

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DES CÉVENNES DES HAUTS GARDONS

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2

PIÈCE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

Document provisoire du 14 mars 2025

MAITRE D'OUVRAGE

Communauté des Communes des Cévennes au Mont Lozère



Table des matières

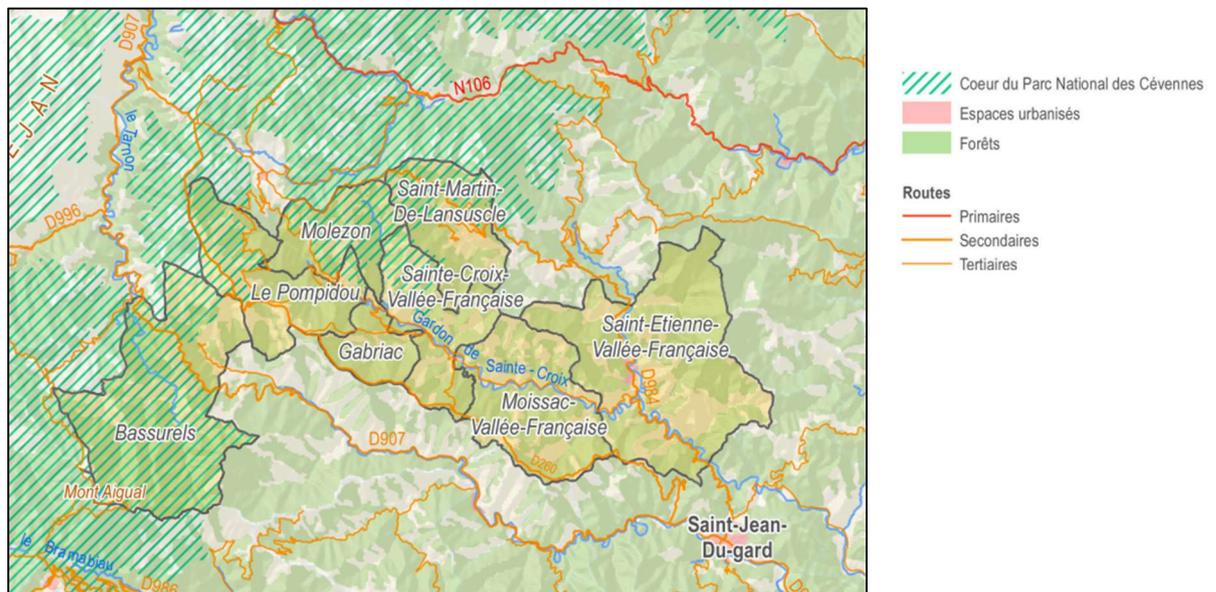
1.	Contexte.....	3
1.1.	Le PLUi des Cévennes des Hauts Gardons	3
1.2.	Evolution du PLUi des Cévennes des Hauts Gardons.....	6
1.2.1.	Modification simplifiée n°1	6
1.2.2.	Objet de la modification simplifiée n°2.....	6
2.	Procédure de modification du PLUi.....	6
2.1.	Choix de la procédure de modification simplifiée.....	6
2.2.	Déroulement de la procédure de modification simplifiée	8
2.3.	Absence d'incidence notable sur l'environnement.....	8
3.	Modifications à apporter au PLUi	8
3.1.	Justification.....	8
3.2.	Modification du règlement écrit.....	10
3.3.	Les effets attendus de la modification.....	11

1. Contexte

1.1. Le PLU des Cévennes des Hauts Gardons

Le PLU des Cévennes des Hauts Gardons s'étend sur le territoire de l'ancienne communauté de communes de cette vallée du sud de la Lozère.

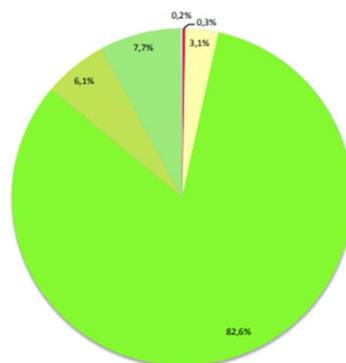
Les huit communes concernées par le PLU sont représentées sur la carte ci-dessous.



