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

octeha
TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

contact@octeha.fr
à Rodez :
31 Avenue de la Gineste
12000 RODEZ
Tél.: 05 65 73 65 76

PREFECTURE DE LA LOZERE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU

HAUT ALLIER MARGERIDE

Communauté de Communes du Haut Allier Margeride

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Révision du PLUi

Arrêtée le :

14 mai 2025

Approuvée le :

VISA

Date : 15 mai 2025

Le Président,
Francis CHABALIER

Rapport de présentation

Tome 4 : Justification du projet de PLUi

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

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

Sommaire

A- Choix retenus pour établir le PADD et traduction dans le PLUI 7

A.1 Justification des grands axes du PADD 8

A.1.1 Organiser une offre d'accueil qualitative répondant aux besoins des habitants actuels et futurs 8
A.1.2 S'appuyer sur le développement économique et les ressources du territoire pour conforter son attractivité 15
A.1.3 Offrir à tous un cadre de vie de qualité par un aménagement durable et une mobilité facilitée 15

A.2 Synthèse des objectifs en termes de développement démographique, production de logements et réduction de la consommation d'ENAF 18

A.3 Les grandes orientations retenues et leur traduction dans le PLUi 19

A.3.1 Axe 1 Organiser une offre d'accueil qualitative répondant aux besoins des habitants actuels et futurs 19
A.3.2 Axe 2 S'appuyer sur le developpement économique et les ressources du territoire pour conforter son attractivité 21
A.3.3 Axe 3 Offrir à tous un cadre de vie de qualité par un aménagement durable et une mobilité facilitée 24

B- Choix retenus pour établir les Orientations d'Aménagement et de Programmation 33

B.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « thématiques » 34

B.1.1 L'OAP thématique « continuités écologiques » 34
B.1.2 L'OAP thématique « transition énergétique » 36

B.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorielles » 38

B.2.1 Une méthode itérative 40
B.2.2 Le contenu des OAP 41

B.3 Justification de la cohérence des OAP avec le PADD 50

B.4 Justification de la complémentarité des OAP avec le règlement 51

C - Choix retenus pour établir le règlement (écrit et graphique) 83

C.1 Méthode générale 84

C.1.1 Une nécessaire approche homogène et concertée à l'échelle du territoire communautaire 84
C.1.2 L'intégration des évolutions législatives et réglementaires 84
C.1.3 La rédaction d'un règlement «modernisé» 85
C.1.4 Prescriptions s'appliquant à l'ensemble du territoire 86
C.1.5 Prescriptions s'appliquant aux différentes zones du territoire 91

C.2 Les zones urbaines (U) 94

C.2.1 Les zones urbaines à vocation mixte et d'habitat : Ua et Ub 95
C.2.2 Les zones urbaines dédiées à l'accueil d'équipements publics : Uep 103
C.2.3 Les zones urbaines dédiées à l'accueil d'établissements spécialisés : Ues 105
C.2.4 Les zones urbaines dédiées à l'accueil de structures entrant dans la sous-destination « hébergement » : Uhe 107
C.2.5 Les zones urbaines dédiées à l'accueil des gens du voyage « hébergement » : Uv 109

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

C.2.6 Les zones urbaines à vocation économique : Ux 111
C.2.6 Les zones urbaines à vocation touritique : Ut 115
C.3 Les zones à urbaniser (AU) 119
C.3.1 Les zones à urbaniser à vocation d'habitat : 1AU 121
C.3.2 Les zones à urbaniser à vocation économique : 1AUx 123
C.3.2 Les zones à urbaniser à vocation touristique : 1AUutn 127
C.4 Les zones agricoles (A) et leurs STECAL 129
C.4.1 Les zones agricoles 129
C.4.2 Les STECAL de la zone A 141
C.5 Les zones naturelles et forestières (N) et leurs STECAL 142
C.5.1 La zone N «stricte» 142
C.5.2 Les sous-secteurs de la zone N : Nep et Nj 147
C.5.3 Les STECAL de la zone N 149
C.6 Les autres dispositions du règlement (graphique et écrit) 152
C.6.1 Les dispositions relatives aux bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du CU 152
C.6.2 Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager (art. L151-19 du CU) 154
C.6.3 Les dispositions relatives au patrimoine environnemental (L151-23) 156
C.6.4 Les dispositions relatives au secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (art. R151-34 du CU) 159
C.6.5 Les emplacements réservés 160
C.6.6 Les secteurs identifiés au titre des articles L151-10 et R123-11 du Code de l'urbanisme 164
C.6.7 Les Espaces Boisés Classés 164

D- Bilan chiffré du PLUI 166
D.1 Bilan en termes d'assiettes de zones et d'espaces libres par vocation 167
D.1.1 Bilan des zones et secteurs à vocation d'habitat 169
D.1.2 Bilan des zones et secteurs à vocation économique 178
D.1.3 Bilan des zones et secteurs vocation de tourisme 184
D.1.4 Bilan des zones et secteurs vocation d'équipements (intérêt collectif ou services publics) 186
D.1.5 Bilan des zones et secteurs en lien avec la valorisation des ressources naturelles : secteurs Nenr 187
D.1.6 Bilan des zones et secteurs à vocation agricole 188
D.1.7 Bilan des zones et secteurs à vocation naturelle 190
D.1.8 Synthèse globale 193
D.2 Bilan en termes de consommation de l'espace 208
D.2.3 Bilan au regard de la Loi Climat et résilience 210
D.2.4 Les outils mis en oeuvre pour limiter la consommation d'espace 212
E- Dispositions réglementaires et compatibilité 213
E.1 Dispositions relatives aux lois d'aménagement et d'environnement 214
E.1.1 Les lois «Solidarité et Renouvellement Urbain» (SRU); «Urbanisme et Habitat» (UH) ; «Grenelle 2» et «de Modernisation de l'Agriculture» (LMA); Lois pour «l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové» (ALUR) ; Loi d'«Avenir pour l'Agriculture, l'Alimen 214
E.1.2 Loi Montagne N°85.30 du 9 janvier 1985 215
E.2 Compatibilité et prise en compte avec les prescriptions

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

communales, intercommunales et supra-communales 220

E.2.1 Préambule sur la prise en compte et la compatibilité avec les plans, programme et schémas de rang supérieur 220
E.2.2 Le projet de Schéma Régional des Carrières 221
E.2.3 Le Schéma Régionnal d'Aménagement de Dévepollement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) 222
E.2.4 Compatibilité du PLUi avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 224
E.2.5 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) 226

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

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

A- CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET TRADUCTION DANS LE PLUI

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

A.1 Justification des grands axes du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est issu des constats et enjeux soulevés dans le cadre du diagnostic territorial dressé à l'échelle de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride. Il prend également en compte des données supraterritoriales.

La stratégie de développement durable de la Communauté de Communes s'articule autour des 3 grands axes suivants :

A.1.1 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 démographie, les élus se sont vus proposer plusieurs **scénarii** : un scénario « au fil de l'eau », un scénario « polarisé et bas» un scénario «polarisé et maitrisé» 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. 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 2022-2035 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 effort 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

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

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 hypothèsesd'évolutionretenuesenvisagent 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
Centralité structurante	**Langogne**	**-20**	**75**	**-27**	28
Bourgs	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
	TOTAL	**-16**	**42**	**27**	52
Villages	Chastanier	0	-2	3	0
	Cheylard-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
	TOTAL	**-9**	**17**	**23**	18
TOTAL CCHAM		**-46**	**134**	**23**	111

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.

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

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 *
Ville (Langogne)	-0,23	-66	11
Bourgs (Auroux, Bel-Air-Val-d'Ance, Luc, Naussac-Fontanes)		-34	51
Villages		-18	30
CCHAM		-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)*

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

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, ainsi, pour les élus 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 *
Ville (Langogne)	0,2	59	34
Bourgs (Auroux, Bel-Air-Val-d'Ance, Luc, Naussac-Fontanes)		30	16
Villages		16	9
CCHAM		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)*

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

4. Le scénario dit « polarisé et maîtrisé »

Ce scénario était basé sur une ambition démographique plus importante que l'évolution constatée entre 19990 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 entreces 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 *
Ville (Langogne)	+ 0,50	151	87
Bourgs (Auroux, Bel-Air-Val-d'Ance, Luc, Naussac-Fontanes)		78	42
Villages		42	22
CCHAM		271	150

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

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 *
Ville (Langogne)	+ 1,11	356	205
Bourgs (Auroux, Bel-Air-Val-d'Ance, Luc, Naussac-Fontanes)		184	98
Villages		100	52
CCHAM		640	355

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

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 scénarii au cours de plusieurs tables-rondes, les élus ont opté pour un scénario hybride, 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 maitrisé

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 nouveau 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.

7. Une répartition de la population accueillie et des logements produits réfléchie 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'Eveque, 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.

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

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

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.

Atraversleschoixopérés,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.

A.1.2 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.

A.1.3 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

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

et du Chapeauroux, le Lac de Naussac, la foret 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'espaceobservée 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

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

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.

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

A.2 Synthèse des objectifs en termes de développement démographique, production de logements et réduction de la consommation d'ENAF

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).

+ 0,5% d'habitants / an
pour la CCHAM

→ + 96,3 habitants / an

Objectif démographique (2025 - 2035)

+ 271 habitants

Ville : +/- 49.77% de l'accueil
Langogne

Bourgs : +/-32.83% de l'accueil
Auroux, Bel-Air-Val-d'Ance, Luc, Naussac-Fontanes

Villages : +/- 17.37% de l'accueil
Toutes les autres communes

+ 149 logements liés à l'effet démographique

+ 157 logements nécessaires au maintien de la population en place

Objectif de production de logements (2025 - 2035)

soit un total de + 306 logements
répartis de la façon suivante

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

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

A.3.1 Axe 1 Organiser une offre d'accueil qualitative répondant aux besoins des habitants actuels et futurs

Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
1. Permettre une croissance démographique mesurée et équilibrée	*1.1 Soutenir une croissance démographique maîtrisée, portée par une dynamique économique locale, sa bonne desserte (RN 88) et sera soutenue par son cadre de vue ainsi que le maintien de ses équipements*	- Une ouverture de l'urbanisation et une valorisation de l'existant en cohérence et proportionnelle aux besoins exprimés (*cf. partie D du présent document «Bilan chiffré du PLUi»*). - Secteurs Ua, Ub, Ub1, 1AU, générant, suivant les cas, une densification de l'existant, des opérations d'aménagement d'ensemble, de l'urbanisation au coup par coup, à court, moyen ou long terme. Une analyse et un travail qualitatif de traduction des principes d'urbanisation ont également été réalisés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi qu'au travers du règlement. - Au-delà des outils permettant d'encadrer les nouvelles constructions, le PLUi met en oeuvre l'identification de bâtiments ou ensembles bâtis (40) au titre du L151-11-2°, dans le respect de l'activité agricole et des dispositions de la loi Montagne le cas échéant. - Parallèlement, le règlement des zones A et N permet aux constructions existantes de se maintenir, de réaliser des extensions mesurées et des annexes (pour les constructions à vocation d'habitat).
	1.2 Reconnaître le rôle de chaque commune dans l'aménagement du territoire, tout en affirmant l'armature urbaine	
2. Améliorer l'offre de logements pour faciliter le parcours résidentiel des habitants dans leur diversité sociale et générationnelle	*2.1 Poursuivre l'accueil de familles et de primo-accédants sur le territoire pour contrebalancer le phénomène de vieillissement, tout en maîtrisant l'impact du développement résidentiel*	- Les orientations d'aménagement et de programmation mises en place prévoient, au cas par cas, des prescriptions participant à la diversification de l'offre en logements : * Densités variables respectant la hiérarchie proposé par le PADD : 12 logements par hectare pour la ville de Langogne, et 10 logements par hectare pour toutes les autres communes du territoire, * Une typologie d'habitat variée : trois catégories de formes urbaines résidentielles ont été définies dans les schémas d'OAP : les îlots de logements individuels purs, les îlots de logements individuels groupés et les îlots de petits collectifs / collectifs. Les différents types programmés tiennent compte de l'armature territoriale et urbaine, tout en veillant à proposer une diversité de logements produits sur les secteurs d'aménagement stratégiques du territoire, - Le zonage prévoit, au cas par cas, des sous-secteurs de la zone U dédiés au maintien, ou à la création, de structures d'accueil d'établissements spécialisés (Ues), de structures entrant dans la sous-destination «hébergement» (Uhe), de zones dédiées à l'accueil des gens du voyage (Uv), etc.
	2.2 Rééquilibrer la typologie du parc de logements pour répondre aux besoins de la population dans son parcours résidentiel	
	2.3 Apporter de nouvelles réponses aux besoins en logements des personnes âgées et en situation de handicap	
	2.4 Prendre en compte les besoins en logements des salariés (nouveaux arrivants, saisonniers, intérimaires, étudiants, etc)	
	2.5 Anticiper le développement d'un offre de type habitat alternatif	
	2.6 Prendre en compte les gens du voyage	

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

Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
3. Asseoir l'offre en équipements tout en veillant à une répartition et à un accès aux services harmonisés sur l'ensemble du territoire	*Renforcer l'armature urbaine pour préserver le niveau d'équipement du territoire*	- Le règlement écrit du PLUi, dans ses prescriptions applicables à l'ensemble du territoire, précise que : « *Sous réserve :* * *d'être compatibles avec la vocation de la zone concernée par le projet,* * *de ne pas nuire à la protection des espaces à forts enjeux naturels ou paysagers,* * *de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale,* *les constructions et installations entrant dans la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » ; il en va de même des affouillements et exhaussements leur étant nécessaires*. » - Le zonage prévoit, par ailleurs, plusieurs secteurs spécifiquement dédiés à l'accueil d'équipements publics (Uep, Nep), - Enfin, au cas par cas, les orientations d'aménagement et de programmation mises en place prévoient, des prescriptions participant à la préservation et au renforcement de l'offre en équipements du territoire : * Un travail sur les connexions entre les secteurs de développement résidentiel et les équipements existants a été réalisé : les liaisons douces veillent, autant que possible, à connecter les secteurs de développement avec les centres-bourgs et les équipements / services associés.

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

A.3.2 Axe 2 S'appuyer sur le developpement économique et les ressources du territoire pour conforter son attractivité

Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
4. Soutenir et assurer la pérennité de l'activité agricole	*4.1 Soutenir l'activité agricole et son adaptation aux changements climatiques* *4.2 Favoriser les nouvelles implantations* *4.3 Préserver le foncier et les paysages agricoles*	- Les principes retenus en termes de développement (toutes vocations confondues) participent à la préservation et au soutien de l'activité agricole. Le projet tend, en effet, à concentrer l'urbanisation au droit des principaux bourgs et villages, limitant, ainsi, son impact sur les terres agricoles. Par ailleurs, les périmètres de réciprocité agricole ont été pris en compte afin que le développement urbain n'entraîne pas, autant que possible, de nouvelles contraintes pour l'activité agricole et limiter les conflits d'usage. - La méthodologie retenue pour définir la zone agricole du territoire (cf. paragraphe C.4.1 du présent document) tient compte des conclusions de l'étude agricole menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi (*cf. annexe 2.2.4 du rapport de présentation*), et notamment des projets agricoles identifiés. Ainsi, 20,3% du territoire communautaire est classé en zone A. - Le secteur Ap englobe 14,4% du territoire. Il a été mis en place sur des espaces dédiés à la protection des terres agricoles, à la protection et à la valorisation des entités emblématiques des paysages et de l'environnement. - De nombreux bâtiments ont été identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme afin de pouvoir changer de destination. Or, le règlement de la zone A leur offre, notamment, la possibilité d'entrer dans les sous-destinations « autres hébergements touristiques » et « artisanat et commerce de détail ». Ces dispositions participent à la diversification de l'activité agricole et, donc, concourent à sa préservation.

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

Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
5. Mieux valoriser la ressource forestière	*5.1 Encourager/soutenir le développement de l'activité forestière*	- La zone naturelle du PLUi, qui couvre une superficie de 17 936 hectares (soit 63,3 % du territoire communautaire), permet la sous-destination « exploitation forestière ». Cette disposition réglementaire traduit, à l'échelle du zonage, les sous-orientations du PADD en matière de valorisation et de gestion durable de la ressource forestière.
	5.2 Offrir des débouchés locaux à la production forestière	
	5.3 Garantir d'une gestion raisonnée de la ressource et des paysages forestiers	

Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
6. 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	*6.1 Répondre aux besoins des artisans et professions indépendantes en coeur de bourg et village lorsque l'activité le permet*	- Le règlement des secteurs Ua, Ub, Ub1 et 1AU y autorise une mixité des fonctions urbaines, à conditions que les activités en question soient compatibles avec le voisinage des zones habitées. - Les règlements écrit et graphique prévoient des secteurs Nx pour encadrer, et permettre une évolution modérée, des activités économiques isolées existantes. - Au-delà des outils permettant d'encadrer les nouvelles constructions, le PLUi met en oeuvre l'identification de bâtiments ou ensembles bâtis (40) au titre du L151-11-2°, dans le respect de l'activité agricole et des dispositions de la loi Montagne le cas échéant. Ces bâtiments pourront, dans certaines secteurs, changer de destination pour entrer dans certaines sous-destination de la destination « commerces et activités de service ».
	6.2 Répondre aux besoins des activités incompatibles avec la vocation résidentielle en optimisant l'offre foncière	- Le zonage économique mis en place tient compte des spécificités de chacun des espaces à vocation économique du territoire : Ux1, Ux2, Ux3, Ux4, 1AUx1, 1AUx3 et 2AUx. Le règlement associé traduit la spécificité de chacun de ces espaces. - Des secteurs d'extension n'ont été prévus que dans la continuité des zones d'activités identifiées par le PADD, à savoir : ZAE des Choisinets et Zone Commerciale de Langogne. Chacun de ces secteurs d'extension est encadré par une OAP. - Les projets retenu mettent en place un phasage du développement économique du territoire grâce au zonage proposé (1AUx, 2AUx) d'une part et à travers l'échéancier des OAP d'autre part.
	6.3 Affirmer le rayonnement inter-régional de la zone économique des Choisinets pour répondre aux besoins des activités incompatibles avec la vocation résidentielle et travailler sur sa performance environnementale	- Le secteur de la zone d'activités des Choisinets fait l'objet d'un zonage spécifique (Ux1 et 1AUx1). Le règlement écrit associé y autorise, ainsi, des destinations et sous-destinations traduisant le rayonnement départemental de cette zone économique. - Une OAP encadre l'aménagement du site. Elle prévoit aussi un phasage de son ouverture à l'urbanisation (2AUx).

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

Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
7. Favoriser l'implantation d'activités économiques et leur diversification sur le territoire	*7.1 Soutenir l'activité commerciale au sein des bourgs* *7.2 Conforter l'économie de proximité et les circuits courts* *7.3 Conforter l'économie liée à l'offre médico-sociale*	- Le règlement et le zonage prévoient la protection de la cellule commerciale du centre ville de Langogne. Il s'agit ainsi de préserver la continuité commerciale dans la centralité structurante. - De façon globale le zonage retenu pour les secteurs économique limite les possibilités d'extension et y encadre étroitement les destinations et sous-destinations autorisées. De cette façon la collectivité entend préserver autant que possible les commerces et activités des centres-bourgs. - Le zonage agricole, et le règlement associé, tendent à favoriser la diversification de l'agriculture en permettant, notamment, le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme pour entrer dans la sous-destination «autres hébergements touristiques» (création de gîtes par exemple).
8. Soutenir le développement de nouvelles formes d'organisation du travail	*8.1 Développer une offre de services aux entreprises participant à l'attractivité économique du territoire* *8.2 S'appuyer sur la transition numérique pour renforcer l'attractivité du territoire*	- Afin de soutenir l'émergence de nouvelles formes d'organisation du travail et de renforcer l'attractivité économique du territoire, le PLUi intègre, au sein des zones U (urbaines) et AU (à urbaniser), des dispositions favorables à l'implantation de services aux entreprises (tels que les espaces de coworking, centres d'affaires, ateliers partagés ou pépinières). - Par ailleurs, les règles d'occupation du sol tiennent compte des besoins liés à la transition numérique, en permettant notamment l'accueil d'équipements techniques nécessaires au déploiement du très haut débit et en favorisant l'installation d'activités compatibles avec le télétravail.

Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
9. Développer un tourisme fondé sur la qualité du cadre de vie : nature, paysages et patrimoines	*9.1 Faire des paysages et de l'histoire du Haut Allier un atout* *9.2 Créer les conditions pour augmenter la durée des séjours et mieux les diffuser sur le territoire afin de favoriser une structuration d'une économie touristique durable* *9.3 Travailler la connexion et la cohérence entre les différentes offres* *9.4 Conforter le territoire du Haut Allier en tant que terre de sport de pleine nature*	- Le zonage a été adapté sur les sites touristiques existants afin de faciliter leur maintien, leur entretien, ainsi que d'éventuelles évolutions légères. Pour ce faire, différents types de zones ont été retenus (ex. : Ut, Nt), en fonction des caractéristiques des sites (implantation en milieu urbain ou non), des infrastructures existantes, et des usages déjà admis. Ce zonage vise à accompagner les projets des prestataires touristiques du territoire, tout en permettant l'émergence de nouveaux projets cohérents avec le projet global d'aménagement. - Par ailleurs, de nombreux bâtiments ou ensembles bâtis ont été identifiés au titre de l'article L.151-11, 2° du Code de l'urbanisme, afin de permettre leur changement de destination. Le règlement des zones A et N prévoit ainsi la possibilité pour ces bâtiments de basculer notamment vers la sous-destination « autres hébergements touristiques ». - Un inventaire du patrimoine du territoire communautaire est actuellement en cours. Tous les éléments identifiés à ce jour ont été recensés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, et font l'objet de prescriptions adaptées destinées à assurer leur préservation. Cette démarche participe à la valorisation du patrimoine architectural, paysager et culturel du territoire, atout indéniable pour son développement touristique. → Se référer à l'annexe 5.2.1 du règlement écrit.

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

A.3.3 Axe 3 Offrir à tous un cadre de vie de qualité par un aménagement durable et une mobilité facilitée

Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD	Traduction dans le PLUi

10. Définir un urbanisme raisonné, avec des ensembles patrimoniaux et paysagers de qualité	*10.1 Préserver le patrimoine architectural et le patrimoine paysager du territoire (bourgs et villages de caractères, vallées, lignes de crêtes, etc)*	- La méthodologie retenue pour définir le secteur Ap du territoire (cf. paragraphe C.4.1 du présent document) a veillé à protéger les éléments participant à la qualité patrimoniale et paysagère du territoire (covisibilité, lignes de crêtes, landes, etc.). Le zonage retenu s'est, notamment, attaché à protéger les lignes de crêtes majeures du territoire. En ce sens, celles-ci ont, dans la mesure du possible, été intégrées au secteur Ap ou à la zone N. Lorsque des exploitations agricoles y était déjà recensées, celles-ci ont été classées en secteur A*. Celui-ci a pour vocation l'accueil de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricoles. Il en limite, toutefois, la hauteur y est limitée à 6 mètres à l'égout (contre 12 à 15 mètres au faîtage ailleurs en zone A).
		- Les centres anciens des principaux bourgs et villages ont été classés en secteur Ua. Le règlement écrit impose un certain nombre de prescriptions visant à tenir compte du caractère davantage patrimonial et ancien de ces espaces bâtis. Il est notamment possible de citer les dispositions suivantes :
		  - « *les démolitions sont soumises à un permis de démolir* »
		  - « *la hauteur des constructions et extensions ne doit pas dépasser l'équivalent d'un R+3+C* »
		  - « *les éléments de façades d'architecture ancienne (seuils en pierre, encadrements d'ouverture en pierre, chaînages d'angle, etc.) doivent être conservés et au besoin restaurés* »
		- Plusieurs ensembles bâtis présentant un intérêt patrimonial particulier ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et font l'objet de prescriptions spécifiques dans le règlement écrit (cf. partie 5 du titre 2 du règlement écrit). *Se référer à l'annexe 5.2.1 du règlement écrit.*

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

Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
10. Définir un urbanisme raisonné, avec des ensembles patrimoniaux et paysagers de qualité	*10.1 Préserver le patrimoine architectural et le patrimoine paysager du territoire (bourgs et villages de caractère, vallées, coteaux et lignes de crêtes)*	- Le règlement écrit du PLUi comprend plusieurs annexes réglementaires et informatives dont l'objectif est l'amélioration de l'intégration paysagère des constructions et installations réalisées sur le territoire, et la préservation de son caractère patrimonial : * Préconisation pour les nouvelles plantations,
	10.2 Favoriser la production de logements au sein des espaces urbanisés	- Le zonage du PLUi favorise, autant que possible, la densification du tissu urbain : 72% des logements potentiels du PLUi sont situés en densification des espaces urbanisés . - Plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation conditionnent l'urbanisation de secteurs à la démolition de bâtiments existants. Il s'agit, ainsi, de permettre les projets de renouvellement (opérations de démolition-reconstruction, création d'espaces publics - aération de tissus denses – recomposition de bâtis traditionnels,...). Les OAP concernées sont les suivantes : 2.3.1 de Chastanier, 2.4.11 - Langogne- Sud du Mas Richard. Cette prescription est assortie d'une identification au titre de l'article L151-10 du Code de l'urbanisme sur les documents graphiques. - En matiere de logement vacant, la Communauté de Communes s'est fixé comme objectif une résorption de la vacance correspondant à une enveloppe de 46 logements. Cet objectif a été pris en compte dans le calcul du bilan du PLUi (*cf. partie D du présent document «Bilan chiffré du PLUi»*). - Le PLUi met en oeuvre l'identification de bâtiments ou ensembles bâtis au titre du L151-11-2°, dans le respect de l'activité agricole et des dispositions de la loi Montagne le cas échéant : 40 bâtiments ou ensembles bâtis ont, ainsi, été identifiés afin de pouvoir changer de destination. Le potentiel qu'ils représentent en termes de nouveaux logements doit, toutefois, être nuancé dans la mesure où ils peuvent également être transformés pour entrer dans les sous-destinations « autres hébergements touristiques » et « artisanat et commerce de détail ».

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

Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
10. Définir un urbanisme raisonné, avec des ensembles patrimoniaux et paysagers de qualité	*10.3 Diversifier les formes urbaines dans le respect de la trame historique et du paysage*	- Le projet de PLUi veille à réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Le zonage retenu permet d'atteindre une réduction de l'ordre de 48% par rapport à la consommation ENAF enregistrée entre 2011 et 2021. *Se référer au paragraphe D.2 du présent document.* - Par ailleurs, des visites de terrain ont été organisées avec les élus et l'architecte et le paysagiste-conseil de l'Etat au cours de l'année 2025. Les objectifs de ces visites étaient de : * Imaginer de nouvelles formes urbaines, * Proposer une certaine « mixité » de l'offre de logements, * Favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et futures opérations d'aménagement, * Etc. Ont été visités les sites suivants : * La zone commerciale de Langogne ; * Le lotissement de Briges ; * Le projet touristique de Chambon-le-Château.
	10.4 Qualifier la vision offerte du territoire et notamment depuis d'axe principal (RN 88)	- Dans le but de préserver le premier plan paysager, visible depuis la RN 88, des secteurs Ap et N ont été mis en place dans la mesure du possible. - Afin d'améliorer l'aménagement de traverses de bourgs et des axes viaires du territoire, une analyse et un travail qualitatif de traduction des principes d'urbanisation ont également été réalisés dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi qu'au travers du règlement.

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

	Sous-orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
11. Proposer un aménagement permettant l'équilibre entre espaces urbanisés, espaces agricoles et naturels	*11.1 Développer une urbanisation respectueuse de l'environnement* *11.2 Préserver et restaurer les milieux naturels porteurs des principaux enjeux de biodiversité du territoire*	- La méthodologie retenue pour définir le secteur Ap et la zone N du territoire (cf. paragraphes C.4.1 et C.5.1 du présent document) a veillé à protéger les éléments présentant un intérêt écologique (cours d'eau et ripisylve associée, boisements, zones humides, sites Natura 2000, espaces de biodiversité majeurs de type milieux boisés et milieux ouverts, etc.). Le secteur Ap et la zone N englobent 77,7% du territoire. - La démarche « Eviter - Réduire - Compenser » déployée a également permis de préserver l'environnement et les milieux naturels (*cf. Tome 5 du rapport de présentation et annexe 2.2.5 du rapport de présentation*). Celle-ci s'est déroulée en plusieurs étapes : * Collecte des avis « experts » : bureau d'études spécialisé en environnement, gestionnaires des réseaux, etc. *cf. tome 5 du rapport de présentation.* * Prise en compte de la collectivité avec une réponse au cas par cas en fonction des enjeux relevés : » Retrait de la zone constructible, » Mise en place de prescriptions : Identifications au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (haies, murets, arbres, zones humides, etc.) » Mise en place d'une OAP thématique « continuités écologiques » : Celle-ci s'articule autour de trois axes : (1) Maintenir et conserver les réservoirs de biodiversité, (2) Travailler les connexions entre les milieux – préserver / améliorer les corridors écologiques et (3) Préserver et développer l'armature verte urbaine. L'objectif est de préserver les continuités écologiques du territoire à toutes les échelles : de l'intercommunalité aux jardins des particuliers. - Le règlement écrit du PLUi comprend une annexe comprenant des préconisations pour les nouvelles plantations. Celles-ci correspondent à une brochure produite par le COPAGE et le CAUE.

