

DÉPARTEMENT DE LA LOZERE

COMMUNE D'ALTIER

ENQUÊTE PUBLIQUE

N° E25000102 / 48

Élaboration de la carte communale

TITRE 2 : CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

SOMMAIRE

1. **RAPPEL DE LA NATURE ET DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**
2. **DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**
3. **CONCLUSION ET AVIS**

1- RAPPEL DE LA NATURE ET DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune d'Altier est située en Lozère dans une zone rurale de montagne à l'habitat dispersé et ne dispose actuellement d'aucun document d'urbanisme propre. Elle est donc soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU), ce qui rend l'obtention de permis de construire complexe en raison des fortes contraintes géographiques. Intégrée dans sa totalité dans le Parc National des Cévennes, une partie de la commune se trouve en zone cœur.

L'objectif de ce projet est de retrouver une dynamique démographique en passant de 216 habitants (2022) à 249 habitants d'ici 2035. Ce développement vise à maintenir les services essentiels, particulièrement l'école primaire (classe unique de 10 élèves) et l'agence postale, en attirant de jeunes ménages.

L'un des points centraux est l'extension du hameau de Combret. Ce projet nécessite une dérogation à la Loi Montagne pour permettre une urbanisation en discontinuité du bâti actuel, une mesure jugée indispensable par la topographie et ayant reçu un avis favorable de la CDNPS.

Dans sa globalité, le projet doit cependant composer avec des défis majeurs que sont les risques naturels et les contraintes physiques comme le relief escarpé. De plus tous les hameaux ne sont pas reliés à un réseau public d'eau potable.

L'enquête publique a révélé des tensions entre les demandes individuelles de constructibilité des propriétaires et la nécessité collective de préserver l'environnement et la sécurité.

2- DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est tenue du jeudi 11 décembre 2025 au jeudi 15 janvier 2026 inclus, durant 36 jours consécutifs.

Elle a été organisée en application des codes et textes de loi réglementaires.

L'avis d'enquête publique a été affiché sur le panneau d'affichage extérieur à proximité immédiate de la porte d'entrée de la mairie d'Altier. Un dossier complet format papier accompagné d'un registre d'enquête ont été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête pendant les jours et heures d'ouverture de la municipalité.

Une insertion dans la presse écrite locale a été réalisée dans les annonces légales :

- Le Réveil, éditions du 27 novembre 2025 et du 18 décembre 2025.
- Lozère Nouvelle, éditions du 27 novembre 2025 et 18 décembre 2025.

L'avis d'enquête publique ainsi que le dossier complet du projet étaient également visibles sur le site de la mairie d'Altier.

Conformément à la législation en vigueur, un affichage de l'avis d'enquête a été mis en place par la commune. Ces affiches format A2 et A3 de couleur jaune ont été positionnées de manière très visible sur le panneau d'affichage situé à côté de l'entrée de la mairie ainsi que dans les hameaux.

Trois permanences ont été tenues au siège de l'enquête publique à la mairie d'Altier, jeudi 11 décembre 2025 de 8h30 à 12h00, lundi 5 janvier 2026 de 14h00 à 17h00 et jeudi 15 janvier 2026 de 8h30 à 12h00.

Le public a été reçu dans de bonnes conditions.

A la clôture de l'enquête, conformément à la réglementation, j'ai remis dans les huit jours au porteur de projet un PV de synthèse des observations du public. Le responsable du projet m'a remis son mémoire en réponse dans les délais.

Aucun incident n'est venu troubler le déroulement de l'enquête.

3- CONCLUSIONS ET AVIS

Je soussigné Antoine CAPAROS ;

Désigné en qualité de commissaire enquêteur, par décision n° E25000102/48 du 25 août 2025 de M. le président du tribunal administratif de Nîmes, et chargé par arrêté municipal n° 2025-033 du 20 novembre 2025, de M. Jean-Louis BALME, maire de la commune d'Altier en Lozère, de conduire l'enquête publique concernant le projet d'élaboration de la carte communale d'Altier ;

Atteste que l'enquête s'est déroulée du jeudi 11 décembre 2025 au jeudi 15 janvier 2026 inclus dans des conditions normales et sans incident, conformément aux termes de l'arrêté municipal la prescrivant.

J'ai pu étudier le dossier d'enquête et prendre en compte les réponses et engagements du porteur de projet suite aux observations émises par les services et administrations concertées.

