



**PRÉFET  
DE LA LOZÈRE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

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

**COMPTE-RENDU DE LA RÉUNION DU VENDREDI 4 NOVEMBRE 2022**

**PRÉSIDENCE :**

---

Christophe DONNET	Chef du service aménagement et logement de la DDT
-------------------	---

---

**PERSONNES PRÉSENTES :**

---

André DELRIEU	Fransylva Lozère
Bruno GUARDIA	Direction Départementale des Territoires
Noël LAFOURCADE	PETR du Gévaudan
Claude LHUILLIER	Ligue de Protection des Oiseaux
Christian MALAVIEILLE	COFOR 48
Xavier MEYRUEIX	Directeur de la SAFER
Pierre PRIVAT	Jeunes Agriculteurs
Vincent REMISE	Maire du Buisson
David TRAUCHESSEC	Coordination Rurale
Sèverine VAN DE VELDE	Confédération Paysanne
Jean-Louis VAYSSIER	Fédération Départementale des Chasseurs

---

**MANDATS :**

---

Alain LAGRAVE	Conservatoire des Espaces Naturels à Claude LHUILLIER
Olivier MAURIN	Maire de Prévencières à Vincent REMISE
Emmanuelle VERGNOL	Institut National de l'Origine et de la Qualité à Christophe DONNET

---

Assistait également à la commission :  
- Sabine MUSLEWSKI de la DDT

Après avoir remercié les participants, M. le Président 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 VENDREDI 4 NOVEMBRE 2022

## Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Cévenne des Hauts Gardons

Benoît Robin, de l'agence Robin & Carbonneau, présente le dossier en présence de :

- Pierre Plagnes, maire de Saint Martin de Lansuscle,
- Philippe Flayol, maire de Moissac Vallée Française,
- Jean Hannart, maire de Sainte Croix Vallée Française,
- Cécile Urrusty, adjointe au maire de Saint Etienne Vallée Française et vice-présidente de la communauté de communes des Cévennes au Mont Lozère,
- Floriane Rouge, agent de développement à la communauté de communes des Cévennes au Mont Lozère.

Le PLUi concerne 8 communes (Bassurels, Gabriac, Moissac Vallée Française, Molezon, le Pompidou, Sainte Croix Vallée Française, Saint Etienne Vallée Française et Saint Martin de Lansuscle), appartenant toutes à un territoire de montagne, rural, se répartissant dans 2 vallées, la vallée française et la vallée du Tarnon.

La carte d'occupation du sol fait apparaître une forte présence des forêts, milieux semi-naturels et territoires agricoles. Seul Saint Étienne Vallée Française présente une réelle tâche urbaine. L'habitat est en effet très dispersé, avec une implantation traditionnelle de type Cévenole sur les pentes. Il s'agit donc, sur ce territoire, de faire de la planification de l'urbanisme sans toutefois rompre avec son identité et son type d'habitat, obligeant ainsi à se questionner au regard de la loi Montagne et de la continuité de l'urbanisme. À noter qu'une partie importante du territoire est située en zone cœur du Parc national des Cévennes.

On compte 1 604 habitants en 2018. La population est en baisse et vieillissante. L'enjeu est donc de maintenir et d'attirer une nouvelle population, pour maintenir une activité et des services dans les communes. Le constat d'une baisse continue de la taille des ménages et la décohabitation expliquent que le besoin en logements est augmenté à population égale. Constat fait également à l'échelle nationale sur la période 2013-2018. Par conséquent, on constate un besoin récurrent en logements alors plus que le nombre de résidences secondaires est très important. Elles sont même majoritaires. À noter le recensement de 166 logements vacants.

En termes de logement, la difficulté réside dans l'impossibilité d'imposer un statut d'occupation. Il existe tout de même quelques leviers pour résorber le logement vacant. Il n'en reste pas moins qu'alors même qu'il y a des capacités d'accueils sur le territoire, ces leviers sont difficiles à mobiliser, et les problèmes d'accès au logement subsistent. S'ajoute à cela l'inadaptation des logements aux besoins actuels, avec des logements trop grands et anciens, ne répondant pas notamment aux normes de la réglementation thermique.