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

	Sous-orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
11. Proposer un aménagement permettant l'équilibre entre espaces urbanisés, espaces agricoles et naturels	*11.3 Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances*	- Le zonage retenu tient compte des risques recensés sur le territoire : * Les zones inondables ont été classées en Ap ou N. Font exceptions les espaces déjà urbanisés et les secteurs de jardins classés en Nj. Ce zonage favorise la rétention d'eau efficace sur les parcelles voisines des cours d'eau. Le règlement et ses annexes encouragent également à limiter l'imperméabilisation des sols, * La couverture en termes protection contre les incendie a été pris en compte par les élus lors du zonage afin de les aiguiller dans leur choix ou, le cas échéant, intégrer des dispositions dans les OAP visant à rendre obligatoire la mise en place de dispositifs adaptés en cas d'urbanisation des secteurs concernés. Les obligations légales de débroussaillement (OLD) ont aussi été rappelées dans les principes généraux des Orientations d'Aménagement et de Programmation. - Les risques d'inondations connus ont été reportés sur les plans de zonage afin d'alerter les pétitionnaires et le service instructeur. - Une partie spécifiques a été intégrée dans la section « prescriptions applicables à l'ensemble du territoire » du règlement écrit afin d'informer les pétitionnaires lors de la conception de leurs projets. Sont abordés : le risque d'inondation, le risque sismique, le risque de cavités naturelles, le risque de mouvements de terrain et le risque de feux de forêt. - Une annexe dédiée aux risques a également été intégrée au dossier (*cf. annexe 6.9*).

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

Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
12. Limiter l'impact de l'activité humaine sur les ressources du territoire	*12.1 Conforter la bonne gestion de l'eau sur le territoire*	- La méthodologie retenue pour définir le secteur Ap et la zone N du territoire (cf. paragraphes C.4.1 et C.5.1 du présent document) a veillé à protéger les milieux aquatiques et humides. Ont ainsi été classés en Ap et N : les cours d'eau et ripisylve associée classés en N (sauf exceptions comme lorsqu'ils traversent des espaces urbanisés), les périmètres de protection immédiats des captages (qu'ils soient instaurés par une déclaration d'utilité publique ou qu'ils soient en cours de régularisation - cf. avis d'hydrogéologue), les zones humides inventoriées, etc. - Le PLUi comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative aux « continuités écologiques ». Celle-ci comporte un sous-thème intitulé « Maintenir et conforter les réservoirs de biodiversité - les milieux aquatiques ». Plusieurs dispositions en faveur de la préservation de la ressource en eau du territoire y sont inscrites. Il est notamment possible de citer : * La protection des zones humides : déblais et remblais interdits, principe de préservation systématique, compensation à 150% si la destruction est justifiée par un projet d'intérêt général, * La protection de la ripisylve : maintien d'une bande tampon inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau, gestion des espèces enhavissantes, etc. * Le maintien d'une bande enherbée le long des cours d'eau en l'absence de ripisylve. Cette OAP insiste également sur la nécessité de limiter l'imperméabilisation des sols (ex : maintien d'une surface de pleine terre représentant 20% de la surface de chaque lot). - Le PLUi comprend aussi une OAP thématique relative à la « Transition énergétique». Celle-ci insiste sur la nécessité de récupérer les eaux de pluie pour des usages locaux (arrosage, lavage, etc. Ces principes sont également inscrits dans le règlement écrit du PLUi : « *La récupération et le stockage des eaux pluviales sont autorisés et encouragés pour un usage domestique, hors consommation alimentaire. Ces dispositifs seront de préférence enterrés ou feront l'objet d'une intégration paysagère de qualité.* » (article 2.1 - Titre 2). - Enfin, le projet de zonage (secteurs constructibles) a été établi après consultation des gestionnaires de réseaux d'Alimentation en Eau potable - *cf. paragraphe B.3.1 du tome 5 du rapport de présentation.*

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

Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
12. Limiter l'impact de l'activité humaine sur les ressources du territoire	*12.2 Améliorer la gestion et anticiper les besoins en assainissement*	- Le projet de zonage (secteurs constructibles) a été établi après consultation des services assainissements de la Communauté de Communes - *cf. paragraphe B.3.2 du tome 5 du rapport de présentation.*
	12.3 Optimiser la gestion des déchets et leur valorisation	- Le zonage du PLUi prévoit un secteur Nep sur l'installation existante de la dechetterie de Langogne. Il s'agit davantage d'un affichage car, dans les faits, les constructions et installations nécessaires à des équipements publics sont autorisés sur l'ensemble du territoire communautaire sous conditions (cf. article 6.7 du titre 2 du règlement écrit). - Les principes généraux des Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent que : « *Chaque secteur prévoira un ou plusieurs points de collecte, dont la situation sera au plus proche du réseau principal de circulation et sera adaptée aux engins de collecte et prévue de façon à éviter leur manoeuvre. Selon la situation du secteur et ses capacités d'accueil, un point de collecte existant pourra être mis à profit.* »

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

Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
13. Limiter les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) par une politique énergétique durable, orientée vers un mix énergétique favorable aux énergies renouvelables	*13.1 Economiser la ressource énergétique globale* *13.2 Développer et généraliser le recours aux énergies renouvelables dans un contexte favorable* *13.3 Réduire les émissions de gaz à effet de serre*	- Le règlement autorise la mise en place d'outils de développement des énergies renouvelables : * L'article 6.4 du titre 2 relatif à l'éco-conception des construction prend en compte cet enjeu en demandant une orientation optimale des bâtiments intégrant les facteurs climatiques, en autorisant l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable sous réserve d'une intégration adapté au projet. L'article sensibilise également les pétitionnaires à l'utilisation de matériaux durables et à la limitation de la consommation d'eau notamment grâce à des dispositifs de récupération, * L'article 6.7 du titre 2 autorise les projets d'ombrières photovoltaïques sur l'ensemble du territoire et les impose sur certains parcs de stationnement extérieurs de plus de 500m², conformément aux dispositions de la loi Climat et résilience. - Le zonage du PLUi prévoit un certain nombre de secteurs (Nenr) spécifiquement identifiés comme supports de développement des énergies renouvelables (centrales photovoltaïques au sol). L'identification de ces sites est le fruit d'un travail mené par la collectivité dans le cadre de la planification des énergies renouvelables. Cette pré-identification n'est, toutefois, pas exhaustive et n'exclut pas l'émergence d'autres secteurs de projet dans les années à venir. Les élus veilleront néanmoins à ce que ceux-ci respectent les critères retenus par la collectivité. - Le PLUi comprend également une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique relative à la « Transition énergétique ». Celle-ci s'articule autour de 3 axes dont un intitulé « Développer les énergies renouvelables» (tant à l'échelle des bâtiments que du territoire de façon plus générale). - Enfin, le zonage retenu tend, autant que possible, à privilégier les bourgs et principaux villages pour le développement futur du territoire. Ce principe participe à la limitation des émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements générés par les besoins de première nécessité. Les habitations seront, en effet, plus facilement à se déplacer à pied ou à vélo pour leurs besoins du quotidien.

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

Orientation du PADD	Sous-orientation du PADD	Traduction dans le PLUi
14. Promouvoir une mobilité durable contribuant à limiter la consommation énergétique, les émissions de gaz à effet de serre et à améliorer la qualité de l'air	*14.1 Tendre vers une meilleure maîtrise des déplacements internes par un aménagement cohérent et réinventé* *14.2 Développer les alternatives à une utilisation individuelle de la voiture* *14.3 Définir et structurer les modes de déplacement doux pour un usage à la fois quotidien et de loisirs*	- Comme cela a été évoqué précédemment, le zonage retenu tend, autant que possible, à privilégier les bourgs et principaux villages pour le développement futur du territoire. Ce principe est favorable aux déplacements en « modes doux» pour les besoins de première nécessité. - Par ailleurs, plusieurs dispositions ont été intégrées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'inciter les habitants existants et futurs à se déplacer en utilisant les modes doux : * Des préconisations dans les principes généraux : « *Une distinction des espaces piétons par rapport aux voiries contribue à sécuriser les déplacements en même temps qu'elle leur offre un cadre agréable. Une attention toute particulière doit être portée sur la qualité des circulations, sur les aménagements dans les carrefours ainsi que sur les matériaux permettant de varier les ambiances dans le quartier tout en sécurisant le piéton.* » * L'intégration de liaisons douces à maintenir / renforcer / créer dans les OAP elles-mêmes (localisation de principe). Il s'agit de créer du lien entre les espaces / quartiers en devenir et le reste du tissu urbain. Enfin, les OAP veillent, de façon plus générale, à la sécurisation des déplacements: accès directs sur certaines voiries, carrefours à aménager, voies à élargir, etc.

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

B- CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Trois OAP thématiques ont été mises en place dans le PLUi de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride. La première est dédiée aux « continuités écologiques »,la seconde à la « transition énergétique » et la troisième au commerce et à l'artisanat.

Les OAP thématiques ne portent pas sur un secteur spécifique à urbaniser mais sur l'ensemble du territoire. Il s'agit, ainsi, de donner un cadre au développement global de l'intercommunalité sur des thématiques précises et stratégiques.

B.1.1 L'OAP THÉMATIQUE « CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES »

La préservation de la qualité environnementale du territoire, un objectif inhérent à la procédure d'élaboration du PLUi

Si la Loi Climat et résilience du 22 août 2021 a rendu obligatoire l'intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) relative à la mise en valeur des continuités écologiques dans les PLUi, la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride a souhaité se saisir pleinement de cet enjeu dès les premiers instants de l'élaboration de son PLUi.

La délibération de prescription de l'élaboration du PLUi, en date du 07 juillet 2022, identifie 6 objectifs majeurs pour le territoire à travers cette procédure ; l'un d'eux étant de « Assurer une évolution maîtrisée, organisée et durable du territoire ».

A l'issue de l'analyse de l'état initial de l'environnement du territoire, les élus ont précisé cet objectif en formulant plusieurs enjeux en lien direct avec la thématique «continuités écologiques » :

- Préserver la diversité des milieux naturels face à la pression croissante de l'anthropisation (intensification des pratiques agricoles, urbanisation, coupes forestières, etc.).
- Protéger la richesse du patrimoine naturel du territoire communautaire, soulignée par la présence d'espèces faunistiques et floristiques rares, mais bénéficiant d'un niveau de protection limité.
- Prendre en compte l'organisation complexe de la trame verte et bleue, ainsi que les niveaux d'enjeux écologiques très disparates relevés à l'échelle intercommunale, dans les politiques d'aménagement.
- Veiller à la préservation de la biodiversité, malgré l'évolution des pratiques agricoles (intensification des pratiques, abandon des versants les plus abrupts, etc.).

Ces enjeux ont, ensuite, été traduits en objectifs dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ainsi, l'orientation 11 aborde cette thématique : « *Proposer un aménagement permettant l'équilibre entre espaces urbanisés, espaces agricoles et naturels* » .

Elle est, elle-même, composée de plusieurs sous-objectifs traitement plus spécifiquement de la thématique « continuités écologiques » :

- 11.1 Développer une urbanisation respectueuse de l'environnement
- 11.2 Préserver et restaurer les milieux naturels porteurs des principaux enjeux de biodiversité du territoire
- 11.3 Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances

La mise en place d'une OAP thématique dédiée aux « continuités écologiques », une démarchée communautaire partagée

Conscients de l'enjeu que représente la préservation des continuités écologiques, les élus ont souhaité mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à cette thématique.

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

Pour cela, la collectivité a procédé par étapes :

1. Benchmarking / propositions : travail réalisé par le bureau d'études afin de proposer une vaste palette d'actions/ prescriptions / recommandations pouvant être inclues dans cette OAP,
2. Ateliers de travail : deux ateliers de travail successifs ont été organisés avec les élus afin d'échanger sur ces propositions. Certaines n'ont pas été retenues, d'autres ont été conservées ou ajustées, enfin certaines sont apparues au fil des échanges,
3. Validation de l'OAP thématique «continuités écologiques »

Ce travail a abouti à la création d'une OAP thématique « Continuités écologiques» qui s'articule autour de trois objectifs, eux-mêmes déclinés en un certain nombre de préconisations :

1. Maintenir et conserver les réservoirs de biodiversité :
    * Les milieux aquatiques
    * Les espaces boisés et leurs lisières
    * Les landes

2. Travailler les connexions entre les milieux - Préserver / améliorer les corridors écologiques :
    * La trame bocagère
    * Les espaces de transitions
    * Les haies
    * Les clôtures
    * Les murets

3. Préserver et développer l'armature verte urbaine :
    * Au sein du tissu urbanisé
    * Diversification des plantations
    * Entretien des espaces verts
    * Trame noire
    * Imperméabilisation

Il s'agit d'intégrer la préservation des continuités écologiques à différentes échelles, en partant de l'échelle globale / communautaire pour aller jusqu'à l'échelon espaces urbanisés / jardins. Bien que le territoire intercommunal soit peu urbanisé et relativement préservé, l'objectif est de veiller à ce qu'il le reste.

<u>Une OAP thématique qui résonne dans les autres pièces du PLUi</u>

Si cette OAP a pour objectif de donner un cadre au développement global de l'intercommunalité sur la thématique « continuités écologiques », le PLUi comprend tout un ensemble de mesures (réglementaires ou non) visant à la conforter et à lui donner davantage de poids. Il est notamment possible de mentionner :

- L'identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme de nombreux éléments participant à la qualité environnemente et écologique du territoire (haies, arbres, murets, zones humides, etc.). Ces identifications sont systématiquement accompagnées de prescriptions dans le règlement écrit (cf. article 6 du titre 2),
- Le report de l'ensemble de ces éléments sur les schémas des OAP «sectorielles» (*cf. paragraphe B.2 du présent document*).
- L'intégration d'une annexe réglementaire au règlement écrit formulant des préconisations pour les nouvelles plantations.
- Les choix de zonage effectués : les résultats des analyses environnementales de terrain ont aiguillés les élus dans leurs choix en matière de secteur de développement. Ils ont veillé, autant que possible à protéger les espaces présentant les enjeux écologiques les plus importants (*cf. 2.2.1 Fiches-secteurs ou 2.2.5 Evaluation environnementale*).

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

B.1.2 L'OAP THÉMATIQUE « TRANSITION ÉNERGÉTIQUE »

L'inscription du territoire dans la « transition énergétique », un enjeu pour le territoire

La Communauté de Communes du Haut Allier Margeride souhaite donner à la transition énergétique une place à part entière dans les politiques qu'elle déploie sur son territoire.

La délibération de prescription de l'élaboration du PLUi, en date du 07 juillet 2022, identifie 6 objectifs majeurs pour le territoire à travers cette procédure ; l'un d'eux étant de « Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le territoire ».

Le choix d'intégrer la question énergétique au coeur de la stratégie d'action de l'intercommunalité part d'un constat multiple :

- La nécessité pour les élus d'anticiper l'impact du changement climatique et de positionner le territoire dans une trajectoire de sobriété énergétique,
- L'opportunité de se saisir de ces questions au travers des différentes démarches de planification (cartographie des zones d'accélération des energies renouvelables)
- La prise en compte des nombreux projets énergétiques en cours de déploiement sur le territoire.

Dans ce cadre, la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride a posé les bases d'une stratégie de planification des installations de production d'énergie renouvelable qui est venu alimenter le diagnostic du PLUi.

A l'issue de l'analyse de l'état initial de l'environnement de leur territoire, ils ont, ainsi, formulé des enjeux dont deux en lien direct avec la thématique « énergie » :

- Poursuivre les initiatives locales contre la précarité énergétique et l'amélioration de la performance du parc de logements,
- Favoriser le développement de nouveaux gisements d'énergies renouvelables afin de compléter et renforcer la production actuelle et participer à la croissance verte du territoire.

Ces enjeux ont, ensuite, été traduits en objectifs dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ainsi, l'orientation 13 est dédiée à cette thématique : « *Limiter les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES) par une politique énergétique durable, orientée vers un mix énergétique favorable aux énergies renouvelables* ».

Elle est elle-même composée de plusieurs sous-objectifs dont : «*2. Développer et généraliser le recours aux énergies renouvelables : Tendre vers un objectif de 50%* de production d'énergie renouvelable par rapport à la consommation finale à horizon 2035 :*

- *Encourager le développement de la filière bois-energie en lien avec les ressources du territoire*
- *Engager le développement de réseaux de chaleurs (bois énergie ou géothermie)*
- *Exploiter le potentiel solaire de façon optimale, en assurant la bonne intégration paysagère des dispositifs :*
  - *Prioritaire ment, en toiture (habitat, bâtiments publics, agricoles, industriels et commerciaux, ombrières, etc.) en assurant la bonne intégration architecturale des dispositifs dans le bâti et dans le milieu environnant*
  - *Au sol (autoconsommation-production), sans porter atteinte aux terres agricoles, ainsi qu'aux continuités écologiques, en privilégiant exclusivement les friches anthropisées (friches économiques, anciennes carrières, etc.), ainsi que les délaissés routiers*
  - *Exclure tout projet en premiers plans*

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

paysagers notamment le long de la RN 88 et RD 26 afin de préserver le paysage
- *Interdire tout projet éolien sur le territoire intercommunal*

<u>La mise en place d'une OAP thématique dédiée, traduction de cet enjeu dans le PLUi</u>

Conscients de l'enjeu que représente la transition énergétique, les élus ont souhaité mettre en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dédiée à cette thématique.

Ce travail a abouti à la création d'une OAP thématique « Transition énergétique » qui s'articule autour de trois objectifs, eux-mêmes déclinés en un certain nombre de préconisations :

1. Favoriser une conception sobre du bâti
- Préconisations pour :
  * La conception bioclimatique du bâti
  * Le choix des matériaux
  * L'efficacité énergétique des constructions

2. Accompagner le développement d'une mobilité durable
- Préconisations pour développer des alternatives à la voiture thermique :
  * Cheminements doux
  * Entrées de bourg
  * Partage de la voirie
  * Stationnement vélos
  * Stationnement véhicules électriques

3. Développer les énergies renouvelables
- Préconisations pour :
  * A l'échelle du bâtiment - Energie solaire en toiture
  * La prise en compte des projets de production d'énergies renouvelables, notamment en matière d'éolien et de photovoltaïque au sol

Il s'agit d'intégrer la transition énergétique à différentes échelles : tout d'abord à celle des bâtiments en veillant à leur sobriété énergétique, puis à l'échelle des espaces urbanisés en travaillant sur des déplacements peu émetteurs de gaz à effet de serre et enfin à l'échelle du territoire communautaire en promouvant un développement des énergies renouvelables répondant aux enjeux locaux.

<u>Une OAP thématique qui trouve une traduction dans les autres pièces du PLUi</u>

Cette fois encore, le PLUi comprend tout un ensemble de mesures (réglementaires ou non) visant à conforter et à donner davantage de poids à cette OAP. Il est notamment possible de mentionner :
- Le règlement autorise la mise en place d'outils de développement des énergies renouvelables (éco-conception des constructions, ombrières, etc.).
- Le zonage du PLUi prévoit un certain nombre de secteurs (Nenr) spécifiquement identifiés comme supports de développement des énergies renouvelables (centrales photovoltaïques au sol)
- Enfin, le zonage retenu tend, autant que possible, à privilégier les bourgs et principaux villages pour le développement futur du territoire. Ce principe participe à la limitation des émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements générés par les besoins de première nécessité. Les habitations seront, en effet, plus facilement à se déplacer à pied ou à vélo pour leurs besoins du quotidien.
- En ce sens plusieurs dispositions ont été intégrées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation afin d'inciter les habitants existants et futurs à se déplacer en utilisant les modes doux : préconisations dans les principes généraux, intégration de liaisons douces à maintenir / renforcer / créer dans les OAP elles-mêmes.

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

B.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorielles »

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « sectorielles » répondent en tous points à un projet spécifique et s'attachent à un périmètre défini.

L'objectif de chacune de ces OAP est de répondre aux enjeux de la zone et donc de proposer des aménagements futurs en lien et en adéquation avec l'environnement immédiat et le contexte communal, bâti, paysager et environnemental.

Les OAP « sectorielles » du PLUi de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride sont de trois sortes :

- Les OAP dites d'« aménagement » : celles-ci correspondent aux secteurs nécessitant une réflexion spécifique en termes d'aménagement en raison de leur superficie, de leur configuration, des éléments en présence, de leur position stratégique, etc. Elles sont au nombre de 23. Toutes n'ont pas une vocation résidentielle. Plusieurs d'entre elles sont destinées à encadrer l'aménagement des secteurs d'extension à vocation économique du territoire, d'autres à s'assurer de la mixité des fonctions des secteurs à aménager.
- Les OAP dites de « densité » : une OAP de densité multi-sites a été créée pour chaque commune. Elles regroupent les espaces libres d'une superficie suffisante pour permettre la réalisation de deux lots ou plus et pour lesquels il n'y a pas d'enjeux d'aménagement spécifiques. Ces espaces libres peuvent être situés en densification ou en extension de l'enveloppe bâtie suivant les cas. . Elles sont au nombre de 12.
- Les OAP dites « UTN » : celles-ci visent la création d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) locale. Une seule OAP UTN à été définie sur le territoire.

Sont développées dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation: l'intégration, voire la préservation, des masses végétales (haies bocagères, boisements, etc.), la prise en compte des problématiques d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la desserte par les réseaux, l'insertion, voire l'implantation du bâti, etc.

L'ensemble de ces thèmes est mis en oeuvre, en cohérence avec les objectifs affichés au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
Le tableau suivant liste les OAP « sectorielles » mises en place sur le territoire en précisant leur localisation (communes) et leur nature (aménagement, densité ou UTN).

Dans le cadre des OAP « sectorielles », les autorisations d'urbanisme doivent à la fois être conformes au règlement écrit du PLUi et compatibles avec les OAP définies dans la pièce 3.2 du dossier de PLUi.

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

Commune	Nom	Type
OAP à vocation principalement économique		
Langogne	1.1 - ZAE Les Choisinets	Aménagement
	1.2 - Zone d'activité commerciale	Aménagement
OAP à vocation principalement résidentielle		
Auroux	2.1.1 -Briges	Aménagement
	2.1.2 - Auroux - Lotissement	Densité
Bel-Air-Val-d'Ance	2.2.1 - Chambon le château Est	Aménagement
	2.2.2 - Chambon le château Sud 01	Aménagement
	2.2.3 - Chambon le château Sud 02	Aménagement
	2.2.4 - Chambon le château Sud 03	Densité
Chastanier	2.3.1 - Bessettes	Aménagement
Langogne	2.4.1 - Secteur Est HLM	Aménagement
	2.4.2 - Secteur Nord 01	Aménagement
	2.4.3 - Secteur Nord 02	Aménagement
	2.4.4 - Secteur Nord 03	Densité
	2.4.5 - Secteur Ouest 01	Aménagement
	2.4.6 - Secteur Ouest 02	Aménagement
	2.4.7 - Secteur du Stade 01	Aménagement
	2.4.8 - Secteur du Stade 02	Densité
	2.4.9 - Secteur Sud	Aménagement
	4.5.10 - Le Mas Richard	Aménagement
	4.5.11 - Sud du Mas Richard	Aménagement

Commune	Nom	Type
Naussac-Fontanes	2.5.1- Faveyrolle	Aménagement
	2.5.2 - Chaussenilles Nord	Aménagement
	2.5.3 - Chaussenilles Centre	Aménagement
	2.5.4 Chaussenilles Lotissement Sud	Densité
	2.5.5 Naussac	Aménagement
Rocles	2.6.1 - Centre bourg	Aménagement
	2.6.2 - Sud Est	Densité
Saint-Bonnet-Laval	2.7.1 - Saint-Bonnet-de-Montauroux	Aménagement
	2.7.2 - Chazeaux	Densité
Saint-Flour-de-Mercoire	2.8.1 - Centre bourg	Aménagement
OAP valant création d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN)		
Naussac-Fontanes	5.1 - Rondin Parc	UTN

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

B.2.1 Une méthode itérative

Les Orientations d'Aménagement et de Programmations (OAP), tout comme l'ensemble du projet de PLUi, ont été réalisées selon la méthodologie définie dans le cadre de l'évaluation environnementale (*cf. Tome 5 du rapport de présentation*).

Ainsi, les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement, ainsi que l'ensemble des secteurs de développement, ont été sélectionnés de façon à tenir compte des enjeux mis en évidence par l'analyse de terrain (cf. fiches-secteurs) et par la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire.

Une fois cette première identification réalisée, les OAP ont été élaborée selon la procédure suivante :

- Une analyse des enjeux environnementaux sur le terrain afin de déterminer avec plus de précisions les éléments à protéger sur le site,
- Une analyse des secteurs pour identifier les enjeux urbains, patrimoniaux, liés à la desserte et paysagers grâce à des visites de terrain et aux données disponibles (notamment pour les réseaux). Cette phase a été réalisée par le bureau d'études en charge de l'élaboration du PLUi, en concertation avec l'équipe technique de la Communauté de Communes. Elle a permis de formuler des propositions d'aménagement pour l'ensemble des secteurs concernés,
- Une phase de terrain avec les élus des communes pour valider ou compléter les propositions formulées lors de la phase précédente,
- La finalisation et la validation définitive des OAP par les élus.

Par ailleurs, en parallèle, plusieurs visites de terrain ont été organisées avec les élus et l'architecte-conseil de l'Etat début 2025, dans le cadre du travail sur le zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les objectifs de ces visites étaient de :

- Imaginer de nouvelles formes urbaines,
- Travailler sur les densités afin de s'adapter au territoire,
- Proposer une certaine « mixité » de l'offre de logements,
- Favoriser l'intégration paysagère des futures constructions et futures opérations d'aménagement,
- Etc.

Ces visites ont donné lieu a une réunion de restitution et ont permis de compléter / modifier qualitativement les principes d'aménagement retenus dans les OAP, tenir compte de la topographie marquée de certains secteurs, imaginer des formes d'habitat collectifs et semi-collectifs pour densifier tout en respectant les formes urbaines traditionnels et optimisant le stationnement, etc.

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

B.2.2 Le contenu des OAP

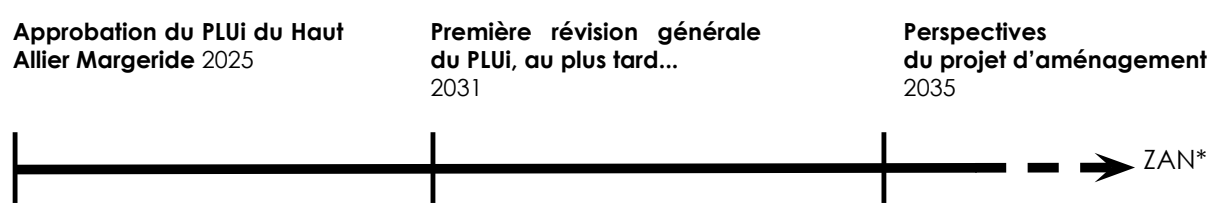
B.2.2.1 L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP « sectorielle »

Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation «*définissent [...] un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant*».

L'échéancier mis en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride a été élaboré en tenant compte de la disponibilité des réseaux, l'état d'avancement des projets, des propriétés foncières de maîtrise publique ou encore de la dureté foncière.
Il englobe tous les secteurs à urbaniser mais également l'ensemble des autres espaces faisant l'objet d'une OAP.

Il est à noter le caractère prévisionnel de cet échéancier : si la projection s'appuie sur un maximum d'éléments de contexte (contraintes et contingences liées au foncier, équipements et réseaux, etc.), il n'est pas exclu qu'un impondérable puisse remettre en question cet échéancier (blocage foncier imprévu, déblocage soudain d'un autre foncier, etc.).

Lecture de l'échéancier prévisionnel du PLUi du Haut Allier Margeride



Court et moyen termes

Cet échelon correspond aux projets qui devraient être réalisés dans un premier temps.

Long terme

Cet échelon concerne des secteurs qui, en raison de leur grande dimension ou de leur configuration, peuvent être urbanisés en plusieurs phases.

Très long terme

Cet échelon concerne des OAP dont la conception a anticipé une phase ultérieure du développement par matérialisation d'une voie en attente par exemple ou encore en englobant des secteurs non constructibles au sein du zonage actuel du PLUi (secteur Ap).

