

Élaboration du

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Bassurels

Gabriac

Moissac
Vallée-Française

Molezon

Le Pompidou

Sainte-Croix
Vallée-Française

Saint-Etienne
Vallée-Française

Saint-Martin
de-Lansuscle



Enquête Publique - Mémoire en réponse aux avis PPA

Document arrêté le 28 juillet 2022



Avis de la CDPENAF

Favorable

Les remarques formulées par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

CDPENAF (avis du 04/11/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère
(...) (Voir Compte-rendu joint au dossier d'enquête publique) Les membres procèdent au vote. On compte 1 abstention et 13 votes favorables. La commission émet un avis favorable.	Sans objet

Avis de l'INAO

Favorable

Les remarques formulées par l'Institut National des Appellation d'Origines sont synthétisées dans le tableau ci-dessous.

CDPENAF (avis du 24/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère
(...) Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP et IGP concernées.	Sans objet

Avis de la MRAe

Ni favorable, ni défavorable, il vise à améliorer la conception du projet

Les remarques formulées par la Mission Régionale d'Autorité environnementale et les ajustements proposés par la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte sont synthétisés dans le tableau ci-dessous.

Remarques de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (avis du 27/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Synthèse</p> <p>Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) vise à doter les 8 communes du territoire de la Cévenne des Hauts Gardons d'un document d'urbanisme commun.</p> <p>La modération de la consommation d'espace constitue un enjeu essentiel de ce territoire, qui se caractérise par une importante dispersion de l'habitat. Le PLUi ne prévoit pas de réduction de l'artificialisation des sols à vocation d'habitat et à vocation économique par rapport à la consommation d'espace constatée entre 2012 et 2022. Compte tenu des textes en vigueur et des avancées législatives en la matière, en particulier l'instruction du gouvernement du 29 juillet 2019, la stratégie Occitanie de gestion économe de l'espace du 29 juillet 2020, le projet de SRADDET, la loi Climat et Résilience promulguée le 24 août 2021, il est attendu une réflexion plus fine sur les potentialités de réduction de la consommation foncière afin de viser les objectifs nationaux.</p> <p>Le scénario démographique retenu, en contradiction avec les dynamiques récentes, mériterait d'être mieux justifié afin de limiter l'ouverture à l'urbanisation à des fins d'habitat en fonction des besoins réels.</p> <p>La MRAe estime que le parti pris de renforcer la dispersion de l'habitat affiché dans le projet de PLUi n'est pas compatible avec les objectifs de développement durable mentionnés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme et avec les objectifs du plan d'aménagement et de développement durable (PADD). Elle recommande de définir une armature territoriale hiérarchisée afin de limiter le mitage résidentiel et l'étalement urbain.</p> <p>La MRAe considère que la démarche d'évitement-réduction des impacts et l'analyse des incidences pour l'ensemble des thématiques environnementales n'est pas suffisamment exposée sur les secteurs susceptibles d'être affectés par la mise en œuvre du PLUi. Elle recommande de poursuivre la démarche d'évaluation environnementale afin de privilégier les secteurs à urbaniser présentant le moindre impact sur l'environnement.</p>	<p>Alors que le territoire connaît un déclin démographique depuis le XIXe siècle et se caractérise par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une très faible urbanisation, • une très faible artificialisation des sols sur la dernière décennie (sans comparaison possible à ce qui s'opère en périphérie des métropoles d'Occitanie), <p>il est souligné que les enjeux du territoire de la Cévenne des Hauts Gardons ne peuvent être analysés avec les outils habituels et avec une approche « en moyenne » à l'échelle régionale, mais appellent une approche plus contextualisée. En effet, manifestement, ce ne sont ni l'urbanisation ni la surpopulation des vallées cévenoles qui menacent les grands équilibres du développement durable à l'échelle nationale.</p> <p>Aussi, le parti pris de maintenir l'habitat dispersé, mode d'habiter fondateur du caractère et de la valeur culturelle (reconnus par l'Unesco) des causses et vallées cévenoles n'est pas incompatible avec les principes de développement durable énoncés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme (cf. argumentaire développé ci-après dans le présent tableau).</p> <p>En revanche, la maîtrise d'ouvrage reconnaît qu'un effort supplémentaire d'explication et de justification devrait être entrepris dans le rapport de présentation du PLUi à approuver, de manière à mieux argumenter les choix retenus, et mieux exposer les résultats de l'évaluation environnementale au regard de l'Etat Initial de l'Environnement, du pré-diagnostic écologique et des enjeux identifiés en matière de préservation de l'environnement.</p> <p>Ce mémoire en réponse vise à réparer certains de ces manques pour faciliter la compréhension du projet de PLUi arrêté lorsqu'il sera présenté à l'enquête publique.</p>

Remarques de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (avis du 27/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Avis détaillé</p> <p><u>1 Contexte juridique du projet d'élaboration du PLU</u></p> <p>L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme résulte de l'application de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », transposée par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004 et le décret n° 2012-995 du 23 août 2012, dont les dispositions ont été codifiées aux articles L. 104 et R. 104 et suivants du Code de l'urbanisme.</p> <p>L'évaluation environnementale du projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du territoire de la Cévenne des Hauts Gardons (Lozère) a été conduite en raison de la présence de cinq sites Natura 2000 situés sur le territoire communal .</p> <p>Le document est par conséquent soumis à avis de la MRAe. Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site de la MRAe.</p> <p>Il est rappelé qu'en application de l'article L. 122-9 du code de l'environnement, l'adoption de l'élaboration du PLUi devra être accompagnée d'une déclaration indiquant notamment comment il a été tenu compte du présent avis de la MRAe. Le PLUi approuvé ainsi que cette déclaration devront être mis à disposition du public et de la MRAe.</p>	<p>L'ensemble des avis sera joint à l'enquête publique.</p> <p>Le présent mémoire en réponse a vocation à renseigner le public sur la manière dont la maîtrise d'ouvrage entend tenir compte des avis rendus. Il fournit déjà un certain nombre de compléments et de justifications destinées à faciliter la compréhension des choix retenus pour le projet de PLUi arrêté, et des ajustements envisagés pour le projet de PLUi à approuver.</p> <p>Concernant l'avis de la MRAe, les compléments porteront principalement sur le rapport de présentation, incluant l'évaluation environnementale du PLUi.</p>



Remarques de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (avis du 27/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p><u>2 Présentation du projet</u></p> <p>Les communes de la Cévenne des Hauts Gardons se situent dans la région Occitanie, au sud-est du département de la Lozère, dans la chaîne montagneuse des Cévennes .</p> <p>L'intercommunalité, éloignée des grands pôles attractifs régionaux, comptait 1 601 habitants en 2019 (donnée INSEE). En dehors de quelques noyaux historiques, le tissu urbain disséminé sur le territoire est constitué de hameaux et d'habitats isolés.</p> <p>Le territoire intercommunal est essentiellement couvert par des forêts (97 %) et des milieux à végétation arbustive ou herbacée (versant exposés sud des vallées, donc propice à l'agriculture-pastoralisme, autour des villages ou sur les crêtes d'altitude), avec un relatif équilibre entre ces deux formations.</p> <p>Il se caractérise par ses paysages et espaces naturels remarquables et par la notoriété du Parc national des Cévennes dont certaines communes font partie (cœur ou aire d'adhésion).</p> <p>Le projet retenu par la communauté de communes, traduit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), poursuit trois objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • revitaliser le territoire, développer l'emploi et l'activité ; • accueillir des habitants ; • préserver les espaces naturels et l'environnement, lutter contre la « fermeture » des espaces ; <p>Le projet de PLUi prévoit d'accueillir environ 225 nouveaux habitants à l'horizon 2035, engendrant un besoin supplémentaire d'environ 115 nouveaux logements.</p> <p>Il définit 9,55 ha de zones à urbaniser, dont 6,42 ha (soit plus de 2/3) en zone à urbaniser « bloquée » .</p>	<p>Sans objet</p>

Remarques de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (avis du 27/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>3 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe</p> <p>La MRAe identifie et hiérarchise les enjeux environnementaux en fonction des tendances d'évolution et de l'importance des pressions qui s'exercent sur les différentes composantes environnementales du territoire. Cette appréciation est aussi fonction des leviers potentiels et des marges de manœuvre que le document d'urbanisme offre pour influencer sur ces enjeux.</p> <p>Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet d'élaboration du PLUi au sein d'un territoire exceptionnel en termes de patrimoine naturel et culturel, sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la limitation de la consommation d'espace ; • la préservation des milieux naturels et de la biodiversité • la préservation du paysage ; • le risque feux de forêt ; • la réduction des déplacements motorisés. 	<p>La maîtrise d'ouvrage partage ce diagnostic concernant les enjeux, avec quelques nuances ou précisions toutefois, concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la limitation de la consommation d'espace ; <p>Bien que relevant d'un enjeu national à ne pas négliger, la consommation d'espace sur le territoire communautaire reste peu importante. Limitée à une dizaine d'hectares sur la dernière décennie. Considérée sur une période plus longue, depuis le milieu du XIXe siècle, on s'aperçoit que la forêt a fortement progressé et que de nombreux espaces autrefois habités et cultivés se sont refermés et sont aujourd'hui à l'abandon ou ruinés.</p> <ul style="list-style-type: none"> • la préservation des milieux naturels et de la biodiversité <p>En effet, pour cette raison le PLUi protège près de 99,5% du territoire communautaire, classés en zone agricole ou naturelle, ou met en oeuvre des protections des espaces sensibles en milieu urbain (L151-23 du C.U.).</p> <ul style="list-style-type: none"> • la préservation du paysage ; <p>En effet, y compris les paysages liés à l'habitat dispersé sur les versants des vallées (hameaux, mas isolés, bancels, architecture vernaculaire, etc.) qui confèrent au territoire communautaire son caractère et sa valeur.</p> <ul style="list-style-type: none"> • le risque feux de forêt ; <p>Le risque incendie progresse effectivement en même temps que les espaces se referment, que les terres ne sont plus mises en valeur, que les espaces autrefois habités sont délaissés et ne sont plus entretenus (cultures sur les bancels, entretien des ouvrages hydrauliques -béals, etc.-, pâture, débroussaillage, etc.).</p> <ul style="list-style-type: none"> • la réduction des déplacements motorisés. <p>L'affranchissement vis à vis des déplacements motorisés reste une gageure au regard de la structuration du territoire (reliefs, vallées, dispersion de l'habitat, isolement vis à vis des aires urbaines régionales, etc.), la Communauté de Communes s'est toutefois engagée dans une politique de mobilités en lien avec le PETR Sud Lozère.</p>



Remarques de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (avis du 27/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p><u>4 Qualité et pertinence des informations présentées et de la démarche d'évaluation environnementale</u></p> <p>Le projet d'élaboration du PLUi soumis à évaluation environnementale doit présenter un rapport de présentation établi conformément aux dispositions de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le dossier ne fait pas état des alternatives ni de l'ensemble des possibilités de développement de l'urbanisation qui auraient pu être envisagées. La démarche doit pourtant permettre d'explicitier les choix qui ont été opérés au regard des solutions de substitution « raisonnables ». La MRAe rappelle qu'au stade de la planification cette étape est primordiale, car elle permet de privilégier l'évitement dans la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) utilisée pour les choix d'aménagement. Les sites retenus semblent, d'après le document présenté, ne pas découler d'une telle analyse ou du moins, si une telle analyse a été réalisée, elle n'a pas été restituée.</p> <p>La MRAe rappelle l'obligation pour la collectivité de justifier les choix opérés dans le PLUi en particulier concernant les secteurs de développement de l'urbanisation au regard des solutions alternatives envisageables (art. R. 151-3 - 4° du code de l'urbanisme).</p> <p>La MRAe recommande de restituer la démarche ayant conduit à la localisation des secteurs de développement de l'urbanisation retenus par le projet de PLUi et ce, au regard des enjeux environnementaux.</p> <p>Au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux remarquables du territoire communal, la MRAe estime que le principe de proportionnalité selon lequel l'évaluation environnementale conduite doit être proportionnée à l'importance des enjeux environnementaux de la zone considérée n'est pas convenablement appliqué.</p>	<p>La démarche d'élaboration du PLUi, et notamment de son zonage, ont donné lieu à différentes hypothèses qui pourraient être mieux explicitées, décrites et cartographiées dans le rapport de présentation.</p> <p>Pour autant, la plupart des principes traduits dans les pièces graphiques ont été définis assez tôt dans le processus d'élaboration du zonage. Ont ainsi été classés en zone urbaine l'ensemble des espaces habités correspondant à des espaces urbanisés au sens du Code de l'Urbanisme (art. R151-20), y compris, en concertation avec la DDT et l'ARS, les hameaux desservis en eau potable par des captages individuels suivis par l'ARS.</p> <p>Pour la définition des zones à urbaniser, le projet a cherché en priorité à conforter les bourgs principaux disposant d'équipements publics (équipements administratifs, sanitaires, etc.), de commerces et services dans une volonté de renforcement des logiques de « proximité » et de limitation des déplacements à l'échelle locale.</p> <p>Le pré-diagnostic écologique a permis d'identifier et d'exclure au maximum les espaces à enjeux écologiques (zones humides, prairies maigres de fauche, etc.). Parfois des arbitrages ont conduit à investir des emprises foncières présentant des intérêts écologiques mais présentant des atouts importants en termes d'accroche urbaine, de desserte par les réseaux (Le Pempidou : terrains raccordables à la station d'épuration et desservis en eau potable mais couverts par endroits de prairies) ou pour la localisation d'équipements publics (terrain de prairie à St-Etienne, desservi par les réseaux, situé au milieu de l'espace urbain du bourg, à proximité des autres équipements sanitaires et commerces : idéal pour l'implantation d'un EHPAD). Des mesures ERC ont été proposées (OAP, règlement) pour minimiser la destruction des prairies.</p> <p>A St-Martin, c'est un autre choix qui a été fait : les prairies bordant le bourg et les hameaux ont été préservées (classement en A ou N) et le développement de l'habitat a été reporté sur des secteurs aux enjeux écologiques moindres, en discontinuité. Cela se justifie aussi par un plus faible niveau d'équipement (commerces et services) dans le bourg et les hameaux, ne justifiant pas de renforcer l'habitat « à tout prix » à leur périphérie.</p>

