

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### Révision du PLUi

Arrêtée le :

14 mai 2025

Approuvée le :



VISA

Date : le 15 mai 2025



Le Président,  
Francis CHABALIER

### Rapport de présentation

Tome 7 : Résumé non technique du PLUi arrêté  
en Conseil communautaire en date du 15 mai 2025

2.1

Envoyé en préfecture le 04/06/2025

Reçu en préfecture le 04/06/2025

Publié le 10/06/2025



ID : 048-200006930-20250514-2025\_033B-AU

<i>Introduction</i>	4
<b>1. Le contexte actuel</b>	<b>4</b>
<b>2. Les objectifs poursuivis</b>	<b>4</b>
<i>1. Coordonnées du Maître d'ouvrage</i>	7
<i>2. Objet de l'enquête</i>	8
<b>2.1. Procédure</b>	<b>8</b>
<b>2.2. Composition du dossier de PLUi</b>	<b>9</b>
<b>2.3. Contenu des pièces du dossier de PLUi</b>	<b>10</b>
<i>3. Caractéristiques les plus importantes du projet</i>	15
<b>3.1. Enjeux et principales orientations</b>	<b>15</b>
<b>3.2. Principales évolutions avec le document d'urbanisme existant</b>	<b>27</b>
<b>3.3. Comparaison des résultats du projet de PLUi avec le PADD</b>	<b>37</b>
<b>3.4. Bilan en termes de consommation de l'espace</b>	<b>42</b>
<b>3.5 Autres éléments de zonage</b>	<b>45</b>
<i>4. Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu</i>	55
<b>4.1. Cadre réglementaire</b>	<b>55</b>
<b>4.2. Compatibilité avec les documents supra communaux</b>	<b>56</b>
<b>4.3. Impacts prévisibles sur l'environnement</b>	<b>57</b>
<b>4.4. Analyse des incidences du PLUi sur l'environnement</b>	<b>57</b>
<i>5. Méthodologie de travail</i>	63
<b>5.1 Projet de révision du PLUi</b>	<b>63</b>
<b>5.2 Evaluation des incidences sur l'environnement</b>	<b>64</b>

# Introduction

La Communauté de Communes du Haut Allier Margeride a été créée le 1er Janvier 2007. Neuf communes formaient alors la Communauté de Communes : Auroux, Chastanier, Cheylard l'Eveque, Fontanes, Langogne, Luc, Naussac, Rocles, Saint-Flour-de-Mercoire.

Le PLUi de l'intercommunalité a été approuvé le 20 février 2014 par délibération du conseil communautaire.

Le 1er janvier 2016, les communes de Fontanes et de Naussac fusionnent pour constituer Naussac-Fontanes.

Le 1er janvier 2017, les communes de Chambon-le-Château, Laval-Atger, Saint-Bonnet-de-Montauroux et Saint-Symphorien rejoignent la Communauté de Communes par arrêté préfectoral. Les communes de Laval-Atger et Saint-Bonnet-de-Montauroux fusionnent pour constituer Saint-Bonnet-Laval à cette même date.

Le 1er janvier 2019 ce sont les communes de Chambon-le-Château et Saint-Symphorien fusionnent pour constituer Bel-Air-Val-d'Ance.

Actuellement la Communauté de Communes est constituée de dix

communes : Auroux, Bel-Air-Val-d'Ance, Chastanier, Cheylard-l'Evêque, Langogne, Luc, Naussac-Fontanes, Rocles, Saint-Bonnet-Laval, Saint-Flour-de-Mercoire.

Une étude a récemment démontré que le Lac de Naussac a une surface inférieure à 1 000 hectares, conséquence de quoi, la Loi Littoral ne s'applique pas à l'urbanisme local.

L'intercommunalité a donc souhaité engager la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), en prenant en considération, l'élargissement du périmètre de la Communauté de communes, la mesure du lac de Naussac et la non-application de la Loi Littoral mais également les évolutions législatives et réglementaires récentes.

La révision générale du PLUi a été prescrite par délibération du Conseil communautaire en date du 07 juillet 2022.

## 1. LE CONTEXTE ACTUEL

L'objectif est de réviser en totalité le PLUi de l'intercommunalité en prenant en compte la réglementation actuelle notamment :

- **La Loi Montagne**

Les 10 communes de la Communauté de Communes sont situées en zone dite «de Montagne» identifiées par la Loi du même nom. Cette Loi vise à préserver le territoire en tant que qualité du bâti, des espaces naturels et des paysages. L'article L122-5 du Code de l'Urbanisme précise que : «L'urbanisation soit réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes».

- **La Loi Climat et Résilience**

La Loi Climat et Résilience du 22 Août 2021 renforce les objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols dans les documents d'urbanisme. Ces objectifs doivent être fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ils doivent notamment prévoir une diminution du rythme de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers en vue d'atteindre le zéro artificialisation nette en 2050.

## 2. LES OBJECTIFS POURSUIVIS

La révision générale du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal a pour objectifs de :

- Prendre en compte de l'étude de mesure du Lac de Naussac ayant conclu à une surface inférieure à 1000 hectares, seuil au-dessous duquel la Loi Littoral ne s'applique pas,
- Elargir le périmètre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'ensemble du territoire de l'EPCI suite à la modification du périmètre de la Communauté de communes du Haut Allier au 1er janvier 2017,
- Rendre compatible le PLUi avec les évolutions législatives et réglementaires,
- Assurer une évolution maîtrisée, organiser et durable du territoire,
- Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire,
- Renforcer l'attractivité du territoire.

L'élaboration du PLUi sur le territoire communautaire doit permettre de traduire la stratégie territoriale apportant une réponse aux besoins des habitants,

assurant la qualité architecturale, urbaine et paysagère du territoire et la préservation de ses richesses environnementales.

Le présent résumé non technique est élaboré conformément à l'article R151-3 du Code de l'urbanisme : « *Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation : [...] comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.* »

Le résumé non technique du projet d'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride est également un guide à l'attention des personnes venant consulter le dossier soumis à l'enquête publique.

Il comprend :

- Les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme,
- L'objet de l'enquête,
- Les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme,
- Et présente un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu.

## **Quelques précisions concernant l'enquête publique...**

Selon l'article R123-8 du Code de l'Environnement, le résumé non technique doit comporter la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.

### Selon, l'article L153-19 du CU

« Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1<sup>er</sup> du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale. »

### Selon, l'article R153-8 du CU

« Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

*Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par le préfet. »*

### Selon, l'article L153-21 du CU

« A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :

1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, après que l'avis des communes sur le plan de secteur qui couvre leur territoire a été recueilli ;

2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8. »

### Selon, l'article L153-22 du CU

« Le plan local d'urbanisme intercommunal approuvé est tenu à la disposition du public. »

# 1. Coordonnées du Maître d'ouvrage



Le maître d'ouvrage est la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride  
Tel. : 04 66 46 80 75  
Quai du Langouyrou  
48 300 LANGOGNE

L'élaboration du PLUi a été réalisée sous l'autorité de Monsieur Francis CHABALIER,  
Président de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride,  
avec la participation des élus référents de l'ensemble des communes du territoire.

Le dossier a été réalisé par le bureau d'études OC'TÉHA (mandataire) :



OC'TÉHA  
31 avenue de la Gineste  
12000 RODEZ  
Mail : [contact@octeha.fr](mailto:contact@octeha.fr)  
Tél : 05 65 73 56 05

Autres membres du groupement d'étude :

CERMECO : Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale



Copage :  
Diagnostic intercommunal agricole



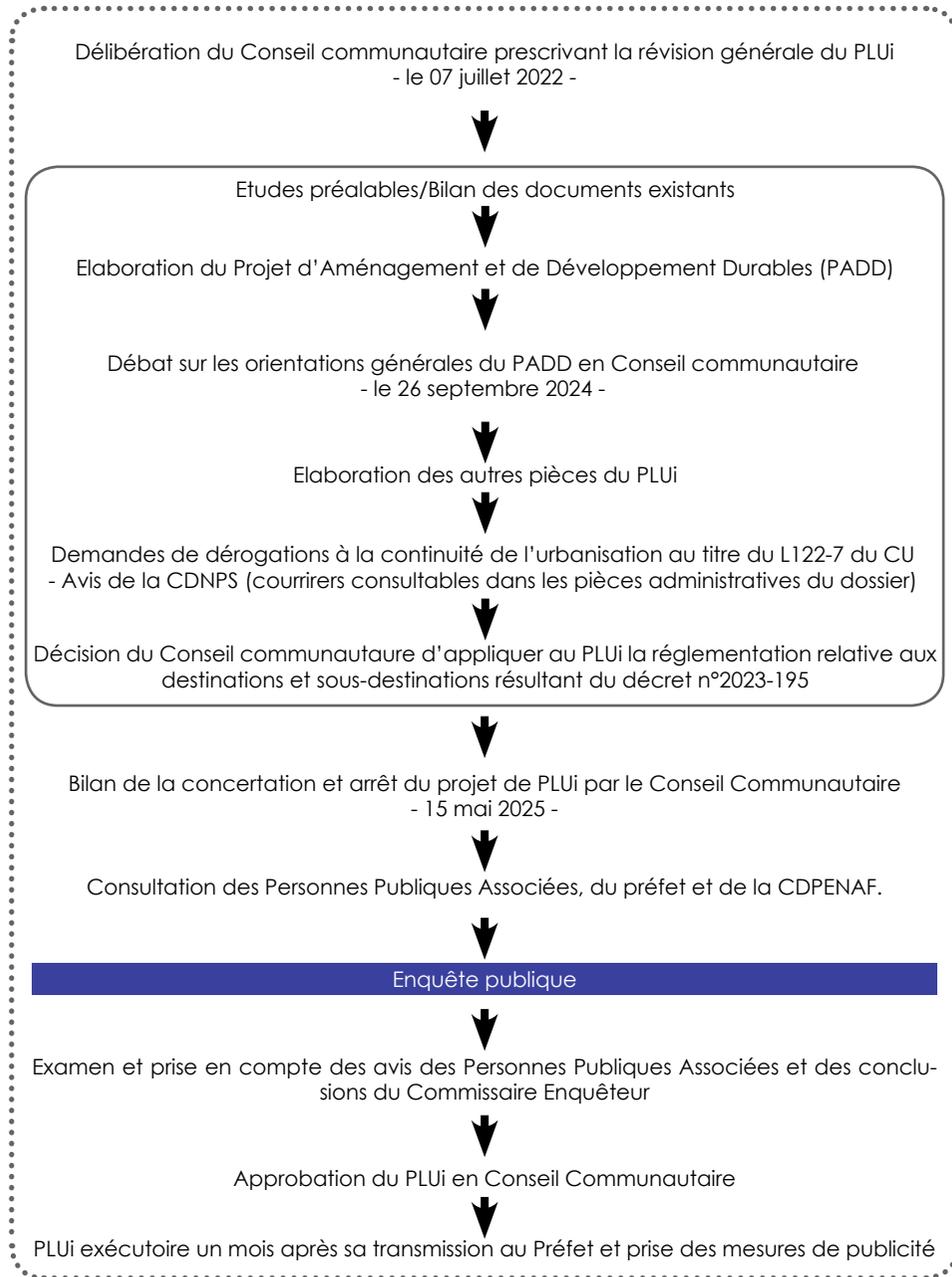
# 2. Objet de l'enquête

Le présent résumé non technique porte sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride arrêté le 15 mai 2025 par délibération du Conseil communautaire.

## 2.1. PROCÉDURE

La procédure de révision générale du PLUi est encadrée par les articles L151-1 et suivants et R151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Elle peut se schématiser ainsi (cf schéma ci-contre) :



*Etudes et concertation  
 La concertation a été réalisée selon les modalités retenues dans la délibération de prescription de la procédure  
 (cf. pièce 1.2 du dossier de PLUi : Bilan de la concertation)*

## **2.2. COMPOSITION DU DOSSIER DE PLUI**

Le dossier soumis à enquête publique comporte :

- Un résumé non technique ;
- Les avis rendus lors de la phase de consultation des Personnes Publiques Associées, du Préfet et de la CDPENAF ;
- Le projet de PLUi de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride tel qu'arrêté en Conseil communautaire du 15 mai 2025 et comportant les pièces suivantes :

### **COMPOSITION DU DOSSIER**

#### **Pièce N°1 – PIÈCES ADMINISTRATIVES**

Pièce N°1.1 – Documents administratifs

Pièce N°1.2 – Bilan de la concertation

Pièce N°1.3 – Avis des Personnes Publiques associées

#### **Pièce N°2 – RAPPORT DE PRESENTATION**

Pièce N°2.1 – Rapport de présentation

Pièce N°2.2 – Annexes au rapport de présentation

Annexe 2.2.1 : Fiches-secteurs

Annexe 2.2.2 : Demandes de dérogation à la continuité de l'urbanisation au titre de l'article L122-7 du Code de l'urbanisme

Annexe 2.2.3 : Demande de dérogation au titre des articles L142-4 et L142-5 du Code de l'urbanisme

Annexe 2.2.4 : Diagnostic agricole (Copage)

Annexe 2.2.5 : Evaluation environnementale (CER-MECO)

Annexe 2.2.6 : Etude des capacités de mutation et de densification

#### **Pièce N°3 – PADD ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Pièce N°3.1 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièce N°3.2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

#### **Pièce N°4 – DOCUMENTS GRAPHIQUES**

#### **Pièce N°5 – REGLEMENT**

Pièce N°5.1 – Règlement

Pièce N°2.2 – Annexes au règlement

Annexe ayant une portée réglementaire :

Annexe 5.2.1 : Liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental, selon le titre 2 - 5 du règlement

Annexe 5.2.2 : Préconisation pour les nouvelles plantations

Annexe 5.2.3 : Les STECAL - Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Annexes informatives :

Annexe 5.2.4 : Principes de conception des constructions, de leurs annexes et clôtures pour une bonne insertion dans le contexte environnant

Annexe 5.2.5 : Principes d'implantation des constructions dans la pente

#### **Pièce N°6 – ANNEXES**

Pièce N°6.1 – Servitudes d'utilité publiques

Pièce N°6.2 – Eau potable

Pièce N°6.3 – Assainissement

Pièce N°6.4 – Ordures Ménagères

Pièce N°6.5 – Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (Lozère)

Pièce N°6.6 – Chemins de Randonnée

Pièce N°6.7 – Carrière

Pièce N°6.8 – Taxes d'aménagement

Pièce N°6.9 – Risques naturels et technologiques

Pièce N°6.10 – Secteurs soumis à permis de démolir

## **2.3. CONTENU DES PIÈCES DU DOSSIER DE PLUi**

### **Pièce 1 : Pièces administratives**

#### **Pièce 1.1 : documents administratifs**

Comprend les délibérations de : lancement de la procédure (prescription de l'élaboration du PLUi), de débat sur le PADD, d'application au PLUi de la réglementation relative aux destinations et sous-destinations résultant du décret n°2023-195 et d'arrêt du projet de PLUi. Comprend également les comptes rendus des réunions réalisées au cours de la procédure, notamment celle du lancement de la procédure, et celles de présentation du diagnostic, du PADD et du projet de PLUi avant arrêt.

#### **Pièce 1.2 : Bilan de la concertation (Article L103-6 du Code de l'Urbanisme)**

Comprend un récapitulatif de la concertation : articles de presse, articles ou informations publiées sur le site internet de la collectivité, affiches, photos des réunions publiques, etc.

#### **Pièce 1.3 : Avis des personnes publiques (Article R123-8 du Code de l'Environnement)**

Les personnes publiques sont associées tout au long de la procédure de révision

du PLUi, lors d'échanges de travail informels et des commissions des personnes publiques associées (*cf comptes-rendus pièce 1.1*). Elles sont ensuite consultées sur le projet de PLUi arrêté, pendant une période pouvant aller jusqu'à 4 mois après arrêt du projet par la Communauté de Communes.

Cette consultation précède l'enquête publique. Les avis sont joints au dossier présenté au public. Toutefois, aucune modification du dossier n'a été apportée avant la fin de l'enquête publique.

### **Pièce 2 : Rapport de présentation**

#### **Pièce 2.1 : Rapport de Présentation (Article L151-4 du Code de l'Urbanisme)**

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricole, de développement forestier,

d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du plan et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Le rapport de présentation (*article R151-1*

du Code de l'Urbanisme) :

- 1) Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L153-27 à L153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
- 2) Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L151-4 ;
- 3) Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Le rapport de présentation (*article R151-2 du Code de l'Urbanisme*) comporte les justifications de :

- 1) La cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation avec les orientations et objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;

- 2) La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3) La complémentarité de ces dispositions avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) mentionnées à l'article L151-6 ;
- 4) La délimitation des zones prévues par l'article L151-9 ;
- 5) L'institution des zones urbaines prévues par l'article R151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L151-41 ;
- 6) Toute autre disposition du plan local d'urbanisme intercommunal pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation (*article R151-3 du Code de l'Urbanisme*):

- 1) Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2) Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3) Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences

- Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4) Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
  - 5) Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
  - 6) Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
  - 7) Comprend un résumé non technique

des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme intercommunal, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Le rapport de présentation (*article R151-4 du Code de l'Urbanisme*) identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L153-29.

Dans le cadre du PLUi de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride, le rapport de présentation est composé de 7 tomes:

- \* Tome 1 : Bilan de l'existant et analyse des besoins
- \* Tome 2 : Analyse paysagère, patrimoniale et armature urbaine
- \* Tome 3 : Etat initial de l'environnement
- \* Tome 4 : Justifications du projet de PLUi

- \* Tome 5 : Analyse des incidences du PLUi sur l'environnement et mesures compensatoires envisagées
- \* Tome 6 : Indicateurs de suivi et d'évaluation pour l'analyse des résultats d'application du PLUi
- \* Tome 7 : Résumé non technique

- Pièce 2.2 : Annexes au rapport de Présentation.

Annexe 2.2.1 : Fiches-secteurs

Annexe 2.2.2 : Demandes de dérogation à la continuité de l'urbanisation au titre de l'article L122-7 du Code de l'urbanisme

Annexe 2.2.3 : Demande de dérogation au titre des articles L142-4 et L142-5 du Code de l'urbanisme

Annexe 2.2.4 : Diagnostic agricole (Coppage)

Annexe 2.2.5 : Evaluation environnementale (CERMECO)

Annexe 2.2.6 : Etude des capacités de mutation et de densification

### **Pièce 3 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

- Pièce 3.1 : le PADD (Article L151-5 du Code de l'Urbanisme)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit :

- 1) Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2) Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment

paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

- Pièce 3.2 : les OAP, pièces opposables du PLUi (Articles L151-6 du Code de l'Urbanisme)

Dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles sont opposables et tout projet doit être compatible avec les principes énoncés.

### **Pièce 4 : Plans de zonage,**

Pièces opposables du PLUi (Articles R151-9 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Documents graphiques découpant le territoire intercommunal en zones réglementées pour l'occupation et l'utilisation des sols.

