



Bureau dématérialisé du 16 mai 2022

Membres en exercice : 17
Membres ayant participé au vote : 12
Membres ayant donné mandat : 0
Nombre de voix : 12
Pour : 10
Contre : 0
Abstention : 2

DELIBERATION n°20220062

**AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE LA COMMUNE DE PONT DE MONTVERT-SUD MONT LOZERE (48)**

Le bureau de l'établissement public du Parc national des Cévennes, sollicité par courriel du 16 mai 2022, a été consulté par voie électronique du 16 mai 2022 – 16h35 au 23 mai 2022 – 12h sous la présidence de M. Henri COUDERC :

Ont participé au processus de vote :

- M. Henri COUDERC, président du conseil d'administration de l'EP PNC,
- M. Alexandre VIGNE, 1^{er} vice-président du conseil d'administration de l'EP PNC,
- Mme Flore THEROND, 2^e vice-présidente du conseil d'administration de l'EP PNC,
- M. Kisito CENDRIER, représentant du personnel de l'EP PNC,
- M. Lucien AFFORTIT, président de la commission *Tourisme* de l'EP PNC,
- Mme Jeannine BOURRELY, présidente de la commission *Forêt* de l'EP PNC,
- Mme Isabelle FARDOUX-JOUVE, présidente de la commission *Patrimoine culturel* de l'EP PNC,
- M. Joël GAUTHIER, président de la commission *Biodiversité* de l'EP PNC,
- Mme Michèle MANOA, présidente de la commission *EEDD-Sensibilisation* de l'EP PNC,
- M. Stéphan MAURIN, président de la commission *Architecture-Urbanisme-Paysage* de l'EP PNC,
- M. Georges ZINSSTAG, président de la commission *Agriculture* de l'EP PNC,
- Mme Véronique LIEVEN, directrice adjointe de la Direction Départementale des Territoires de Lozère.

Vu le code de l'environnement, et notamment ses articles L.331-3, R.331-23 et R.331-24,

Vu le décret n°2009-1677 du 29 décembre 2009 pris pour l'adaptation de la délimitation et de la réglementation du Parc national des Cévennes aux dispositions du code de l'environnement issues de la loi n°2006-436 du 14 avril 2006,

Vu le décret n°2013-995 du 8 novembre 2013 portant approbation de la charte du Parc national des Cévennes,

Vu la délibération n°20200091 du 12 mars 2020 par laquelle le conseil d'administration délègue certaines de ses attributions au bureau,

Considérant le projet de PLU transmis par la commune du Pont de Montvert-Sud Mont Lozère le 10 mars 2022,

Considérant l'avis technique de compatibilité favorable du pôle *Architecture, Urbanisme et Paysages* de l'EP PNC, assorti de remarques et de conseils et joint à la présente délibération,

Sur proposition de la directrice de l'établissement,

Le bureau de l'EP PNC, après échange dématérialisé durant la période de consultation et avec un vote de 10 voix *pour* et 2 abstentions, décide de :

- donner un avis favorable à la compatibilité entre le projet de PLU de la commune de Pont de Montvert-Sud Mont Lozère et les orientations de la charte, sous réserve de préciser et de compléter les mesures de préservation du patrimoine et d'intégration paysagère des futures constructions dans les hameaux,
- transmettre à la commune l'avis technique ci-joint.

