

RICHART Patrick  
1057 Chemin sous Saint Etienne  
30100 ALES  
daniele.richart@sfr.fr  
Tél. 06 20 10 73 69

CA  
Bernard DALVERNY  
Commissaire enquêteur

Monsieur le Commissaire enquêteur  
Mairie de Durfort  
35 Route du Mammouth  
30170 DURFORT-SAINT-MARTIN-DE-SOSENAC

Alès, le 30/09/26

Objet : Enquête publique portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme – Demande de modification de zonage de la parcelle cadastrée [Section AT- Parcelle 489] par le classement en zone constructible Um.

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Propriétaire de la parcelle cadastrée section AT n° 489, d'une superficie de 2 218 m<sup>2</sup>, située au lieu-dit Le Perussier, chemin des Mines, j'ai l'honneur de vous adresser, dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme, une demande de classement de cette parcelle en zone constructible (Um) à vocation d'habitat. Elle est aujourd'hui classée en zone Ae.

Cette demande fait suite à l'OAP Nord « Le Perussier », arrêtée par délibération du conseil municipal du 19 février 2026, qui ouvre à l'urbanisation la parcelle voisine n° 302. Elle s'appuie sur les éléments suivants, détaillés dans le dossier ci-joint :

- **Continuité avec l'urbanisation existante** : la parcelle jouxte le secteur de l'OAP et est entourée de parcelles déjà bâties. Son classement complèterait une opération engagée par la commune, sans créer de nouveau front d'urbanisation.
- **Réseaux et desserte à proximité immédiate** : la parcelle est accessible depuis le chemin des Mines et le chemin desservant les parcelles 487 et 488. Les réseaux d'eau potable (compteur avec abonnement), d'électricité et d'assainissement sont situés à proximité immédiate.
- **Absence d'enjeu agricole** : la parcelle est une prairie non exploitable, enclavée au milieu des habitations. Son déclassement n'a aucune incidence sur l'activité agricole communale.
- **Risques maîtrisés** : les préconisations de l'OAP Nord s'appliqueraient à la parcelle (incendie...).
- **Cohérence avec les objectifs communaux et intercommunaux** : Elle contribuerait aux objectifs de production de logements du PADD fixée par le SCOT Piémont Cévenol.

Je vous remercie de l'attention que vous porterez à ce dossier et reste à votre disposition, ainsi qu'à celle des services de la mairie, pour tout complément d'information ou toute visite des lieux.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

