

Communauté de Communes des Cévennes au Mont Lozère

Territoire de **LA CÉVENNE DES HAUTS GARDONS**

Élaboration du

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Bassurels



Gabriac



Moissac



Molezon



Le Pompidou



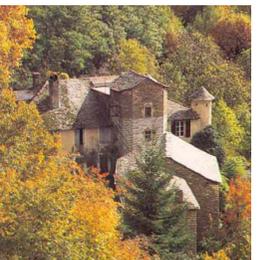
Sainte-Croix
Vallée-Française



Saint-Etienne
Vallée-Française



Saint-Martin
de-Lansuscle



Concertation : **Élaboration du règlement**

avril 2021

Contenu de la notice

1. Rappel de la procédure

2. Règlement du PLUi : Les principes retenus pour la délimitation des zones

Bassurels



Gabriac



Moissac



Molezon



Le Pompidou



*Sainte-Croix
Vallée-Française*



*Saint-Etienne
Vallée-Française*



*Saint-Martin
de-Lansuscle*



1. Rappel de la procédure

Bassurels



Gabriac



Moissac



Molezon



Le Pompidou



*Sainte-Croix
Vallée-Française*



*Saint-Etienne
Vallée-Française*



*Saint-Martin
de-Lansuscle*



Rappel de la procédure d'élaboration du PLUi : Les fondements

Loi SRU

La loi **Solidarité et Renouvellement Urbain** (SRU), du 13/12/2000, définit de nouvelles modalités pour l'établissement des documents d'urbanisme.

Logique de Projet

Les PLU(i) se substituent aux POS (Plans d'Occupation des Sols) pour fixer les règles d'utilisation et d'occupation des sols.

POS : une logique de zonage

PLU : une logique de **projet**

PADD

Le PLUi est fondé sur l'élaboration d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) qui fixe les grandes orientations du développement communal pour les 10 à 15 ans à venir.

Il est la pièce maîtresse du PLUi, qui justifie les règles mises en oeuvre pour atteindre ses objectifs.

RNU

Dans l'attente de la mise en oeuvre du PLUi, c'est le **Règlement National d'Urbanisme** (RNU) qui s'applique : c'est un ensemble de règles nationales génériques.

Le régime du RNU se caractérise par une **règle de constructibilité limitée** : les nouvelles constructions ne peuvent être admises qu'au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU).

Le PLUi doit permettre de s'affranchir de cette contrainte, et de disposer de règles contextualisées

Loi ENE

Les grands principes de la loi **Engagement National pour l'Environnement (ENE)** dite « Grenelle 2 » adoptée le 12 juillet 2010 :

- Renforcement de l'intercommunalité en faveur d'un urbanisme global
- Priorité à la gestion économe de l'espace
- Les PLU doivent prendre en compte les futurs « schémas de cohérence écologique » (trame verte et bleue) et « plans territoriaux pour le climat ».

Loi ALUR et loi LAAF

La loi pour l'**Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)** du 24 mars 2014 et la **Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF)** du 13 octobre 2014 ont, au travers de leur volet urbanisme, renforcé les dispositions introduites par la loi ENE :

- Promotion des PLU intercommunaux ;
- Modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (objectifs chiffrés) ;
- Économies d'énergies.

Loi Montagne

Le PLUi est concerné par les dispositions de la loi Montagne :

- Principe d'urbanisation en continuité (les nouvelles constructions ne peuvent être admises qu'en continuité des bourgs, hameaux et groupes d'habitations existants) ;
- Principe de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard ;
- Principe de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières...

PNC

Le PLUi doit être compatible avec la charte du **Parc National des Cévennes (PNC)**.

- Charte ;
- Zone coeur...

Dans la zone coeur du PNC, 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 constitue une servitude opposable à l'occupation des sols.

- Parties Actuellement Urbanisées
- Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
 - EL10 : Zone coeur du Parc National des Cévennes
 - PM1 : Plan de Prévention des Risques inondation (PPRI)
- Sites Natura 2000
- COPAGE
 - Bâtiment agricole
 - Périmètre de protection sanitaire autour des bâtiments d'élevage (50m)



Données de contexte

La cartographie ci-dessus localise des données de contexte à considérer pour l'élaboration du règlement d'urbanisme.

