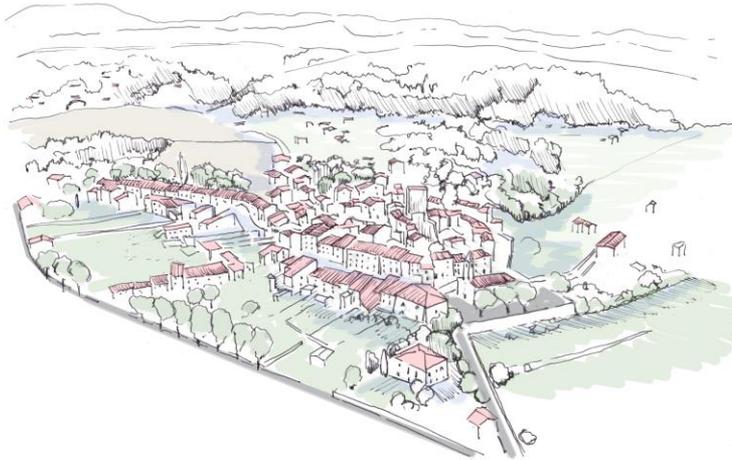


PLAN LOCAL D'URBANISME de



DURFORT ET SAINT-MARTIN-DE-SOSSENAC



PLAN LOCAL D'URBANISME DURFORT ET SAINT-MARTIN- DE-SOSSENAC (30)

Réunion Publique du 14/11/2024

Phase « Projet communal »



