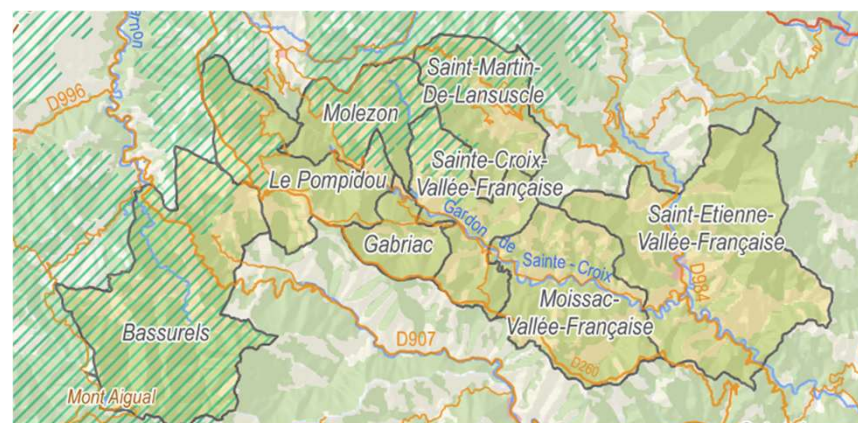


# Réunion publique sur la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) des Cévennes des Hauts Gardons



# Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) des Cévennes des Hauts Gardons

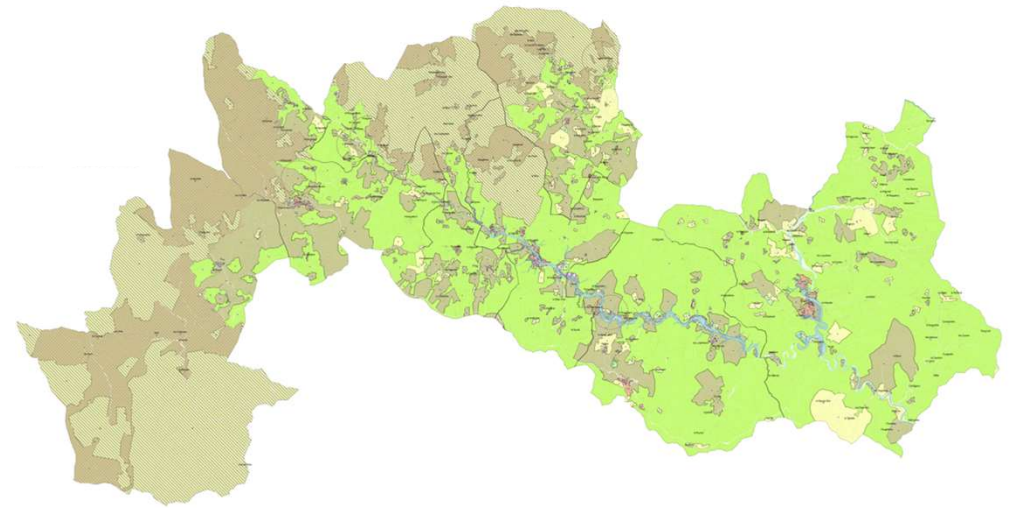
- Date de prescription : 23 juillet 2012
- Fin d'élaboration : 28 juillet 2022
- Date d'approbation : 25 mai 2023
- Coût  $\approx 135\,000$  €
- Caractéristiques du territoire :
  - Milieu de moyenne montagne
  - Forts enjeux environnementaux
  - Peu de bourgs et de nombreux hameaux dispersés



# Sommaire

## 1- Le Plan Local d'Urbanisme

- Qu'est ce qu'un PLU ?
- Quel est le contenu d'un PLU ?
- La réglementation sur le PLU



## 2- Les modifications d'un PLU

- Les procédures de modification possibles
- Les modifications réalisées en 2025
- La procédure de modification engagée

# Sommaire

## 3- La révision allégée n°1 du PLUi des Cévennes des Hauts Gardons

- La procédure de révision allégée
- Les moyens de concertations
- Exemples de ce qui ne pourra pas être modifié
- Exemples de ce qui pourrait être modifié
- Les 1<sup>ères</sup> modifications demandées par vos Elus
- Le planning envisagé