RICHART Patrick



# DEMANDE DE MODIFICATION DE ZONAGE

## Parcelle n°489 — Secteur du Perussier

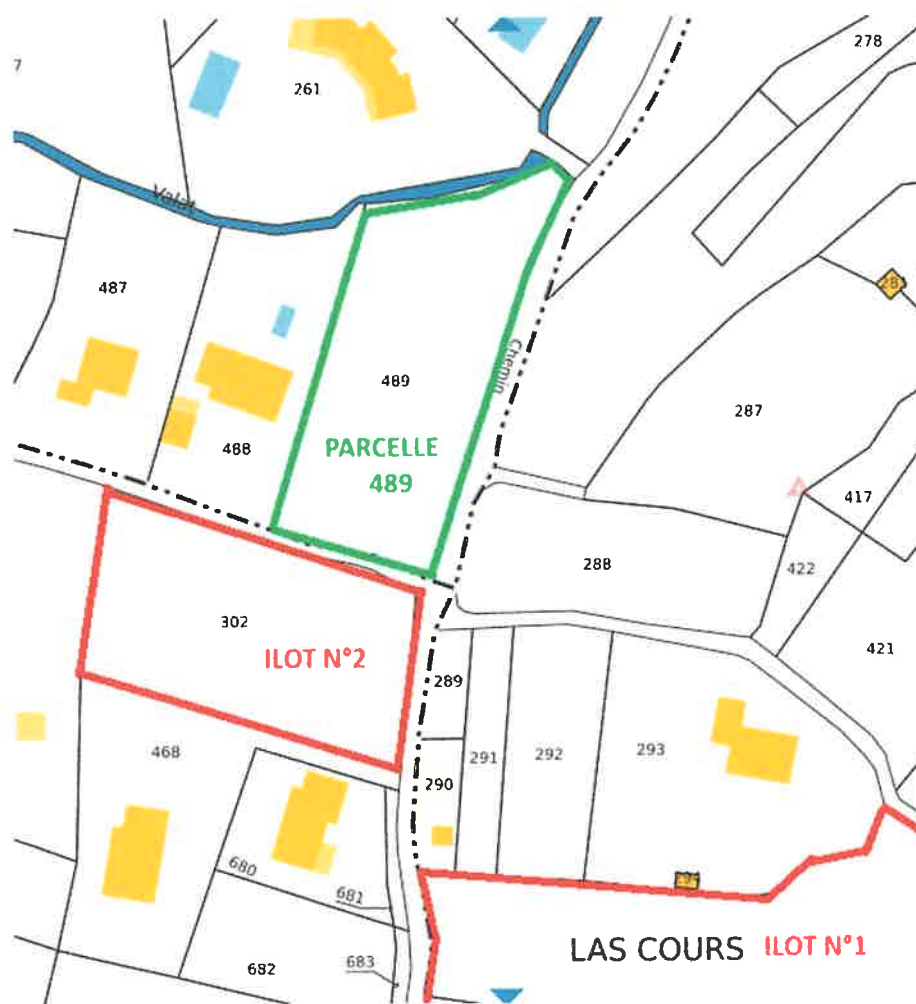
Dossier présenté par M. RICHART Patrick, propriétaire de la parcelle n°489, à l'appui de sa demande de modification du zonage du Plan Local d'Urbanisme, dans le cadre de la procédure de modification consécutive à l'OAP Nord « Le Perussier » arrêtée par DCM du 19 février 2026.

**Objet : Demande de classement en zone constructible (Um) à vocation d'habitat de la parcelle n°489, actuellement classée en zone Ae.**

## 1. Objet de la demande et identification

|                                    |                                                                                                                          |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Demandeur</b>                   | RICHART Patrick<br>1057 Chemin sous Saint Etienne<br>30100 ALES                                                          |
| <b>Parcelle concernée</b>          | Section AT 01 - Parcelle n°489, commune de Durfort et Saint-Martin-de-Sossenac, lieu-dit Le Perussier / chemin des Mines |
| <b>Surface totale</b>              | 2218 m <sup>2</sup>                                                                                                      |
| <b>Zonage actuel</b>               | Ae sur le zonage graphique du PLU arrêté                                                                                 |
| <b>Classement demandé</b>          | Zone U à vocation d'habitat, en cohérence avec l'OAP Nord « Le Perussier » (parcelle 302) directement contiguë           |
| <b>Usage actuel de la parcelle</b> | Prairie non exploitable                                                                                                  |

Le présent dossier a pour objet de démontrer que la parcelle n°489 réunit les conditions d'une ouverture à l'urbanisation cohérente, raisonnable et conforme aux orientations de la commune, en s'appuyant sur la dynamique déjà engagée par l'approbation de l'OAP Nord sur la parcelle voisine n°302 (ilot n°2).