Une procédure normée

Élaboration du PLU à l'initiative et sous la responsabilité de la Communauté de Communes

Débat du PADD, arrêt du projet de PLUi au conseil communautaire

Le projet (PADD) doit être débattu au Conseil Communautaire au moins deux mois avant l'arrêt du projet de PLUi.

Consultation des Personnes Publiques Associées

- État,
- Région,
- Département,
- Chambres consulaires,
- Associations agréées,
- PNC, etc.

Pour information et avis

+ Contrôle du document par les services de l'État sur le fond et sur la forme

Concertation de la population

La concertation est continue jusqu'à l'arrêt du PLUi.

Enquête publique

Le projet de PLUi arrêté fait l'objet d'une enquête publique pendant au moins un mois, sous l'autorité d'un commissaire enquêteur indépendant, désigné par le Tribunal Administratif.

Évaluation environnementale

La procédure d'élaboration fait l'objet d'une évaluation environnementale pour considérer les incidences de la mise en oeuvre du Plan sur l'environnement et les sites Natura 2000 et pour proposer, le cas échéant, des mesures d'évitement ou de compensation.

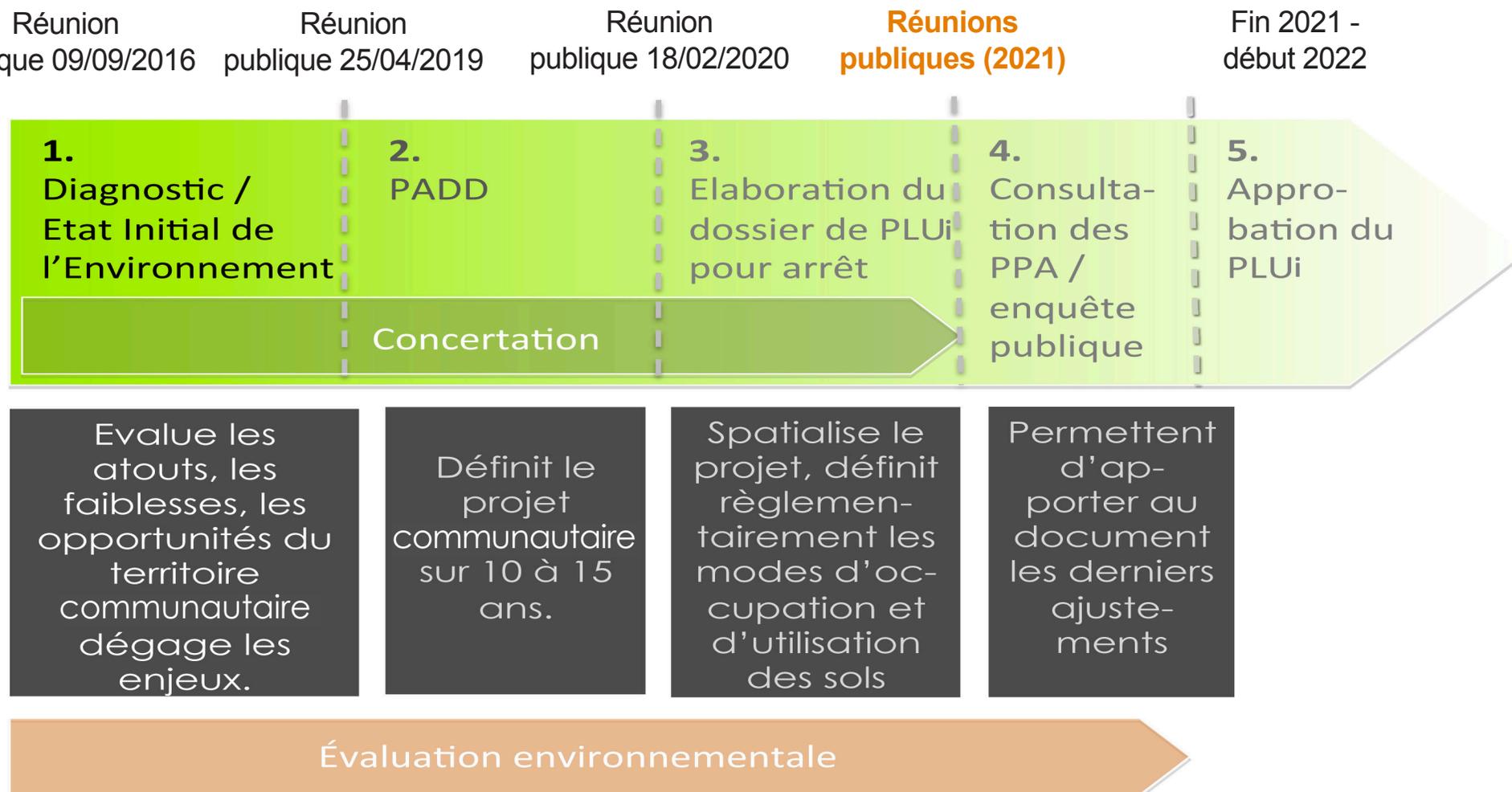
La constitution du PLUi

élaboration du PLU



« Équilibre du Projet »

Le déroulé de la procédure d'élaboration du PLUi



3 Thématiques retenues pour le PADD :

Économie & Qualité de Vie

Objectifs de modernisation, développement et maintien de l'économie locale, agricole et urbaine, liée aux services de proximité ou au tourisme. Il s'agit d'organiser le maillage territorial dans une dynamique équilibrée et complémentaire autour des bourgs-centres, en faveur d'une qualité de vie et d'une attractivité du territoire.



Habitat & Développement

Objectifs de redynamisation démographique pour poser le cadre d'un regain de croissance et maintenir la vitalité des bourgs, hameaux et habitats dispersés (équipements, infrastructures, habitat). Le projet urbain s'appuie sur un double objectif de reconquête des espaces en cours de fermeture, et de mise en valeur du patrimoine bâti.



