



## Délibération N° 2026\_22

### EXTRAIT du REGISTRE des DELIBERATIONS du CONSEIL MUNICIPAL de la COMMUNE de DURFORT et SAINT-MARTIN de SOSSENAC

Nombre de Conseillers

En exercice : 13

Présents : 11

Votants : 13

**OBJET :**

**Arrêt PLU**

L'an deux mille vingt-six, le dix-neuf du mois de février à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de Durfort et Saint-Martin de Sossenac, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi dans la salle du conseil municipal, sous la présidence de Monsieur CONDOMINES Robert, Maire.

| Conseillers Municipaux | Présent | Absent | Procuration à   | Conseillers Municipaux | Présent | Absent | Procuration à |
|------------------------|---------|--------|-----------------|------------------------|---------|--------|---------------|
| ARTERO Clément         |         |        | Patrick TEULLE  | MAGOT Céline           | x       |        |               |
| ARTERO Jérôme          | x       |        |                 | ROCHER Catherine       | x       |        |               |
| BOUSCHET J-Claude      |         |        | Fabrice CHARRON | SPIEGEL Esther         | x       |        |               |
| CHABANEL Philippe      | x       |        |                 | SPIEGEL Nicolas        | x       |        |               |
| CHARRON Fabrice        | x       |        |                 | TAXIL Aline            | x       |        |               |
| CONDOMINES Robert      | x       |        |                 | TEULLE Patrick         | x       |        |               |
| COURSIER J-Louis       | x       |        |                 |                        |         |        |               |

Secrétaires de séance : Aline TAXIL



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification stratégique et réglementaire exprimant sur le territoire de la commune, le projet de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'habitat, de services, de déplacement, d'environnement et d'urbanisme.

VU la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « Climat et résilience », dans sa dernière version applicable ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-7, L. 104-1 à L. 104-6, L. 153-14 à L. 153-18 et R. 153-3 à R. 153-7 ;

VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'environnement, notamment ses articles L. 123-1 et suivant ;

VU le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Occitanie approuvée le 14 septembre 2022, puis ayant fait l'objet d'une modification approuvée par le Préfet de Région le 11 juillet 2025 ;

VU le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027, et le plan de Gestion des Risques d'Inondation Rhône Méditerranée 2022-2027 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont Cévenol approuvé le 21 mai 2025 ;

VU le Plan Climat Air Energie Territorial du Piémont Cévenol approuvée le 21 juillet 2022 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de Durfort-et-Saint-Martin-de-Sossenac approuvé le 6 mars 2020 ;

VU la délibération n° 2022\_45 du 4 octobre 2022 par laquelle le conseil municipal a prescrit la révision générale du PLU de Durfort-et-Saint-Martin-de-Sossenac ;

VU la délibération n° 2023\_05 du 23 février 2023 par laquelle le conseil municipal a défini les objectifs poursuivis par le PLU et les modalités de la concertation ;

VU la délibération n° 2025\_10 du 27 mars 2025 prenant acte de la tenue du débat sur les orientations du PADD du projet de PLU ;



## Délibération N° 2026\_22

VU le dossier de PLU de Durfort-et-Saint-Martin-de-Sossenac joint à la présente délibération, comportant le rapport de présentation incluant le diagnostic et l'évaluation environnementale, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, les pièces écrites du règlement, les documents graphiques et les annexes générales :

### ❖ Débat sur les orientations du PADD

CONSIDERANT les 5 orientations et les 17 objectifs de la révision du PLU de Durfort-et-Saint-Martin-de-Sossenac rappelés dans la délibération n° 2025\_10 du 27 mars 2025 actant le débat sur les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, à savoir :

ORIENTATION 1 – ASSURER LE MAINTIEN D'UNE DYNAMIQUE VILLAGEOISE

ORIENTATION 2 – CRÉER DU LIEN ET UNE COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES CENTRALITÉS VILLAGEOISES

ORIENTATION 3 – RENFORCER ET DIVERSIFIER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL

ORIENTATION 4 – PRÉSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

ORIENTATION 5 – PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

### ❖ Bilan de la concertation préalable

CONSIDERANT les modalités de la concertation, associant étroitement les habitants et les autres personnes concernées, conformément aux articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme et aux conditions fixées par la délibération du Conseil Municipal n° 2023\_05 du 23 février 2023.