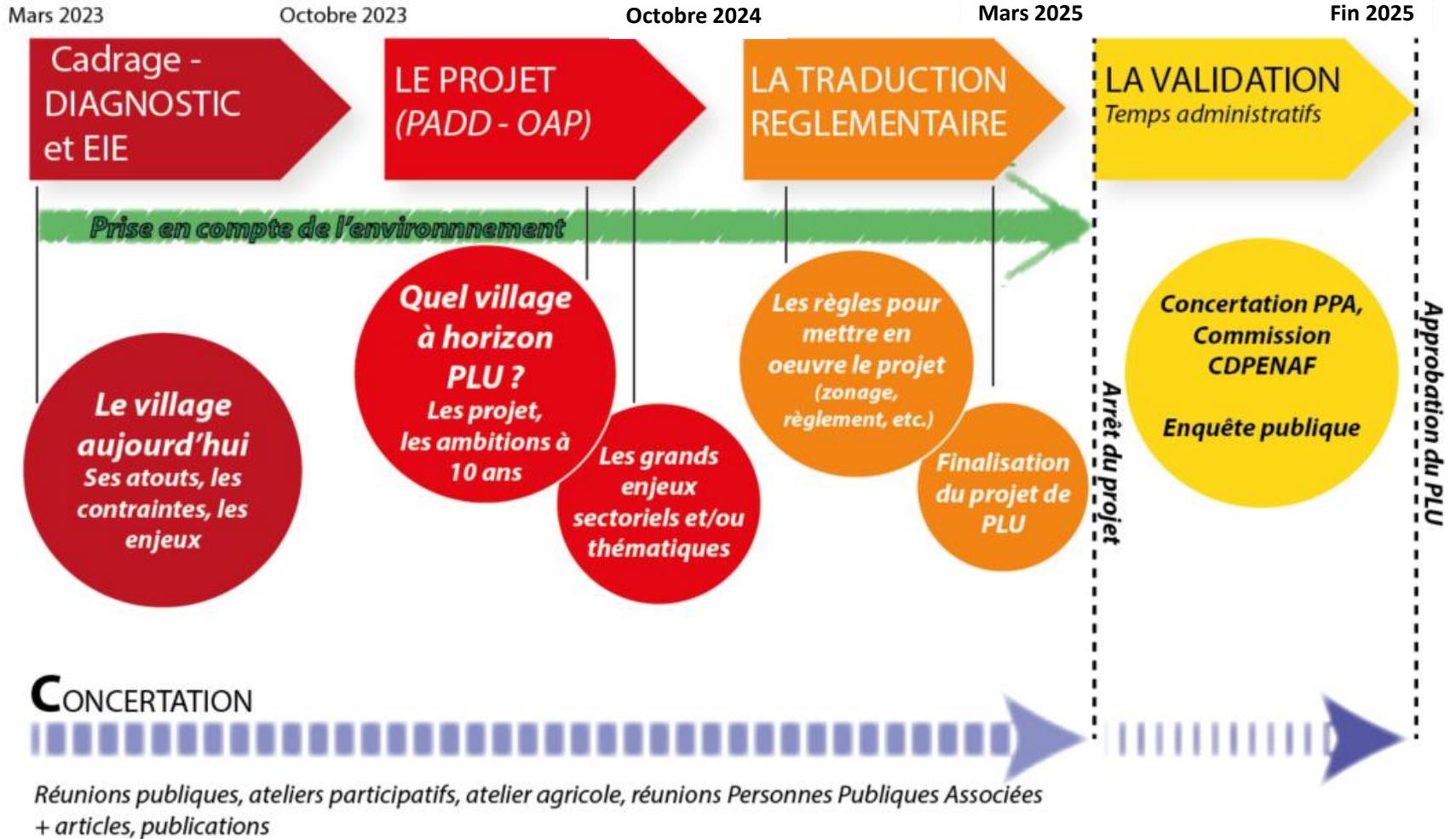
Maîtrise d'œuvre

Terre d'Urba, urbanistes, mandataire

Agence MTDA, bureau d'études environnement

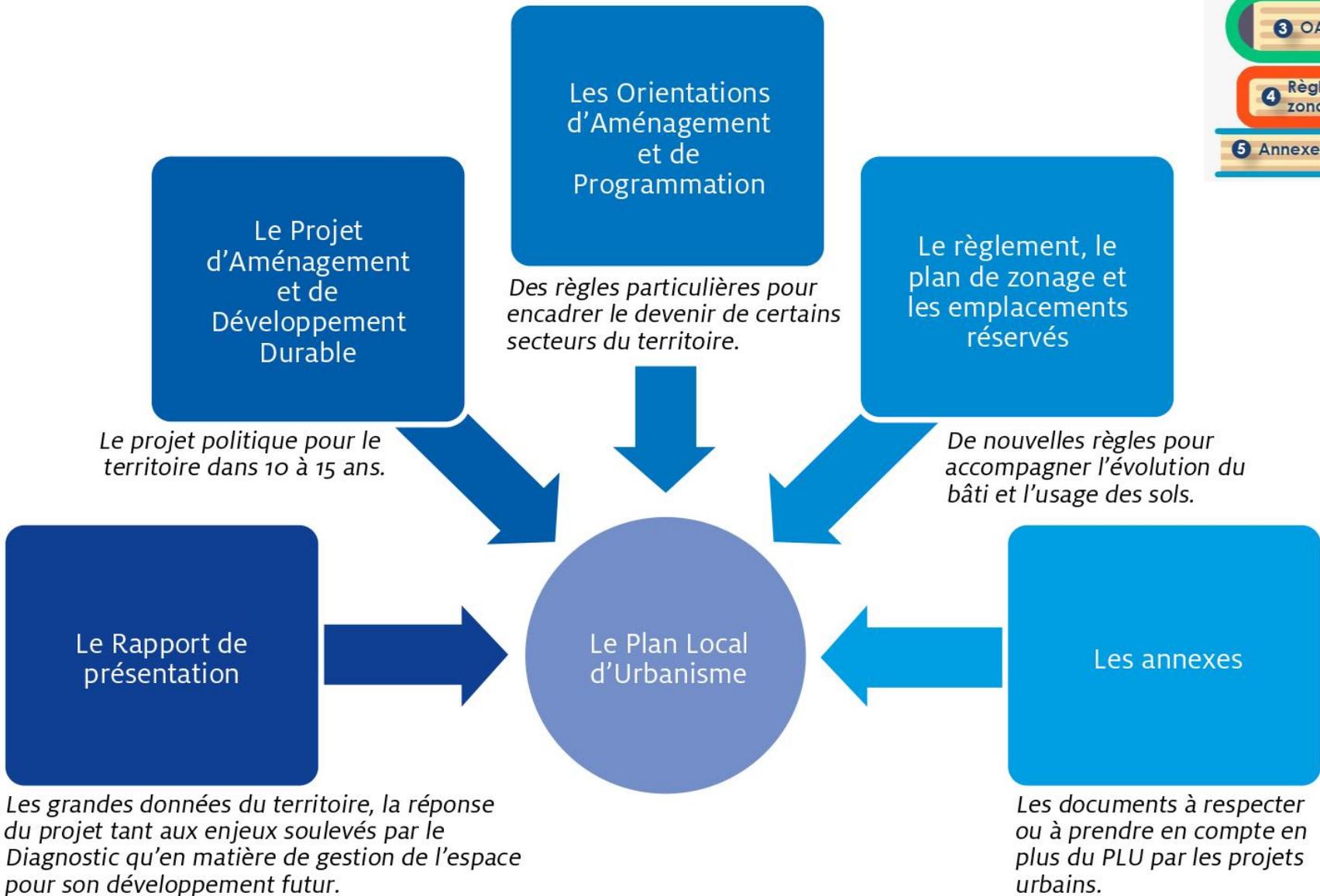
Cyril Gins, Paysagiste

La procédure pour le **PLU** de Durfort et Saint Martin de Sossenac

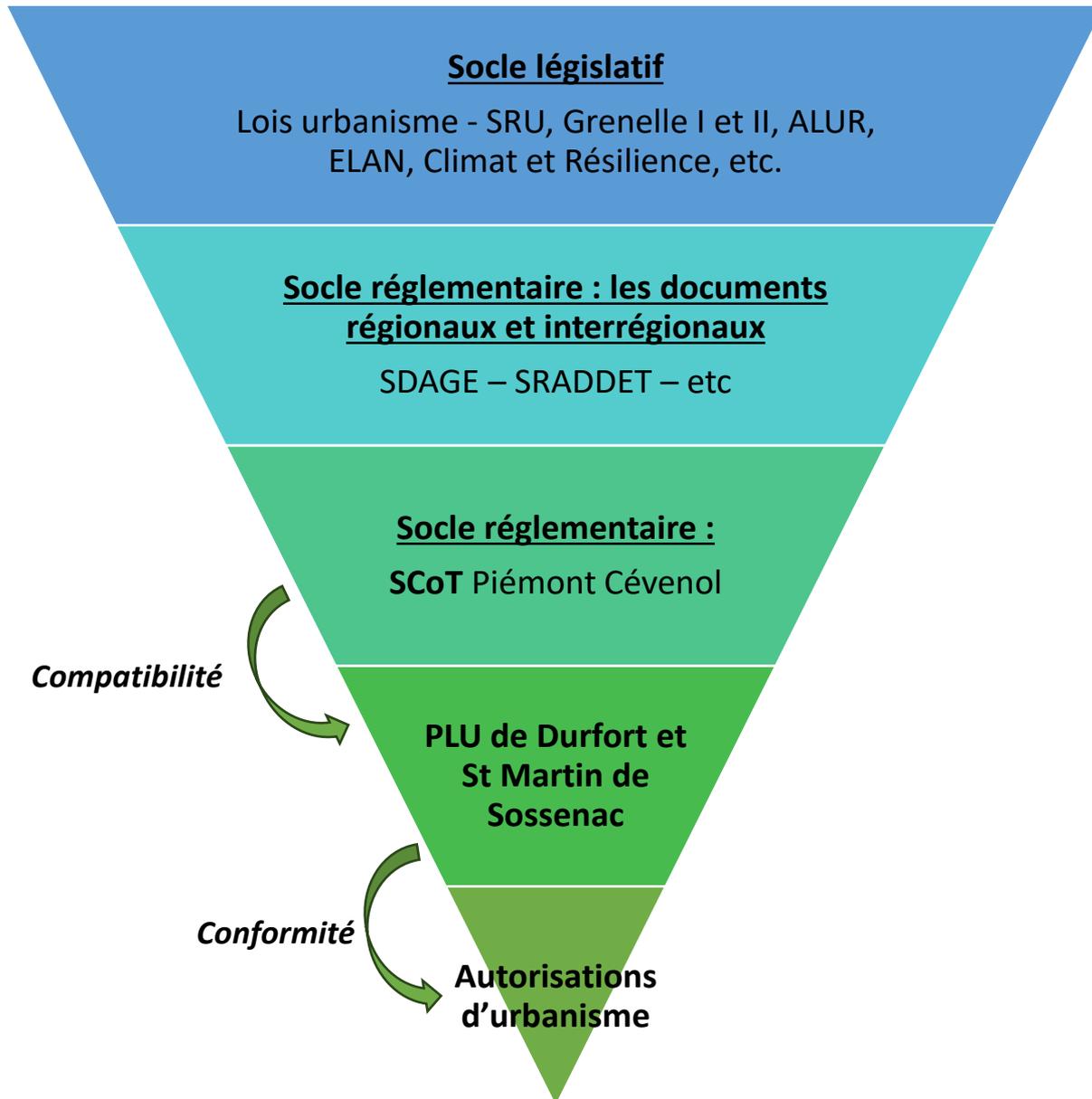


Rappel du contenu du PLU

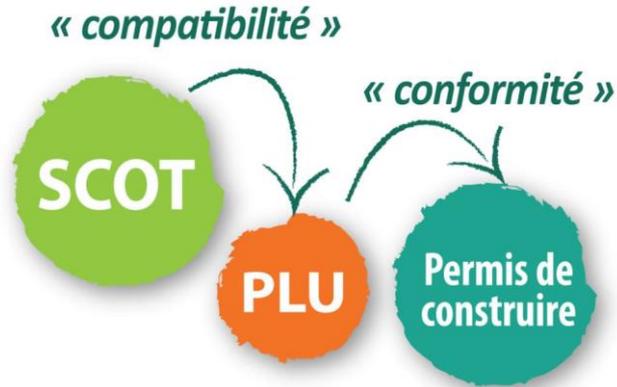
- 1 Rapport de présentation
- 2 PADD
- 3 OAP
- 4 Règlement & zonage
- 5 Annexes



Le Rappel du socle législatif et réglementaire



La prise en compte du SCOT Piémont Cévenol et de la loi Climat et Résilience



Loi Climat et Résilience :

Une réduction d'au moins 56% de la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers) pour la période 2021-2031 (par rapport aux dix années précédentes 2011-2021).

(Durfort : consommation d'environ 4 ha 2011-2021)

Taux de croissance de 0,7%

SCOT



Pour le bassin de Saint Hippolyte (9 communes) :

- Production de 500 logements dont 55% en enveloppe urbaine
- Consommation maximale habitat : 14 ha en extension

Pour Durfort-et-Saint-Martin de Sossenac

- Identification de l'enveloppe urbaine principale et des enveloppes secondaires
- Requalifier les entrées de ville
- Maintenir la coupure d'urbanisation à l'Ouest
- Développer une aire de covoiturage
- Protéger les espaces de biodiversité, les espaces naturels patrimoniaux
- Préserver et restaurer les zones humides
- Préserver les continuités aquatiques

Rappel des grands enjeux issus du diagnostic



Des enjeux socio-démographiques

- ✓ Maintenir un dynamisme démographique en cohérence avec les objectifs du SCoT Piémont Cévenol
- ✓ Attirer de jeunes ménages sur la commune
- ✓ Relever le défi de diversification progressive du parc de logements

ÉCONOMIE



Des enjeux économiques

- ✓ Dynamiser le développement économique et créer des emplois
- ✓ Maintenir un village dynamique et attractif et proposer à la population une offre d'équipements et services de proximité adaptée
- ✓ Permettre le maintien de l'activité agricole
- ✓ Renforcer et structurer l'activité touristique



Des enjeux urbains et patrimoniaux

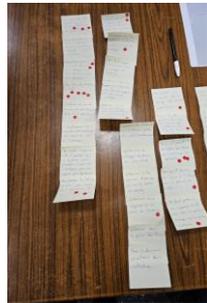
- ✓ Prendre en compte les spécificités urbaines et géographiques de la commune pour définir le projet réglementaire
- ✓ Prendre en compte des ambiances urbaines et paysagères de chaque quartier
- ✓ Préserver la qualité paysagère et tout le patrimoine (naturel et bâti), constitutifs de l'image de Durfort-et-St Martin de Sossenac