Cette pièce se compose de plusieurs fichiers : à savoir un par commune. Pour chacune d'entre elles, il s'agit de :

- Un plan à échelle variable permettant de visualiser le zonage de l'intégralité de la commune,

- Un ou plusieurs plans des zones constructibles - échelles, 1/750, 1/1000, 1/1500, 1/2000 ou 1/4500 (bourg de Langogne).

### **Pièce 5 : Règlement,** pièces opposables du PLUi (Article L151-8 du Code de l'Urbanisme)

En complément du zonage, et en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs de développement durable, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, les règles concernant l'implantation des constructions, la hauteur des constructions, leur aspect extérieur, le stationnement, les espaces extérieurs.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Pour chacune des zones, le règlement s'articule autour des axes suivants :

1. Destination des constructions, usage des sols et nature des activités
  - 1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols,

- constructions et activités - Art. R151-30 à R151-36 du Code de l'urbanisme.
- 1.2. Mixité fonctionnelle et sociale - Art. R151-37 à R151-38 du Code de l'urbanisme.
- 2. Caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères
  - 2.1. Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40 du Code de l'urbanisme.
  - 2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42 du Code de l'urbanisme.
  - 2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions - Art. R151-43 du Code de l'urbanisme.
  - 2.4. Stationnement - Art. R151-44 à R151-46 du Code de l'urbanisme.
- 3. Equipements et réseaux : renvoi aux dispositions applicables à l'ensemble du territoire (Titre 2 - 4 du règlement du PLUi)

Le règlement est complété par plusieurs annexes afin d'accompagner, notamment, les porteurs de projet dans une démarche qualitative:

- Annexe ayant une portée réglementaire :
  - \* Annexe 5.2.1 : Liste du patrimoine bâti, paysager et environnemen-

- tal, selon le titre 2 du règlement
- \* Annexe 5.2.2 : Préconisation pour les nouvelles plantations
- \* Annexe 5.2.3 : Les STECAL - Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
- Annexes informatives :
  - \* Annexe 5.2.4 : Principes de conception des constructions, de leurs annexes et clôtures pour une bonne insertion dans le contexte environnant
  - \* Annexe 5.2.5 : Principes d'implantation des constructions dans la pente

### **Pièce 6 : Annexes** (Articles R151-51 à 53 du Code de l'Urbanisme)

Les pièces annexes apportent des informations complémentaires (se référer à chaque pièce pour le contenu) :

- Pièce N°6.1 – Servitudes d'utilité publiques
- Pièce N°6.2 – Eau potable
- Pièce N°6.3 – Assainissement
- Pièce N°6.4 – Ordures Ménagères
- Pièce N°6.5 – Classement sonore des infrastructures de transport terrestre (Lozère)
- Pièce N°6.6 – Chemins de Randonnée

- Pièce N°6.7 – Carrière
- Pièce N°6.8 – Taxes d'aménagement
- Pièce N°6.9 – Risques naturels et technologiques
- Pièce N°6.10 – Secteurs soumis à permis de démolir

# 3. Caractéristiques les plus importantes du projet

## 3.1. ENJEUX ET PRINCIPALES ORIENTATIONS

Les objectifs poursuivis par la Communauté de Communes ont été énumérés en introduction du présent résumé non technique (extrait de la délibération de prescription 07 juillet 2022).

De façon synthétique, les élus entendent établir un projet intercommunal, alliant un développement urbain maîtrisé et la préservation et la mise en valeur du patrimoine (environnemental, architectural, etc.).

La retranscription en principales orientations, de ces différents enjeux a été mise en forme au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définissant la stratégie de développement durable de la collectivité.

Ce projet de développement (cf pièce 3.1 du dossier de PLUi et partie A du tome 4 du rapport de présentation - pièce 2.1) s'articule autour des 3 grands axes :

1. Organiser une offre d'accueil qualitative répondant aux besoins des habitants actuels et futurs
2. S'appuyer sur le développement économique et les ressources du territoire pour conforter son attractivité

3. Offrir à tous un cadre de vie de qualité par un aménagement durable et une mobilité facilitée

*Nb : Ces 3 axes ont été déclinés en objectifs de manière à refléter au mieux la réalité locale et à définir plus clairement les orientations à suivre.*

Ces orientations constituent un plan directeur à court et moyen termes, voire long terme, afin notamment d'affirmer la diversification des offres d'accueil de population et de développement de l'urbanisation.

Elles peuvent être synthétisées de la façon suivante :

### 1. Organiser une offre d'accueil qualitative répondant aux besoins des habitants actuels et futurs

Dans le cadre du travail mené pour l'élaboration du PADD de leur territoire, et notamment afin de fixer les objectifs poursuivis en termes de développement démographique, les élus se sont vus proposer plusieurs **scénarii** : un scénario « au fil de l'eau », un scénario « polarisé et bas » un scénario « polarisé et maîtrisé » et un scénario « polarisé et engagé ». Le croisement de ces trois scénarii leur a permis d'aboutir à un scénario hybride correspondant à un scénario projeté de développement à l'échelle intercommunale.

Ces scénarios présentés ci-après doivent être cumulés au **point mort** pour déterminer le nombre de logements à produire pour répondre à la croissance démographique projetée.

#### 1.1. Le point mort prospectif 2025-2035

Le « point mort » ou « point d'équilibre » correspond aux besoins en logements pour maintenir la population au même niveau. Ainsi, tout logement créé au-delà du « point d'équilibre » permet d'accueillir de nouveaux ménages, répondant ainsi à

*l'accroissement de la population.*

Le point mort prospectif a été estimé à partir des hypothèses d'évolutions suivantes :

**- Le renouvellement du parc de logements :** le renouvellement urbain du territoire de la Communauté de communes produit du logement. Le territoire avec une empreinte agricole forte offre encore un potentiel de changement de destination important. Il convient donc de proposer une dynamique similaire à celle observée sur la dernière décennie. Le renouvellement projeté d'ici 2035 devrait produire environ 46 logements.

46 logements produits à partir de l'existant sur 10 ans = 4,6 logements/an.

**- La taille des ménages :** le vieillissement de la population entraîne une baisse de la taille des ménages malgré l'arrivée de nouvelles populations, pour partie constituées de familles avec enfants. La baisse de la taille des ménages est donc amenée à se poursuivre à l'échelle nationale tout comme sur la Communauté de communes. Néanmoins les élus souhaitent également continuer à accueillir des familles pour maintenir les

équipements scolaires existants et limiter, de ce fait, ce phénomène de desserrement des ménages, ce qui explique l'inflexion de la courbe au cours de la période 2025-2035 sur l'ensemble des communes du territoire (moyenne de 1,88 personne par ménages à horizon 2035 sur le territoire).

**- Les logements vacants :** Malgré de nombreux efforts la Communauté de communes connaît un nombre de logements vacants stable sur la période 2014-2020. La mobilisation du parc de logements vacants doit se poursuivre. D'autant plus, que les derniers chiffres affinés par élus, démontrent que le nombre de logements vacants est en recul depuis 2020 (484 logements soit 10,38% du parc de logement) Même s'il s'agit d'un taux acceptable pour permettre les mobilités résidentielles, la dynamique de diminution observée sur la dernière décennie peut être objectivée pour la période 2025-2035.

**- Les résidences secondaires et logements occasionnels :** la Communauté de communes dispose d'un nombre important de résidences secondaires (en lien avec une attractivité touristique forte). Le prolongement des tendances constatées a donc été projeté bien

que ces maisons soient souvent moins performantes sur le plan énergétique, soulevant par ailleurs des enjeux en matière d'amélioration de la performance environnementale sur l'ensemble du parc de logements. Les hypothèses d'évolution retenues envisagent une poursuite de l'augmentation du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels.

### Le point mort prospectif 2025-2035

Armature urbaine	Commune	Renouvellement du parc	Desserrement des ménages	Fluidité du parc	Evaluation du point mort entre 2025 et 2035
<b>Ville</b>	<b>Langogne</b>	<b>-20</b>	<b>75</b>	<b>-27</b>	<b>28</b>
<b>Bourgs</b>	Auroux	-4	6	9	11
	Bel-Air-Val-d'Ance	-4	12	2	10
	Luc	-4	9	14	18
	Naussac-Fontanes	-4	15	2	13
	<b>TOTAL</b>	<b>-16</b>	<b>42</b>	<b>27</b>	<b>52</b>
<b>Villages</b>	Chastanier	0	-2	3	0
	Cheyhard-l'Eveque	-1	1	2	3
	Rocles	-3	9	7	12
	Saint-Bonnet-Laval	-3	2	9	8
	Saint-Flour-de-Mercoire	-2	7	2	7
	<b>TOTAL</b>	<b>-9</b>	<b>17</b>	<b>23</b>	<b>18</b>
<b>TOTAL CCHAM</b>		<b>-46</b>	<b>134</b>	<b>23</b>	<b>111</b>

La méthodologie utilisée pour définir l'armature territoriale de la Communauté de Communes est définie dans la partie D1 du Tome 2 du rapport de présentation.



### 1.2. Le scénario dit « au fil de l'eau »

A vocation essentiellement pédagogique, ce scénario correspondait au prolongement de l'évolution tendancielle observée au cours des dernières années (2014- 2020).

Il a permis de souligner la nécessité de réinterroger les évolutions récentes du territoire afin de ré-amorcer le développement du territoire.

Ce scénario exprimait la vision d'une décroissance « subie ». Il s'agit pour le territoire de prendre conscience de la trajectoire enregistrée sur le territoire et de ses conséquences à moyen termes pour celui-ci (équipements, infrastructures, économie, etc.).

### Synthèse des principales caractéristiques du scénario « au fil de l'eau »

	Taux d'évolution annuel moyen de la population	Gain population 2025 - 2035	Besoins en logements 2025 - 2035 *
<b>Ville</b> (Langogne)	-0,23	-66	11
<b>Bours</b> (Auroux, Bel-Air-Val-d'Ance, Luc, Naussac-Fontanes)		-34	51
<b>Villages</b>		-18	30
<b>CCHAM</b>		-118	92

\* Le besoin en logements cumule le besoin lié à la croissance de la population (effet démographique) et celui lié au maintien de la population en place (point mort)



### 1.3. Le scénario dit « bas »

Ce scénario était basé sur une ambition démographique basse, mais tout de même supérieure à l'évolution constatée au cours de la dernière décennie. Il reposait sur un objectif de reprise du développement du territoire, notamment au profit de la centralité structurante (Langogne), et des pôles de proximité (Bel-Air-Val-d'Ance, Auroux, Luc et Naussac-Fontanes). Le taux de croissance retenu pour calculer les projections en termes d'accueil de nouveaux habitants et de production de logements est de 0,2%

Ce scénario reprend la tendance observée entre 1999 et 2010, laquelle présentait un bilan positif mais toujours très faible et peu ambitieux pour le territoire. Il s'agissait pour les élus, à travers les différents scénarii proposés, de se positionner sur le niveau de reprise souhaité pour le territoire.

### Synthèse des principales caractéristiques du scénario « bas »

	Taux d'évolution annuel moyen de la population	Gain population 2025 - 2035	Besoins en logements 2025 - 2035 *
<b>Ville</b> (Langogne)	0,2	59	34
<b>Bourgs</b> (Auroux, Bel-Air-Val-d'Ance, Luc, Naussac-Fontanes)		30	16
<b>Villages</b>		16	9
<b>CCHAM</b>		105	58

\* Le besoin en logements cumule le besoin lié à la croissance de la population (effet démographique) et celui lié au maintien de la population en place (point mort)



#### 1.4. Le scénario dit « polarisé et maîtrisé »

Ce scénario était basé sur une ambition démographique plus importante que l'évolution constatée entre 1990 et 2010 (scénario bas), mais moins important que l'évolution enregistrée entre 2019 et 2023 (polarisé et engagé).

Ainsi, le taux de croissance retenu pour calculer les projections en termes d'accueil de nouveaux habitants et de production de logements est hybride entre ces deux scénarii (taux de 0,5%). Il convient également de noter que le TCAM proposé reste inférieur à la moyenne de ces deux scénarii qui elle est de 0,65.

#### Synthèse des principales caractéristiques du scénario « polarisé et maîtrisé »

	Taux d'évolution annuel moyen de la population	Gain population 2025 - 2035	Besoins en logements 2025 - 2035 *
<b>Ville</b> (Langogne)	+ 0,50	151	87
<b>Bourgs</b> (Auroux, Bel-Air-Val-d'Ance, Luc, Naussac-Fontanes)		78	42
<b>Villages</b>		42	22
<b>CCHAM</b>		271	150



### 1.5. Le scénario dit « polarisé et engagé »

Le scénario « polarisé et engagé » était basé sur une ambition démographique plus importante que les deux scénarii précédents. Il visait un développement démographique volontariste à long terme, de façon à conforter durablement l'attractivité et la visibilité du Haut Allier à une échelle élargie.

### Synthèse des principales caractéristiques du scénario « polarisé et engagé »

	Taux d'évolution annuel moyen de la population	Gain population 2025 - 2035	Besoins en logements 2025 - 2035 *
<b>Ville</b> (Langogne)	+ 1,11	356	205
<b>Bourgs</b> (Aurooux, Bel-Air-Val-d'Ance, Luc, Naussac-Fontanes)		184	98
<b>Villages</b>		100	52
<b>CCHAM</b>		640	355

1.6. Le scénario retenu traduisant une ambition politique, tout en tenant compte de la réalité du territoire et du contexte dans lequel il s'inscrit

Après analyse de ces différents scénarios au cours de plusieurs tables-rondes, les élus ont opté pour un scénario modéré, plus ambitieux que le scénario « au fil de l'eau » et que le scénario « bas » mais plus raisonnable que le scénario engagé. Celui-ci s'appuie essentiellement sur la stratégie du scénario maîtrisé.

Ainsi, un taux de croissance de + 0,50% par an a été retenu par les élus, soit + 402 habitants à l'horizon 2035 (à partir de 2020).

De cet objectif d'accueil de nouveaux habitants découlent les objectifs de production de logements (2025-2035) définis à l'échelle communautaire, à savoir :

- 149 logements à créer pour accueillir ces nouveaux habitants,
- Auxquels s'ajoutent 157 logements à créer pour maintenir la population actuelle :
  - \* 134 liés au desserrement des ménages,
  - \* 23 nécessaires à la fluidité du

parc (résidences secondaires / logements vacants),

→ Soit un total de 306 supplémentaires nécessaires à l'horizon 2035, dont 46 liés au renouvellement du parc.

1.7. Une répartition de la population accueillie et des logements produits réfléchi en s'appuyant sur l'armature territoriale et favorable au maintien du niveau d'équipements

Une fois les objectifs de croissance démographique et de production de logements définis à l'échelle communautaire, les élus se sont attachés à répartir l'« accueil » futur du territoire entre les communes. Pour cela ils se sont appuyés sur l'armature territoriale de la Communauté de Communes. Celle-ci a été définie et justifiée au paragraphe D.1 du tome 2 du rapport de présentation. Elle s'organise de la façon suivante :

- Ville : Langogne (+/- 49,77% de l'accueil),
- Bourgs : Auroux, Bel-Air-Val-d'Ance, Luc et Naussac-Fontanes (+/- 32,83% de l'accueil),
- Villages : Chastanier, Cheylard-L'Évêque, Rocles, Saint-Bonnet-Laval et Saint-Flour-de-Mercoire (+/- 17,37% de l'accueil).

La répartition retenue traduit la solidarité du projet de planification territoriale. La volonté de la Communauté de Communes est, en effet, de permettre à toutes les communes de disposer d'une offre en logements suffisante pour permettre de maintenir leur population actuelle d'une part, tout en offrant des perspectives aux ménages qui souhaitent s'y installer d'autre part.

1.8. Une attention toute particulière accordée à la diversification de l'offre en logements

La collectivité souhaite proposer une offre de logements facilitant le parcours résidentiel de ses habitants. Aussi, le PADD décline l'offre de logements à produire :

- En premier lieu, il s'agit de proposer une offre en « maisons individuelles » car il s'agit de la première demande en matière de logements sur le territoire. Les personnes qui viennent habiter sur l'intercommunalité recherchent principalement des maisons,
- Mais également une offre en petits logements T2 et T3 : il s'agit, ainsi, de répondre à des demandes pouvant s'exprimer à certains moments charnières du parcours résidentiel

(exemples : départ des enfants pour vivre seuls, décohabitation liée à une séparation, besoin d'un logement plus petit en raison du vieillissement du ou des habitants, etc.)

- Et enfin une offre locative : le parc est, en effet, sous tension. Ces logements contribuent fortement à ancrer les nouvelles populations sur le territoire.

La Communauté de Communes souhaite également proposer une offre adaptée aux personnes âgées ou en situation de handicap ou encore aux besoins des saisonniers.

A travers les choix opérés, l'intercommunalité cherche à éviter les incidences négatives sur l'environnement: réinvestissement de l'existant, localisation des nouveaux secteurs de développement tenant compte de l'armature urbaine, etc.

## 2. S'appuyer sur le développement économique et les ressources du territoire pour conforter son attractivité

La Communauté de Communes a retenu un aménagement économique de son territoire s'articulant autour de six axes :

- En premier lieu, soutenir et assurer la pérennité de l'activité agricole
- Ensuite, mieux valoriser la ressource forestière
- Puis, développer une offre foncière à destination des entreprises dans une logique de renforcement de la polarité économique de Langogne de complémentarité et d'équilibre territorial
- Ensuite, favoriser l'implantation d'activités économiques et leur diversification sur le territoire
- Puis, soutenir le développement de nouvelles formes d'organisation du travail
- Enfin, développer un tourisme fondé sur la qualité du cadre de vie : nature, paysages et patrimoines.

Il s'agit donc de veiller à ce que le PLUi mobilise et développe ses atouts et ses ressources disponibles tout en proposant une offre adaptée aux entreprises en fonction de la nature de leurs activités, de leurs besoins fonciers, etc. ceci privilégiant, autant que possible, leur maintien ou installation en centre-bourgs pour que ceux-ci conservent leur centralité.

L'agriculture et le tourisme font également partie des piliers forts économiques du territoire. Aussi, le PADD insiste sur la volonté communautaire de pérenniser l'activité agricole, ainsi que les installations ou reprises d'exploitations sur tout le territoire. Il s'agit de valoriser l'activité agricole tant dans ses composantes d'activité économique (diversification, circuits-courts, nouveaux bâtiments, etc.) que dans sa fonction paysagère.

L'objectif du territoire, en matière de tourisme, est de structurer l'offre locale. Pour cela, la collectivité souhaite tirer profit des atouts du Lac de Naussac par exemple tout en veillant à développer une économie touristique durable et cohérente avec les offres déjà existantes.

### 3. Offrir à tous un cadre de vie de qualité par un aménagement durable et une mobilité facilitée

La qualité du cadre de vie du Haut Allier repose sur plusieurs éléments tels que ses paysages, son patrimoine ou encore sa richesses environnementale.

Quatre entités paysagères s'observent sur le territoire communautaire : Le Val d'Allier et du Chapeauroux, le Lac de Naussac, la forêt de Mercoire et les plateaux Est de la Margeride. Ces paysages contrastés et variés sont le socle de l'identité du territoire et participent fortement à son attractivité.

