Département de la Lozère

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 Vallée-Française* | *Molezon* | *Le Pompidou* | *Sainte-Croix Vallée-Française* | *Saint-Etienne Vallée-Francaise* | *Saint-Martin de-Lansuscle*



3. **Règlement**

Moissac-Vallée-Française - Réunion publique - 15 octobre 2021

agence Robin & Carbonneau
ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT / URBANISME

ROBIN & CARBONNEAU > urbanistes architectes dplg, mandataires
8 Rue Frédéric Bazille - 34 000 Montpellier - contact@robin-carbonneau.fr - 09 51 27 25 17

Communauté de Communes des Cévennes au Mont Lozère
Route Nationale - 48 160 Le Collet de Dèze - 04 66 65 07 79

communauté de communes DES CÉVENNES AU MONT LOZÈRE

Contenu de la Présentation

1. Rappel de la procédure
2. Rappel : Le PADD
3. Le projet réglementaire provisoire
4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à venir

Bassurels *Gabriac* *Moissac Vallée-Française* *Molezon* *Le Pompidou* *Sainte-Croix Vallée-Française* *Saint-Etienne Vallée-Francaise* *Saint-Martin de-Lansuscle*



1. Rappel de la procédure

Bassurels *Gabriac* *Moissac Vallée-Française* *Molezon* *Le Pompidou* *Sainte-Croix Vallée-Française* *Saint-Etienne Vallée-Francaise* *Saint-Martin de-Lansuscle*



Rappel de la procédure d'élaboration du PLUi

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 communautaire 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'Environnemen**t (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(i) 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** (LAAAF) du 13 octobre 2014 ont, au travers de leur volet urbanisme, renforcent 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.

