennes,
- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Adour Garonne et le SDAGE Rhône-Méditerranée,
- les objectifs de protection définis par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Tarn amont et le SAGE des Gardons,
- les objectifs de gestion des risques d'inondation et les orientations fondamentales définis par le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Adour Garonne et le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée,
- un monument historique (église) et 25 sites archéologiques recensés mais sans protection spécifique,
- les 4 ZNIEFF.

5. Une concertation préalable avec avis des PPA

Conformément à l'article L123-13 du code de l'urbanisme, une consultation préalable s'est effectuée.

Par délibération n° DE_066_2021 du 24 septembre 2021, le conseil municipal a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU). Cette délibération fixe les modalités de concertation suivantes :

- l'organisation d'au moins quatre réunions publiques avant l'arrêt du projet ;
- Ces réunions, annoncées par le biais d'affiches et tracts, ont permis d'informer et d'instaurer un dialogue ouvert avec les habitants,
- la mise à disposition en mairie d'une exposition publique permanente évolutive ,
- la mise à disposition en mairie d'un registre servant à recueillir par écrit les remarques durant toute la durée de la procédure de concertation,
- la publication d'articles dans la presse, sur le site internet de la commune, dans les bulletins municipaux biannuels.
- Le débat concernant le PADD s'est tenu au sein du conseil municipal, durant la séance du 24 juillet 2024.

Le projet de PLU par le conseil municipal a été arrêté le 20 septembre 2024. Il a été suivi d'une période de consultation des PPA et de la MRAe.

6. Un zonage bien défini

Les pièces graphiques (plans) ont une présentation colorisée et présentent une nette délimitation des zones.

7. Une activité agricole soutenue

Le zonage agricole reflète l'ensemble de l'activité des 12 exploitations sur le territoire communal et la chambre d'agriculture félicite la commune pour son effort dans le développement agricole tout en citant le haut lieu d'agropastoralisme. Il semble prendre en compte les aspirations du monde agricole. (seule remarque d'un agriculteur sur la protection d'une de ses sources).

8. Des réponses cohérentes à la majorité des observations

Dans son mémoire en réponse au PV de synthèse, la commune a tenu à évoquer chaque observation du public, des PPA et du commissaire enquêteur. Tout en étant soucieux de la problématique humaine, elle a eu le souci de respecter au mieux les lignes directrices du PADD pour conserver une cohérence globale sur le projet d'élaboration du PLU.

9. Un respect de l'environnement,

Plus de 75% du territoire de Barre des Cévennes sont classés en zone naturelle. Une OAP thématique concerne la mise en valeur des continuités écologiques.

10. Une situation plus sereine que celle de la dépendance au RNU

La conception de ce PLU démontre la volonté de la commune d'avoir une lisibilité meilleure de son avenir en matière d'urbanisme qu'au travers du prisme du RNU. Même si ce PLU mérite encore des ajustements dans les années futures, son homologation est préférable à la situation actuelle.

Compte tenu des observations recueillies, des motivations du pétitionnaire et considérant que cette enquête publique s'est déroulée, conformément aux dispositions de l'arrêté municipal N° AR_005_2025 du 3 mars 2025 de M. le maire de Barre des Cévennes, qui en définissaient l'organisation, de la procédure prévue par les textes législatifs et réglementaires, je soussigné, Georges Winckler, commissaire enquêteur, émets sur l'enquête publique sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Barre des Cévennes (48)

un avis favorable sous réserves

1. la suppression de l'emplacement réservé N°4 à Vergounoux,
2. l'intégration d'arbres remarquables dans l'OAP entrée de village et la suppression du classement arbre remarquable A1,
3. le respect de la surface urbanisée prise en compte dans les objectifs du PADD au niveau de l'OAP du stade en cas d'urbanisation d'une nouvelle parcelle dans l'extension du lotissement,
4. le zonage Aa des bâtiments agricoles en parcelle H112,
5. l'information préalable des propriétaires des parcelles incluant des emplacements réservés et OAP,
6. la rectification du zonage des emplacements réservés ER02, ER09 et ER12,
7. la présence dans les annexes du règlement de la cartographie « CETE Méditerranée » en attendant le nouveau rapport du CEREMA, du périmètre du bâtiment historique, des 25 sites archéologiques,
8. la transcription sur le zonage parcelle D191 d'une zone humide.

Fait à MENDE
Le 27 mai 2025
Le commissaire enquêteur
Georges WINCKLER