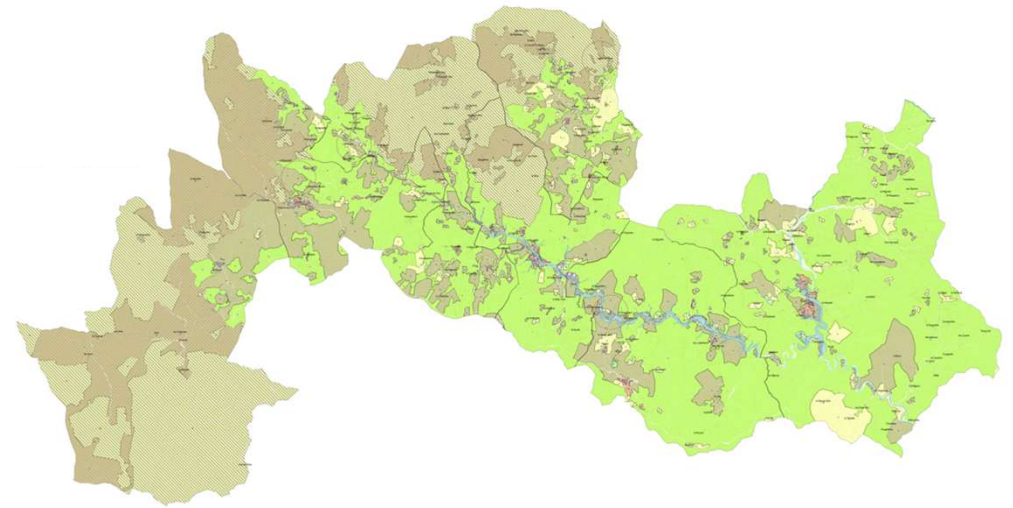
A vous la parole

*Vos questions, vos remarques, vos préoccupations .....*

# Sommaire

## 1- Le Plan Local d'Urbanisme

- Qu'est ce qu'un PLU ?
- Quel est le contenu d'un PLU ?
- La réglementation sur le PLU



## 2- Les modifications d'un PLU

- Les procédures de modification possibles
- Les modifications réalisées en 2025
- Les modifications engagées

# 1- Qu'est ce qu'un PLU ?

« Le PLU est un document d'urbanisme qui remplace le plan d'occupation des sols depuis la loi du 13 décembre 2000. Il a pour objectif de traduire un projet global d'aménagement du territoire en respectant les principes de développement durable et en intégrant les politiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements urbains »

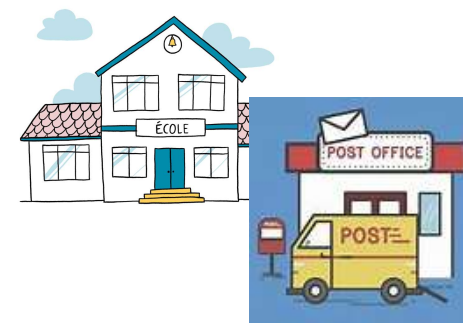
*Géoportail urbanisme*

« Véritable boîte à outils pour orienter l'aménagement du territoire et mettre en cohérence ses différents enjeux (habitat, mobilité, activités économiques, environnement...), le PLU(i) est aussi un vecteur majeur de retranscription du projet communal ou intercommunal »

*outil2amenagement.cerema.fr*

# 1- Qu'est ce qu'un PLU ?

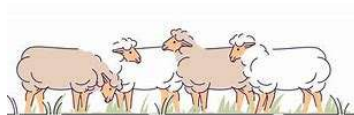
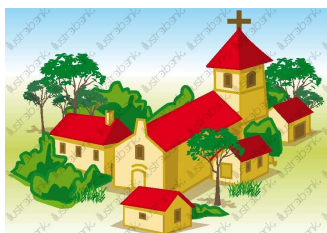
- Réponse aux besoins quotidiens des habitants





# 1- Qu'est ce qu'un PLU ?

- Réponse aux besoins quotidiens des habitants
- Développement harmonieux du territoire