La directrice,

Anne LEGITE

Pour la Directrice de
l'établissement public du
Parc National des Cévennes
Par délégation
Le Directeur adjoint
Rémy CHEVENEMENT



Le président du bureau,

Henri COUDERC

Plan Local d'Urbanisme de la commune de Pont-de-Montvert Sud Mont Lozère (48)

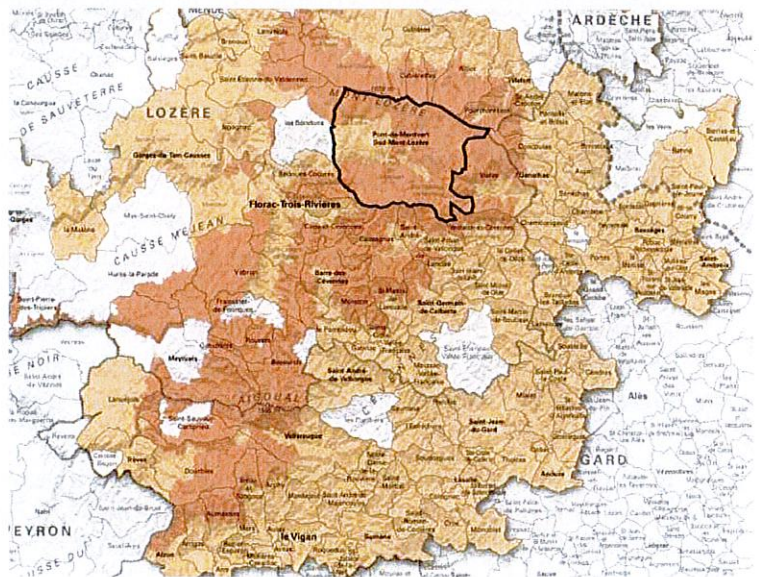
Maîtrise d'ouvrage	Communauté de Communes des Cévennes au Mont Lozère
Prestataire mandataire	Robin et Carbonneau, architectes-urbanistes à Montpellier (34)
Co-traitants	EBEN (Environnement) COPAGE (agriculture)
Date de démarrage	2018
Date d'arrêt du projet	24 février 2022
Date de réception par l'EP PNC	10 mars 2022

Avis de l'établissement public du Parc national des Cévennes (EPPNC)

- Le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) présenté par la Communauté de communes « Cévennes au Mont Lozère », concernant la commune nouvelle de Pont-de-Montvert Sud Mont Lozère (48) est compatible avec les orientations de la charte du Parc national des Cévennes, sous réserve de compléter les réponses apportées par le projet en terme de qualités paysagères des hameaux et de préservation du patrimoine.

- La commune nouvelle du Pont-de-Montvert Sud Mont Lozère, créée en 2019, a regroupé trois anciennes communes : Fraissinet de Lozère, Le Pont de Montvert, dotée d'une carte communale, et Saint-Maurice de Ventalon, sous le régime du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Le travail réalisé sur ce PLU permet donc de couvrir le territoire de la commune nouvelle d'un document et d'un niveau de règles homogènes. A l'échelle du Parc national des Cévennes, la superficie concernée est loin d'être anodine, et sur le plan des paysages, elle couvre des milieux et des sites emblématiques majeurs pour le Parc, qui n'est pourtant pas cité dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).



Territoire concerné – carte extraite du rapport de présentation

- Le projet porté par la municipalité consiste à répondre à une demande importante d'accueil de nouvelle population, notamment de jeunes couples, tout en réalisant des opérations de qualité sur le plan des paysages et de l'architecture. Le PLU prévoit ainsi de créer une cinquantaine de logements supplémentaires d'ici 2035, dont une vingtaine dans l'existant, afin de porter la population de 584 à 685 habitants.
- Les objectifs rejoignent les préoccupations de l'EPPNC : conforter le village en tant que pôle de services, valoriser les terres agro-pastorales, soutenir la dynamique touristique, s'appuyer sur le grand paysage. Néanmoins, la traduction de ces objectifs, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans le règlement, semble parfois s'étioler et paraît parfois contradictoire. A titre d'exemple, le développement du modèle pavillonnaire dans presque tous les hameaux de la commune, ajouté aux zonages

agricoles constructibles, ne permettent pas de garantir une bonne gestion de la silhouette des villages sur le moyen terme.