L'offre locative est faible, ce qui est dommageable sachant que la location amorce souvent un parcours résidentiel, qui favorise l'implantation d'une nouvelle population.

Le rôle fondamental de l'agriculture dans l'économie du territoire est à souligner. De nouvelles entreprises cherchent aussi à s'implanter. Le potentiel touristique est significatif. Les établissements se répartissent ainsi : 60 % dans le tertiaire, 22 % dans la construction, 6 % dans l'administration publique et la santé, le reste dans l'industrie.

En s'intéressant à la consommation d'espace, on constate qu'en 2022, les surfaces urbanisées représentent 1,95 % et que 10,63 hectares ont été consommés sur la dernière décennie, soit 0,05 % du territoire. Les capacités de densification/mutation des espaces bâtis s'analysent par catégorie : dents creuses, division parcellaire dans un bourg ou en dehors, logements vacants, résidences secondaires, bâti ruiné à restaurer, mutation/changement de destination. Le total est estimé à 80 logements, chiffre à considérer avec toutes les réserves liées à la nature même des catégories.

Le patrimoine bâti et culturel est présenté à l'aide de photos.

La dynamique agricole est analysée grâce à une étude du COPAGE. Il en ressort que la question du renouvellement des exploitants est importante avec une prédominance des exploitants de plus de 40

ans. La protection des terres agricoles et la cohabitation habitat / espace agricole sont des enjeux importants. Où peut-on implanter l'habitat considérant que la loi Montagne impose la continuité mais que les espaces en continuité sont souvent des terres agricoles ?

Pour le volet forestier, le diagnostic a été mené par la forêt privée Gardoise et Lozérienne. La fermeture des espaces, la gestion de la châtaigneraie et les risques d'incendies sont les problématiques identifiées par cette étude. Sur toutes les communes, la surface boisée progresse depuis 1950.

Les protections environnementales sont ensuite énumérées : ZICO, ZNIEFF, Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, Parc National des Cévennes, Patrimoine UNESCO, zones humides.

Sur la base de ce diagnostic, les choix retenus pour le PADD sont les suivants :

- 1 - économie et qualité de vie – Revitaliser le territoire, développer l'emploi et l'activité ;
- 2 - habitat et développement – Accueillir des habitants ;
- 3 - environnement et paysages – Préserver les espaces naturels et l'environnement, lutter contre la fermeture des espaces ;

avec des objectifs de + 225 habitants à l'échéance 2035, + 115 logements dont 30 % au moins dans les espaces bâtis existants.

Les différentes zones du PLUi sont ensuite présentées.

Les zones urbaines comprennent des zones UA qui correspondent aux centres anciens, au tissu dense et patrimonial, des zones UB qui correspondent aux extensions, au tissu bâti de densité modérée, et les zones UE qui correspondent aux zones d'activités.

Les zones à urbaniser comprennent des zones OAU bloquées qui correspondent aux espaces à urbaniser actuellement non desservis par les réseaux, et des zones 1AU pouvant accueillir des constructions au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ou lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Commune par commune, les zones U et AU sont localisées.

Un zoom est fait sur Saint Martin de Lansuscle où 3 zones AU ont été prévues en discontinuité de l'urbanisation existante par dérogation, pour éviter la dégradation des espaces agricoles et des prairies maigres de fauches d'intérêt écologique remarquable bordant les espaces habités. À noter que cette urbanisation en discontinuité est proposée à l'appui d'une analyse paysagère dans une forme qui correspond à l'habitat dispersé du territoire.

Un zoom est également fait sur le centre-bourg de Saint Étienne Vallée Française, soumis à la production d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Ici, le choix a été fait de la construction d'une résidence seniors sur des prairies maigres de fauche mais à proximité des services. Des règles pour minimiser l'emprise au sol du bâti ont été édictées pour maintenir une part de prairies.

Au sein de la zone agricole, le PLUi distingue des **zones agricoles génériques** qui peuvent admettre tout type de constructions nécessaires à l'exploitation agricole, des **zones agricoles protégées** en zone cœur du Parc National des Cévennes et au niveau de zones propices, telles que les terres planes facilement cultivables, les espaces présentant un grand intérêt paysager, et des **sous-secteurs de jardins**, qui correspondent principalement aux bancels autour des bourgs et hameaux, dans lesquels s'applique le principe d'inconstructibilité, mais où sont autorisés les abris de jardins.