Des enjeux environnementaux

- ✓ Réduire les vulnérabilités du territoire face aux risques
- ✓ Se doter d'une approche globale autour de la transition écologique et de la protection de l'environnement
- ✓ Prendre en compte la capacité des ressources et des réseaux

Concertation citoyenne sur le projet communal Atelier n°2 – avril 2024



Des points de consensus

- Le maintien et le confortement de l'offre en commerces et services de proximité
- Le réaménagement des places de village : place de l'Aire, place de l'Eglise
- La réorganisation du stationnement en réduisant la place de la voiture dans le village.
- La sécurisation de la traversée du village, et la création de cheminements doux sécurisés
- Le prolongement de la voie verte entre Durfort et Sauve

Des points de divergence qui font débat

- La création d'une zone artisanale, et sa localisation potentielle
- La localisation des zones futures d'habitat, et leur capacité d'accueil

Les axes du projet communal

Equilibre et dynamisme

ORIENTATION 1 – ASSURER LE MAINTIEN D'UNE DYNAMIQUE VILLAGEOISE

Lien / Complémentarité

ORIENTATION 2 – CRÉER DU LIEN ET UNE COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES CENTRALITÉS VILLAGEOISES

Développement

ORIENTATION 3 – RENFORCER ET DIVERSIFIER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL

Qualité

ORIENTATION 4 – PRÉSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

Protection et résilience

ORIENTATION 5 – PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

ORIENTATION 1

ASSURER LE MAINTIEN D'UNE DYNAMIQUE VILLAGEOISE

- **OBJECTIF 1 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE**
- **OBJECTIF 2 : ACCROÎTRE ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS**
- **OBJECTIF 3 : PERMETTRE UNE DENSIFICATION ADAPTÉE DES ESPACES BÂTIS ET FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN**
- **OBJECTIF 4 : LIMITER LES SECTEURS D'EXTENSION URBAINE ET ENCADRER LEUR AMENAGEMENT**



OBJECTIF 1

MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE



- ✓ Une trajectoire d'évolution démographique en adéquation avec les capacités d'accueil du territoire et les exigences réglementaires.
- ✓ Un objectif de croissance **de 0,7%/an d'ici 2035** en cohérence avec les objectifs du SCOT Piémont Cévenol.
 - ✓ **Maintien du caractère rural et villageois avec un peu plus de 800 habitants à horizon 2035.**
- ✓ Offrir les conditions d'accueil de jeunes ménages pour maintenir la dynamique villageoise.
- ✓ Prendre en compte et anticiper l'évolution de la structure démographique dans la définition des besoins en logements, services et équipements.

OBJECTIF 2

ACCROÎTRE ET DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS



- ✓ **Produire à minima 30 logements sur la période 2024-2035**
- ✓ Garantir une mixité sociale et générationnelle sur le territoire.
- ✓ Permettre aux habitants d'évoluer dans leur parcours résidentiel (typologie, statut et taille de logement adaptés).
- ✓ Diversifier le parc de logements, produire des logements de tailles et de gammes variées;

OBJECTIF 3

PERMETTRE UNE DENSIFICATION ADAPTÉE DES ESPACES BÂTIS ET FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

- ✓ **Permettre une densification douce et adaptée des tissus pavillonnaires** en prenant en compte les enjeux écologiques et paysagers.
- ✓ **Encourager la réhabilitation des logements vacants et vétustes** (noyau villageois historique, hameau de Saint Martin-de-Sossenac...).
- ✓ Permettre, de manière encadrée, les transformations du bâti existant dans les noyaux urbains historiques en cohérence avec le maintien des caractéristiques patrimoniales.
- ✓ **Poursuivre la politique d'acquisitions foncières**, notamment sur les logements vacants et les bâtis mutables, afin de proposer une offre en logements complémentaire pour les jeunes ménages.

Réinvestissement urbain = 15
logements à horizon PLU
*Environ 45% de la production
nouvelle*



OBJECTIF 4

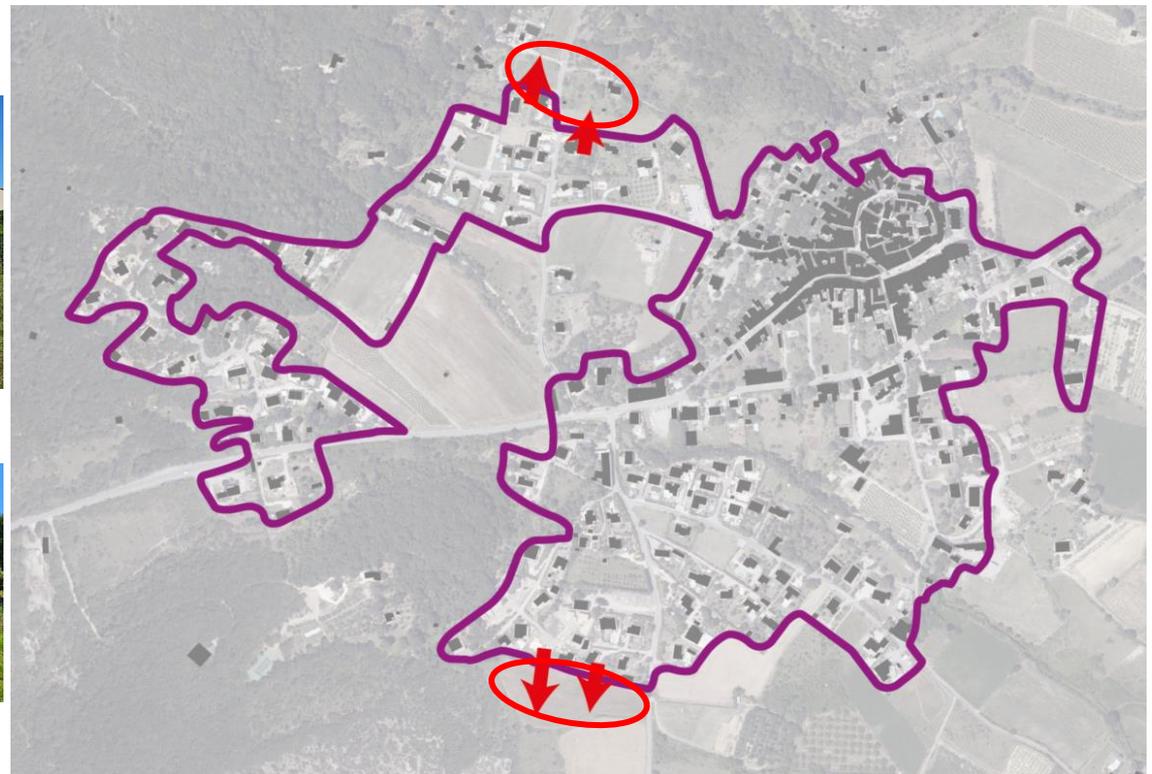
LIMITER LES SECTEURS
D'EXTENSION URBAINE ET
ENCADRER LEUR
AMENAGEMENT

- ✓ Prendre en compte les problématiques foncières dans la délimitation des secteurs de développement urbain :
 - le secteur du Perussier au Nord du village (chemin des Mines)
 - un secteur à l'entrée Sud du village le long de la route de Sauve.
- ✓ Encadrer l'aménagement des deux secteurs de développement urbain au travers d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Extension urbaine = environ 20 logements à horizon PLU
Environ 1 ha de foncier consommé