Le PADD paraît ainsi très étoffé mais ne débouche pas sur des outils techniques et réglementaires complets : le règlement de la zone Ua est qualitatif et perd en consistance dans les autres zonages urbains, ou dans la zone agricole constructible. Le projet aurait mérité un recours aux Espaces Boisés Classés (EBC), une définition précise des paysages de terrasses et une ambition forte d'intégration des futurs bâtiments techniques.

Analyse et remarques par axe de la charte du parc

La Charte du Parc national des Cévennes définit 8 axes stratégiques. Chacun d'entre eux peuvent être traduits et déclinés dans les politiques d'aménagement et les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux.

Axe 1 - Faire vivre notre culture

L'élaboration d'un document d'urbanisme constitue une opportunité pour organiser un large dialogue avec les habitants dans le but de partager la connaissance du patrimoine et de construire un projet de développement local. Dans le cadre de la concertation prévue au titre de l'article L300.2 du code de l'urbanisme, les communes et le cas échéant les intercommunalités compétentes, favorisent une démarche participative d'élaboration du document d'urbanisme.

→ Le document d'urbanisme n'a pas fait l'objet d'une démarche participative spécifique. Des réunions d'information ont eu lieu. La durée de réalisation a été très étalée dans le temps du fait de la création de la commune nouvelle et de la juxtaposition des procédures. Cela n'a pas réellement permis le déroulement d'une méthode participative sur l'ensemble du territoire.

La démarche d'Atlas de la Biodiversité Communale, menée en collaboration avec les équipes du Parc national, aurait pu servir comme outil de concertation, en plus de compléter la connaissance sur le territoire, mais son calendrier de mise en œuvre ne s'est pas avéré compatible (finalisation de l'ABS été 2022).

Axe 2 - Protéger la nature, le patrimoine et les paysages

Les documents d'urbanisme permettent de préserver et valoriser la biodiversité, les espaces naturels remarquables, les réseaux écologiques ; mais également le patrimoine culturel, paysager et bâti du territoire.

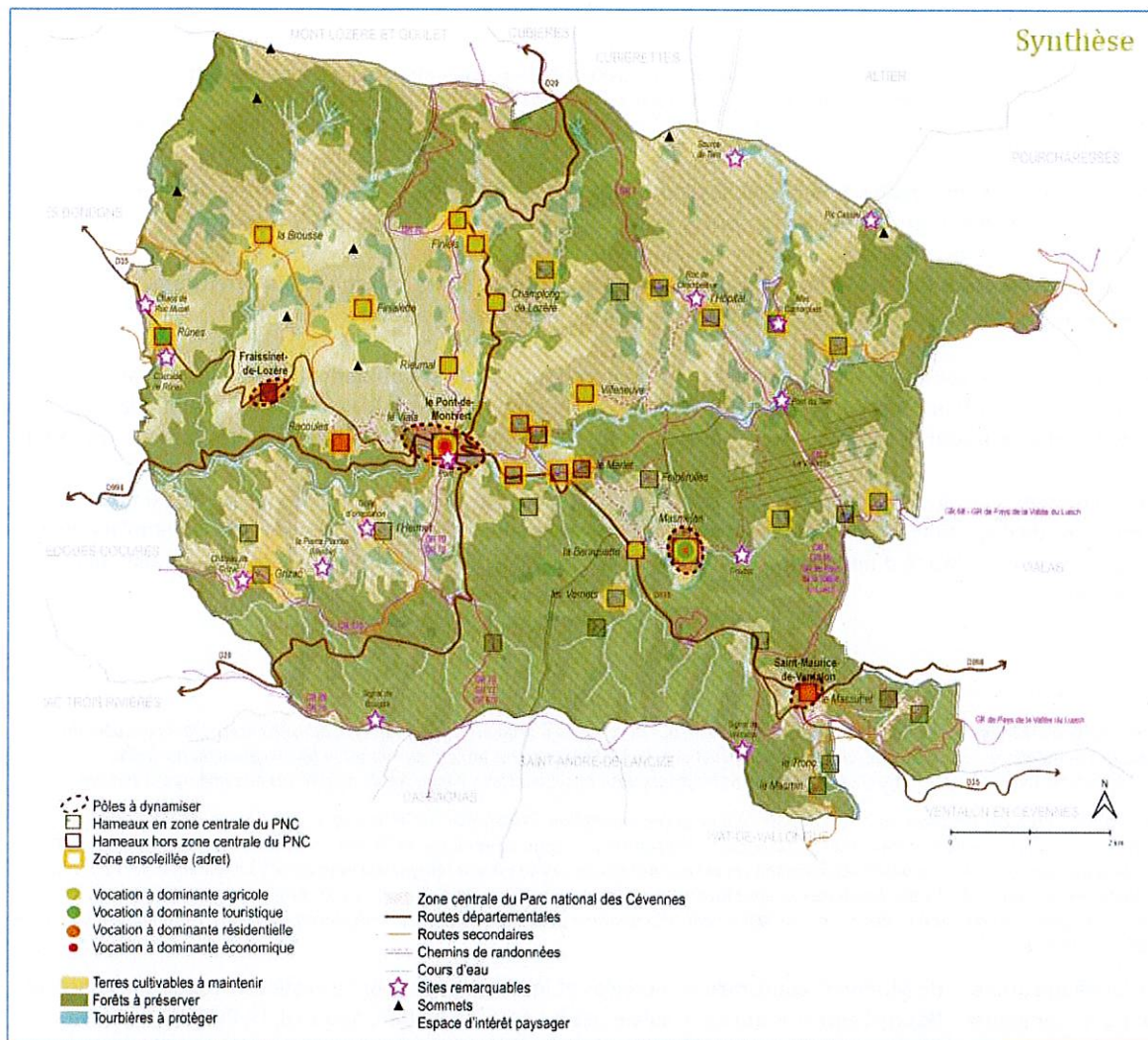
Les éléments de l'agro-pastoralisme sont identifiés et protégés.

