

# CRR 12

---

## Commune de PONT DE MONTVERT – SUD MONT LOZERE (48) Plan Local d'Urbanisme

Compte-rendu de **réunion n°12 du 25 mai 2021**  
Pont-de-Montvert Sud Mont Lozère – Salle polyvalente de Pont-de-Montvert – 18h00

---

### OBJET DE LA RÉUNION :

Réunion Publique de concertation : Présentation de la démarche et du règlement.

### PERSONNES PRÉSENTES :

#### Maitrise d'ouvrage :

- |   |   |
|---|---|
| • Stephan MAURIN, maire                       | > Commune de Pont de Montvert – Sud Mont Lozère |
| • Michèle BUISSON, 1 <sup>ère</sup> adjointe  | > Commune de Pont de Montvert – Sud Mont Lozère |
| • Fabienne MOLINES, 3 <sup>ème</sup> adjointe | > Commune de Pont de Montvert – Sud Mont Lozère |
| • Christelle FOLCHER, adjointe                | > Commune de Pont de Montvert – Sud Mont Lozère |
| • François FOLCHER, adjoint                   | > Commune de Pont de Montvert – Sud Mont Lozère |
| • Clara ARBOUSSET, conseillère                | > Commune de Pont de Montvert – Sud Mont Lozère |
| • Julie DELES, conseillère                    | > Commune de Pont de Montvert – Sud Mont Lozère |
| • Cyril DJALMIT, conseiller                   | > Commune de Pont de Montvert – Sud Mont Lozère |
| • Olivier MALERCHANNE, conseiller             | > Commune de Pont de Montvert – Sud Mont Lozère |

#### Urbaniste :

- |                                      |                             |
|--------------------------------------|-----------------------------|
| • Benoit ROBIN, architecte urbaniste | > Agence Robin & Carbonneau |
|--------------------------------------|-----------------------------|

#### Public :

- Une trentaine de personne en présentiel
- + diffusion de la réunion en visioconférence

### DÉROULEMENT DE LA RÉUNION :

La réunion débute à 18h15

La réunion vise à présenter le travail réalisé pour l'élaboration du PLU. Il s'agit de faire un balayage complet de la procédure, depuis son contexte et son cadre législatif, jusqu'au projet de règlement et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, en passant par les objectifs retenus pour le PADD.

---

B. Robin procède à un exposé au moyen d'une vidéo-projection (cf. Annexe 1 ci-jointe). L'exposé se décompose en 4 parties :

1. Rappel de la procédure d'élaboration du PLU
2. Les orientations retenues pour le PADD
3. Les principes retenus pour le zonage et le règlement
4. Les principes retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation<sup>1</sup>

A l'issue de chacune des parties, un temps est consacré aux questions et remarques du public.

Dans ces conditions, ont été abordés les thèmes / points suivants :

Point abordé : <b>Procédure</b>	
Observations / questions du public	Réponses / décisions de la maîtrise d'ouvrage + urbaniste
Comment la concertation et l'enquête publiques peuvent contribuer à l'évolution du projet de PLU ?	<p>L'objectif de la concertation, puis de l'enquête publique, consiste à informer le public des choix retenus par la collectivité et leur traduction dans le projet de règlement, pour que chacun puisse faire part de ces remarques pour l'amélioration du document d'urbanisme.</p> <p>La concertation se poursuit jusqu'à l'arrêt du document, elle est organisée par la collectivité. L'enquête publique a lieu après l'arrêt du projet, elle est animée par un commissaire enquêteur indépendant désigné par le Tribunal Administratif.</p> <p>A ce stade, le public est informé que les documents réglementaires présentés sont encore provisoires, qu'ils appellent à être modifiés en vue de l'arrêt du PLU, notamment pour intégrer les remarques des PPA formulées lors de la dernière réunion du 5 mai 2021, et pour prendre en compte les remarques du public.</p> <p>Les documents appellent à être mis à disposition du public sur le site Internet de la Communauté de Commune des Cévennes au Mont Lozère, pour que chacun puisse les étudier en détail et faire part des remarques qui n'auraient pu être formulées ce soir.</p>
Le PLU approuvé peut-il connaître des évolutions ?	<p>Oui, le PLU n'est pas « gravé dans le marbre » : s'il reste opposable tant qu'il n'est pas abrogé ou révisé/modifié, il peut effectivement connaître des évolutions. Plusieurs procédures sont envisageables selon les enjeux et les ajustements, plus ou moins importants, à apporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Mise à jour</i> (pour ajouter des annexes par exemples) ;</li> <li>• <i>Modification</i> (pour changer le règlement et les OAP, dès lors qu'il ne s'agit pas de réduire une zone agricole ou naturelle ou de réduire un espace boisé classé. Il existe aussi un régime de modification « simplifiée », lorsque les changements apportés sont minimes ou qu'il s'agit de réparer une erreur matérielle) ;</li> <li>• <i>Révision allégée</i> (lorsque les ajustements conduisent à réduire une zone agricole ou naturelle ou à réduire un espace boisé classé, sans remettre en cause le PADD) ;</li> <li>• <i>Révision générale</i> (lorsque le PADD doit être revu : cela s'apparente à une nouvelle élaboration).</li> </ul>