Une procédure normée

Élaboration du PLUi 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 PLUi

Diagnostic
+
État Initial de l'Environnement

enjeux

PADD

Orientations générales

actions

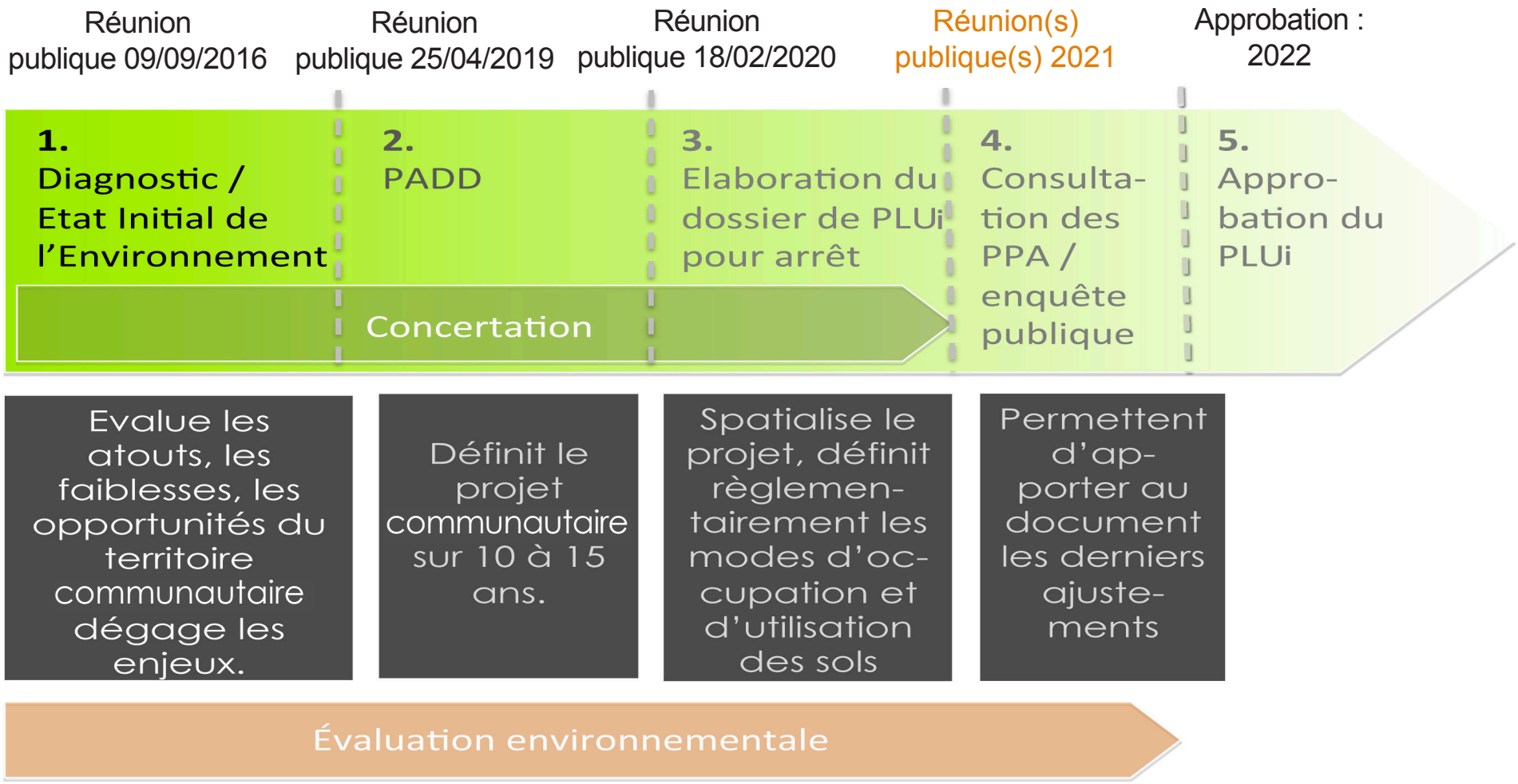
Règles

Règlement / Zonage
OAP

Projet
au centre
de la procédure PLUi

« Équilibre du Projet »

Le déroulé de la procédure d'élaboration du PLUi



2. Rappel : Le PADD

Bassurels *Gabriac* *Moissac Vallée-Française* *Molezon* *Le Pompidou* *Sainte-Croix Vallée-Française* *Saint-Etienne Vallée-Francaise* *Saint-Martin de-Lansuscle*



Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

(...)

Art. L151-5 du Code de l'Urbanisme (extrait)

3 Thématiques :

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.

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**

Population :

+ 225 habitants[1]

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 logements[1].

1 Base : 2 personnes/logement

Conso. foncière :

30 %[1]

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

(+ 15 logements/ha dans les opérations d'au moins 5 logements)

1 Des nouveaux logements

Les objectifs fondamentaux du PADD en chiffres

3. Le projet réglementaire provisoire

Bassurels *Gabriac* *Moissac Vallée-Française* *Molezon* *Le Pompidou* *Sainte-Croix Vallée-Française* *Saint-Etienne Vallée-Francaise* *Saint-Martin de-Lansuscle*



Zonage et affectation des sols

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

Zone Urbaine	U
Zone A Urbaniser	AU
Zone Agricole	A
Zone Naturelle	N

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

HABITATION

COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES OU TERTIAIRES

Zonage et affectation des sols

Le règlement peut définir, en fonction des circonstances locales :

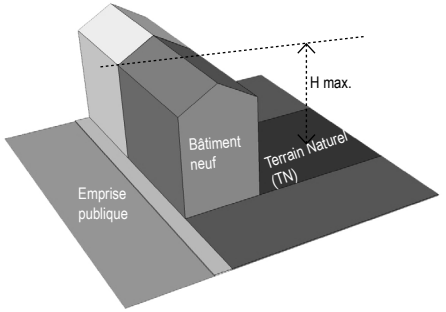
→ L'implantation des constructions ;

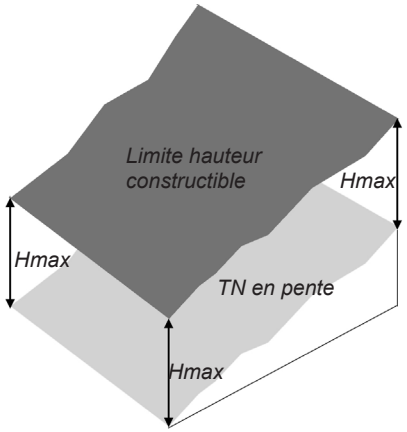
→ L'aspect extérieur ;

→ Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier ;