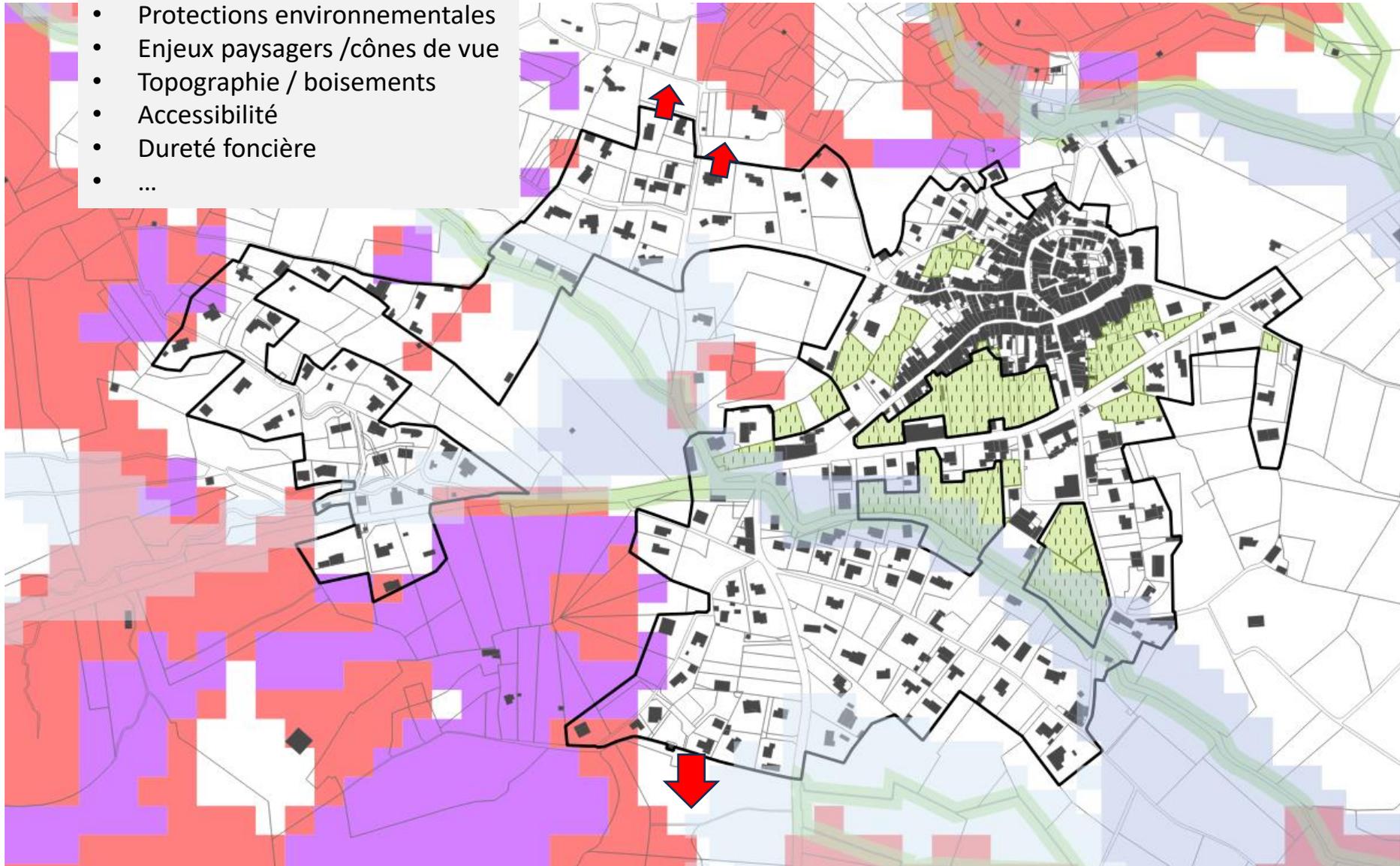


2 OAP



CHOIX DES SECTEURS D'EXTENSION URBAINE

- Obj. de consommation foncière
- Risques
- Protections environnementales
- Enjeux paysagers / cônes de vue
- Topographie / boisements
- Accessibilité
- Dureté foncière
- ...



OAP Sud - Route de Sauve



Les principes d'aménagement :

- Densité minimale de 17 log./ha (*comptabilité SCOT*).
- Habitat intermédiaire à l'Est du secteur de projet dans l'esprit d'un « grand mas » rappelant le bâti local traditionnel, signal architectural marquant l'entrée du village.
- Habitat individuel à dominante groupée sur la partie Ouest (« esprit hameau »).



Esquisse paysagère illustrant les principes d'aménagement

- Aménagement d'un accès unique via la RD (à préciser en concertation avec le CD30).
- Un principe de mail principal traité qualitativement en limitant l'aspect routier de la voie.
- Bouclage en cheminement doux avec le chemin des Chiffres
- Des parkings paysagers mutualisés et perméables.
- Reprise/entretien des fossés (nord/Sud) et dérivation du fossé au Nord.
- Valorisation patrimoniale du Mazet
- Traitement paysager des interfaces et prise en compte du risque incendie (+ respect des OLD).
- Rétention des eaux pluviales à l'échelle du projet.
- Intégration des principes du bioclimatisme dans les constructions et les aménagements.
- Préservation de la biodiversité locale (prise en compte de la TVB, préservation du fossé au Sud avec bande tampon inconstructible de 10m, limitation des espèces invasives).

Route de Sauve – un effet « signal » à l'entrée Sud du village La réinterprétation d'un vocabulaire architectural cévenol



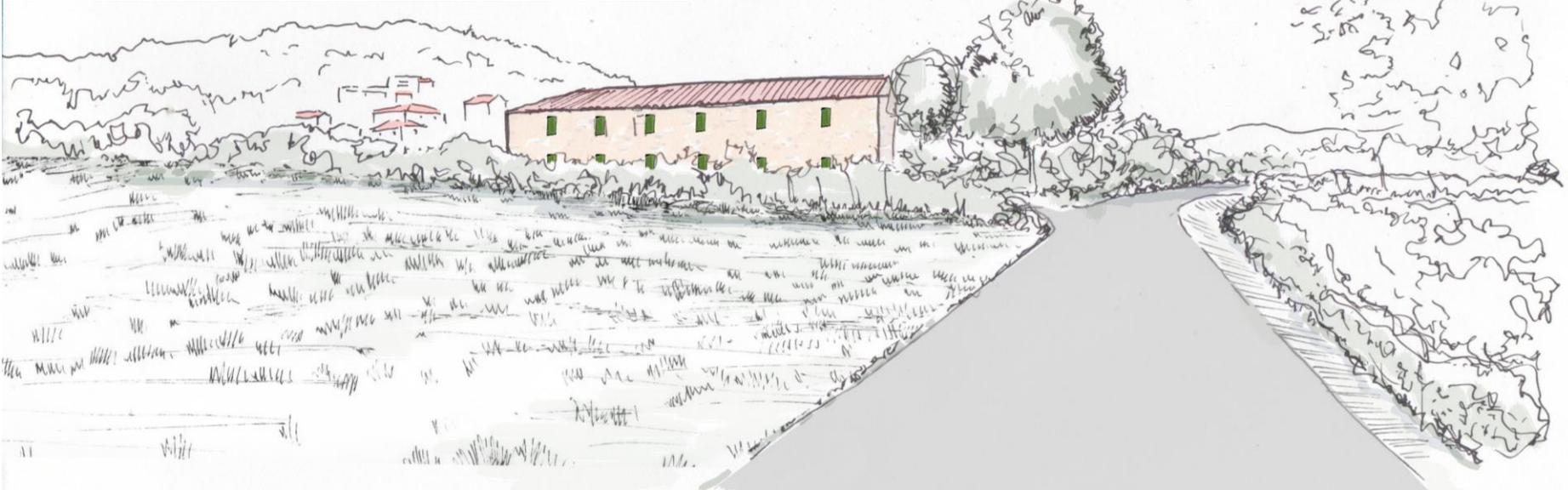
Soierie des Cévennes – Monoblet (30)