Les projets de développement intègrent l'organisation des hameaux et de leurs abords, caractéristiques des paysages emblématiques des vallées cévenoles : les hameaux les plus caractéristiques sont identifiés et préservés.

Les vieux vergers, les espaces de terrasses les plus remarquables, les anciens ruchers troncs sont identifiés et préservés.

→ La qualité des paysages de la commune nouvelle est un des atouts majeurs du territoire. Le mont Lozère présente un caractère exceptionnel. Sa géologie, ses cours d'eau, ses paysages d'altitude sont des marqueurs majeurs du Parc national.

Le rapport de présentation (RP) fait référence à l'atlas des paysages du Languedoc Roussillon. Il aurait paru plus opportun de travailler sur les bases de l'Atlas des paysages du Parc national des Cévennes, plus précis, et dont les enjeux par unité de paysage sont d'ores et déjà identifiés.



Cartographie extraite du PADD

Le projet insiste sur les vues et les silhouettes villageoises. L'évaluation environnementale aborde également la nécessité de « *maitriser l'urbanisation nouvelle autour des hameaux* » (RP, p.90). Le projet de PLU ne crée pas de zones constructibles en-dehors des hameaux, il opte certes pour une densification ou un agrandissement mesuré des enveloppes urbaines. Néanmoins, ces objectifs ne semblent pas complètement traduits au vu des zonages agricoles constructibles et des zonages Ub, prévus sur de nombreux hameaux. Ces intentions sont certes encadrées par des OAP et par un règlement, néanmoins, la garantie de « tenir » des paysages et des architectures de qualité proche des villages anciens n'est pas acquise : « greffe » avec les villages peu évidentes (OAP de Runes, La Brousse), dispersion des zones Ub sur de nombreux villages, zonage Ac très large, règlement peu contraignant.