Le classement en zone agricole s'est fait sur la base des critères suivants : secteurs consacrés à une exploitation agricole issus du diagnostic agricole, secteurs pour une exploitation future, les châtaigneraies à fruits, les espaces agricoles de la zone cœur du Parc National des Cévennes, les zones propices à l'agriculture et les sous-secteurs de jardins.

Le règlement de la zone A permet une évolution des habitats présents et la restauration de ruines si elles sont répertoriées.

Au sein de la zone naturelle, le PLUi distingue des **zones naturelles génériques** dans lesquelles s'applique un principe de constructibilité très limitée, des **secteurs naturels de loisirs** qui comprennent les campings, villages de gîtes, structures touristiques, et les espaces destinés au développement de projets agri-touristiques, repérés dans le diagnostic agricole, et des **secteurs naturels protégés** correspondant principalement à la zone cœur du Parc National des Cévennes.

Le règlement de la zone N permet l'extension limitée des habitations, le changement de destination pour un bâtiment identifié à Gabriac, une magnanerie qui accueillerait de l'habitat et des équipements publics, un projet mené avec l'aide du CAUE.

Le PLUi définit 3 Espaces Boisés Classés qui permettent le classement d'individus.

Le PLUi identifie et protège également les principales trames vertes qui présentent un intérêt à la fois paysager et écologique, en s'appuyant sur les dispositions du code de l'urbanisme (L151-19 et L151-23).

De même, le patrimoine bâti est protégé dans le PLUi, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Le bilan de la consommation des zones AU fait apparaître une consommation de 5,39 ha en extension pour une consommation totale de 9,55 ha. On distingue ici l'urbanisation en extension de l'urbanisation à l'intérieur des espaces bâtis. La consommation d'espace prévisionnel est légèrement plus faible que la consommation d'espace de la décennie passée. En effet, lors de la décennie passée, 10,63 ha ont été consommés pour une population en baisse (- 80 habitants), alors que pour la prochaine décennie, la consommation d'espace est couplée à une augmentation de la population.

Le PLUi permet également de diminuer la consommation des prairies maigres de fauche, car elles sont bien identifiées dans le PLUi, ce qui n'était pas le cas jusqu'alors, les communes étant au Règlement National d'Urbanisme.

M. le maire de Sainte Croix Vallée Française revient sur les secteurs soumis à OAP. Concernant la ZAE en extension de celle de Moissac Vallée Française, il s'agit de répondre à un besoin urgent d'installer des artisans et de développer les entreprises existantes. Le secteur de la Pause, situé à moins d'un km du centre, est destiné à accueillir en partie de l'habitat participatif, en limitant l'emprise en sol et donc en construisant plutôt en hauteur. Le bourg fait également l'objet d'OAP, prévoyant des opérations pour développer le centre-bourg selon la logique du PLUi.

Claude Lhuillier demande où en est le projet d'entreprise de lavage de contenants en verre. M. le maire indique que le projet en est encore au stade de l'intention, même si on connaît le besoin. Floriane Rouge précise qu'un travail est en cours en lien avec l'école des Mines.

M. le maire de Saint Martin de Lansuscle précise que les « hameaux nouveaux » ont été approuvés par la commission des sites. Il confirme que les artisans sont en demande de places dans des zones d'activités et qu'il y a un besoin. Il évoque la présence du Parc National des Cévennes et de zones Natura 2000, qui impose des règles spécifiques, et souligne la cohérence des projets au regard de ces protections.

M. le maire de Moissac Vallée Française parle de l'évolution démographique. Il y avait en 1850 4 fois la population actuelle. Aujourd'hui, on a un solde naturel négatif, et une population qui se développe au coup par coup grâce au solde migratoire. Il fait remarquer que les Cévenols sont attachés à leurs biens. Il n'y a donc pas de marchés foncier et locatif. Il donne l'exemple du Pompidou qui a perdu son école en 2008 et dont la population diminue. A contrario, Moissac a gardé son école et la population s'est maintenue. Le maintien des services publics permet donc d'attirer une population jeune sur les territoires. De fait, il se dit attaché à la présence de zones d'activités. Il cite les entreprises présentes à Moissac : Solair'Elec (4 salariés) et la Coopérative du Pélardon (19 salariés).