Remarques de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (avis du 27/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p><u>5 Analyse de la prise en compte de l'environnement</u></p> <p><u>5.1 Limitation de la consommation d'espace</u></p> <p>La MRAe rappelle que l'artificialisation des sols et l'étalement urbain constituent les principaux facteurs d'érosion de la biodiversité, de banalisation des paysages et comportent des impacts négatifs en matière de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) est basé sur un scénario de croissance démographique de l'ordre de 1 % par an. Selon le PADD, ce scénario permet l'accueil d'environ 225 habitants supplémentaires, ce qui porterait la population à environ 1 855 habitants à l'horizon 2035 (p.8, PADD).</p> <p>La MRAe relève pourtant que le territoire de la Cévenne des Hauts Gardons a perdu près de 80 habitants lors de la dernière décennie (p.11, PADD).</p> <p>La MRAe recommande de justifier le scénario démographique retenu au regard de la croissance démographique constatée ces dernières années ou à défaut de justification probante, de revoir ce scénario à la baisse.</p> <p>En termes d'habitat, le PLUi définit 6,27 ha de zone AU6 à « vocation mixte » (3,14 ha de zones AU « bloquées » et 3,13 ha de zones AU immédiatement constructibles). La MRAe relève également que le zonage des zones urbaines (UA et UB) comprend de nombreuses zones libres de toute occupation en extension des taches urbaines.</p> <p>La MRAe recommande de reprendre le zonage en vue de supprimer des zones UA et UB non occupées sur les secteurs en extension de la tache urbaine.</p>	<p>La maîtrise d'ouvrage n'ignore pas les enjeux liés à l'artificialisation des sols. Aussi, dans un territoire où la dépendance à la voiture est fort (isolement vis à vis des grandes aires urbaines), où l'économie sur les déplacements ne peut s'envisager qu'à une échelle très locale (du bourg, du hameau), les économies d'énergies peuvent s'opérer sur un autre poste souvent énergivore : l'habitat. Or, privilégier les modes d'implantation traditionnels, sur les versants ensoleillés, protégés des vents dominants, etc., est favorable à une approche passive de la construction. Cela plaide pour une reconquête des hameaux et mas isolés existants ou ruinés, souvent implantés sur les sites les plus favorables en termes d'implantation et d'exposition.</p> <p>Par ailleurs, même si la forêt constitue un stock de carbone non négligeable, en matière de biodiversité, la réduction des espaces ouverts peut être contraignante pour le maintien d'espèces affiliées à ce type de milieu. Aussi le maintien d'espaces ouverts par la reconquête agricole et par l'habitat ne présente pas que des inconvénients, surtout lorsqu'il s'agit de réinvestir des espaces habités existants et abandonnés ou paupérisés.</p> <p>La territoire communautaire a effectivement perdu des habitants sur la dernière décennie. Cela s'explique du fait d'un solde naturel qui reste négatif depuis les années 1960... Le territoire communautaire ne gagne des habitants que lorsque le solde apparent vient compenser le solde naturel négatif, comme sur la période allant des années 1980 au début des années 2010.</p> <p>Mais l'accueil de population nouvelle se heurte à une offre de logement toujours inadaptée... En effet, la sociologie locale constitue aussi un frein à la mobilisation du parc de logements vacants et de résidences secondaires, très important (166 logements vacants et 898 résidences secondaires en 2018 !). Toutefois, ce parc considérable sera difficilement mobilisable pour l'offre de logement permanent : en effet, les habitants ou originaires du pays, très attachés à leurs « maisons de familles », sont souvent peu enclins à les louer ou à les revendre quand bien même les biens restent inoccupés, ou utilisés seulement quelques jours dans l'année, en saison estivale principalement. Ce phénomène n'est pas propre à la Cévenne des Hauts Gardons, on retrouve une part très importante (souvent supérieure à 50%) de résidences secondaires dans une grande partie des Cévennes Lozériennes.</p>



Remarques de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (avis du 27/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Le PLUi définit 9,55 ha de zones à urbaniser alors qu'il est indiqué qu' « entre 2012 et 2022, 10,63 hectares de foncier ont été consommés sur le territoire de la Cévennes des Hauts Gardons quand la population diminuait d'environ 80 habitants sur la même période » (p.374 du rapport de présentation).</p>	<p>A cette sociologie locale s'ajoute aussi un engouement des urbains pour des résidences secondaires rurales : phénomène renforcé ces dernières années par la crise sanitaire liée au Covid19 qui a montré les limites du confinement en milieu urbain... (absence d'espaces extérieurs, de nature, etc.). Les quelques rares biens à la vente échoient ainsi fréquemment à des résidents secondaires, souvent urbains et aisés, plutôt qu'à la demande locale pour de l'habitat permanent... Alors que la puissance publique dispose de peu de moyens pour préempter et mener des politiques publiques de logement social.</p> <p>C'est pourquoi le projet de PLUi prévoit de maintenir une part assez importante de foncier constructible dans les zones UA et UB, qui disposent immédiatement des réseaux suffisants, ou dans des zones à urbaniser à équiper. Il s'agit de mobiliser un peu plus de foncier constructible que les réels besoins pour tenir compte aussi de la probable rétention foncière :</p> <p>En effet, le contexte local, tant physique que sociologique, explique les difficultés à mobiliser du foncier pour l'habitat, qu'il s'agisse du foncier disponible au sein des espaces bâtis existants (dents creuses, divisions parcellaires dans les zones UA et UB), que dans nouvelles zones (AU) ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi. Le fait de disposer de droit à construire ne garantit pas, dans un cas comme dans l'autre, qu'il en sera fait usage...</p> <p>C'est ce phénomène qui est explicité dans le rapport de présentation (p.75 ; 367-371), qui distingue des capacités « potentielles » (brutes) et des capacités « mobilisables » (nettes) à l'horizon 2035.</p> <p>C'est ce phénomène aussi qui justifie les 6,27 ha de zones AU mobilisées pour l'habitat (et autres occupations mixtes) par le PLUi : ils doivent faciliter l'accueil des logements qui ne pourront vraisemblablement pas être réalisés en renouvellement urbain. En effet, la mobilisation de ce foncier constructible, souvent privé, ne sera pas bien moins aléatoire qu'à l'intérieur des espaces bâtis existants... (plus que la topographie, c'est ici encore le contexte sociologique qui va susciter la rétention). Aussi, pour accroître les chances d'atteindre les objectifs fixés par le projet, il est nécessaire de mobiliser plus de potentiel foncier constructible que les réels besoins. Le suivi du PLU à 6 ans permettra ensuite de maîtriser la consommation et, le cas échéant, de refermer les zones AU qui ne seraient pas bâties ou ne connaissent pas de mouvements significatifs en faveur de leur urbanisation. L'objectif est de stimuler la croissance démographique en attirant de nouveaux habitants, en facilitant leurs conditions d'installation. C'est ce qui explique l'objectif de 1% de croissance retenu (pour retrouver la dynamique de 1980 à 2010). C'est bien le propre d'un document de planification de se fixer des objectifs (qui ne sont pas uniquement la prolongation des courbes et tendances existantes...)</p>

Remarques de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (avis du 27/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>La MRAe rappelle que la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets du 24 août 2021, prévoit, afin de tendre vers l'objectif d'absence de toute artificialisation nette des sols à l'échéance 2050, que la consommation foncière à l'échéance 2030 s'inscrit dans l'objectif de ne pas dépasser la moitié de la consommation d'espace observée sur les dix années précédant cette date. En ce sens, la MRAe estime qu'il convient dès à présent d'apporter des précisions sur la stratégie de développement de l'intercommunalité, de préciser le rythme de consommation foncière envisagé et d'exposer les mesures envisagées afin de viser une trajectoire ambitieuse en matière de lutte contre l'artificialisation des sols.</p> <p>La MRAe recommande d'afficher dans le PADD la consommation d'espace intercommunale correspondant aux dix dernières années (2012-2022) et de prendre cette référence pour définir l'objectif de modération de la consommation future.</p> <p>Elle recommande de préciser comment et à quelle échelle le projet de PLUi s'inscrit dans la trajectoire de réduction de l'artificialisation des sols prévue dans la loi climat et résilience.</p> <p>Le PADD précise que « le projet se prononce fermement et favorablement pour un maintien de l'habitat dispersé en tant que caractère fondateur de l'établissement des hommes en Cévenne » (p.11 du PADD). Le PADD affirme également la volonté d'équilibrer la répartition de l'habitat sur le territoire, de conforter les hameaux existants et d'envisager la création de plusieurs hameaux nouveaux.</p> <p>Ces objectifs sont toutefois en contradiction avec les objectifs d'affirmation des centres bourg, de préservation des paysages du mitage résidentiel, de consolidation de l'offre de commerces et de services, de maintien des services publics, de développement des transports en commun et des déplacements doux, de modération des besoins de déplacement inscrit dans le PADD. La dispersion de l'habitat est également en contradiction avec les objectifs de développement durable mentionnés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>L'enveloppe définie n'a vocation à être bien plus étendue à l'avance. Il s'agira plutôt de la densifier dans le temps, selon les principes esquissés par les OAP (Le Pompidou par exemple).</p> <p>A noter qu'un autre but important du PLUi, en s'affranchissant du RNU, n'est pas moins de définir des enveloppes à urbaniser qu'à identifier et protéger fortement les espaces agricoles et naturels (zones A et N).</p> <p>Aussi, sur un tel territoire, aux caractéristiques physiques et sociologiques particulières, où la consommation d'espace reste marginale, les objectifs de modération de la consommation ne peuvent s'exprimer ni s'apprécier comme dans un contexte périurbain, dans lequel les ressources foncières, les espaces agricoles, naturels et forestiers connaissent des réductions sans précédent.</p> <p>C'est pourquoi les objectifs du PADD sont exprimés en part de renouvellement urbain à atteindre (ce qui est pertinent sur un territoire en déprise) plutôt qu'en consommation foncière exprimée en ha.</p> <p>L'un n'empêche pas l'autre : le projet conforte d'une part les bourgs (St-Etienne, Ste-Croix, Le Pompidou), y compris en intégrant les démarches de contrats « bourgs-centre » initiés avec le Conseil Départemental de Lozère et la Région Occitanie, sans d'autre part faire abstraction ou invalider la réalité de l'habitat dispersé EXISTANT qui bénéficie déjà d'une armature EXISTANTE, qu'il paraît plus opportun de mutualiser que d'abandonner, à plus forte raison quand elle est à l'origine de la structuration du territoire et de ses paysages.</p> <p>Aussi le projet n'est pas nécessairement incompatible avec les objectifs de développement durable mentionnés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme (cf. point suivant).</p>



Remarques de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (avis du 27/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Tout en reconnaissant le caractère historique d'un habitat dispersé hautement qualitatif, la MRAe estime que l'objectif de dispersion de l'habitat affiché dans le projet de PLUi n'est pas compatible avec les objectifs de développement durable mentionnés à l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>La MRAe recommande de prendre en compte les objectifs de développement durable inscrits dans le code de l'urbanisme et de définir une armature territoriale hiérarchisée afin de limiter le mitage résidentiel et l'étalement urbain.</p>	<p>Au contraire, la volonté communautaire de fonder son projet sur l'armature existante des hameaux et de l'habitat dispersé existant, fondement du caractère du territoire de la Cévenne des Hauts Gardons, s'inscrit en compatibilité avec les objectifs de développement durable énoncés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme, qui vise en premier lieu un principe d'équilibre :</p> <p>1° L'équilibre entre :</p> <p>a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;</p> <p>Si le projet s'inscrit en milieu rural, il recherche toutefois un équilibre entre le développement des bourgs (St-Etienne, Ste-Croix, Le Pompidou, etc.) et les mas et hameaux dispersés dans les vallées.</p> <p>b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;</p> <p>Le renouvellement de l'habitat dispersé compte parmi les stratégies du PLUi pour maîtriser le développement urbain : il s'agit de limiter l'urbanisation en extension en optimisant le potentiel disponible au sein des espaces habités existants (même lorsqu'il s'agit de petites entités : mas isolés ou petits hameaux). Le PLUi permet ainsi un confortement des hameaux existants (déjà desservis par la voirie, les réseaux disponibles, sur le circuit d'enlèvement des ordures ménagères, etc.), ce qui doit permettre d'augmenter la mutualisation des moyens déjà mobilisés. Le PLUi ne s'oppose pas non plus au principe de restauration du bâti ruiné prévu à l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme : l'objectif est bien de renouveler l'habitat existant, pour revitaliser les bourgs et les hameaux et engager la reconquête des versants autrefois habités et mis en cultures. Le PLU définit aussi des principes de reconquête de l'habitat délaissé en coeurs de bourgs (Ste-Croix notamment), en maintenant/développant les commerces et services, en améliorant le cadre de vie (accès au Gardon, jardins partagés, etc.).</p> <p>c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;</p> <p>Le PLUi classe 99,43% du territoire communautaire en zone agricole ou naturelle. Sur les 0,57% restants, 0,52% correspondent aux espaces bâtis existants ; les espaces à urbaniser en extension représentent 0,05% du territoire communautaire, soit 9,55 ha (dont 1/3 sont consacrés aux activités incompatibles avec la proximité de l'habitat).</p>