<sup>1</sup> Seul le secteur de Fraissinet Bourg est analysé, pour comprendre le principe d'application des OAP. Les autres secteurs sont joints à ce compte-rendu. NB : Celui de Fontchaldette doit évoluer significativement.

Point abordé : <b>PADD</b>	
<i>Observations / questions du public</i>	<i>Réponses / décisions de la maîtrise d'ouvrage + urbaniste</i>
Comment sont déterminés les objectifs démographiques	<p>Les objectifs démographiques retenus pour le PADD sont l'expression d'un choix politique qui se fonde sur le diagnostic, inclus au rapport de présentation du PLU. Ce diagnostic se fonde sur des statistiques officielles (Insee).</p> <p>Les objectifs retenus ne sont pas seulement une « prolongation » de la courbe de l'Insee : la collectivité peut arbitrer sur les perspectives d'évolution de cette courbe, à la hausse ou à la baisse selon l'orientation de son projet politique.</p> <p>NB : Ces arbitrages doivent être réalistes, et tenir compte du contexte territorial et de la loi montagne (capacités d'accueil limitées).</p>

Point abordé : <b>Règlement</b>	
<i>Observations / questions du public</i>	<i>Réponses / décisions de la maîtrise d'ouvrage + urbaniste</i>
Comment est déterminée l'appartenance aux zones agricole et naturelle ?	<p>Le classement en zone agricole ou naturelle se fonde sur un travail de diagnostic (dont les principales conclusions seront présentées dans le rapport de présentation du PLU).</p> <p>Une enquête agricole, conduite par notre partenaire, le Copage, a permis d'identifier les exploitations agricoles et les besoins en termes de constructibilité agricole. Ces études ont été complétées par un repérage de terrain (+ prise en compte des données disponibles).</p> <p>Concernant la zone naturelle, elle est déterminée par l'identification des espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, en raison des enjeux écologiques (Natura 2000, etc.) ou de la présence d'exploitations ou d'espaces forestiers. Les risques naturels constituent également un critère pris en compte.</p>
Pourra-t-on reconstruire les ruines ?	<p>En zone urbaine, oui, sans trop grande restriction, selon les dispositions prévues par le règlement de la zone.</p> <p>En zone agricole et naturelle, en dehors des destinations admises dans la zone, la restauration du bâtiment pourra être admise sous réserve qu'il reste l'essentiel des murs porteurs et sous réserve que son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien (sous réserve aussi de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment).</p> <p>En plus de ces conditions, il faudra pour restaurer une habitation qu'elle puisse disposer d'eau potable, d'un assainissement répondant à la réglementation en vigueur et que l'accès et la défense vis à vis des risques puissent être assurés.</p> <p>Dans la zone cœur du PNC, il conviendra aussi de se référer aux dispositions du décret régissant les occupations et utilisations du sol (qui sera annexé au PLU).</p>