Environnement & Paysages

Objectifs de préservation d'un environnement naturel très riche porteur de développement économique touristique, d'intégration des risques naturels (prévention / précaution) et de maintien des grandes entités paysagères entre vallées, serres, valats et pré-causses, caractéristiques de la Cévenne des Hauts Gardons.



Population :

+ 225 habitants¹

Il s'agit de porter la population communautaire à environ 1930 habitants permanents à échéance de 2035.

¹ Sur la période 2020-2035

Logement :

+ 115 logements

L'accueil de 225 habitants supplémentaires va nécessiter la création d'environ 115 nouveaux logements¹.

¹ Base : 2 personnes/logement

Renouvellement :

30 %¹

L'objectif est de réaliser 30 % des nouveaux logements en renouvellement urbain

¹ Des nouveaux logements

Les objectifs fondamentaux du PADD en chiffres

En résumé :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables structurant l'ensemble de la démarche d'élaboration de ce premier PLUi pour le territoire de la Cévenne des Hauts Gardons s'articule autour de 3 principes simples et fondamentaux :

1. **Accueillir des habitants en se basant sur la structure d'habitat existante sur le territoire**
2. **Revitaliser le territoire, développer l'emploi et l'activité**
3. **Préserver les espaces naturels et l'environnement, lutter contre la fermeture des espaces**

Le contenu du règlement

Finalité

Le règlement fixe les possibilités et conditions d'utilisation et d'occupation du sol : on s'y réfère pour l'instruction des autorisations d'urbanisme (Permis de Construire, etc.).

NB : il réglemente unique l'urbanisme. Il ne peut en aucun cas s'opposer à la mise en culture ou à la mise en pâture des terrains

Composition

Le règlement se compose de pièces écrites (la règle proprement dite) et de pièces graphiques

(zonage) qui permettent de localiser sur fond cadastral les règles qui s'appliquent selon les terrains.