Claude Lhuillier souhaite faire des observations concernant le volet biodiversité du PLUi. Il a constaté des manques concernant les « habitats naturels » : la cartographie des habitats d'intérêt communautaire, les « habitats rocheux » dont il a déjà été question en CDPENAF, qui comprennent les bancels, les murets, etc., où vivent par exemples le lézard Ocellé et la couleuvre de Montpellier. Il fait également référence à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale attirant l'attention sur les prairies maigres de fauche.

M. le maire de Saint Martin de Lansuscle avait pris en compte les remarques faites en CDPENAF à l'occasion de l'examen de dossiers (délibérations motivées pour déroger au principe de continuité) sur sa commune, et avait pris contact avec le technicien Natura 2000.

M. le maire de Sainte Croix Vallée Française indique que le territoire a fait l'objet d'une labellisation « Réserve étoilée », en lien avec la préservation de la biodiversité.

Claude Lhuillier poursuit les observations relatives à la biodiversité.

À Saint Étienne Vallée Française, il demande le retrait de la parcelle 343 de la zone UB en raison de la présence du Léopard Ocellé, inscrit à la convention de Bern. Benoît Robin pense qu'il est possible de trouver un outil pour arriver à un consensus, car cette parcelle a été classée en zone UB pour des raisons de composition urbaine et ne peut pas être logiquement déclassée dans son ensemble.

Au niveau de la ZAE de Moissac Vallée Française/Sainte Croix Vallée Française, on distingue une zone d'écoulement des eaux, qui est un corridor biologique. Une zone tampon au niveau des valats est à prévoir pour préserver ce corridor. Benoît Robin indique que la ZAE est classée en OAUE. L'ouverture à l'urbanisation n'y est possible qu'après modification ou révision du PLUi. Il y aura donc des études opérationnelles qui permettront d'apporter des précisions.

Claude Lhuillier signale également la présence du Léopard Ocellé sur la zone UBnc du Pompidou (observations faites en 1995/2000). Il demande de nouvelles investigations sur ce secteur. Benoît Robin indique que tous les murets à préserver ont été identifiés, ce qui doit permettre la préservation de l'habitat du Léopard Ocellé.

Claude Lhuillier signale également la présence d'habitats de la couleuvre de Montpellier ou d'espèces d'oiseaux telles la pie grièche, auxquels il convient d'être attentif. Il s'interroge sur la rédaction d'Atlas de la Biodiversité Communale (ABC de la biodiversité) sur le territoire. M. le maire de Saint Martin de Lansuscle répond qu'un tel atlas est en cours d'élaboration sur Sainte Croix Vallée Française.

Benoît Robin propose que ces données soient transmises à la communauté de communes pour être intégrées au document.

Christian Malavielle s'interroge sur les usages des forêts et le risque incendie. M. le maire de Saint Martin de Lansuscle indique que la majeure partie des forêts est gérée par l'ONF et que le risque incendie est bien pris en compte. M. le maire de Sainte Croix Vallée Française fait référence aux Obligations Légales de Débroussaillage, qui permettent de lutter efficacement contre le risque incendie. Il indique cependant que des difficultés persistent concernant l'aménagement de pistes DFCI. M. le maire de Saint Martin de Lansuscle précise qu'en effet, un chantier de création de piste est actuellement à l'arrêt, un propriétaire refusant le passage par sa propriété. Les services de l'État ont été sollicités.

Benoît Robin rappelle que la thématique forestière est bien abordée dans le PLUi. Floriane Rouge évoque également la charte forestière Sud-Lozère portée par le PETR Sud-Lozère.