Une concertation continue a été mise en œuvre tout au long du processus d'élaboration du projet de PLU. Le bilan complet de la concertation est présenté en annexe à la présente délibération.

CONSIDERANT que ce bilan démontre que la concertation s'est tenue de manière continue durant l'établissement du projet de révision du PLU de Durfort-et-Saint-Martin-de-Sossenac et conformément au cadre fixé par la délibération initiale. Le public a été suffisamment informé quant au projet de révision du PLU, et les modalités de concertation ont parfaitement été mises en œuvre.

### ❖ Objectifs poursuivis par la révision du Plan local d'Urbanisme

CONSIDERANT que le projet de PLU de Durfort-et-Saint-Martin-de-Sossenac répond aux objectifs poursuivis par la révision du Plan local d'Urbanisme fixés dans la délibération n° 2023\_05 du 23 février 2023. Ces objectifs sont rappelés ci-après, ainsi que les orientations du PLU permettant leur mise en œuvre :

- Repenser le projet de développement communal et se doter d'un document d'urbanisme adapté aux enjeux actuels et à venir sur la commune.

Le projet de PLU redéfinit une vision stratégique à horizon 2035 : croissance démographique maîtrisée, diversification de l'habitat, maintien des services de proximité et prise en compte des transitions climatiques. Le document montre une volonté claire de rompre avec un scénario « au fil de l'eau » pour aller vers un projet structuré, cohérent avec les documents supra-communaux.

- Reconsidérer le zonage des secteurs à urbaniser et à future urbanisation en privilégiant l'utilisation des surfaces disponibles en zones déjà urbanisées.

Le PLU privilégie nettement le réinvestissement de l'enveloppe urbaine existante : dents creuses, divisions foncières et bâti mutable représentent près de la moitié de la production de logements. Les extensions sont limitées, situées en continuité immédiate du tissu existant et encadrées par des OAP, traduisant une logique de sobriété foncière conforme aux objectifs ZAN.

- Redéfinir les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les OAP sectorielles encadrent précisément les deux secteurs d'extension urbaine et intègrent qualité architecturale, gestion des eaux pluviales, mobilités douces, densité minimale et traitement paysager. Une OAP thématique Trame Verte et Bleue structure en outre les enjeux écologiques à l'échelle communale, ce qui montre une modernisation qualitative des orientations.



## Délibération N° 2026\_22

Le conseil municipal, après avoir entendu l'exposé, et après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents et représentés :

- ARRÊTE le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- ARRÊTE le projet de plan local d'urbanisme de Durfort-et-Saint-Martin-de-Sossenac tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- DECIDE de soumettre, pour avis, le projet de plan arrêté aux personnes publiques associées et consultées mentionnées aux articles L. 153-16 à L. 153-18, ainsi qu'à l'article R. 153-6 du Code de l'urbanisme ;
- DECIDE de soumettre, pour avis, le projet de plan et son rapport de présentation à l'autorité environnementale en application de l'article L. 104-6 du Code de l'urbanisme ;
- AUTORISE le Maire à transmettre la présente délibération et l'intégralité du projet de plan arrêté au Préfet, aux autres personnes publiques associées et consultées et à l'autorité environnementale ;
- AUTORISE le Maire, après avoir sollicité les avis précités, et après avoir joints les avis qui auront été émis au dossier, à organiser l'enquête publique prévue à l'article L. 153-19 du Code de l'urbanisme et à tenir le dossier du projet de plan local d'urbanisme à la disposition du public ;
- AUTORISE le Maire à signer tout acte, décision et document relatif à l'exécution de la présente délibération, notamment à apporter toute réponse ou toute précision utile à l'autorité environnementale, aux personnes publiques associées ou consultées ainsi que, le moment venu, à la commission d'enquête ou au commissaire enquêteur.