Remarques de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (avis du 27/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
	<p>d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;</p> <p>La restauration du bâti ruiné et le renouvellement des hameaux et mas isolés participent pleinement de la conservation et de la restauration du patrimoine bâti et culturel (qui a même fait l'objet d'une reconnaissance et d'un classement par l'Unesco : les Causses et Cévennes). Seul le maintien de l'habitat, en lien avec l'agriculture et l'agropastoralisme peut garantir l'entretien des bancels, des ouvrages hydrauliques, des drainilles, etc.</p> <p>e) Les besoins en matière de mobilité ;</p> <p>Le projet se fonde sur l'armature viaire existante, il ne cherche pas à disperser plus l'habitat : même lorsqu'il s'agit de créer des hameaux en discontinuité pour préserver les terres agricoles et les milieux écologiques sensibles en continuité des bourgs -à St-Martin-de-Lansuscle-, le projet se fonde sur l'armature viaire et les réseaux existants, sur des sites déjà investis pour l'habitat (Ruine à Nogartet) ou à proximité (Mas de La Baraque). A moins de décréter l'abandon des hameaux et mas dispersés dans les vallées (ce qui serait pour le coup incompatible avec le principe de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard prévu par la loi Montagne et traduit à l'article L122-9 du Code de l'Urbanisme), le PLUi ne peut raisonnablement pas envisager de concentrer les capacités d'accueil sur les quelques bourgs existants. Il est vrai que la dispersion de l'habitat et l'isolement des vallées crée une certaine forme de dépendance vis à vis des déplacements motorisés, mais l'isolement et la recherche de modes de vie au contact de la nature, des zones de production (dans une logique d'autonomie et de circuits-courts) est aussi une dimension au centre des motivations des prétendants au maintien ou à l'installation en Cévenne.</p> <p>Par ailleurs, le projet ne fait pas l'impasse sur les bourgs, qui constituent les principaux pôles de mobilisation des capacités d'accueil du PLUi. En termes de mobilités, le PLUi y prend des dispositions pour assurer une bonne cohabitation des usages piétons et motorisés sur les espaces publics (gestion du stationnement résidentiel) et cherche à conforter les liaisons douces inter-quartiers (OAP).</p>



Remarques de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (avis du 27/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
	<p>2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;</p> <p>Le maintien de l'habitat dispersé existant et les possibilités offertes par le PLUi pour son renouvellement ne sont pas en contradiction avec la qualité urbaine, architecturale et paysagère dans la mesure où ils répondent à un processus fondateur de l'installation humaine en Cévennes. Le règlement et les OAP, même lorsqu'il s'agit de hameaux nouveaux, définit des principes offrant une relecture des modes d'implantation traditionnels pour garantir une insertion harmonieuse des nouveaux habitats dans leur environnement. (Le dossier de dérogation Loi Montagne a reçu un avis favorable à l'unanimité de la CDNPS).</p> <p>Par ailleurs, le PLUi préserve les espaces les plus sensibles en classant près de 99,5% du territoire communautaire en zone agricole ou naturelle.</p> <p>3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;</p> <p>Le maintien de l'habitat dispersé combiné au renouvellement des bourgs permet de répondre de manière équilibrée à l'ensemble des besoins et à la diversité de la demande pour des modes d'habiter, des typologies d'habitat et des modes d'occupation variés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • habitat dans les bourgs proches des commerces et services, • habitat plus isolé au contact de la nature et des espaces cultivable, • habitat sur les exploitations agricoles, • accession à la propriété, reconstruction de l'habitat rural ruiné, habitat léger (forte demande exprimée dans le cadre de la concertation publique), • locatif social, habitat participatif (La Pause à Ste-Croix), etc.

Remarques de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (avis du 27/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
	<p>4° La sécurité et la salubrité publiques ;</p> <p>Le projet évite l'ouverture à l'urbanisation des secteurs affectés par des risques importants (inondation, mouvement de terrain. Il conditionne l'urbanisation à la suffisance des réseaux. La lutte contre les incendies passe également par la reconquête des espaces en cours de fermeture : par l'agriculture et l'habitat des hameaux délaissés.</p> <p>5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;</p> <p>Cf. point précédent.</p> <p>6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;</p> <p>La majorité du territoire communautaire est protégée par un zonage agricole ou naturel (cf. points précédents). Le maintien d'habitat dispersé n'est pas incompatible avec la préservation des espaces verts et continuités écologiques : le PLUi protège les principales trames verte et bleue (classement N, protections selon L151-13 du CU, etc.). Le choix de 3 ensembles en discontinuité repose sur le souhait de maintenir les milieux sensibles que sont les prairies maigres de fauche entourant le bourg et les hameaux de St-Martin-de-Lansuscle.</p> <p>6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;</p> <p>Le renouvellement des hameaux et mas isolés, la reconstruction du bâti ruiné, même isolé, contribue à limiter les besoins d'artificialisation nouvelle.</p> <p>7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;</p> <p>Dans un territoire où la dépendance à la voiture est fort (isolement vis à vis des grandes aires urbaines), où l'économie sur les déplacements ne peut s'envisager qu'à une échelle très locale (le bourg, le hameau), les économies d'énergies peuvent s'opérer sur un autre poste souvent énergivore : l'habitat. Privilégier les modes</p>



Remarques de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (avis du 27/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Le rapport de présentation précise que le parc communautaire compte de nombreux logements vacants (166 en 2019) et de très nombreuses résidences secondaires (891 en 2019) et que la seule mobilisation des logements vacants permettrait de couvrir les besoins en logements à l'horizon du PLUi. Compte tenu du potentiel mobilisable, la MRAe estime que le sujet doit être développé en présentant les démarches et les mesures envisagées pour lutter contre la vacance.</p> <p>La MRAe recommande de présenter dans le rapport de présentation les démarches et les mesures envisagées pour lutter contre la vacance.</p>	<p>d'implantation traditionnels, sur les versants ensoleillés, protégés des vents dominants, etc., est favorable à une approche passive de la construction. Cela plaide pour une reconquête des hameaux et mas isolés existants ou ruinés, souvent implantés sur les sites les plus favorables en termes d'implantation et d'exposition.</p> <p>8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.</p> <p>Le projet de PLUi prévoit aussi des équipements (EHPAD) et de l'habitat au sein des bourgs, à proximité des commerces et services, sur des secteurs plus plats et plus facilement accessibles.</p> <p>En conclusion, le projet de PLUi de la Cévenne des Hauts Gardons n'est pas incompatible avec les principes de développement durable énoncés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Le PLUi ne peut pas réglementer le statut d'occupation des logements... Il se trouve que pour des raisons sociologiques, les cévenoles sont peu enclins à céder leurs maisons de famille qui grossissent le parc des résidences secondaires. Le PLUi cherche toutefois à actionner des leviers pour réduire la vacance. Celle-ci pourrait être réduite en remettant sur le marché de la location les logements vacants. Cela implique souvent d'adapter ces logements pour qu'ils soient plus adaptés à la demande locale. Alors que les prétendants à l'installation en Cévenne recherchent la qualité de vie associée à l'habitat rural (contact avec la nature, espace, jardin, etc.), certaines habitations dans les bourgs paraissent inadaptées (habitat mitoyen sans jardin notamment). Pour y remédier et redonner un attrait à cet habitat, le PLUi mobilise du foncier pour la création de jardins partagés, qui redonneraient un intérêt à ces habitations des bourgs qui bénéficient d'autres avantages : proximité des équipements (écoles), des commerces, des services, de la vie culturelle locale, etc.</p> <p>Ces dispositions seront davantage développées dans le rapport de présentation du PLUi à approuver.</p>

Remarques de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (avis du 27/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p><u>5.2 Préservation des espaces naturels et de la biodiversité</u></p> <p>Le territoire du PLUi est situé en grande partie dans la zone Cœur du Parc national des Cévennes. Il est concerné par de nombreux zonages d'inventaire et de protection environnementaux, notamment cinq sites Natura 2000, douze ZNIEFF de type I, trois ZNIEFF de type II, deux espaces naturels sensibles (ENS). Le réseau hydrographique est dense et de nombreuses zones humides parsèment le territoire communal.</p> <p>Des extraits du pré-diagnostic naturaliste réalisé sont présentés à la fin du rapport de présentation. Ces extraits sommaires ne portent pas sur l'ensemble des sites susceptibles d'être artificialisés (zone A, B, AU, emplacement réservés...). Par ailleurs, aucun extrait ne précise le zonage retenu ou l'OAP correspondante ou sa localisation au sein du territoire du PLUi. Enfin, la MRAe relève que les extraits du pré-diagnostic mettent en évidence des enjeux « modérés à forts », ce qui aurait dû donner lieu à des mesures d'évitements (au titre de la séquence éviter-réduire-compenser (ERC) strictes au vu du contexte démographique ou à la démonstration d'absence de solution de substitution raisonnable.</p> <p>Au regard de la richesse écologique du territoire et en vertu de l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme, qui prévoit que l'évaluation environnementale doit apporter des éléments d'analyse proportionnés, il est attendu des compléments substantiels et une présentation plus claire des zones susceptibles d'être affectées de manière notable par la mise en œuvre du PLUi.</p> <p>La MRAe recommande d'intégrer le pré-diagnostic réalisé en annexe et de proposer une analyse résumée, clairement présentée et cartographiée dans le rapport de présentation.</p> <p>La MRAe rappelle que le pré-diagnostic écologique doit porter sur l'ensemble des secteurs voués à être artificialisés ou aménagés. Elle recommande donc, le cas échéant, de compléter le pré-diagnostic écologique.</p> <p>Sur cette base, la MRAe recommande de réexaminer les incidences des choix opérés et de proposer le cas échéant des alternatives de moindre impact environnemental et des mesures d'évitement et de réduction adaptées.</p>	<p>Effectivement des études naturalistes ont été conduites sur les sites retenus pour les zones à urbaniser, avec notamment la visite d'un écologue. Le pré-diagnostic écologique sera annexé au rapport de présentation qui sera également complété (pour l'approbation) par une analyse résumée, de manière à mieux expliciter les choix et faciliter la compréhension de la démarche.</p> <p>Le cas échéant la justification des choix au regard des incidences du projet sur l'environnement sera complétée dans le rapport de présentation. Notamment, il sera complété pour localiser plus précisément le zonage (zones U, AU, ER) retenu au regard des enjeux issus du pré-diagnostic écologique, en précisant davantage les mesures ERC retenues (classement en A, N, protections au titre du L151-23, etc.)</p>



Remarques de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (avis du 27/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p><u>5.3 Autres thématiques</u></p> <p>L'ensemble de l'évaluation environnementale reste très générale. Elle ne développe pas clairement les différents enjeux et les mesures d'évitement et de réduction à l'échelle des zones susceptibles d'être affectées de manière notable.</p> <p>Les contradictions entre les objectifs du PADD et le projet de planification proposé concerne la plupart des thématiques environnementales (mobilités, risques d'incendie, paysages...).</p> <p>Sur le volet paysage, le règlement écrit ne peut garantir les objectifs souhaités en matière de qualité architecturale et d'insertion paysagère (Cf.photos indicatives des OAP) nécessaire à la maîtrise du développement urbain dispersé proposé. Le dossier dérogatoire à la loi montagne joint illustre bien ce fait au travers du manque de prescriptions envisagées (« il faut privilégier », « il est recommandé de », « il convient de »...).</p>	<p>La justification des choix sera explicitée plus clairement dans le rapport de présentation du PLUi à approuver, éventuellement en détaillant la cartographie des enjeux à l'échelle des zones AU, et au regard des éventuelles contradictions.</p> <p>En effet, l'objectif a toujours été de trouver le meilleur équilibre entre des enjeux parfois contradictoires (urbanisation / préservation des ressources naturelles ; reconquête de l'habitat existant / déplacements motorisés / exposition au risque incendie).</p> <p>La démarche de demande de dérogation a été conduite pendant l'élaboration du PLUi à arrêter. Elle énonce des intentions qui trouvent leur traduction dans le règlement et les OAP du PLUi (implantation des constructions, aspects extérieurs, etc.). Le premier sera opposable selon un rapport de <u>conformité</u> (hauteurs, matériaux, etc.) quand les deuxièmes le seront selon un rapport de <u>compatibilité</u>, ce qui justifie dans ce document de donner des intentions du type « il faut privilégier », « il est recommandé de », « il convient de »...</p>