Plan de situation

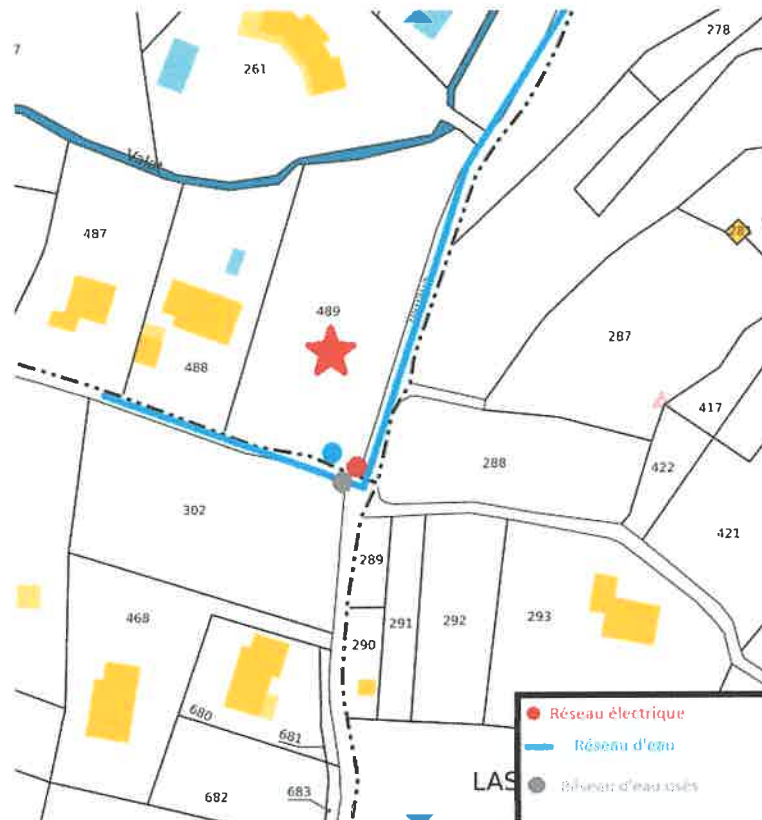
## 2.1 Continuité directe avec une opération en cours dans la commune

La demande ne consiste donc pas à ouvrir un nouveau front d'urbanisation isolé, mais à compléter une opération d'ensemble déjà engagée et légitimée par la collectivité, en cohérence avec le principe d'urbanisation en continuité du tissu existant recherché par le PADD et conformément à l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme.

## 2.2 Desserte et réseaux déjà mobilisés à proximité immédiate

La parcelle est directement accessible depuis le Chemin des Mines ou par le chemin qui dessert déjà les parcelles bâties 487 et 488 ainsi que le secteur 302.

Les réseaux d'eau potable (présence d'un compteur pour lequel nous payons un abonnement), d'électricité et d'assainissement mobilisés pour l'OAP voisine se trouvent à proximité immédiate dans le coin Sud -Est de la parcelle:



## 2.3 Aucune valeur agricole actuelle

La parcelle n'est pas exploitée agricoles à ce jour et son implantation isolée au milieu des habitations ne permet pas son exploitation.

Son déclassement de la zone agricole n'aura aucun impact sur l'activité agricole communale, contrairement à une parcelle en exploitation active.





## 2.4 Risques incendie / Inondation

Le changement de zonage de la parcelle n'a pas d'impact sur le zonage du secteur et sur la défendabilité du secteur car la parcelle est située au milieu d'autres parcelles déjà construites et à plus de 50 mètres de tout massif forestier tel que décrit dans le document PAC.

La gestion des eaux pluviales se fera en priorité sur le terrain d'assiette du projet conformément aux principes déjà retenus sur les OAP existantes de la commune, afin de ne pas aggraver les écoulements vers l'aval.

L'ensemble des préconisations décrites dans l'OAP Nord ilot n°1 (parcelle 302) sont applicables à la parcelle 489.

## 3. Conclusion

---

Intégrer la parcelle 489 dans une réflexion d'aménagement commune avec la parcelle 302 permettrait de mutualiser certains équipements et d'aboutir à un projet urbain cohérent (forme d'habitat intermédiaire ou individuel).

La parcelle peut également contribuer à l'atteinte des objectifs de production de logements du PADD et à la densité minimale de 17 logements/hectare fixée par le DOO du SCOT Piémont Cévenol, dans la même logique de mixité des formes urbaines (habitat groupé ou intermédiaire, hauteur R+1) que celle retenue sur la parcelle 302.