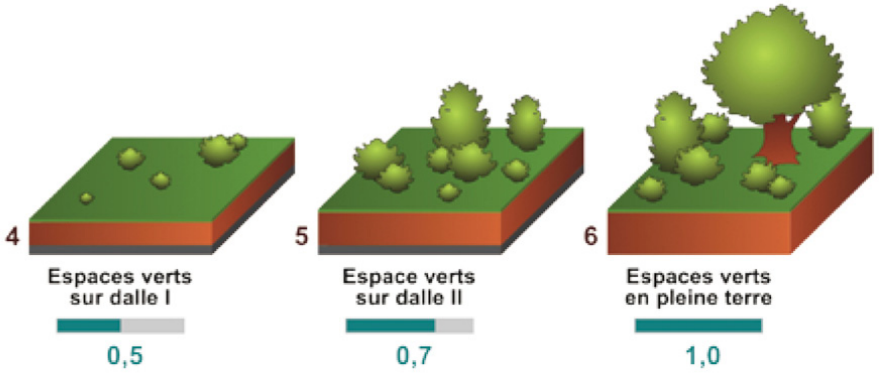
→ Des performances énergétiques et environnementales renforcées ;

→ etc.





NB : Le règlement définit des dispositions qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de conformité.



La division du territoire en zones

Zones urbaines (U)

Peuvent être classés en zone urbaine 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.

Zones à urbaniser (AU)

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

→ Immédiatement constructible lorsque les équipement à la périphérie de la zone ont des capacités suffisantes.

→ Bloquée lorsque les équipement à la périphérie de la zone ne disposent pas des capacités suffisantes.

Zones agricoles (A)

Peuvent être classés en zone agricole 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.

Zones naturelles (N)

Peuvent être classés en zone naturelle 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 sous condition dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Département de la Lozère

Communauté de Communes des Cévennes au Mont Lozère

Territoire de **LA CÉVENNE DES HAUTS GARDONS**

plui

Élaboration du

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



4b1. Zonage général

Commune de Moissac-Vallée-Française

Document provisoire - Juin 2021

agence Robin & Carbonneau

ROBIN & CARBONNEAU > urbanistes architectes dplg, mandataires
8 Rue Frédéric Bazille - 34 000 Montpellier
contact@robin-carbonneau.fr - 09 51 37 25 17

+ COPAGE > agriculture
+ La Forêt Lozérienne et Cardoise > forêt
+ EIDEN IV. Spatialitiez > environnement

Limite communale

Zonage

- UA / UAnc
- UB / UBnc
- UE
- 0AU
- 1AUB
- 0AUE
- A
- Ap
- Apj
- N
- Nl
- Np

Prescriptions

- Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)
- Atlas des Zones Inondables (AZI)
- Périmètre de recul aux abords des cours d'eau (20m)
- Zone coeur du PNC
- Monument Historique
- Périmètre de protection aux abords des Monuments Historiques (500m)
- Ruine pouvant faire l'objet d'une réhabilitation
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé (individu)

Éléments à protéger au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Patrimoine bâti remarquable
- Élément patrimonial
- Chaînage ornementé
- Béal
- Voie
- Arbre remarquable

agence Robin & Carbonneau
ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT / URBANISME

8 rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER

© BD TOPO 2020

N

0 250 500 m

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de Communes la Cévenne des Hauts Gardons
Document de travail - Non-validé
Commune de Moissac-Vallée-Française

Lieure

Limite communale

Zonage

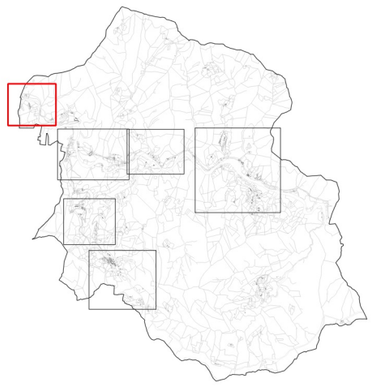
- UA / UAnc
- UB / UBnc
- UE
- 0AU
- 1AUB
- 0AUE
- A
- Ap
- Apj
- N
- Nl
- Np

Prescriptions

- Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)
- Atlas des Zones Inondables (AZI)
- Périmètre de recul aux abords des cours d'eau (20m)
- Zone coeur du Parc National des Cévennes
- Monument Historique
- Périmètre de protection aux abords des Monuments Historiques (500m)
- Ruine pouvant faire l'objet d'une réhabilitation
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé (individu)

Éléments à protéger au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Patrimoine bâti remarquable
- Élément patrimonial
- Chaînage ornementé
- Béal
- Voie
- Arbre remarquable



agence Robin & Carbonneau
ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT / URBANISME
8 rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER

0 30 60 m

N

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de Communes la Cévenne des Hauts Gardons
Document de travail - Non-validé
Commune de Moissac-Vallée-Française