La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R. 153 3 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois.

Copie conforme,  
La Secrétaire de Séance

**Aline TAXIL**

Le Maire,

**Robert CONDOMINES**





## Délibération N° 2026\_22

- Conserver, maintenir et promouvoir le cadre de vie remarquable de la commune.

Le PLU met en place des protections paysagères et patrimoniales : secteurs Ap à forte sensibilité paysagère, inventaire d'éléments bâtis remarquables, protection des haies, jardins et alignements d'arbres. Les règles d'aspect architectural et de volumétrie visent également à préserver la silhouette villageoise et les perspectives.

- Se mettre en compatibilité au regard de l'actuel SCOT Piémont Cévenol mené par l'intercommunalité.

Le rapport démontre explicitement la compatibilité avec les orientations du SCOT : respect des objectifs de logements, densités minimales, consommation foncière cohérentes avec les plafonds autorisés, cohérence avec l'armature territoriale et intégration des enjeux climatiques et agricoles.

- Soutenir le maintien et le développement de l'activité artisanale et commerciale en envisageant l'étude de la possibilité de l'installation d'une zone artisanale.

Le PLU ne crée pas de véritable zone d'activités dédiée, mais protège et renforce le commerce de proximité (notamment l'épicerie du centre). La stratégie repose davantage sur la mixité fonctionnelle et la limitation des implantations périphériques que sur la création d'une zone artisanale structurée.

- Valoriser l'activité locale en étudiant la possibilité d'intégrer les nouveaux modes de travail.

Le document mentionne explicitement la volonté de développer un espace de coworking et d'encourager la mixité habitat-activité. Le PLU permet ainsi l'accueil de nouvelles formes d'emploi compatibles avec un village rural, sans artificialisation excessive.

- Favoriser le maintien des activités agricoles.

Objectif fortement affirmé : augmentation des surfaces classées en zone A et Ap, limitation du mitage, autorisation encadrée des constructions nécessaires à l'exploitation, et possibilité de diversification vers l'agritourisme. Le PLU montre une logique de protection du foncier agricole.

- Prévoir la possibilité de mener des politiques en faveur du respect du développement durable.

Le PLU décline de nombreux leviers : sobriété foncière, gestion de l'eau, trame verte et bleue, réduction de l'imperméabilisation, énergies renouvelables, prévention des risques naturels. L'évaluation environnementale est structurée et la séquence « Éviter-Réduire-Compenser » est intégrée aux choix d'aménagement.

- Mettre en valeur Patrimoine historique et paléontologique de la commune.

Le rapport identifie et protège les éléments patrimoniaux bâtis et paysagers (circulade, mazet, sites historiques). Le patrimoine paléontologique est évoqué dans la stratégie touristique et de valorisation locale, notamment autour du site de découverte du mammoth.

- Étudier l'implantation possible de nouveaux services dédiés à la personne en cohérence avec les besoins locaux et intercommunaux (centre de loisirs, maison médicalisée...).

Le PLU prévoit des zones et emplacements compatibles avec des équipements publics et services collectifs (sports, loisirs, coworking). L'approche reste prospective : il s'agit plus d'une ouverture réglementaire et foncière que d'un projet déjà opérationnel, mais la cohérence avec les besoins intercommunaux est mentionnée.

CONSIDERANT que l'ensemble des documents composant le projet de PLU, dans leur version soumise à arrêt, sont accessibles sur le site internet communal ;

Les conseillers municipaux ont été rendus destinataires de ce lien d'accès aux documents composant le projet de PLU de Durfort-et-Saint-Martin-de-Sossenac et ont pu consulter lesdits documents avant la réunion du conseil municipal.

Après avoir présenté le bilan de la concertation et le projet d'arrêt de PLU de Durfort-et-Saint-Martin-de-Sossenac tel qu'annexés à la présente délibération, Monsieur le Maire demande au Conseil Municipal de bien vouloir tirer le bilan de la concertation et arrêter le projet de PLU.

.../...