Ainsi, en cohérence avec ces résultats, la Communauté de Communes souhaite préserver et mettre en valeur ces entités, gages de l'authenticité et de la qualité du territoire, tout en tenant compte des enjeux de développement définis à l'échelle intercommunale.

En ce sens, le projet de développement du territoire vise, autant que possible, à limiter les extensions de l'urbanisation. Il précise que

- Au moins 20% des logements devront être réalisés dans l'enveloppe urbaine,

en cohérence avec les caractéristiques de chaque bourg,

- Le territoire poursuivra sa lutte contre la vacance avec un objectif de reconquête :
  - de 10% de reconquête du parc de logements vacants si le taux est situé entre 5% et 10%,
  - de 15% de reconquête du parc de logement vacants si le taux est supérieur à 10%.
- Un taux raisonnable a été estimé entre 6 et 7% (cf. Vacance des logements, Stratégies et méthodes pour s'en sortir, Guide du Réseau national des collectivités mobilisées contre le logement vacant Coproduction de l'Eurométropole de Strasbourg et de l'Agence nationale de l'habitat, décembre 2018),
- La collectivité autorisera le changement de destination de bâtiment agricoles. Les critères permettant de sélectionner les bâtiments « candidats » sont définis dans le PADD :
  - Une bonne desserte en réseaux ;
  - Des accès convenables ;
  - L'absence de contraintes pour une activité agricole située à proximité ;
  - L'absence d'exposition à des risques naturels ;

- Un volume compatible avec la création possible d'un logement ;
- A proximité d'un hameau.

Dans le cadre de la loi Climat et résilience, adoptée en août 2021, la France s'est fixée comme objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » à l'horizon 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (2021-2031) par rapport à la décennie passée (2011 - 2021). Ces objectifs doivent être déclinés et territorialisés à l'échelle régionale.

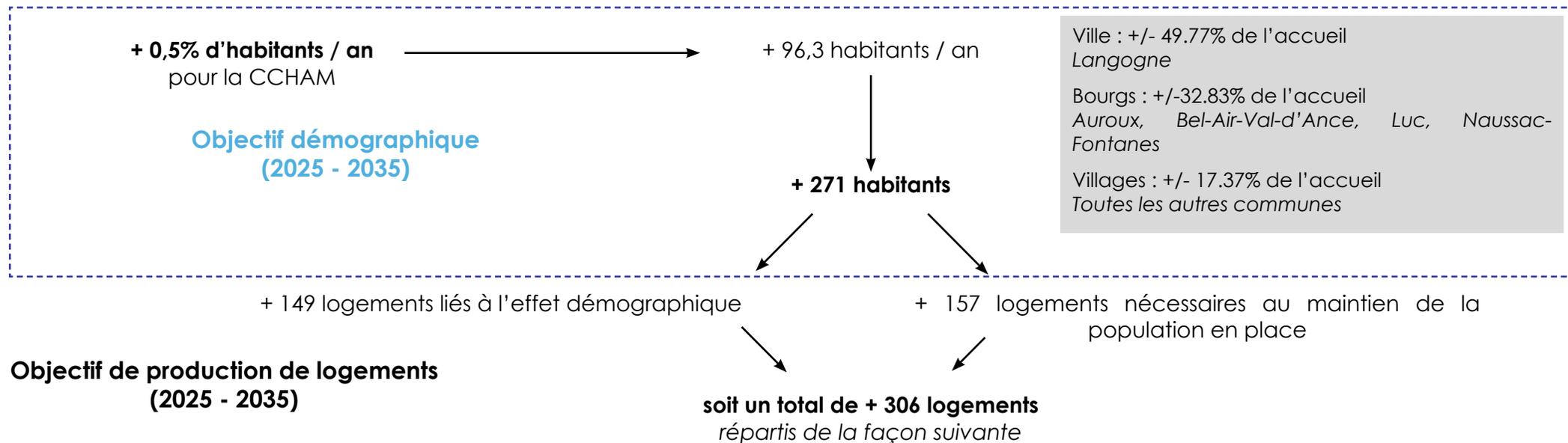
Toutefois, en attendant que cette répartition soit effectuée, la Communauté de Communes s'est fixée un objectif ambitieux, à savoir « Positionner le territoire dans une trajectoire tendant vers le Zéro Artificialisation Nette avec un objectif de réduction de la consommation pouvant aller jusqu'à 40% par rapport à la consommation d'espace observée sur la période de référence (estimée à 26 ha d'après le Portail de l'Artificialisation des Sols). »

Enfin, l'état initial de l'environnement souligne la richesse environnementale du territoire et hiérarchise les enjeux

en présence. Les zones humides et les boisements jouent, notamment, un rôle essentiel dans le déplacement des espèces. Ils constituent donc des corridors écologiques indéniables.

La collectivité s'est donc attachée à identifier de façon précise la trame verte et bleue de son territoire afin d'assurer sa protection, de façon proportionnée en fonction des niveaux d'enjeux observés.

Les éléments suivants synthétisent les objectifs que la Communauté de Communes s'est fixée en termes de développement démographique, production de logements et, plus généralement, réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).



	Besoin de nouveaux logements	Objectif minimum de production dans l'enveloppe urbaine		Objectif de construction en extension de l'enveloppe urbaine	Total de constructions neuves
		Objectif de reconquête de la vacance et réhabilitation du bâti existant	Objectif de construction en renouvellement urbain		
		= Résidences principales + renouvellement du parc + résidences secondaires	20% des besoins en constructions neuves		
CCHAM (2025 - 2035)	306	- 15% du total	20% des besoins en constructions neuves	80% des besoins en constructions neuves	= Besoin de nouvelles constructions - reconquêtes de la vacance
		46	52	208	260

**Objectif en termes de réduction de la consommation d'ENAF (toutes vocations confondues) : tendre vers -40% par rapport à la consommation observée ces dix dernières années**



### 3.2. PRINCIPALES ÉVOLUTIONS AVEC LE DOCUMENT D'URBANISME EXISTANT

Pour rappel, les communes d'Auroux, Chastanier, Cheylard-L'Evêque, Langogne, Luc, Naussac-Fontanes, Rocles et Saint-Flour-de-Mercoire sont dotées d'un document d'urbanisme (PLUi).

Les tableaux suivants présentent l'évolution des assiettes entre l'ancien document d'urbanisme et le projet de PLUi sur les communes concernées.

Comparaison des assiettes des zones entre l'ancien document d'urbanisme et le PLUi arrêté (surfaces en ha)

Types de zones	Anciens documents		Projet de PLUi		Différence ancien / nouveau projet
Zones constructibles	Toutes les zones U	351,52	Toutes les zones U	404,53	53,01
	Toutes les zones AU	95,45	Toutes les zones AU	23,42	- 72,03
<b>Total zones constructibles</b>	<b>Zones U et AU</b>	<b>447,97</b>	<b>Zones U et AU</b>	<b>427,95</b>	<b>-20,02</b>
Zones agricoles	Zones Ac - An	9 110,39	Zones A - Ap	6 590,20	- 2 520,19
Zones naturelles	Zones Nn - Nc	11 260,61	Zones N - Nj	13 890,69	2 630,08
<b>Total zones agricoles et naturelles (hors STECAL)</b>	<b>Zones Ac - An - Nn - Nc</b>	<b>20 371,00</b>	<b>Zones A - Ap - N - Nj</b>	<b>20 480,89</b>	<b>+ 109,89</b>
Zones agricoles et naturelles spécifiques (dont STECAL)	Zones agricoles spécifiques (Ah)	26,57	Zones agricoles spécifiques (At, Ah)	2,20	-24,37
	Zones naturelles spécifiques (Nd - Nh - Nhl - Nt - Ntg)	74,46	Zones N spécifiques (Nep - Nh - Nt - Nx - NI - Nenr)	34,97	-39,49
<b>Total zones agricoles et naturelles spécifiques (dont STECAL)</b>	<b>Zones Ah - Nd - Nh - Nhl - Nt - Ntg</b>	<b>101,03</b>	<b>Zones ( At - Ah - Nep - Nh - Nt - Nx - NI)</b>	<b>37,17</b>	<b>-63,86</b>
<b>TOTAL</b>	<b>20 920*</b>		<b>20 946*</b>		<b>/</b>

\* Ces surfaces correspondent aux surfaces brutes sans pondération afin de pouvoir comparer deux données identiques : les surfaces libres brutes des documents en vigueur avec les surfaces libres brutes du futur PLUi. Par ailleurs, elles comprennent les espaces en densification et en extension et ne peuvent donc pas être utilisées en l'état pour l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.



## Comparaison des espaces libres (surfaces brutes) entre les anciens documents d'urbanisme et le PLUi arrêté (surfaces en ha)

Types de zones	Anciens documents		PLUi Approuvé		Différence ancien / nouveau projet
Zones constructibles	Toutes les zones U	30,29	Toutes les zones U	38,18	+ 7,89
	Toutes les zones AU	67,98	Toutes les zones AU	22,41	- 45,48
<b>Total zones constructibles</b>	<b>Zones U et AU</b>	<b>98,27</b>	<b>Zones U et AU</b>	<b>60,60</b>	<b>- 37,67</b>
Zones agricoles et naturelles spécifiques (dont STECAL)	Zones agricoles spécifiques (Ah)	-	Zones agricoles spécifiques (At - Ah)	-	-
	Zones naturelles spécifiques (Nd - Nh - Nhl - Nt - Ntg)	4,89	Zones N spécifiques (Nep - Nh - Nt - Nx - NI - Nenr)	0,14	- 4,75
<b>Total zones agricoles et naturelles spécifiques (dont STECAL)</b>	<b>Zones Ah - Nd - Nh - Nhl - Nt - Ntg</b>	<b>4,89</b>	<b>Zones (At - Ah - Nep - Nh - Nt - Nx - NI)</b>	<b>0,14</b>	<b>- 4,75</b>
<b>TOTAL</b>	<b>103,16*</b>		<b>60,74*</b>		<b>- 42,42</b>

\* Ces surfaces correspondent aux surfaces brutes sans pondération afin de pouvoir comparer deux données identiques : les surfaces libres brutes des documents en vigueur avec les surfaces libres brutes du futur PLUi. Par ailleurs, elles comprennent les espaces en densification et en extension et ne peuvent donc pas être utilisées en l'état pour l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Les chiffres ci-dessus soulignent l'effort mené par la collectivité pour limiter la consommation de l'espace et rationaliser le développement de son territoire. Ainsi, la réduction des espaces libres entre anciens documents d'urbanisme et PLUi s'explique de plusieurs façons :

- Le classement en zones agricoles et naturelles de certains villages ou hameaux pour lesquels l'entretien et la valorisation de l'existant ont été privilégiés,
- La prise en compte de limites, enjeux,

etc.

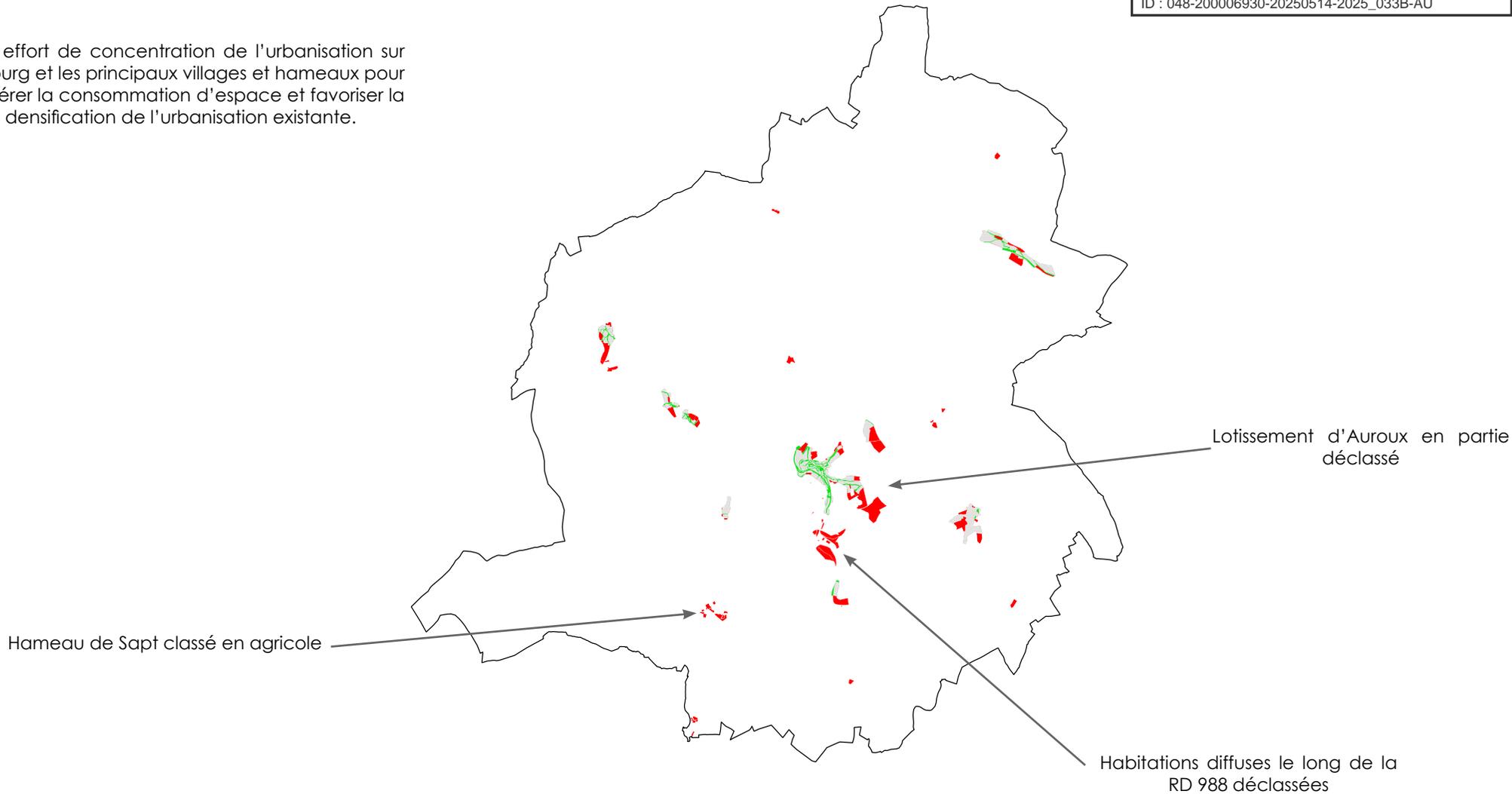
- La prise en compte des projets connus ou abandonnés : réduction ou suppression de secteurs existants, modification du périmètre initialement envisagé.

Les cartes des pages suivantes illustrent ces évolutions et mettent en évidence les espaces constructibles des documents d'urbanisme qui n'ont pas été reconduits dans les espaces constructibles du PLUi; ou à l'inverse, ceux qui ont été ajoutés. Pour chaque secteur, des explications complémentaires sont disponibles dans la pièce 2.2.1 du dossier de PLUi (fiches-secteurs) : enjeux identifiés, contraintes, etc.

# Commune d'Auroux

Réel effort de concentration de l'urbanisation sur le bourg et les principaux villages et hameaux pour modérer la consommation d'espace et favoriser la densification de l'urbanisation existante.

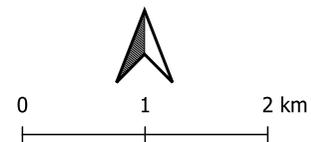
Envoyé en préfecture le 04/06/2025  
Reçu en préfecture le 04/06/2025  
Publié le 10/06/2025  
ID : 048-200006930-20250514-2025\_033B-AU



Evolution de l'assiette des zones constructibles entre le document d'urbanisme existant et le PLUi

- Espaces supprimés
- Espaces ajoutés\*
- Assiette des zones urbanisables du PLUi

\* L'emprise des routes a été rajouté dans le nouveau zonage de PLUi



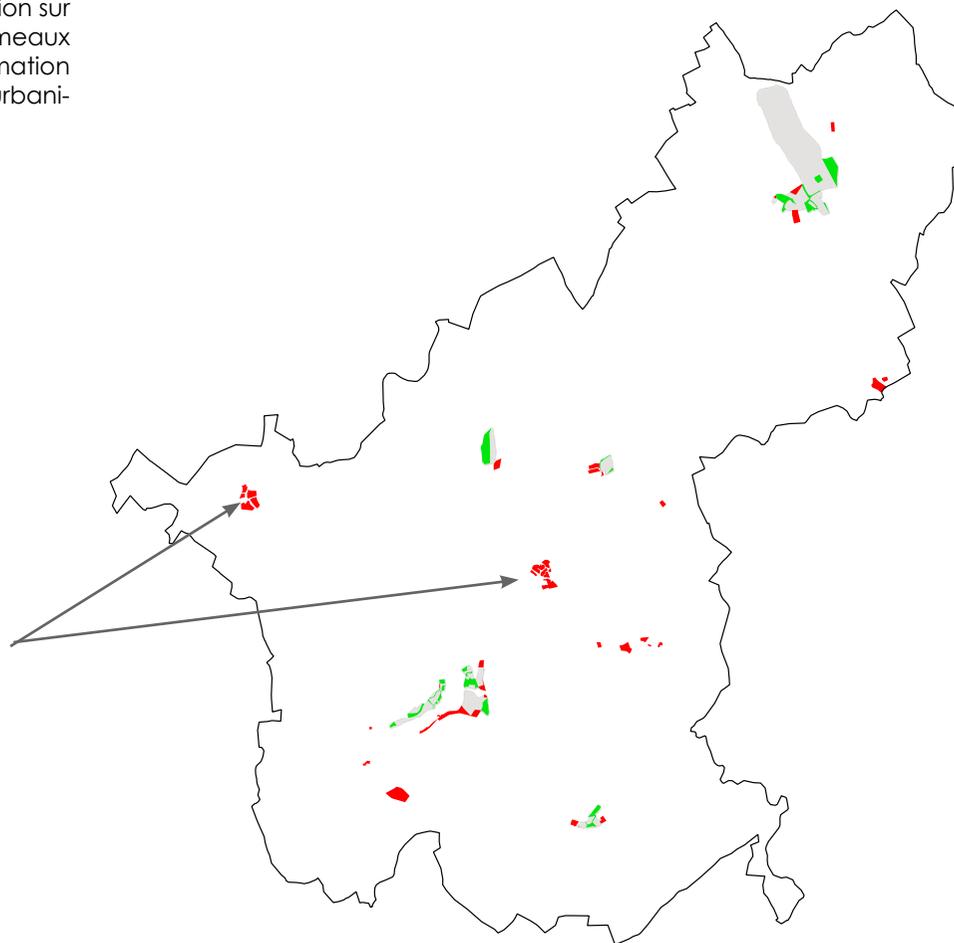
# Commune de Chastanier

Réel effort de concentration de l'urbanisation sur le bourg et les principaux villages et hameaux de la commune pour modérer la consommation d'espace et favoriser la densification de l'urbanisation existante.

