

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION  
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU JEUDI 16 JUIN 2022

**PRÉSIDENCE :**

|                  |  |
|------------------|--|
| Véronique LIEVEN | directrice départementale adjointe des territoires |
|------------------|--|

**PERSONNES PRÉSENTES :**

|                       |  |
|-----------------------|--|
| Robert AIGOIN         | Conseiller départemental du Collet de Dèze                         |
| Eric CHEVALIER        | SAFER (voix consultative)  |
| André DELRIEU         | Fransylva48  |
| Guy DE SOUSA          | Maire délégué de Saint Georges de Lévejac                          |
| Rémi DESTRE           | Ligue pour la Protection des Oiseaux                               |
| Alain LAGRAVE         | Conservatoire des Espaces Naturels                                 |
| Christian MALAVIEILLE | Président de l'association départementale des communes forestières |
| Sabine MUSLEWSKI      | Direction Départementale des Territoires                           |
| Pierre PRIVAT         | Jeunes Agriculteurs  |
| Vincent REMISE        | Maire du Buisson   |
| David TRAUCHESSEC     | Coordination Rurale  |
| Séverine VAN DE VELDE | Confédération Paysanne   |
| Nadia VIDAL           | Chambre d'Agriculture  |

**MANDATS :**

|                    |  |
|--------------------|--|
| Sébastien DURAND   | FDSEA à Nadia Vidal (Les Bondons et PLU Pont de Monvert Sud Mont Lozère) |
| Emmanuelle VERGNOL | Institut National de l'Origine et de la Qualité à Véronique LIEVEN       |

Assistaient également à la commission :  
- Christine MARY et Didier PLETINCKX de la DDT

Après avoir remercié les participants, Mme la Présidente ouvre la séance, vérifie que le quorum est atteint et présente l'ordre du jour.

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION  
DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

DU JEUDI 16 JUIN 2022

**3 – Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune nouvelle de Pont de Monvert Sud Mont Lozère**

Benoît Robin, de l'agence Robin & Carbonneau, présente le dossier en présence de Stephan Maurin, maire, et de Floriane Rouge, agent de développement à la communauté de communes des Cévennes au Mont Lozère.

En préambule M. le maire se présente comme un élu d'un territoire exceptionnel, possédant beaucoup d'atouts, mais aussi des problèmes de logement. La commune est très atypique. C'est la 43<sup>e</sup> commune de France en termes de superficie. On y compte plus de 65 % de résidences secondaires appartenant à des propriétaires qui souhaitent conserver leur bâti et ne le mettent donc pas à disposition de résidents permanents. Les services publics sont très présents : école, crèche, police, poste, pompiers. On compte également des commerces.

Pour ceux qui souhaitent revenir au pays, la commune n'est pas en mesure de proposer des logements en location. En effet, la commune rencontre des difficultés pour acheter les éventuels biens, liées à la réglementation en matière de droit de préemption. Actuellement 32 familles souhaitent s'installer sur la commune, et la municipalité ne peut répondre à ces demandes.

La commune ne connaît pas un tourisme de masse, mais un tourisme de qualité, privilégiant un accueil réfléchi et convivial.

Aujourd'hui, M. le maire se sent démuni face à sa difficulté à dynamiser sa commune.

L'élaboration du PLU a débuté en 2016, sous l'ancienne mandature. Le dossier a été relancé en 2020, en pleine crise sanitaire. M. le maire indique qu'il est issu de l'enseignement, et que les questions d'urbanisme ont parfois été difficiles à appréhender.

Benoît Robin prend le relai pour présenter le dossier. La commune est issue de la fusion de Fraissinet de Lozère, doté d'un PLU, du Pont de Monvert doté d'une carte communale, et de Saint Maurice de Ventalon, dépourvu de documents d'urbanisme et régié par le Règlement National d'Urbanisme.

La commune est en partie (48%) en zone cœur du Parc National des Cévennes.

L'un des principaux enjeux est ici de concilier habitation, espaces agricoles et forestiers, tourisme en compatibilité avec l'agriculture et les milieux environnementaux et sensibles.

Il présente ensuite quelques photos. On note la présence de nombreux ouvrages tels que béals et traversiers.

La commune connaît une stagnation démographique depuis la fin des années 60. Il s'agit d'une population vieillissante, et tout l'enjeu est de créer du renouvellement de population.

L'activité est dominée par le secteur tertiaire, mais on note une forte présence agricole, ainsi que le démontre l'enquête agricole menée par le COPAGE.

La carte de l'évolution de la tâche urbaine résidentielle de 2005 à 2015 est présentée. Le PLU se donne un objectif de modération de consommation de l'espace de -50%/habitant, ce qui signifie qu'à nombre égal d'habitants, la consommation d'espace est moindre.

Est ensuite présentée la carte des zones urbaines, à urbaniser, agricoles (constructibles et inconstructibles) et naturelles. Les zones UA correspondent aux centres anciens. Les zones UB correspondent aux zones d'extension, caractérisées par un urbanisme plus contemporain et moins dense.

*(Rémi Destre quitte la séance et donne mandat à Alain Lagrave.)*

Eric Chevalier revient sur le chiffre énoncé dans le rapport de présentation de 0,08ha consommé/habitant, et se demande si ce chiffre est dans la norme. Benoît Robin indique que ce chiffre concerne les habitants à accueillir et non pas l'ensemble des habitants, ce qui rend difficile toute comparaison.