En matière de patrimoine et d'espaces naturels, les objectifs et enjeux sont nombreux, et listés avec précision (RP p.92 à 105). La traduction réglementaire se concentre dans le zonage et l'identification d'éléments majeurs à préserver dans les OAP. Les éléments du patrimoine archéologique, la vallée du Tarn, sa ripisylve, auraient pu faire l'objet d'identifications plus poussées (la carte du RP en p.91 ne semble pas « traduite » dans la synthèse des objectifs du PADD en p.31, même si le règlement fait référence aux Espaces Boisés Classés - Règl, p.28, p.62...).

Axe 3 - Gérer l'eau

Les documents d'urbanisme favorisent une gestion responsable et économe de la ressource en eau et le maintien ou la reconquête de la qualité des eaux. Ils intègrent une analyse fine des ressources en eau et des possibilités d'économie de la consommation. Ils incitent à la récupération de l'eau de pluie, à son stockage et à son utilisation domestique. Ils participent au développement d'un assainissement autonome exemplaire.

→ Le territoire est marqué par la présence de nombreuses zones humides et par une forte densité de ruisseaux sur substrat granitique. La ressource est considérée comme fragile, dans un contexte de réchauffement climatique. Le PLU intègre ces éléments en cartographiant les secteurs à protéger (zonage naturel et zone cœur de Parc national). La surfréquentation des espaces naturels, considérée comme un enjeu dans le diagnostic environnemental, n'est pas réellement traitée dans la suite du document.

En matière de consommation, le projet propose un accroissement de la population « compatible » avec la ressource. Le PADD encourage à l'économie et à la récupération des eaux pluviales, ces recommandations pourraient être traduites de manière plus ferme par des prescriptions dans le règlement des zones à urbaniser.

Le document fait état d'équipements collectifs d'épuration des eaux usées de bonne qualité et d'un nombre important de dispositifs individuels, au vu du contexte géographique et urbain du territoire. Un emplacement réservé pour une station d'épuration au hameau de la Brousse est prévu, dans que celui-ci apparaisse dans l'OAP du secteur.

Axe 4 - Vivre et habiter

Les projets d'aménagement et de développement durable des documents d'urbanisme privilégient la densification et la reconquête des bourgs : ils améliorent la densité des nouvelles constructions. Le bâti nouveau est intégré en évitant la banalisation du territoire (architecture, formes, implantation) et en préservant les fronts bâtis et silhouettes villageoises de qualité. Les documents d'urbanisme favorisent l'éco-construction, notamment pour réduire la consommation énergétique (caractéristiques bioclimatiques des parcelles ouvertes à l'urbanisation, incitation à un bâti compact, mitoyen etc...) et pour promouvoir les filières artisanales locales et traditionnelles. L'utilisation des énergies renouvelables domestiques est encouragée en veillant à leur intégration paysagère et architecturale. Pour cela, les démarches collectives à l'échelle des hameaux sont favorisées autant que possible. Afin de maîtriser la consommation d'énergie et de limiter les émissions de gaz à effet de serre, les documents d'urbanisme favorisent les modes de déplacement doux et limitent le recours aux véhicules individuels.

→ Le village du Pont de Montvert concentre les services et les commerces sur ce vaste territoire, rôle consacré par une démarche « Bourg-Centre Occitanie », suivie par les équipes du Parc national. Le PLU va prévoir la création ou la requalification d'espaces publics majeurs (Le Quai), afin de rendre attractif la vie villageoise. Etant donné la qualité et la diversité de l'offre de service présente dans ce village, le PLU aurait pu permettre d'y accueillir la majorité des logements nouveaux envisagés : cela aurait renforcé la réponse aux enjeux de mobilité, de maintien du tissu économique et de lien social.

L'objectif d'accueil de population se traduit par la volonté de construire 50 logements supplémentaires, dont 15 destinés à de la résidence secondaire (PADD, p.13 et p.25). Cet objectif est difficile à comprendre dans un contexte de tension sur le marché de l'immobilier. En outre, cette programmation paraît périlleuse et difficilement maîtrisable.