* *Zéro Artificialisation Nette*

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

Echéance	Description	Justifications de l'échéancier		Surface nette de l'OAP (en ha)
		Choix des secteurs	Objectifs de l'échéancier	
Court à moyen termes	Cet échelon correspond aux projets qui devraient être réalisés dans un premier temps	Il concerne des secteurs : - Disposant de l'ensemble des réseaux, - De dimensions variables, - Localisés en densification ou en extension de l'urbanisation.	L'objectif est de permettre une urbanisation rapide de ces secteurs, dès l'entrée en vigueur du PLUi et sous 6 ans environ (soit plus ou moins jusqu'à la première révision générale du PLUi). Cet échelon comprend, au cas par cas, un phasage interne (cf. phase 2 ouverte à l'urbanisation sous conditions).	Résidentiel : 14,48 ha (dont 1,85 ha en phase 2) Economique : 6,22ha Touristique : 1,59 ha
Sur la durée de vie du PLUi	Cet échelon concerne des secteurs qui, en raison de leur grande dimension ou de leur configuration, peuvent être urbanisés en plusieurs phases.	Il concerne des secteurs : - Ne disposant pas toujours de l'ensemble des réseaux, - De grandes dimensions, - Essentiellement localisés en extension de l'urbanisation.	Cet échelon vise à permettre le phasage de certaines opérations compte tenu de leur dimension, de la présence de plusieurs propriétaires ou de réseaux insuffisants au moment de l'élaboration du PLUi. Ces secteurs ont été classés en zones à urbaniser « fermées ». Leur urbanisation nécessitera donc une évolution du PLUi. L'objectif est de permettre un lancement progressif de leur urbanisation au cours de la « vie » du PLUi, urbanisation qui sera amenée à se prolonger après la révision générale du PLUi.	2AUx : 3,99 ha
A très long terme	Cet échelon concerne des OAP dont la conception a anticipé une phase ultérieure du développement par matérialisation d'une voie en attente par exemple ou encore en englobant des secteurs non constructibles au sein du zonage actuel du PLUi (secteur Ap).	Il s'agit de secteurs pré-ciblés pour accueillir le développement futur du territoire, notamment d'un point de vue économique. Ce développement à venir a pu être matérialisé, par exemple, par une voie en attente.	Cet échelon vise à matérialiser le projet de développement communautaire sur le très long terme en s'inscrivant dans une trajectoire tendant progressivement vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Les secteurs concernés ont été classés en Ap et ne devraient être rendus constructibles qu'après la révision générale du PLUi.	Ap : 0,38 ha

Les surfaces affichées dans le tableau ci-dessus comprennent les espaces en densification et en extension (sans distinction). Il s'agit ainsi de donner, aux lecteurs, un aperçu du volume concerné par la programmation. Ces chiffres ne peuvent toutefois pas être utilisés en l'état dans le cadre du calcul de la consommation de l'espace - se référer au paragraphe D.2 du présent document.

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

L'échéancier détermine trois échelles temporelles Celles-ci sont décrites et justifiées dans le schéma et le tableau suivants :

Au-delà de la prise en compte de la faisabilité des projets, plusieurs caractéristiques du territoire expliquent les choix du projet et donc de l'échéancier :

- Le potentiel constructible est d'abord constitué par des parcelles permettant la densification de l'existant (ou le comblement des permis d'aménager existants et délivrés). Ce potentiel représente 66,7% du potentiel constructible brut au sein du PLUi toutes vocations confondues (il atteint même 71,1% pour les secteurs mixtes à vocation principalement résidentielle), hors zones 2AU. Ces terrains étaient déjà constructibles avant le PLUi et leur mobilisation est incertaine pour des raisons de rétention foncière, de dimension ou de configuration, etc. Ils entrent néanmoins (sauf réseaux insuffisants) dans la catégorie des secteurs à urbaniser à court ou moyen termes afin de favoriser le renforcement et la densification du tissu urbain existant.
- Le projet de PLUi s'appuie sur le maillage territorial détaillé dans le PADD. Langogne, centralité structurante, concentre une large part du potentiel constructible en raison de son caractère urbain, de ses équipements (sportif, scolaire, culturel, administratif, santé, etc.). Les pôles de proximité (Bel-Air-Val-d'Ance, Auroux, Luc et Naussac-Fontanes) disposent ensuite d'une enveloppe adaptée à leur poids démographique et au rythme de la construction observé ces dernières années. Enfin, les communes d'appui se voient accorder des surfaces constructibles complémentaires afin d'assurer un développement équilibré du territoire.
- Les volumes constructibles sont fragmentés au sein de chaque commune. Cela se vérifie par le nombre de secteurs d'OAP (28 OAP résidentielles permettant la planification de 157 logements, sans tenir compte d'une éventuelle rétention foncière), parmi lesquels 21 secteurs visent la création de 4 logements ou plus. Des secteurs d'OAP ont, en effet, été délimités dès lors qu'une parcelle ou un ensemble de parcelles permettait la réalisation d'au-moins 2 logements afin de garantir des formes compactes et homogènes, en accord avec les orientations du PADD. Il s'agit des OAP dites de « densité », lesquelles sont le plus souvent multi-sites.

B.2.2.2 La préservation des continuités écologiques

La question de la préservation des continuités écologiques du territoire a été traitée dans le cadre de l'OAP thématique dédiée - *cf. paragraphe B.1.1 du présent document*. Si cette dernière offre une vision globale de la politique communautaire en matière de préservation de la trame verte et bleue, les OAP « sectorielles », à leur échelle, intègrent des éléments participant à la préservation de ces continuités :

- Identification de haies, murets, arbres et boisements à protéger,
- Franc-bords à préserver,
- Espaces tampons, coupures vertes ou zones non-aedificandi à maintenir,
- Plantations à réaliser, renforcer ou maintenir,
- Etc.

La collectivité a veillé à ce que ces principes d'aménagement aient une traduction réglementaire. Ainsi, les zones de non aedificandi ont, le cas échéant, été classées en Ap ou en N. Lorsqu'elles se trouvaient au coeur du tissu urbain, elles ont été identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Les coupures verts ont été classées en N. Les haies, murets, arbres ou boisements repérés ont été identifiés au ti-

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

tre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, etc.

B.2.2.3 L'objectif de densité

Le scénario d'aménagement défini par le PLUi de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride repose sur une utilisation qualitative et optimisée des potentiels fonciers, notamment pour la création de logements. Dans cette optique, l'un des éléments programmatiques contenus dans l'ensemble des OAP est l'inscription d'un objectif de densité - sauf OAP à vocation économique, touristique.

Les densités retenues veillent à prendre en compte les caractéristiques des sites concernés, tout en veillant à proposer une offre variée en logements (petit collectif, habitat groupé, etc.)

A l'échelle des secteurs d'OAP de la Communauté de Communes, la taille moyenne des lots est de 920 m² (10,8 logement /hectare). Ces chiffres soulignent l'effort engagé par la collectivité pour réduire la consommation d'espace sur son territoire, tout en proposant une offre variée de terrains plus ou moins grands.
Le tableau suivant présente, pour chacune des communes, la surface moyenne des lots prévue pour les secteurs comprenant une OAP.

B.2.2.4 Types d'OAP

Trois types d'OAP ont été réalisés :

- Des OAP « densité » : elles concernent des espaces de superficie réduite, bordés par une route, et pour lesquels il est apparu, après analyse de terrain, que leur aménagement ne nécessitait pas nécessairement de prévoir une organisation globale de la desserte. L'objectif principal est de garantir la réalisation d'un nombre minimal de logements afin de respecter les objectifs de densité définis dans le PADD.
- Des OAP « aménagement » : elles concernent des espaces d'une superficie plus importante que les précédents. L'aménagement de ces secteurs ne peut donc se contenter de fixer une densité moyenne à respecter. Il doit prendre en considération un ensemble d'autres composantes : desserte interne, lien avec la voirie existante, prise en compte d'enjeux paysagers, etc.
- Une seule OAP « UTN » Unités Touristiques Nouvelles (UTN) locale a été définie sur le territoire de la Communauté de Communes. Il s'agit du secteur de projet du Rondin Parc situé sur la cote sauvage, proche du Lac de Naussac, sur la commune de Naussac-Fontanes (3.1).

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

Commune	Surface libre fonctionnelle (en ha)	Nombre de logements minimum estimé	Taille moyenne des lots (théorique) en logements par hectare	Taille moyenne réelle des lots en logements par hectare
Auroux	1,15	12	10	10,44
Bel-Air-Val-d'Ance	1,67	17	10	10,18
Chastanier	0,11	1	10	10
Langogne	7,19	84	12	11,68
Naussac-Fontanes	2,05	19	10	9,27
Rocles	1,33	14	10	10,53
Saint-Bonnet-Laval	0,47	5	10	10,64
Saint-Flour-de-Mercoire	0,51	5	10	9,80
CCHAM	**14,49**	**157**	**-**	**10,83**

***** *Ces communes comportent une ou plusieurs OAP imposant la réalisation de petit collectif. Pour ce type d'habitat, le nombre de lots n'a pas été estimé de façon précise. Aussi, pour ces communes, la densité réelle sera, dans les faits, supérieure à celle affichée dans le tableau ci-dessus.*

NB : les surfaces indiquées ci-dessus incluent les espaces situés en densification et ne peuvent donc pas être utilisées pour calculer la consommation d'espace générée par le PLUi. De plus, le nombre de logements estimé ne tient pas compte d'une éventuelle rétention foncière.

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

B.2.2.5 Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Ces principes d'aménagement ont plusieurs objectifs. Il s'agit d'optimiser le foncier disponible (propositions d'implantation des lots, stationnement à prévoir), tout en prévoyant un développement phasé. Le phasage proposé peut prendre plusieurs formes :

- « Phase 2 » au sein même de l'OAP : l'ouverture de la phase 2 étant conditionnée au fait qu'un pourcentage des lots de la phase 1 ait été commercialisé. Ce taux est défini dans la notice de l'OAP concernée,
- Secteur 2AU : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLUi (article L153-36 du Code de l'urbanisme),
- Secteur Ap : il s'agit de secteurs de développement à très long terme préciblés par la collectivité. Leur urbanisation est conditionnée à une évolution du PLUi. Leur matérialisation permet, notamment, d'anticiper leur desserte par les réseaux.

B.2.2.6 Favoriser la mixité des fonctions urbaines

Ces principes d'aménagement sont la traduction locale de plusieurs enjeux relevés à l'échelle du territoire lors de la phase de diagnostic mais également lors de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Proposer une offre en logements diversifiée, adaptée à l'armature urbaine du territoire (petit collectif, parfois accompagné de commerces, habitat groupé, logement individuel),
- Valoriser le potentiel foncier stratégique à l'échelle locale, notamment en tirant profit de sa proximité avec les routes départementales, pour accueillir des activités artisanales compatibles avec le voisinage des lieux habités,
- Mettre en valeur et qualifier du foncier situé en couture du tissu urbain existant et à proximité d'équipements structurants. Cela peut passer par la création d'équipements publics, la mise en place d'espace de centralité ou d'espace commun, la végétalisation d'espaces existants, etc.

B.2.2.7 Structurer et phaser le développement de la zone d'activité

Ces principes d'aménagement sont la traduction de la stratégie de développement économique définie à l'échelle communautaire dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les secteurs de développement retenus sont exclusivement situés sur les zones d'activités listées par le PADD à savoir : ZA des Choisinets et la Zone Commerciale à Langogne. Pour chacune d'elles, le zonage, et les OAP, prévoit un phasage passant, suivant les cas, par une « phase 2 », et/ou un secteur 2AUx.

B.2.2.8 Accompagner le développement touristique

Ces éléments concernent les OAP visant la création d'Unités Touristiques Nouvelles (UTN) locales. Dans chacun des cas, les différentes composantes du projet ont été reportées sur le schéma d'aménagement en tenant compte du contexte local (risque inondation ou encore éléments de paysage / environnement à préserver). Elles sont associées à des dispositions précises dans le reste de la notice (m² autorisés, capacité d'acueil, etc).

Ces principes d'aménagement s'inscrivent, notamment, dans le prolongement de l'orientation n°9 du PADD : « *Développer un tourisme fondé sur la qualité du cadre de vie : nature, paysages et patrimoines* ».

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

B.2.2.9 Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Lors de l'analyse des enjeux environnementaux du territoire, et plus particulièrement de ceux des secteurs de développement futurs, plusieurs éléments ont été identifiés comme à préserver (zones humides, boisements, haies, murets, arbres remarquables). Ceux-ci ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme et font l'objet de prescriptions dans le règlement écrit visant à assurer leur protection (titre 2). Ces éléments ont, le cas échéant, été reportés sur les schémas des OAP afin de faciliter leur prise en compte lors du développement de ces secteurs.
De plus, comme cela a été évoqué précédemment, d'autres principes d'aménagement ont été intégrés à certaines OAP afin de favoriser la préservation des continuités écologiques (ex : coupures vertes).

Certains principes d'aménagement ont, quant à eux, essentiellement pour objectif de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions. Il est notamment possible de citer :

- Ecrin paysager (plantations à réaliser, renforcer ou maintenir) : cette orientation vise à assurer la qualité des lisières urbaines. Cette transition sera réalisée grâce à la mise en place de plantations.
- Espace tampon : Il s'agit ici, pour les OAP concernées, de maintenir un espace tampon entre les constructions existantes et les constructions à venir. L'objectif est de réussir une transition qualitative entre tissu urbain existant et à venir.
- Points de vue à préserver : le territoire communautaire se caractérise par un relief contrasté offrant de nombreux points de vue sur le grand paysage. Lors de l'analyse de terrain des secteurs d'OAP, des points de vue présentant un intérêt particulier ont pu être repérés. Afin d'assurer leur prise en compte lors de l'aménagement de ces sites, ils ont été reportés sur les schémas d'aménagement des secteurs concernés.
- Règles de hauteur spécifiques : de la même façon, la topographie du territoire et les covibilités potentielles ont été prises en compte en imposant, au cas par cas, des hauteurs spécifiques dans les OAP. Il s'agit, notamment, de limiter la hauteur des constructions sur certains secteurs afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions.
- Certaines OAP prévoit également la démolition de bâtiments existants pour optimiser et qualifier le foncier identifié comme support de développement. Dans certains cas, cette démolition conditionne toute urbanisation du secteur concerné (ex : bâtiments d'élevage agricole).

Enfin, les principes définis dans les OAP tiennent compte des besoins nécessaires à la gestion des eaux pluviales : identification de zones dédiées, création d'une noue, etc. Il s'agit, ainsi, d'améliorer la gestion de l'eau.

B.2.2.11 Prévoir la desserte tous modes du secteur

Ces orientations apportent des précisions relatives à la desserte des secteurs à aménager. Leur objectif est double : assurer la sécurité de tous les usagers de la route d'une part et veiller à prévoir une desserte multimodale incluant les modes de transports « doux » d'autre part.

<u>Organiser la desserte</u>

De façon générale la localisation des voies de desserte ou aire de retournement sur les schémas d'aménagement est une localisation de principe. Il s'agit de mettre en évidence les logiques d'organisation des zones mais en aucun de fixer le tracé précis

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

des voies qui seront positionnées, en interne, en fonction du découpage parcellaire de l'opération. A noter que l'ensemble du réseau viaire n'est pas toujours défini : des voies supplémentaires peuvent s'avérer nécessaires pour la desserte interne et ne figurent pas sur les schémas.

Des voies de desserte en attente ont également pu être indiquées (localisation de principe). Celles-ci viennent compléter les principes de phasage définis précédemment.

Enfin, les analyses de terrain ont parfois mis en évidence la nécessité d'élargir ou conforter certaines voies existantes afin de pouvoir aménager le secteur faisant l'objet de l'OAP. Ces constats ont été reportés sur les schémas d'aménagement des secteurs concernés de façon à permettre leur desserte en cohérence avec l'existant et de façon cohérente vis-à-vis du projet envisagé. Ils sont parfois associés à des emplacements réservés dont l'objet est, par exemple, l'élargissement de la voirie.

Sécuriser la desserte

D'autres éléments figurant sur les schémas des OAP ont, en revanche, une valeur plus «prescriptive ». Les accès sur certaines voies sont, au cas par cas, interdits ou limités de façon à assurer la sécurité des usagers.
De la même façon, l'analyse de terrain a, par endroits, amené la collectivité à intégrer dans les schémas des OAP la nécessité de sécuriser un ou plusieurs carrefours. Il s'agit, ici aussi, de garantir les conditions de sécurité en termes de desserte.

Renforcer le maillage « doux » du territoire

Le développement des liaisons douces du territoire a été intégré à la réflexion plus générale portant sur le développement du territoire. Aussi, les schémas des OAP comportent, le cas échéant, des liaisons douces à créer, conforter ou préserver. Ce maillage tient compte de l'armature urbaine et de la proximité des services et équipements du territoire.

Les liaisons douces représentées sur les schémas des OAP peuvent être existantes ou à créer. Comme pour les voies destinées aux véhicules motorisés, dans le cas des liaisons à créer, il s'agit de localisation de principe.

B.2.2.12 Eléments relatifs à l'état des lieux du site

Ces dispositions ne constituent pas, à proprement parler, des principes d'aménagement. Elles apportent plutôt des informations permettant de mieux comprendre et appréhender le contexte et l'environnement dans lesquels s'inscrit le secteur à aménager. Ont ainsi été reportés sur les schémas des OAP :

- Les secteurs concernés par un risque d'inondations d'après les Plans de Prévention du Risque Inondation (PPRI) qui couvrent le territoire,
- Les périmètres de réciprocité agricole existants identifiés dans le cadre de l'étude agricole et viticole, qu'ils concernent, ou non, les secteurs à aménager,
- Les périmètres de protection des monuments historiques. Il s'agit notamment de souligner la valeur patrimoniale des environs du site à aménager,
- Les canalisations d'adduction en eau potable situées dans ou à proximité des secteurs faisant l'objet d'OAP. Leur localisation doit être prise en compte dans l'aménagement des secteurs. Elle est parfois associée à une observation spécifique dans la notice de l'OAP. Cette observation est la traduction de la prise en compte des remarques formulées par le gestionnaire de réseau dans le cadre du travail sur le zonage du territoire,
- Les courbes de niveaux : celles-ci offrent une vision de la topographie du site et

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

peuvent faciliter la conception des projets, notamment en termes d'orientation des nouveaux bâtiments,
- Les bâtiments non cadastrés.

Chacune des OAP comprend également un tableau récapitulant les principaux risques connus.

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

B.3 Justification de la cohérence des OAP avec le PADD

Les tableaux du paragraphe A.3 du présent document (Tome 4 du rapport de présentation) mettent en évidence les outils du PLUi permettant d'atteindre les objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces tableaux soulignent donc la cohérence entre OAP et PADD.

Pour ne citer que quelques exemples, il est possible de rappeler que les OAP :

- Fixent des densité cohérentes avec l'armature urbaine et adaptées à l'environnement et aux enjeux du territoire, conformément à ce que prévoit les orientations 2.1 et 10.3 du PADD,
- Identifient des haies, boisements, arbres et murets à préserver, et prévoient des mesures ERC proportionnées, conformément à l'orientation 11 du PADD,
- Prévoient le renforcement de liaisons douces, conformément à l'orientation 14 du PADD,
- Participent au phasage du développement du territoire, notamment d'un point de vue économique, conformément aux orientations 6.2 et 6.3 notamment,
- Etc.

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

La collectivité a veillé à ce que certains principes d'aménagement aient une traduction réglementaire. Les coupures verts ont été classées en N. Les haies, murets, arbres ou boisements repérés ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, etc.

Toutefois, de nombreuses dispositions présentent dans les OAP n'ont pas la même valeur réglementaire que les dispositions du règlement (graphique et écrit). Les orientations définies dans les OAP, en effet, permettent de guider l'aménagement des secteurs de projet à enjeux dans un rapport de compatibilité alors que le règlement s'applique dans un rapport de conformité.

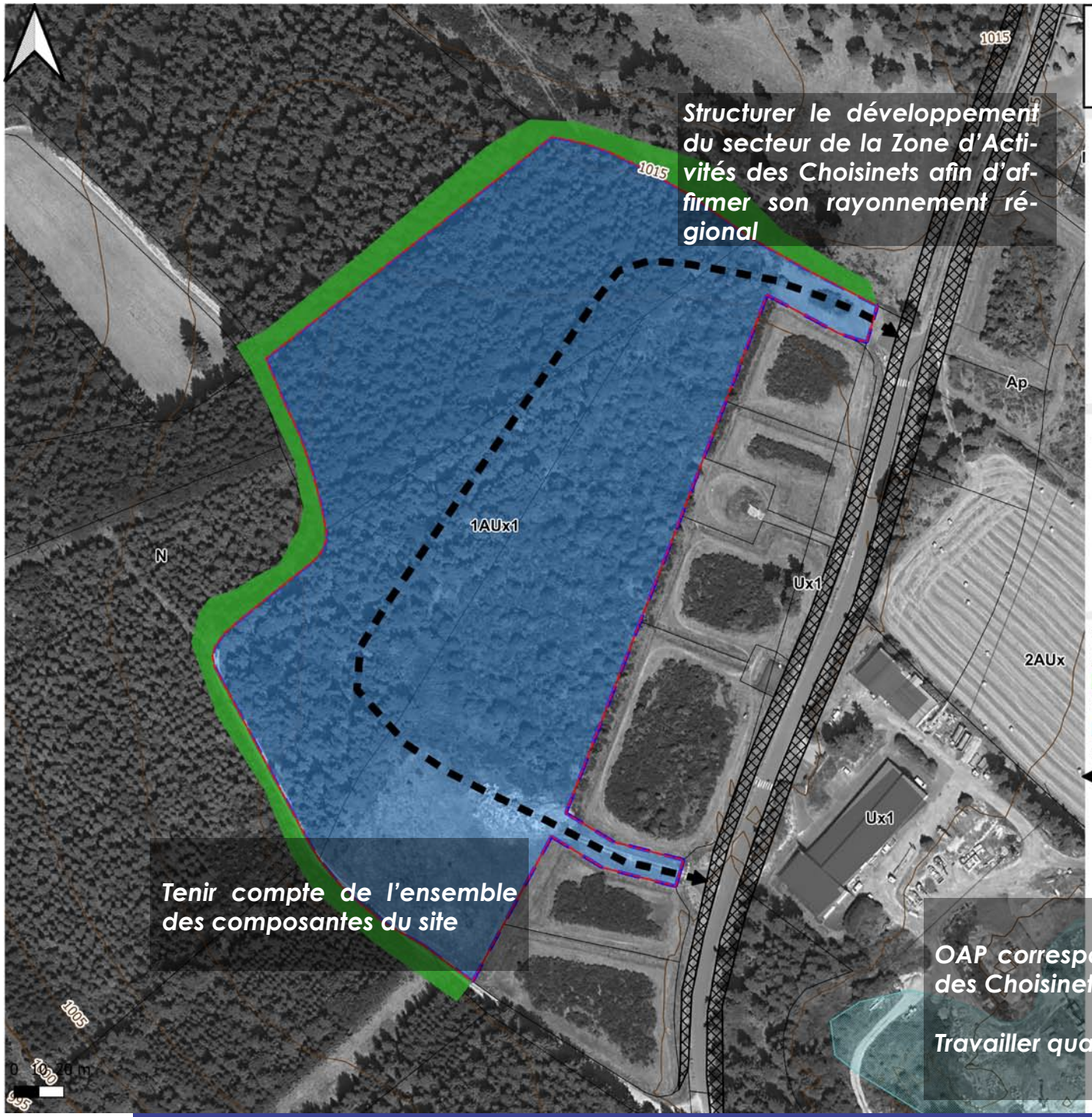
Avec les OAP mises en place, la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride a donc souhaité préciser certaines dispositions d'aménagement permettant une organisation cohérente à l'échelle du secteur mais aussi, plus généralement, à l'échelle des espaces urbanisés.

Ainsi, les OAP complètent les dispositions réglementaires en matière de :

- Programmation : il s'agit, à travers l'OAP, de phaser le développement de l'urbanisation, en prévoyant notamment de la voirie en attente pour le développement futur du territoire. Le règlement écrit s'attache, quant à lui, à autoriser ou non certaines destinations et sous-destinations.
- Optimisation du foncier : les OAP prescrivent des densités minimales, déclinées dans le PADD du PLUi, et adaptées à l'environnement et aux enjeux du territoire. Le règlement écrit permet la mise en oeuvre de cette densité grâce à des règles d'implantation et de hauteur relativement souples.
- Fonctionnalité et desserte : les OAP indiquent le maillage viaire à créer (localisation de principe) afin d'éviter, au maximum, la desserte du secteur en impasse ou la multiplication des accès (en encourageant la mutualisation des accès privatifs notamment). Le règlement écrit vient compléter ces dispositions en précisant que « *les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, collecte des ordures ménagères.*»
- Intégration urbaine et architecturale : les OAP permettent de compléter les dispositions du règlement aux règles sur l'implantation des constructions ou encore de volumétrie.
- Préservation paysagère et environnementale : les OAP renforcent la prise en compte des éléments naturels existants en les localisant. Les mesures «Eviter-Réduire-Compenser» (ERC) issues de l'évaluation environnementale sont reprises tant dans le règlement que dans les OAP.

L'ensemble des OAP du PLUi sont reprises dans la suite du document. Pour chacune d'elles, les principales orientations d'aménagement du secteur sont mises en évidence.

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



Structurer le développement du secteur de la Zone d'Activités des Choisinets afin d'affirmer son rayonnement régional

Tenir compte de l'ensemble des composantes du site

OAP correspond au site de la Zone d'Activité des Choisinets (Partie Ouest uniquement)

Travailler qualitativement la lisière boisée

Secteur : ZA Les Choisinets
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Economique
Zonage du PLUi : 1AUx
Surface brute de l'OAP : 4.436 ha
Surface brute des espaces libres : 4.436 ha

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine paysagère et environnementale

Lisière boisée qualitative

Structurer et phaser le développement de la zone d'activités

Vocation économique

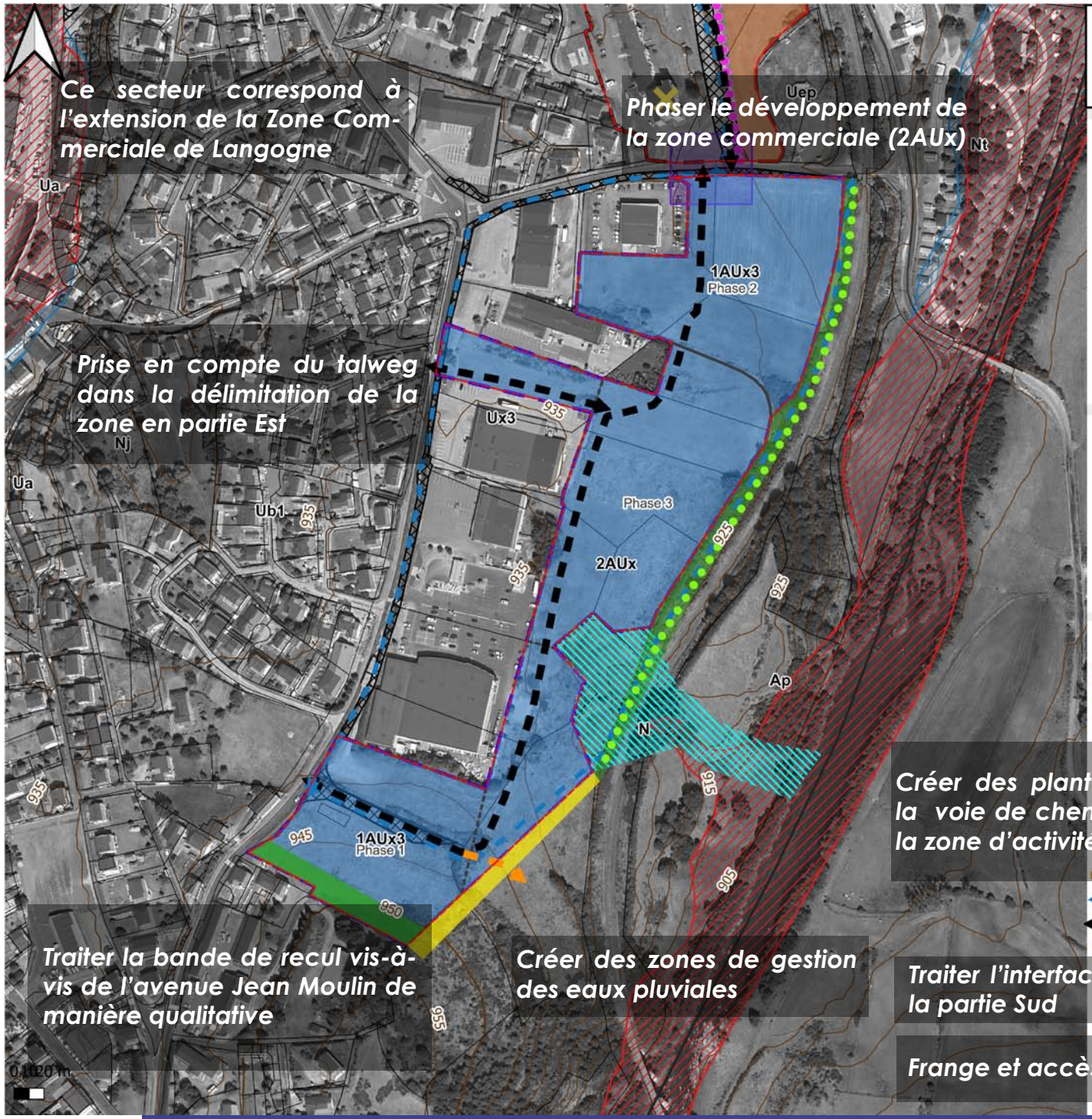
Prévoir la desserte tous modes du secteur

Principe de desserte du secteur à créer

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

LANGOGNE

1.2 Zone d'activité commerciale



Secteur : Langogne
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Economique
Zonage du PLUi : 1AUx3 2AUx3
Surface brute de l'OAP : 5.809 ha
Surface brute des espaces libres : 3.86 ha

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine paysagère et environnementale

- Zone de gestion de l'eau pluviale
- Frange agricole
- Espace paysager existant à préserver
- Espace tampon à aménager

