

Élaboration du
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Bassurels



Gabriac



Moissac
Vallée-Française



Molezon



Le Pompidou



Sainte-Croix
Vallée-Française



Saint-Étienne
Vallée-Française



Saint-Martin
de-Lansuscle



Pré-Règlement

Document provisoire - Avril 2021

ZONE		URBAINE (U)	
Caractère de la zone	Recouvre les secteurs des communes déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.		
Secteur	UA	UB	UE
Particularité du secteur	Secteur de bâti mixte (habitat, commerces, équipements), dense et continu. + Intérêt patrimonial et identité architecturale et urbaine à préserver. UAnc : Non-desservi par l'assainissement collectif	Secteur de bâti à dominante résidentielle, et à dominante pavillonnaire. UBnc : Non-desservi par l'assainissement collectif	Secteur bâti à vocation économique, non-desservi par l'assainissement collectif.
Localisation	Centres anciens denses + hameaux historiques	Extensions urbaines contemporaines + Lotissements	ZAE de Sainte-Croix+ zones d'activités artisanales (Le Pompidou, Moissac Vallée-Française)
Principaux objectifs	<ul style="list-style-type: none"> • Accueillir de nouveaux habitants (logements) • Autoriser la mixité fonctionnelle • Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti (tenir compte de la morphologie bâtie, des caractères de l'architecture, etc.) • Tenir compte des différentes filières d'assainissement 	<ul style="list-style-type: none"> • Accueillir de nouveaux habitants (logements) • Ne pas interdire la diversification fonctionnelle • Opérer une densification du tissu bâti • Tenir compte des différentes filières d'assainissement 	<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'économie locale • Accueillir les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat • Concilier le développement des activités avec la préservation du paysage • Tenir compte des différentes filières d'assainissement
Principales traductions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> • Règles autorisant l'implantation des habitations, commerces, services et équipements compatibles avec la proximité de l'habitat • Règles précises concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. (préservation de la morphologie) • UAnc : Règles autorisant la filière d'assainissement non collectif 	<ul style="list-style-type: none"> • Règles autorisant l'implantation des habitations, commerces, services et équipements compatibles avec la proximité de l'habitat • Règles autorisant la densification en tenant compte de la nature du tissu bâti existant environnant • Règles ciblées concernant les aspects extérieurs (clôtures, etc.) • UBnc : Règles autorisant la filière d'assainissement non collectif 	<ul style="list-style-type: none"> • Règles autorisant les activités • Règles d'aspects extérieurs tenant compte du contexte pour une meilleure insertion paysagère • Règles autorisant la filière d'assainissement non collectif
Réseaux / Assainissement	<ul style="list-style-type: none"> • UA : raccordement obligatoire au réseau collectif • UAnc : assainissement non-collectif (SPANC) 	<ul style="list-style-type: none"> • UB: raccordement obligatoire au réseau collectif • UBnc : assainissement non-collectif (SPANC) 	<ul style="list-style-type: none"> • Assainissement non-collectif (SPANC)
Servitudes	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) • Périmètre de protection aux abords des monuments historiques 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) • Périmètre de protection aux abords des monuments historiques 	<ul style="list-style-type: none"> • Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)
OAP	Sans objet	Sans objet	Sans objet

ZONE	A URBANISER (AU)			
Caractère de la zone	Recouvre des secteurs des communes, suffisamment ou insuffisamment équipés, destinés à être ouverts à l'urbanisation			
Secteur	0AUB*	1AUB*	0AUE**	1AUE**
Particularité du secteur	Secteur à urbaniser, à dominante résidentielle et pavillonnaire, bloqué (à ouvrir à l'urbanisation après modification du PLU)	Secteur à dominante résidentielle pavillonnaire à urbaniser 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.	Secteur à urbaniser à vocation économique bloqué (à ouvrir à l'urbanisation après modification du PLU)	Secteur à vocation économique, à urbaniser 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 les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.
Localisation	Secteurs d'extension urbaine en continuité des bourgs ou des hameaux	Secteurs d'extension urbaine en continuité des bourgs ou des hameaux	Secteurs d'extension urbaine en continuité des zones d'activités économiques ou artisanales	Secteurs d'extension urbaine en continuité des zones d'activités économiques ou artisanales
Principaux objectifs	<p>A terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accueillir de nouveaux habitants (logements) • Ne pas interdire la diversification fonctionnelle 	<p>Dans l'immédiat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accueillir de nouveaux habitants (logements) • Ne pas interdire la diversification fonctionnelle 	<p>A terme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer l'économie locale • Accueillir les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat • Concilier le développement des activités avec la préservation du paysage 	<p>Dans l'immédiat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer l'économie locale • Accueillir les activités incompatibles avec la proximité de l'habitat • Concilier le développement des activités avec la préservation du paysage
Principales traductions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> • Non réglementé (avant ouverture effective à l'urbanisation) 	<ul style="list-style-type: none"> • Règles autorisant l'implantation des habitations, commerces, services et équipements compatibles avec la proximité de l'habitat • Règles autorisant la densification en tenant compte de la nature du tissu bâti existant environnant • Règles ciblées concernant les aspects extérieurs (clôtures, etc.) 	<ul style="list-style-type: none"> • Non réglementé (avant ouverture effective à l'urbanisation) 	<ul style="list-style-type: none"> • Règles autorisant les activités • Règles d'aspects extérieurs tenant compte du contexte pour une meilleure insertion paysagère
Réseaux / Assainissement	<ul style="list-style-type: none"> • Réseaux partiels ou inexistants 		<ul style="list-style-type: none"> • Réseaux partiels ou inexistants 	<ul style="list-style-type: none"> • Assainissement non-collectif (SPANC)
Servitudes	Néant	Néant	Néant	Néant
OAP	A définir	A définir	A définir	A définir