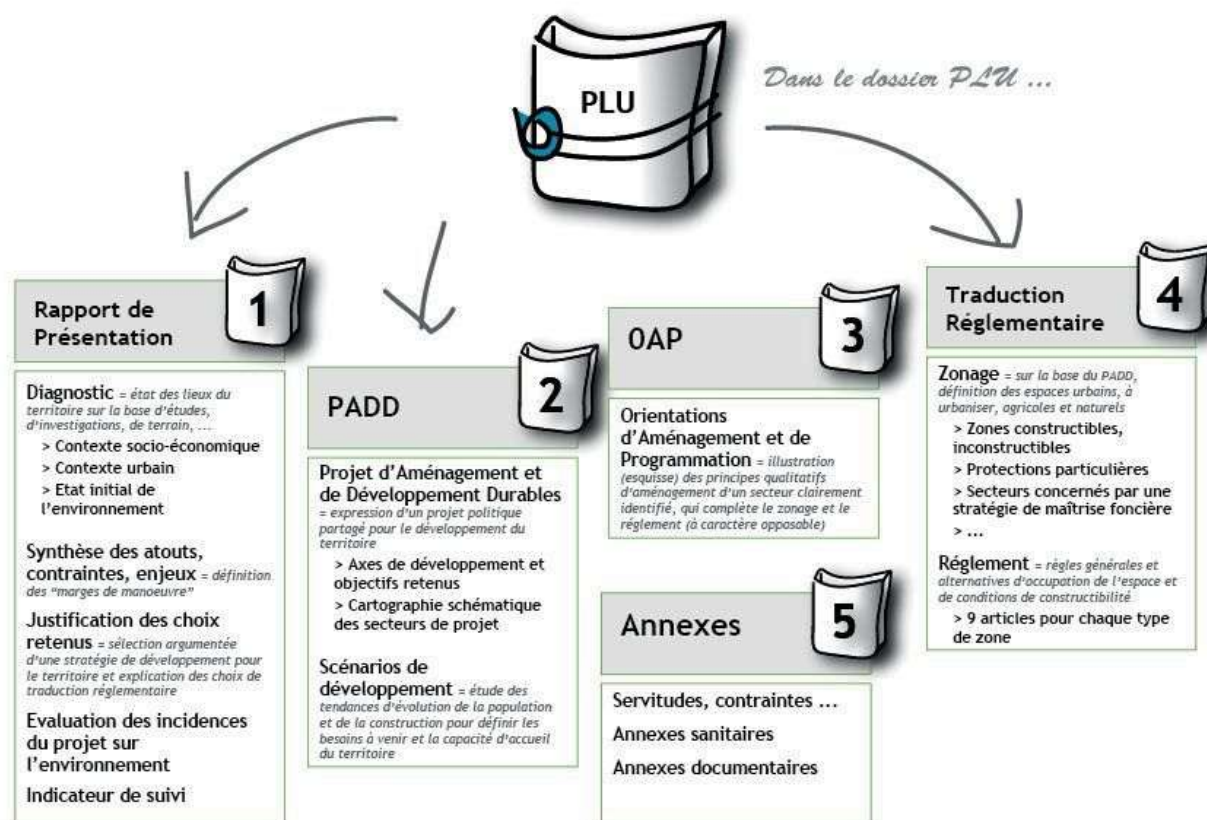


# 1- Qu'est ce qu'un PLU ?

- Réponse aux besoins quotidiens des habitants
- Développement harmonieux du territoire
- Définition des orientations et projets sur le territoire



# 1- Quel est le contenu d'un PLU ?



# 1- La réglementation sur le PLU

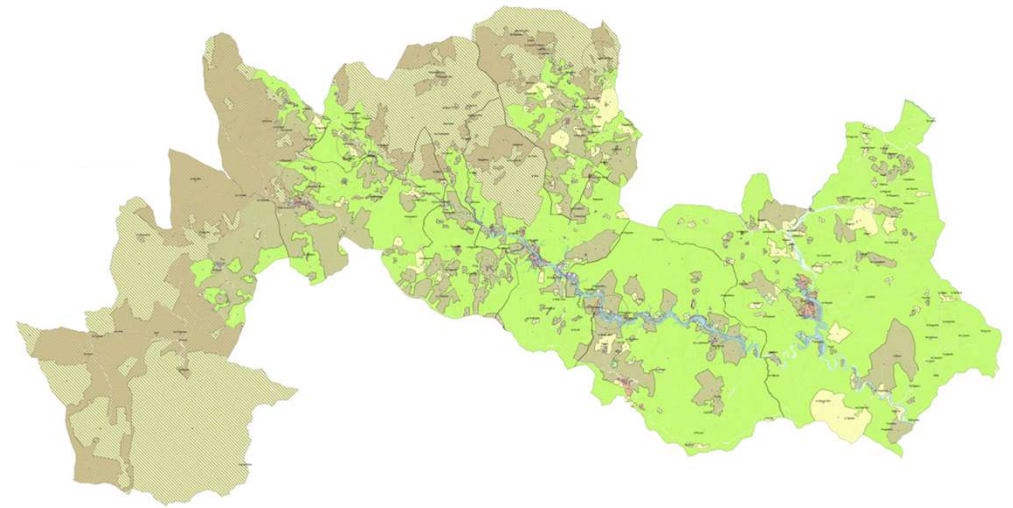
- **Loi Montagne** (modification septembre 2015 & décembre 2016)
  - Préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard
  - Urbanisation en continuité avec les villages, bourgs, villages, hameaux, ...
- **Loi Climat & Résilience** (juillet 2021) et Loi ZAN (juillet 2023)
  - Réduction de l'artificialisation des sols par rapport à 2010 avec un objectif de zéro artificialisation nette d'ici à 2050