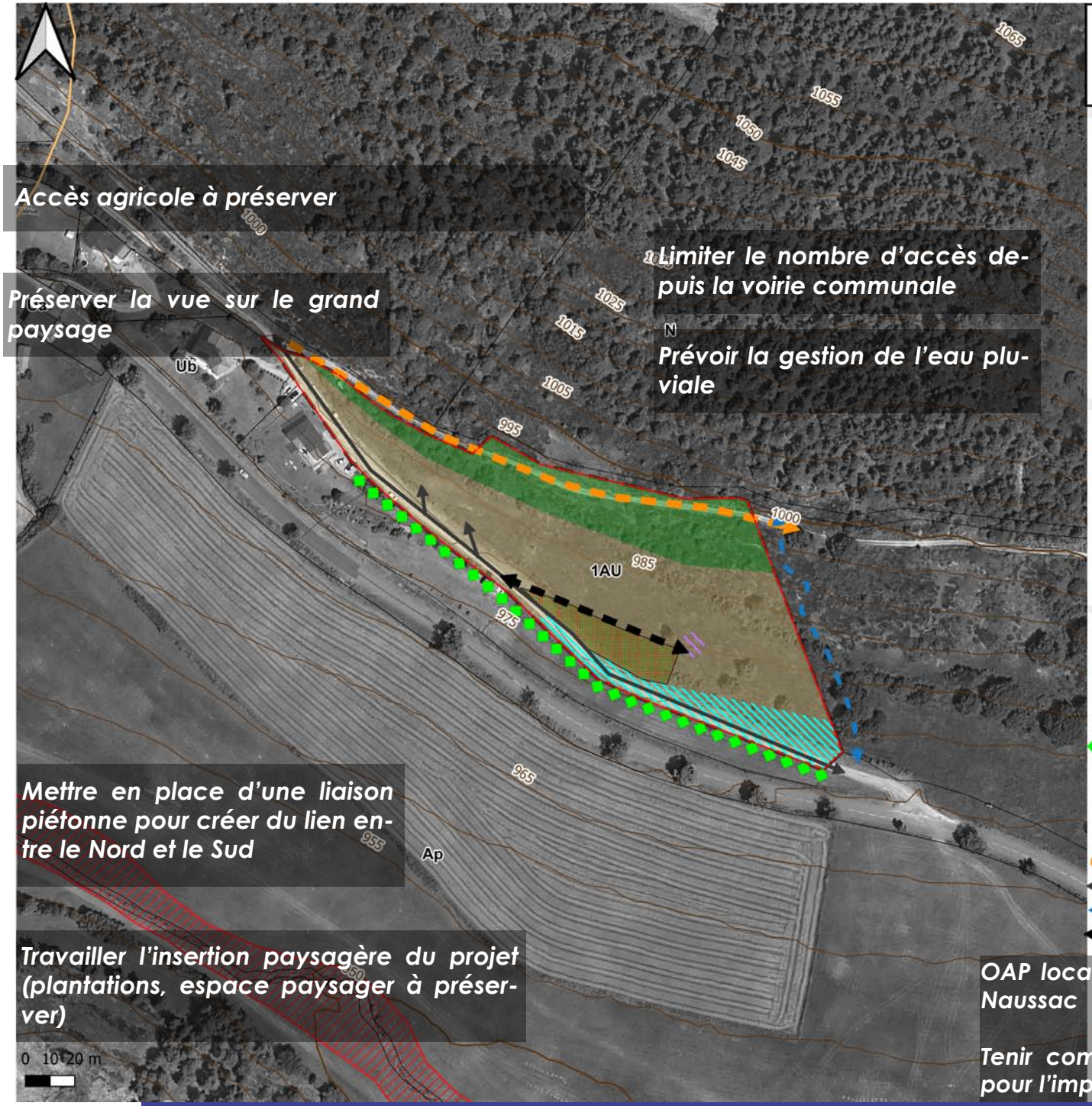
Phaser le développement de la zone d'activités

- Vocation économique
- Phasage

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Accès agricole à maintenir
- Liaison douce à créer ou à aménager/conserver
- Principe de desserte du secteur à créer
- Carrefour à aménager et sécuriser

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



Secteur : Briges
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : 1AU
Surface brute de l'OAP : 1.306 ha
Surface brute des espaces libres : 1.1379 ha
Densité : 1 logement / 1000 m²
Potentiel de logements : 9

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine paysagère et environnementale
- Zone de gestion de l'eau pluviale
- Espace paysager existant à préserver
- Espace commun
- Haie à créer

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification
- Vocation résidentielle

Prévoir la desserte tous modes du secteur
- Accès agricole à maintenir
- Principes d'accès au secteur (au droit de l'accès existant)
- Liaison douce à créer ou à aménager/conserver
- Principe de desserte du secteur à créer
- Desserte des lots
- Raquette de retournement à aménager

Risque innondation
- PPRn

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

Secteur : Auroux
Type d'OAP : Densité
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : Ub
Surface brute de l'OAP : 0.299 ha
Surface brute des espaces libres : 0.2994 ha
Densité : 1 logement / 1000 m²
Potentiel de logements : 3

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Vocation résidentielle

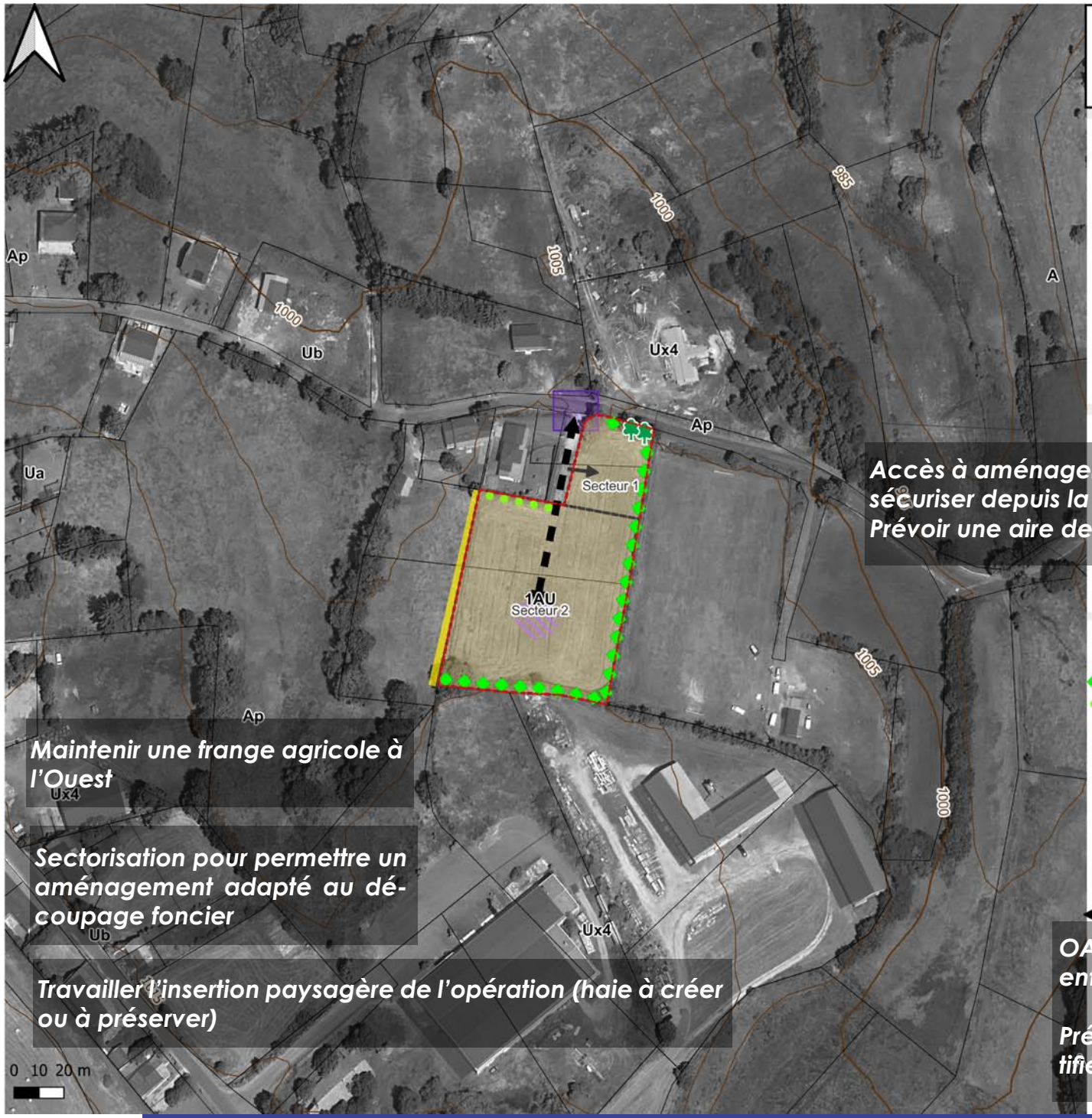
OAP de densité dont l'objectif principal est de prévoir un nombre de lots minimal

OAP localisée en dans le lotissement Est d'Auroux

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

BE[illegible]-ATR-VAL-D'ANCE

2.2.1 C[illegible]hambon-le-Château Est



Secteur : Chambon-le-Château
Type d'OAP : Aménagement
Zonage du PLUi : 1AU / Ub
Surface brute de l'OAP : 0.624 ha
Surface brute des espaces libres : 0.6243 ha
Densité : 1 logement / 1000 m²
Potentiel de logements : 5

Accès à aménager et carrefour à sécuriser depuis la RD 59
Prévoir une aire de retournement

Maintenir une frange agricole à l'Ouest

Sectorisation pour permettre un aménagement adapté au découpage foncier

Travailler l'insertion paysagère de l'opération (haie à créer ou à préserver)

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine paysagère et environnementale
- Haie à créer
- Haie à préserver
- Frange agricole
- Arbre isolé à préserver

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification
- Vocation résidentielle
- Sectorisation

Prévoir la desserte tous modes du secteur
- Principe de desserte du secteur à créer
- Desserte des îots
- Carrefour à aménager et sécuriser
- Raquette de retournement à aménager

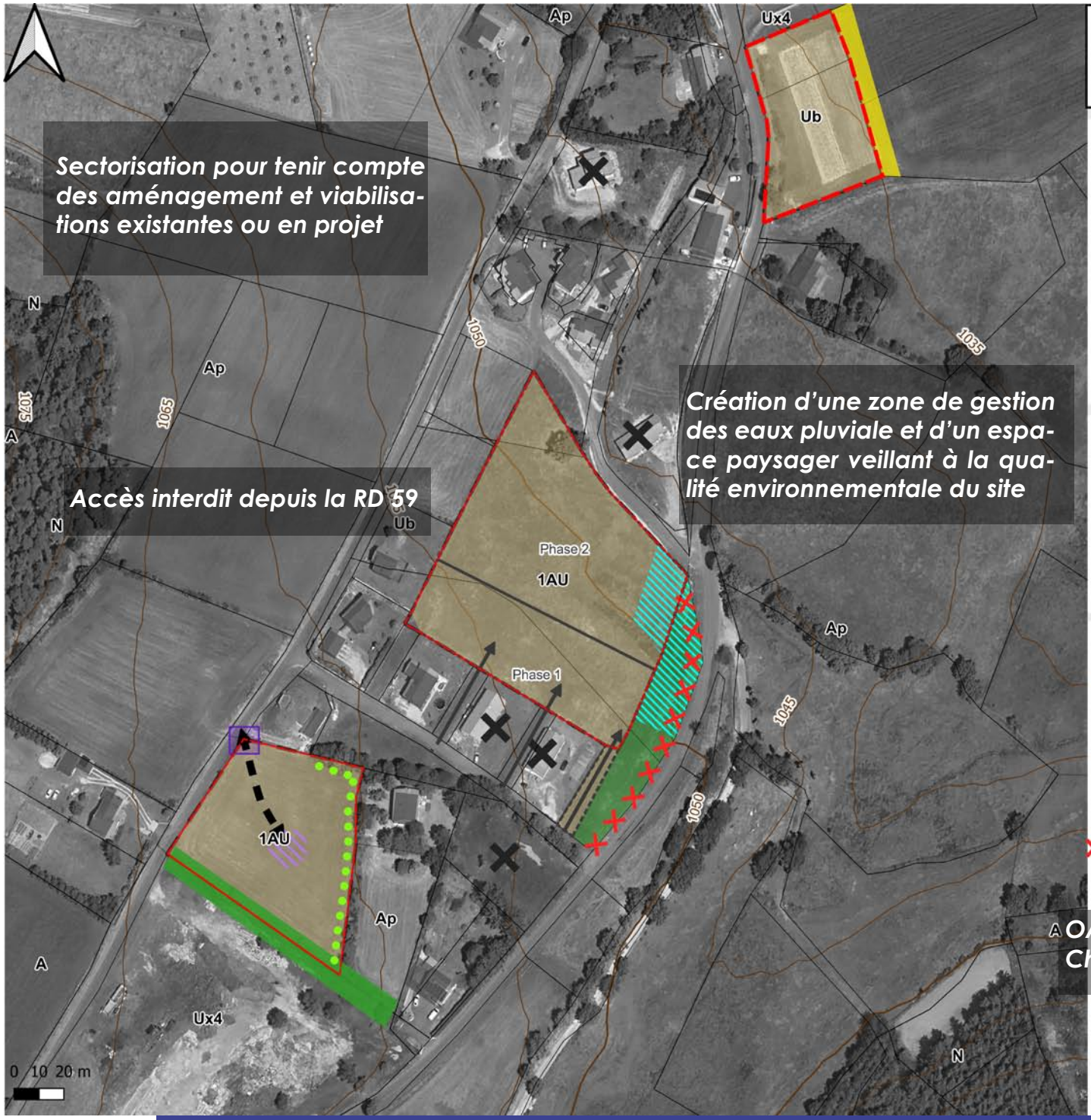
OAP localisée à Chambon-le-Château en entrée Est du bourg

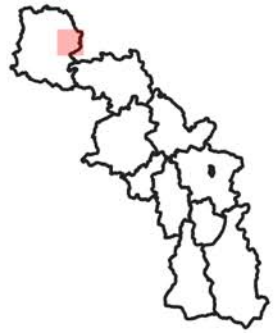
Préservation des éléments paysagers identifiés

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

BE[illegible]-AIR-VAL-D'ANCE

2.2.2 Cha[illegible]mbon-le-Château Sud 01





Secteur : Chambon-le-Château
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : 1AU
Surface brute de l'OAP : 0.877 ha
Surface brute des espaces libres : 0.8771 ha
Densité : 1 logement / 1000 m²
Potentiel de logements : 7

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine paysagère et environnementale

- Zone de gestion de l'eau pluviale
- Espace paysager existant à préserver

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- Vocation résidentielle
- Phasage

Prévoir la desserte tous modes du secteur

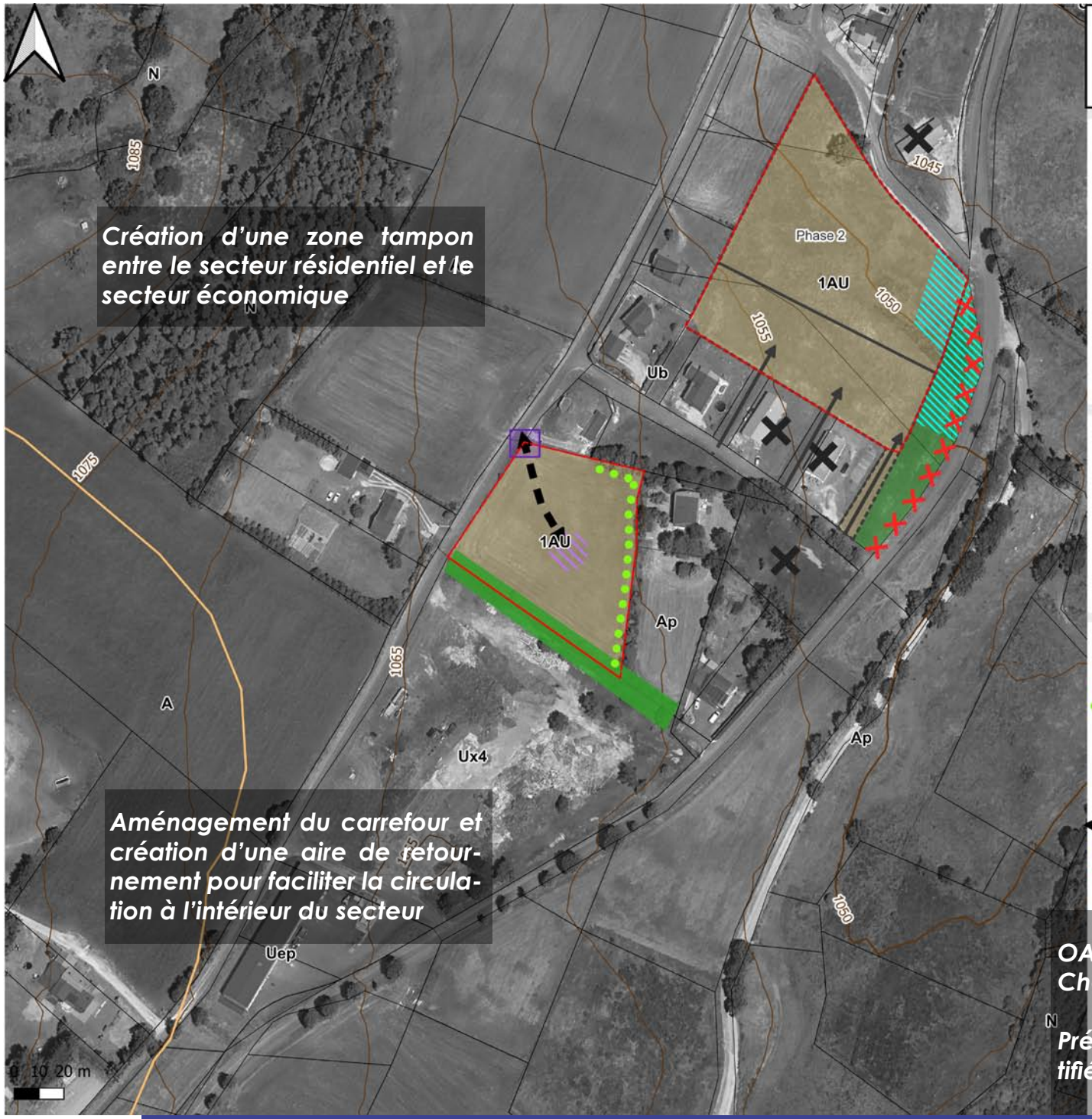
- Accès interdit depuis la voie
- Desserte des lots

A ***OAP localisée au Sud de Chambon-le-Château au sein d'un premier lotissement***

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

BE L-AIR-VAL-D'ANCE

2.2.3 Chambon-le-Château Sud Secteur 02



Création d'une zone tampon entre le secteur résidentiel et le secteur économique

Aménagement du carrefour et création d'une aire de retournement pour faciliter la circulation à l'intérieur du secteur

Secteur : Chambon-le-Château
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : 1AU
Surface brute de l'OAP : 0.437 ha
Surface brute des espaces libres : 0.437 ha
Densité : 1 logement / 1000 m²
Potentiel de logements : 3

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine paysagère et environnementale

- Espace tampon à aménager
- Haie à préserver

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- Vocation résidentielle

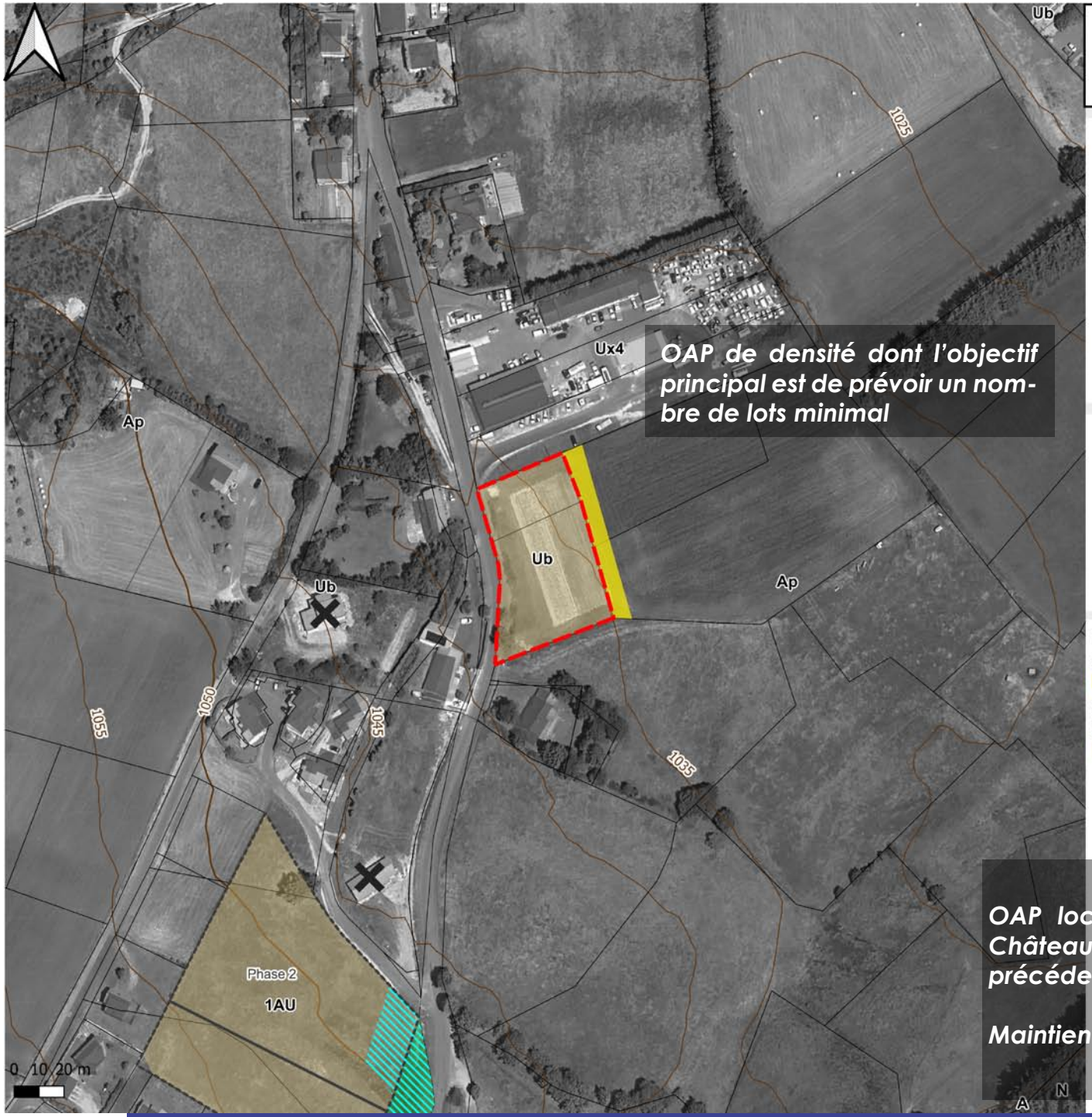
Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Principe de desserte du secteur à créer
- Carrefour à aménager et sécuriser
- Raquette de retournement à aménager

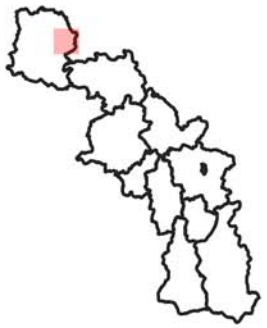
OAP localisée au Sud de Chambon-le-Château

Préservation des éléments paysagers identifiés

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



OAP de densité dont l'objectif principal est de prévoir un nombre de lots minimal



Secteur : Chambon-le-Château
Type d'OAP : Densité
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : Ub
Surface brute de l'OAP : 0.287 ha
Surface brute des espaces libres : 0.2867 ha
Densité : 1 logement / 1000 m²
Potentiel de logements : 2

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine paysagère et environnementale

Frange agricole

Accompagner la production d'habitat phasée et favorisant la densification

Vocation résidentielle

OAP localisée au Sud de Chambon-le-Château, un peu plus au Nord des OAP précédentes

Maintien d'une frange agricole à l'Est

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

Secteur : Bessettes
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : Ua
Surface brute de l'OAP : 0.106 ha
Surface brute des espaces libres : 0.1064 ha
Densité : 1 logement / 1000 m²
Potentiel de logements : 1

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine paysagère et environnementale

Frange agricole

A démolir identifié au titre de l'article L151-10 du CU

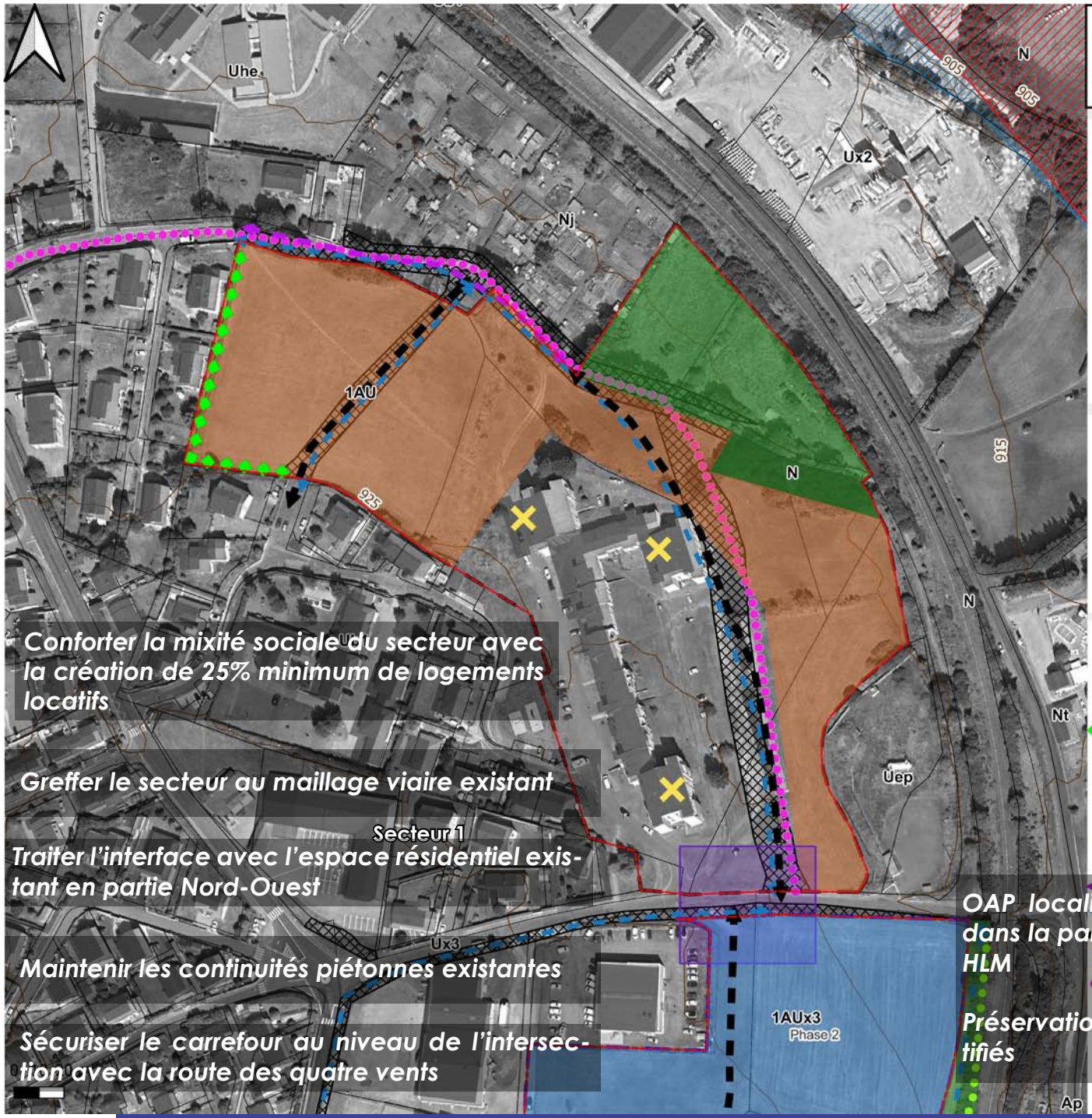
Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Vocation résidentielle

OAP localisée au Nord de la Commune de Chastanier au village de Bessettes

Maintien d'une frange agricole au Sud

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



Secteur : Langogne
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : 1AU Ub1
Surface brute de l'OAP : 4.139 ha
Surface brute des espaces libres : 2.01 ha
Densité : 1 logement / 833 m²
Potentiel de logements : 19

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine paysagère et environnementale

- Jardin partagé / espace vert
- Cordon boisé à maintenir
- Haie à créer

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- Vocation résidentielle mixte (maisons individuelles, petit collectif)
- A démolir

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Voirie à aménager
- Liaison douce à créer ou à aménager/conserver
- Carrefour à aménager et sécuriser
- Continuites pietonnes a conserver et a creer (PLUi)

OAP localisée au Nord-Est de Langogne dans la partie occupée par des logements HLM

Préservation des éléments paysagers identifiés

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

Secteur : Langogne
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : Ub1
Surface brute de l'OAP : 0.578 ha
Surface brute des espaces libres : 0.5783 ha
Densité : 1 logement / 833 m²
Potentiel de logements : 5

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Vocation résidentielle

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Desserte à sens unique

Continuites pietonnes a conserver et a creer (PLUi)