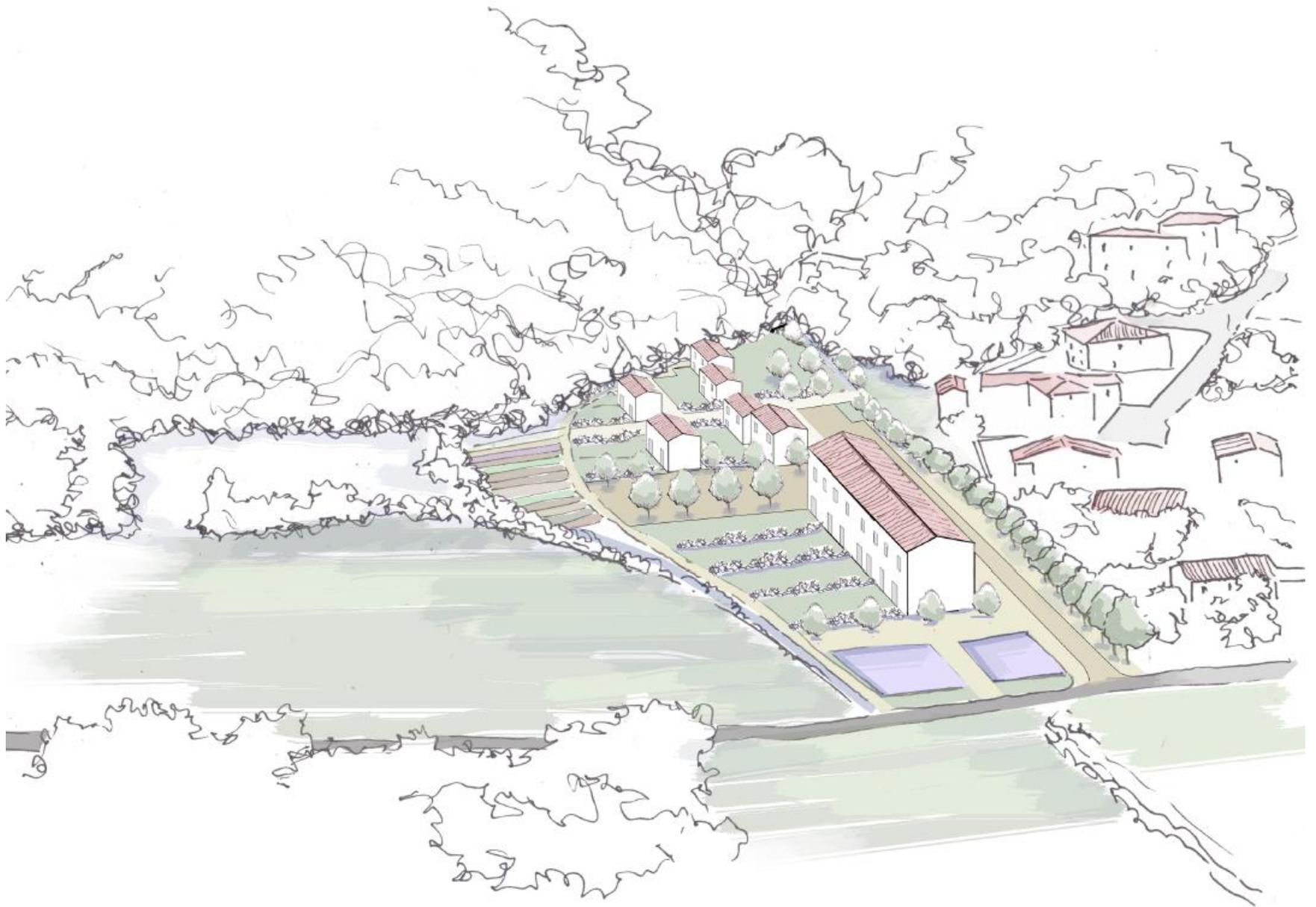


Entrée ouest de La Bastide d'Engras (30)



Principe des grands mas cévenols - Mialet (30)







OAP Nord Secteur du Perussier

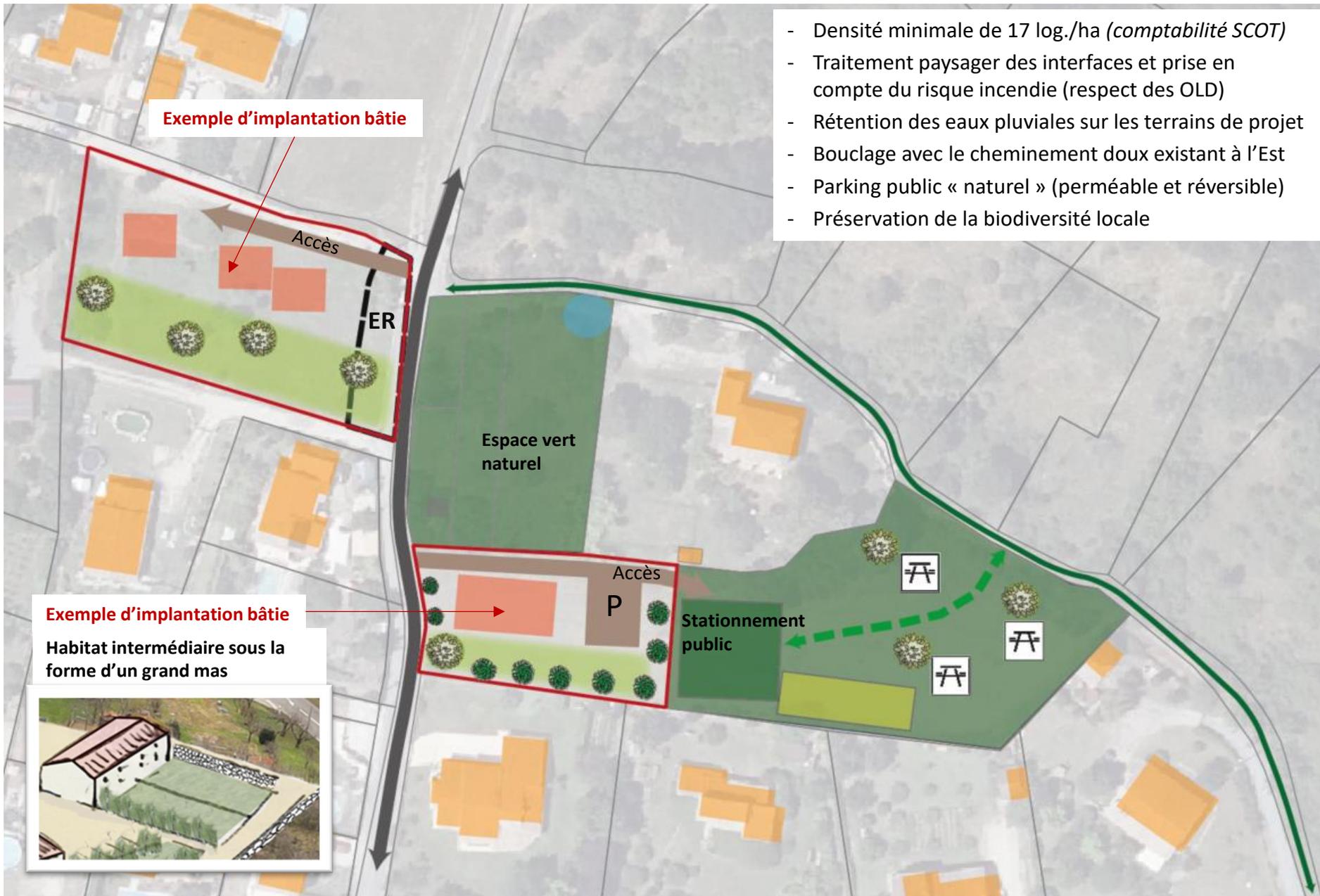


Exemple d'implantation bâtie

- Densité minimale de 17 log./ha (*comptabilité SCOT*)
- Traitement paysager des interfaces et prise en compte du risque incendie (respect des OLD)
- Rétention des eaux pluviales sur les terrains de projet
- Bouclage avec le cheminement doux existant à l'Est
- Parking public « naturel » (perméable et réversible)
- Préservation de la biodiversité locale