# Sommaire

## 1- Le Plan Local d'Urbanisme

- Qu'est ce qu'un PLU ?
- Quel est le contenu d'un PLU ?
- La réglementation sur le PLU



## 2- Les modifications d'un PLU

- Les procédures de modification possibles
- Les modifications réalisées en 2025
- Les modifications engagées

## 2- Les procédures de modification possibles

L.153-31

Réduction d'un EBC, d'une zone A ou N

Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Création d'une OAP de secteur d'aménagement valant création de zone d'aménagement concertée

Autres situations que celles du L.153-31

Modification affectant le règlement (écrit/graphique), les OAP ou le POA

L.153-31

Modification des orientations du PADD

Ouverture d'une zone AU qui n'a pas été ouverte à l'urbanisation dans les 6 années précédentes (9 années précédentes pour les PLU approuvés avant le 01/01/2018) et n'a pas été acquise par la collectivité compétente.

L.153-34

Le projet ne porte pas atteinte aux orientations du PADD (pas de modification nécessaire des orientations)

L.153-41

+ de 20 % de majoration des possibilités de construction dans une zone  
Diminution des possibilités de construire  
Réduction d'une zone U ou AU

L.153-45

Autres situations que L.153-41  
Majoration des droits à construire mentionnés au L.151-28 \*  
Rectification d'une erreur matérielle

Révision générale

Révision allégée

Modification de droit commun

Modification simplifiée

## 2- Les modifications réalisées en 2025

- Modification simplifiée n°1 du PLUi :
  - Réparer une erreur matérielle relative au zonage d'un espace naturel touristique sur la cartographie ;
  - Modifier les règlements du PLUi relatif aux types de toitures autorisées ;
  - Modifier le règlement du PLUi concernant l'installation de panneaux solaires.

## 2- Les modifications réalisées en 2025

### Modification simplifiée n°2 du PLUi

- Orientation PADD
  - Faciliter la diversification des activités pour le confortement des exploitations agricoles.
  - Développer les filières courtes de distribution et notamment la vente sur l'exploitation afin de favoriser l'offre de commerces à la population locale et d'améliorer la diffusion des produits du terroir.
  
- Ajout dans le règlement :

*« Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. »*



## 2- La procédure de modification engagée

- La révision allégée n°1 du PLUi dont les objectifs poursuivis sont :
  - Adapter le zonage des hameaux pour préserver la qualité de vie et satisfaire les besoins des habitants sur le long terme ;
  - Favoriser la pérennité et le développement des activités agricole ;
  - Favoriser la pérennité et le développement du tissu économique local ;
  - Réfléchir et optimiser le foncier constructible afin de permettre réellement l'accueil de nouvelles populations ;
  - Favoriser les installations touristiques pour dynamiser le territoire ;
  - Corriger les dénominations erronées de zones d'assainissement présentes dans la cartographie du PLUi.

# Sommaire

## 3- La révision allégée n°1 du PLUi des Cévennes des Hauts Gardons

- La procédure de révision allégée
- Les moyens de concertations
- Des exemples concrets de ce qui ne pourra pas être modifiée
- Des exemples concrets de ce qui pourra être modifiée
- Les 1<sup>ères</sup> modifications demandées par vos Elus
- Le planning envisagé

A vous la parole

*Vos questions, vos remarques, vos préoccupations .....*

### 3- La procédure de révision allégée



# 3- Modalités de la concertation – L'information du public

- Réunion d'information du public
  - 25 octobre 2025 à 10h à Sainte Etienne Vallée Francaise
  - 15 novembre 2025 à 14h à Sainte Croix Vallée Francaise
- Publication d'article sur le site internet de la CCML
- La demande d'information à votre commune ou à la CCCML à l'adresse mail [karine.rovira@cevennes-mont-lozere.fr](mailto:karine.rovira@cevennes-mont-lozere.fr)