Le PADD prévoit de mobiliser le potentiel en ruines (hameaux de Paillasse et de Peyreguy) afin de reconstruire sur l'existant, un objectif plus vertueux que les surfaces destinées au logement neuf qui paraissent encore élevées (20 hectares pour 38 logements).

Comme indiqué précédemment, les OAP sont élaborées sur la base de principes intéressants, sans convaincre entièrement sur la capacité à intégrer au mieux de nouvelles constructions dans un paysage de terrasses et de villages anciens. L'adaptation des bâtis à la pente aurait sans doute mérité plus d'illustrations et de références pour convaincre et encadrer le développement harmonieux des hameaux.

Une OAP aurait été intéressante dans le secteur de l'ancien écomusée, en pleine mutation d'usages.

Le règlement de la zone Ua est qualitatif. La hauteur maximale des soutènements, limitée à 1,5m, est ambitieuse et justifiée.

Axe 5 - Favoriser l'agriculture

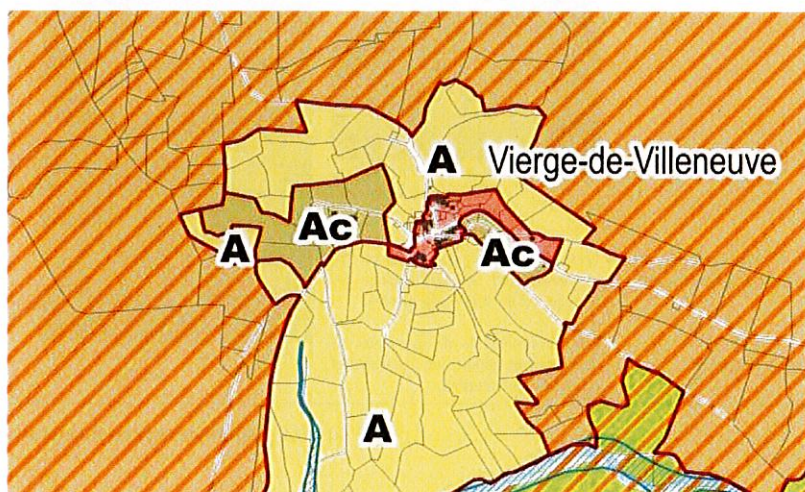
Les terres agricoles et celles qui conservent un potentiel agricole, notamment les prairies de fond de vallée et les terrasses de culture aux abords des hameaux, font l'objet d'une attention toute particulière dans les documents d'urbanisme. Elles sont identifiées et réservées à des projets à vocation agricole.

→ La grande majorité des terres agricoles est inconstructible, à l'exception d'abris pour le bétail. La préservation de l'outil de travail est apparue comme un objectif majeur, validé par un zonage A inconstructible.

Le diagnostic du COPAGE a pu alimenter la réflexion sur le PLU, en proposant des zonages de secteurs agricoles constructibles (Ac). Les bâtiments techniques / de ventes de produits locaux... seront donc possibles dans ces secteurs. L'EPPNC rejoint ces préoccupations, néanmoins les garanties d'intégration et de qualité paysagère paraissent faibles, malgré la volonté de limiter les affouillements et les indications de pentes et de hauteur des bâtiments. L'implantation, les matériaux ne sont pas assez encadrés, notamment aux abords des « hameaux de caractère » (RP p.150). Une identification des paysages de terrasses particuliers aurait également pu rendre le projet plus précis.

L'exemple du hameau de Villeneuve illustre cet enjeu : proche d'une route majeure de découverte des paysages du Mont Lozère et du cœur de Parc national, le zonage Ac et son règlement ne semblent pas être des garanties suffisantes pour une évolution cohérente des paysages.

Au-delà des enjeux paysagers, les questions de desserte, de sécurité, d'approvisionnement en eau, en électricité ou autres réseaux ne semblent pas avoir été prises en compte dans la réalisation du zonage Ac.