Envoyé en préfecture le 04/06/2025  
Reçu en préfecture le 04/06/2025  
Publié le 10/06/2025  
ID : 048-200006930-20250514-2025\_033B-AU



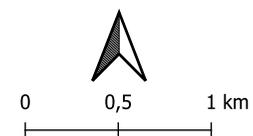
Hameaux de Chaumeils et de Ville-  
vieillette classés en Agricole



### Evolution de l'assiette des zones constructibles entre le document d'urbanisme existant et le PLUi

- Espaces supprimés
- Espaces ajoutés\*
- Assiette des zones urbanisables du PLUi

\* L'emprise des routes a été rajouté dans le nouveau zonage de PLUi)



# Commune de Cheylard-L'Eveque

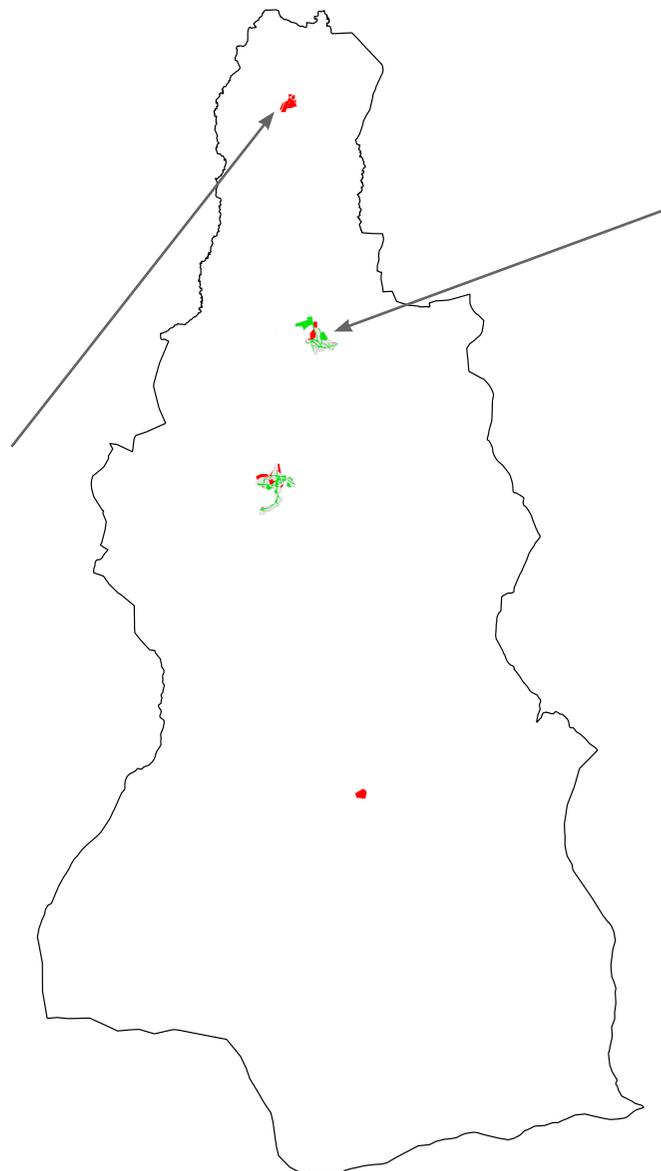
Réel effort de concentration de l'urbanisation sur le bourg et les principaux villages et hameaux de la commune pour modérer la consommation d'espace et favoriser la densification de l'urbanisation existante.

Envoyé en préfecture le 04/06/2025  
Reçu en préfecture le 04/06/2025  
Publié le 10/06/2025  
ID : 048-200006930-20250514-2025\_033B-AU



Identification du village de Laubar-nès comme «village» dans la trame urbaine de la Communauté de Communes, ajout de quelques espaces libres

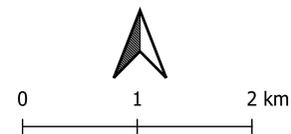
Hameau de Sagne-Rousse classé en agricole



Evolution de l'assiette des zones constructibles entre le document d'urbanisme existant et le PLUI

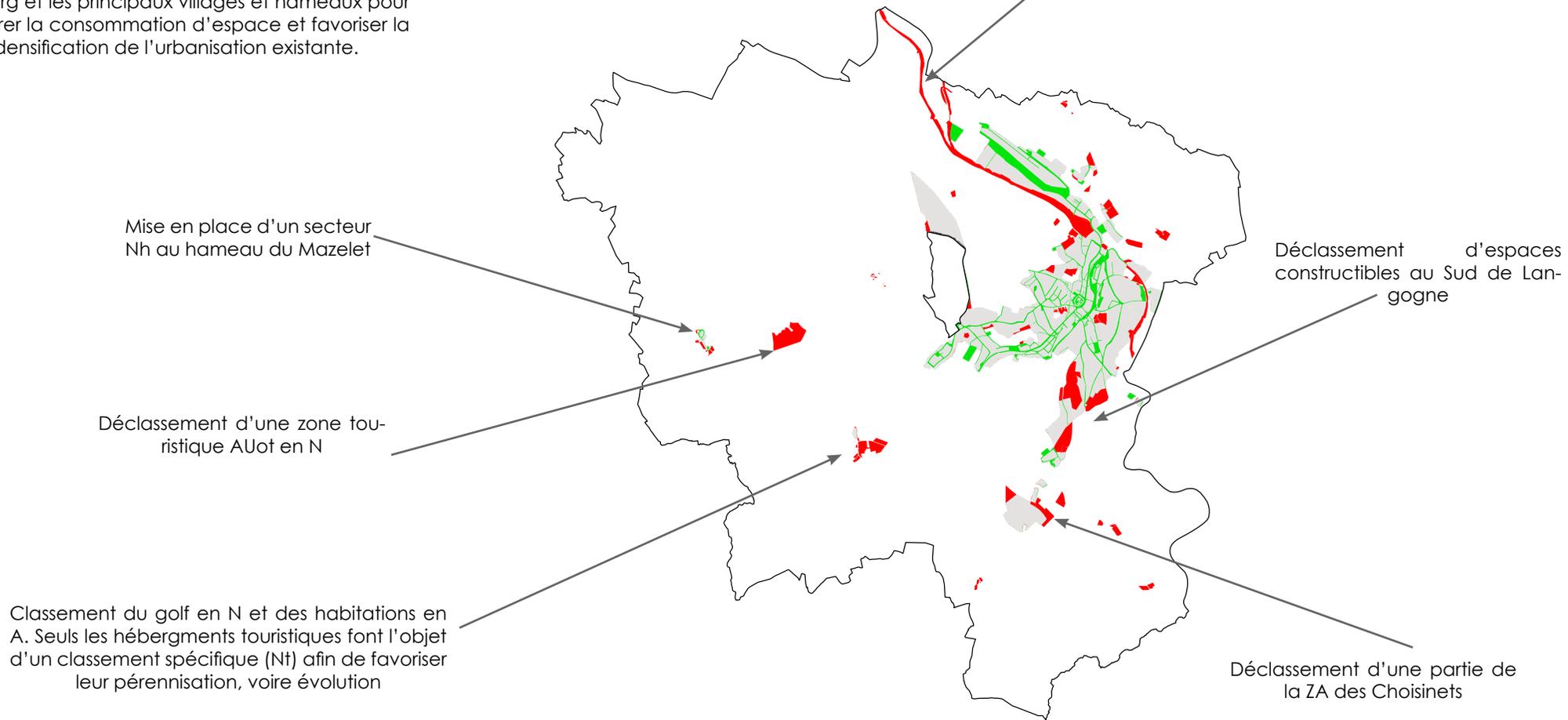
- Espaces supprimés
- Espaces ajoutés\*
- Assiette des zones urbanisables du PLUI

\* L'emprise des routes a été rajouté dans le nouveau zonage de PLUIj



## Commune de Langogne

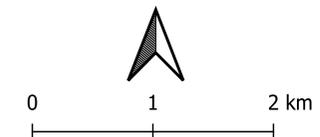
Réel effort de concentration de l'urbanisation sur le bourg et les principaux villages et hameaux pour modérer la consommation d'espace et favoriser la densification de l'urbanisation existante.



Evolution de l'assiette des zones constructibles entre le document d'urbanisme existant et le PLUi

- Espaces supprimés
- Espaces ajoutés\*
- Assiette des zones urbanisables du PLUi

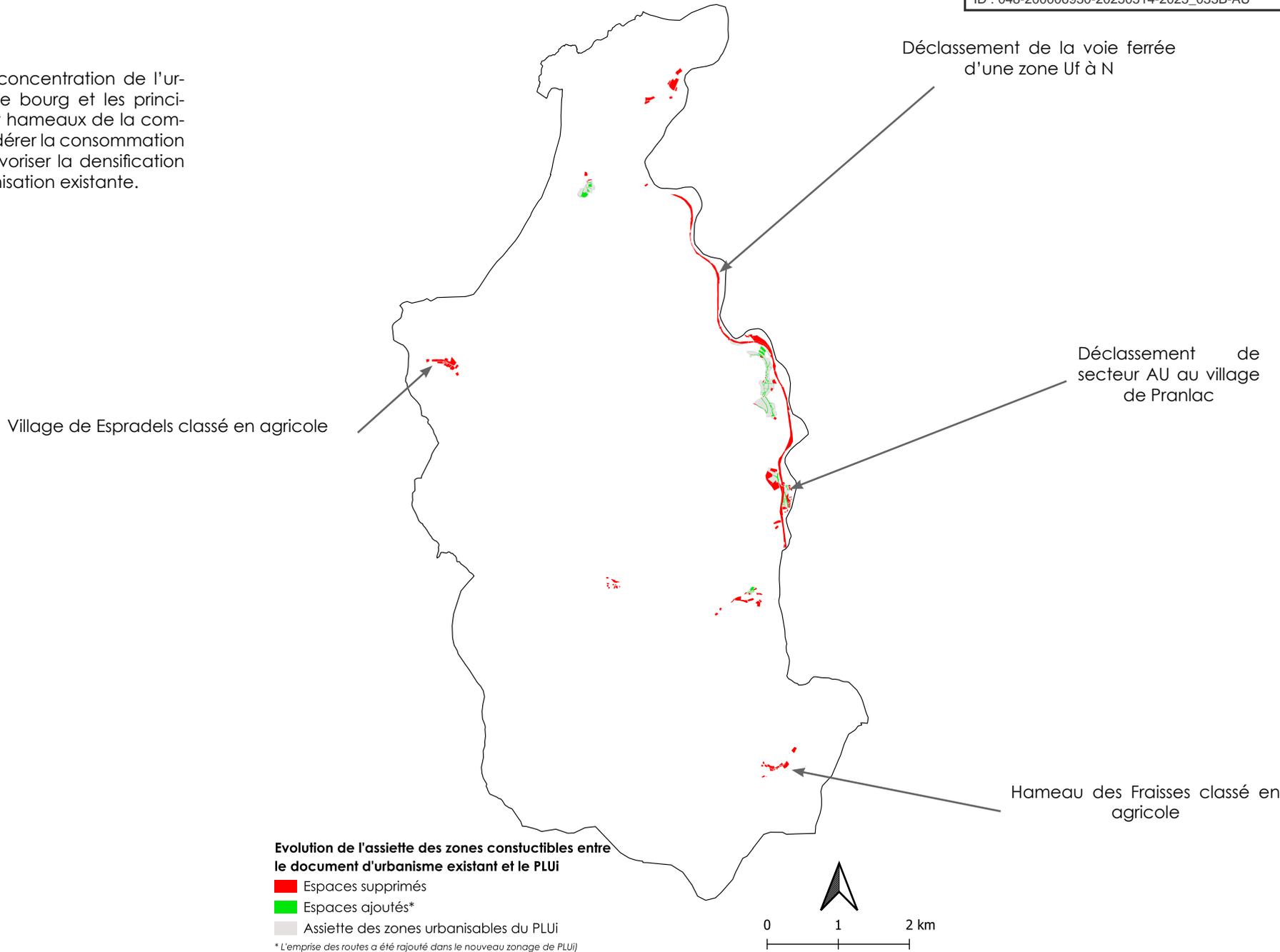
\* L'emprise des routes a été rajouté dans le nouveau zonage de PLUi



# Commune de Luc

Envoyé en préfecture le 04/06/2025  
Reçu en préfecture le 04/06/2025  
Publié le 10/06/2025  
ID : 048-200006930-20250514-2025\_033B-AU

Réel effort de concentration de l'urbanisation sur le bourg et les principaux villages et hameaux de la commune pour modérer la consommation d'espace et favoriser la densification de l'urbanisation existante.



# Commune de Naussac-Fontanes

Réel effort de concentration de l'urbanisation sur le bourg et les principaux villages et hameaux de l'ancienne commune pour modérer la consommation d'espace et favoriser la densification de l'urbanisation existante.

Envoyé en préfecture le 04/06/2025  
Reçu en préfecture le 04/06/2025  
Publié le 10/06/2025  
ID : 048-200006930-20250514-2025\_033B-AU

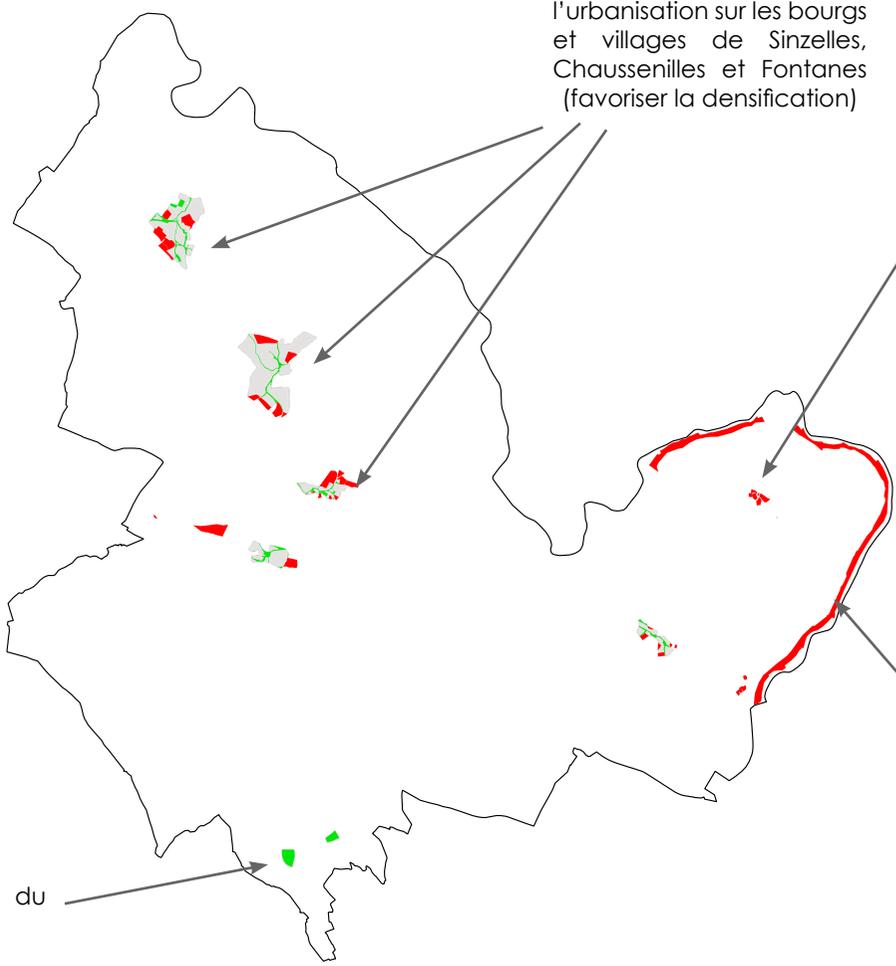


Effort de concentration de l'urbanisation sur les bourgs et villages de Sinzelles, Chausseilles et Fontanes (favoriser la densification)

Hameau du Pomeyrols classé en agricole

Déclassement de la voie ferrée d'une zone Uf à N

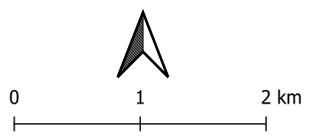
Ajout du projet touristique du Rondin Parc



### Evolution de l'assiette des zones constructibles entre le document d'urbanisme existant et le PLUi

- Espaces supprimés
- Espaces ajoutés\*
- Assiette des zones urbanisables du PLUi

\* L'emprise des routes a été rajouté dans le nouveau zonage de PLUi

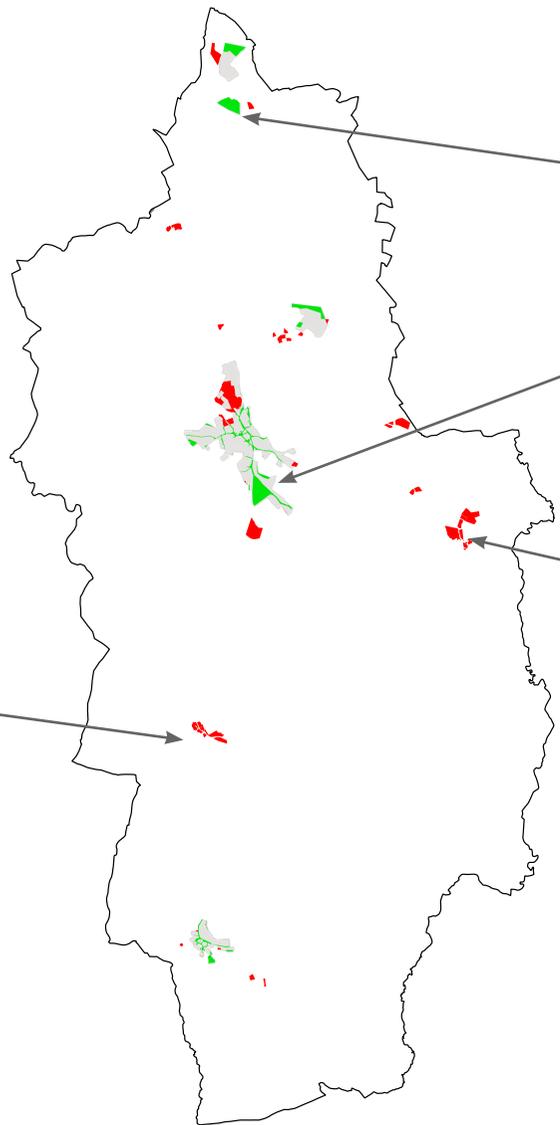


# Commune de Rocles

Envoyé en préfecture le 04/06/2025  
Reçu en préfecture le 04/06/2025  
Publié le 10/06/2025  
ID : 048-200006930-20250514-2025\_033B-AU



Réel effort de concentration de l'urbanisation sur le bourg et les principaux villages et hameaux de la commune pour modérer la consommation d'espace et favoriser la densification de l'urbanisation existante.