D'une superficie de 20775 ha, le territoire des Cévennes des Hauts Gardons est un milieu de moyenne montagne situé en partie dans le cœur du Parc National des Cévennes.

Il est majoritairement composé de zones naturelles qui représentent 96,6 % du territoire. Les espaces agricoles représentent 3,1 % et les espaces artificialisés représentent les 0,3 % restants (source : Corine Land Cover).

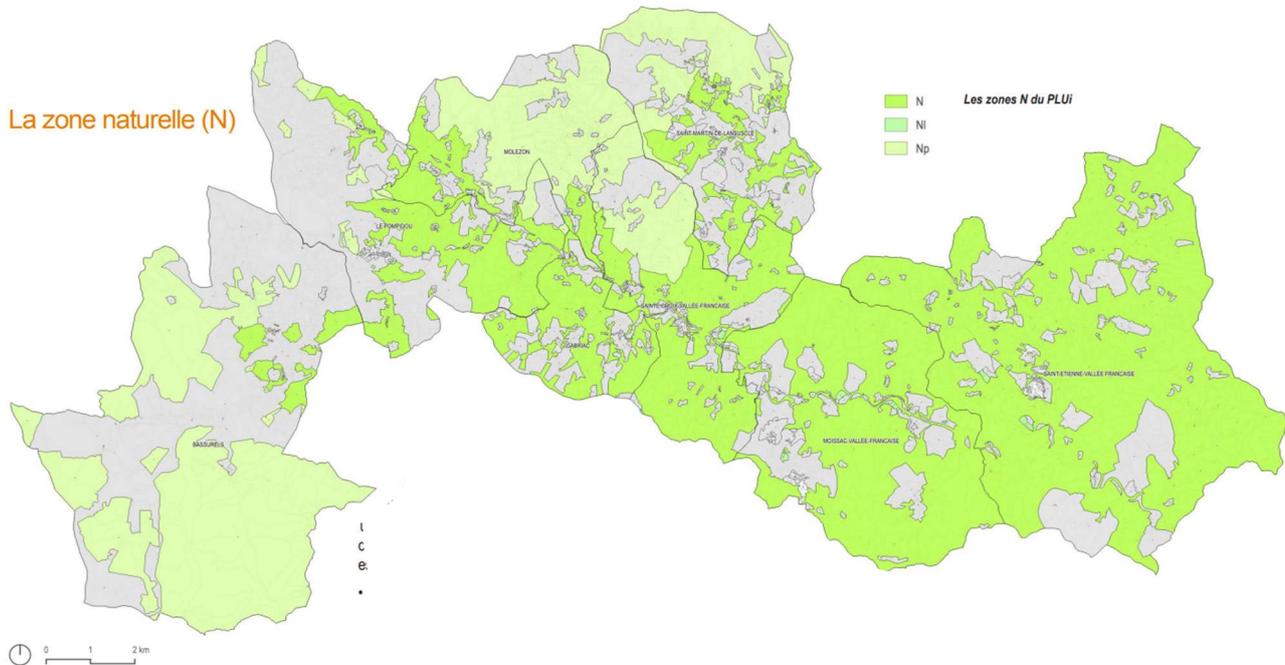
Le diagramme suivant présente les parts des différents milieux présents sur le territoire des



représente les parts des différents milieux Cévennes des Hauts Gardons.



Les secteurs classés en zones naturelles dans le PLU des Cévennes des Hauts Gardons sont présentés sur la carte ci-dessous.