Exemple d'implantation bâtie

Habitat intermédiaire sous la forme d'un grand mas



O RIENTATION 2

CRÉER DU LIEN ET UNE COMPLÉMENTARITÉ ENTRE LES CENTRALITÉS VILLAGEOISES

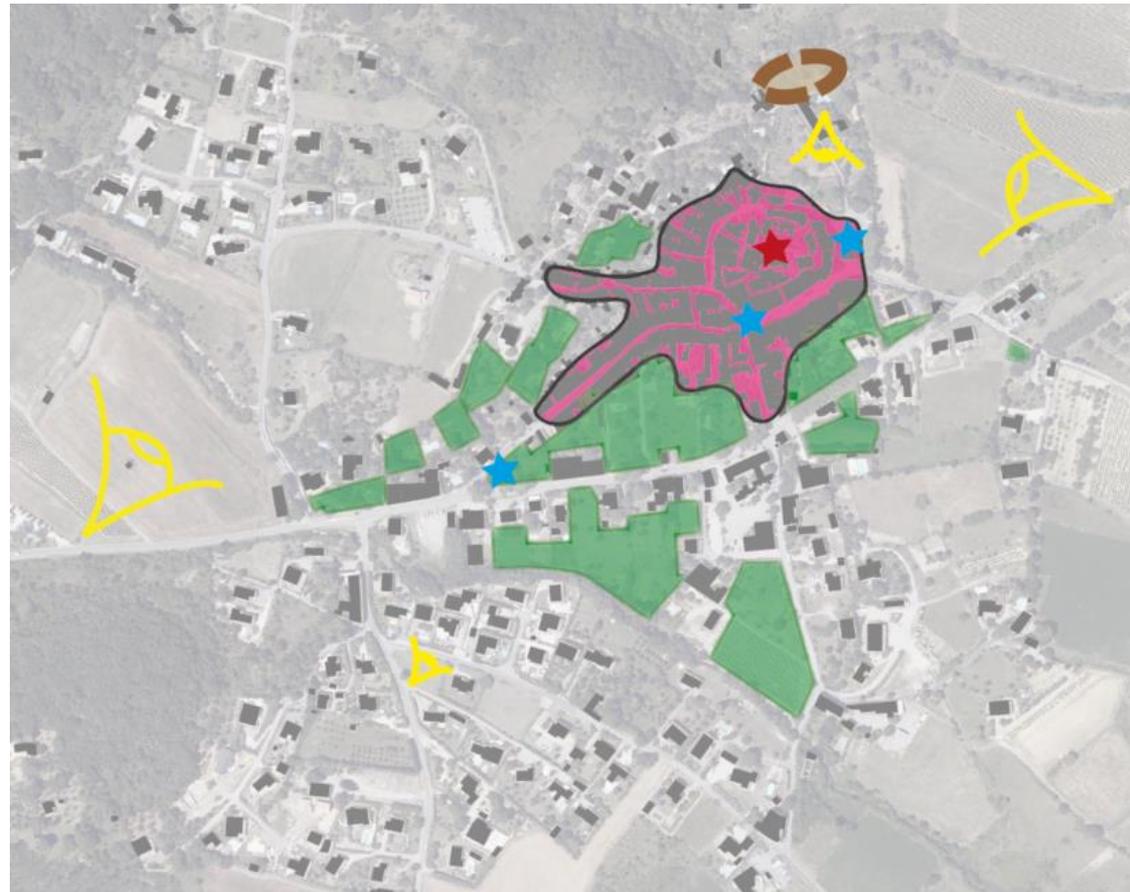
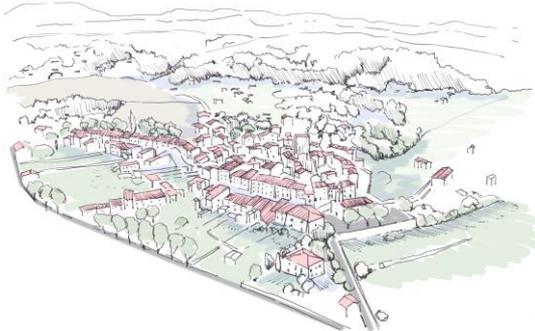
- **OBJECTIF 1 : REDYNAMISER ET METTRE EN VALEUR LE NOYAU VILLAGEOIS HISTORIQUE**
- **OBJECTIF 2 : AFFIRMER ET TRAITER LES ESPACES DE CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES AU NOYAU VILLAGEOIS HISTORIQUE**
- **OBJECTIF 3 : TRAVAILLER LES LIAISONS INTERQUARTIERS**



OBJECTIF 1

REDYNAMISER ET METTRE EN VALEUR LE NOYAU VILLAGEOIS HISTORIQUE

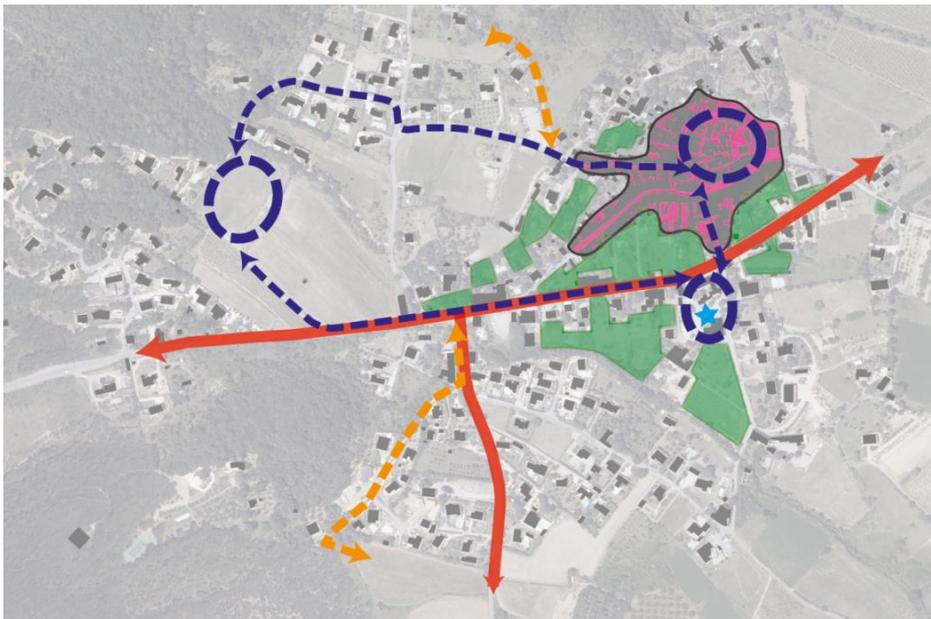
- ✓ Valoriser les qualités patrimoniales bâties et naturelles.
- ✓ Valoriser les espaces publics de centralité en lien avec l'activité touristique, repenser leurs usages et améliorer leur traitement urbain.
- ✓ Limiter l'usage de la voiture dans le noyau villageois historique, et réorganiser l'offre en stationnements périphérique.
- ✓ Promouvoir une cohérence architecturale globale
- ✓ Valoriser la place de l'Église comme lieu de vie et de rencontre



OBJECTIF 2

AFFIRMER ET TRAITER LES ESPACES DE CENTRALITÉS COMPLÉMENTAIRES AU NOYAU VILLAGEOIS HISTORIQUE.

- ✓ Requalifier l'espace public de la place des Aires afin de créer une véritable place de village, en lien avec les équipements présents en périphérie (espace mutualisé et polyvalent, réorganisation du stationnement....).
- ✓ Créer des liaisons urbaines entre le noyau villageois historique et la place de l'Aire (traitement urbain marquant les parcours piétons notamment par la rue de la Fontaine), traitement qualitatif de la traversée urbaine (en cours).
- ✓ Conforter le pôle d'équipements de plein air et de loisirs de Gargory comme un espace de centralité secondaire.



OBJECTIF 3

TRAVAILLER LES LIAISONS INTERQUARTIERS

- ✓ Sécuriser l'accessibilité via les modes doux au secteur d'équipements sportifs de Gargory
- ✓ Traiter la traversée urbaine de la route départementale (en cours).
- ✓ Poursuivre le maillage de la zone urbaine en cheminements doux;
- ✓ Mailler les secteurs d'extension avec le village en cheminements doux.