L'habitat est-il possible en zone agricole ?	En zone agricole, les seules habitations nouvelles admises sont celles qui sont nécessaires à l'exploitation agricole : c'est à dire l'habitation des exploitants agricoles qui exercent une activité nécessitant une présence permanente à proximité de l'exploitation.
Le règlement tient-il compte de la ZPPAUP ?	Oui, le règlement intègre la ZPPAUP en tant que servitude d'utilité publique.
Alors que les prix du foncier et de l'immobilier sont en hausse, le PLU peut-il contribuer à la production d'une offre de logement abordable ?	Le PLU peut prendre des dispositions pour obliger à la production d'une certaine proportion de logement locatif social dans les opérations. NB : Par exemple dans les zones urbaines et à urbaniser, le PLU prévoit que pour toute opération produisant au moins 4 logements, ou représentant une surface de plancher (SdP) d'habitat supérieur à 300 m <sup>2</sup> , une part minimale de 25% des logements doit être consacrée aux Logements Locatifs Sociaux (LLS). Le PLU définit aussi des zones à urbaniser sur des terrains de la collectivité, qui entendent les aménager pour développer une offre de logement à bon marché.
Les certificats d'urbanisme restent-ils valables ?	Oui les certificats d'urbanisme (et les Permis de construire) continuent à produire leurs effets pendant leur durée de validité.
Est-il tenu compte de la capacité des réseaux d'eau potable ?	Oui, c'est aussi ce qui conduit à classer certains secteurs en zone à urbaniser (AU) quand les équipements publics (de distribution d'eau potable notamment) ne disposent pas de capacités suffisantes. Le PLU contiendra des Annexes Sanitaires qui décriront l'état des réseaux et qui expliciteront les mesures prises pour mettre en adéquation l'évolution des besoins et des ressources.
Le PLU prévoit-il des Espaces Boisés Classés (EBC) ?	Le PLU ne prévoit pas de surfaces en EBC pour l'instant. Il est toutefois envisagé de classer des individus (arbres) remarquables.
Le règlement prévoit-il des dispositions pour la mise en valeur du patrimoine architectural (morphologie, matériaux, etc.) ?	Oui, le règlement comporte des dispositions, concernant les aspects extérieurs des constructions, plus ou moins strictes selon les zones. Cela concerne : les modes d'implantation, la morphologie bâtie, les formes des toitures, l'alignement des baies, etc. L'objectif est de permettre une réinterprétation contemporaine des formes traditionnelles pour favoriser une insertion harmonieuse des nouvelles constructions avec les plus anciennes. NB : le PLU doit s'attacher aux questions « d'aspects » plus qu'aux questions de matériaux (même s'il est fait référence à la nature de certains d'entre eux : pierre, bois, métal, etc.) NB : Un échange avec l'Architecte des Bâtiments de France avait eu lieu lors de l'élaboration du PLU de Fraissinet-de-Lozère pour s'assurer que les dispositions du règlement prenaient suffisamment en compte les enjeux de préservation du patrimoine architectural. Certaines des dispositions élaborées avec son concours ont servi à nourrir le règlement du PLU de la commune nouvelle.

<p>Le développement touristique (résidences secondaires) n'est-il pas dommageable pour l'habitat permanent ? N'y-a-t'il pas un risque en matière de stationnement (insuffisant) ?</p>	<p>Le PLU ne peut imposer un statut d'occupation des logements (il ne peut interdire les résidences secondaires), il peut en revanche s'interroger sur les mesures de nature à intéresser une installation à l'année. Il a quelques marges de manœuvre concernant la question du stationnement, dont il peut réglementer la production pour chaque type de projet. Il peut aussi mobiliser des outils de maîtrise foncière (emplacement réservé par exemple) pour réaliser des aires de stationnement public.</p>
<p>Est-il vrai que le PLU ne comportera pas de Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ?</p>	<p>Oui. Depuis la loi ALUR, le COS qui était considéré comme un outil de modération de la densité, contraire à l'objectif de renouvellement urbain poursuivi par le législateur, a été supprimé.</p>

Point abordé : <b>OAP</b>	
<i>Observations / questions du public</i>	<i>Réponses / décisions de la maîtrise d'ouvrage + urbaniste</i>
<p>Qu'est il prévu sur le secteur d'OAP de Fontchaldette, en cours d'évolution ?</p>	<p>Il est envisagé, avec le concours du CAUE, un projet alternatif sur le secteur Fontchaldette. En effet, il est prévu un déplacement des services techniques départementaux de leur site actuel, à Fontchaldette, pour un nouveau site le long de la RD35, au-dessus de Racoules (La Pare). L'emprise ainsi libérée pourrait accueillir une partie de l'habitat initialement prévu dans l'OAP Fontchaldette. Cette alternative est opportune, car elle éviterait d'engager des aménagements coûteux pour desservir des terrains difficilement accessibles (en hauteur par rapport à la RD998 et en pente). Surtout cela permettrait de réduire significativement la consommation d'espace en extension en privilégiant le renouvellement urbain. Les besoins en logements non couverts sur le site des services techniques pourraient se reporter sur le bourg de Fraissinet qui présente une opportunité foncière, jusque là partiellement mobilisée (parcelle 819). Ce projet est encore en cours d'élaboration, il conviendra d'être attentif aux documents mis à disposition sur le site Internet de la Communauté de Communes des Cévennes au Mont Lozère, pour se tenir informé des évolutions envisagées, et pour pouvoir y réagir.</p>

La réunion de travail s'achève à 13h10.

*fin du Compte-Rendu.*

Rédacteur :  
Agence ROBIN & CARBONNEAU.