Zonage : les grandes affectations du sol

Le Code de l'Urbanisme définit 4 grands types de zones :

- Les zones urbaines (U) ;
- Les zones à urbaniser (AU) ;
- Les zones agricoles (A) ;
- Les zones naturelles (N).

Zone urbaine (U)

Peuvent être classés en zone urbaine (zone U) les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zone à urbaniser (AU)

Peuvent être classées en zone à urbaniser (zone AU) les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation :

→ Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements

internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

→ Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. (On parle alors de zone à urbaniser «bloquée».)

Zone agricole (A)

Peuvent être classés en zone agricole (zone A) les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Est également autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Zone naturelle (N)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière (zone N) les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent pas

atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Implications

Si les zones U et AU peuvent accueillir tous types de construction (habitat, commerces, activités, équipements, etc.), la zone A ne peut principalement recevoir que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. La zone N est une zone de protection principalement inconstructible ou à la constructibilité très limitée.

Contextualisation de la règle

En fonction de la nature des enjeux et des objectifs poursuivis, la règle peut être adaptée finement. Pour cela on peut, au sein de chaque grand type de zones (U, AU, A, N), définir des sous-zones ou des secteurs dans lesquels la règle sera adaptée au contexte ou aux enjeux localisés.

Pour les distinguer on aura recours à un chiffre ou à une ou plusieurs lettres (un indice), parfois à une combinaison des deux.

On pourra ainsi avoir différents

types de zones urbaines (UA, UB, UE, etc.) ou agricoles... (A, Ap, etc.)

Par exemple, si on considère que des zones agricoles doivent être protégées en raison de la valeur des paysages, il sera possible de distinguer des zones agricoles constructibles (pour les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole) et des zones agricoles protégées, inconstructibles, pour ne pas dénaturer les sites et les paysages.

Dans tous les cas, **la mise en oeuvre des règles doit servir à atteindre les objectifs du PADD.**

Règlement (pièces écrites) : le contenu

Le règlement d'urbanisme peut, pour chaque zone ou secteur préciser les conditions d'utilisation et d'occupation du sol en termes de :

1. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

→ Destinations des constructions et sous-destinations

→ Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

→ Mixité fonctionnelle et sociale

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Volumétrie et implantation des constructions

→ Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

→ Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

→ Stationnement

3. Équipement et réseaux

→ Desserte par les voies publiques ou privées

→ Desserte par les réseaux

Le zonage

Démarche d'élaboration

L'élaboration du zonage se fait en plusieurs étapes :

→ La première étape consiste à définir les grandes affectations du sol : zones urbaines (U), agricoles (A), naturelles (N).

→ Dans un deuxième temps, il s'agit de définir les sous-zones et secteurs selon la nature des enjeux identifiés et de cibler les secteurs qui appellent à recevoir des zones à urbaniser (AU)

→ Il s'agit enfin d'affiner le zonage dans le détail en

association avec les partenaires institutionnel et en concertation avec le public.

A ce jour, le zonage provisoire définit les zones, sous-zones et secteurs suivants :

Zones urbaines (U)

→ UA : vocation mixte (habitat, activités) + patrimoine à préserver

→ UB : vocation mixte

→ UE : vocation économique

Zones à urbaniser (AU)

→ 0AU vocation mixte, bloquée

→ 1AUB : vocation mixte, ouverte

→ 0AUE : vocation éco., bloquée

→ 1AUE : vocation éco., ouverte

Zones agricoles (A)

→ A : constructible

→ Ap : protégée, inconstructible

→ Apj : jardins (abris admis)

Zones naturelles (N)

→ N : constructibilité limitée (exploitation forestière)

→ NI : constructibilité limitée (loisirs)

→ Np : protégée, inconstructible

NB1 : ce zonage et les différents secteurs sont encore susceptibles d'évoluer jusqu'à l'arrêt du PLU.

NB2 : les zones urbaines ou à urbaniser relevant d'une filière non collective d'assainissement des eaux usées sont indicées «nc».

NB3 : Le zonage provisoire et le «pré-règlement» (c.a.d. un avant-projet de règlement définissant pour chaque zone les grands principes de réglementation) sont annexés à la présente notice.