O RIENTATION 3

RENFORCER ET DIVERSIFIER LE TISSU ÉCONOMIQUE LOCAL

- OBJECTIF 1 : MAINTENIR UNE OFFRE EN COMMERCES ET SERVICES DE PROXIMITÉ
- OBJECTIF 2 : DÉVELOPPER ET STRUCTURER L'OFFRE TOURISTIQUE
- OBJECTIF 3 : PRÉSERVER LE POTENTIEL AGRICOLE



OBJECTIF 1

MAINTENIR UNE OFFRE EN COMMERCE ET SERVICES DE PROXIMITÉ

- ✓ Soutenir la création d'emplois afin de maintenir un dynamisme économique communal et limiter les flux de déplacements domicile-travail vers les polarités alentours.
- ✓ Assurer le maintien des commerces de proximité en règlementant les changements de destination.
- ✓ Maintenir une offre en équipements et services adaptée à la taille de la commune
- ✓ Adapter les équipements existants afin de répondre aux besoins des associations et des citoyens.
- ✓ Mettre en place les conditions d'accueil de nouveaux porteurs de projets en matière de commerces, services, artisanat afin de répondre à la demande locale.
- ✓ Prévoir la réalisation d'un espace de coworking.



OBJECTIF 2

DÉVELOPPER ET STRUCTURER L'OFFRE TOURISTIQUE

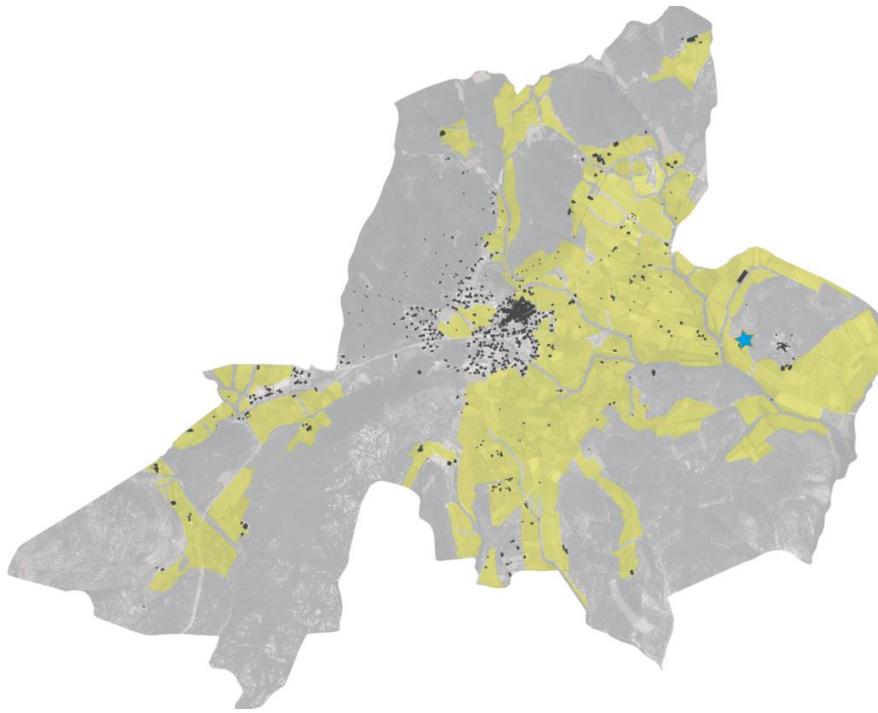
- ✓ S'inscrire dans une stratégie globale de développement touristique à l'échelle du village, et du grand territoire.
- ✓ Créer des emplois locaux en s'appuyant sur le potentiel de développement touristique.
- ✓ S'appuyer sur l'histoire locale pour développer une offre touristique globale : l'histoire des Huguenots, projets liés à la découverte du mammoth, mise en valeur de la circulade d'origine médiévale ...
- ✓ Mettre en lien les éléments patrimoniaux et touristiques, notamment par la mise en place de circuits de découverte (château, église, temple, circulade, faubourgs, moulins, ...).
- ✓ Valoriser le château, rechercher un usage public de ce patrimoine bâti particulièrement remarquable permettant de constituer un usage au cœur de la circulade.
- ✓ Travailler sur la sécurisation et la valorisation du site de la Rouquette en tant qu'espace vert patrimonial.
- ✓ S'appuyer sur les parcours de découverte portés par la Communauté de Communes (GR 63 en continuité de la Voie Verte, ...), relier la voie verte à Durfort afin d'accéder aux chemins de randonnée gérés par la CCPC.



OBJECTIF 3

PRÉSERVER LE POTENTIEL AGRICOLE

- ✓ Préserver les espaces agricoles, en particulier les terres à fort potentiel agricole, et les secteurs de pâturage
- ✓ Prendre en compte les projets de développement des exploitations agricoles, et permettre leur diversification (agritourisme...).
- ✓ Favoriser l'accueil de jeunes agriculteurs en tenant compte des problématiques d'eau.
- ✓ Soutenir l'activité agricole locale; Valoriser les produits locaux en s'appuyant notamment sur les signes de qualité et développer les circuits courts.
- ✓ Valoriser la présence de la cave coopérative sur le territoire, promouvoir les produits locaux.



O RIENTATION 4

PRÉSERVER UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ

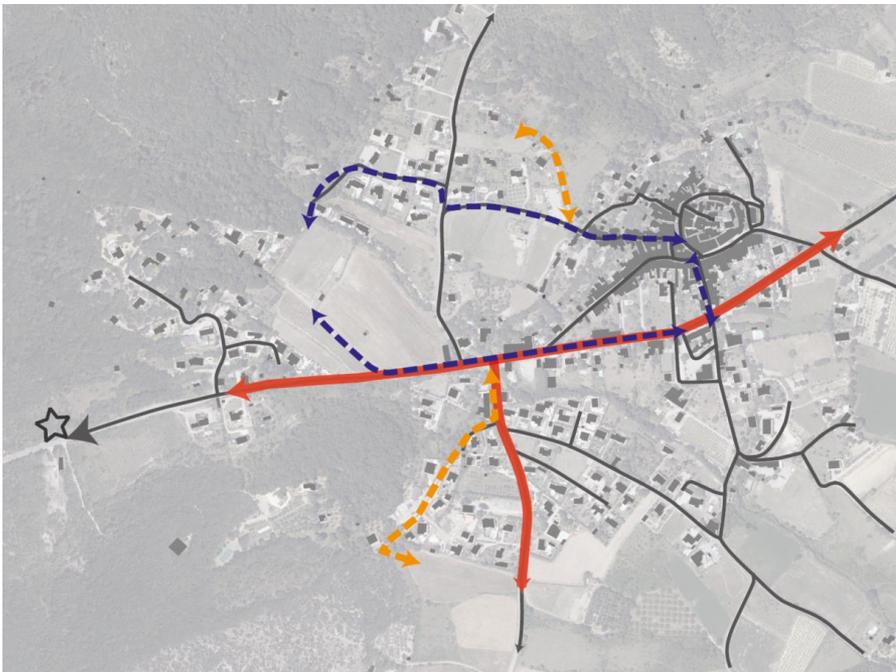
- OBJECTIF 1 : APAISER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS
- OBJECTIF 2 : PRÉSERVER LES RICHESSES NATURELLES PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES
- OBJECTIF 3 : PRÉSERVER ET VALORISER LES QUALITÉS PATRIMONIALES BATIES



OBJECTIF 1

APAISER ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS

- ✓ Apaiser les déplacements dans le village et réduire la place de la voiture
- ✓ Organiser un stationnement adapté aux besoins des usagers (habitants, travailleurs, visiteurs) en lien avec le traitement des espaces publics.
- ✓ Etudier des zones piétonnes dans le cœur du village (circulade...)
- ✓ Mailler les zones urbaines en cheminements doux. Poursuivre l'aménagement d'itinéraires piétons et cyclables complémentaires à ceux déjà existants;
- ✓ Accompagner le développement des transports en commun avec les différentes autorités organisatrices de mobilité.
- ✓ Prévoir et identifier des espaces de covoiturage complémentaires, notamment à l'entrée du village le long de la route de Saint-Hippolyte-du-Fort.