Remarques de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (avis du 27/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Sur le volet mobilité, le rapport de présentation précise qu'il n'existe aucun transport en commun sur le territoire de la Cévenne des Hauts Gardons. Le PADD affiche l'ambition de « modérer les déplacements motorisés ». A ce titre, le rapport de présentation prévoit la mutualisation des déplacements (transport en commun, covoiturage) et la réduction des déplacements motorisés (réduction des distances de déplacement, modes de déplacement alternatifs). Pour la MRAe, les mesures de réduction proposées ne s'accordent pas avec une planification urbaine dispersée. Il convient donc de proposer des solutions alternatives de nature à favoriser les objectifs visés.</p> <p>Enfin, les feux de forêt constituent un risque réel sur le territoire. Une majorité de sa surface est classée selon un aléa allant de « assez fort » à « très fort ». Or aucune analyse n'est proposée sur les secteurs ouverts à l'urbanisation. La création de trois nouveaux hameaux au sein de massifs forestiers particulièrement exposés au risque d'incendie de forêt pose particulièrement question en termes de protection et au regard des conséquences attendues sur les milieux (débroussaillage préventif notamment).</p> <p>La MRAe recommande de produire une présentation des enjeux et une analyse des incidences de chaque zone susceptible d'être affectée de manière notable, ainsi que leurs effets cumulés, sur l'ensemble des thématiques environnementales (biodiversité, mobilité, risques d'incendie, paysage...).</p> <p>Au regard du contexte démographique, elle recommande de privilégier l'évitement des secteurs qui présentent les plus fort enjeux environnementaux.</p>	<p>Le règlement du PLUi admet les équipements d'intérêt collectif et services publics dans l'ensemble des zones, de telle sorte que les équipements nécessaires aux transports en communs pourraient en règle générale y être autorisés (arrêts de bus / de car, aires de covoiturage, etc.).</p> <p>De plus le projet cherche à organiser le stationnement résidentiel au niveau des bourgs (au moyen de 2 emplacements réservés pour stationnement public à Molezon et Sainte-Croix-VF) pour favoriser le regroupement résidentiel autour des principales polarités bâties.</p> <p>Pour autant, le PLUi ne peut pas remettre totalement en cause la répartition existante de l'habitat sur le territoire, fondée sur une dispersion en mas et hameaux ruraux, correspondant à une occupation séculière des vallées, fondée sur l'agriculture et l'agropastoralisme. Les distances et les pentes ne sont pas très favorables aux déplacements doux à l'échelle communautaire... C'est pourquoi le PLU, sans invalider le mode d'occupation fondateur de l'identité du territoire, cherche à conforter les principaux bourgs et à faciliter les déplacements doux à leur échelle, notamment au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p> <p>La reconquête des bancels et l'ouverture de « clairières » pour l'implantation des nouveaux hameaux doit contribuer à la réduction du risque incendie. Le choix des sites s'est porté sur des secteurs qui seront desservis par le réseau public d'eau potable, de manière aussi à assurer la défense incendie des nouveaux espaces habités. L'aménagement précis des secteurs s'opérera vraisemblablement (sûrement sur le secteur La Baraque, où une opération d'ensemble est imposée) au moyen de permis d'aménager qui viendront préciser les modalités d'aménagement en compatibilité avec les OAP. L'obligation de débroussaillage est rappelée dans le règlement et dans les annexes du PLUi. Ces principes seront précisés dans le rapport de présentation.</p> <p>En effet, à l'exception des 3 hameaux nouveaux en discontinuité (St-Martin-de-Lansuscle) le choix des secteurs s'est porté sur le renforcement des polarités et le renouvellement du bâti existants. L'objectif a toujours été de trouver le meilleur équilibre entre des enjeux parfois contradictoires (urbanisation / préservation des ressources naturelles ; reconquête de l'habitat existant / déplacements motorisés / exposition aux risques incendie (la reconquête agricole constitue un bon moyen de réduire le risque accru par la fermeture des espaces...)).</p> <p>NB : Pour les hameaux nouveaux, la préservation des prairies (et de la biodiversité affiliée) a été la priorité</p>

Avis du Parc National des Cévennes

Avis favorable avec réserves

Les remarques formulées par le PNC et les ajustements proposés par la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte sont synthétisés dans le tableau ci-dessous.

Remarques du Parc National des Cévennes (avis du 13/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Axe 2 - Protéger la nature, le patrimoine et les paysages</p> <p>(...)</p> <p>Le discours déployé sur les espaces ouverts et la progression des landes et forêt peut être mal interprété et reflète le débat actuel sur la « fermeture des paysages ». Il faudrait veiller à rendre compte d'une société et d'un environnement qui a évolué, et à ne pas vouloir à tout prix figer le territoire dans une vocation difficile à conserver. « Préserver le paysage, c'est lui rendre son visage d'autrefois » (RP, p.277). Cette affirmation peut prêter à confusion, enfermant l'évolution du territoire dans une vision historique. Il est souhaitable d'évoquer l'avenir et l'adaptation des nouveaux usages à un territoire qui a évolué, de se baser sur les capacités et ressources actuelles (eau, accès, châtaigneraies exploitées) pour dégager des vocations.</p>	<p>Effectivement, la formulation est maladroite. L'idée est plutôt la suivante : « préserver le paysage va parfois consister à révéler certains caractères d'autrefois qui tendent à disparaître, dans le sens où certains espaces de valeur historique, culturelle et patrimoniale, tels que les bancels, ont peu à peu été envahis par la forêt, entraînant la fermeture des espaces, la modification des paysages, et en définitive une perte de caractère et de biodiversité. »</p>
<p>Axe 3 - Gérer l'eau</p> <p>(...)</p> <p>Le document intègre la gestion de l'eau à plusieurs niveaux. Pour ce qui concerne les secteurs constructibles, les projets à venir devront mettre en place un système de récupération des eaux de pluie, intégré au bâti (Règlt, chapitre 3.2.2). Le zonage OAU, quant à lui, subordonne la constructibilité à la réalisation d'une système d'alimentation en eau potable, inexistant en l'état actuel (Règlt, p.52). Ainsi les zones constructibles sont liées à la présence d'un réseau répondant aux normes sanitaires et à la protection des périmètres de captage, non pas à la quantité de la ressource. Celle-ci est identifiée, par commune (RP, p.201-203), sans toutefois être mis en rapport avec les besoins supplémentaires nécessaires dans le cadre du projet : cette analyse fine aurait apporté de la cohérence au projet, au regard de la raréfaction de la ressource en eau.</p> <p>Les rivières permanentes et leur forêt alluviale constituent des habitats prioritaires (RP p.220). Le projet prévoit donc de protéger les ripisylves (RP p.343) via les dispositions des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme. Néanmoins les pièces graphiques ne semblent repérer que des linéaires restreints et discontinus. Par ailleurs le règlement reste très flou sur les prescriptions établies (Règlt, chapitres 1.2.6).</p>	<p>Une telle analyse fine pourrait être opérée. Cela implique de disposer pour chaque ressource des mesures de prélèvement, de consommation et de rendement.</p> <p>Les pièces graphiques identifient les ripisylves aux abords des espaces urbanisés (zones U), où elles sont a priori les plus menacées. Toutefois, il peut être envisagé de compléter les linéaires sur le document à approuver, dans l'ensemble des zones.</p>



Remarques du Parc National des Cévennes (avis du 13/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Axe 4 - Vivre et habiter</p> <p>(...)</p> <p>La capacité d'accueillir des nouveaux habitants et de rénover des maisons d'habitation dans les lieux-dits inscrits au décret représente un objectif poursuivi à travers les orientations de la charte. Il pourrait être limité par certains zonages s'appliquant dans le cœur de Parc national (Cf. remarque p2).</p> <p>Le règlement encadre et vise une qualité de conception et d'intégration dans le paysage. Il favorise les matériaux naturels et les orientations nécessaires à une conception bioclimatique de l'habitat. Il pourrait préciser la nature géologique des soutènements en pierre (compatible avec l'environnement immédiat). Par ailleurs, il est fait mention de « zone de toitures lauze », il manque une définition/localisation de ce secteur.</p> <p>(...)</p> <p>Six Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été dessinées afin de schématiser l'implantation et la création d'opérations futures dans un environnement donné. Elles concernent parfois des échelles et des situations très différentes : un centre-bourg, des hameaux nouveaux, un quartier.</p> <p>Suite aux échanges sur la sensibilité des paysages et des milieux, les OAP ont été amendées et proposent des dispositifs d'intégration paysagère plus fins (OAP, p.31), ainsi qu'une proposition de solution à la protection des prairies maigres de fauche, même si celle-ci paraît peu durable dans le temps (cf. axe 2).</p> <p>(...)</p>	<p>La rédaction du règlement du PLUi inhérente à la zone cœur sera revue, pour redonner au décret son plein caractère limitatif de servitude. (Plutôt que de confier au PNC le rôle de déroger à la règle du PLUi, c'est la règle du PLU qui sera assouplie pour être limitée par le décret.)</p> <p>Effectivement, une erreur matérielle à l'impression des plans de zonage a fait disparaître les secteurs « TL » (Toiture Lauze). Un repérage des secteurs en question est joint en annexe du présent mémoire. Ces secteurs seront réintégrés sur le document à approuver.</p> <p>Cette disposition vise à réduire les effets de l'urbanisation sur les prairies situées au sein des espaces habités qui appellent à être densifiés (arbitrage opéré en faveur d'une logique de regroupement de l'habitat, des commerces et des services, qui implique dans certains bourgs -St-Étienne, Le Pompidou- de mobiliser quelques parcelles de prairies). Ces mesures de réduction de la consommation des prairies maigres de fauches seront maintenues dans le document à approuver.</p> <p>Par ailleurs, les PLUi propose des modalités de suivi pour étudier l'évolution des prairies. NB : la mise en oeuvre du PLUi et l'identification et la protection des prairies va permettre de réduire la consommation de ces espaces par rapport à la dernière décennie. En effet, alors que sur la période 2010-2022 environ 3,75 ha de prairies ont changé d'état sur le territoire communautaire, la mise en oeuvre du PLUi va permettre de limiter l'impact de l'urbanisation sur ces espaces : si 3 ha restent inscrits au sein des zones urbaines ou à urbaniser du PLUi, les mesures de protection devraient permettre de limiter à 1,5 ha leur changement d'état. La mise en oeuvre du PLUi devrait donc contribuer à réduire le changement d'état des prairies maigres de fauche de l'ordre de 60% par rapport à la dernière décennie, passée sous le régime du RNU.</p>



Remarques du Parc National des Cévennes (avis du 13/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>La question des énergies renouvelables aurait peut-être mérité un développement plus contextualisé. Elle est abordée dans les enjeux (RP, p.210) et par une cartographie qui ne peut pas devenir un outil d'aide à la décision au vu de son échelle (RP, p.229). La traduction réglementaire reprend les conseils du guide réalisé par les UDAP de la région Occitanie, sans réellement décliner l'objectif énoncé au PADD (p.12).</p> <p>Si le cœur de Parc ne semble pas être le lieu approprié pour le développement d'installations solaires collectives en raison de son caractère hautement patrimonial, l'aire d'adhésion pourrait porter des orientations innovantes en la matière, en s'appuyant sur le caractère des paysages. L'OAP constitue certainement un outil intéressant pour aborder ce sujet, tant en matière de solaire que d'éolien.</p> <p>Par ailleurs, les chapitres réglementant ces installations (Règlt, 2.2.7) peuvent rentrer en contradiction avec le règlement du cœur de Parc, qui restreint l'installation des panneaux aux toitures de bâtiments non patrimoniaux.</p>	<p>Le projet ne prévoit pas spécialement de parc photovoltaïque au sol mais plutôt des installations individuelles sur les constructions. Les panneaux solaires ne sont pas interdits, il appartient à chaque pétitionnaire de déterminer si une installation individuelle peut avoir un intérêt. En revanche, pour la préservation du patrimoine bâti et des paysages, le PLUi donne des indications quant aux modalités de disposition des panneaux en toiture. Le projet à approuver conservera ces principes.</p> <p>Il n'est pas envisagé d'OAP supplémentaire dans le projet de PLU à approuver. Toutefois les réflexions sur les projets solaires au sol vont se poursuivre à l'échelle communautaire, avec la possibilité d'introduire des dispositions dans le PLUi à l'occasion d'une évolution ultérieure, lorsque un ou des projets plus précis auront été définis (démarche de «projet citoyens de production locale d'énergie»).</p> <p>Le décret de la zone coeur, en tant que servitude, a vocation à limiter davantage que le PLU les possibilités de construction et d'occupation du sol. Le PLUi n'est pas en contradiction avec le décret : il fixe des exigences minimum qui pourront être renforcées dans les périmètres de servitude du PNC.</p>
<p>Axe 5 - Favoriser l'agriculture</p> <p>(...)</p> <p>Le zonage A, quant à lui, a vocation à pouvoir accueillir des bâtiments techniques agricoles. Même si sa surface est largement inférieure aux autres zonages, sa délimitation est parfois peu justifiée, notamment sur le plan des paysages, ce qui peut rentrer en contradiction avec les orientations du projet à ce sujet. La juxtaposition du cœur de Parc national, du zonage « Naturel protégé » et de la zone A pose question sur la potentielle confrontation des vocations et des objectifs sur des sites proches.</p> <p>Deux exemples : à La Rouvière, commune de Molezon et à Boussès, commune de Saint-Martin- de-Lansuscle, où, en outre, les limites affectées aux zonages sont peu explicites.</p> <p>Le cas de Boussès illustre également la question de la superposition des règles sur un même lieu. Le zonage Ap prendrait le dessus sur la règle du cœur de Parc, restreignant fortement la constructibilité du hameau, malgré le fait qu'il soit inscrit dans la liste des lieux-dits du décret de création du Parc national.</p>	<p>Le développement de l'agriculture est une dimension importante, plus particulièrement en zone de montagne. Il est important que le PLUi ne constitue pas une contrainte trop importante au développement de l'activité agricole. Les secteurs agricoles constructibles sont issus des repérages du Copage, qui a conduit les enquêtes agricoles pour repérer les secteurs de projets. Dans une grande part les espaces agricoles sont protégés. Quand bien même, dans les espaces agricoles constructibles le règlement fixe des dispositions pour favoriser l'intégration des bâtiments agricoles dans le paysage. Il prévoit aussi, conformément au CU, que « les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles. » Des prescriptions peuvent être imposées lors de l'instruction des autorisations.</p> <p>La rédaction de la règle de la zone Ap vis à vis du décret sera réécrite pour réinstaurer une hiérarchie plus logique (selon laquelle le décret vient limiter davantage les possibilités offertes par le PLUi).</p>