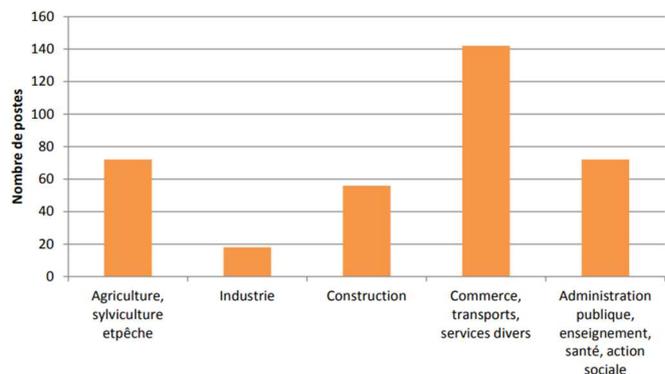


Il est à noter que la partie ouest du territoire comportant moins d'espaces classés en zone naturelle correspond au cœur du Parc National des Cévennes qui est classé en zone protégée.

Le territoire des Cévennes des Hauts Gardons compte une population de 1638 habitants (source : INSEE 2021) soit environ 2% d'augmentation de la population par rapport à la réalisation du diagnostic de PLU (chiffre INSEE de 2018).

Le tissu économique du territoire se compose essentiellement de petites entreprises et d'entreprises individuelles.

Les secteurs du commerce, des transports et des services sont les plus présents dans les Cévennes des Hauts Gardons, suivi par ceux de l'agriculture et des services publics. (Source Insee, 2014).

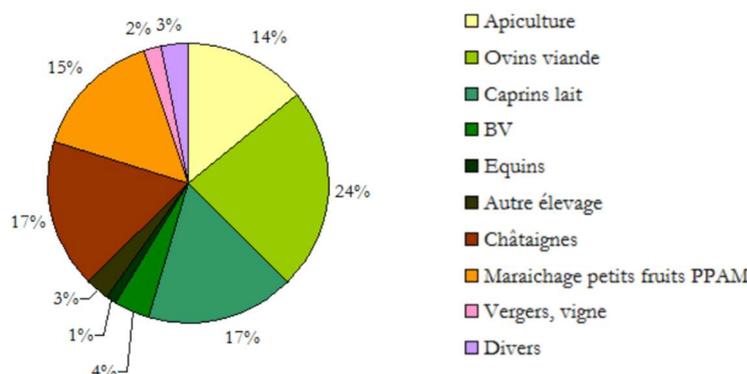


Les projets d'orientation du territoire souhaitent développer les secteurs agricole et touristique.

La caractéristique première des exploitations agricoles des Cévennes des Hauts Gardons est la diversification des productions. En effet, l'étude COPAGE réalisée lors de l'élaboration du PLU a

montrée qu'environ 70 % des exploitations se sont diversifiées avec généralement une production principale marquée, puis une ou des productions secondaires.

Le diagramme suivant présente la répartition des exploitations selon leur production principale (source : COPAGE 2014).



Au niveau touristique, le territoire est attractif par ses paysages, ses espaces naturels remarquables et par la notoriété du Parc National des Cévennes. Le développement touristique est centré sur la découverte des patrimoines naturels et bâtis. Il est encadré par la réglementation des activités de pleine nature pour éviter les impacts sur le paysage.

Le PLUi des Cévennes des Hauts Gardons, approuvé le 25 mai 2023, met l'accent sur les axes suivants :

- L'économie et la qualité de vie avec des perspectives sur :
 - Le maintien et le développement de l'agriculture ;
 - La valorisation du potentiel touristique ;
 - Le confortement de l'emploi sur place ;
 - La consolidation de l'offre de commerces et services de proximité ;
- L'habitat et le développement avec des perspectives sur :
 - Le maintien de la population actuelle et l'accueil de nouveaux habitants ;
 - L'équilibre de la répartition de l'habitat sur le territoire ;
 - Le maintien de l'habitat dispersé ;
 - L'équilibre de l'armature des équipements publics ;
 - L'organisation des mobilités ;
- L'environnement et le paysage avec des perspectives sur :
 - La mise en valeur du paysage et les milieux naturels ;
 - La planification d'un mode « d'éco-développement » ;
 - La préservation des ressources et la prévention contre les risques.

Dans le cadre de l'exercice de sa compétence en urbanisme, la communauté de commune des Cévennes au Mont-Lozère a repris le suivi du PLUi des Cévennes des Hauts Gardons depuis le 1^{er} janvier 2017.