J'ai pris en considération toutes les observations et réclamations exprimées par le public sous toutes leurs formes et procédé à leurs analyses. Ce qui m'a conduit à la rédaction d'un PV de synthèse que j'ai soumis au porteur de projet avec plusieurs questions attachées.

Altier est une commune rurale agricole et son économie repose sur deux piliers principaux : l'agriculture et le tourisme.

L'activité agricole est essentiellement tournée vers l'élevage bovin (plus de 60 %).

Le Tourisme est favorisé par un environnement naturel exceptionnel au sein du Parc National des Cévennes et la commune propose une offre de « tourisme vert » (randonnées GR, VTT, pêche). Malgré cela le territoire souffre d'un certain enclavement et d'un faible nombre d'emplois sur place. Les résidences secondaires d'Altier représentent une part importante du parc immobilier (+ de 61%), ce qui n'enchant guère les habitants qui y vivent annuellement.

La commune s'est engagée dans l'élaboration d'une carte communale dont le but évident est de réaliser un projet immobilier permettant la construction de 5 habitations dans le hameau de Combret. Il s'agit du projet phare ressortant du dossier d'enquête qui pourrait, selon la municipalité, inciter des familles à s'installer durablement et conserver l'école primaire du village fréquentée à ce jour par une dizaine d'enfants.

Ce hameau semble pouvoir supporter un agrandissement de sa surface urbanisable au vu de sa situation au niveau du réseau public de distribution d'eau potable, d'une topographie favorable et d'une desserte existante. Le site a déjà fait l'objet d'une étude prospective par le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) pour valider sa faisabilité et a reçu un avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Son extension n'impacte pas de terres agricoles actives et prévoit de conserver la qualité des vergers castanéicoles (châtaigneraies) environnant.

Cette extension du hameau de Combret me paraît être opportune car elle combine une maîtrise foncière publique, une facilité technique de construction et un enjeu social pour l'avenir du village. Dans l'hypothèse de concrétisation de ce projet, je pense que la commune devra envisager un aménagement de la route d'accès au hameau (1,3 km) en prévoyant certains élargissements. Elle devra aussi s'assurer de la stabilité de la voirie dans l'éventualité de passages d'engins de chantier. Au vu du risque incendie, une attention toute particulière devra être portée sur les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD). Ces remarques ont par ailleurs été suggérées par des riverains lors de l'enquête publique.

Parallèlement, j'ai noté que dans le cadre de l'élaboration de la présente carte communale certains hameaux ne sont pas desservis par un réseau public d'alimentation en eau potable (Villespasse, Valfournès, Rabeyrals, Rochettes basses, le Fossat et l'Habitarelle). Ces secteurs correspondent à des espaces ruraux à urbanisation limitée, caractérisés par un habitat diffus. Il est indiqué que les habitants disposent de sources privées, ce qui n'est pas chose rare dans le département. Il subsiste donc des incertitudes portant sur la disponibilité, la pérennité et la qualité sanitaire des ressources en eau mobilisables en l'absence de réseau public contrôlé.

La commune a pris en compte ces éléments dans la définition de ses choix de zonage. Le classement constructible de ces secteurs semble reposer sur une volonté de développement limité et maîtrisé, sans ouverture à une urbanisation extensive.

Après avoir effectué quelques recherches auprès du Service d'Assistance Technique à l'Exploitation des Ouvrages d'Eau Potable (SATEP), il apparaît qu'un projet d'alimentation en eau potable est initié pour les hameaux de Rabeyrals, Villepasses, l'Habitarelle et Valfournès (captage source des Douzes).

Je trouve regrettable qu'aucun élément probant concernant ce projet ne figure dans le dossier d'enquête et je constate également que le maître d'œuvre n'en fait nullement référence dans son mémoire en réponse alors que la question lui a été clairement posée dans mon document de synthèse :

Question N°12 : Quels sont les hameaux non desservis par le(s) réseau(x) d'eau potable et y a-t-il des projets d'adduction d'eau ou des travaux engagés en ce sens ?

Réponse de la personne responsable du projet :

Question n°12 Hameaux non desservis par le réseau d'AEP	Villespasses, Valfournès, Rabeyrals, Rochettes basses, le Fossat et l'Habitarelle.
---	--

Je retiens toutefois que la carte communale ne confère pas de droit automatique à construire ou à la délivrance des autorisations d'urbanisme. Dans ces secteurs ces autorisations pourraient être conditionnée à la démonstration, au stade du permis ou de la déclaration préalable, de l'existence d'une alimentation en eau potable conforme à la réglementation, le cas échéant après avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS). Ce sujet est par ailleurs abordé dans le dossier d'enquête publique.