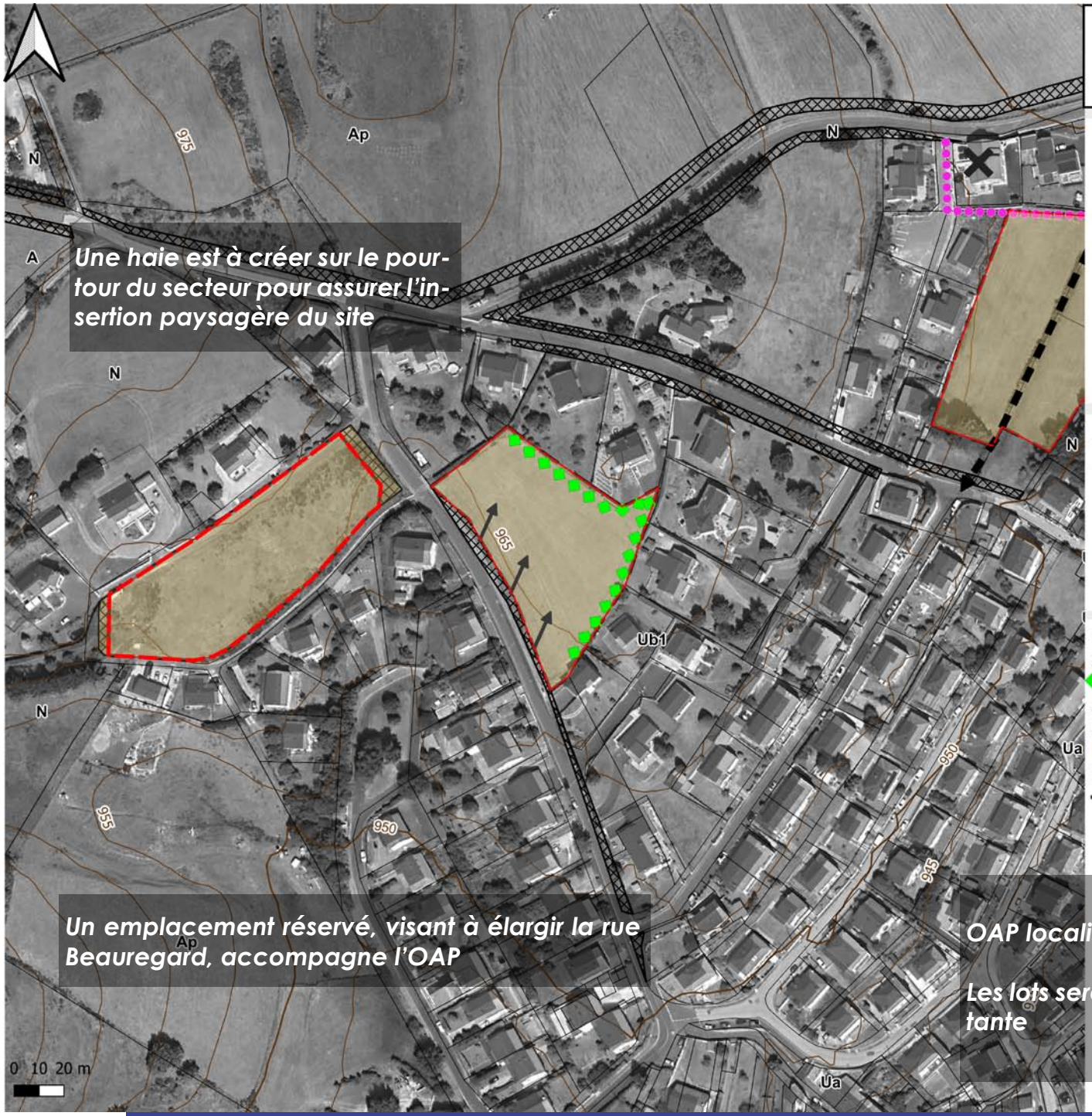
Maintenir les continuités piétonnes existantes

OAP localisée à Langogne secteur Nord

Il sera nécessaire de créer une desserte à sens unique

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

2. LANGOGNE



Secteur : Langogne
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : Ub1
Surface brute de l'OAP : 0.435 ha
Surface brute des espaces libres : 0.4354 ha
Densité : 1 logement / 833 m²
Potentiel de logements : 4

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Haie à créer

Accompagner la production d'habitat phasée et favorisant la densification

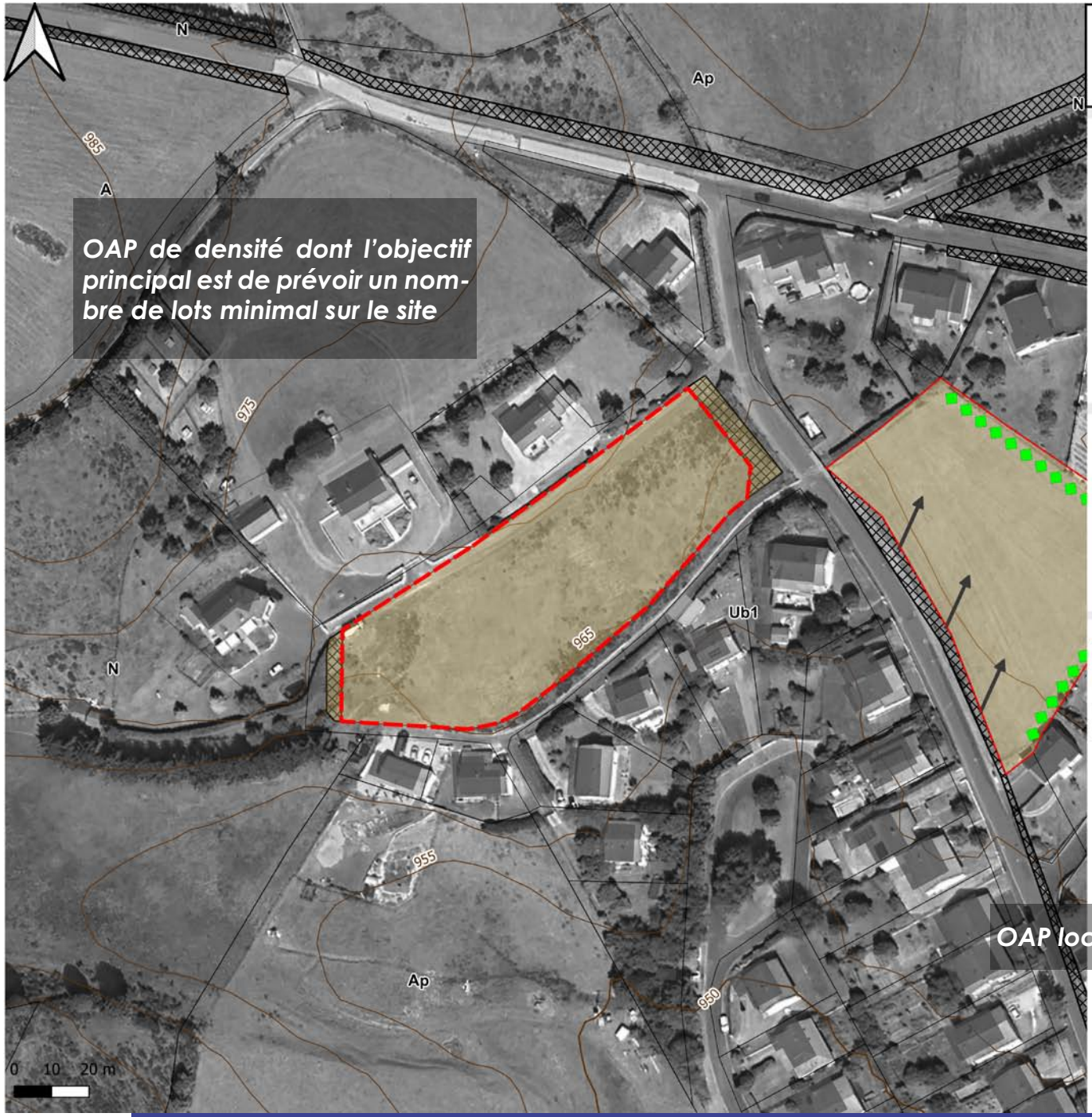
Vocation résidentielle

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Desserte des lots

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

2.4.4 Secteur Nord 03



OAP de densité dont l'objectif principal est de prévoir un nombre de lots minimal sur le site

Secteur : Langogne
Type d'OAP : Densité
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : Ub1
Surface brute de l'OAP : 0.468 ha
Surface brute des espaces libres : 0.4683 ha
Densité : 1 logement / 833 m²
Potentiel de logements : 6

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

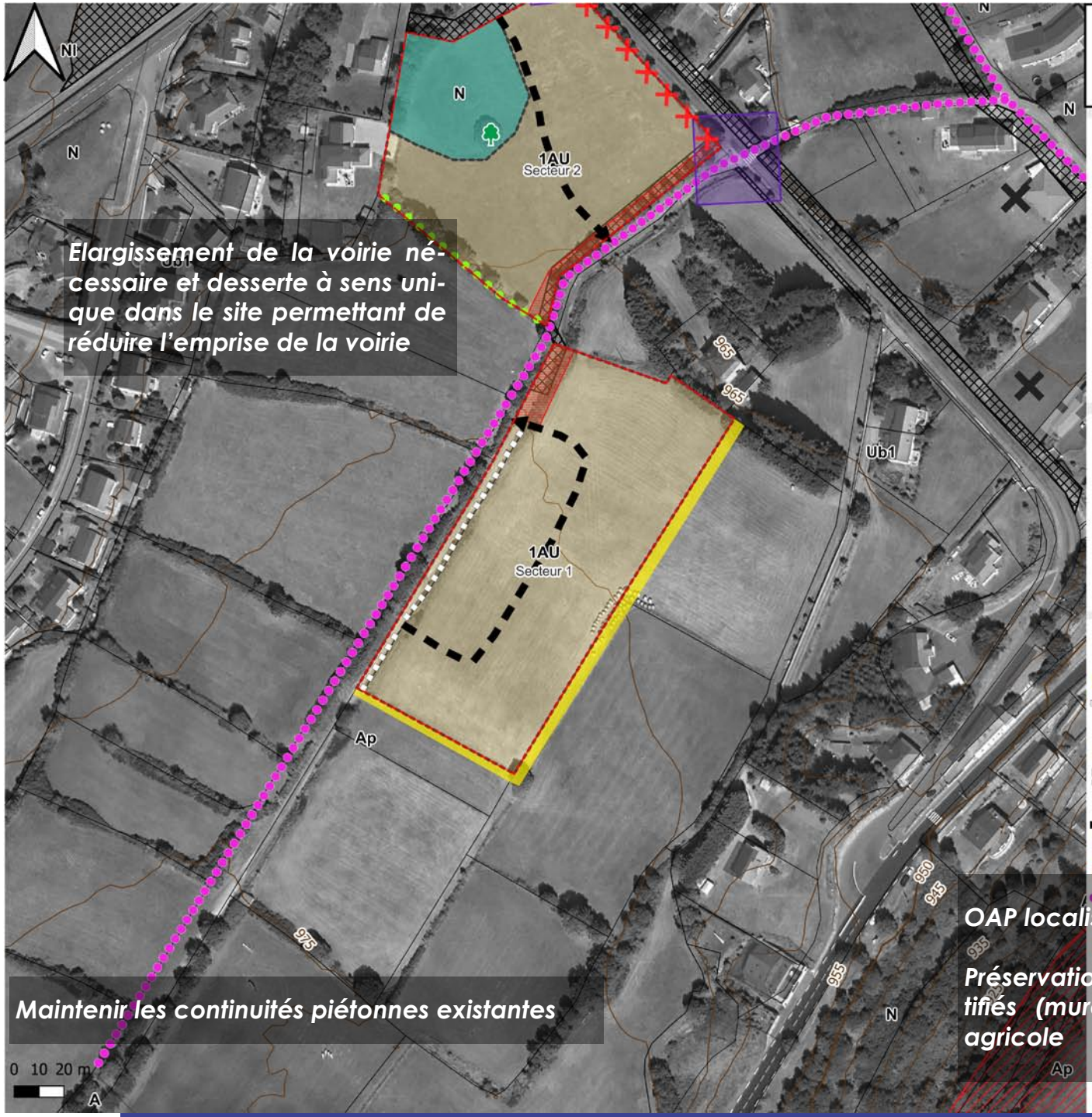
Vocation résidentielle

Prescriptions

Emplacements réservés - Intérêt général

OAP localisée à Langogne secteur Nord

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



Élargissement de la voirie nécessaire et desserte à sens unique dans le site permettant de réduire l'emprise de la voirie

Maintenir les continuités piétonnes existantes

Secteur : Langogne
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : 1AU
Surface brute de l'OAP : 1.214 ha
Surface brute des espaces libres : 1.2137 ha
Densité : 1 logement / 833 m²
Potentiel de logements : 11

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine paysagère et environnementale

- Frange agricole
- Muret à préserver

Structurer et phaser le développement de la zone d'activités

- Vocation résidentielle
- Sectorisation

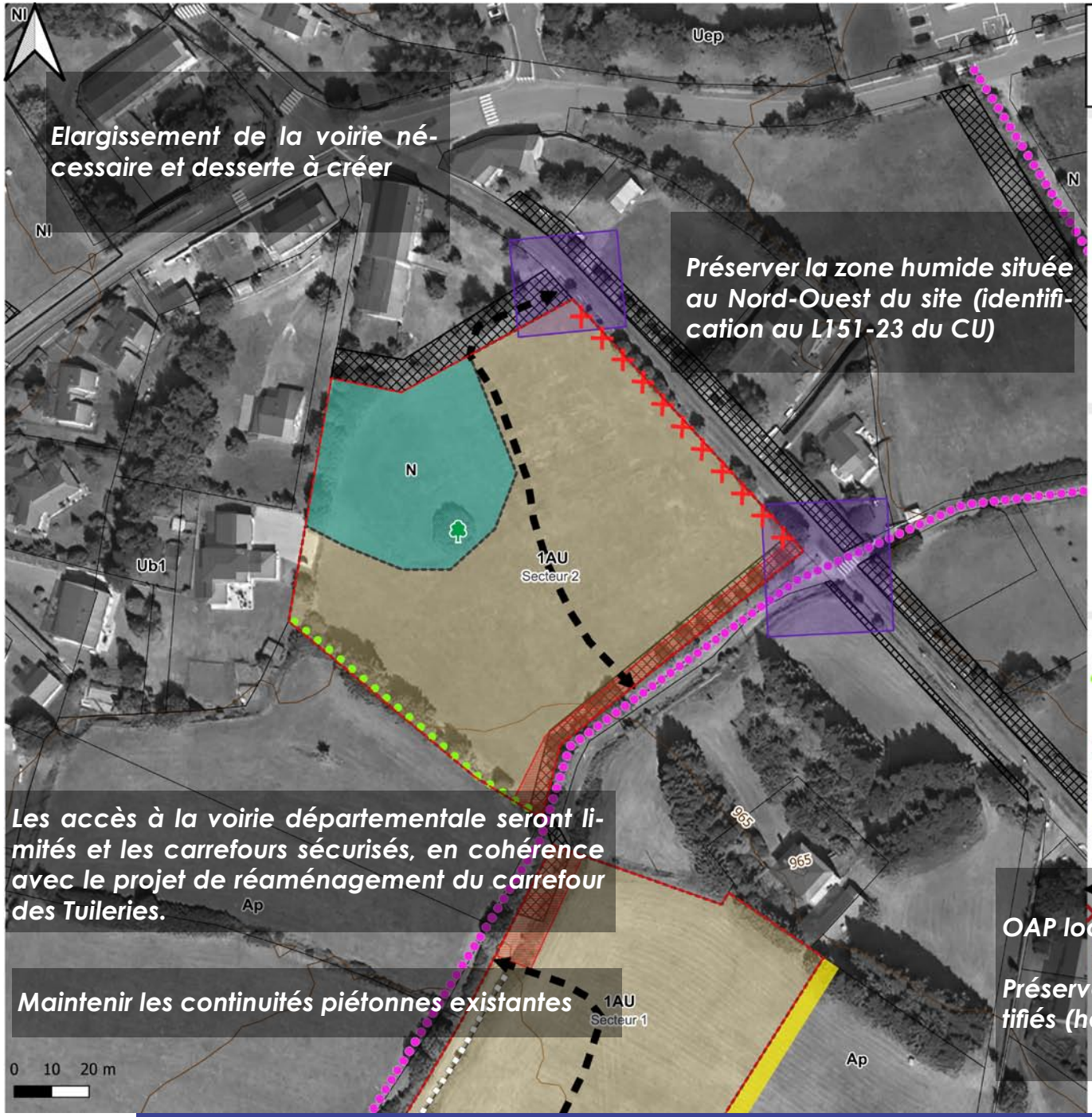
Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Desserte à sens unique
- Carrefour à aménager et sécuriser
- Elargissement de la voirie
- Continuites pietonnes a conserver et a creer (PLUi)
- PPRn

OAP localisée à Langogne secteur Ouest

Préservation des éléments paysagers identifiés (murets) et maintien d'une frange agricole

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



2.4.6 Secteur Ouest 02

Secteur : Langogne
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : 1AU
Surface brute de l'OAP : 1.072 ha
Surface brute des espaces libres : 0.8415 ha
Densité : 1 logement / 1000 m²
Potentiel de logements : 8

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Haie à préserver
- Arbre isolé à préserver
- Zone humide à préserver

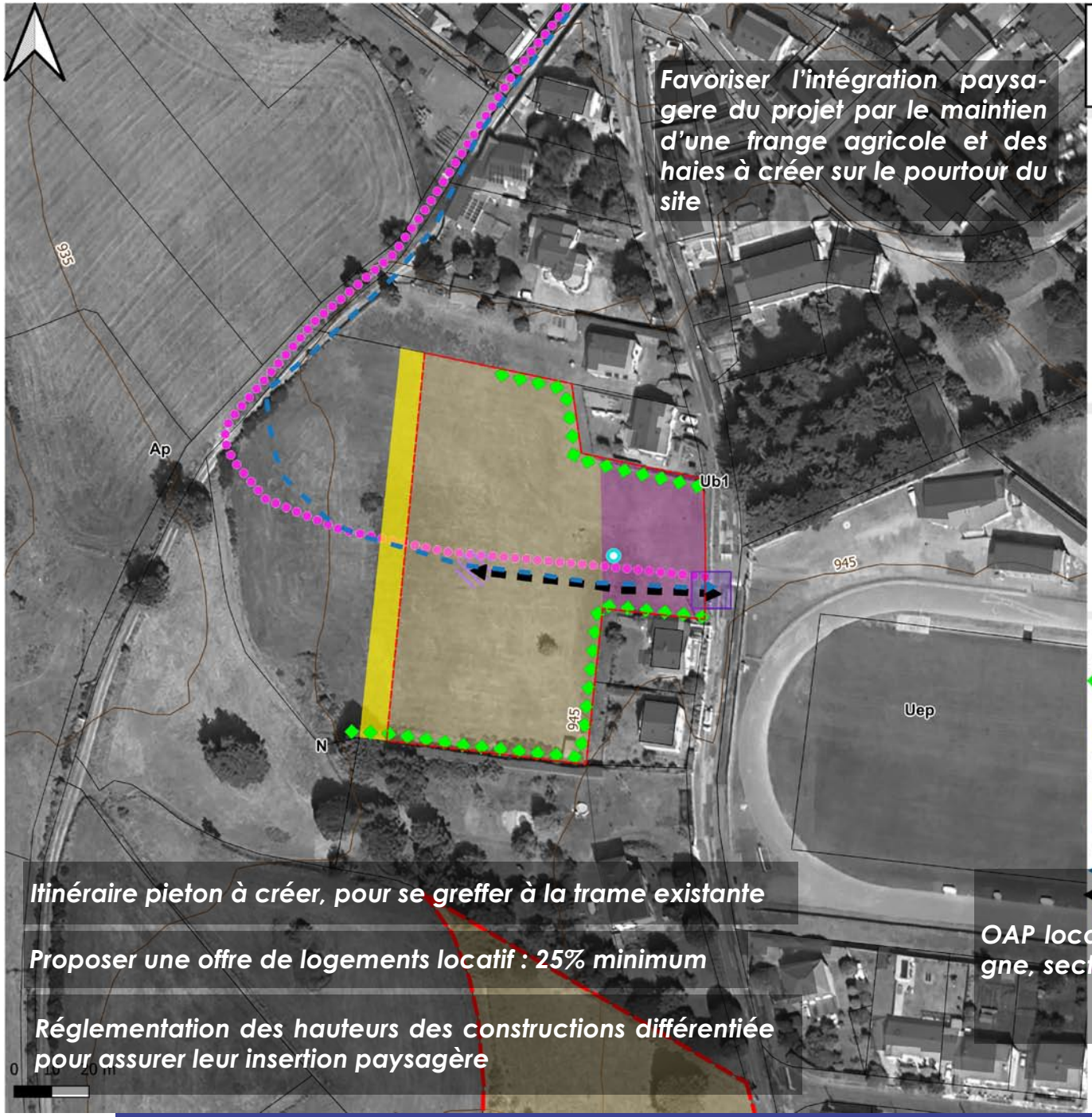
Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- Vocation résidentielle
- Sectorisation

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Principe de desserte du secteur à créer
- Accès interdit depuis la voie
- Carrefour à aménager et sécuriser
- Elargissement de la voirie
- Prescriptions
- Emplacements réservés - Intérêt général

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



2.4.7 Secteur du Stade 01

Secteur : Langogne
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : Ub1
Surface brute de l'OAP : 0.627 ha
Surface brute des espaces libres : 0.627 ha
Densité : 1 logement / 833 m²
Potentiel de logements : 6

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

- Haie à créer
- Sécuriser le puit
- Frange agricole

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

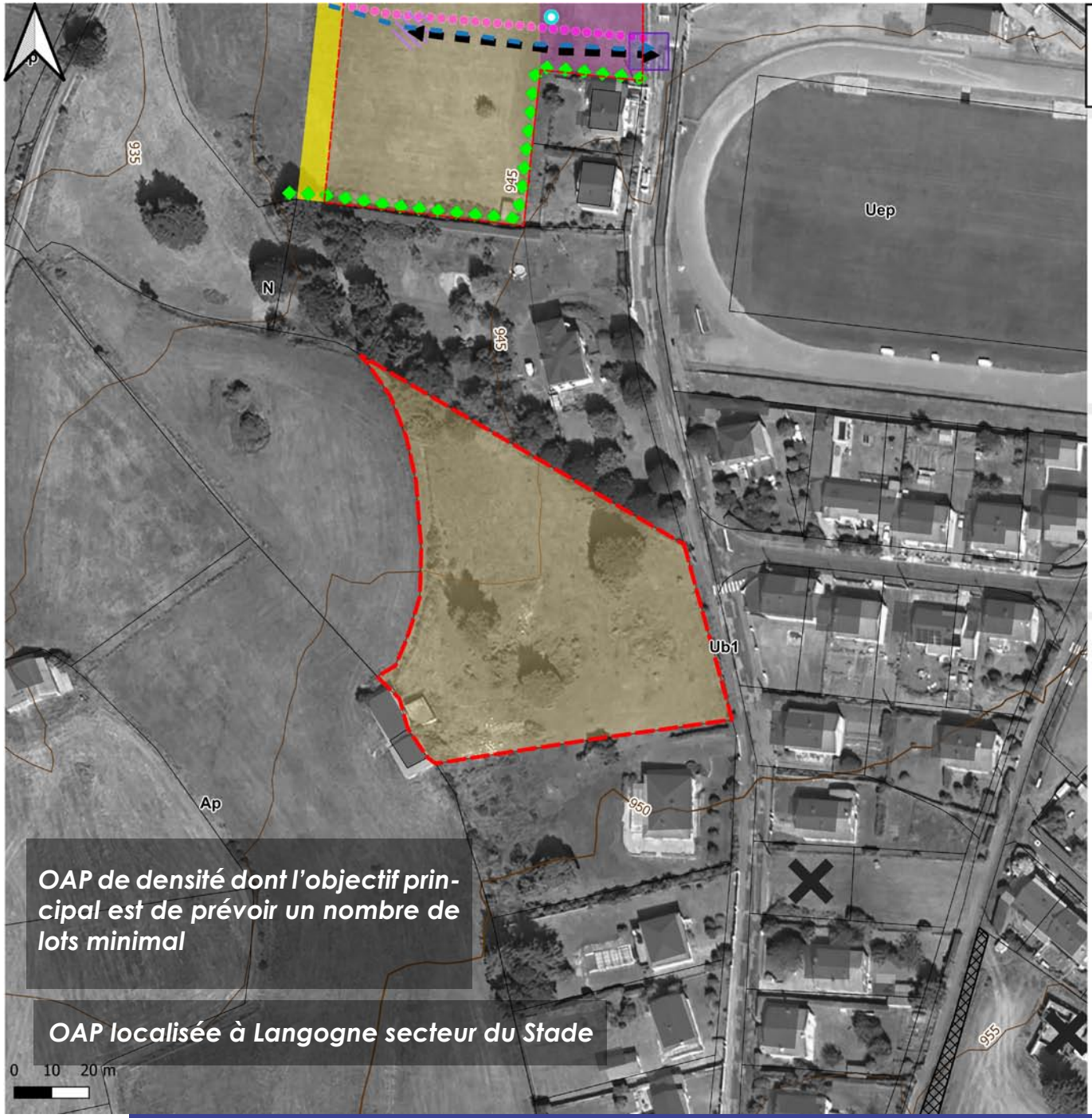
- Vocation résidentielle
- Vocation résidentielle (locatif) / individuel groupé

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Liaison douce à créer ou à aménager/conserver
- Principe de desserte du secteur à créer
- Carrefour à aménager et sécuriser
- Raquette de retournement à aménager

OAP localisée sur la commune de Langogne, secteur du Stade

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



2.4.8 Secteur du Stade 02

Secteur : Langogne
Type d'OAP : Densité
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : Ub1
Surface brute de l'OAP : 0.588 ha
Surface brute des espaces libres : 0.5882 ha
Densité : 1 logement / 833 m²
Potentiel de logements : 5

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

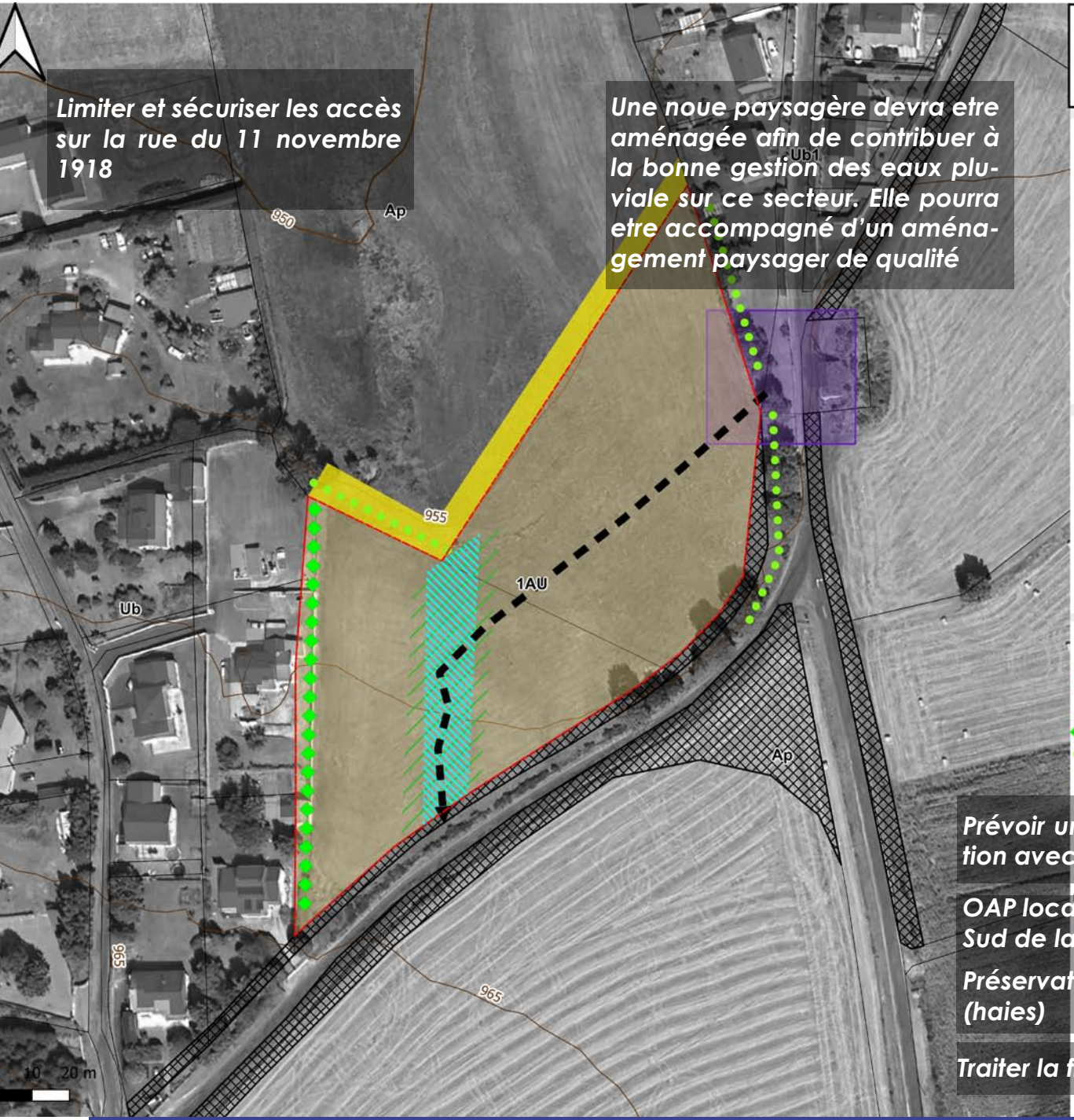
Vocation résidentielle

OAP de densité dont l'objectif principal est de prévoir un nombre de lots minimal