1.2. Evolution du PLUi des Cévennes des Hauts Gardons

1.2.1. Modification simplifiée n°1

La modification simplifiée n°1 du PLUi des Cévennes des Hauts Gardons, datant du 13 février 2025, a pour objets :

- 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 écrit du PLUi concernant l'installation de panneaux solaires.

1.2.2. Objet de la modification simplifiée n°2

Le modification simplifiée n°2 a pour objet la précision du règlement écrit du PLUi (pièce 4a) concernant le secteur agricole et la diversification des activités.

En effet, le PADD (pièce 2 page 5) du PLUi approuvé le 25 mai 2023 affirme le souhait de faciliter la diversification des activités pour le confortement des exploitations agricoles. Il précise également que l'activité complémentaire, dépendante d'une activité agricole établie, pourrait se tourner vers l'agritourisme et le développement des hébergements ou la transformation et la vente sur place.

A ce jour le règlement du PLUi (pièce 4.1.) reprend bien la diversification des activités par la création de logement sur les exploitations mais ne mentionne pas les autres activités possibles. Ainsi la précision du règlement proposée lors de cette procédure entend réaffirmer la volonté de diversifier les activités des exploitations agricoles relatives à la transformation et à la vente des produits sur place.

2. Procédure de modification du PLUi

2.1. Choix de la procédure de modification simplifiée

La procédure de révision est régie par l'article suivant du Code de l'Urbanisme :

Article L153-31

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

La procédure de modification est régie par l'article suivant du Code de l'Urbanisme :

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Les éléments à modifier lors de la présente procédure ne sont pas de nature à induire une révision du PLUi, telle que définie à l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme car ils ne remettent pas en question les orientations du PADD et ne visent ni à réduire des zones naturelles et agricoles ni à réduire une protection. Il s'agit uniquement d'apporter des précisions au règlement écrit afin de mieux répondre aux objectifs en termes de diversification d'activité agricole. Ainsi ce changement correspond bien à une modification telle que définie à l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme.

La procédure de modification de droit commun est régie par l'article suivant du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

La présente modification ne concerne ni une majoration ni une diminution des possibilité de construire ni une réduction d'une zone urbaine ou à urbaniser. Elles ne concernent pas des territoire frontaliers dont il est question dans l'article L131-9 du code de l'urbanisme. Ainsi il est possible de confirmer que la modification n'est pas soumise à enquête publique.

La procédure de modification simplifiée est régie par les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

Article L. 153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La procédure de modification n°2 du PLUi répond en tous points aux conditions énoncées par les dispositions de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

Lors de cette procédure, seul le règlement écrit (pièce 4.1) sera modifié. Ainsi le dossier de modification simplifiée n'a aucun impact sur les autres pièces constitutives du dossier de PLUi approuvé le 25 mai 2023.

2.2. Déroulement de la procédure de modification simplifiée

La procédure de modification est conduite conformément aux articles L153-36, L153-37, L153-40, L153-47 et L153-48 du Code de l'Urbanisme.

2.3. Absence d'incidence notable sur l'environnement

Conformément à l'article L104-3, la procédure de modification simplifiée n°2 du PLUi des Hauts Gardons n'appelle pas la saisine de l'autorité environnementale (MRAe). En effet, cette dernière prévoit un changement minime des pièces (précision du règlement respectant les orientations du PADD) qui n'est pas susceptible d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001.

3. Modifications à apporter au PLUi

3.1. Justification

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi des Cévennes des Hauts Gardons, approuvé le 25 mai 2023, affirme la volonté d'un maintien et d'un développement de l'agriculture avec notamment les orientations suivantes (pièce 4.1. page 5) :

- Faciliter la diversification des activités pour le confortement des exploitations agricoles. L'activité complémentaire, dépendante d'une activité agricole établie, pourrait se tourner vers l'agritourisme et le développement des hébergements ou la transformation et la vente sur place.
- 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.

Ces orientations souhaitent assurer la pérennité des exploitations agricoles en valorisant les productions et en diversifiant les sources de rémunération.