Cartographie extraite du zonage – hameau de Villeneuve

La mise à disposition de la plaquette « Je construis mon bâtiment agricole en cœur de Parc » (EPPNC) pourrait apporter des recommandations utiles pour les futurs projets.

Axe 6 - Valoriser la forêt

Les documents d'urbanisme favorisent le développement du bois dans la construction en veillant à son intégration paysagère et architecturale, ce qui peut notamment conduire à identifier les secteurs où son développement est à privilégier.

→ La forêt apparaît principalement au titre des risques ou des nuisances. Or elle porte un rôle majeur dans la qualité des paysages et dans la richesse de la biodiversité. L'outil EBC ne semble pas avoir été utilisé, or des forêts dites « anciennes » sont répertoriées sur ce territoire, ainsi que des bois de hêtres composant un paysage remarquable, associés au chaos granitique.

Des arbres isolés, remarquables, auraient également pu être identifiés tout comme les alignements de frênes qui contribuent aux paysages emblématiques de cette commune

Axe 7 - Dynamiser le tourisme

Les projets d'aménagement et de développement durable intègrent les itinéraires de randonnée non motorisée afin d'assurer leur continuité et leur mise en valeur dans la traversée des bourgs et des hameaux. Les sites et espaces touristiques majeurs sont préservés et valorisés.

→ En matière d'accueil touristique, l'enjeu principal réside dans la nécessaire diversification des hébergements proposés, qui est rendue possible par le règlement du PLU (camping à la ferme, création de gîte dans les habitations existantes)

Par ailleurs, il s'agit également de renforcer l'activité commerciale du centre village.

Les références utilisées pour illustrer les habitations légères de loisirs autorisées sont mal choisies et n'illustrent pas le souhait de les intégrer au paysage existant (Réglt, p.33 – ci-dessous). Il serait pertinent de privilégier l'usage de matériaux bio-sourcés (bois en particulier) et l'installation d'habitations non préfabriquées.

PLU

Plan Local d'urbanisme de Pont-de-Montvert-Sud-Mont-Lazère (48)
RÈGLEMENT - Document arrêté



Exemple d'aspect extérieur interdit dans le secteur UBt



Exemples d'aspects extérieurs autorisés dans le secteur UBt

dages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Règle

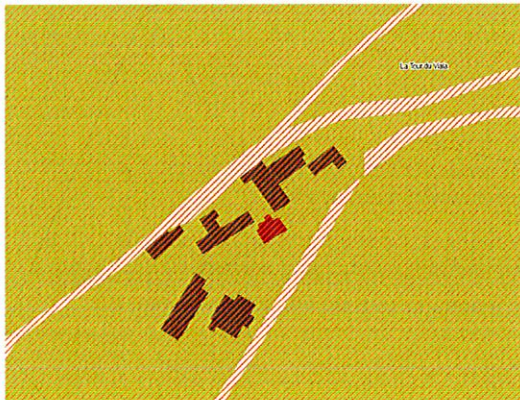
Dans l'ensemble de la zone UB :

vées. Une autre organisation peut être tolérée lorsque cela relève d'une démarche architecturale argumentée.

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits.

Les HLL – extrait du règlement zones Ub

La Tour du Viala, hameau situé en cœur de Parc national, fait actuellement l'objet d'un projet d'accueil touristique majeur par son propriétaire. Cette ancienne colonie de vacances est appelée à être restructurée et requalifiée. L'interdiction d'y développer de la restauration et de l'hébergement (Réglt, p.109) est contradictoire avec ces intentions. Il semblerait sans doute plus cohérent d'opter pour un zonage adapté (Nt).



Cartographie extraite du zonage – Hameau de la Tour du Viala

Axe 8 - Soutenir une chasse gestionnaire

Aucune orientation particulière à intégrer dans les documents d'urbanisme pour cet axe.