Mise en place d'un secteur At pour encadrer les bâtiments correspondants au centre équestre

Mise en place d'un secteur 1AU sur le secteur centre Sud de Rocles avec la mise en place d'une OAP

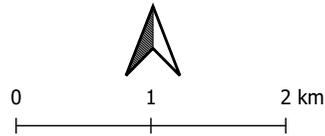
Hameau de la Bastide classé en agricole

Village des Thorts classé en agricole

### Evolution de l'assiette des zones constructibles entre le document d'urbanisme existant et le PLUi

- Espaces supprimés
- Espaces ajoutés\*
- Assiette des zones urbanisables du PLUi

\* L'emprise des routes a été rajouté dans le nouveau zonage de PLUi



# Commune de Saint-Flour-de-Mercoire

Réel effort de concentration de l'urbanisation sur le bourg et les principaux villages et hameaux de la commune pour modérer la consommation d'espace et favoriser la densification de l'urbanisation existante.

Réduction du secteur urbain à l'Ouest du bourg de Saint-Flour-de-Mercoire

Habitations existantes en discontinues de la trame urbaine classées constructibles

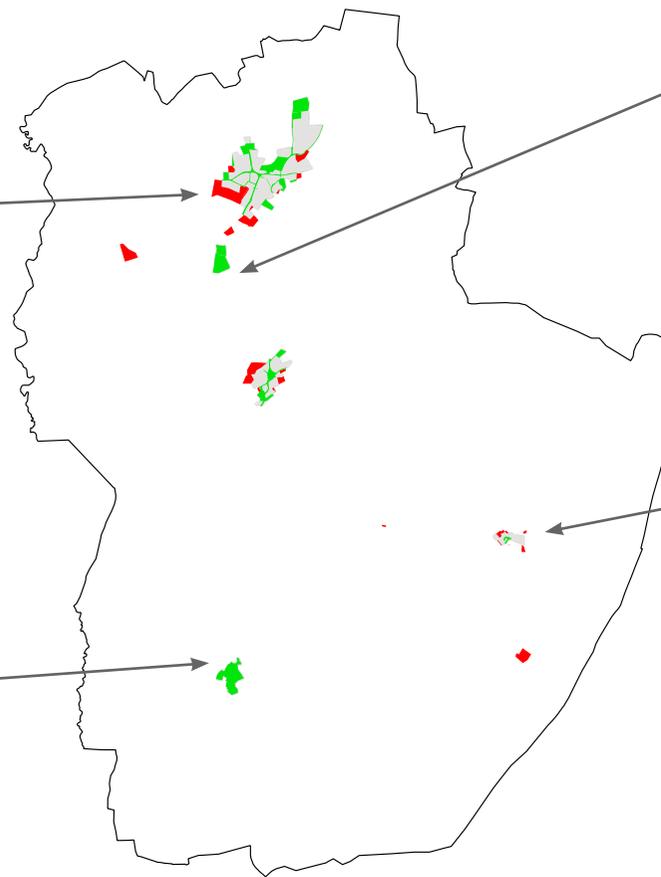
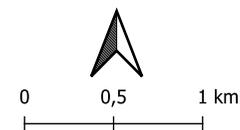
Mise en place d'un secteur Ah sur le village historique des Choisinets afin de permettre la réhabilitation de l'ancien orphelinat

Identification du village de les Huttes comme « village » dans la trame urbaine de la Communauté de Communes, ajout de quelques espaces libres

Evolution de l'assiette des zones constructibles entre le document d'urbanisme existant et le PLUi

- Espaces supprimés
- Espaces ajoutés\*
- Assiette des zones urbanisables du PLUi

\* L'emprise des routes a été rajouté dans le nouveau zonage de PLUi



### 3.3. COMPARAISON DES RÉSULTATS DU PROJET DE PLU AVEC LE PADD

Les éléments, ci-dessous, constituent une synthèse. Une analyse détaillée est disponible dans la partie 4 du tome 4 du rapport de présentation.

- En conclusion, pour les communes qui étaient dotées d'un document d'urbanisme, une diminution de l'assiette des zones agglomérées de l'ordre de 115,66, soit 21,07%. Dans le détail cela donne :
  - Zones agglomérées au sens du PLUi existant : 549,00 ha.
  - Zones agglomérées au sens du projet de PLUi sur les communes concernées : 433,34 ha (toutes les zones et secteurs à l'exception de A, Ap, N et Nj).
- Sur ces mêmes communes, on observe aussi une forte réduction des surfaces libres, toutes vocations confondues (103,19 ha dans le document d'urbanisme existant / 47,15 ha bruts dans le projet de PLUi) : - 56,04 ha, soit -54,34%. Ces diminutions résultent d'une analyse fine des enjeux paysagers, environnementaux, urbains, etc.

- À l'échelle de la Communauté de communes, avec l'intégration des communes qui ne disposaient d'aucun document d'urbanisme, l'assiette des zones agglomérées atteint 532,60 ha (toutes les zones et secteurs à l'exception de A, Ap, N, et Nj). Ainsi, malgré l'ajout de ces communes, la zone agglomérée totale du PLUi reste inférieure à celle du document d'urbanisme en vigueur, avant l'approbation du PLUi (bien que celle-ci ne couvre qu'une partie du territoire communautaire).

#### Vocation résidentielle

- Pour les communes qui étaient dotées d'un document d'urbanisme, une réduction de l'assiette des zones agglomérées à vocation d'habitat de l'ordre de 18,70%, soit -71,48 ha. Dans le détail cela donne :
    - Zones agglomérées au sens du PLUi existant : 382,18 ha, principalement dédiés à l'habitat.
    - Zones agglomérées au sens du PLUi : 310,70 ha, principalement dédiés à l'habitat.
- Notons qu'à l'échelle du projet de PLUi révisé, l'assiette des zones agglomérées à vocation d'habitat est de 371,12 ha répartis sur les 10 communes du ter-

ritoire (soit une réduction de 11,06 ha, soit -3%, malgré l'intégration de 2 communes supplémentaires et deux anciennes communes).

- Une affirmation de l'ouverture à l'urbanisation sur les bourgs : Auroux (1,74 ha d'espaces libres), Bel-Air-Val-d'Ance (2,29 ha d'espaces libres), Chastanier (0,68 ha), Cheylard-L'Eveque (0,42 ha), Langogne (11,65 ha), Luc (1,77 ha), Naussac-Fontanes (3,79 ha), Rocles (2,32 ha), Saint-bonnet-Laval (1,14 ha), Saint-Flour-de-Mercoire (2,28 ha).
  - Pour les communes qui étaient dotées d'un document d'urbanisme, une réduction des surfaces libres, à vocation d'habitat : - 50,58 ha, soit - 67,24% :
    - Document d'urbanisme existant : 75,23 ha.
    - Projet de PLUi : 24,65 ha bruts (sans pondération).
- Cette réduction des espaces libres traduit l'effort mené par les élus pour réduire la consommation de l'espace, conformément aux objectifs exprimés dans les PADD du PLUi révisé, tout en s'inscrivant dans une trajectoire tendant vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN).  
 Notons qu'à l'échelle du projet de PLUi

les espaces libres à vocation mixte résidentielle représentent 28,07 ha bruts répartis sur les 10 communes du territoire, soit une réduction de 62,69% malgré l'intégration de 2 communes supplémentaires.

- Une offre constructible diversifiée, en effet selon la projection envisagée, tenant compte notamment des caractéristiques des espaces libres : 13,34 ha bruts pondérés pourraient s'urbaniser au coup par coup, tandis que 14,73 ha bruts pondérés doivent être urbanisés sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (en cohérence avec les OAP). La Communauté de communes a souhaité soutenir et confirmer ses objectifs affichés dans le PADD.
- L'analyse fine des espaces libres permet à la Communauté de Communes de présager la construction d'environ 294 lots (rétention foncière déduite). Cette estimation répond aux objectifs fixés par le PADD: +260 logements neufs entre 2025 et 2035. La variation observée s'explique par :
  - La mise en place d'un zonage respectant la hiérarchie du maillage du territoire,

- L'adaptation aux réalités de terrain.

Il convient également de noter que le projet de PLUi révisé prévoit un phasage du développement résidentiel du territoire communautaire.

- La Communauté de communes a pris en compte le potentiel du bâti existant, en identifiant, au titre de l'article L151-11 2° du CU, avec environ 40 bâtiments ou ensembles de constructions existants pouvant changer de destination. Les bâtiments identifiés constituent une enveloppe permettant d'atteindre l'objectif fixé par la collectivité (46) en termes de valorisation du bâti existant pour créer de nouveaux logements.  
Un objectif de reconquête de la vacance a été fixé pour chacune des communes à partir du taux de vacance observé en 2021, afin de tenir compte des disparités locales :
  - Pour les communes dont le taux de vacances est supérieur à 10% : 15% des logements produits devront être réalisés grâce à la reconquête de la vacance,
  - Pour les communes dont le taux de vacances est situé entre 5% et 10%: 10% des logements produits

devront être réalisés grâce à la reconquête de la vacance, Ainsi, après application de ces différents taux, et au regard de l'objectif de production de logements global fixé dans le PADD, l'objectif du PLUi est de 63 sorties de vacance entre 2025 et 2035.

- Un projet de PLUi mettant l'accent sur la densification du tissu bâti existant, avec 71,11% des lots possibles situés en densification (logements neufs).
- Une priorisation de formes urbaines plus économes en terme d'espaces, conformément aux objectifs du PADD. Cette priorisation est notamment exprimée dans les orientations d'aménagement et de programmation, ce qui garantit une densité minimale sur ces secteurs d'urbanisation.
- Une programmation du développement de l'urbanisation grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui phasent le développement de certains espaces.

## **Vocation économique**

- Pour les communes qui étaient dotées d'un document d'urbanisme, une réduction de l'assiette des zones dédiées à la vocation économique :
  - Zones constructibles à vocation économique des documents d'urbanisme existants : 115,22 ha
  - Zones constructibles à vocation économique du projet de PLUi révisé (pour les communes concernées) : 70,74 ha, soit une réduction de 44,48ha, soit - 38,61%).

Ces variations s'expliquent notamment par :

- La réduction de la zone d'activité des Choisinets et son phasage (2AUX),
- Le phasage de la zone commerciale de Langogne (2AUX),
- La mise en place de secteurs Nx de façon à encadrer des activités existantes isolées du territoire.

Notons qu'à l'échelle du projet de PLUi révisé, l'assiette des zones à vocation économique est de 77,37 ha répartis sur les 10 communes du territoire, soit une réduction de l'ordre de -33% malgré l'ajout de communes supplémentaires.

- Pour les communes qui étaient dotées d'un document d'urbanisme, cette évolution s'accompagne d'une légère augmentation des espaces libres à vocation économique :
  - Espaces libres à vocation économique des documents d'urbanisme existants : 12,31 ha.
  - Espaces libres à vocation économique du projet de PLUi (pour les communes concernées) : 14,38 ha bruts, soit une augmentation de 2,07 ha.

Notons qu'à l'échelle du projet de PLUi révisé, l'assiette des espaces libres des zones à vocation économique est de 14,38 ha répartis sur les 10 communes du territoire.

Ces évolutions s'expliquent essentiellement par la stratégie de développement économique définie à l'échelle intercommunale (cf. extension de la ZAE des Choisinets, et de la zone commerciale de Langogne) et l'analyse des capacités de mutation et de densification (cf. pièce 2.2.6 du dossier de PLUi). Cette dernière met, en effet, en évidence la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation des surfaces en extension pour permettre le développement économique de la Communauté de

Communes au cours des prochaines années.

- Les secteurs 1AUX et 2AUX mis en place ont pour vocation l'extension phasée des zones d'activités, conformément à la stratégie définie dans le PADD (cf. objectifs 6.2 et 6.3).
- Concernant les secteurs Nx, leur mise en oeuvre s'appuie sur un existant, ce qui n'engendre donc pas de gênes supplémentaires à l'activité agricole. Il s'agit de favoriser le maintien, voire l'évolution modérée, d'activités existantes ou de favoriser la reprise de bâtiments à ce jour vacants.

## **Vocation de tourisme**

- Pour les communes qui étaient dotées d'un document d'urbanisme, une stabilisation de l'assiette des zones à vocation de tourisme :
  - Zones à vocation de tourisme des documents d'urbanisme existants : 51,60 ha
  - Zones à vocation de tourisme du projet de PLUi (pour les communes concernées) : 51,90 ha, soit une augmentation de 0,30 ha (+0,58%).

Cette évolution s'explique essentiellement par :

- La suppression du secteur AUot qui avait été mis en place sur la commune de Langogne lors de l'élaboration du PLUi,
- L'identification de plusieurs activités touristiques isolées (camping, golf etc...),
- Le projet du Rondin Parc sur la commune de Naussac-Fontanes, en accord avec les objectifs touristiques du PADD (9.2, 9.3 et 9.4)

Notons qu'à l'échelle du projet de PLUi révisé, l'assiette des zones à vocation touristique est de 56,99 ha répartis sur les 10 communes du territoire.

Pour les communes qui étaient dotées d'un document d'urbanisme, cette évolution s'accompagne d'une diminution des espaces libres à vocation touristique :

- Espaces libres à vocation touristiques des documents d'urbanisme existants : 15,65 ha.
- Espaces libres à vocation touristiques du projet de PLUi (pour les communes concernées) : 8,12 ha bruts, soit une réduction de 7,53 ha (-48,12%).

Cette réduction s'explique par la suppression de certains secteurs à l'urbanisation à vocation touristique et par une analyse fine, par la collectivité, des sites existants et des projets recensés dans le cadre de la concertation.

- Notons qu'à l'échelle du projet de PLUi révisé, l'assiette des espaces libres des zones à vocation touristique est de 10,23ha répartis sur les 10 communes du territoire. Ainsi, 2,10 ha libres sont situés sur les communes qui n'étaient pas couvertes par un document d'urbanisme. Comme précédemment, ces espaces libres ont pour vocation le développement de l'offre en hébergements touristiques, notamment en lien avec l'orientation 9.2 du PADD (« *Créer les conditions pour augmenter la durée des séjours et mieux les diffuser sur le territoire* »).

#### **Vocation d'équipements**

- Dans l'ancien document d'urbanisme aucune zone n'a été considérée d'une vocation d'équipements.
- Ainsi les assiettes des zones à vocation d'équipements du projet de PLUi révisé sont les suivantes :

- Zones à vocation d'équipements (assiette globale) : 27,13 ha
- Pas d'espaces libres

Cette évolution s'explique essentiellement par la mise en place de secteurs à vocation d'équipements sur des secteurs jusqu'alors classés en zone naturelles ou urbaines.

#### **Vocation de valorisation des ressources naturelle**

- Trois secteurs Nenr ont été mis en place sur la Communauté de communes : un sur Auroux (terminé), deux sur Langogne (actuellement libres de projet).
- Une trame a été mise en place au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme sur un secteur présentant une richesse du sol ou du sous-sol. Celui-ci correspond à un périmètre d'autorisation d'exploiter une carrière sur la commune de Saint-Bonnet-Laval. Cette trame a pour objectif d'encadrer cette activité.

### **Vocations naturelles et agricoles**

17 901,40 hectares sont classés en zone naturelle (N et Nj : environnement et paysage), soit environ 34,77% du territoire communautaire.

Parallèlement 9 832,93 hectares ont été identifiés en zones agricoles (secteurs A et Ap), soit 34,77% du territoire, dont:

- 5 748,15 ha en zone A,
- 4 084,78 ha en secteur Ap.

A l'échelle du projet de PLUi (10 communes), ce sont 27 734,33 hectares qui sont classés en zone agricole ou naturelle, soit 98,07% du territoire communautaire. NB: si l'on ne prend pas en compte les zones agricoles dites «constructibles» (A), on constate que le projet de PLUi, classe en zone N stricte et secteurs Ap, 21 981,54 ha, soit 77,73 % du territoire intercommunal.

En conclusion, le classement en secteurs N, Nj, A, ou Ap est en cohérence avec les orientations du PADD et tout particulièrement avec la partie visant à la préservation des paysages agricoles et naturels ; et au soutien de l'économie communale et de territoire.

Ainsi, les évolutions entre le document d'urbanisme existant et le projet de PLUi doivent être analysées sous deux angles :

- La distinction entre Ap et A, répondant à des objectifs de protection paysagère, et en cohérence avec les principes de la loi montagne, en complément de la zone N pour le volet paysager et environnemental,
- L'intégration de 2 nouvelles communes qui ne disposaient d'aucun document d'urbanisme jusqu'alors,



### 3.4. BILAN EN TERMES DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

Il s'agit ici de réaliser, par vocation, une synthèse de la consommation potentielle engendrée par le PLUi, en cohérence avec l'orientation du PADD visant à « positionner le territoire dans une trajectoire tendant vers le Zéro Artificialisation Nette, avec un premier objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, pouvant aller jusqu'à 40% par rapport à la consommation d'espace observée sur les dix dernières années, estimée à 26,3 ha d'après le Portail de l'artificialisation des sols». Pour rappel, cet objectif n'intègre pas la programmation foncière : 2AUx.

Cf. Paragraphe D.2 du tome 4 du rapport de présentation.

Vocation	Loi Climat et Résilience	PLUi CCHAM			Bilan des 10 ans à l'arrêt du PLUi (2015-2025)	Bilan LCR (2021-2031)	Bilan PADD (2025-2035)
	2011-2020 (portail artificialisation)	2021-2025	2025-2035	2021-2035			
		Extension (surface brute)					
Résidentielle	16,87 ha	2,70 ha	8,11 ha	10,81 ha	12,82 ha	12,44 ha	10,05 (-38%)
Economique	5,01 ha	-	4,44 ha	4,44 ha	3,01 ha		
Equipement	-	-	-	-	-		
Mixte	0,33 ha	-	-	-	0,20 ha		
Touristique	-	-	3,69 ha	3,69 ha	-		
Route	0,73 ha	-	-	-	0,44 ha		
Inconnu	3,34 ha	-	-	-	2 ha		
<b>Total</b>	<b>26,29 ha</b>	<b>2,70 ha</b>	<b>16,24 ha</b>	<b>18,94 ha</b>	<b>18,47 ha</b>	<b>13,85 ha</b> (-53%)	

Bilan comparatif du PLUi en termes de consommation de l'espace, au regard de la loi Climat et Résilience, et de la période de référence des dix ans précédant l'arrêt du projet.

## Analyse au regard de la loi Climat et Résilience

### • **Rappels et objectifs**

La France s'est fixée, dans le cadre de la loi Climat et résilience, l'objet d'atteindre le «zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années (d'ici 2031).

Cette trajectoire progressive est à décliner dans les documents de planification et d'urbanisme :

- Les schémas régionaux (SRADDET, SDRIF, SAR, PADDUC) doivent intégrer et territorialiser cet objectif avant le 22 novembre 2024,
- Les SCoT et PLU / Cartes Communales doivent être mis en compatibilité respectivement avant le 22 février 2027 et le 22 février 2028.