# 3- Modalités de la concertation – Participation des habitants

- Mise à disposition du public de registres de concertation dans les mairies et à la CCCML
- La mise en place d'une adresse mail dédiée au recueil des observations du public, à savoir, [urbanisme@cevennes-mont-lozere.fr](mailto:urbanisme@cevennes-mont-lozere.fr)
- La possibilité d'adresser un courrier à l'adresse du siège de la communauté de communes, à savoir : 14 route de Sauveplane, 48160 Le Collet de Deze

### 3- Exemples de ce qui ne pourra pas être modifié

Changer le zonage pour avoir **plus de terrains constructibles** (U)

- Loi Climat & Résilience : objectif de réduction de l'urbanisation
- PLUi approuvé il y a seulement 2,5 ans : point à faire au bout de 6 ans
- Population des les Cévennes : relativement stable ou en léger déclin
- Vision de la DDT : projet intercommunal et non objectif privée

### 3- Exemples de ce qui pourrait être modifié

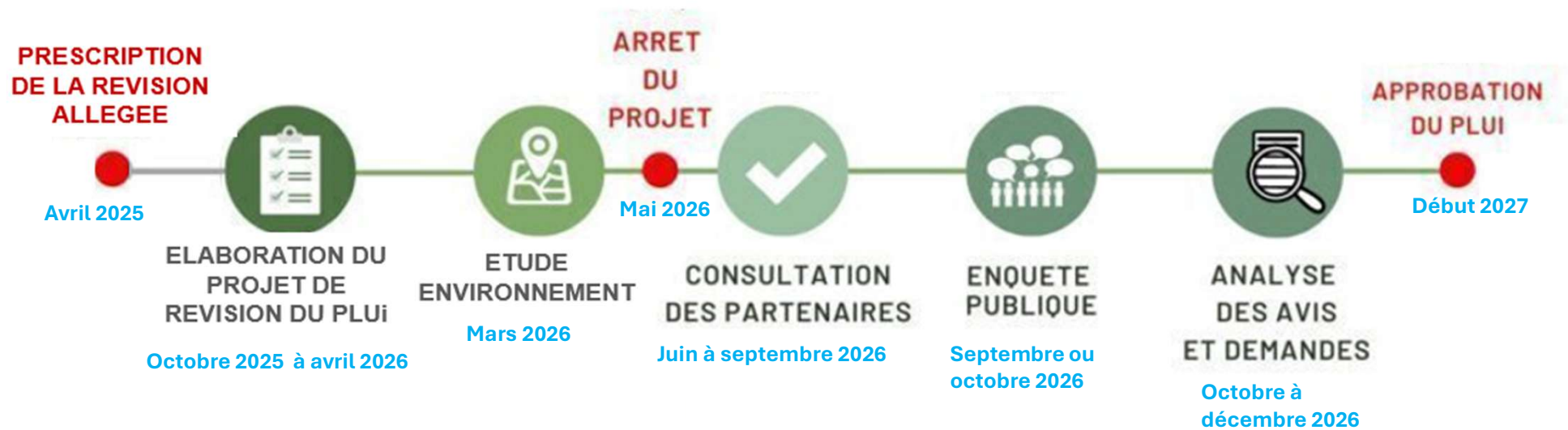
- Modification du règlement
- Erreur dans la cartographie
- Changement de zonage pour un projet de **développement ou d'installation agricole** (exploitant agricole)
- Etude possible pour des projets de développement économique :
  - Bâtiment d'activité ou d'artisanat
  - Projet touristique (camping à la ferme, village vacances... ≠ Airbnb &co)
- Changement de zonage pour protéger une zone (N)
- (Déplacement d'une zone constructible)



# 3 - Les 1<sup>ères</sup> modifications demandées par vos Elus

- Modification des zones en Agricole Protégé en Agricole autour des hameaux et des exploitations
- Modification de zone en Agricole Protégé ou d'espace Naturel en zone Agricole pour des projets de développement de l'activité agricole (projet connus par les communes à Sainte Croix VF, au Pompidou, à Molezon,....+ tous les projets identifiés en phase de concertation)
- Cas des cimetières privées en zone U dont la famille contacte la collectivité
- Cartographie à corriger (Assainissement collectif/non collectif)
- Parcelle en U non constructible (techniquement) à déplacer à un endroit + favorable
- Potentielle suppression d'une dent creuse dans le bourg de Ste Croix
- Création potentielle de zone naturelle à vocation touristique
- Réflexion pour un bâtiment d'activité à Moissac VF

### 3- Le planning envisagé



# A vous la parole

*Vos questions, vos remarques, vos préoccupations .....*