OAP localisée à Langogne secteur du Stade

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

2.4.9 Secteur Sud



Secteur : Langogne
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : 1AU
Surface brute de l'OAP : 1.128 ha
Surface brute des espaces libres : 1.1283 ha
Densité : 1 logement / 833 m²
Potentiel de logements : 10

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine paysagère et environnementale

- Zone de gestion de l'eau pluviale
- Aménagement paysager afin de qualifier la desserte
- Haie à créer
- Haie à préserver
- Frange agricole

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant

- Vocation résidentielle

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Desserte à sens unique
- Carrefour à aménager et sécuriser

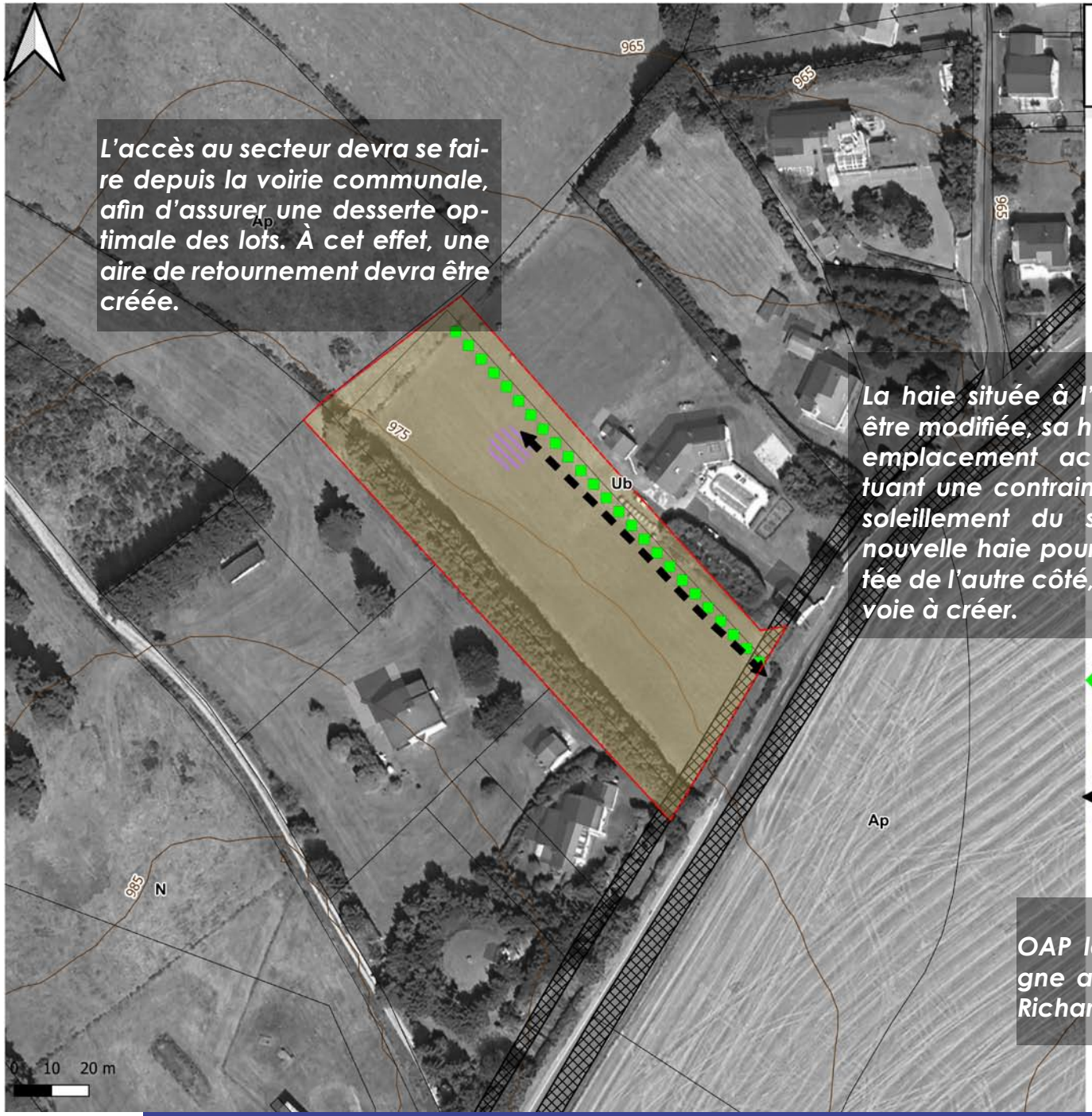
Prévoir un écrin paysager pour assurer la transition avec le secteur résidentiel situé à l'Ouest

OAP localisée sur la commune de Langogne, au Sud de la ville

Préservation des éléments paysagers identifiés (haies)

Traiter la frange agricole

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



L'accès au secteur devra se faire depuis la voirie communale, afin d'assurer une desserte optimale des lots. À cet effet, une aire de retournement devra être créée.

La haie située à l'ouest pourra être modifiée, sa hauteur et son emplacement actuels constituant une contrainte pour l'ensoleillement du secteur. Une nouvelle haie pourra être plantée de l'autre côté, le long de la voie à créer.

LANGOGNE

2.4.10 Le Mas Richard

Secteur : Le Mas Richard
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : Ub
Surface brute de l'OAP : 0.719 ha
Surface brute des espaces libres : 0.6957 ha
Densité : 1 logement / 1000 m²
Nombre de logements : 5

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Haie à créer

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Vocation résidentielle

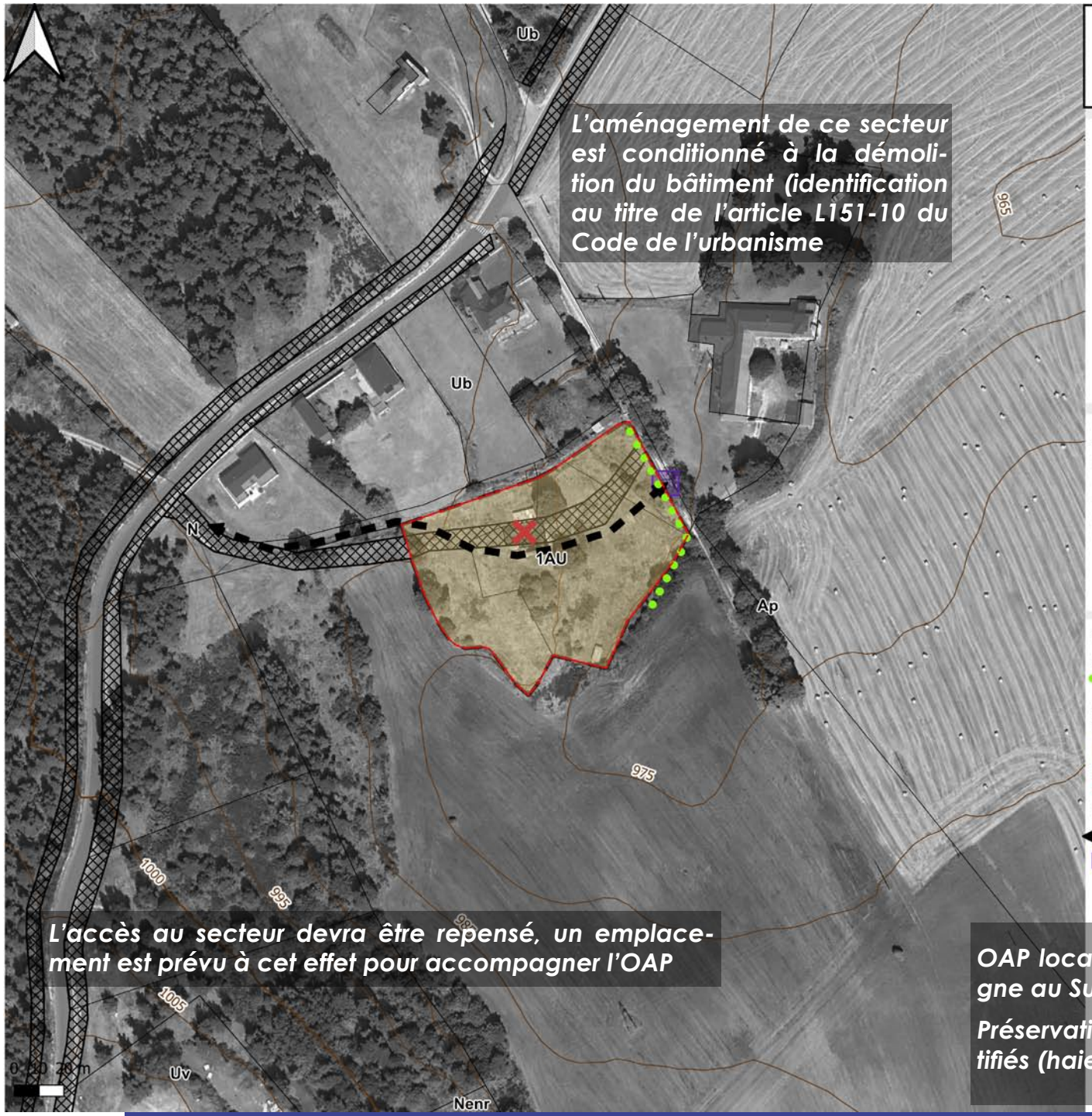
Prévoir la desserte tous modes du secteur

Principe de desserte du secteur à créer

Raquette de retournement à aménager

OAP localisée sur la commune de Langogne au Sud de la ville à proximité du Mas Richard

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



L'aménagement de ce secteur est conditionné à la démolition du bâtiment (identification au titre de l'article L151-10 du Code de l'urbanisme

L'accès au secteur devra être repensé, un emplacement est prévu à cet effet pour accompagner l'OAP

Secteur : Le Mas Richard
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : 1AU
Surface brute de l'OAP : 0.708 ha
Surface brute des espaces libres : 0.6938 ha
Densité : 1 logement / 1000 m²
Potentiel de logements : 5

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Haie à préserver

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Vocation résidentielle

A démolir identifié au titre de l'article L151-10 du CU

Prévoir la desserte tous modes du secteur

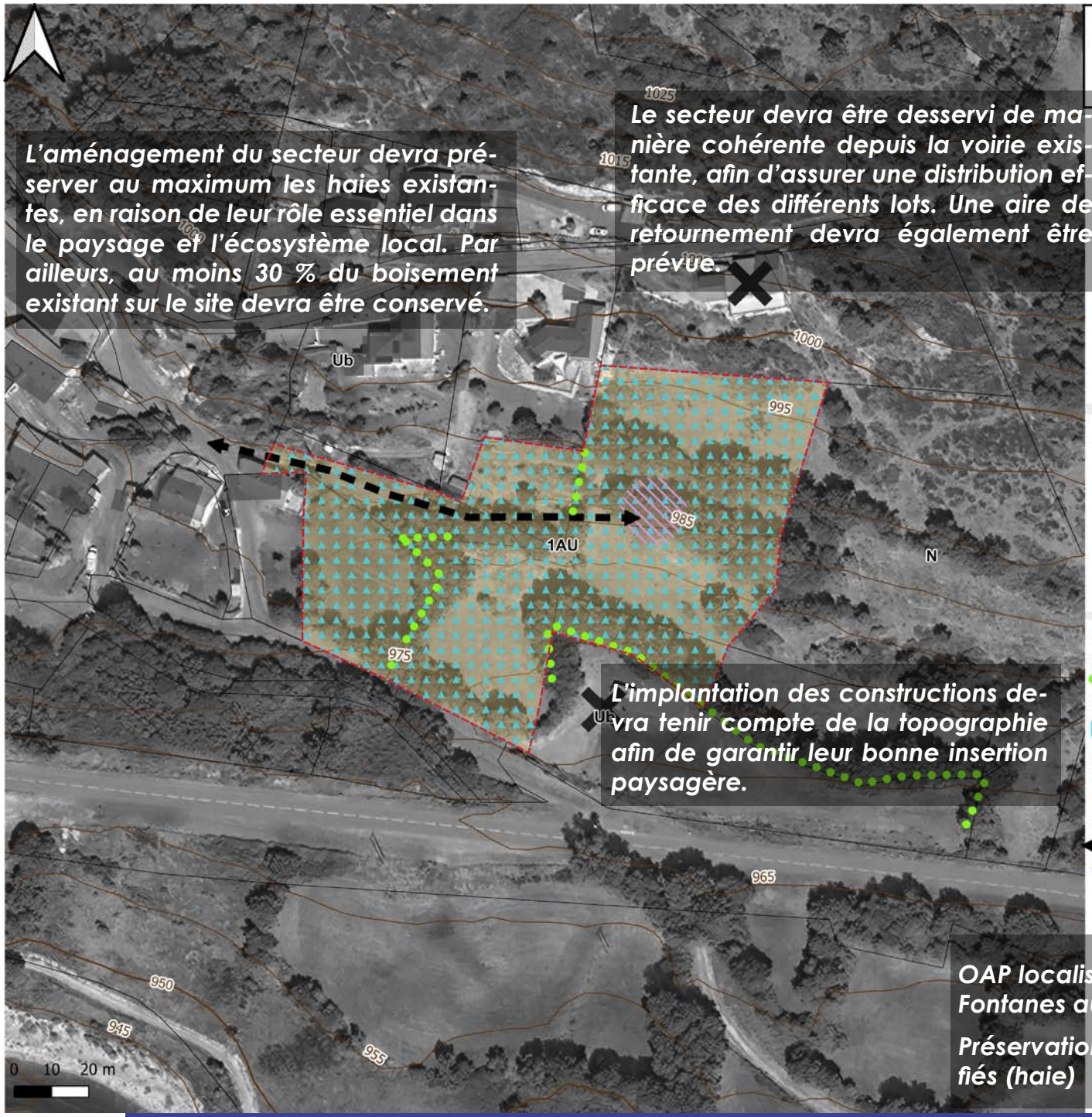
Principe de desserte du secteur à créer

Carrefour à aménager et sécuriser

OAP localisée sur la commune de Langogne au Sud du hameau du Mas Richard

Préservation des éléments paysagers identifiés (haie)

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



Secteur : Faveyrolles
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : 1AU
Surface brute de l'OAP : 0.878 ha
Surface brute des espaces libres : 0.8783 ha
Densité : 1 logement / 1000 m²
Potentiel de logements : 4

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Haie à préserver

Prescriptions

Eléments de paysages à préserver pour des motifs d'ordre écologique

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Vocation résidentielle

Prévoir la desserte tous modes du secteur

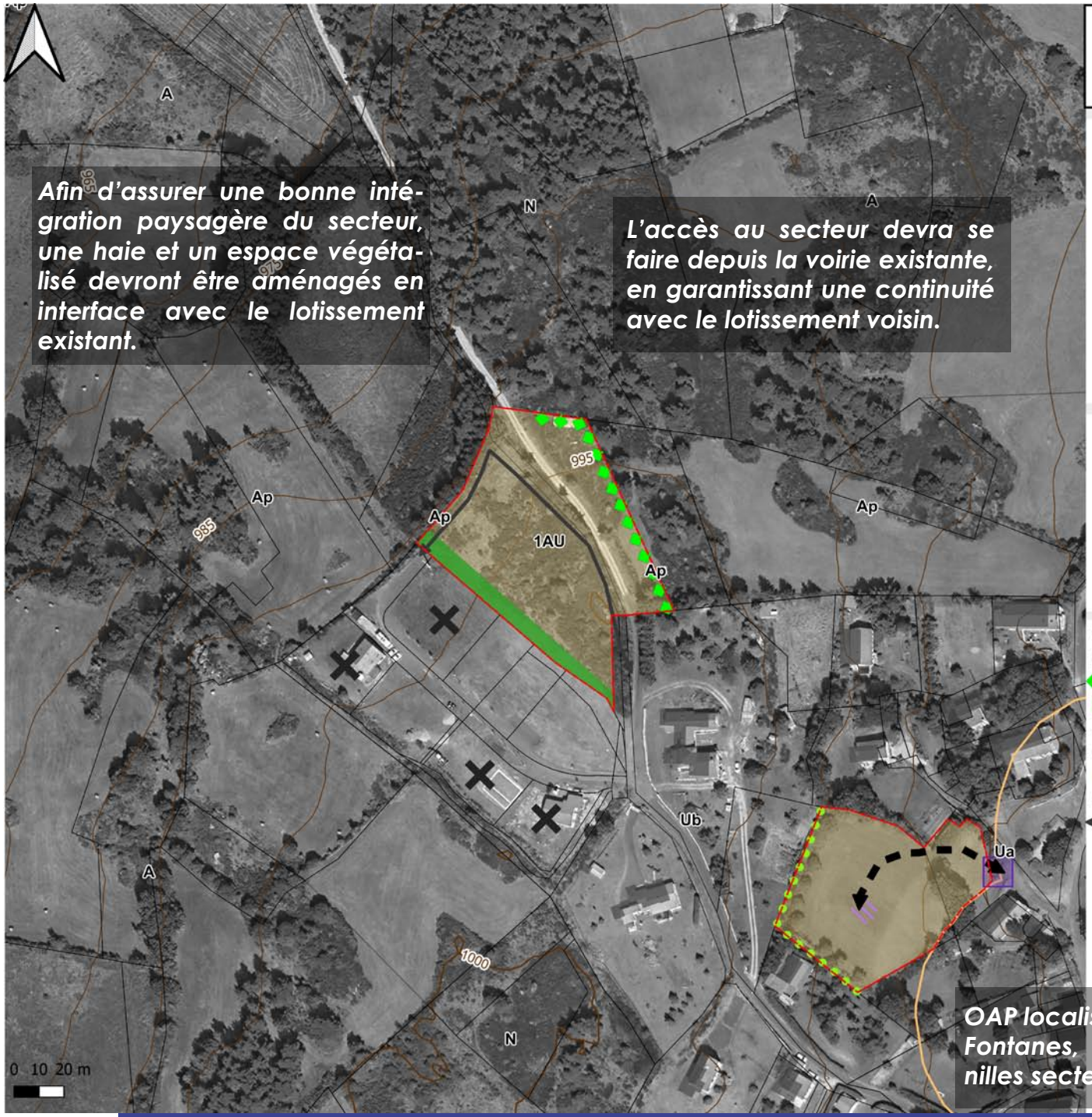
Principe de desserte du secteur à créer

Raquette de retournement à aménager

OAP localisée sur la commune de Naussac-Fontanes au village de Faveyrolles

Préservation des éléments paysagers identifiés (haie)

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



Afin d'assurer une bonne intégration paysagère du secteur, une haie et un espace végétalisé devront être aménagés en interface avec le lotissement existant.

L'accès au secteur devra se faire depuis la voirie existante, en garantissant une continuité avec le lotissement voisin.

NAUSSAC-FONTANES

2.5.2 Chaussenilles Nord

Secteur : Chaussenilles
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : 1AU
Surface brute de l'OAP : 0.631 ha
Surface brute des espaces libres : 0.6309 ha
Densité : 1 logement / 1000 m²
Potentiel de logements : 5

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine paysagère et environnementale

- Haie à créer
- Espace tampon à aménager

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- Vocation résidentielle

Prévoir la desserte tous modes du secteur

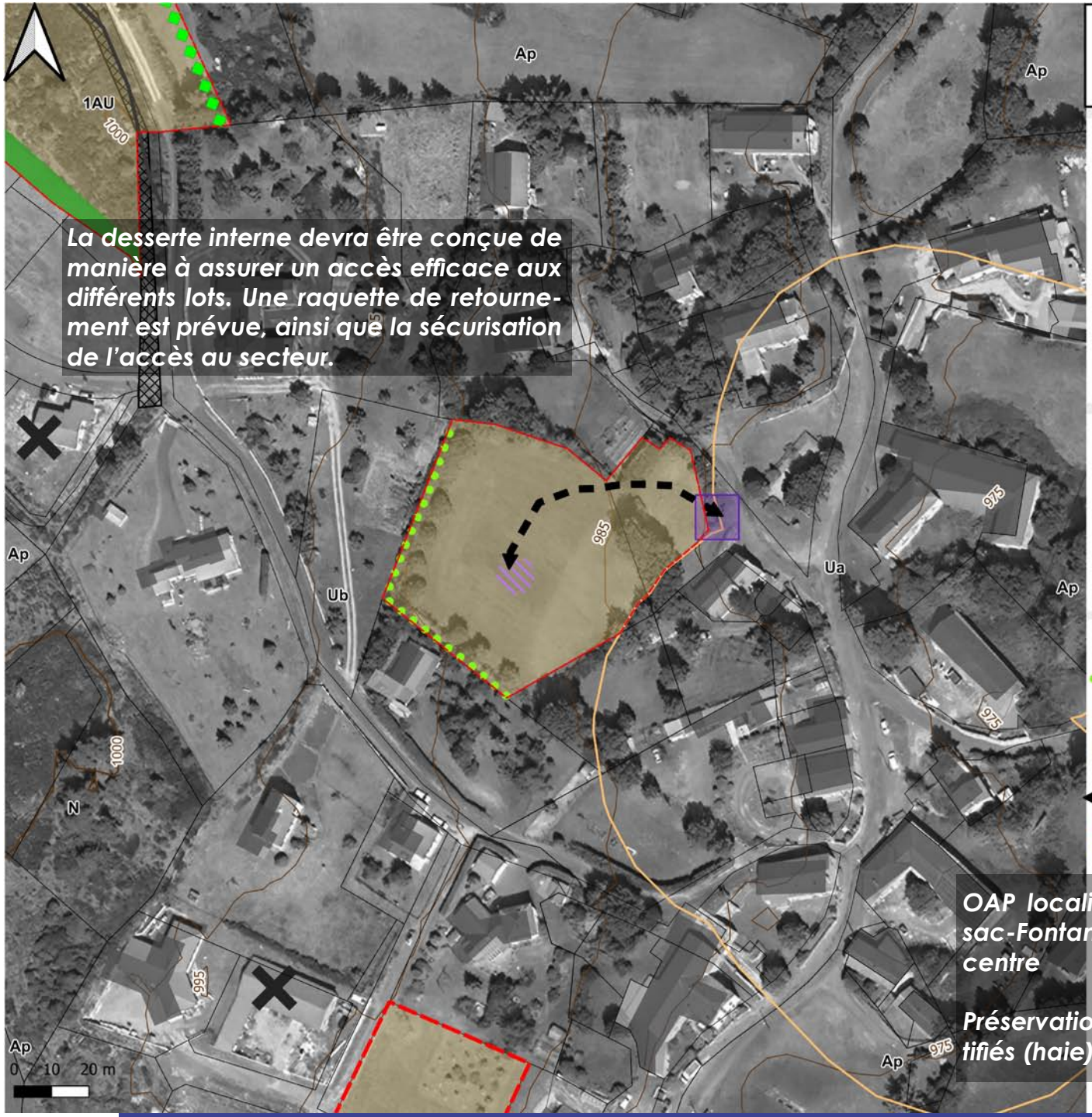
- Principes d'accès au secteur (au droit de l'accès existant)

OAP localisée sur la commune de Naussac-Fontanes, au sein du village de Chaussenilles secteur Nord.

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

NAUSSAC-FONTANES

2.5. CHAUSSENILLES CENTRE



La desserte interne devra être conçue de manière à assurer un accès efficace aux différents lots. Une raquette de retournement est prévue, ainsi que la sécurisation de l'accès au secteur.

Secteur : Chaussenilles
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : Ub
Surface brute de l'OAP : 0.408 ha
Surface brute des espaces libres : 0.3386 ha
Densité : 1 logement / 1000 m²
Potentiel de logements : 3

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Haie à préserver

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Vocation résidentielle

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Principe de desserte du secteur à créer

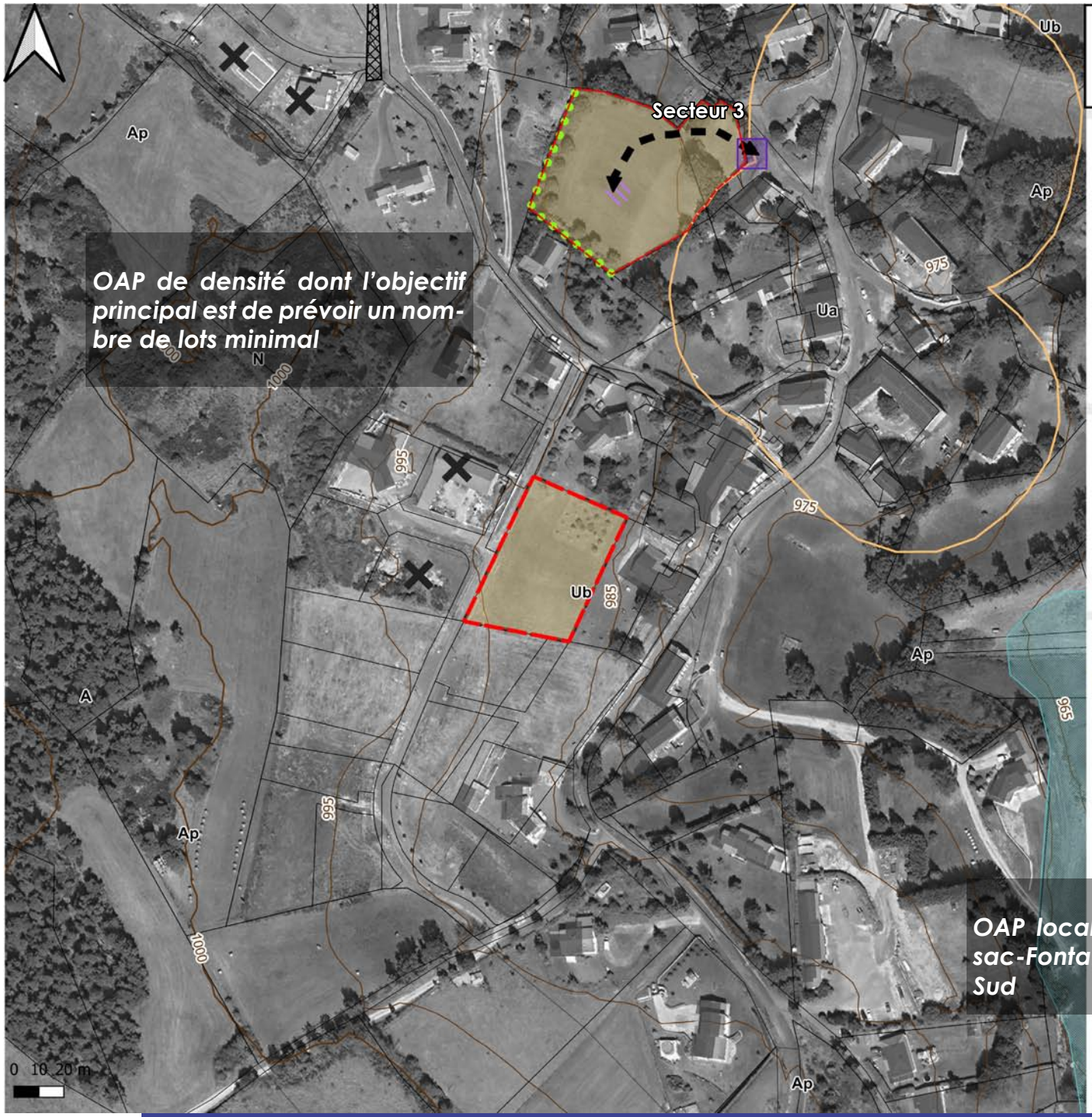
Carrefour à aménager et sécuriser

Raquette de retournement à aménager

OAP localisée sur la commune de Naussac-Fontanes au village de Chaussenilles centre

Préservation des éléments paysagers identifiés (haie)

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



OAP de densité dont l'objectif principal est de prévoir un nombre de lots minimal

Secteur : Chaussenilles
Type d'OAP : Densité
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : Ub
Surface brute de l'OAP : 0.237 ha
Surface brute des espaces libres : 0.2366 ha
Densité : 1 logement / 1000 m²
Potentiel de logements : 2