Aussi, le PLUi doit tendre vers une réduction de la consommation de l'espace s'inscrivant dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Cet objectif a été inscrit dans le PADD du PLUi : « *positionner le territoire dans une trajectoire*

*tendant vers le Zéro Artificialisation Nette, avec un premier objectif de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, pouvant aller jusqu'à 40% par rapport à la consommation d'espace observée sur les dix dernières années, estimée à 26,3 ha d'après le Portail de l'artificialisation des sols ».*

Le bilan du PLUi dans le paragraphe D.2.3.3 exclut :

- Les permis d'aménager accordés avant l'approbation 2021.
- Les surfaces en densification de moins d'1ha,
- Les secteurs dédiés au développement photovoltaïque au sol (Nenr – en partie): cf. décret du 29 décembre 2023 / maîtrise foncière,
- Les surfaces disponibles à long terme 2AUX.

### • **Justification de la no-prise en compte de la zone commerciale - Langogne dans l'objectif de réduction de la consommation ENAF**

Tout d'abord, la position de cette zone commerciale doit être réaffirmée, en lien avec les besoins sur le territoire et sur sa zone de chalandise bien plus large. Elle

est un véritable pôle commercial de proximité pour de nombreux habitants du Haut Allier mais aussi pour certains ardéchois et certains altiligériens, ce qui lui confère un rayonnement inter-départemental.

Pour cela, un travail important de définition de l'armature économique territoriale a été mené à l'occasion de l'élaboration du PADD. Ainsi, les secteurs à vocation économique du territoire ont pu être qualifiés et hiérarchisés, en lien avec la stratégie d'accueil et d'accompagnement des entreprises portée par l'intercommunalité.

Un projet d'aménagement, sous forme d'OAP, permettra de qualifier la zone en tant que porte d'entrée commerciale du territoire. Un aménagement cohérent et harmonieux d'ensemble permettra d'assurer une qualité et meilleure lisibilité des différentes fonctions économiques présentes.

La voie de chemin de fer passant à l'Est de la zone et son extension, il a été considéré que l'entièreté de la zone peut être considérée en densification de l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, géographiquement et compte tenu de son importance stratégique la zone commerciale

n'est pas comptabilisée dans l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF.

- **Bilan**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, 2,70 ha ont été consommés en extension de l'urbanisation existante à l'échelle communautaire (hors agricole). NB : la consommation d'espaces passés a été calculée à partir des données du catalogue Dido disponible à l'adresse suivante : <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/liste-des-permis-de-construire-et-autres-autorisations-durbanisme> (analyse à la parcelle).

Le projet de PLUi prévoit, quant à lui, une ouverture à l'urbanisation de 16,24 ha en extension (hors secteurs listés au D.2.3.1 du présent document).

**Ainsi, la consommation d'espace projetée (2021-2031) est de 12,44 ha, soit une réduction de 53% par rapport à la consommation observée entre le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et le 1<sup>er</sup> janvier 2021 (26,3 ha). Le PLUi s'inscrit donc dans la trajectoire du ZAN comme souhaité par la Loi Climat et Résilience et affiché dans le PADD.**

Vocation	Surface brute pondérée
Habitat	8,11 ha
Economique	4,44 ha
Mixte	-
Equipements /hébergement	-
Tourisme / loisirs	3,69 ha
<b>Total</b>	<b>16,24 ha</b>

*Bilan des espaces libres du PLUi en extension (au sens de la Loi Climat et Résilience)  
 Pondération : application d'une rétention foncière de 35% sur les espaces à vocation résidentielle / mixte situés en extension et déjà classés dans le PLUi en vigueur. Application d'un taux de « non mobilisation » de 100% sur les secteurs 2AU.*

### 3.5 AUTRES ÉLÉMENTS DE ZONAGE

#### Les emplacements réservés

Afin de faciliter la mise en oeuvre de projets d'aménagement et de développement, la collectivité a souhaité instaurer 78 emplacements réservés (ER).

Ils sont pour la plupart destinés à des aménagements de stationnements, créations de chemins piétonniers, élargissements de voirie, extension de cimetière, etc. (cf. tableaux des pages suivantes).

Commune	N°	Objet de l'ER	Surface (m²)	Commune
Auroux	1	Création d'un parking		
Auroux	2	Création d'un parking	179	Commune
Auroux	3	Création d'un parking	256	Commune
Auroux	4	Création d'un parking	866	Commune
Auroux	5	Élargissement de voirie	2 232	Commune
Auroux	6	Élargissement de la voirie communale	169	Commune
Auroux	7	Création de voirie	1 477	Commune
Auroux	8	Création de voirie	1 570	Commune
Auroux	9	Aménagement du carrefour	1 181	Commune
Auroux	10	Agrandissement du cimetière d'Auroux	1 344	Commune
Bel-Air-Val-d'Ance	1	Aménagement bord de ruisseau	17 064	Commune
Bel-Air-Val-d'Ance	2	Aménagement entrée de bourg	4 350	Commune
Langogne	1	Aménagement du carrefour des Tuileries	588	Commune
Langogne	2	Élargissement de la RD 26 entre PK 0 et PK 05	746	Commune
Langogne	3	Élargissement de la voie communale N°6 (de la Valette) des abattoirs au pont SNCF	300	Commune
Langogne	4	Aménagement d'une voie au nord du cimetière	838	Commune
Langogne	5	Aménagement du carrefour rue Pierre Grasset / avenue Jean Jaurès	69	Commune
Langogne	6	Élargissement de la voie communale 26	2 244	Commune
Langogne	7	Élargissement de la rue Henri Guignon	111	Commune
Langogne	8	Aménagement du carrefour rue Pierre Grasset / rue du boudrome	36	Commune
Langogne	9	Aménagement du carrefour quai du Langouyrou/ Bel air	35	Commune
Langogne	10	Création d'un accotement et fosse en bordure de la RD 26 (largeur 1,5m)	118	Commune
Langogne	11	Aménagement du carrefour Jean Jaurès - avenue Jean moulin / rue de la Croix de Chapel	1 785	Commune
Langogne	12	Élargissement du chemin des Quatres vents	637	Commune
Langogne	13	Voie de desserte zone d'activités : à retracer desserte interne (PAE)	1 572	Commune
Langogne	14	Élargissement de la rue de Beaugard	207	Commune
Langogne	15	Aménagement du carrefour Rue de Beaugard / Allée des Lilas	43	Commune
Langogne	16	Aménagement de voie et élargissement du pont	142	Commune
Langogne	17	Aménagement rue Marthe Dupeyron / rue du Pontet	513	Commune
Langogne	18	Élargissement de la route des Choisinets	711	Commune
Langogne	19	Aménagement des quais du Langouyrou	30	Commune
Langogne	20	Aménagement carrefour Chemin du Pradou (cone de visibilité)	704	Commune
Langogne	21	Aménagement carrefour Chemin du Pradou (cone de visibilité)	14	Commune
Langogne	22	Élargissement rue des Tuileries	1 054	Commune
Langogne	23	Élargissement de la voie route de Brugeyrolles et aménagement du carrefour avec la route des Choisinets	148	Commune

Commune	N°	Objet de l'ER		
Langogne	24	Elargissement de la voie route de Brugeyrolles et aménagement du carrefour avec la route des Choisinets		
Langogne	25	La croix du Chapel : Création d'un accès (voie) pour l'aménagement d'une zone commerciale et artisanale	1 049	Commune
Langogne	26	Elargissement du chemin du Val d'Allier	520	Commune
Langogne	28	Création d'une voie entre le chemin du Val d'Allier et la gendarmerie	238	Commune
Langogne	29	Création d'une aire de retournement	395	Commune
Langogne	30	Elargissement du chemin des Gachassous	1 326	Commune
Langogne	31	La Tuilerie : Création d'un cheminement piétonnier (2m de large) pour rétablissement de continuité	288	Commune
Langogne	32	Création de voirie (largeur 4m) pour rétablissement de continuité	88	Commune
Langogne	33	Aménagement d'un tourné à gauche au croisement de la RD 26 et de la route d'entrée dans la zone d'équipements publics de Langogne-Naussac	2 480	Commune
Langogne	34	Aménagement du carrefour Avenue Jean Moulin / Chemin Quatre Vents (rond-point)	155	Commune
Langogne	35	Création d'une voie entre le chemin du Val d'allier et la gendarmerie	1 039	Commune
Langogne	36	Elargissement du chemin du Val d'Allier	746	Commune
Langogne	37	Elargissement de la route des Choisinets	985	Commune
Langogne	38	Elargissement de la route des Choisinets	3 565	Commune
Langogne	39	Elargissement de la route des Choisinets	4 267	Commune
Langogne	40	Elargissement de la route des Choisinets	6 843	Commune
Langogne	41	Elargissement de la rue de Beauregard	546	Commune
Langogne	42	Elargissement de la voie communale 2 jusqu'a la RD 26	205	Commune
Langogne	43	Elargissement de la voie communale 2 jusqu'a la RD 26	559	Commune
Langogne	44	Elargissement de la voie communale 2 jusqu'a la RD 26	1 501	Commune
Langogne	45	Elargissement de la voie communale 2 jusqu'a la RD 26	2 264	Commune
Langogne	46	Elargissement de la voie communale 2 jusqu'a la RD 26	3 161	Commune
Langogne	47	Elargissement de la rue Henri Guignon	351	Commune
Langogne	48	Elargissement de la voie communale N°6 (de la Valette) des abattoirs au pont SNCF	9 252	Commune
Langogne	49	Elargissement de la RD26 entre PK 0 et PK 0,5	1 080	Commune
Langogne	50	Elargissement de voirie	682	Commune
Langogne	51	Aménagement et sécurisation de l'entrée de ville	143	Commune
Langogne	52	Création d'un pôle mobilité	867	Commune
Langogne	53	Aménagement de voirie	1 781	Commune
Luc	1	Extension du cimetière	1 574	Commune
Naussac-Fontanes	1	Elargissement de la voirie communale 23	609	Commune
Naussac-Fontanes	2	Aménagement du carrefour des Tuileries	2 471	Commune
Naussac-Fontanes	3	Aménagement du CD 126	180	Commune
Naussac-Fontanes	4	Aménagement du CD 126	368	Commune
Naussac-Fontanes	5	Aménagement du CD 126	879	Commune

Commune	N°	Objet de l'ER	Surface (m²)	Bénéficiaire
Naussac-Fontanes	6	Elargissement (largeur 4m) d'un passage pour création d'une voie de desserte	533	Commune
Naussac-Fontanes	7	Création d'une portion de chemin (6m de large) pour continuité du chemin des crêtes existant	2 181	Commune
Naussac-Fontanes	8	Aménagement d'un espace public	727	Commune
Naussac-Fontanes	9	Elargissement de la voirie communale, réalisation du mur	62	Commune
Naussac-Fontanes	10	Création d'un cheminement piétonnier (2m de large sur le tracé du réseau d'assainissement)	71	Commune
Naussac-Fontanes	11	Création d'un cheminement piétonnier (2m de large)	73	Commune
Rocles	1	Aménagement d'un nouveau carrefour d'accès à Rocles entre la RD 34 et VC 3	337	Commune
Saint-Flour-de-Mercoire	1	Aménagement d'un parking	807	Commune

## Les Espaces Boisés Classés (EBC)

L'article L113-1 du Code de l'Urbanisme indique que le PLUi peut classer «comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements».

4 Espaces Boisés Classés (EBC) ont été intégrés au projet de PLUi. Ils sont localisés sur les communes de Langogne et de Naussac-Fontanes. Ils couvrent une superficie totale de 4,35 ha.

### Les secteurs identifiés au titre de l'article L510-10 et R123-11 du Code de l'urbanisme

Plusieurs OAP conditionnent l'urbanisation de secteurs à la démolition de bâtiments existants. Il s'agit, ainsi, de permettre les projets de renouvellement dans les centres bourgs (opérations de démolition-reconstruction, création d'espaces publics - aération de tissus denses – recombinaison de bâtis traditionnels,...).

Cette prescription est assortie d'une identification au titre de l'article L151-10 du CU sur les documents graphiques. L'article 6.11 (titre 2) du règlement écrit précise que : « Au droit des secteurs identifiés au document graphique, il est fait application des dispositions des articles L151-10 et R123-11 du Code de l'Urbanisme. La délivrance d'un permis de construire est subordonnée à la démolition de bâtiments existants à l'intérieur de ce périmètre. »

## Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager (article L151-19 du CU)

L'article L151-19 du Code de l'urbanisme prévoit que « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.* »

L'objectif de cette disposition est d'assurer un suivi des travaux sur le patrimoine relevant d'un intérêt architectural et/ou paysager et être vigilant sur sa pérennité pour garantir sa transmission.

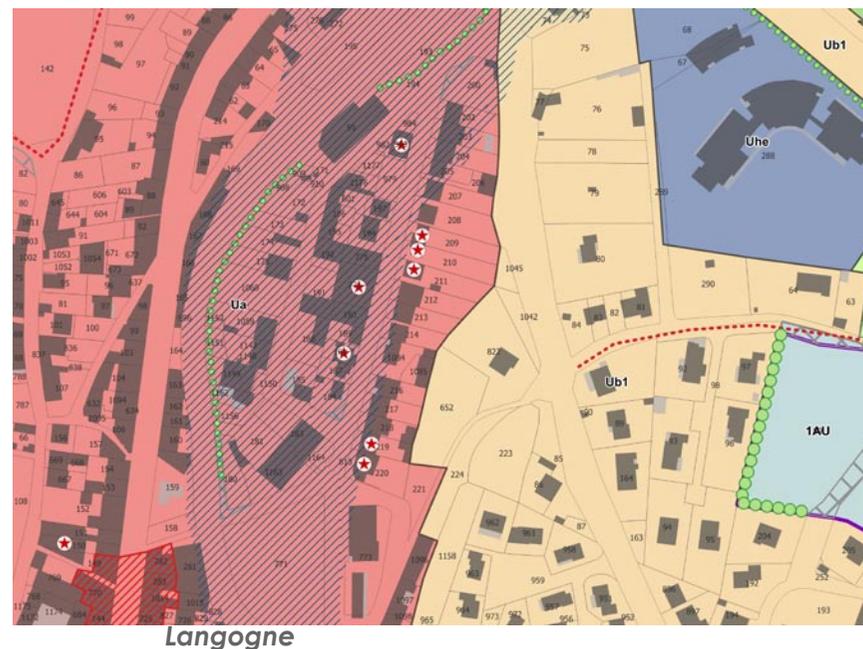
A ce titre, la collectivité a souhaité identifier au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme plusieurs éléments que l'on peut grouper selon les catégories suivantes :

- 1) Le patrimoine bâti
- 2) Le petit patrimoine
- 3) Les voies et chemins

Ces éléments ont été repérés sur les plans de zonage et listés dans le règlement. Ce repérage est assorti de la définition de prescriptions visant à assurer la protection du patrimoine (cf. titre 2 du règlement - Protection du patrimoine bâti, paysager et environnemental sur l'ensemble du territoire), comme défini dans le tableau ci-après.

Patrimoine bâti et paysager, identifié au titre de l'article L.151-19 du CU (Cf. Titre 2 du Règlement)

-  Patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du CU
-  Petit patrimoine bâti identifié au titre de l'article L.151-19 du CU
-  Voies et chemins à conserver au titre de l'article L.151-19 du CU





Éléments de patrimoine repérés	Prescriptions retenues pour assurer la protection du patrimoine
PATRIMOINE BÂTI	<p>« Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément au Code de l'urbanisme, ou d'un permis de démolir le cas échéant. La démolition ne pourra être autorisée que pour des raisons de sécurité.</p> <p>Le traitement des abords des éléments identifiés ne doit pas porter atteinte à la qualité de ces derniers, ou empêcher leur valorisation.</p> <p>Les bâtiments et ensembles bâtis identifiés sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques, sans obérer les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains ainsi que la mise en œuvre de projets avec recherche architecturale.</p> <p>En cas d'identification à ce titre, le bâti peut faire l'objet d'un changement de destination, dans la limite des destinations autorisées dans le secteur concerné.</p> <p>Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés.</p> <p>Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments ;</li> <li>• Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;</li> <li>• Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du ou des bâtiments ;</li> <li>• Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du ou des bâtiments ;</li> <li>• Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales. »</li> </ul>
PETIT PATRIMOINE	<p>« Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme, et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable, conformément au Code de l'urbanisme, ou d'un permis de démolir le cas échéant. La démolition ne pourra être autorisée que pour des raisons de sécurité.</p> <p>Le traitement des abords des éléments identifiés ne doit pas porter atteinte à la qualité de ces derniers, ou empêcher leur valorisation.</p> <p>Ces éléments bâtis particuliers doivent être conservés, restaurés ou le cas échéant, reconstruits à l'identique. »</p>
VOIES ET CHEMINS	<p>« Le long de ces voies et chemins à préserver, maintenir ou à créer, les occupations et utilisations du sol portant atteinte à l'objectif de conservation, modification ou création des chemins et sentes identifiés sur le document graphique et de leurs abords (comprenant les éléments participant à leur intégration paysagère et environnementale tels que les haies et talus) pourront être interdites. »</p>

## **Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager (article L151-23 du CU)**

Les milieux et espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB) sont présentés et décrits dans l'état initial de l'environnement (cf. *Partie A.5 - Tome 3 du rapport de présentation*). Par ailleurs, dans le cadre de l'évaluation environnementale, et afin d'évaluer les incidences potentielles de l'urbanisation sur les espaces libres des secteurs de développement potentiels du territoire, une analyse fine des enjeux présents a été réalisée pour chacun d'eux. Ainsi, les espaces libres identifiés ont fait l'objet de prospections de terrain qui ont permis d'identifier les habitats naturels et micro-habitats présents, leur fonctionnalité pour la faune et la flore (continuités écologiques) et, le cas échéant, la présence d'espèces patrimoniales et/ou protégées y accomplissant une partie de leur cycle de vie (reproduction notamment). Au cours de ces prospections, des éléments ont également été repérés en raison de l'enjeu environnemental plus ou moins important qu'ils présentent.

L'article L151-23 du Code de l'urbanisme prévoit que : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à proté-*

*ger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

A ce titre, la collectivité a souhaité identifier au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme plusieurs éléments que l'on peut grouper selon les catégories suivantes :

- 1) Les haies
- 2) Les arbres remarquables
- 3) Les ensembles boisés
- 4) Les zones humides, mares, talwegs, etc.
- 5) Les murets en pierre sèche
- 6) Les milieux ayant un intérêt écologique ou paysager

Ces éléments ont été repérés sur les plans de zonage et listés dans le règlement. Ils sont assortis à des prescriptions visant à assurer la protection du patrimoine (cf. *titre 2 du règlement - Protection du patrimoine bâti, paysager et environnemental sur l'ensemble du territoire*), comme défini dans le tableau ci-après.

Tous ces éléments font partie des mesures «Eviter-Réduire-Compenser» mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi (cf. *Tome 5 du rapport de présentation*).