Remarques du Parc National des Cévennes (avis du 13/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Axe 6 - Valoriser la forêt</p> <p>Le projet intercommunal exprime clairement un désir de limiter la forêt - parfois en des termes étonnants : « la lutte contre la sur-forestation » (PADD, p.5). Celle-ci est perçue parfois comme un risque, souvent comme le résultat négatif d'un abandon de l'activité agro-pastorale. Le rapport de présentation souligne par ailleurs que « La préservation [de la forêt] fait partie des enjeux de conservation ». Ces contradictions reflètent bien le débat sur la dynamique des paysages dans la vallée mais ne participent pas réellement à la définition claire d'un projet de territoire.</p> <p>La forêt possède en effet de nombreux atouts, mis en avant dans la charte du Parc national des Cévennes, et son rôle dans le caractère agro-pastoral des paysages pourrait devenir plus important à l'avenir. Sa capacité d'atténuation du réchauffement climatique n'est notamment pas négligeable. Les différentes politiques du Parc en matière de trame de vieux bois (libre évolution, îlots de sénescence) pourraient être par exemple mis en avant comme des solutions pour créer des réservoirs de biodiversité et des paysages naturels.</p> <p>Par ailleurs, sur les questions de la ressource et de la gestion forestière évoquées dans le rapport de présentation, il apparaît que le document apporte peu de solutions, n'étant pas un document de gestion. Les orientations du PADD ne trouvent donc pas réellement de traduction réglementaire, mis à part dans le zonage (vocation) et dans le classement de certains sujets remarquables.</p> <p>(...)</p>	<p>C'est exact : la forêt représente à la fois un potentiel et une contrainte... C'est un potentiel économique (châtaigneraie à fruit, bois construction, bois énergie, etc.) et en grande partie un élément de valeur du paysage. Toutefois, ces ressources (bois construction / énergie notamment) sont souvent difficilement exploitables (difficultés d'accès à la ressource, de transport, etc.). Par ailleurs, la forêt peut aussi constituer une contrainte lorsque la fermeture des espaces s'accélère : en termes de paysages (emboisement des bancels caractéristiques de paysages cévenoles), en termes de risques (progression du risque incendie), en termes de biodiversité (réduction des espèces affiliées aux espaces ouverts), etc.</p> <p>L'outil PLUi de par sa fonction appelle lui-même à une approche parfois paradoxale : la lutte contre la fermeture des espaces et la remise en culture des bancels impliquerait une reconquête agricole associée à l'habitat, mais la mise à l'écart des risques impose le plus souvent de ne pas augmenter les capacités d'accueil au sein des espaces boisés, source de risque incendie...</p> <p>Le PLUi reste aussi pauvre en solutions pour faciliter l'accès à la ressource forestière... On pourrait envisager de réserver des emprises foncières pour élargir les voies d'accès à dimensionner pour la circulation des grumiers, etc. mais les moyens financier à engager sont a priori prohibitifs...</p> <p>Le projet de PLUi à approuver pourra difficilement proposer des mesures supplémentaire concernant la forêt.</p>



Remarques du Parc National des Cévennes (avis du 13/10/2022)	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Axe 7 - Dynamiser le tourisme</p> <p>Le développement touristique du territoire, mis en avant dans le projet, se fonde principalement sur les actions de protection des paysages et bâtis patrimoniaux de la vallée, abordées dans les autres axes. Valoriser le caractère des sites, c'est en effet protéger la raison pour laquelle la fréquentation touristique existe.</p> <p>Certains outils (RP, p.348) sont définis pour accompagner les collectivités dans l'accueil et la saisonnalité des visites (emplacements réservés pour des aires de stationnement, chemins à créer dans certaines OAP). Au-delà des OAP, il aurait été intéressant de comprendre et de développer une logique de mise en relation des itinéraires piétons au sein de l'ensemble du territoire.</p> <p>La diversification de l'offre en hébergement est également un des objectifs et se décline notamment par la création d'un zonage spécifique « Naturel de loisirs » (couleur peu lisible sur la cartographie générale – RP p.334).</p> <p>La réalisation d'« aires de bivouac », petit équipement permettant l'accueil, sur une nuit, de campeurs le long d'un grand itinéraire de randonnée difficile d'accès, ne semble pas compatible avec le règlement de la zone N. Ces lieux disposent de platelages bois et d'un toilette sèche, et ne font pas l'objet d'une exploitation commerciale. En terme d'usage, il s'agit d'une pratique isolée du camping et non pas d'un terrain de camping. L'adaptation du territoire à ces nouveaux usages est nécessaire et la question de la possibilité réglementaire d'aménager de tels équipements est posée.</p> <p>Il en est de même pour la valorisation des itinéraires majeurs comme la route de la Corniche des Cévennes, mentionnée dans le PADD (p.6). Le cadre réglementaire pour équiper des itinéraires cyclistes, des belvédères et des lieux d'accueil pourrait être précisé.</p>	<p>La logique de mise en relation des itinéraires impose de maîtriser (donc acquérir) des emprises foncières, ce qui a un coût difficilement supportable pour la collectivité.</p> <p>Il n'est pas apparu opportun d'afficher des intentions qui n'auraient pas trouvé de traduction dans le PLUi.</p> <p>Ce type de projet n'a pas été évoqué lors des échanges avec le PNC durant l'élaboration du PLUi. Il conviendrait d'étudier la question à traduire éventuellement à l'occasion d'une évolution ultérieure du PLUi.</p> <p>Le règlement de l'ensemble des zones du PLUi autorise les équipements publics : de tels équipements pourraient donc être mis en oeuvre sur les itinéraires en question. Le règlement de la zone N précise notamment que sont admis les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation ou à l'entretien des équipements publics ou d'intérêt général, en particulier les ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion des risques, et les aménagements nécessaires à l'accueil et à l'orientation du public, à l'information et à l'interprétation des sites.</p>

Avis de synthèse de l'État (DDT)

Avis favorable avec réserves

Les remarques formulées par la préfecture et les ajustements proposés par la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte sont synthétisés dans le tableau ci-dessous.

Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Avis</p> <p>Le dossier de PLUi arrêté répond de manière générale aux exigences du code de l'urbanisme définies aux articles L. 110-1, L.101-2 et L.122-5. Pour autant, je souhaite attirer votre attention sur les points suivants :</p> <p>L'ambition démographique du PLUi d'accueillir 225 personnes supplémentaires à l'horizon 2035 semble ambitieuse au regard de l'évolution négative constatée au travers des données des recensements de l'INSEE. En effet, en 2013 la population était de 1 688 habitants contre 1 595 habitants en 2019, alors que le PLUi affiche en 2022 une estimation 1 630 habitants.</p> <p>Au vu de ces données, le projet de PLUi définit au total 9,55 hectares de zone à urbaniser (AU). Cette consommation d'espace s'infléchit peu en comparaison de celle constatée au cours de la période 2012-2022 (10,63 hectares), quand bien même l'ouverture d'une partie de ces zones AU (6,42 hectares) est bloquée dans l'attente de la création d'accès ou d'un projet d'aménagement abouti.</p> <p>Les volumes constructibles sont néanmoins à tempérer compte tenu de la topographie marquée du territoire.</p> <p>De plus, il apparaît un résiduel urbanisable important dans les enveloppes constructibles déjà existantes (zones agglomérées).</p> <p>Ce PLUi fait le choix, exprimé dans le Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD), de conforter les bourgs-centres tels que ceux de Sainte-Croix Vallée Française et Saint Étienne Vallée Française, qui offrent des équipements publics, des services et des commerces, tout en veillant à maintenir également la vitalité des hameaux et des habitats dispersés caractéristiques de ce territoire.</p>	<p>L'objectif démographique est effectivement ambitieux. L'intérêt du PLUi est justement de pouvoir établir un projet politique (à travers le PADD), de se donner des ambitions et fixer des objectifs qui ne soient pas seulement un prolongement des tendances constatées au regard des recensements de l'INSEE. Pour autant ces objectifs pourront être actualisées dans le document à approuver : si l'objectif d'accueil de population reste bien fixé à +225 habitants à accueillir, l'atteinte d'une population de 1855 habitants à l'horizon du PLU semble en effet fondée sur une évolution récente en décalage avec les prévisions. En tenant compte de cette actualisation, la population communautaire atteindrait plutôt 1820 habitants à l'horizon du PLUi.</p> <p>Les surfaces ouvertes à l'urbanisation doivent permettre d'accueillir des habitants et des activités, quand l'extension de l'urbanisation des dernières décennie s'est accompagnée d'une réduction de la population.</p> <p>Le projet de PLUi prévoit en effet de maintenir une part assez importante de foncier constructible dans les zones UA et UB, qui disposent immédiatement des réseaux suffisants, ou dans des zones à urbaniser à équiper. Il s'agit de mobiliser un peu plus de foncier constructible que les réels besoins pour tenir compte aussi de la probable rétention foncière. En effet, le contexte local, tant physique que sociologique, explique les difficultés à mobiliser du foncier pour l'habitat, qu'il s'agisse du foncier disponible au sein des espaces bâtis existants (dents creuses, divisions parcellaires dans les zones UA et UB), que dans nouvelles zones (AU) ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi. Le fait de disposer de droit à construire ne garantit pas, dans un cas comme dans l'autre, qu'il en sera fait usage... (cf. réponse à l'avis de la MRAe)</p>



Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Le choix de maintenir voire de conforter l'habitat dispersé, certes caractéristique du territoire cévenol, peut soulever des interrogations au travers notamment de l'application de la loi Montagne et des grands principes en matière d'aménagement, d'organisation de l'espace et des déplacements. Pour autant, la traduction réglementaire de cette ambition reste modeste. En effet, seuls trois secteurs de développement ont été prévus en discontinuité de l'urbanisation existante, ce qui a motivé la production d'une étude dérogatoire sur la commune de Saint Martin-de-Lansuscle. Il est utile de souligner que ce choix a été conduit par la volonté des collectivités de préserver des espaces agricoles et naturels à forts enjeux situés en bordure de villages.</p> <p>Cependant, la consommation foncière globale induite par les extensions de l'urbanisation impacte des milieux naturels à forte valeur patrimoniale, en particulier les prairies maigres de fauche, habitat à enjeu de conservation classé en priorité 1 au regard des documents d'objectifs (Docob) de deux sites Natura 2000 (Gardon de Mialet et Gardon de Saint-Jean), en forte régression.</p> <p>Aussi, la prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles vis-à-vis de la préservation des prairies maigres de fauche gagnerait à être complétée dans la partie « justifications des incidences » du projet. Des mesures compensatoires explicites pourraient être également proposées sur les zonages constructibles, pour préserver cet habitat.</p> <p>Au travers du PLUi, l'identification de ce zonage permet désormais de déterminer une limite à cette consommation d'espaces sensibles, contrairement aux usages induits par l'application du règlement national d'urbanisme.</p> <p>Je vous invite donc à compléter l'analyse des impacts sur ces milieux sensibles en prenant en compte les observations formulées par la Commission Départementale de Préservation de Espaces Agricoles Naturels et Forestiers, qui a examiné le projet lors de la réunion du 4 novembre dernier et dont le compte rendu sera joint à l'enquête publique, tout comme le présent avis.</p> <p>S'agissant des enjeux de l'eau et des milieux aquatiques, d'un point de vue qualitatif et quantitatif, des compléments doivent être apportés sur les conséquences induites des extensions d'urbanisation prévues.</p>	<p>Si l'intention est bien de préserver une caractéristique locale de l'implantation de l'habitat, le confortement des hameaux et la possibilité offerte pour la restauration du bâti ruiné, certes dispersé, ne remet pas en cause les grands équilibres spatiaux et fonctionnels : les possibilités d'urbanisation restent très modérées (0,05 % du territoire communautaire prévus pour les zones AU dans le PLUi).</p> <p>La mise en oeuvre du PLUi et l'identification et la protection des prairies doit permettre de réduire la consommation de ces espaces par rapport à la dernière décennie. En effet, alors que sur la période 2010-2022 environ 3,75 ha de prairies ont changé d'état sur le territoire communautaire, la mise en oeuvre du PLUi va permettre de limiter l'impact de l'urbanisation sur ces espaces : si 3 ha restent inscrits au sein des zones urbaines ou à urbaniser du PLUi, les mesures de protection devraient permettre de limiter à 1,5 ha leur changement d'état. La mise en oeuvre du PLUi devrait donc contribuer à réduire le changement d'état des prairies maigres de fauche de l'ordre de 60% par rapport à la dernière décennie, passée sous le régime du RNU.</p> <p>Les prairies affectées par le PLUi sont situées à l'intérieur ou en continuité des parties actuellement urbanisées des bourgs et hameaux. Parfois le PLUi a donc « sacrifié » des prairies au bénéfice du fonctionnement urbain, de l'accessibilité, de la réduction des déplacements motorisés etc. Lorsque l'impact sur les espaces agricoles et les prairies à la périphérie des bourgs et hameaux paraissait trop conséquent (Saint-Martin-de-Lansuscle), le choix a été fait d'organiser la localisation de l'habitat en discontinuité... avec d'autres contraintes (cf. dérogation loi Montagne). Le PLUi a cherché autant que possible à trouver des solutions équilibrées. Le Rapport de Présentation et son évaluation environnementale seront précisées pour faciliter la compréhension de ces arbitrages au regard des impacts attendus.</p>

Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Concernant les risques naturels présents sur le territoire, des compléments devront être apportés afin d'en assurer une meilleure prise en compte dans l'ensemble des pièces constitutives du projet de PLUi. Le détail des observations est joint en annexe de cet avis.</p> <p>La prise en compte de ces remarques dans la rédaction définitive des pièces du dossier est nécessaire de façon à éviter d'éventuelles difficultés insuffisamment identifiées en amont lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme à venir.</p> <p>Une relecture du zonage et du règlement paraît nécessaire afin de s'assurer de la cohérence des dispositions réglementaires issues du PLUi avec celles issues du décret du 29/12/2009 pris pour l'adaptation de la délimitation et de la réglementation du Parc national des Cévennes .</p> <p>Ainsi, pour les lieux-dits habités et non habités desservis par une voie d'accès et offrant des volumes visibles, cette mise en cohérence doit permettre au PLUi d'autoriser les exceptions prévues par la réglementation particulière de la zone cœur du Parc.</p> <p>En effet, le règlement du PLUi ne peut pas renvoyer à la réglementation du Parc national des Cévennes sans s'être assuré au préalable de la possibilité d' autoriser un projet. Ce point concerne par exemple le changement de destination ou les extensions limitées des bâtiments existants.</p> <p>Enfin, une vérification des dispositions réglementaires prévues dans le document d'urbanisme pour permettre la réalisation des différents projets portés par les collectivités est également indispensable. En effet, certains apparaissent incompatibles avec les dispositions graphiques ou écrites du règlement. Vous trouverez à cet effet en annexe une liste des projets connus et suivis par mes services.</p> <p>Sous réserve de la prise en considération des remarques émises ci-dessus et, de façon plus détaillée dans son annexe, j'émet un avis favorable au projet de PLUi.</p>	<p>Les compléments seront apportés en reprenant les éléments transmis en annexe de l'avis de synthèse de l'Etat.</p> <p>En concertation avec l'Etat (la DDT) et le Parc National des Cévennes, un nouveau principe de réglementation de la zone agricole (Ap) et de la zone naturelle (Np) dans la zone cœur sera défini comme suit :</p> <p><i>Dans la zone cœur du Parc National des Cévennes seront admises, sous réserves des dispositions du décret n°2009-1677 du 29/12/2009 pris pour l'adaptation de la délimitation et de la réglementation du PNC (servitude EL10) :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole y compris l'habitation sous réserve que les constructions à usage d'habitation soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole.</i> • <i>Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.</i> • <i>Les annexes et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 50 m2 supplémentaires au total. Ces extensions ne doivent pas conduire à créer de nouveaux logements.</i> • <i>La restauration des bâtiments ruinés existants (y compris à usage d'habitation), dans les conditions prévues à l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme.</i> • <i>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i> <p>Cela doit permettre de redonner au décret son rôle de servitude, limitatif.</p>



Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Annexe à l'avis de l'État sur le projet arrêté du PLUi de la Cévenne des Hauts-Gardons remarques et ou compléments a apportés par thèmes sur les différentes pièces constituant le dossier de PLU arrêté (rapport de présentation, zonage, règlement et annexes)</p>	
<p>Sur la prise en compte des enjeux eau et milieux aquatiques</p> <p>Concernant l'incidence sur l'eau et les ressources naturelles, d'un point de vue qualitatif et le document doit préciser les secteurs de la commune où existent des réseaux publics d'assainissement collectif et indiquer la présence ou non d'un système de traitement des eaux usées ainsi que la conformité de chacun d'eux, ainsi que leur capacité à pouvoir accueillir une charge de pollution supplémentaire en cas d'extension d'urbanisation tout en assurant un niveau de traitement permettant la préservation des cours d'eau récepteurs, dont la plupart sont des cours d'eau en très bon état au titre de la directive cadre sur l'eau ou des réservoirs biologiques.</p>	<p>Le rapport de présentation du PLU et / ou les annexes sanitaires du PLU seront complétées en ce sens, avec les données disponibles.</p> <p>En effet, toutes les communes ne disposent pas toujours de plans de réseaux à jour, et les choix sont parfois opérés selon une connaissance empirique de la localisation des réseaux. Pour autant, les plans disponibles seront compilés. Le cas échéant le zonage des zones urbaines desservies pourra être ponctuellement adapté pour tenir compte de l'actualisation éventuelle de ces données.</p>
<p>Sur la prise en compte des projets communaux connus et suivis par le service Stratégie et Connaissance du Territoires de la DDT ayant un lien soit avec le PADD, soit avec le zonage du PLUi:</p> <p>Deux communes sont engagées dans la politique des contrats « bourgs centres » Occitanie, qui vise à maintenir ou développer des centralités nécessaires aux territoires ruraux. Les contrats ont pris fin au 31 décembre 2021 et font actuellement l'objet d'un travail d'actualisation en vu de la signature d'un avenant avec la Région en 2023.</p> <p>Le contrat de Sainte-Croix-VaUée-Française a été approuvé en commission permanente de la Région le 16/10/2020. Le travail sur l'avenant n'a pas encore été mené.</p> <p>Le contrat de Saint-Etienne-Vallée-Française a été approuvé en commission permanente de la Région le 19/07/2019. La commune travaille avec le PETR et la communauté de communes pour actualiser le contrat en vue de la signature de l'avenant. La stratégie reste quasi inchangée et le plan d'actions sera actualisé.</p> <p>Les enjeux mis en avant dans le PADD et dans les OAP sont en accord avec les enjeux et objectifs de développement que les communes ont inscrit dans les contrats bourg-centre Occitanie.</p>	<p>Sans objet</p>

Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Bassurels</u> Création d'un belvédère au col du Salidès. Parcelles C 857, 856, 902 : Le projet de création d'un observatoire du ciel étoilé au lieu-dit le sol du Salidès, consiste à sécuriser et mettre en valeur une ancienne auberge dont la partie basse subsiste et d'y installer une table d'orientation. Les parcelles étant situées en zone cœur du PNC, le parc a accompagné la conception du projet. Les parcelles sont situées en zonage Ap. Le zonage semble compatible avec les aménagements légers envisagés dans le projet. Aménagement d'une aire de retournement et d'un parking à l'entrée du village Parcelles C 255,256,257. La commune souhaite aménager l'entrée du village et y installer une aire de retournement et un parking. <i>Les parcelles sont situées en zone UA, ce qui est compatible avec le projet de la commune.</i> • <u>Gabriac</u> Réhabilitation de la magnanerie Saint-lean. Parcelle B 289 : Le projet consiste à rénover l'ancienne magnanerie Saint Jean actuellement à l'état de ruine, et à y créer une salle associative en rez-de-chaussée et un logement au premier étage. La commune envisageait également des évolutions possibles du bâtiment avec l'aménagement d'un garage et des travaux d'aménagement du site. <i>La parcelle est située en zonage Np, cela pourrait-il être contraignant pour des évolutions éventuelles du projet, notamment sur l'aménagement des abords ? Le bâtiment est néanmoins bien identifié comme « bâtiment pouvant changer de destination » dans le zonage du PLU.</i> 	<p>Sans objet</p> <p>La parcelle en question est située en zonage N (générique), dont les règles sont plus souples que le zonage Np (protégé). Y sont admis entre autres les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, notamment les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation ou à l'entretien des équipements publics ou d'intérêt général, en particulier les ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion des risques, et les aménagements nécessaires à l'accueil et à l'orientation du public, à l'information et à l'interprétation des sites.</p>



Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Moissac-Vallée-Française</u> <p>Néant.</p>	<p>Sans objet</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Molezon</u> <p>Néant.</p>	<p>Sans objet</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Le Pompidou</u> <p>Construction d'une résidence senior. Parcelle C810 :</p> <p>La commune a été accompagnée par l'ADEFPAT pour réfléchir à la construction d'une résidence senior. Le terrain identifié par la mairie fait l'objet d'un don par une propriétaire privée. Le terrain est situé à l'extérieur du village, en discontinuité du bâti et la délibération motivée relative à ce projet a fait l'objet d'un refus en CDPENAF.</p> <p><i>Le projet de PLUi ne reprend pas ce projet.</i></p>	<p>Le projet d'équipement pourrait être intégré à l'avenir au PLUi dans le cadre d'une déclaration de projet / mise en compatibilité. Cela implique que la commune du Pompidou consolide le volet opérationnel de son projet notamment sur son volet environnemental (mesures E/R/C). Compte tenu des réticences des partenaires institutionnels, ce projet d'équipement ne sera pas en revanche intégré dans le PLUi à approuver.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Saint-Etienne-Vallée-Française</u> <p>Réalisation du volet immobilier maison de santé pluridisciplinaire multi-site portée par la CCCML :</p> <p>Parcelle H 1695.</p> <p>Il s'agit d'un projet de maison de santé multi site porté par la communauté de commune, dont l'une des antennes sera située à Saint-Etienne-Vallée-Française. Pour accueillir le projet, la commune prévoit de réaliser l'extension d'un bâtiment existant, l'ensemble hébergera un cabinet infirmier, deux cabinets médicaux avec pharmacie, un espace kiné, un espace pour les consultations extérieures, une salle de réunion, le logement de l'interne/garde.</p> <p><i>La parcelle H 1695 est située en zonage UB et située dans l'OAP. Le zonage et le règlement de l'OAP semblent compatibles avec le projet.</i></p>	<p>Sans objet</p>



Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Création d'une résidence de logements accessibles PMR : Il s'agit de densifier le quartier du Prés de l'enclos en créant du petit collectif accessible PMR favorisant la mixité sociale et générationnelle. Une convention est signée avec l'EPF jusqu'à 2024 :</p> <p>Parcelle H 1152.</p> <p>La commune avec le concours de l'EPF se porte acquéreur de 4 500 m2 de terrains nus à proximité du pôle des Prats (salle socioculturelle, aire de détente, pôle de services et maison de santé). L'ambition du projet est de créer une résidence mixte aînés/ actifs et de pouvoir proposer un certain nombre d'équipement mutualisés (espace repas et convivialité, buanderie, jardin) permettant d'envisager des services (bien-être, animation, restauration, .conciergerie, etc.)</p> <p>La parcelle H 1152 est en zonage 1 AUB et située dans l'OAP. Le projet de résidence senior apparaît bien dans l'OAP.</p> <p><i>La parcelle est néanmoins identifiée comme «prairies maigres de fauche ou habitats de milieux ouverts». L'OAP précise que les prairies sont à préserver dans la mesure du possible sans préciser quelle quantité ni par quel moyen.</i></p>	<p><i>L'OAP identifie l'enjeu des prairies à préserver et le règlement vient préciser les dispositions entourant cette protection. Il prévoit que :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les secteurs de prairies maigres de fauche repérés sur les documents graphiques font l'objet de prescriptions particulières (cf. 2.3.1. Espaces libres).</i> • <i>Sur les terrains comportant des prairies maigres de fauche repérées sur les documents graphiques (Pièce 4.2.), au moins 50% de la surface du terrain d'assiette de l'opération doivent être maintenus en pleine-terre pour conserver des prairies.</i>

Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Création d'espaces extérieurs partagés, achat du terrain « Filhol » :</p> <p>Ce projet est en lien direct avec le projet de création de logements neufs puisque les terrains sont en continuité : parcelles H 434, 435, 436, 441 et 442.</p> <p>La demande d'espaces extérieurs privatifs ou collectifs est récurrente, il s'agit d'un besoin et d'un élément d'attractivité. Acheter 1 800 m² au « Pré de l'enclos », l'aménager en espaces publics (plantation et aménagement paysagers, point d'eau, mobiliers urbain), et le mettre à disposition de privés et de publics pour faire vivre des jardins partagés (collège, école, logements seniors, etc). Le site est à 5 minutes à pied du cœur historique.</p> <p>Les parcelles sont situées en zonage UB pour les H 441 et 442 et en zonage Apj pour les parcelles H 434, 435 et 436. L'OAP identifie bien ces parcelles, ainsi que d'autres, avec pour vocation de devenir des jardins.</p> <p><i>Le zonage Apj n'est pas en adéquation avec l'OAP, certaines parcelles sont identifiées UB dans le zonage et non Apj, avec une vocation de jardin dans l'OAP. Le zonage Apj pourrait être étendu pourrait être étendu aux parcelles identifiées comme ayant une vocation de jardins dans l'OAP afin d'inscrire cette vocation dans le zonage.</i></p> <p>Aménagement d'une aire de service et d'accueil pour camping-car; Parcelle H 1281, selon la fiche projet du contrat BCO :</p> <p>L'objectif est d'aménager un espace d'accueil (stationnement gratuit) et d'une aire de service à proximité du pôle du Prat (Office de tourisme et aire de détente) et du point de vue technique, à côté de la pompe de relevage.</p> <p><i>La parcelle identifiée diffère de l'endroit indiqué par les élus lors de la visite. La parcelle identifiée est située en zonage UB, et est identifiée comme une zone de parking dans l'OAP. En revanche, sur le terrain les élus indiquent vouloir placer les camping-cars sous le city-stad (qui lui-même n'apparaît pas sur le plan de zonage, sur lequel est indiqué une zone de futurs jardins). Ce second _emplacement indiqué par les élus est situé en zone inondable. Ce point serait à éclaircir.</i></p>	<p>Les parcelles H 441 et 442 seront reclassées en secteur Apj dans le PLUi à approuver.</p> <p>Une partie de la parcelle H1148 sera reclassée en secteur NI dans le PLUi à approuver.</p>



Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Réhabilitation du bâtiment de la Fare :</p> <p>Parcelle H 1595.</p> <p>La commune souhaite réhabiliter le bâtiment dit de la « Fare », ancienne colonie de vacances, situé à l'écart du village. Elle ne sait pas encore ce qu'elle souhaite développer comme activité dans ce bâtiment.</p> <p><i>Le bâtiment est situé sur un zonage NI, celui-ci pourrait être bloquant si la collectivité souhaite développer une activité économique non touristique sur ce bâtiment ?</i></p> <p>Installation de jardins partagés :</p> <p>Parcelle H 1148.</p> <p>La commune souhaite installer des jardins partagés/familiaux entre les HLM les Grabasses et le city-stade.</p> <p><i>Le zonage est un zonage Ap, qui pourrait être transformé en Apj spécifique à des jardins. Ces jardins sont néanmoins identifiés dans l'OAP.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Saint-Martin-de-Lansuscle</u> <p><i>Néant.</i></p>	<p><i>Le règlement de la zone N autorise les destinations suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, notamment les installations, constructions et ouvrages techniques nécessaires à la réalisation ou à l'entretien des équipements publics ou d'intérêt général, en particulier les ouvrages hydrauliques nécessaires à la gestion des risques, et les aménagements nécessaires à l'accueil et à l'orientation du public, à l'information et à l'interprétation des sites. • Équipements sportifs <p>Le règlement de la zone N du PLUi à approuver sera complété pour admettre les autres équipements recevant du public.</p> <p>Une partie de la parcelle H1148 sera reclassée en secteur Apj dans le PLUi à approuver.</p> <p>Sans objet</p>



Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Sur la partie risques du projet de PLUi</p> <p>Dans le document d'urbanisme et en préambule, il pourrait être fait référence :</p> <ul style="list-style-type: none"> • au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Lozère. Ce document, approuvé par arrêté préfectoral n° DDT-SREC-2017-012-001 en date du 12 janvier 2017, inventorie notamment, commune par commune, les risques majeurs auxquels les habitants pourraient être confrontés; • aux dossiers de Transmission de l'Information au Maire (TIM). Ces dossiers, notifiés à chaque commune le 12 mars 2018, ont pour objectif principal de préciser aux maires les informations contenues dans le DDRM, intéressant le territoire de leur commune. <p>Ces documents sont consultables sur le site Internet des services de l'État en Lozère respectivement aux adresses :</p> <p>http://www.lozere.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-Risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels/L-information-preventive-Le-role-du-prefet-DDRM-du-maire-DICRIM-du-citoyen/Le-role-du-Prefet-DDRM</p> <p>https://www.lozere.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-Risques-naturels-et-technologiques/Risques-naturels/Le-dossier-de-Transmission-d-informations-au-Maire-TIM/Le-dossier-de-Transmission-d-informations-a-u-Maire-TIM</p> <p>Conformément à l'article R-125-11 du code de l'Environnement, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) est révisé tous les 5 ans afin de prendre en compte d'une part les nouvelles connaissances dans le domaine des risques majeurs prévisibles auxquels est soumis le département et d'autre part l'évolution de la réglementation en matière de gestion des risques.</p> <p>Ainsi, l'actualisation de ce document est en cours d'élaboration et le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), version 2022, devrait être soumis à l'approbation du préfet de la Lozère dans le courant de l'année.</p> <p>La mise à jour des dossiers de Transmission de l'Information au Maire (TIM) devrait être réalisée dans le courant de l'année 2023.</p>	<p>Le rapport de présentation du PLU à approuver sera complété en ce sens</p>



Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Documents de gestion des risques (page211)</u> <p>Dans cette partie du document d'urbanisme, il conviendra d'intégrer, dans le listing des risques naturels identifiés sur le territoire du PLUi, les risques d'instabilité des terrains liés à des anciennes exploitations minières sur les communes de Bassurels et de Sainte Étienne Vallée Française (cf. § «Les risques miniers» ci-après).</p> <p>De par sa configuration topographique, le réseau hydrographique du territoire du PLUi appartient majoritairement au bassin «Rhône-Méditerranée» mais également au bassin «Adour Garonne» (bassins versants du Tarnon et du Trépaloup sur la commune de Bassurels).</p> <p>Ainsi en complément des éléments énoncés dans le document d'urbanisme et relatifs au PGRI «Rhône-Méditerranée», il conviendra de faire référence au PGRI du bassin «Adour-Garonne» approuvé le 10 mars 2022 pour la période 2022-2027. Ce document comporte 7 objectifs stratégiques déclinés en 45 dispositions, dont 15 sont communes avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) 2022-2027.</p> <p>Ce document est consultable sur internet à l'adresse :</p> <p>https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/le-plan-de-gestion-des-risques-d-inondation-pgri-a2219Zhtml</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Risque inondation (page 212)</u> <p>Comme indiqué dans le document d'urbanisme ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • les communes de Moissac Vallée Française et Sainte Croix Vallée Française sont bien couvertes par un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI des bassins des Gardons et du Luech en Lozère) ; • la commune Saint Étienne Vallée Française est également couverte par un Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRI de Saint Étienne Vallée Française) • les communes de Gabriac, Molezon, le Pompidou, Saint Martin de Lansuscle et pour partie la commune de Bassurels sont couvertes par l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du bassin des Gardons; • la commune de Bassurels est couverte, pour partie, par l'Atlas des Zones Inondables du bassin du Tarn. 	<p>Le rapport de présentation du PLU à approuver sera complété en ce sens</p>



Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Toutefois; le Plan de prévention des Risques d'inondation de la commune de Saint Étienne Vallée Française ne couvre pas l'ensemble du territoire communal, en particulier :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur la partie amont du Gardon de Sainte Croix (en amont du village de vacances); • sur la partie amont et aval du Gardon de Saint Martin soit respectivement en amont du hameau «Les Solières» et en aval ou lieu-dit «Fabregues». <p>Ainsi sur les zones non couvertes par le Plan de Prévention des Risques d'inondation, il conviendra d'appliquer l'Atlas des Zones Inondables du bassin versant des Gardons.</p> <p>Les Atlas des Zones Inondables des bassins versants des Gardons et du Tam définissent, à partir d'une approche hydrogéomorphologique, l'emprise maximale des champs d'expansion des crues des différents cours d'eau.</p> <p>Ces documents ne disposent pas de caractère réglementaire opposable au tiers. Néanmoins au droit des zones non couvertes par un Plan de Prévention des Risques d'inondation et identifiées comme inondables dans ces documents, il conviendra de prendre en compte et d'intégrer dans le projet de PLU la stratégie départementale relative à la prise en compte du risque inondation dans les documents et demandes d'urbanisme, stratégie élaborée par la direction départementale des territoires de la Lozère et validée par le préfet de la Lozère le 1er septembre 2015 (stratégie jointe en annexe). •</p> <p>Cette doctrine, dont l'objectif principal est le contrôle du développement dans les zones exposées et par conséquent d'éviter d'exposer de nouvelles populations aux risques d'inondation, définit les règles d'urbanisme à appliquer dans les différents lits des cours d'eau définis dans l'Atlas des Zones Inondables.</p> <p>Il convient de rappeler que, conformément à la stratégie départementale visée ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> • toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite dans les lits mineurs, moyens et majeurs des cours d'eau; • toute construction d'équipements sensibles utiles à la gestion de crise (centres de secours, mairies, gendarmeries...) et d'établissements pouvant présenter des difficultés d'évacuation (crèches, hôpital, établissements de soins et d'enseignements, maison de retraite...) est interdite dans les différents champs d'expansion des crues des cours d'eau identifié-s dans les Atlas des Zones Inondables des bassins versants des Gardons et du Tam y compris au droit des zones couvertes par un Plan de Prévention des Risques d'inondation. 	<p>Le règlement du PLU à approuver sera complété en ce sens</p>



Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Risque sismique (page 215)</u> <p>Le rapport de présentation précise que «la nouvelle carte de risque sismique soumet la commune à un risque moyen</p> <p>Or le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le code de l'Environnement (articles R.563-1 à R 563-8 et D.563-8-1) ont classé l'ensemble du département de la Lozère et par conséquent les communes constituant le territoire du PLUi en zone de sismicité 2, soit en zone de sismicité faible.</p> <p>Eu égard aux règles particulières de construction parasismique pouvant être imposées à certains équipements, bâtiments et installations, il pourrait être précisé que ces règles sont notamment définies dans le décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et dans le code de l'Environnement (articles R.563-1 à R 563-8).</p> <p>Il conviendra de rectifier et de compléter le rapport de présentation du document final avec les différents éléments énoncés ci-dessus.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Risque mouvements de terrain (page 216)</u> <p>Comme indiqué dans le rapport de présentation, les huit communes constituant le territoire du PLUi sont exposées à un risque mouvement de terrain.</p> <p>En effet, la susceptibilité à l'apparition de phénomènes de type chute de blocs et/ou glissement de terrain sur une partie du territoire, peut être pressentie, compte tenu du contexte géologique.</p> <p>En raison de l'absence d'enjeux relativement importants ou de survenances significatives d'événements, aucune investigation générale sur la connaissance du risque mouvement de terrain n'a été menée par l'État sur ces communes.</p>	<p>Le rapport de présentation du PLU à approuver sera complété en ce sens</p>



Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>• <u>Aléa retrait-gonflement des argiles (page 216)</u></p> <p>Eu égard à l'aléa retrait-gonflement des argiles, le rapport de présentation indique un aléa faible au droit du causse de l'Hospitalet.</p> <p>Or la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles, réalisée dans le cadre de la loi ELAN par le BRGM (Bureau de Recherche Géologiques et Minières) à l'échelle du département de la Lozère en 2019, a identifié (cf. plan en annexe):</p> <ul style="list-style-type: none"> • une exposition faible à moyenne sur le dit causse; • une exposition faible sur les communes de Bassurels, Moissac Vallée Française, le Pompidou, Sainte Croix Vallée Française, Saint Étienne Vallée Française et Saint Martin de Lansuscle. <p>Cette cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles et les données relatives à cet aléa (fichiers Qgis shp) sont disponibles sur le site internet «Géorisques» respectivement aux adresses : https://www.georisques.gouv.fr et https://www.georisques.gouv.fr/donnees/bases-de-donnees/retrait-gonflement-des-argiles</p> <p>Il pourra être précisé, dans le document d'urbanisme, que dans les zones exposées à l'aléa retrait/gonflement des argiles, l'extension de l'urbanisation n'est pas interdite.</p> <p>Toutefois la prise en compte de la sensibilité du sol au phénomène de retrait-gonflement est essentielle pour maîtriser le risque.</p> <p>Ainsi la loi ELAN du 23 novembre 2018 prévoit la réalisation d'études géotechniques pour identifier avant construction la présence éventuelle d'argile gonflante au droit de la parcelle.</p> <p>En application de l'article 68 de la dite loi, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section du Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.</p> <p>L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.</p>	<p>Le rapport de présentation du PLU à approuver sera mis à jour.</p>



Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Ainsi, le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 : (transposé dans le Code de la construction et de l'habitation - cf. articles L 132-4 à L 132-9 et R 132-3 à R 132-8) impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au «retrait gonflement des argiles» :</p> <ul style="list-style-type: none"> à la vente d'un terrain constructible; le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic du sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène (étude géotechnique préalable); au moment de la construction de la maison, l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur (étude géotechnique de conception). Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques particulières de construction .définies par voie réglementaire. <p>Dans les zones d'exposition faible au retrait-gonflement des argiles, il est simplement recommandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> de prendre toutes les mesures nécessaires pour que la conception des projets de constructions et l'aménagement des abords tiennent compte de cet aléa. de procéder à une reconnaissance de sol définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments vis-à-vis de ce risque. <p>L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 :</p> <ul style="list-style-type: none"> officialise le zonage proposé par la carte d'exposition réalisée par le .BRGM (Bureau de Recherche Géologiques et Minières) en 2019 et publiée depuis janvier 2020 sur le site internet «Géorisques» à l'adresse : https://www.georisques.gouv.fr; définit le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. <p>Au-delà des règles d'urbanisme, l'attention des constructeurs devra être attirée sur leur responsabilité quant à la prise en compte de cet aléa «retrait gonflement des argiles» et du risque lié à celui-ci.</p> <p>Il conviendra de rectifier et de compléter le rapport de présentation du document final avec les différents éléments énoncés ci-dessus.</p>	<p>Le rapport de présentation du PLU à approuver sera complété en ce sens</p>

Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>• <u>Radon</u></p> <p>Le risque lié à l'émission de radon n'est pas, à proprement parler, abordé dans le rapport de présentation du projet de PLUi. Il est simplern_ent indiqué J:JUe le territoire est soumis au risqu_e radon sans plus de précisions (cf. page 226 du rapport de présentation).</p> <p>Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents- naturellement dans le sol . et les roches. les formations concernées correspondent aux formations géologiques naturellement les plus riches en uranium et notamment celles constitutives de massifs granitiques, certaines formations volcaniques mais également certains grès et schistes noirs</p> <p>À l'air libre, le radon est dilué. En revanche dans les espaces clos mal ventilés notamment dans les bâtiments, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées par confinement et exposer, à long terme, les résidents à un risque de cancer du poumon. L'inhalation de ce gaz serait la seconde cause de cancer du poumon, après le tabac et devant l'amiante.</p> <p>Le potentiel radon fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes dans une habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur...).</p> <p>L'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français a ainsi classé (cf carte jointe en annexe) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les communes de Gabriac, Molezon, Sainte Croix Vallée Française et Saint Martin de Lansuscle en catégorie 1, catégorie correspondant aux communes qui présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées les plus faibles; • la commune de Moissac Vallée Française en catégorie 2, catégorie correspondant aux communes qui présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées faibles mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments; • les communes de Bassurels, le Pompidou et Saint Etienne Vallée Française en catégorie 3, catégorie correspondant aux communes qui, sur au moins une partie de leur territoire, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. 	<p>Le rapport de présentation du PLU à approuver sera complété en ce sens</p>



Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>La diminution des concentrations, en radon, dans un bâtiment passe par des solutions techniques simples à mettre en œuvre soit lors de travaux de rénovation ou lors d'une construction nouvelle.</p> <p>Il conviendra de compléter le rapport de présentation du document final avec les différents éléments énoncés ci-dessus.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Risque minier</u> <p>Les risques d'instabilité des terrains liés à des anciennes exploitations minières n'ont pas été abordés dans le rapport de présentation. Il conviendra par conséquent d'intégrer les différents éléments énoncés ci-dessous dans le document final.</p> <p>Sur l'ensemble du département de la Lozère, une identification rapide des zones de risques miniers liés à l'instabilité des terrains avait été réalisée par le bureau d'études GEODERIS en 2008.</p> <p>Sur le territoire du PLUi, cette étude avait identifié (cf. pièces jointes eri annexe) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • un site minier sur la commune de Bassure! (référence sur la base mines GEODERIS 48SM0015 - numéro Scanning 48_028) où aucune investigation supplémentaire n'a été menée en l'absence de risque de mouvements de terrain («site éliminé»); • deux sites miniers de Saint Étienne Vallée Française (référence sur la base mines GEODERIS 48SM0009 et 48SM0019 - numéro Scanning respectivement 48_006 et 48_007) où également aucune investigation supplémentaire n'a été menée en l'absence de risque de mouvements de terrain («site éliminé»). <p>Néanmoins, une étude détaillée des aléas mouvements de terrain liés à des anciennes exploitations minières a été réalisée par le bureau d'études GEODERIS en 2020 (ref. 2020/098DE- 200CC22130 du 19 juin 2020) Sur une partie du territoire de la Lozère et notamment au droit de des anciennes concessions dites de la Coupette (ref. 48SM0009) et de Terrailon (ref. 48SM0019) implantées, pour toute ou partie, sur le territoire de la commune de Saint Étienne Vallée Française.</p>	<p>Le rapport de présentation du PLU à approuver sera complété en ce sens</p>



Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Sur le territoire de la commune de Saint Étienne Vallée Française, cette étude a identifié (cf. cartes jointes en annexe sous format jpg):</p> <ul style="list-style-type: none"> • un aléa effondrement localisé faible au droit du secteur «le Vidaren», situé à l'extrémité nord de la commune et à l'ouest du hameau «Terrailon»; • un aléa effondrement localisé faible à moyen au droit des secteurs «la Coupette d'Avézac» et «Les Longagnes» situés respectivement à environ 180 m à l'ouest du hameau «La Coupette» et 870 m à l'est du hameau «La Coupette»; • un aléa effondrement localisé moyen au droit du secteur «Mas Almaric» situé à environ 420 m au sud du hameau. <p>La circulaire du 06 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels et son annexe énoncent les principes réglementaires, en termes de constructibilité, dans les zones soumises à des aléas miniers résiduels (cf. circulaire jointe en annexe).</p> <p>Selon la dite circulaire (cf. articles 6.2.2.1, 6.2.2.2, 6.2.2.4 et 6.2.6), les zones soumises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à un aléa effondrement localisé moyen sont dites inconstructibles sauf dérogation exceptionnelle et sous réserve d'une part de la prise en compte dans le projet de construction de cet aléa et d'autre part de la mise œuvre de dispositions constructives adaptées au niveau de l'aléa ; • à un aléa effondrement localisé faible sont dites constructibles sous réserve néanmoins de la prise en compte, dans le projet de construction de cet aléa et de la mise œuvre de dispositions constructives adaptées au niveau de l'aléa. <p>Cependant en l'absence de Plan de Prévention des Risques Miniers précisant dans son règlement les objectifs de performance à atteindre et les dispositions constructives à mettre en œuvre, il conviendra de classer ces secteurs inconstructibles.</p> <p>Remarque : L'étude détaillée des aléas mouvements de terrain liés à des anciennes exploitations minières réalisée par le bureau d'études GEODERIS en 2020 et la circulaire du 06 janvier 2012 relative à la prévention des risques miniers résiduels ont fait l'objet d'un Porter à Connaissance adressé à la mairie de Saint Etienne Vallée Française en date du 27 décembre 2021.</p>	<p>Les secteurs en question seront reclassés inconstructibles en conséquence.</p>



Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Remarques spécifiques liées aux risques naturels des secteurs soumis à orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du projet de PLUi</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>OAP «Le Pompidou - Le Bourg»</u> <p>Ce secteur est situé en dehors des zones connues soumises aux risques naturels (inondation, mouvements de terrain, retrait gonflement des argiles...) à l'exception de l'extrémité ouest de la zone exposée à un aléa retrait gonflement des argiles faible où l'extension de l'urbanisation n'est pas interdite (cf.§ A.1.6 ci-dessus).</p> <p>Néanmoins, ce secteur est situé à proximité du valat de La Loubière. Ce cours d'eau n'a pas fait l'objet d'une cartographie de l'aléa inondation dans l'Atlas-des Zones Inondables du-bassin versant des Gardons.</p> <p>Ainsi, la gestion du risque inondation au droit de ce ravin devra faire l'objet d'une attention particulière par une préservation stricte dans le plan local d'urbanisme des abords de ces ruisseaux et valats.</p> <p>L'illustration de cette OAP (cf. page 26) fait apparaître une trame bleue au droit de ce valat. Cette trame correspond-elle à une bande non aedificandi de 20 m? Si oui, il conviendra de le préciser dans la légende. Si non, il conviendra d'indiquer que représente cette trame.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>OAP «Sainte-Croix-Vallée-Française - Le Bourg»</u> <p>Ce secteur regroupe l'ensemble du bourg de Sainte Croix Vallée Française. La cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles, réalisée dans le cadre de la loi ELAN par le BRGM (Bureau de Recherche Géologiques et Minières) en 2019, a identifié une exposition faible le long du Gardon de Sainte Croix où l'extension de l'urbanisation n'est pas interdite (cf.§ A.1.6 ci-dessus).</p> <p>Ce secteur est également soumis au risque inondation. Dans l'emprise du champ d'expansion des crues d;) Gardon de Sainte Croix, le projet prévoit l'aménagement d'équipements publics à savoir des accès publics à la rivière, un espace de loisirs/plage et des espaces de stationnements</p>	<p>L'OAP représente effectivement la bande de précaution de 20 m aux abords des cours d'eau formalisée sur les pièces graphiques du règlement. Les pièces écrites précisent :</p> <p><i>Aux abords des cours d'eau repérés sur les documents graphiques (Pièce 4.2.) doit être maintenue une bande de recul non aedificandi d'une largeur de 10,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau.</i></p> <p><i>Sans préjudice de la règle précédente, peut être admis dans une bande de précaution d'une largeur de 20,00 mètres comptés à partir du haut des berges des cours d'eau, peuvent être admis :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 30% de la SDP existante à la date d'approbation du PLUi, et dans la limite totale de 200 m² de SDP.</i> • <i>L'adaptation et le confortement des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité ni le risque inondation.</i> <p><i>Sans objet</i></p>



Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>La réalisation de ces aménagements pourront être autorisées sous réserve de respecter les différentes prescriptions énoncées dans le règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation des bassins des Gardons et du Luech en Lozère. De par leur conception, ces aménagements devront notamment ne pas nuire à l'écoulement des eaux (pas . de remblaiement, respect des prescriptions liées aux clôtures...).</p> <p>Sur ce secteur, il est également envisagé la construction d'une station d'épuration sur des parcelles situées pour partie dans le champ d'expansion des crues du Gardon de Sainte Croix. Ainsi, cet équipement devra être implanté en dehors de la zone inondable.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>OAP «Moissac / Sainte-Croix - Vallée Française - ZAE»</u> <p>Ce secteur est situé globalement en dehors des zones connues soumises aux risques naturels (inondation, mouvements de terrain, retrait gonflement des argiles...) à l'exception :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'une bande de terrain située en limite sud de cette OAP et exposée à un risque d'inondation fort (zone rouge) où le règlement du plan de prévention des risques d'inondation interdit les nouvelles constructions quel que soit leur usage, à l'exception des abris de jardin dans la limite d'une emprise au sol de 10 m² ; • des extrémités ouest et sud-est de la zone, extrémités exposées à un aléa' retrait gonflement des argiles faible où l'extension de l'urbanisation n'est pas interdite (cf.§ A.1.6 ci-dessus). <p>La partie est de ce secteur (sur la commune de Moissac Vallée Française) est entrecoupée par deux ravins classés en zone de risque d'inondation fort (zone rouge) dans le Plan de Prévention des Risques d'inondation des bassins des Gardons et du Luech en Lozère.</p> <p>Ainsi, l'aménagement de la zone d'activité économique devra respecter les différentes prescriptions énoncées dans le règlement du dit Plan de Prévention des Risques d'inondation (conservation des capacités d'évacuation des ravins, respect des prescriptions liées aux infrastructures de transport...)</p>	<p>Sans objet</p> <p>Sans objet</p>



Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p><u>OAP «Saint-Etienne-Vallée-Française - Centre Bourg»</u></p> <p>Le Plan de Prévention des Risques d'inondation de la commune de Sainte Étienne Vallée Française a classé la partie sud de ce secteur en zone de risque d'inondation fort et/ou modéré (respectivement zone rouge et zone bleue).</p> <p>Les aménagements envisagés dans l'emprise de la zone inondable devront respecter les différentes prescriptions énoncées dans le règlement du dit Plan de Prévention des Risques d'inondation (nouvelles constructions interdites dans les zones de risque d'inondation fort, construction et/ou prolongement de murs interdits dans l'ensemble de la zone inondable, mouvements de terres interdits, respect des prescriptions liées aux infrastructures de transport...).</p> <p>Remarque :</p> <p>Les autres OAP envisagées dans le présent projet de PLUi («Saint Martin de Lansuscle - Habitat dispersé» et «Sainte Croix Vallée Française - La Pause») ne soulèvent aucune remarque, ces secteurs étant situés en dehors des zones connues soumises aux risques naturels (inondation, mouvements de terrain, retrait gonflement des argiles...).</p>	<p>Sans objet</p> <p>Sans objet</p>
<p>Sur la compatibilité du projet de PLUi avec les Plans de Gestion des Risques d'inondation (PGRI) du bassin «Rhône-Méditerranée» et du bassin« Adour-Garonne»</p> <p>En application de l'article L.131-7 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme (plans locaux d'urbanisme, cartes communales...) doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les objectifs du PGRI. Les documents d'urbanisme approuvés avant l'approbation du PGRI doivent, si nécessaire, être rendus compatibles dans un délai de 3 ans.</p> <p>Le projet de PLUi justifie de la compatibilité du dit document avec le Plan de Gestion des Risques d'inondation du bassin «Rhône-Méditerranée»; plan établi dans le cadre de la mise en œuvre de la directive européenne 2007/60/CE relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation de 2007, dite «directive inondation».</p>	<p>Le rapport de présentation du PLU à approuver sera complété pour apporter ces justifications</p>

Remarques de l'État	Propositions de la CC des Cévennes au Mont Lozère pour leur prise en compte
<p>Cependant, il ne justifie pas de la compatibilité du dit document avec le Plan de Gestion des Risques d'inondation du bassin «Adour-Garonne».</p> <p>En effet de par sa configuration topographique, le réseau hydrographique du territoire du PLUi appartient majoritairement au bassin «Rhône-Méditerranée» mais également au bassin «Adour Garonne/ (bassins versants du Tarnon et du Trépaloup sur la commune de Bassurels).</p> <p>Ainsi, le bureau d'études en charge de l'élaboration du PLUi devra également justifier de la compatibilité du document d'urbanisme avec les objectifs énoncés dans le Plan de Gestion des Risques d'inondation du bassin «Adour-Garonne» établi sur la période 2022-2027.</p> <p>Le PGRI 2022-2027 du bassin «Adour-Garonne», approuvé le 10 mars 2022, comporte 7 objectifs stratégiques déclinés en 45 dispositions, dont 15 sont communes avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion de l'eau (SDAGE) 2022-2027.</p> <p>Ce document est consultable sur internet à l'adresse :</p> <p>https://www.occitanie.developpement-durable.gouv.fr/le-plan-de-gestion-des-risques-d inondation-pgri-a22197.html</p>	<p>Le rapport de présentation du PLU à approuver sera complété pour apporter ces justifications</p>