

Commune de Villefort

Département de la Lozère

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Compte-rendu de la réunion publique du mercredi 27 mars à 18h00 dans la salle de la Forge

Personnes présentes :

Pour la Mairie de Villefort :

- Jean-Claude BAJAC-LEYANTOU, Maire
- Jean-Claude ROUX, 1^{er} Adjoint
- Céline CAILLON, 3^{ème} Adjointe
- Carole MICHEL, Secrétaire Générale
- Noémie THOMAS, Agent de développement territorial, communauté de communes Mont-Lozère

Bureau d'études ADELE SFI :

- Stéphane FILIPPA, Gérant d'ADELE SFI

Objet :

Cette réunion publique avait pour objet la présentation du projet de PLU dont :

- Dernières modifications du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Présentation du projet de règlement et du projet de zonage.

Après une introduction de la réunion faite par Monsieur le Maire, Monsieur Filippa (du bureau d'études ADELE SFI) effectue une présentation de l'avancement de la révision du PLU et plus particulièrement des modifications apportées au PADD depuis la réunion publique du 12 mai 2023 ainsi que le projet de règlement, de zonage et d'OAP thématique « Trames Vertes et Bleues ». Il s'agit ainsi de partager le travail effectué avant de poursuivre la procédure de révision du PLU engagée, sachant que le PADD doit faire l'objet d'un débat en conseil municipal (celui-ci pourrait avoir lieu au mois d'avril de cette année) avant l'arrêt du projet de révision du PLU en conseil municipal qui devrait avoir lieu fin juin ou juillet 2024.

Des échanges entre les représentants de la commune, le bureau d'études et le public ont lieu au fur et à mesure de la présentation. Ils ont tourné autour des principaux sujets suivants :

- Loi Climat et résilience du 22 août 2021, objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Au regard des limites posées par le projet révisé, du peu de projets mentionnés et de zones constructibles nouvelles, la question est posée par un intervenant, de l'intérêt de procéder à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

La commune explique les documents d'urbanisme s'inscrivent aujourd'hui dans de nouvelles contraintes, érigées dans un contexte de sobriété foncière et de préservation de l'environnement. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 notamment, a mis en place un objectif "Zéro Artificialisation Nette" (ZAN). Il est prévu à terme que de limiter toute artificialisation des sols et d'étendre ainsi l'urbanisation sur des zones naturelles. Ces contraintes s'appliquent au niveau national sans distinction entre les situations géographiques des communes françaises. Malgré sa topographie Villefort se voit donc appliquer également ces objectifs de sobriété. La consommation d'espace permise est donc limitée à environ 1ha. Sont notamment mentionnés par leur propriétaire, à titre d'exemple, les terrains situés vers Gratassac, qui souhaiterait les voir constructible. En sus de cette logique de réduction de la consommation d'espace, la commune mentionne le fait que dans ce secteur, les réseaux nécessaires ne sont pas prévus.

En conséquence, les territoires ne sont plus appelés à se développer en extension, il s'agira à l'avenir de reconstruire sur la ville. Un habitant et entrepreneur du bâtiment sur la commune explique alors que la rénovation de l'ancien est coûteuse et n'offre pas les performances du bâti neuf. Il est donc compliqué de vouloir accueillir des familles, dans des territoires dont la démographie est en baisse sur les dernières dizaines d'années, avec de telles contraintes. Il évoque aussi que des aides financières existent pour permettre de construire sur des reconversions de friches.

- Zone d'activité économique et accueil des entreprises

Suite à la présentation de la modification du PADD consistant au classement en zone naturelle d'une zone AUE, sur laquelle était initialement prévu l'accueil d'un centre technique du Conseil Départemental, un intervenant interroge la commune sur les possibilités d'accueil d'entreprises à Villefort. La compétence des zones d'activités économiques est une compétence attribuée à la communauté de communes. A ce jour, aucun projet de ZAE n'est envisagé par la communauté de communes Mont-Lozère, il n'est donc pas possible de prévoir de zone dédiée à tel un projet dans le PLU (d'autant que les réserves foncières classées en zones AU « bloquées » dans les PLU doivent être ouvertes à l'urbanisation dans un délai désormais de 6 ans depuis la loi Climat, contre 9 ans auparavant, ce qui laisse peu de temps pour réaliser un projet, surtout si la collectivité n'est pas encore prête).

- Règlement

Un intervenant s'étonne du fait que l'emprise au sol ne soit pas limitée dans le projet de règlement présenté, au risque de voir des parcelles construites sur la quasi-totalité de leur surface. Ce risque est à nuancer dans la mesure où des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives et aux voies et emprises publiques sont prévues. La commune va toutefois y réfléchir à nouveau avant d'arrêter le projet de révision du PLU.

S'agissant de la règle permettant les toits plats, les participants à la réunion confirment que la règle actuellement en vigueur est en effet contraignante. Aussi, ils s'étonnent des avis de l'architecte des bâtiments de France sur chacun des projets de construction et du niveau d'exigence des avis rendus. Cela engendre des coûts supplémentaires pour la rénovation des bâtiments qui est déjà très élevée avec les obligations liées au DPE. La commune n'a pas de moyen, au titre de la révision du PLU, de limiter l'intervention de l'architecte des bâtiments de France. En effet Villefort comprend un monument historique, la maison gothique, à partir de laquelle, dans rayon de 500 mètres, l'architecte des bâtiments de France (ABF) émet un avis sur tout dossier de travaux afin de préserver les qualités du monument. Ce périmètre des 500 mètres constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme.

- Constructions en zones naturelles « N »

Une intervenante demande s'il est possible de pouvoir construire en zone naturelle et de mieux prendre en compte les constructions existantes en zone N. Il est répondu qu'il n'est pas possible de construire en zone naturelle, en particulier du fait de la loi Montagne qui empêche de construire en discontinuité de l'urbanisation existante ainsi que pour des questions de consommation d'espace. En revanche, il est déjà prévu dans la révision du PLU de permettre aux habitations existantes de pouvoir faire des extensions mesurées.

N.B. : Le document support de la réunion publique présenté ce jour en vidéo-projection sera mis en ligne sur le site internet de la mairie. L'objectif étant, si tout se déroule normalement, d'arrêter ce projet durant l'été 2024, puis de prévoir une enquête publique fin 2024 avant son approbation finale au premier trimestre 2025.