Patrimoine environnemental identifié au titre de l'article L.151-23 du CU (Cf. Titre 2 du Règlement)	
	Milieux ayant un intérêt écologique ou paysager identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU
	Ensembles boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU
	Zones humides, tourbières, mares, talwegs identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU
Haies identifiées	
	Haies de catégorie 1 identifiées au titre de l'article L.151-23 du CU
	Haies de catégorie 2 identifiées au titre de l'article L.151-23 du CU
	Arbres remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU
Murets en pierre sèche	
	Murets identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU

Éléments de patrimoine repérés	Prescriptions retenues pour assurer la protection du patrimoine
HAIES	<p>« Le traitement des haies identifiées dans un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être compatible avec ce que prévoit celle-ci.</p> <p>La traversée des haies par des voies ou cheminements piétons/cycles peut être autorisée, ainsi que les accès, sous réserve que l'atteinte à la haie soit modérée et justifiée par le projet.</p> <p>Les haies existantes ou les plantations donnant sur un réseau routier ne doivent pas entraver la sécurité liée à son usage, notamment en obstruant les visibilitées d'accès ou de carrefour.</p> <p>En cas d'impossibilité de préservation des haies, toute suppression devra être compensée. Pour les haies de type 1, une haie d'au moins 1,5 fois le linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière. Pour les haies de type 2, une haie équivalente au moins au linéaire arasé devra être replantée sur l'unité foncière, ou à proximité immédiate.</p> <p>Pour les replantations, le recours aux essences exogènes est à proscrire. Il conviendra d'utiliser des essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques. De même, les haies à planter seront, de préférence, mixtes et composées de sujets arbustifs et arborés (cf. : Annexe réglementaire N°5.2.2 au règlement : Préconisations pour les nouvelles plantations). »</p>
ARBRES REMARQUABLES	<p>« Sauf nécessité liée à la sécurité, tout abattage est interdit.</p> <p>En cas d'impossibilité de préservation des arbres remarquables, toute suppression devra être compensée, à hauteur de 2 nouveaux arbres.</p> <p>Pour les replantations, le recours aux essences exogènes est à proscrire. Il conviendra d'utiliser des essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques (cf. : Annexe réglementaire N°5.2.2 au règlement : Préconisations pour les nouvelles plantations). »</p>
ENSEMBLES BOISÉS	<p>« Le traitement des ensembles boisés identifiés dans un secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation doit être compatible avec ce que prévoit celle-ci.</p> <p>La traversée des ensembles boisés par des voies ou cheminements piétons/cycles peut être autorisée, ainsi que les accès, sous réserve que l'atteinte à l'ensemble boisé soit modérée et justifiée par le projet.</p> <p>En cas de plantations donnant sur un réseau routier, elles ne doivent pas entraver la sécurité liée à son usage, notamment en obstruant les visibilitées d'accès ou de carrefour.</p> <p>Pour les projets de constructions, aménagements ou installations menés au sein d'un milieu boisé : à l'échelle de l'emprise du projet, les coefficients de replantation suivants devront impérativement être respectés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Si taux de déboisement est inférieur à 70%, le reboisement à partir d'essences locales est à favoriser.</li> <li>• Si le taux de déboisement est supérieur à 70%, le reboisement à partir d'essences locales est obligatoire, pour assurer le maintien minimal de 30% de couvert boisé.</li> </ul> <p>C'est-à-dire que dans tous les cas de figure, le taux de boisement résiduel est de 30%.</p> <p>Pour les replantations, il conviendra d'utiliser des essences locales, non allergènes, et adaptées aux conditions pédo climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques. De même, les haies à planter seront, de préférence, mixtes et composées de sujets arbustifs et arborés. »</p>

Éléments de patrimoine repérés	Prescriptions retenues pour assurer la protection du patrimoine
ZONES HUMIDES, MARES, TALWEGS, ETC.	<p>« Ne pourront être autorisés que des aménagements ayant pour objectif la découverte pédagogique, touristique ou scientifique. Les remblaiements et les déblaiements sont interdits. Les zones humides doivent être physiquement préservées (l'urbanisation sur leur emprise est par principe interdite). Dans le cadre d'un projet d'intérêt général, si la destruction d'une zone humide s'avère nécessaire, la compensation sera effectuée à minima à hauteur de 150% de la surface perdue. Pour toutes les zones humides, y compris celles non identifiées au titre du L151-23 du CU, la réglementation en vigueur s'applique. »</p>
MURETS EN PIERRE SÈCHE	<p>« Les murets en pierre sèche doivent être préservés, ou restaurés à l'identique. En cas d'impossibilité de maintien, le muret en pierre sèche devra être déplacé sur un linéaire identique. La traversée des murets en pierre sèche par des voies ou cheminements piétons/cycles peut être autorisée, ainsi que les accès, sous réserve que l'atteinte au muret soit modérée et justifiée par le projet. »</p>
MILIEUX AYANT UN INTÉRÊT ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER	<p>« Dans les milieux ayant un intérêt écologique ou paysager identifiés sur le document graphique, les arbres doivent être conservés à minima à 70% du boisement existant.»</p>

## **Bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du CU**

L'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme prévoit que le PLU (ou PLUi) peut «[...] Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

*[...] 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites..[...]*»

Il constitue aujourd'hui l'un des outils par lequel le PLUi assure notamment la mise en valeur du bâti communautaire. La collectivité a donc souhaité mettre en place cet outil sur 40 bâtiments ou ensembles de bâtiments. En fonction du règlement des zones et secteurs concernés, ceux-ci peuvent entrer dans les sous-destinations «

logement », « artisanat commerce de détail », « autres hébergements touristiques », « hôtel », « industrie » et « entrepôt ». Le potentiel que cela représente en termes de réinvestissement est cependant à nuancer en raison de la diversité des sous-destinations possibles, de la rétention foncière ou encore de la situation du bien (indivision...). La mise en place de cet outil peut, cependant, permettre le déblocage de situation et, ainsi, faciliter l'émergence de projets.

L'analyse des bâtiments ou ensembles bâtis pouvant être identifiés au titre de l'article L151-11 2° du CU s'est appuyée sur plusieurs critères. Ceux-ci ont été définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi. L'orientation 9.2 de ce document précise, en effet, que la collectivité souhaite « Permettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles sous conditions :

- Ne pas compromettre l'activité agricole,
- Ne pas compromettre la qualité paysagère,
- Le bâtiment doit être situé en dehors de zones soumises aux risques naturels,
- Le bâtiment doit présenter des accès

- convenables,
- Le bâtiment doit être desservi ou « desservable » (maximum 100m) par les réseaux, pour les bâtiments présentant un intérêt architectural une solution autonome peut être présentée »

La Communauté de Communes précise que le critère d' « accès convenable » s'apprécie à la parcelle et non à l'unité foncière. Il s'agit, ainsi, de limiter le mitage agricole.

Cette identification est reportée sur les plans de zonage.

Le changement de destination est aussi possible en zone U et AU (variable en fonction des secteurs) mais un repérage des bâtiments concernés sur les documents graphiques n'est pas nécessaire. Le règlement des zones et secteurs précise les destinations et sous-destinations pour lesquels les changements de destination/ changements d'usages sont autorisés (cf. « les usages des sols et la destination des constructions » vus dans les précédents paragraphes). Celles-ci sont diverses (« Logement », « Artisanat et commerce de détail », « Autres hébergements touristiques », etc.). Néanmoins, le règlement veille à ce qu'elles soient compatibles avec la vocation première de la zone ou du secteur.



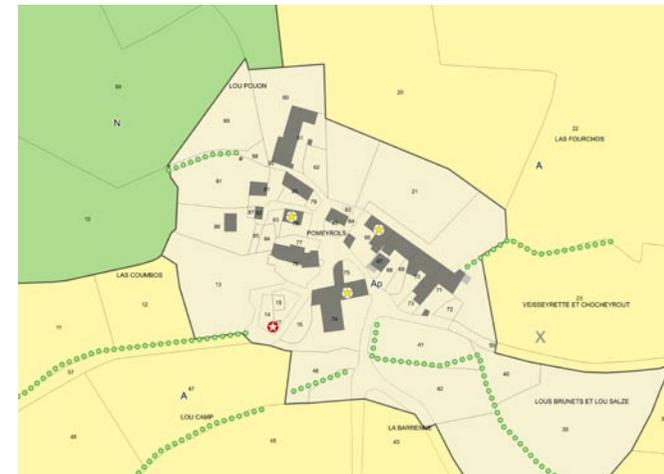
Cet outil permet la valorisation du bâti traditionnel du territoire, tout en limitant la consommation d'espace.

Communes	Nombre
Auroux	4
Bel-Air-Val-d'Ance	2
Chastanier	1
Cheylard-L'Eveque	4
Langogne	0
Luc	3
Naussac-Fontanes	3
Rocles	2
Saint-Bonnet-Laval	20
Saint-Flour-de-Mercoire	1
<b>Total</b>	<b>40</b>

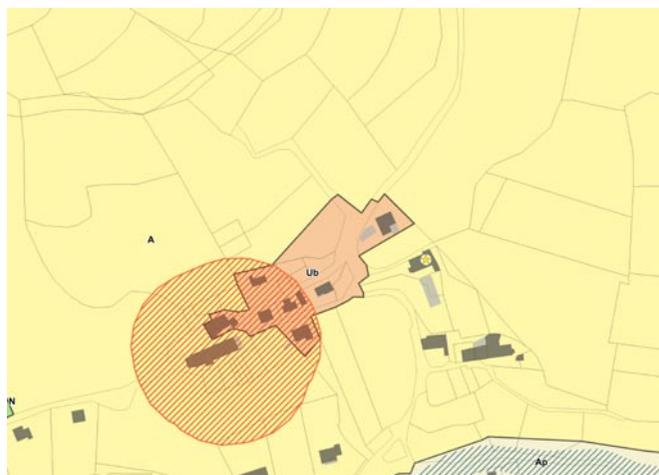
**Rocles - Les Thorts**



**Naussac-Fontanes - Pomeyrols**



**Luc - Chaniaux**



**Saint-Bonnet-Laval - Le Monteil**



Ci-dessus, le tableau recense tous les bâtiments et ensembles bâtis identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme - Représentation graphique : étoile cerclée localisant le bâti.



Bâti ou ensembles bâtis identifiés afin de pouvoir changer de destination au titre de l'article L151-11 2° du CU

# 4. Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu

## 4.1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

La révision générale du PLUi est réalisée en conformité avec le cadre réglementaire défini par plusieurs lois cadres (cf. *partie E du tome 4 du rapport de présentation, pièce 2.1*), et notamment :

- **Les lois «Solidarité et Renouveau Urbain» (SRU) ; «Urbanisme et Habitat» (UH) ; «Grenelle 2» et «de Modernisation de l'Agriculture» (LMA) ; Lois pour «l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouveau» (ALUR) ; Loi d'«Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt» (LAAAF) ; Loi Macron ; Loi ELAN, loi Climat et Résilience ; etc.**

Ces lois ont pour objectifs majeurs de réaliser la planification urbaine en maîtrisant l'expansion urbaine et les déplacements, en favorisant la mixité sociale, en pratiquant le renouvellement urbain, en assurant une gestion équilibrée du territoire dans le respect du développement durable.

- **Loi Montagne N°85.30 du 9 janvier 1985**

Les éléments clés de la loi sont :

- La protection de l'agriculture: préserver

les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières (art. L122-10 du CU),

- La protection des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (Art. L.122-9 du CU),
- L'application du principe de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées (Art. L.122-5 du CU),
- Dans le cas de création d'Unités Touristiques
- Nouvelles (UTN), celle-ci doivent respecter la qualité des sites et des équilibres naturels montagnards. Elles peuvent être autorisées selon leur importance. (Art. L.122-15 à L.122-23 du CU), [...]

Toutes les communes du territoire sont soumises aux dispositions particulières de la loi « Montagne ».

Demandes de dérogation à la loi Montagne (cf. *pièce 2.2.2 du dossier de PLUi*)

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride, plusieurs secteurs de développement ont été identifiés comme situés en discontinuité de l'urbanisation.

Ils ont tous fait l'objet d'une demande de dérogation à la continuité de l'urbanisation au titre de l'article L122-7 du Code de l'urbanisme. Les études correspondantes et l'avis rendu par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) sont disponibles dans la pièce 2.2.2 du dossier de PLUi.

Trois d'entre eux correspondaient à des secteurs de projets (nouveaux). Deux d'entre eux ont fait l'objet d'un avis défavorable et ont donc été retirés du projet de PLUi avant son arrêt. Le dernier secteur de projet a fait l'objet d'un avis favorable et a donc été maintenu dans le projet de PLUi révisé. Il s'agit du secteur de la Cote sauvage sur la commune de Naussac-Fontanes. Ce site a pour objectif de permettre le développement du parc de loisir Rondin Parc avec création d'une base nautique et d'un centre d'accueil

de groupe avec hébergement.

La CDNP a également rendu un avis favorable pour 9 autres secteurs correspondant à des secteurs existants au précédent document d'urbanisme ou à des activités existantes sans projet.

Certains des avis favorables rendus par la CDNPS eux étaient accompagnés de prescriptions qui ont été prises en compte dans le projet de PLUi avant son arrêt par le Conseil communautaire.

Secteur faisant l'objet d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) locale (cf. pièce 3.2 du dossier de PLUi)

Un secteur touristique du PLUi, situé en dehors des espaces déjà urbanisés, comprend des installations et constructions (existantes ou en projet) présentant une surface de plancher totale supérieure à 500m<sup>2</sup>. Aussi, il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant création d'une UTN locale (cf. pièce 3.2 du dossier de PLUi). Celle-ci précise, notamment, la nature et la capacité d'accueil.

En application de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, le projet de création d'UTN locale doit être soumis pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) une fois le projet de PLUi arrêté. Le cas échéant, l'avis rendu par la CDNPS sera joint au dossier.

#### • **Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992**

Sur la protection, la mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels.

Application de l'article 10 de la loi sur l'eau: « Il est fait obligation aux communes de prendre en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif (...) et les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs. »

L'article 10 de la loi du 3 janvier 1992 stipule que les communes doivent définir des zones d'assainissement collectif et des zones d'assainissement non collectif. Pour ces dernières, les collectivités ont la charge, afin de protéger la salubrité publique, du contrôle des dispositifs et même, si elles le décident, de leur entretien.

Toutes les communes sont dotées d'un

schéma directeur d'assainissement collectif des eaux usées.

## **4.2. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX**

La révision générale du PLUi est réalisée en compatibilité avec les documents supra-communaux, et notamment le Schéma Régional des Carrières, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Haut Allier.

La compatibilité du PLUi avec ces documents de rang supérieur est expliquée dans le rapport de présentation (cf. partie E du tome 4, pièce 2.1).

Le PLUi intègre également les servitudes d'utilités publiques. Ces éléments sont présentés dans les annexes du dossier (cf. pièce 6.1).

### **4.3. IMPACTS PRÉVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT**

Les incidences des orientations du PLUi sur l'environnement et les mesures compensatoires adoptées sont décrites dans le tome 5 du rapport de présentation, selon les axes d'analyse suivants :

A. Incidences prévisibles des orientations du PADD

B. Incidences prévisibles du règlement (écrit et graphique)

1. La gestion économe de l'espace
2. L'habitat et la mixité sociale
3. L'eau potable et Assainissement
4. L'électricité
5. Les déchets
6. Les risques naturels et technologiques
7. Le transport et la sécurité routière
8. Les espaces agricoles
9. Le paysage bâti et naturel
10. Le patrimoine environnemental
- 11 Les « micro-habitats », « espèces » et « habitats naturels surfaciques »

Cette partie présente également:

- L'analyse des incidences du projet de PLUi sur l'environnement et mesures compensatoires envisagées.

- Les mesures pour supprimer ou réduire les incidences dommageables du projet sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces

*(cf Tome 5 du rapport de présentation)*

### **4.4. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUi SUR L'ENVIRONNEMENT**

*(cf. Tome 5 du rapport de présentation)*

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride, le bureau d'étude Cermeco a été missionné pour procéder à l'état initial de l'environnement et l'évaluation des incidences du PLUi sur ce dernier.

Rendue obligatoire par le décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, l'évaluation environnementale a permis de mener, très en amont de la révision du PLUi, une réflexion sur l'environnement et les paysages. Cette réflexion se doit également de constituer une force de proposition en termes de projet et de suivi.

L'objectif de la démarche menée a été de réaliser une évaluation globale, dans le cadre d'un projet d'aménagement du territoire.

Elle repose sur une approche à la fois technique et stratégique : identification des enjeux environnementaux du territoire,

«confrontés» aux choix et aux orientations stratégiques fixées dans le futur document d'urbanisme. Plus que des investigations techniques poussées, la mission a consisté en une démarche de réflexion, d'analyse et de synthèse.

## ETAT INITIAL

(cf. Tomes 2 et 3 du rapport de présentation)

Le territoire communautaire se trouve au coeur de l'entité paysagère de la Margeride. Celle-ci, presque intégralement faite de granite, correspond à un plateau bosselé où, sur des kilomètres, se succèdent de légères élévations arrondies et fonds aplanis, dont la forme même est issue de la décomposition du granite.

A une échelle plus locale, la Communauté de communes s'inscrit dans deux « sous-entités » paysagères : la margeride orientale et la vallée de l'Allier et ses versants.

Plusieurs sites Natura 2000 sont recensés sur le territoire Haut Allier Margeride. Il s'agit des sites suivants :

- « Haut Val d'Allier » (FR8312002), Directive Oiseaux : celui-ci s'étend sur une partie des communes de Saint Bonnet-Laval, Auroux et Naussac-

Fontanes. Il comprend une mosaïque d'habitats tels que des forêts de conifères, des forêts de feuillus, et des milieux ouverts de types prairies et landes ligneuses.

- « Allier et ses affluents » (FR8201665), Directive Habitat : situé en limite Nord du territoire communautaire, il occupe une surface réduite (5 hectares environ) sur les communes de Luc et Langogne,
- « Gorges de l'Allier et affluents » (FR8301075), Directive Habitat : lui aussi situé en limite Nord du territoire, il occupe environ 19 hectares sur les communes de Langogne, Naussac-Fontanes, Saint Bonnet-Laval et Bel-Air-Val-d'Ance.

Douze ZNIEFF différentes sont inventoriées sur le territoire communautaire : sept ZNIEFF de type I et cinq ZNIEFF de type II. Il s'agit de :

- ZNIEFF de type 1 :
  - Rivière du Chapeauroux,
  - Haut-bassin de l'Allier,
  - Rivière de l'Ance en amont de Saint Symphorien,
  - Rivière de la Clamouse,
  - Ruisseau du Donozau,
  - Rivière de l'Ance à Chambon-le-Château,

- Gorges du Haut Allier-Alleyras à Saint-Etienne-du-Vigan.

- ZNIEFF de type 2 :
  - Haute-Vallée de l'Allier,
  - Forêt de Mercoire,
  - Deves,
  - Vallée du Chapeauroux,
  - Haut bassins de l'Allier et de l'Ardèche.

Haut Allier Margeride compte également trois Espaces Naturels Sensibles (ENS) :

- Haute-Vallée de l'Allier,
- Massif de Mercoire,
- Lac et île de Naussac.

En superposition avec l'ENS « Haute-Vallée de l'Allier », une Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) portant le même nom est également recensée sur le territoire communautaire.