* A vocation à devenir de la zone UB à terme

** A vocation à devenir de la zone UE à terme

ZONE		AGRICOLE (A)		
Caractère de la zone	Recouvre les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.			
Secteur	A	Ap	Apj	
Particularité du secteur	Secteurs pouvant recevoir des constructions nécessaires à l'exploitation agricole	Secteurs protégés, inconstructibles	Secteurs protégés, inconstructibles	
Localisation	Exploitations existantes + Zones de projets (cf. COPAGE)	Parcelles agricoles appelant une protection particulière (zone coeur du Parc National des Cévennes, préservation des vues, etc).	Jardins	
Principaux objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Maintenir et développer l'activité agricole Préserver les terres agricoles de l'urbanisation 	<ul style="list-style-type: none"> Préserver les terres agricoles Valoriser le patrimoine paysager remarquable Tenir compte du contexte singulier de la zone coeur de Parc National des Cévennes 	<ul style="list-style-type: none"> Préserver les jardins Valoriser le patrimoine paysager remarquable 	
Principales traductions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> Règles de constructibilité limitée Autorisation des constructions nécessaires à l'activité agricole 	<ul style="list-style-type: none"> Principe d'inconstructibilité à l'exception, dans la zone coeur, des occupations ou utilisations du sol autorisées par 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 	<ul style="list-style-type: none"> Principe d'inconstructibilité (abris admis?) 	
Réseaux / Assainissement	<ul style="list-style-type: none"> Assainissement non-collectif (SPANC) 	<ul style="list-style-type: none"> Assainissement non-collectif (SPANC) 	<ul style="list-style-type: none"> Assainissement non-collectif (SPANC) 	
Servitudes	<ul style="list-style-type: none"> Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) Périmètre de protection aux abords des monuments historiques 	<ul style="list-style-type: none"> Périmètre de protection aux abords des monuments historiques Zone coeur du Parc National des Cévennes 		
OAP	Sans objet	Sans objet	Sans objet	

Hypothèse : Introduire un 2^e niveau de protection/constructibilité : un secteur Ac où les règles de constructibilité seraient moins limitées qu'en zones A et Ap.

ZONE		NATURELLE ET FORESTIÈRE (N)		
Caractère de la zone	Recouvre les secteurs des communes, équipés ou non, à protéger en raison des sites, milieux et espaces naturels, des paysages, des risques naturels, etc.			
Secteur	N	NI	Np	
Particularité du secteur	Secteurs pouvant recevoir des constructions nécessaires à l'exploitation forestière	Secteurs à vocation touristique et de loisirs	Secteurs protégés, inconstructibles	
Localisation	Forêts	Terrains de sport en dehors des ensembles bâtis + Sites d'hébergement touristiques (campings)	Parcelles forestières appelant une protection particulière (zone coeur du Parc National des Cévennes, préservation des vues, etc).	
Principaux objectifs	<ul style="list-style-type: none"> Préserver les paysages naturels Protéger les sites, milieux, espaces naturels et paysages remarquables 	<ul style="list-style-type: none"> Développer le tourisme et les activités de pleine nature 	<ul style="list-style-type: none"> Préserver les terres forestières Valoriser le patrimoine bâti remarquable et adapter les règles au contexte singulier de la zone coeur de Parc National des Cévennes 	
Principales traductions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> Règles de constructibilité limitée 	<ul style="list-style-type: none"> Principe de constructibilité limitée aux équipements et installations nécessaires à l'accueil et l'orientation du public 	<ul style="list-style-type: none"> Principe d'inconstructibilité à l'exception, dans la zone coeur, des occupations ou utilisations du sol autorisées par 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 	
Réseaux / Assainissement	<ul style="list-style-type: none"> Assainissement non-collectif (SPANC) 	<ul style="list-style-type: none"> Assainissement non-collectif (SPANC) 	<ul style="list-style-type: none"> Assainissement non-collectif (SPANC) 	
Servitudes	<ul style="list-style-type: none"> Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Périmètre de protection aux abords des monuments historiques 	<ul style="list-style-type: none"> Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) 	<ul style="list-style-type: none"> Périmètre de protection aux abords des monuments historiques Zone coeur du Parc National des Cévennes 	
OAP	Sans objet	Sans objet	Sans objet	