Fez-Roland / Buissonade / Fez-Bégon / Mas del Fesc / Roque

Limite communale

Zonage

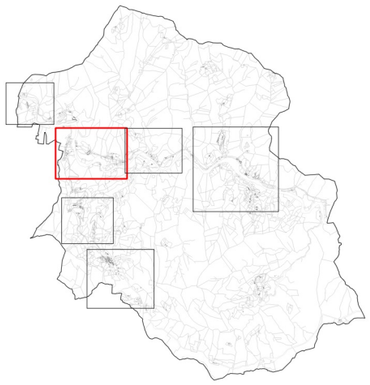
- UA / UAnc
- UB / UBnc
- UE
- 0AU
- 1AUB
- 0AUE
- A
- Ap
- Apj
- N
- Nl
- Np

Prescriptions

- Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)
- Atlas des Zones Inondables (AZI)
- Périmètre de recul aux abords des cours d'eau (20m)
- Zone coeur du Parc National des Cévennes
- Monument Historique
- Périmètre de protection aux abords des Monuments Historiques (500m)
- Ruine pouvant faire l'objet d'une réhabilitation
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé (individu)

Éléments à protéger au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Patrimoine bâti remarquable
- Élément patrimonial
- Chaînage ornementé
- Béal
- Voie
- Arbre remarquable



agence Robin & Carbonneau
ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT / URBANISME
8 rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER

0 50 100 m

N

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de Communes la Cévenne des Hauts Gardons
Document de travail - Non-validé
Commune de Moissac-Vallée-Française

Serre / Roque / Moissac / Moissac-le-Bruc / Cambon

Limite communale

Zonage

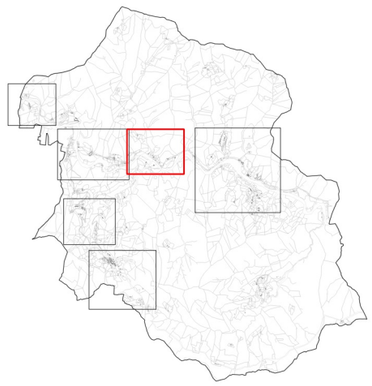
- UA / UAnc
- UB / UBnc
- UE
- 0AU
- 1AUB
- 0AUE
- A
- Ap
- Apj
- N
- Nl
- Np

Prescriptions

- Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)
- Atlas des Zones Inondables (AZI)
- Périmètre de recul aux abords des cours d'eau (20m)
- Zone coeur du Parc National des Cévennes
- Monument Historique
- Périmètre de protection aux abords des Monuments Historiques (500m)
- Ruine pouvant faire l'objet d'une réhabilitation
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé (individu)

Éléments à protéger au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Patrimoine bâti remarquable
- Élément patrimonial
- Chaînage ornementé
- Béal
- Voie
- Arbre remarquable



agence Robin& Carbonneau
ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT / URBANISME
8 rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER

0 40 80 m

N

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de Communes la Cévenne des Hauts Gardons
Document de travail - Non-validé
Commune de Moissac-Vallée-Française

Arbousse Bas / Croance / Appias / Cap d'Apias / Lumières

Limite communale

Zonage

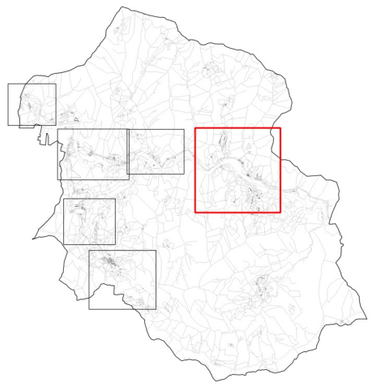
- UA / UAnc
- UB / UBnc
- UE
- 0AU
- 1AUB
- 0AUE
- A
- Ap
- Apj
- N
- Nl
- Np

Prescriptions

- Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)
- Atlas des Zones Inondables (AZI)
- Périmètre de recul aux abords des cours d'eau (20m)
- Zone coeur du Parc National des Cévennes
- Monument Historique
- Périmètre de protection aux abords des Monuments Historiques (500m)
- Ruine pouvant faire l'objet d'une réhabilitation
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé (individu)

Éléments à protéger au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Patrimoine bâti remarquable
- Élément patrimonial
- Chaînage ornementé
- Béal
- Voie
- Arbre remarquable



agence Robin & Carbonneau
ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT / URBANISME
8 rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER

0 70 140 m

N

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de Communes la Cévenne des Hauts Gardons
Document de travail - Non-validé
Commune de Moissac-Vallée-Française

Fobies / Camp Neuf / Espi

Limite communale

Zonage

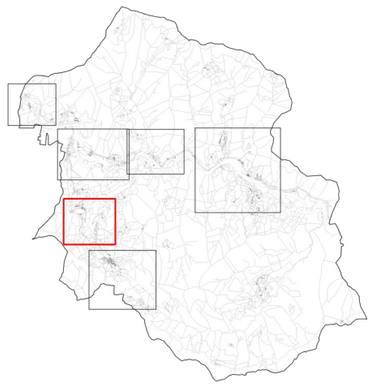
- UA / UAnc
- UB / UBnc
- UE
- 0AU
- 1AUB
- 0AUE
- A
- Ap
- Apj
- N
- Nl
- Np

Prescriptions

- Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)
- Atlas des Zones Inondables (AZI)
- Périmètre de recul aux abords des cours d'eau (20m)
- Zone coeur du Parc National des Cévennes
- Monument Historique
- Périmètre de protection aux abords des Monuments Historiques (500m)
- Ruine pouvant faire l'objet d'une réhabilitation
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé (individu)

Éléments à protéger au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Patrimoine bâti remarquable
- Élément patrimonial
- Chaînage ornementé
- Béal
- Voie
- Arbre remarquable



agence Robin & Carbonneau
ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT / URBANISME
8 rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER

0 40 80 m

N

Saint-Roman
de-Tousque

Temple

l'Exil

UA

UB

UBnc

1AUB

A

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Communauté de Communes la Cévenne des Hauts Gardons
Document de travail - Non-validé
Commune de Moissac-Vallée-Française

Saint-Roman-de-Tousque / Cales

Limite communale

Zonage

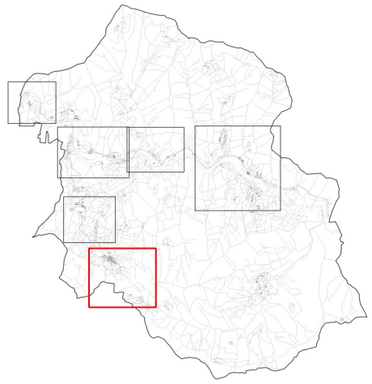
- UA / UAnc
- UB / UBnc
- UE
- 0AU
- 1AUB
- 0AUE
- A
- Ap
- Apj
- N
- Nl
- Np

Prescriptions

- Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi)
- Atlas des Zones Inondables (AZI)
- Périmètre de recul aux abords des cours d'eau (20m)
- Zone coeur du Parc National des Cévennes
- Monument Historique
- Périmètre de protection aux abords des Monuments Historiques (500m)
- Ruine pouvant faire l'objet d'une réhabilitation
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé (individu)

Éléments à protéger au titre des articles L151-19 et/ou L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Patrimoine bâti remarquable
- Élément patrimonial
- Chaînage ornementé
- Béal
- Voie
- Arbre remarquable



agence Robin & Carbonneau
ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT / URBANISME
8 rue Frédéric Bazille - 34 000 MONTPELLIER

0 50 100 m

N

4. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation à venir

Bassurels *Gabriac* *Moissac Vallée-Française* *Molezon* *Le Pompidou* *Sainte-Croix Vallée-Française* *Saint-Etienne Vallée-Francaise* *Saint-Martin de-Lansuscle*



Le rôle des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...)

NB : Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de compatibilité.

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

→ La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

→ La mixité fonctionnelle et sociale ;

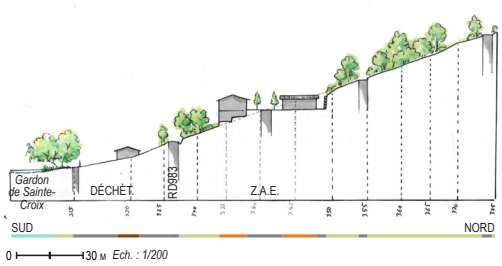
→ La qualité environnementale et la prévention des risques ;