Enfin, la Communauté de Communes Haut Allier Margeride est concernée par huit Plans Nationaux d'Actions (PNA) :

- PNA Milan royal (Domaines vitaux),
- PNA Pue-Grièche grise,
- PNA Vautour moine (Domaines vitaux),
- PNA Chiroptère,
- PNA Loutre d'Europe,

- PNA Cistude d'Europe,
- PNA Papillons de jour,
- PNA Odonate.

## ENJEUX A L'ECHELLE DES ESPACES LIBRES

Des analyses de terrain ont permis de préciser le projet communautaire en confortant les élus dans leur choix ou, au contraire, en les amenant à revoir le zonage initialement envisagé. Ont été repérés sur le terrain :

- Des enjeux liés aux « infrastructures écologiques » offrant notamment de nombreux habitats et micro-habitats à la faune, tout en jouant le rôle de corridor biologique, à savoir :
  - \* Les réseaux de haies,
  - \* Les murets de pierre sèche,
  - \* Les arbres remarquables.

Selon leurs caractéristiques, ces éléments peuvent représenter des enjeux localement très faibles à modérés.

- Des enjeux « habitats naturels » au sein des parcelles prospectées. La bioévaluation de ces habitats s'appuie sur leur typologie, leur intérêt écologique et leur fonctionnalité pour la biodiversité, mais aussi sur leur état de conservation ou bien encore leur représentativité

au sein du territoire de la Communauté de communes.

- Des enjeux « espèces » au sein des parcelles prospectées. L'attribution des enjeux a tenu compte des habitats identifiés localement et des espèces inventoriées et/ou potentielles auxquelles sont associées des références réglementaires (arrêtés, directives) et non réglementaires (listes rouges, listes ZNIEFF, Plan Nationaux d'Actions, enjeux régionaux de la DREAL Occitanie).

## ENJEUX ET SENSIBILITES

### Evaluation des incidences brutes

L'étude des incidences brutes a été menée à l'échelle de chaque parcelle étudiée dans le cadre de la révision du PLUi. Il a donc été défini un niveau d'incidences brutes pour chaque parcelle en fonction de la vocation de celle-ci (cf. *fiches-secteurs - pièce 2.2.1 du dossier de PLUi et rapport complet de Cermeco - pièce 2.2.5*).

L'analyse témoigne ainsi des incidences brutes suivantes :

- très fortes pour 5 parcelles ;
- fortes pour 25 parcelles ;
- modérées pour 80 parcelles ;
- faibles pour 9 parcelles ;
- très faibles pour 206 parcelles ;
- nulles pour 20 parcelles.

Ainsi, en l'absence de mesures d'évitement et de réduction, les incidences brutes générées par les évolutions des parcelles sont importantes. Le nombre d'incidences brutes significatives témoigne de la nécessité d'adopter des mesures afin de limiter les incidences des projets d'aménagements sur le milieu naturel.

Les incidences brutes sont significatives pour 119 parcelles et témoignent de la nécessité de mettre en place des mesures spécifiques.

La révision d'un PLUi et le développement de la Communauté de Communes impliquent inévitablement l'urbanisation de milieux naturels et agricoles. Étant donné le contexte local très rural, avec une nature omniprésente, il est très difficile de concevoir une planification d'aménagement n'ayant aucun impact sur des milieux patrimoniaux (prairies naturelles, haies, boisements...) et leurs espèces associées.

Néanmoins, un effort important de démarche itérative et de prise en compte de l'environnement a été réalisé, de manière à limiter autant que possible les incidences du PLUi sur l'environnement. La collectivité s'est donc appuyée autant que possible sur l'analyse effectuée par CERMECO afin d'aiguiller ses choix d'ouverture à l'urbanisation (NB : d'autres critères ont également permis de guider les choix). Différentes mesures d'évitement, de réduction et de compensation ont alors été mises en place.

### **Mesures Eviter-Réduire**

L'ensemble des mesures mises en place sont inventoriées dans le paragraphe suivant. Le détail est disponible dans les fiches-secteurs (cf. pièce 2.2.1 du dossier de PLUi), dans le rapport complet de Cermeco (cf. pièce 2.2.5 du dossier de PLUi) et dans la partie C du tome 4 du rapport de présentation.

#### » Les mesures d'évitement

Les mesures d'évitement sont les premières mesures mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Elles sont les plus importantes dans la mesure où elles concernent les habitats, la faune et la flore. Il s'agit de :

- L'évitement des parcelles,
- L'évitement d'habitats surfaciques à enjeux,
- L'évitement de micro-habitats à enjeux,
- L'évitement des habitats aquatiques humides,
- L'évitement des risques de pollution.

#### » Les mesures de réduction

Dans le cas où l'évitement est impossible, des mesures de réduction sont préconisées en adéquation avec les difficultés et les enjeux mis en avant sur le terrain. Il s'agit de :

- Adapter la période de travaux pendant l'année,
- Avoir une gestion écologique du débroussaillage,
- Lutter contre les espèces envahissantes,
- Veiller à procéder, le cas échéant, à un abattage des arbres respectueux de la faune.

### **Mesures compensatoires**

Plusieurs mesures compensatoires ont été prévues :

**En cas de nécessité d'arasement de haies et coupes d'arbres** : est prévue la replantation de linéaires (1 à 1,5 fois le linéaire détruit, selon l'intérêt écologique et 2 fois le nombre d'arbres coupés) à proximité et selon un cahier des charges défini dans le règlement.

**En cas de nécessité de destruction de murs** : est prévue la reconstruction d'un linéaire égal au linéaire détruit, à proximité et selon un cahier des charges défini dans le règlement.

### **Impacts résiduels**

» Incidences résiduelles à l'échelle de la parcelle sur le milieu naturel

Au regard des mesures « Eviter-Réduire-Compenser » retenue, les incidences résiduelles ont pu être localement, et au cas par cas, réduites. Le détail de cette analyse est disponible dans les fiches-secteurs (cf. pièce 2.2.1 du dossier de PLUi), ainsi que dans le rapport complet de CERMCO

(cf. pièce 2.2.5 du dossier de PLUi).

Au vu des espaces concernés par un potentiel développement et des différents habitats rencontrés, les incidences résiduelles (après mesures ERC) sont **majoritairement très faibles**. Il est toutefois important de préciser que ces incidences résiduelles dépendent fortement de l'adoption des mesures d'évitement et de réduction. En cas de non prise en compte de celle-ci, les incidences seront plus élevées et significatives.

Le tableau suivant présente le bilan des impacts résiduels pour l'ensemble des espaces libres et emplacements réservés envisagés dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Ces impacts résiduels prennent en compte les enjeux habitats, microhabitats et espèces et les mesures ERC retenues et/ou préconisées.

Toutefois, il persiste 23 parcelles aux incidences résiduelles faibles et aucune avec des incidences résiduelles fortes.

À noter que 32 des espaces libres étudiés ont été supprimés et font donc l'objet d'incidences résiduelles nulles.

### Impacts résiduels concernant les espaces libres et les emplacements réservés

Impacts résiduels	Espaces libres		Emplacements réservés	
	Nombre de parcelles	Surface (en ha)	Nombre de parcelles	Surface (en ha)
Nuls	48	71,79	8	0,30
Très faibles	206	51,93	60	8,37
Faibles	12	5,29	11	1,79
<b>Total</b>	<b>266</b>	<b>129,01</b>	<b>79</b>	<b>10,46</b>

» Incidences résiduelles sur le réseau Natura 2000

16 parcelles qui ont été maintenues dans le cadre de l'évolution du PLUi sont présentes au sein du site Natura 2000 « Haut Val d'Allier FR8312002 » (ZPS).

Les incidences résiduelles de ces parcelles sont évaluées de **très faibles à nulles, à l'exception de la parcelle SBON011 qui possède des incidences résiduelles faibles**. Pour autant, une OAP thématique landes sèches est appliquée à cette parcelle et les incidences résiduelles sur le réseau Natura 2000 seront donc très faibles.

» Incidences résiduelles sur les ZNIEFF

Une parcelle maintenue est située dans une ZNIEFF de type I et les incidences résiduelles pour cette parcelle sont **très faibles**.

26 parcelles maintenues sont situées dans une ZNEFF de type II et les incidences résiduelles pour ces parcelles sont majoritairement **faibles à très faibles** pour ces parcelles et en cas de respect des mesures préconisées elles seront très faibles sur la ZNIEFF.

À noter tout de même que les parcelles CHE007 et CHE008 possèdent des incidences résiduelles **très faibles** et sont situées dans une ZNIEFF de type II. Ainsi, en cas de non-évitement de ces secteurs, les incidences résiduelles sur la ZNIEFF seront significatives.

» Incidences résiduelles sur les PNA

Les parcelles étudiées figurent dans l'emprise de plusieurs PNA. Pour autant, en raison des habitats présents sur ces parcelles, non favorables aux espèces cibles,



les incidences sur les PNA sont jugées **très faibles à nulles**.

Seules sont identifiées de potentielles incidences sur les Chiroptères en cas de destruction d'arbres gîtes. Pour autant, si les mesures d'évitement et de réduction préconisées sont appliquées, alors aucune incidence significative n'est à prévoir sur les Chiroptères.

**En cas de respect des mesures d'évitement et de réduction préconisées précédemment, les incidences résiduelles sur les zonages environnementaux seront très faibles.**

**Indicateurs permettant de suivre les effets de l'application du PLUi sur l'environnement**

Plusieurs indicateurs ont été proposés pour suivre les effets de l'application du PLUi - cf. tome 6 du rapport de présentation. Ceux-ci s'articulent autour des 3 grands axes du PADD.

Le tableau ci-dessous explique, de façon synthétique, la méthodologie utilisée pour définir ces indicateurs

Axe du PADD	Enjeux pour le territoire	Indicateurs de suivi	Etat initial (T <sub>0</sub> )	Source(s) possible(s)	Objectif(s)	Fréquence de suivi
Thématique concernée	Enjeux identifiés dans le PLUi et traduits dans les objectifs définis dans le PADD	Donnée(s) utilisée(s) pour évaluer la réponse apportée par le PLUi à l'enjeu correspondant	T <sub>0</sub> : valeur initiale de l'indicateur permettant d'évaluer l'évolution de celui-ci NB : Hors indicateurs pour lesquels la période de référence initiale est fixée par le PADD (production de logements : 2025, nombre d'habitants accueillis : 2022), la donnée initiale (T <sub>0</sub> ) retenue est la dernière donnée disponible à l'arrêt du PLUi.	La Communauté de Communes utilisera toutes les sources de données à sa disposition afin d'analyser chacun de ces indicateurs (référentiels nationaux, données locales, communales, études internes, etc.)	Objectifs fixés par le PADD le cas échéant.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tous les ans</li> <li>- Tous les 3 ans (mi-parcours)</li> <li>- Tous les 6 ans</li> </ul>

# 5. Méthodologie de travail



## 5.1 PROJET DE RÉVISION DU PLUi

Afin d'établir le diagnostic, le bureau d'études OC'TÉHA a :

- Réalisé des recherches documentaires et statistiques ;
- Réalisé une analyse de l'organisation et du maillage territorial (hameaux, réseaux viaire...)
- Réalisé une analyse fine des précédents documents d'urbanisme ;
- Effectuer une étude sensible et prospective de terrain.

L'étude agricole réalisée par le bureau d'études Copage est disponible en intégralité en annexe du rapport de présentation (cf. 2.2.4). Les données recueillies, et notamment les périmètres de réciprocity agricole, figurent dans les fiches-secteurs et sur les plans de zonage. Ces données ont été complétées par les connaissances des élus, tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi.

L'état initial de l'environnement a été réalisé par Cermeco. Cela a été la première étape d'une démarche itérative.

Le diagnostic a ensuite été présenté aux élus communautaires, aux élus communaux et aux personnes publiques associées.

Sur la base des enjeux mis en évidence par le diagnostic, le bureau d'études a établi une première esquisse de PADD, base d'échanges et de discussion au sein de la collectivité, pour aboutir au document final (cf. scénarii ayant abouti au projet de développement démographique du territoire expliqués précédemment). Le PADD a été présenté aux personnes publiques associées. Ce document, et donc le projet intercommunal dans son ensemble, a aussi pris en compte les dispositions des lois cadre : SRU, Grenelle 2, LMA, ALUR, LAAAF, MACRON, ELAN, Climat et Résilience, etc.

Le PADD a ensuite été traduit sous la forme du zonage, du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lors de réunions de travail en communes avec les élus référents (plusieurs sessions). Les concessionnaires de réseau et personnes ressources ont été consultés autant que de besoin (cf. Tome 5 du rapport de présentation). Des ajustements ou compléments du projet ont donc été mis en oeuvre en croisant la connaissance de chacune des personnes ressources. C'est notamment le cas en environnement: ajustements, voire suppression de zones potentiellement à enjeux d'un point de vue constructible; compléments des

Orientations d'Aménagement et de Programmation. Pour cela plusieurs journées d'analyse de terrain ont été organisées (cf. schéma suivant).

La rédaction du règlement écrit du PLUi a donné lieu à plusieurs réunions de travail. Il convient également de noter que plusieurs rencontres ont eu lieu avec les services de l'Etat et le Département pour échanger sur divers points techniques, notamment liés au règlement écrit.

Le projet de PLUi prêt à être arrêté a ensuite été présenté aux personnes publiques associées.

Une large concertation a eu lieu de la prescription jusqu'à l'arrêt du PLUi (cf. pièce 1.2 bilan de la concertation).

### EQUIPE PROJET

La diversité des approches nécessaires à la réalisation de cette étude impose l'intervention d'une équipe pluridisciplinaire capable de répondre aux attentes du Maître d'Ouvrage.

### Maîtrise ouvrage

Communauté de Communes du Haut Allier Margeride

## **Maitrise d'oeuvre volet urbanisme :** OC'TÉHA

Geoffray BLANC : Chargé d'études principal en urbanisme. Il a assuré le suivi de l'ensemble de l'étude, animé les diverses réunions de travail et de présentation (y compris publiques). Il a également assuré le lien entre les études d'élaboration du PLUi, les études environnementales, etc.

Dorian BOUSQUET : Chargé d'études en urbanisme. Il a assuré le suivi de l'étude et participé à la rédaction du dossier de PLUi et à l'animation de diverses réunions.

## **5.2 EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT**

Lors de la phase de diagnostic, la collectivité, appuyée par l'expertise du bureau d'étude Cermeco s'est attachée à établir un état initial de l'environnement, notamment en termes de patrimoine naturel ou de biodiversité (cf. *Partie A du tome 3 du rapport de présentation*). L'ensemble des éléments traités dans l'état initial permettent de synthétiser et de hiérarchiser les enjeux écologiques sur le territoire du Haut Allier Margeride. Cette hiérarchisation est présentée dans le paragraphe A.3 du tome 3 du rapport de présentation et s'articule autour de

trois parties distinctes:

- les enjeux au niveau des entrées de villes et villages,
- les enjeux aux abords des principaux cours d'eau
- les enjeux relatifs aux zones humides
- les enjeux à l'échelle intercommunale afin d'avoir une vision globale sur l'évaluation environnementale du territoire.

Ces enjeux ont servi de base lors des premières phases de travail sur le zonage du PLUi.

A la suite de la première session de travail sur le zonage, une analyse des incidences potentielles de l'urbanisation sur les espaces libres envisagés (emplacements réservés inclus) a été réalisée. Pour cela, des analyses de terrain ont permis d'identifier les habitats et les micro-habitats réellement présents, leur fonctionnalité pour la faune et la flore et, le cas échéant, la présence d'espèces patrimoniales et/ou protégées y accomplissant une partie de leur cycle de vie (reproduction notamment).

Chacun des espaces libres s'est donc vu attribuer un niveau d'enjeu «local». Notons par la même occasion que les surfa-

ces inventoriées étaient volontairement nettement plus grandes que la surface prévue pour être urbanisée, de manière à disposer de choix pour les zones de moindre impact *in fine*.

L'identification des enjeux et incidences potentielles a eu pour effet :

- Des modifications de zonage (réduction des impacts en ne maintenant pas en zone constructible certains espaces sensibles),
- Identifications d'éléments à préserver (haies, arbres, murets, etc.),
- Intégration de mesures «Eviter-Réduire-Compenser»,
- Intégration d'indicateurs spécifiques, etc.

Suite à ces ajustements/modifications, les incidences résiduelles du projet de PLUi ont été évaluées : cf. fiches secteurs (pièce 2.2.1 du dossier de PLUi) et rapport de Cermeco (pièce 2.2.5).

## EQUIPE PROJET

### **Maitrise ouvrage**

Communauté de Communes du Haut Allier Margeride

### **Maitrise d'oeuvre volet environnemental :**

Cermerco

Aurélien COSTES : Directeur et ingénieur écologue

Mathis BAYARD : Chef de projets biodiversité

Le bureau d'études Oc'Téha a assuré la coordination entre les résultats de l'analyse environnementale de terrain et le travail mené par la collectivité pour établir les pièces réglementaires du dossier de PLUi.

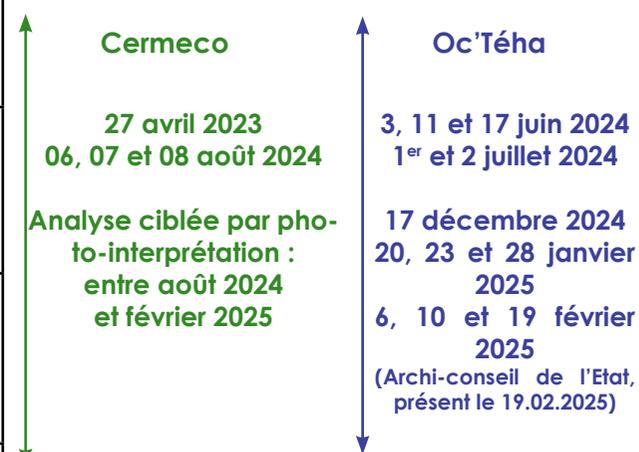
Le schéma de la page suivante synthétise cette approche itérative.



## Evaluation environnementale

Objet	Déroulé de la procédure	Haut Allier Margeride
Lancement	Délibération de prescription	07 juillet 2022
Diagnostic/Etat initial de l'environnement		← Juin 2023
PADD	Réunion de présentation du PADD aux PPA	04 juillet 2024
	Débat du PADD en Conseil communautaire	26 septembre 2024
Zonage	Sessions de travail avec les élus référents	Plusieurs réunions de travail avec les communes de juin 2024 à mars 2025
Règlement écrit	Réunions de travail avec les élus. Règlement écrit également enrichi lors des séances de travail sur le zonage.	Plusieurs réunions de travail de septembre 2024 à décembre 2025
OAP « sectorielles »	Sessions de travail	Avec les communes lors entretiens organisés dans le cadre du zonage (janvier 2025 à mars 2025)
OAP « thématiques »	Réunion de travail	Mars 2025

## Analyses de terrain



### Effets :

- Modifications de zonage
- Identification d'éléments à préserver
- Intégration de mesure «Eviter-Réduire-Compenser»
- Intégration d'indicateurs spécifiques