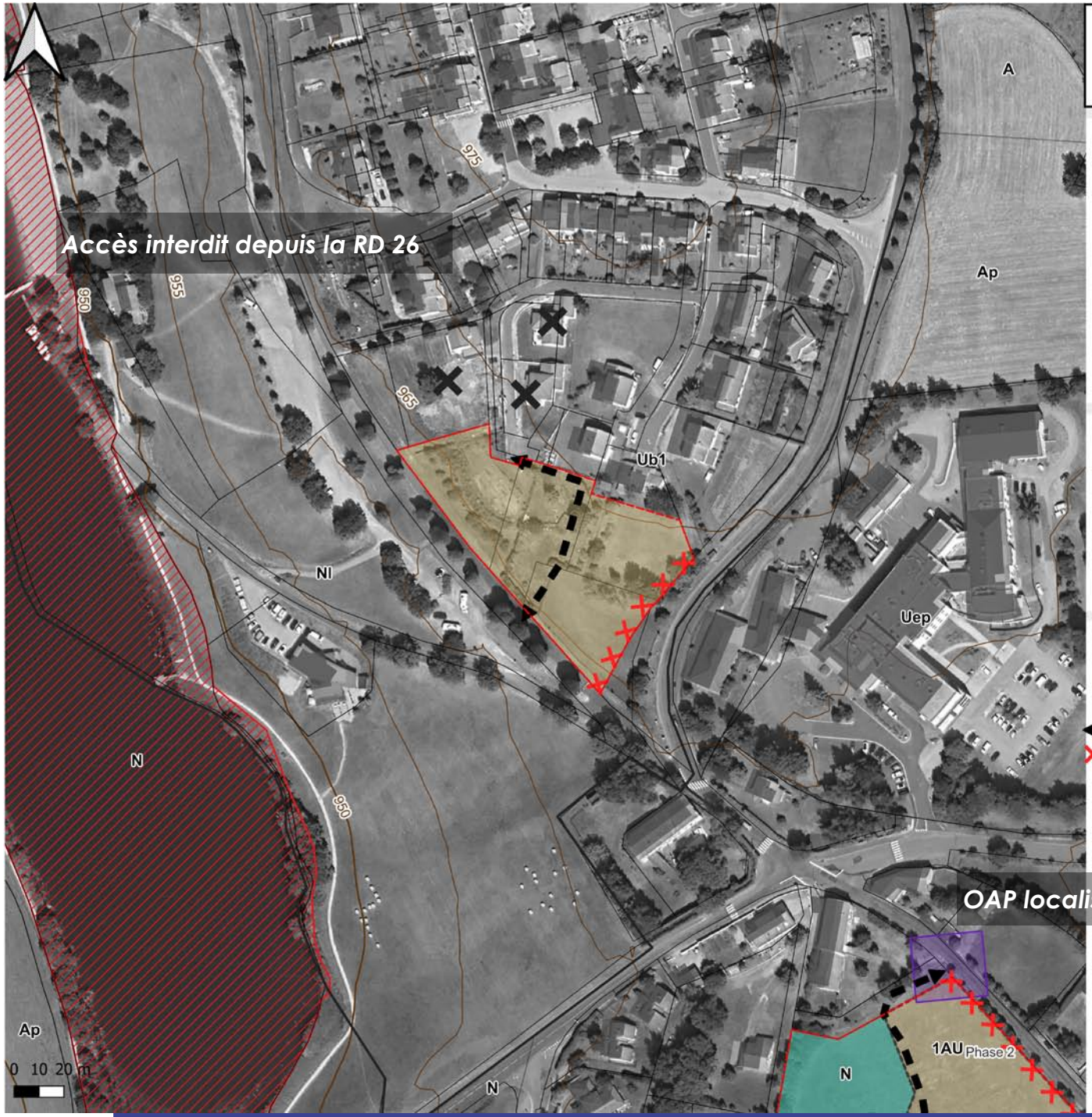
Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Vocation résidentielle

OAP localisée sur la commune de Naussac-Fontanes au village de Chaussenilles Sud

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

2.6.5 Naussac



Secteur : Naussac
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : Ub1
Surface brute de l'OAP : 0.563 ha
Surface brute des espaces libres : 0.5625 ha
Densité : 1 logement / 833 m²
Potentiel de logements : 5

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Vocation résidentielle (maisons individuelles)

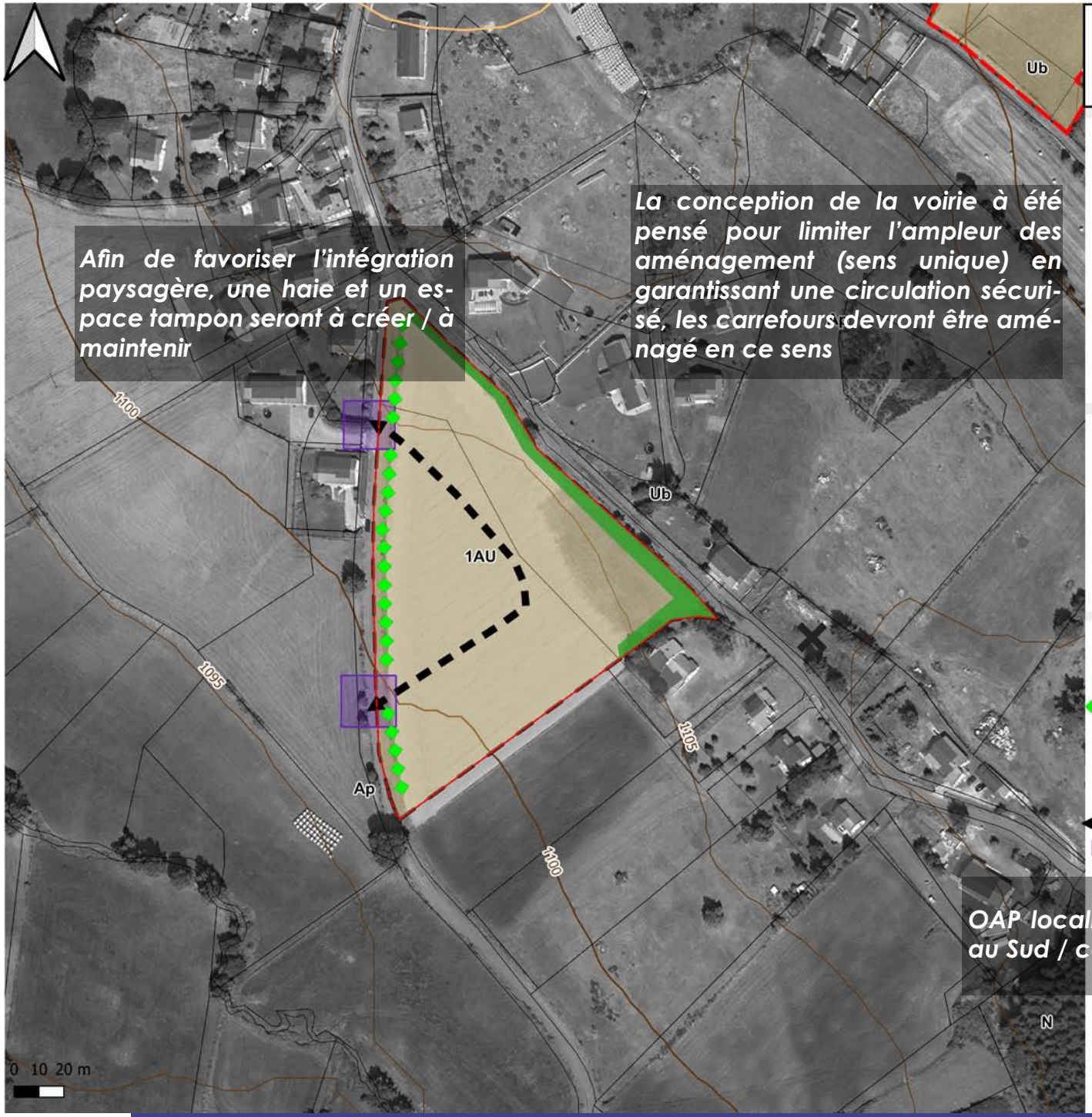
Prévoir la desserte tous modes du secteur

Principe de desserte du secteur à créer

Accès interdit depuis la voie

OAP localisée au Sud de Naussac

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



Afin de favoriser l'intégration paysagère, une haie et un espace tampon seront à créer / à maintenir

La conception de la voirie à été pensé pour limiter l'ampleur des aménagement (sens unique) en garantissant une circulation sécurisé, les carrefours devront être aménagé en ce sens

Secteur : Rocles
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : 1AU
Surface brute de l'OAP : 1.441 ha
Surface brute des espaces libres : 1.4407 ha
Densité : 1 logement / 1000 m²
Potentiel de logements : 11

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine paysagère et environnementale

- Espace tampon à aménager
- Haie à créer

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- Vocation résidentielle (maisons individuelles)

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Principe de desserte du secteur à créer
- Carrefour à aménager et sécuriser

OAP localisée sur la commune de Rocles au Sud / centre du village

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

OAP de densité dont l'objectif principal est de prévoir un nombre de lots minimal

Secteur : Rocles
Type d'OAP : Densité
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : Ub
Surface brute de l'OAP : 0.336 ha
Surface brute des espaces libres : 0.3364 ha
Densité : 1 logement / 1000 m²
Potentiel de logements : 3

Accompagner la production d'habitat phasée et favorisant la densification

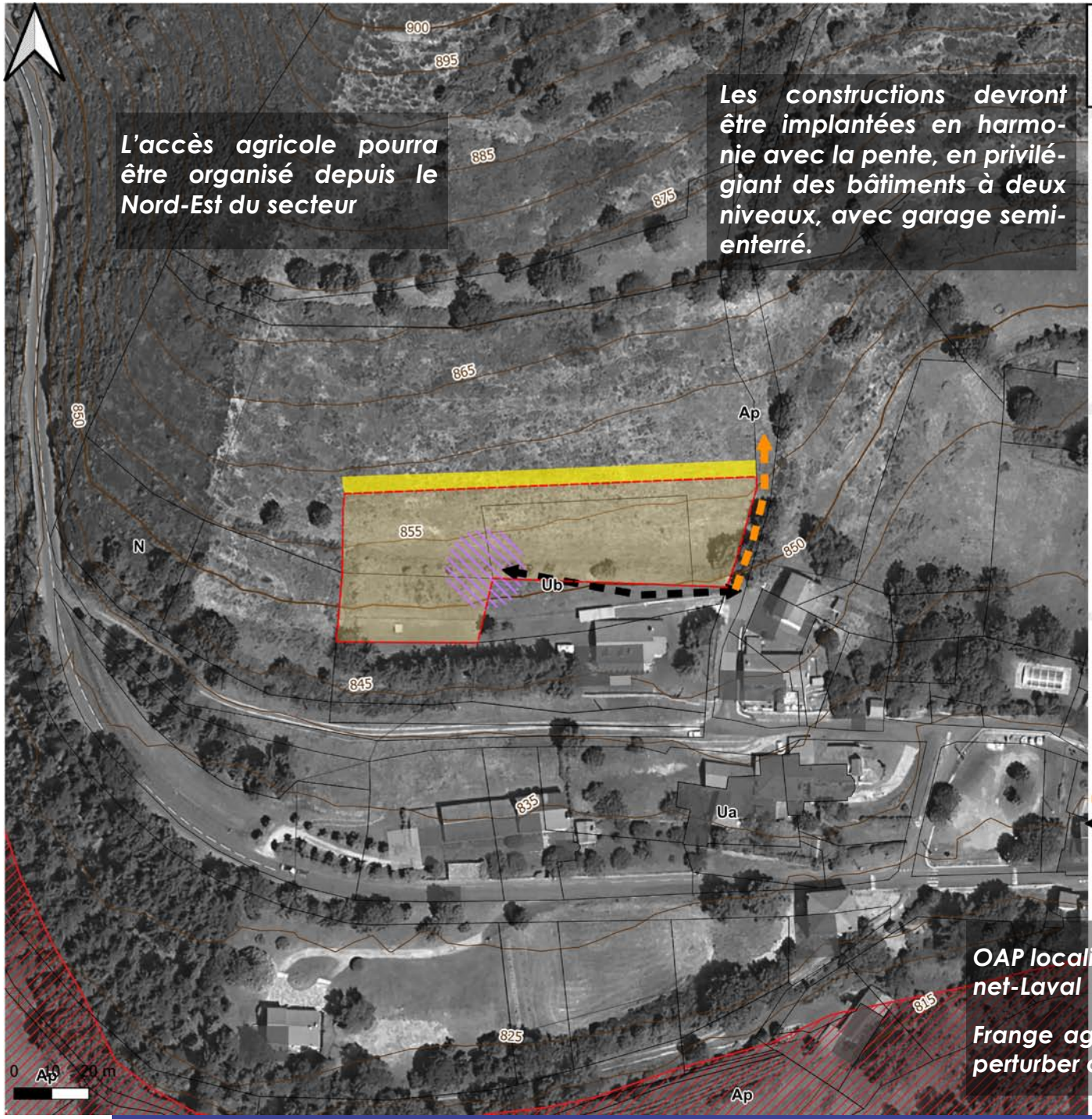
Vocation résidentielle

OAP localisée sur la commune de Rocles à l'Est du village

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

SAINT-BONNET-LAVAL

2.7.1 Saint-Bonnet-de-Montauroux



L'accès agricole pourra être organisé depuis le Nord-Est du secteur

Les constructions devront être implantées en harmonie avec la pente, en privilégiant des bâtiments à deux niveaux, avec garage semi-enterré.

Secteur : Saint-bonnet-de-montauroux
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : Ub
Surface brute de l'OAP : 0.341 ha
Surface brute des espaces libres : 0.3407 ha
Densité : 1 logement / 1000 m²
Potentiel de logements : 3

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Frange agricole

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

Vocation résidentielle

Prévoir la desserte tous modes du secteur

Accès agricole à maintenir

Principe de desserte du secteur à créer

Raquette de retournement à aménager

Risque innondation

PPRn

OAP localisée sur la commune de Saint-Bonnet-Laval

Frange agricole à préserver afin de ne pas perturber d'activité agricole présente

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

OAP de densité dont l'objectif principal est de prévoir un nombre de lots minimal

Secteur : Chazeaux
Type d'OAP : Densité
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : Ua
Surface brute de l'OAP : 0.211 ha
Surface brute des espaces libres : 0.2107 ha
Densité : 1 logement / 1000 m²
Potentiel de logements : 2

Accompagner la production d'habitat phasée et favorisant la densification

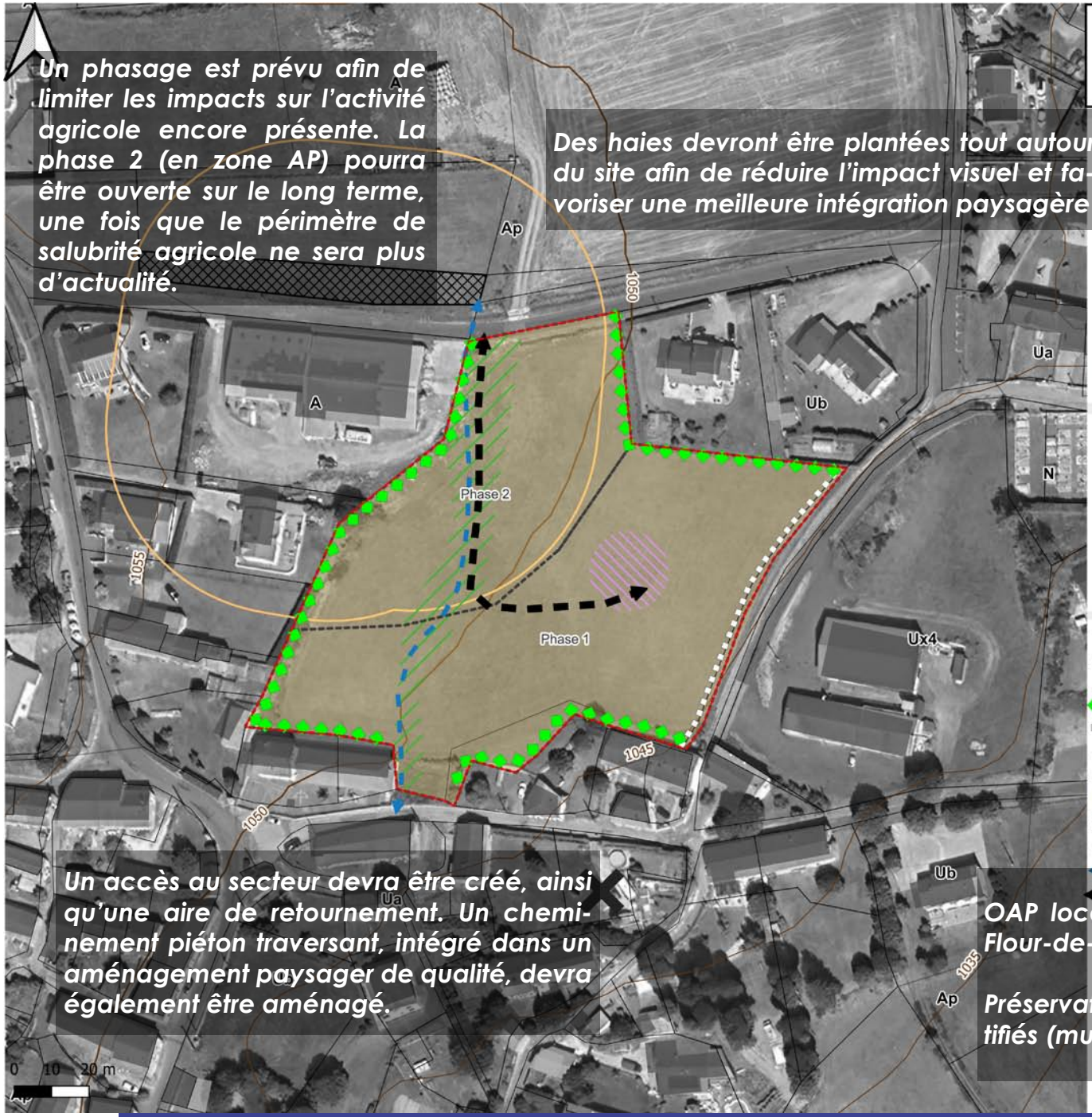
Vocation résidentielle

OAP localisée sur la commune de Saint-Bonnet-Laval au hameau de Chazeaux

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

SAINT-FLOUR-DE-MERCOIRE

2.8.1 Centre bourg



Secteur : Saint-Flour-de-Mercoire
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
Zonage du PLUi : Ub
Surface brute de l'OAP : 1.066 ha
Surface brute des espaces libres : 0.6856 ha
Densité : 1 logement / 1000 m²
Potentiel de logements : 5

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine paysagère et environnementale

- Aménagement paysager afin de qualifier la desserte
- Haie à créer
- Muret à préserver

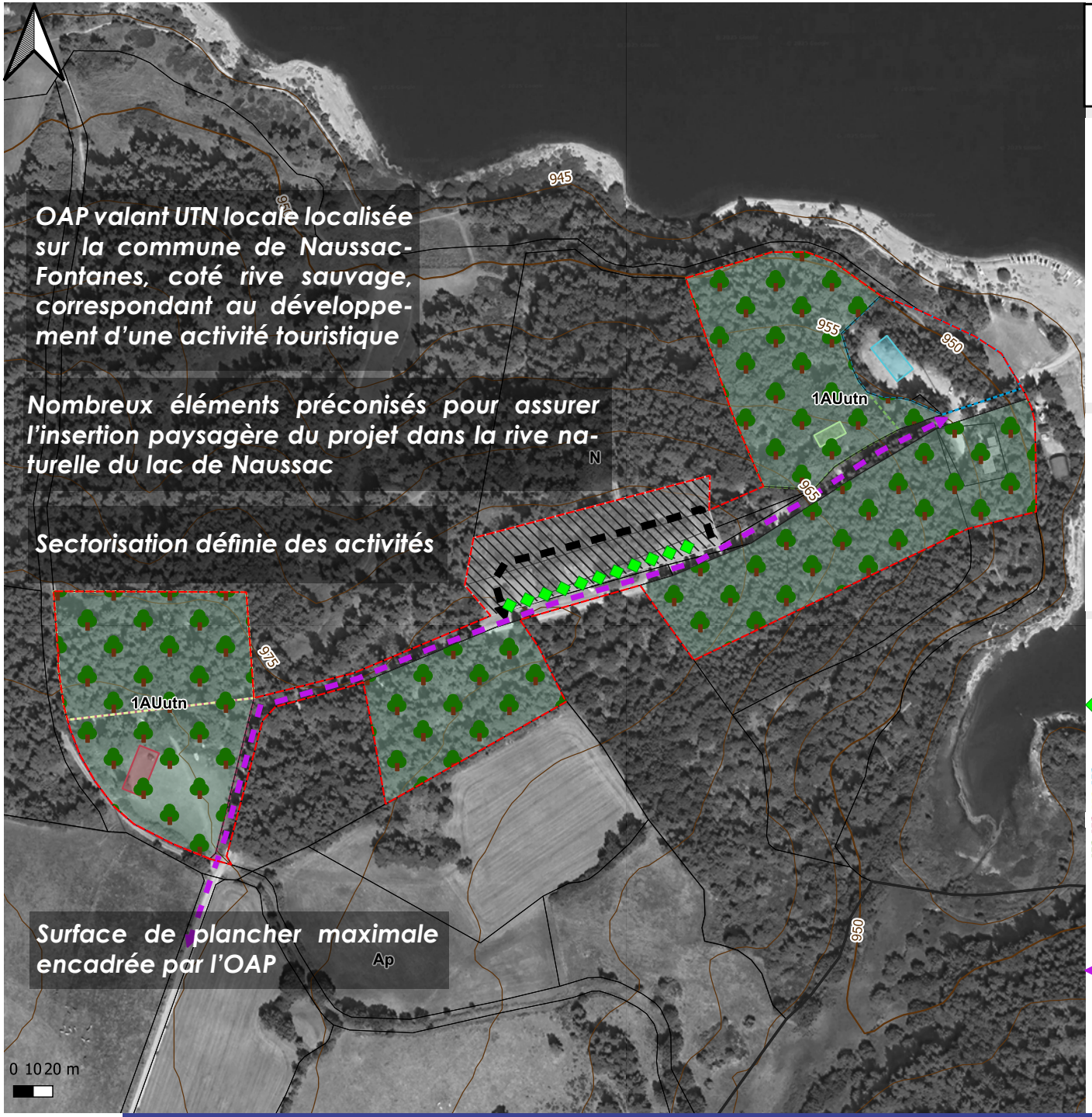
Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

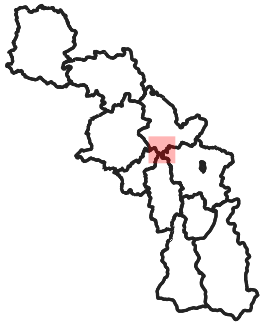
- Vocation résidentielle
- Phasage

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Liaison douce à créer ou à aménager/conserver
- Principe de desserte du secteur à créer

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





Secteur :
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Touristique / Loisirs
Zonage du PLUi : 1AUutn / N
Surface brute de l'OAP : 4.685 ha
Surface brute des espaces libres : 1.59 ha

Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine paysagère et environnementale

- Boisement à préserver
- Haie à créer

Structurer le développement du Rondin Parc

- Zone de stationnement
- Secteur base nautique
- Secteur d'implantation des hebergements de groupe (cabanes)
- Secteur d'implantation du bâtiment d'accueil et bâtiment d'activité
- Secteur de l'accrobranche
- Bâtiment accueil de groupe
- Bâtiment d'accueil de l'accrobranche (cabane)
- Bâtiment de la base nautique

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Voirie à aménager

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

C - CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE RÈGLEMENT (ÉCRIT ET GRAPHIQUE)

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

C.1 Méthode générale

Conformément à l'article L151-8 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLUi de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride est constitué de deux documents distincts:

- Le document graphique (plan de zonage) qui délimite les quatre zones (U, AU, A et N), et les prescriptions mises en place sur le territoire,
- Le règlement écrit qui précise, pour chaque zone ou prescription, les règles d'occupation et d'utilisation du sol qui s'appliquent.

Ces deux documents doivent permettre de mettre en oeuvre les orientations inscrites dans le PADD (*cf. paragraphe A.3 du présent document*) et trouver une cohérence et une complémentarité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) élaborées sur certains secteurs (*cf. paragraphe B.4 du présent document*).

Plusieurs principes ont guidé l'élaboration du règlement :

- Une nécessaire approche homogène à l'échelle communautaire,
- L'intégration des évolutions législatives et réglementaires,
- La rédaction d'un règlement « modernisé ».

C.1.1 Une nécessaire approche homogène et concertée à l'échelle du territoire communautaire

Face à l'hétérogénéité des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire du Haut Allier, la volonté de la Communauté de Communes était de trouver une approche cohérente et homogène à l'échelle du PLUi.

Afin de disposer d'un règlement partagé à l'échelle communautaire, son élaboration s'est déroulée en plusieurs étapes, jalonnées par trois commissions d'aménagement successives et dédiées.

Par ailleurs, l'élaboration du règlement écrit a été réalisée grâce à un travail collaboratif avec les gestionnaires de réseaux : ils ont, notamment, apporté des compléments en matière de rédaction pour la gestion des eaux usées, eaux pluviales, etc.

Lors de l'élaboration du PLUi, la collectivité s'est attachée à tenir compte des spécificités communales dans une approche unique. Dans cette optique, des secteurs spécifiques ont été mis en place sur des espaces particuliers :

- Sous-secteurs des zones Ux et 1AUx : ces derniers ont vocation à tenir compte des caractéristiques de chacun des espaces à vocation économique concernés de façon à autoriser, dans le règlement écrit, des constructions et installations adaptées au contexte local,
- 1AUutn : ces secteurs ont pour vocation d'encadrer des projets de développement touristique dont la capacité nécessite la création d'Unités Touristiques Nouvelles (UTN) locales,
- At, Nt : ces secteurs ont, eux aussi, pour objectif d'encadrer des constructions existantes ou futures à vocation essentiellement touristique. Des sous-secteurs ont été prévus afin de tenir compte du fait qu'ils soient situés ou non dans une commune soumise aux dispositions de la loi Montagne et, suivants les cas, d'y autoriser les nouvelles constructions ou uniquement la valorisation de l'existant,
- Uv : espace urbanisé dédié à l'aire d'accueil des gens du voyage à Langogne,
- Etc.

C.1.2 L'intégration des évolutions législatives et réglementaires

Les pièces réglementaires du PLUi ont intégré :

- Les enjeux d'optimisation du foncier et de limitation de la consommation d'espaces au travers de règles d'implantation des constructions « plus souples » .

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

- Les enjeux liés à la préservation de la trame verte et bleue avec une large zone naturelle et la mise en place de prescriptions graphiques pour les milieux constitutifs de cette trame (protection de la trame bocagère et de boisements, des milieux humides, corridors aquatiques, murets, milieux ayant un intérêt écologique ou paysager, etc.).
- Les enjeux de constructibilité limitée dans les zones Agricoles et Naturelles avec des possibilités d'évolution mesurée des constructions existantes notamment.

C.1.3 LA RÉDACTION D'UN RÈGLEMENT «MODERNISÉ»

La procédure d'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride a été prescrite par délibération en date du 07 juillet 2022. Le PLUi doit donc respecter les évolutions entraînées par l'ordonnance n°2015- 1174 du 24 septembre 2015 (partie législative), et par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 (partie réglementaire).

Le règlement est complété par plusieurs annexes ayant une portée réglementaire. La première (5.2.1) correspond à la liste du patrimoine bâti, paysager et environnemental identifié au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

La seconde (*cf. pièce 5.2.2 du dossier de PLUi*) contient des préconisations sur les nouvelles plantations, rappelant les espèces appropriées au territoire, leur utilité et les précautions sur leur plantation. Il s'agit d'une brochure produite par l'association « COPAGE».

La troisième (*cf. pièce 5.2.3 du dossier de PLUi*) synthétise les règles applicables aux STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées).

Le règlement écrit est complété par deux annexes informatives. L'annexe 5.2.4 du règlement écrit porte sur les principes de conception des constructions, de leurs annexes et des clôtures pour une bonne insertion dans le contexte environnant. Elle traite par exemple des questions d'accès pour sensibiliser les porteurs à une organisation rationnelle et à leur sécurisation, des questions d'orientation du bâti ou de gabarit.

L'annexe 5.2.5 du règlement écrit présente des modèles d'implantation du bâti dans la pente.

Ces annexes permettent d'accompagner les porteurs de projet, et d'ouvrir le dialogue avec la collectivité et le service instructeur. Ce choix vient traduire plusieurs objectifs affichés dans le PADD : « *Définir un urbanisme raisonné, avec des ensembles patrimoniaux et paysagers de qualité* » (10), « *Diversifier les formes urbaines dans le respect de la trame historique et du paysage » (10.3)*, etc.

Dans ce cadre (règlement modernisé), il est recommandé de respecter la nomenclature suivante lors de l'élaboration du règlement d'un PLUi :

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, destinations et sous-destinations - Art. R.151-30 à R.151-36 du Code de l'urbanisme.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale - Art. R.151-37 à R.151-38 du Code de l'urbanisme.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions - Art. R.151-39 et R.151-40 du

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

Code de l'urbanisme.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R.151-41 à R.151-42 du Code de l'urbanisme.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions - Art. R.151-43 du Code de l'urbanisme.

2.4. Stationnement - Art. R.151-44 à R.151-46 du Code de l'urbanisme.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R.151-47 et R.151-48 du Code de l'urbanisme.

3.2. Desserte par les réseaux - Art. R.151-49 et R.151-50 du Code de l'urbanisme.

Le Code de l'urbanisme rappelle que les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, aux commerces, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride, les règles ont été définies en fonction de la vocation de la zone mais également, dans certains cas, en fonction du type d'occupation et d'utilisation du sol, selon les typologies rencontrées, selon la sécurité routière, etc.; en cohérence avec les enjeux identifiés dans les études préalables et les objectifs poursuivis par les élus au travers du PADD et des OAP.

La présente élaboration du PLUi a été l'occasion d'affirmer un projet intercommunal allant :

- Vers le renforcement de la protection du patrimoine (paysager et patrimonial),
- Vers un urbanisme de projet (création d'orientations d'aménagement et de programmation et mise en cohérence avec le règlement), etc.
- Vers la prise en compte des orientations de développement durable (infiltration et récupération des eaux de pluies, possibilité de densification, etc.)

C.1.4 Prescriptions s'appliquant à l'ensemble du territoire

Titre 1 - Préambule

- **Modalités d'application du règlement et des autres réglementations**

Il est rappelé dès le début du règlement que celui-ci s'applique sur tout le territoire communautaire. Il fixe les conditions d'utilisation et d'occupation du sol sous réserve des dispositions s'appliquant nonobstant dudit règlement (articles du code de l'urbanisme comprenant des dispositions d'ordre public, servitudes d'utilité publique, etc).
De même, les règles en matière d'adaptations mineures et dérogations sont rappelées.
Ces éléments ont pour objectif de faciliter l'appropriation par les porteurs de projet des subtilités de la réglementation.