Séverine Van de Velde revient sur les chiffres de la décennie passée, à savoir une perte de 80 habitants mais 10 ha consommés, et se demande quels types d'espaces sont concernés. Pour Benoît Robin, s'il est difficile de caractériser les espaces correspondants, la consommation s'explique par la rétention foncière, la vacance et la forte proportion de résidences secondaires. Pour éviter la consommation d'espaces à l'avenir, on peut donc jouer sur la vacance. Il s'agit par exemple de réinvestir les logements vacants en cœurs de villages en articulant l'habitat avec des espaces extérieurs privatifs ou collectifs (jardins, espaces de nature) puisqu'ils en sont actuellement dépourvus mais correspondent à un besoin des populations. On trouve à Sainte Croix Vallée Française des logements mais dépourvu de jardin.

Séverine Van de Velde se demande si l'objectif démographique affiché dans le PLUi n'est pas surévalué, auquel cas, il y a aussi, à l'avenir, un risque de consommation d'espace découplé d'une hausse de population comme lors de la décennie passée. Benoît Robin précise qu'il existe des mesures de suivi du PLUi, et que le document peut donc évoluer.

Pour Séverine Van de Velde, la collectivité aurait pu faire le choix de ne pas créer de zone OAU (bloquée) mais de revoir son PLUi si besoin. Benoît Robin explique qu'il est plus facile de redonner une vocation agricole ou naturelle à des terrains classés constructibles que l'inverse. De plus, si ces terrains ne sont pas construits dans les 6 ans, se posera la question de leur rendre leur vocation agricole ou naturelle.

Floriane Rouge fait remarquer que le Règlement National d'Urbanisme ne permet pas actuellement de protéger les zones agricoles. Le PLUi a le mérite de rendre possible l'accueil de population, en ayant un projet de territoire.

Bruno Guardia revient sur le chiffre annoncé dans le rapport de présentation, d'une densité prévisionnelle en 2035 de 6,5 logements/ha dans le cadre des extensions urbaines. La densité est ici faible, et il se demande si par exemple, la pente des terrains a été prise en compte pour leur classement en zone constructible. Benoît Robin répond qu'à l'échelle d'un document de planification, on ne connaît pas toutes les contraintes opérationnelles. Mais toutes les surfaces affichées constructibles

dans le PLUi ne seront pas artificialisées. Pour autant, le choix a été fait de ne pas retirer des zones constructibles ces surfaces qui ne seront pas artificialisées.

Bruno Guardia attire cependant l'attention sur l'avis de la MRAE qui pointe quelques contradictions qu'il conviendra de justifier. C'est le cas par exemple du choix de rendre constructible des prairies maigres de fauche. Est-ce que des prairies maigres de fauche ont aussi été identifiées dans des zones agricoles constructibles ? Benoît Robin précise que ces prairies ont toutes été classées en zone Ap (Agricole protégé) sauf une.

Suite à une question Claude Lhuillier, Bruno Guardia précise que le suivi des PLU/PLUi est assuré par la collectivité qui doit faire un bilan tous les 6 ans. Il constate que ce bilan n'est pas toujours fait.

M. le maire de Sainte Croix Vallée Française déplore le manque de moyen pour assurer cette mission.

Benoît Robin précise que le bilan des 6 ans permet avant tout d'analyser les zones 1AUB, prévues pour, une urbanisation à court ou moyen terme.

Les représentants des communes et de la communauté de communes sortent pour laisser les membres délibérer.

Christophe Donnet dit le soutien des services de l'État à la démarche de PLUi. Il s'agit d'un territoire complexe et le PLUi apporte une plus-value par rapport au Règlement National d'Urbanisme.

Noël Lafourcade revient sur les OAP, dans lesquelles il ne serait pas possible de réglementer les matériaux des constructions. Ce point reste à vérifier. Il trouve que l'évolution de la population est ambitieuse et s'inquiète de la problématique du mitage.

Claude Lhuillier souhaite que ses observations relatives aux habitats rocaillieux et secs figurent dans l'avis de la CDPENAF et soient pris en compte dans le règlement du PLUi. Il souhaite également que ses remarques relatives à la zone d'activités de Moissac Vallée Française soient également prises en compte.

Bruno Guardia insiste sur la nécessité d'une meilleure justification de la densité des constructions et du choix de rendre constructible des prairies maigres de fauche.

Les membres procèdent au vote. On compte 1 abstention et 13 votes favorables.

**La commission émet un avis favorable.**

Le chef du service aménagement et logement



Christophe DONNET