Au vu du territoire, la transformation et la vente des produits sur site sont primordiales pour assurer le fonctionnement des exploitations et participent à la valorisation du savoir-faire et du patrimoine auprès des touristes. Ainsi il apparaît important de préciser la possibilité de réaliser des installations de transformation et de vente des produits issus de l'exploitation.

Le règlement mentionne dans la partie « zone Agricole » (pièce 4.1 page 86) que sont autorisées sous conditions les « *exploitations agricoles, y compris les aires naturelles de camping et les gîtes ruraux aménagés dans les volumes existants de l'exploitation, à condition que ces installations soient nécessaires, complémentaires et dépendantes de l'activité agricole* ».

Le règlement ne détaille pas davantage les constructions admises dans le terme « exploitation agricole ». Cela pourrait bloquer la réalisation de projets souhaités par les communes dans une optique de pérennisation des exploitations et de développement économique et touristiques du secteur.

Après analyse des PLU et PLUi d'autres régions rurales et montagnardes réalisés récemment, il s'avère qu'il est régulièrement détaillé dans le règlement les différentes constructions admises en zone agricole.

Pour exemple :

- Le PLUi de Saint Flour Communauté (département du Cantal), approuvé le 08/07/2024, détaille dans son règlement que sont admises en zone agricole :
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
 - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
 - **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 et sous réserve d'être implantées à moins de 100 mètres d'un bâtiment de l'exploitation agricole.**
 - Les constructions d'habitation et leurs annexes à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et d'être implantées à moins de 100 mètres d'une construction de l'exploitation agricole et sous réserve qu'elles n'apportent aucune gêne aux activités agricoles environnantes.
 - Les constructions et installations destinées à la diversification de l'exploitation agricole (hébergements touristiques, activités agro-touristiques ...), à condition de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole et d'être situées à moins de 100 mètres d'une construction de l'exploitation agricole.

- Le PLU de saint Didier en Velay (département de Haute Loire), approuvé le 23/05/2024, qui indique pour sa zone agricole que :
 - Le logement nécessaire à une exploitation agricole existante est autorisé sous condition d'être lié à un bâtiment technique agricole, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher.
 - Les activités de diversification touristique liées à une exploitation agricole existante sont autorisées à condition d'être réalisées par aménagement et/ou changement de destination d'un bâtiment existant.
 - **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 et des lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.**
 - Les constructions et installations à condition d'être nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Aussi il apparaît nécessaire de bien identifier et préciser dans le règlement du PLUi des Hauts Gardons les constructions autorisées et les conditions d'autorisation de ces constructions afin que les projets des exploitants correspondent bien aux objectifs de développement du territoire.

3.2. Modification du règlement écrit

La modification simplifiée n°2 du PLU des Hauts Gardons a pour objectif de préciser le règlement (pièce 4.1 page 86) en indiquant les constructions autorisées dans les zones agricoles selon les paragraphes suivants.

Extrait de la pièce 4.1 avant modification

1.2.2. Autorisations sous conditions

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admises les sous-destinations suivantes :

Dans la zone A :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Exploitation agricole, y compris les aires naturelles de camping et les gîtes ruraux aménagés dans les volumes existants de l'exploitation, à condition que ces installations soient nécessaires, complémentaires et dépendantes de l'activité agricole.
- Exploitation forestière.
- Logement : (...)

Extrait de la pièce 4.1 mise à jour

1.2.2. Autorisations sous conditions

Sous réserve de ne pas porter atteinte ni à la vocation agricole de la zone ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admises les sous-destinations suivantes :

Dans la zone A :

- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Exploitation agricole, y compris les aires naturelles de camping et les gîtes ruraux aménagés dans les volumes existants de l'exploitation, à condition que ces installations soient nécessaires, complémentaires et dépendantes de l'activité agricole.
- **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.**
- Exploitation forestière.
- Logement : (...)

3.3. *Les effets attendus de la modification*

L'objet de la modification simplifiée n°2 du PLU*i* des Cévennes des Hauts Gardons qui vise à préciser le règlement de la zone agricole n'a pas d'incidence significative sur le document d'urbanisme.