OBJECTIF 2

PRÉSERVER LES RICHESSES NATURELLES PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES

- ✓ Protéger les espaces remarquables et caractéristiques du grand paysage.
- ✓ Protéger les espaces paysagers non bâtis au sein de la zone urbaine qui encadrent la circulade et permettent sa lisibilité (jardins et boisements remarquables ...).
- ✓ Travailler les interfaces entre les espaces urbains et le paysage naturel et agricole.
- ✓ Préserver et valoriser les éléments de patrimoine rural (architectural et paysager).
- ✓ Considérer les espaces paysagers sensibles comme des éléments du patrimoine à préserver : plaine agricole et ouverte, coteaux boisés, coupures vertes, entrée de village Est.
- ✓ Maintenir et valoriser les points de vue remarquable sur le village et les paysages.

OBJECTIF 3

PRÉSERVER ET VALORISER LES QUALITÉS PATRIMONIALES BÂTIES

- ✓ Traiter les espaces publics, et valoriser les qualités patrimoniales bâties du village et du hameau de Saint-Martin de Sossenac.
- ✓ Conserver l'identité et le caractère du village médiéval notamment par la mise en valeur des espaces publics situés autour de la circulade.
- ✓ Requalifier et traiter de manière plus qualitative les entrées de ville.
- ✓ Préserver les éléments identitaires du centre ancien, en particulier la silhouette du village et les jardins qui prolongent la circulade.
- ✓ Promouvoir une cohérence architecturale globale permettant d'éviter l'effet d'addition d'écritures architecturales disjointes.
- ✓ Préserver les éléments de petit patrimoine.



O RIENTATION 5

PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET PROMOUVOIR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

- **OBJECTIF 1 : PROMOUVOIR UN URBANISME PLUS DURABLE ET MIEUX ADAPTÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE**
- **OBJECTIF 2 : PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET LES RESSOURCES NATURELLES**
- **OBJECTIF 3 : PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES**
- **OBJECTIF 4 : LIMITER LES NUISANCES ET POLLUTIONS**



OBJECTIF 1

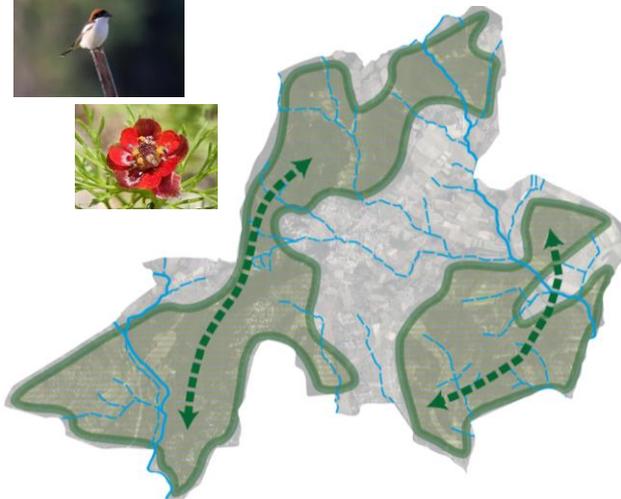
PROMOUVOIR UN URBANISME PLUS DURABLE ET MIEUX ADAPTÉ AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- ✓ Limiter l'étalement urbain, et anticiper les effets du changement climatique dans les projets urbains. Appliquer les principes du bioclimatisme.
- ✓ Prévoir une rénovation énergétique des bâtiments communaux. Accroître l'utilisation des énergies renouvelables dans les équipements et services publics.
- ✓ Permettre l'implantation de projets photovoltaïques sur les zones d'accélération retenues par la commune, et notamment sur le site de l'ancienne décharge.
- ✓ Encourager le recours aux énergies renouvelables sur les espaces bâtis dans la mesure où il est compatible avec la préservation du cadre urbain, paysager et environnemental.
- ✓ Créer de bornes de recharge pour les véhicules électriques.



OBJECTIF 2

PRÉSERVER LA BIODIVERSITÉ ET LES RESSOURCES NATURELLES

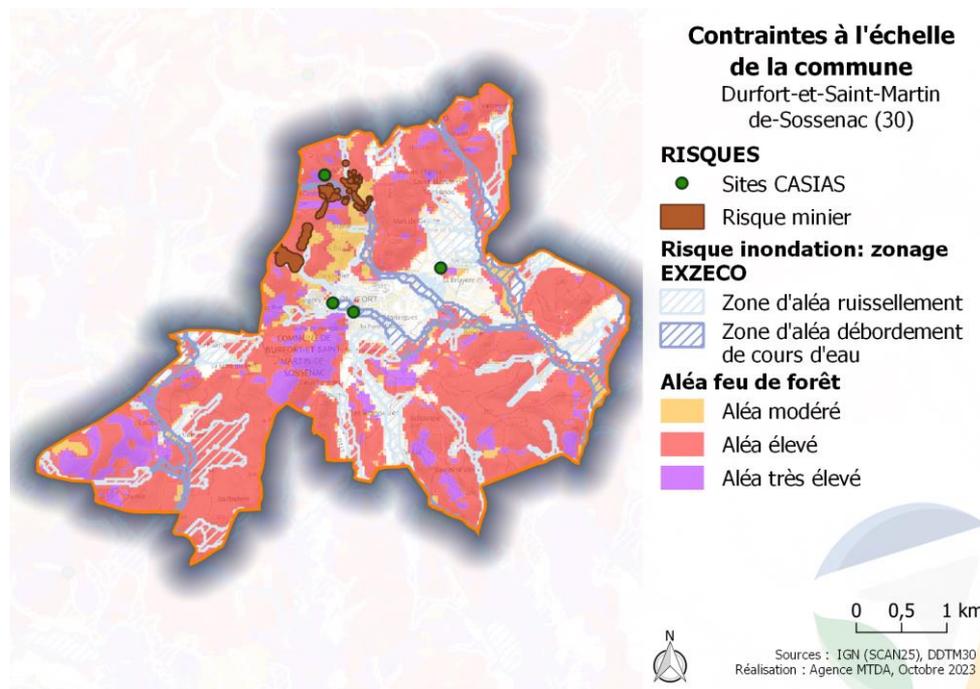


- ✓ Préserver les réservoirs de biodiversité, la mosaïque de milieux forestiers, ouverts, humides, support de la trame verte et bleue communale.
- ✓ Préserver des éléments arborés en milieux urbains et agricoles (haies, alignements d'arbres, bosquets), supports des continuités écologiques. Préserver la dominante végétale des espaces urbains.
- ✓ Encourager une agriculture durable et respectueuse de l'environnement, afin de favoriser la biodiversité agricole.
- ✓ Préserver le réseau hydrographique et ses milieux annexes (ripisylves et zones humides : plan d'eau de Montuzargues, ripisylve du Crioulon, le Vidourle et ses affluents, mare de Vibrac...), support de la trame bleue, et améliorer la qualité des cours d'eau (notamment le ruisseau de Crioulon).
- ✓ Assurer la protection de la ressource en eau (quantitative et qualitative). Réduire les pressions de prélèvements et de rejets sur les ressources en eau, superficielles et souterraines par un aménagement urbain raisonné. Favoriser la récupération des eaux de pluie.
- ✓ Limiter le développement de nouvelles espèces invasives et maîtriser celles déjà présentes.
- ✓ Poursuivre la modernisation du parc d'éclairage public et adapter l'éclairage nocturne des futurs aménagements afin de limiter la pollution lumineuse qui impacte la faune et la biodiversité en général.

OBJECTIFS 3 et 4

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LIMITER LES NUISANCES ET POLLUTIONS

- ✓ Protéger les personnes et les biens contre l'ensemble des risques naturels et technologiques, et prendre en compte les secteurs à risques identifiés dans le PLU.
- ✓ Réduire le risque de ruissellement et limiter l'imperméabilisation des sols; Mettre en place d'une gestion des eaux pluviales efficace dans les nouveaux aménagements.
- ✓ Prendre en compte les risques sanitaires et environnementaux liés à la présence d'anciennes exploitations minières au Nord de la commune.



- ✓ Prévoir un développement communal cohérent avec la capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement.
- ✓ Limiter les risques de pollution liés à l'assainissement des eaux usées avec des systèmes d'assainissement conformes.
- ✓ Poursuivre la modernisation et la sécurisation du réseau d'eau potable.
- ✓ Maintenir une collecte et un traitement des déchets en adéquation avec les besoins du territoire.

Merci pour votre attention