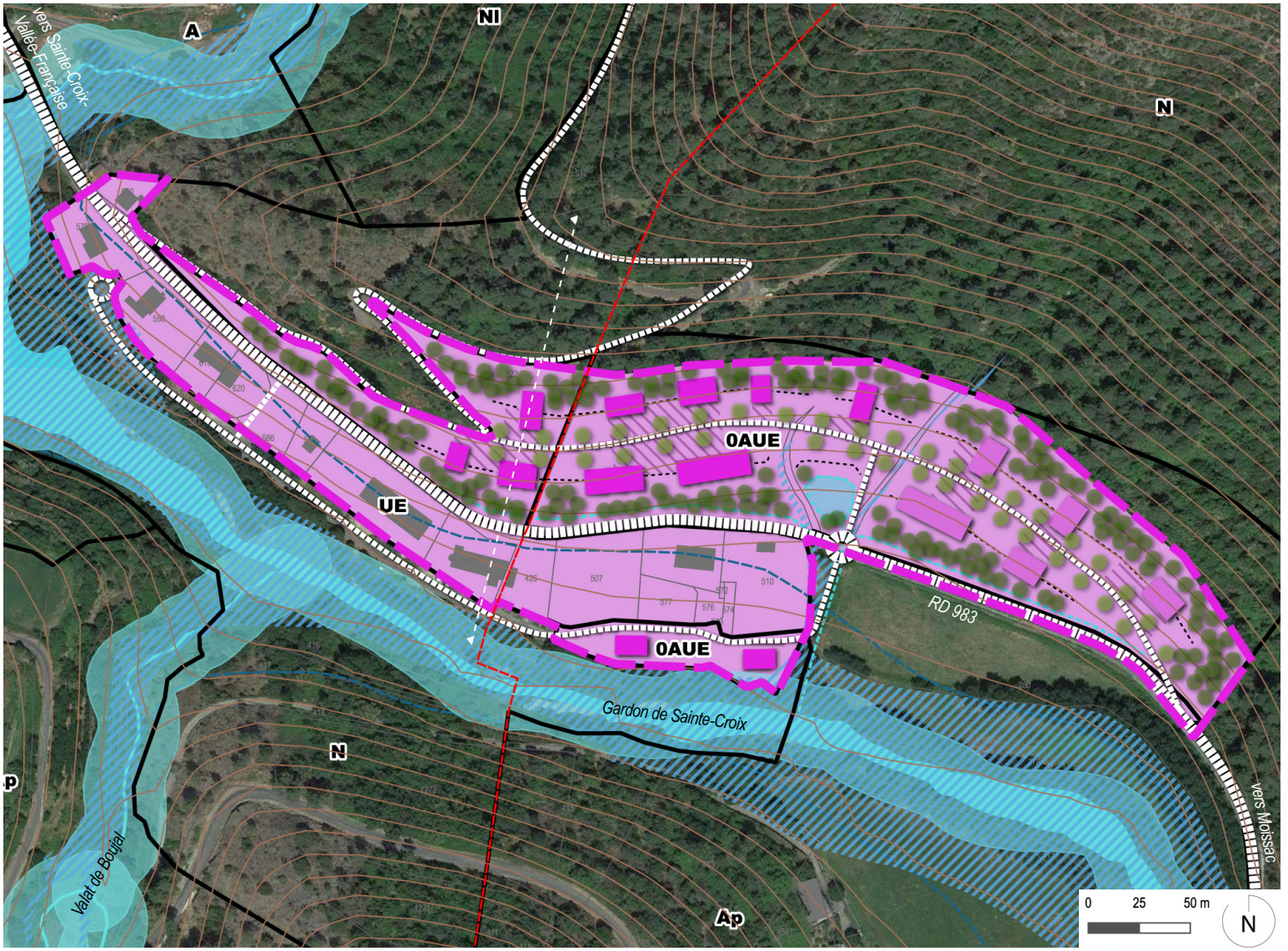
→ Les besoins en matière de stationnement ;

→ La desserte par les transports en commun ;

→ La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.





- *Limites d'OAP*
- *Espace à vocation économique*
- MT LT *Principe d'implantation des activités (Moyen/Long Terme)*
- *Espaces de stationnement, manoeuvre, stockage..*
- *Principe de desserte : voie existante ou à créer*
- *Principe de muret à réaliser (bancel)*
- *Principe d'alignement structurant à réaliser*
- *Principe d'écran végétal à maintenir / à conforter*

Merci de votre attention

Bassurels *Gabriac* *Moissac Vallée-Française* *Molezon* *Le Pompidou* *Sainte-Croix Vallée-Française* *Saint-Etienne Vallée-Francaise* *Saint-Martin de-Lansuscle*