Le Parc National des Cévennes (PNC) occupe une place importante dans le diagnostic et la planification de la commune d'Altier.

Le territoire est doublement concerné par le PNC :

- Le « Cœur du Parc » : La partie sud de la commune est incluse dans cette zone de protection stricte.
- L'Aire d'adhésion : Le reste du territoire communal fait partie de cette zone, Altier étant officiellement adhérente à la Charte du Parc.

La zone cœur, soumise à une réglementation spécifique n'est pas suffisamment identifiée sur les documents graphiques. Seul le plan des servitudes publiques en définit les contours. Les hameaux de La Pigeyre et de Chareyllasses se situent dans cette zone et la carte communale y prévoit des extensions. Dans un souci de clarté il serait opportun que cette réglementation spécifique apparaisse au moins sur les documents graphiques de zonage de la commune et du zoom sur les hameaux.

Les observations du public portent principalement sur des demandes de classements de parcelles en zones constructibles, notamment dans les hameaux de Combret, Rabeyrals et Conzes.

Plusieurs contributeurs expriment des inquiétudes environnementales et techniques, soulevant des problématiques liées aux risques d'incendie, à l'étroitesse des accès routiers et à la pénurie de ressources en eau. Il y a eu un débat sur la destination des logements, opposant la promotion des résidences principales à la multiplication des résidences secondaires.

La municipalité d'Altier a apporté des réponses détaillées en alternant entre des ajustements techniques, des justifications politiques et certains refus catégoriques pour préserver l'intérêt général.

Elle s'est montrée favorable à certaines demandes lorsqu'elles amélioraient la cohérence du projet ou réduisaient la consommation d'espace comme par exemple hameaux de Rabeyrals et de Conzes.

Face aux inquiétudes sur l'extension du hameau de Combret, la mairie maintient sa position en démontrant qu'il s'agit d'une opportunité unique constituant un levier pour accueillir de nouvelles familles et maintenir l'école ouverte. Elle souligne que le projet de Combret est spécifiquement calibré pour attirer des résidents à l'année.

Dans certains hameaux, comme à l'Habitarelle, les refus de modifications sont argumentés par le maintien de l'activité agricole et les périmètres de réciprocité.

La commune se veut rassurante sur la viabilité des réseaux d'eau potable existants et projette la recherche de nouveaux captages.

Même si à mon sens, le projet mérite quelques possibles modifications citées en réserves, il reste globalement acceptable et ne présente pas un impact environnemental conséquent. La MRAe Occitanie informe ne pas avoir émis d'observation dans le délai lui étant imparti, confirmant au regard des éléments fournis « *n'avoir aucune observation à formuler* » (dans le respect de l'article R104-25 du code d'urbanisme).

Je n'ai pas rencontré d'opposition majeure de la part du public à son élaboration. Les quelques objections formulées sont d'ordre privé : volonté d'agrandir les surfaces constructibles et possible gêne visuelle. Elles seules ne justifient pas un avis défavorable.

La principale difficulté pour la commune réside dans l'approvisionnement en eau potable des hameaux non desservis par les réseaux.

La compatibilité de la carte communale avec le Parc National des Cévennes est réalisable mais doit être plus explicite.

Au regard des éléments que j'ai exposé ci-dessus, j'émet un

AVIS FAVORABLE AVEC RÉSERVES

à la demande de la commune d'Altier concernant l'élaboration de sa carte communale

RESERVES :

- 1) Il conviendrait que la carte communale soit suffisamment explicite sur le fait que : toute autorisation d'urbanisme dans les secteurs non desservis par le réseau public d'eau potable devra être strictement subordonnée à la démonstration, par le pétitionnaire, de l'existence d'une solution d'alimentation en eau potable conforme aux dispositions du code de la santé publique. Cette solution devra également garantir une ressource suffisante, durable et une qualité d'eau répondant aux normes en vigueur. La déclaration des captages privés est une étape procédurale indispensable permettant de sécuriser le cadre légal des projets d'urbanisme avant que les chantiers ne soient autorisés.
- 2) La Carte Communale doit se mettre en compatibilité avec la Charte du Parc National des Cévennes. L'ensemble des documents graphiques doivent intégrer le zonage spécifique à la zone cœur, comme notamment les hameaux de La Pigeyres et de Chareylasse soumis à la servitude EL10 (servitudes de protection des Parcs).

Fait à Altier le vendredi 13 février 2026

Le commissaire enquêteur

Antoine CAPAROS