Séverine Van de Velde s'étonne, que dans un contexte de déclin démographique, M. le maire indiquait ne pas pouvoir accueillir 32 familles. M. le maire répond que vu les difficultés pour se loger, les familles ne viennent pas. On compte en effet en 2021, l'accueil de 16 habitants, et en 2022, l'accueil de 12 habitants. Tous les terrains communaux situés en zone constructible ont pu être vendus à un prix intéressant. De plus, un travail sur les biens sans maître et les biens vacants a été mené avec la SAFER et le département.

La question du logement percute aussi la problématique agricole (on compte 40 exploitations agricoles sur la commune). Ainsi, dans le cas d'une reprise d'exploitation, le nouvel agriculteur ne peut se loger. L'augmentation du prix des maisons est aussi un enjeu.

Suite à une question d'Alain Lagrave relative à la gestion de l'eau, Benoît Robin répond que les réseaux de distribution sont bien dimensionnés. M. le maire indique qu'au 1<sup>er</sup> janvier 2026, il y aura un transfert de compétence à la communauté de communes et qu'un travail de régularisation est en cours en vue de cette échéance.

Véronique Lieven revient sur les ventes de terrains par la commune. M. le maire confirme que la commune a épuisé les terrains constructibles dans les anciens documents d'urbanisme, du moins les terrains sur lesquelles la commune avait la main. Certains propriétaires ne vendront pas.

Benoît Robin ajoute que le travail mené pour dimensionner les zones constructibles tient compte des problèmes de rétention foncière. Les constructions se font peu sur le Pont de Monvert mais plutôt autour du bourg de Fraissinet de Lozère ou autour de Mas Méjean. Le PLU vient encourager ici une dynamique déjà constatée.

Véronique Lieven rappelle les enjeux relatifs à l'artificialisation des sols et les échéances associées. Des chiffres précis sont attendus. Pour Benoît Robin, il est difficile d'afficher des chiffres. En effet, à Fraissinet de Lozère, l'approbation du PLU date de 2015, ce qui ne permet d'avoir suffisamment de recul. Et au Pont de Monvert, malgré l'ancienneté de la carte communale, les zones constructibles sont remplies et il n'y a pas de nouvelles opportunités d'extension. On peut dire qu'on arrive à une forme définitive du bourg du Pont de Monvert. Les chiffres sont donc issus de l'analyse de la consommation d'espace réelle entre 2005 et 2015, soit 9,5ha consommé pour 18 habitants accueillis. L'objectif est maintenant d'accueillir plus d'habitants avec une consommation d'espace moindre.

Robert Aigoïn demande quel est le taux d'occupation des résidences secondaires, et s'il y a une politique communale concernant la gestion des logements vacants (42). M. le maire répond que le taux d'occupation des résidences secondaires est très disparate. Concernant les logements vacants, la mairie a contacté tous les propriétaires pour une mise en vente ou en location de leur bien, puisqu'elle souhaite pouvoir proposer aux nouveaux habitants plusieurs types d'offres.

Ainsi, à Fontchaldette, la commune souhaite offrir du locatif, de la location-vente et de la vente. L'aménagement de cette zone se fera sans doute sous forme d'un éco-hameau, bien intégré dans le paysage, constitué de 5 à 6 logements. Une démarche d'étude est en cours avec le CAUE et le PNC. Le secteur fait d'ailleurs l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLU.

Véronique Lieven évoque les enjeux liés à Natura 2000. L'évaluation environnementale est en effet lacunaire sur certains points. Il manque une spatialisation des données environnementales qui permettrait de connaître précisément les enjeux sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. Des investigations complémentaires seront à mener si besoin.

Suite à une question d'Alain Lagrave, Benoît Robin précise que le PNC est Personne Publique Associée et a donc suivi le projet de PLU. La Charte du PNC est respectée. Le PNC a également fait des remarques sur des règles pratiques de construction.

Eric Chevalier revient sur des chiffres de consommation d'espace du rapport de présentation. Les zones à urbaniser occuperaient 6,1 ha pour l'accueil de 80 habitants (environ 20 familles), soit 3 000m<sup>2</sup>/famille, ratio trop élevé. Il se demande donc de quelle nature sont les terres.

Benoît Robin répond que les terres agricoles ont été évitées au maximum, ainsi que le démontre l'étude agricole. Le principe de construction en continuité de l'urbanisation existante a été appliqué. Au regard de ces 2 critères, des arbitrages ont parfois été faits.

Christine Mary détaille des chiffres des surfaces reprises dans le rapport de la DDT.

M. le maire, Benoît Robin et Floriane Rouge se retirent pour laisser les membres délibérer.

Pour Alain Lagrave, la cartographie des espaces naturels n'est pas claire. Les rivières, les forêts, etc. ne sont pas pris en compte.

Véronique Lieven rappelle que des compléments sur les espaces naturels sont attendus. La commune s'est beaucoup focalisée sur l'accueil de nouvelles populations. Le document doit être amélioré, pour tenir compte notamment des enjeux liés à Natura 2000 au regard des zones à urbaniser, et apporter des précisions sur les chiffres de consommation d'espace. Pour autant, elle salue l'effort de la commune et souligne que l'on comprend bien la démarche de ce PLU.

Robert Aigoïn fait remarquer qu'élaborer un PLU est un sacerdoce pour les communes. Il s'agit de s'attaquer à des questions de fond et les exigences lui semblent parfois plus importantes en milieu rural.

Les membres procèdent au vote. On compte 12 votes favorables et 3 abstentions.

**La commission émet un avis favorable.**

po La directrice départementale adjointe



Véronique LIEVEN