- **Organisation du règlement**

L'objectif de cette sous-partie est, une fois encore, de donner aux lecteurs les clés de lecture du règlement écrit du PLUi.
Il est indiqué que chaque zone du PLUi doit respecter les dispositions générales s'appliquant à l'ensemble du territoire d'une part et respecter le règlement qui lui est propre

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

d'autre part.

La définition de l'ensemble des destination et sous-destinations susceptibles d'être autorisées est rappelée. Ces définitions sont issues de l'arrêté du 10 novembre 2016. Des précisions ont parfois été apportées par la Communauté de communes afin de faciliter la lecture et la compréhension du document.

L'ensemble de ces éléments est essentiel pour la lecture et la compréhension des règles à appliquer sur le territoire et au sein de chacune des zones.

Titre 2 - Prescriptions applicables à l'ensemble du territoire

- **Lexiques**

Deux lexiques ont été intégrés en introduction de cette partie afin de préciser la définition de plusieurs termes employés dans ledit document.

Le premier rappelle les définitions issues du lexique national d'urbanisme. Les éléments définis sont les suivants : annexes, résidence principale, chambre d'hôtes (annexe), bâtiment, construction, construction existante, emprise au sol, extension, façade, gabarit, hauteur, limites séparatives, local accessoire, surface plancher et voie ou emprise publique.

Ce premier lexique est complété par un ensemble de définitions, ne figurant pas dans le lexique national d'urbanisme, mais utiles pour la compréhension du règlement. Il s'agit de : abris de jardin, affouillement / exhaussement, destination - changement de destination, emplacement réservé, équipement collectif, espace boisé classé (EBC), Monument historique, orientation d'aménagement et de programmation (OAP), pétitionnaire, servitude, site, zone U (urbanisée), zone AU (à urbaniser), zone A (agricole) et zone N (naturelle).

- **Le Règlement National d'Urbanisme**

Il est rappelé que les dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU) dites d'ordre public, s'appliquent malgré l'existence du PLUi. Elles concernent :

- La sécurité et la salubrité publiques (art. R111-2 du Code de l'urbanisme),
- La conservation et la mise en valeur des sites archéologiques (art. R111-4 du Code de l'urbanisme),
- Les conséquences dommageables pour l'environnement (art. R111-26 du Code de l'urbanisme),
- L'aspect extérieur (art. R111-27 du Code de l'urbanisme).

Les articles L111-23, L111-25 et R111-25 du Code de l'urbanisme s'appliquent également.

- **Les autres dispositions réglementaires**

Au-delà de rappeler que les servitudes d'utilité publiques listées en annexe du PLUi s'appliquent nonobstant le règlement du PLUi, cette partie insiste sur la prise en compte des risques afin de limiter l'exposition des biens et des personnes.

L'ensemble des risques présents sur le territoire sont cités et les mesures de prévention associées sont explicitées. Les risques concernés sont :

- Le risque d'inondation : Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRn), l'Atlas des Zones Innondables (AZI). Zone «potentielle aux remontées de nappes»
- Le risque rupture de barrage lié au barrage de Naussac,
- Le risque sismique : risque faible, la réglementation sismique s'applique pour les bâtiments de catégorie III et IV,
- Le risque de mouvements de terrain: « Mouvements de terrain »
- Le risque radon,

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

- Le risque de retrait-gonflement des argiles,
- Le risque de feu de forêt : arrêté préfectoral du 23 août 2021 fixant les obligations légales de débroussaillement pour les communes les plus sensibles à l'aléa feu de forêt.
- Le risque de transport de matière dangereuse
- Les routes classées à grande circulation: des marges d'inconstructibilité s'appliquent le long de la RN 88 et sa déviation,
- Les secteurs affectés par le bruit : route notamment
- Le réseau routier départemental : retrait d'implantation des constructions

Des renvois aux annexes du PLUi correspondantes permettent aux lecteurs de s'approprier plus aisément le document dans sa globalité. Il s'agit de les sensibiliser aux risques présents sur le territoire en mettant à leur disposition les documents réglementaires ou informatifs en vigueur.

- **Les conditions de desserte des terrain**

L'article 1 prévoit une obligation d'accès par voie publique ou privée à chaque projet.

L'article 2 réglemente la question de la gestion des eaux (desserte, défense incendie, infiltration, assainissement), et des autres dessertes en réseaux (télécommunication, etc).

- **Protection du patrimoine bâti, paysager et environnemental**

Cf. paragraphes C.6.2 et C.6.3 du présent document sur l'identification des éléments à protéger en vertu des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

- **Les autres éléments**

Affouillements et exhaussements

Le règlement précise les attendus en termes d'affouillements et exhaussements des sols, et de mouvements de terrains en cas de construction.

Traitement des clôtures

Les clôtures font partie d'un ensemble bâti, elles doivent donc être conçues en harmonie avec les bâtiments d'habitation et autres constructions. En dehors des zones inondables, les clôtures pourront être composées d'une partie pleine, dont la hauteur minimale sera de 0,4 m et la hauteur maximale ne pourra dépasser 0,8 m et dont la couleur de finition devra être en harmonie avec le bâtiment principal.

Le règlement apporte des précisions en fonction des cas de figure :

- Dans tous les cas, la hauteur totale (mur, grillage) ne devra pas dépasser 2 mètres, hors secteur soumis à la règle relative à l'engrillagement des milieux naturels,
- En secteur inondable, les clôtures étanches sont interdites,
- Pour les clôtures-haies : en cas de longueur supérieure à 20 mètres, il conviendra d'associer plusieurs espèces de végétaux de leur composition. Les essences locales peuvent être sélectionnées dans la palette des végétaux annexée au règlement (*cf. Annexe N°5.2.2 au règlement : Préconisations pour les nouvelles plantations)*.
- En bordure de voirie, et notamment de routes départementales, les clôtures (aspect, hauteur, etc.) devront être aménagées de façon à garantir les meilleures conditions de sécurité routière.
- Les clôtures implantées en limite avec une zone N ou A ou en contact avec un espace protégé au titre des articles L.151-19 ou 151-23 du Code de l'Urbanisme seront obligatoirement perméables (espaces ouverts de 15cm x 15cm tous les 8 mètres linéaires) pour permettre les

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

continuités écologiques et le passage de la microfaune terrestre.

Stationnement

Le règlement impose un stationnement en dehors des voies et emprises publiques. Sauf dispositions contraires au droit du secteur, il demande que les aires de stationnement répondent aux besoins de l'occupation du sol pressentie. Une dimension paysagère et environnementale est associée à ces prescriptions (limitation de l'imperméabilisation notamment). Une mutualisation des aires de stationnement doit être recherchée.

En zone A, pour les unités d'exploitation, il sera nécessaire de mettre en place des accès et des aires dédiées à la circulation, au stationnement et aux manœuvres des engins agricoles, afin d'éviter toute perturbation ou manœuvre sur le domaine public (alvéoles, aires de stationnement, etc.).

Cet article distingue le stationnement des véhicules motorisés de celui des cycles. Il insiste également sur la nécessité de prévoir des bornes de recharge électrique sécurisées, en fonction des dispositions imposées par la réglementation nationale.

Eco-conception

Le règlement incite les porteurs de projet à penser la conception de la construction selon les enjeux écologiques (orientation prenant en compte les atouts climatiques, matériaux durables, etc).
Cet article fait écho et renvoie à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique dédiée à la « Transition énergétique ».

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Le règlement demande qu'une attention particulière soit portée à la végétalisation des abords des constructions et à la limitation de l'imperméabilisation : maintenir au moins 50% de la surface des lots en pleine terre, penser les espaces de stationnement pour favoriser l'infiltration de l'eau, etc.

Il précise que, dans la mesure du possible, les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des essences locales, non allergènes, adaptées aux conditions pédo-climatiques actuelles et prenant en compte les perspectives d'évolutions climatiques.

Accessibilité du bâti

Le règlement précise que des dérogations pourront être accordées en termes de conception du bâtiment (implantation, hauteur, etc.) afin d'assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite et l'installation de dispositifs adaptés.

Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs

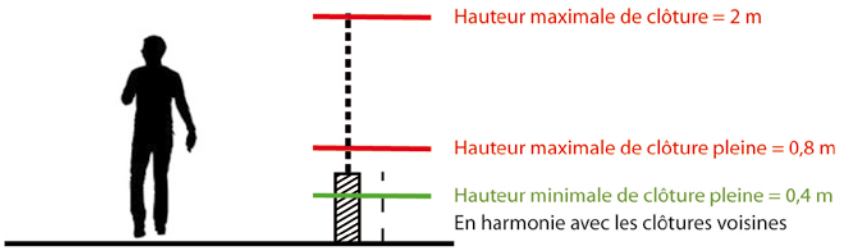
Les constructions et installations entrant dans la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » sont autorisées sur l'ensemble du territoire ; il en va de même des affouillements et exhaussements leur étant nécessaires.

Le règlement pose, toutefois, les conditions à respecter par les projets de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs pour être autorisés : compatibilité avec la vocation de la zone, protection des espaces à enjeux naturels et paysagers, compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole ou pastorale.
Il liste également les types de parcs de stationnement pour lesquels la mise en place d'ombrières photovoltaïques est obligatoire.

Il précise enfin que les dispositions particulières applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB et aux postes de transfor-

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

Clôture avec partie pleine



Clôture principalement composée d'un grillage

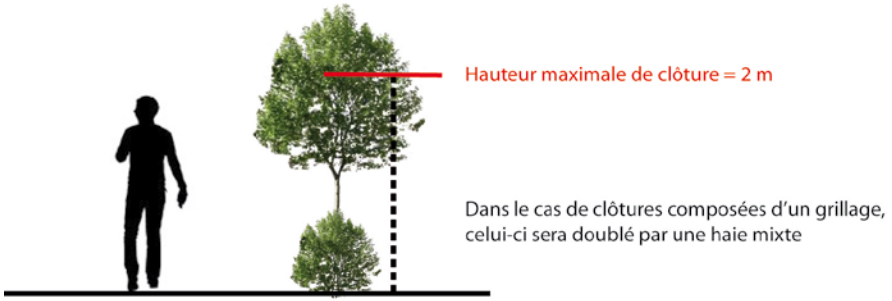


Schéma relatif aux clôtures extrait du règlement écrit du PLUi de la Communauté du Haut Allier Margeride

mation électrique.

Mise en valeur des ressources naturelles

Le règlement indique qu'au droit des secteurs identifiés au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées (ex : carrière).

Dispositions particulières aux secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le règlement rappelle que, pour les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, les occupations du sols, aménagements et constructions doivent être compatibles avec les principes définis dans ces OAP.

La mutualisation des équipements (voirie et réseaux) :
- Est obligatoire dans les secteurs soumis à OAP d'aménagement ;
- Doit être, dans la mesure du possible, recherchée dans les secteurs soumis à OAP de densité.

Espaces à libérer

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 bâtiments ciblés sont identifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP – cf. Pièce 3.2 du dossier de PLUi).

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

C.1.5 PRESCRIPTIONS S'APPLIQUANT AUX DIFFÉRENTES ZONES DU TERRITOIRE

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

Il ne s'agit pas ici de détailler, pour chacune des zones le contenu et les spécificités du règlement mais plutôt de présenter les aspects généraux de chacune des dispositions afin d'en donner les clés de lecture.

Des précisions sur le règlement de chacune des zones et secteurs seront apportées dans la suite du document (*cf. paragraphe C2 et suivants du présent document)*.

- **Article 1 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

Cet article est composé d'un tableau au sein duquel occupations et utilisations du sol interdites et autorisées sont inventoriées. Les interdictions portent principalement sur des installations ou constructions n'ayant pas trait à la vocation de la zone.

Ce tableau précise aussi, le cas échéant, les conditions à respecter pour certaines occupations ou utilisations du sol. Il s'agit notamment de critère de :

- Vocation de zone,
- Compatibilité avec la vocation première de la zone,
- Comptabilité avec le voisinage des lieux habités,
- Respect de l'activité agricole existante,
- Intégration et de préservation du patrimoine, qu'il soit bâti, paysager ou environnemental,
- Cohérence urbanistique,
- Compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, lorsque c'est le cas,
- Mise en oeuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble, lorsque c'est le cas,
- Préservation du patrimoine et du petit patrimoine ;
- Etc.

- **Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Cette disposition du règlement s'applique uniquement aux secteurs Ua, Ub, Ub* et Ub1 (*cf. paragraphe C.2.1.3.1 du présent document*).

SECTION 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

- **Article 3 : Volumétrie et implantation des constructions**

- 3.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans tous les cas, l'implantation des constructions et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies et de la visibilité par rapport aux dites voies.
Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.

Les marges de recul imposées par rapport aux voies peuvent être réduites dans le cadre de l'amélioration de la classe de performance énergétique de la construction existante afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur.

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

- 3.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux autres constructions de l'unité foncière

Hors zones A et N, les constructions, extensions et annexes peuvent êtres implantées en limites séparatives (sauf exceptions liées à la vocation de la zone) ou à une distance variable suivant les secteurs par rapport aux limites séparatives. L'implantation en limite séparative encourage une certaine densification de l'urbanisation, tandis que le retrait peut permettre de répondre à une volonté d'implantation bioclimatique du bâti, comme préconisé par le Grenelle de l'environnement.
En zones A et N, entre deux constructions non jointives, quelque en soit l'importance et la nature, il devra toujours être aménagé un espace suffisant pour permettre l'entretien facile du sol et des constructions elles-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au moins égale à H/2≥5 mètres. Pour des raisons de sécurité, une adaptation à ces distances pourra être imposée.

Les annexes doivent être implantées à proximité de la construction principale. Hors Uep et Nep (non réglementé), il est précisé que dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLUi (ex: Ua et N), les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité foncière et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

- 3.3. Volumétrie

La hauteur des constructions imposée par le règlement tient compte des caractéristiques des secteurs (pour veiller à la bonne intégration des constructions par exemple) et des types de constructions et installations autorisés. Ainsi, celle-ci est de :

- R+3+C en Ua car le bâti y est plus ancien et élevé, tandis qu'elle est de R+1+C (10 mètres maximum) en Ub / 1AU car ces secteurs regroupent des extensions plus récentes de l'urbanisation. Elle est de R+2+C (12 mètres maximum) en secteur Ub1. Le secteur Ub* est lui dédié à de l'habitat léger, la hauteur est donc abaissée à 6m.
- 15 mètres en secteur 1AUx1 et Ux1 et Ux2 contre 9 mètres dans les autres sous-secteurs des secteurs Ux et 1AUx et 12 mètres en secteur Ux4.
- 12 mètres pour les constructions entrant dans les destinations « exploitation agricole et forestière », « Autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires » et dans les sous destinations « équipements sportifs » et « Commerce de gros » en zone A. Cette hauteur peut être portée à 15 mètres pour des contraintes d'exploitation.

La mise en place de hauteur de type R+Nombre d'étages permet de conserver une certaine souplesse en matière de règlement et une meilleure adaptabilité au relief, le cas échéant. L'indication d'une hauteur associée permet néanmoins d'encadrer les possibilités offertes.

Des adaptations à la réglementation sont permises pour des impératifs techniques ou raisons fonctionnelles. L'attention doit alors être portée sur l'intégration paysagère.

Des règles spécifiques ont également pu être intégrées dans les OAP de certains secteurs de façon à tenir compte des enjeux paysagers des sites concernés. Ces règles sont soit plus strictes que celles du règlement écrit, soit un peu plus larges pour permettre la réalisation de petit collectif sur des secteurs stratégiques. Dans ce dernier cas, le règlement écrit le mentionne.

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

- **Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

- 4.1. Principes généraux et alternatives envisageables

Pour l'ensemble des zones, la rédaction de l'article 4 vise à une intégration qualitative des constructions, installations et aménagements au sein du paysage les accueillant. Tout projet faisant l'objet d'une recherche architecturale pourra s'écarter du règlement, une notice justifiera la pertinence du projet et son insertion sur site.

- 4.2. Traitement des façades et toitures des constructions

Les caractéristiques des façades, toitures, des menuiseries et des percements sont définies de façon à respecter le caractère environnant des constructions et l'insertion paysagère des constructions (fractionnement des bâtiments, utilisation de matériaux adaptés, etc.).

- 4.3. Traitements architecturaux des locaux et installations accessoires

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que les constructions principales, et en harmonie.

- **Article 5 : Stationnement**

Les prescriptions applicables sur le territoire prévoient que le stationnement doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques. L'objectif est de ne pas compromettre le bon usage des espaces publics et voies de circulation. Le traitement du stationnement doit permettre l'amélioration de la qualité paysagère, par exemple avec le maintien de végétation, la non imperméabilisation, etc.

Il est également indiqué que les aires de stationnement doivent répondre aux besoins de l'occupation et de l'utilisation du sol.

Cette disposition ne s'applique que si aucune autre réglementation n'est prévue dans le reste du règlement.

Le règlement prévoit quelques dispositions spécifiques :
- En secteurs Ub, Ub1, Ub* et 1AU : pour chaque nouveau logement, deux places de stationnement seront prévues sur le terrain d'assiette du projet ou son environnement immédiat, à l'exception des logements dont la surface de plancher serait inférieure à 50m², pour lesquels une place de stationnement sera imposée.

Section 3 : Equipements et réseaux

Le règlement renvoie aux prescriptions applicables sur l'ensemble du territoire afin d'alléger la lecture du document.

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

C.2 Les zones urbaines (U)

cf. pour l'analyse et la justification du zonage des différents secteurs se référer à la pièce 2.2.1 - Fiches secteurs

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (art. R151-18 du Code de l'urbanisme).

Ce statut dépend du niveau d'équipements des zones. Sont notamment pris en compte :

- La voirie,
- La desserte en eau potable,
- L'assainissement,
- La desserte en électricité,
- Les équipements communaux.

Lorsque ce niveau d'équipement est insuffisant ou inexistant, la collectivité s'engage à renforcer ou à réaliser ces équipements. Ces zones sont donc immédiatement constructibles.

Précisons que le bureau d'études en charge de l'élaboration du Schéma directeur d'Alimentation en Eau potable, le service assainissement de la Communauté de Communes, et le Département (accès sur routes départementales) ont été consultés dans le cadre de l'élaboration du zonage du territoire. La capacité des réseaux a été prise en compte par les élus pour choisir les secteurs de développement de l'urbanisation (*cf. Tome 5 du rapport de présentation et pièce 2.2.1 «Fiches secteurs» du dossier de PLUi*).

Néanmoins, tous les terrains convenablement équipés ne peuvent pas pour autant être classés en zone urbaine. La délimitation du zonage tient donc compte des paramètres suivants et de leur croisement :

- L'enveloppe urbaine
- La gestion économe de l'espace,
- La qualité des terres agricoles,
- L'intérêt des sites et milieux naturels,
- L'existence de risques,
- Etc...

Secteurs	Zones urbaines à vocation mixte et d'habitat	Commune(s) concernée(s)
Ua	Espaces mixtes anciennement urbanisés et présentant un enjeu patrimonial	Toutes les communes
Ub	Espaces mixtes anciennement urbanisés et ne présentant pas un enjeu patrimonial et extensions urbaines mixtes récentes	Toutes les communes
Ub*	Espace dédiés à l'habitat atypique	Rocles
Ub1	Espaces mixtes anciennement urbanisés et ne présentant pas un enjeu patrimonial et extensions urbaines mixtes récentes de Langogne	Langogne, Naussac-Fontanes
Secteurs	**Zones urbaines spécifiques**	**Commune(s) concernée(s)**
Uep	Sites d'équipements (ou hébergements) publics et/ou d'intérêt collectif situés au sein ou en extension des espaces urbanisés	Bel-Air-Val-d'Ance, Chastanier, Langogne, Saint-Bonnet-Laval
Ues	Espace(s) urbanisé(s) dédié(s) à l'accueil d'établissements spécialisés	Saint-Bonnet-Laval
Uhe	Espace(s) situé(s) au sein des espaces urbanisés et dédié(s) à l'accueil de structures entrant dans la sous-destination « hébergement »	Auroux, Langogne
Uv	Espace dédiés à l'accueil des gens du voyage	Langogne
Secteurs	**Zones urbaines à vocation économique**	**Commune(s) concernée(s)**
Ux1, Ux2, Ux3, Ux4	Espaces urbanisés destinés aux activités économiques	Auroux, Bel-Air-Val-d'Ance, Langogne, Luc, Rocles, Saint-Flour-de-Mercoire
Secteurs	**Zones urbaines à vocation touristique**	**Commune(s) concernée(s)**
Ut	Espaces urbanisés dédiés à des activités touristiques.	Bel-Air-Val-d'Ance, Chastanier, Langogne

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

C.2.1 Les zones urbaines à vocation mixte et d'habitat : Ua et Ub

Il s'agit donc de privilégier, dans un premier temps, la densification du tissu urbain existant et la valorisation du bâti existant. Ce principe a été traduite de plusieurs façons dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi : « *Prévoir une production de logements à partir de bâtiments existants (changements de destination, divisions de grands logements, reconquête de logements vacants) avec un objectif adapté aux caractéristiques du parc de logements du territoire* » (2.1) ou encore « *Privilégier les potentiels existants au sein de l'enveloppe urbaine afin de limiter la consommation d'espace. Produire au moins 20% des logements en densification de cette enveloppe, en cohérence avec les caractéristiques de chaque bourg* » (10.2).

Pour cela, le potentiel de densification et de mutation du territoire a été analysé (*cf. annexe 2.2.6 - Etude des capacités de mutation et de densification du territoire*) : 218 logements pourraient être réalisés en densification ou à partir de bâtiments existants. Au regard du projet de développement de territoire mis en évidence dans le paragraphe A.1.1 du présent document (besoin de 306 logements), il est apparu nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation des espaces situés en extension de l'urbanisation existante.

Il ne s'agissait pas, pour autant, de prévoir un développement du territoire communautaire déraisonné et sans organisation. Aussi, la Communauté de Communes a veillé à avoir une approche au cas par cas en prévoyant la densification, voire l'extension des bourgs, villages et principaux hameaux ; tout en respectant l'armature urbaine définie dans le paragraphe D.1 du tome 2 du rapport de présentation et reprise dans la répartition des objectifs d'accueil d'habitants du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

A l'inverse, sur les hameaux secondaires et les groupes de constructions isolés, la densification et/ou l'entretien de l'existant ont été privilégiés. Le potentiel réel a été étudié sur tout les hameaux et groupes de constructions afin d'envisager, éventuellement et au cas par cas, une extension limitée.

Pour cela, une analyse caractérisée de chacun des sites a été réalisée afin d'identifier les enjeux de chacun d'entre eux. Cette analyse a également permis d'estimer le potentiel de réinvestissement de l'existant (logements vacants et bâtiments/ensembles bâtis pouvant être identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme) et de densification de tous les secteurs. Si nécessaire, une extension proportionnée et, le cas échéant, programmée, a été envisagée. Pour l'analyse complète, se référer aux fiches secteurs : *cf. pièce 2.2.1.*

Cette méthodologie a également été utilisée pour définir les espaces à urbaniser et les STECAL à vocation d'habitat (*cf. paragraphes C.3, C.4 et C.5 du présent document*). Ainsi, les secteurs Ua et Ub, comme les secteurs 1AU, Ah et Nh ci-après, se concentrent sur les bourgs, villages et hameaux principaux.

Les lotissements autorisés, ainsi que les secteurs pour lesquels des certificats d'urbanisme ont pu être délivrés en ce sens, ont également été classés en zone constructible, notamment afin de permettre le remplissage des lots encore disponibles.

Par ailleurs, en raison de la mixité des fonctions autorisée en secteurs Ua, Ub, 1AU, Ah et Nh le zonage offre des possibilités de développement à certaines activités existantes ayant exprimé des besoins en ce sens, ou non afin d'anticiper les besoins, et compatibles avec le voisinage des lieux habités.

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

C.2.1.1 Les secteurs Ua : motifs de délimitation

Les secteurs Ua ont une vocation principalement liée à l'habitat (et équipements, et activités compatibles). Leur principale caractéristique est de regrouper des espaces bâtis présentant un enjeu patrimonial.

La préservation du patrimoine passe notamment par un permis de démolir imposé à l'ensemble des démolitions réalisées en secteurs Ua (*cf. article U.1 du règlement*).

Par ailleurs, l'identification d'éléments patrimoniaux au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, participe aussi à la protection du patrimoine. Le titre 2 (section 5) du règlement prévoit un ensemble de prescriptions à respecter pour l'ensemble des éléments identifiés :

- Article 1 : Règles relatives au patrimoine bâti,
- Article 2 : Règles relatives au petit patrimoine,
- Article 3 : Règles relatives aux voies et chemins à conserver, modifier ou créer.

Cette identification ne concerne pas uniquement les secteurs Ua. Elle a été réalisée sur l'ensemble du territoire communautaire.

41 secteurs Ua ont été mis en place sur le territoire intercommunal. Ils correspondent aux centres anciens des bourgs de l'intercommunalité et des principaux villages et hameaux. Les bâtiments y sont construits en ordre continu et/ou discontinu. Les constructions sont principalement implantées en alignement sur la limite de l'emprise publique, on constate la présence de quelques constructions en retrait, lesquelles participent à l'animation du paysage bâti et notamment des rues et espaces publics; dans le cas d'implantation en retrait, l'alignement est souvent suggéré par des éléments architecturaux (porches, murs, portails, etc.).

Ces secteurs ont été classés en secteur Ua suite à une analyse de terrain, complétée des connaissances des élus. Des éléments précis d'analyse sont disponibles dans les fiches secteurs (*cf. pièce 2.2.1 du dossier de PLUi*).

Précisons, que pour certains secteurs, les constructions sont autorisées sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. Ces secteurs identifiés font l'objet d'une OAP (*cf. partie B du présent document et pièce 3.2 du présent dossier de PLUi)*. Les secteurs Ua faisant l'objet d'OAP sont identifiés par une trame sur les plans de zonage, avec renvoi aux OAP correspondantes le cas échéant (*ex: 2.3.1 - Chastanier - Bessettes)*.

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

C.2.1.2 Les secteurs Ub, Ub* et Ub1 : motifs de délimitation

Les secteurs Ub correspondent à des zones urbaines viabilisées dont la typologie correspond à :

- Des secteurs agglomérés, parfois anciens, présentant une organisation du tissu bâti plus lâche et moins homogène que les secteurs Ua. De plus, il ne présentent pas nécessairement d'enjeux patrimoniaux particuliers.
- Tous les secteurs d'extensions urbaines, plus ou moins récentes, soit de type lotissement, soit par la juxtaposition d'opérations réalisées au coup par coup.

Ces secteurs Ub ont pour vocation principale l'accueil d'habitat individuel, groupé ou collectif de densité moyenne.

Sont également présents dans ces secteurs des équipements collectifs (école, etc.), des activités commerciales et de services (ex: restaurant, etc.), et des activités artisanales ne portant pas atteinte au caractère résidentiel de la zone.

Ainsi, 67 secteurs Ub ont été mis en place sur le territoire communautaire. Toutes les communes de la Communauté de Communes sont concernées.

Par ailleurs, cela ne signifie pas pour autant que 67 bourgs/villages/hameaux sont concernés : plusieurs secteurs Ub peuvent se situer sur un/une même bourg/village/hameau.

Il convient de noter que l'un de ces secteurs est indicé : Ub*. Celui-ci se trouve sur le village de Rocles. Cet indice permet le développement de projet d'habitat ayant une architecture alternative.

Précisons, que, comme pour les secteurs Ua, les constructions sont autorisées sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sur plusieurs espaces inclus dans les secteurs Ub. De la même façon, ces secteurs font l'objet d'une OAP (*cf. partie B du présent document et pièce 3.2 du présent dossier de PLUi)* et sont identifiés par une trame sur les plans de zonage, avec renvoi aux OAP correspondantes le cas échéant (*ex : 2.5.5 - Naussac-Fontanes - Naussac*).

Malgré une large palette de typologies bâties et architecturales, en secteurs Ub, le bâti est construit en ordre continu et/ou discontinu ; et le retrait d'implantation y est variable (en alignement ou retrait); ce qui explique que la collectivité ait retenu un règlement unique (sauf quelques exception) pour les secteurs Ua et Ub.

Enfin, un secteur Ub1 a été mis en place sur la commune de Langogne et Naussac-Fontanes (partie Naussac - prolongement de l'entité urbaine de Langogne). Ce « sous-secteur » Ub1 a pour vocation de précibler, au sein du secteur Ub, un espace dédié avec des règles de volumétrie différentes.

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

C.2.1.3 Les justifications des dispositions réglementaires associées

C.2.1.3.1 Les usages des sols et la destination des constructions

C'est avant tout la mixité fonctionnelle qui est recherchée au travers des choix faits dans ces articles (U1), ainsi que la prise en compte du maillage du territoire.

Le tableau ci-contre synthétise :
X : Les occupations et utilisations du sols interdites
V : Les occupations et utilisations du sols autorisées
V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

	Ua	Ub/Ub*/ Ub1
Habitation		
Logement	V	V
Hébergement	V	V
Commerces et activités de services		
Artisanat et commerce de détail	V*	V*
* *Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.*		
Restauration	V	V
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V*
* *Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.*		
Hôtels	V	V
Autres hébergements touristiques	V	V
Cinéma	V	V
Equipements d'intérêt collectifs et services publics		
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V	V
Salles d'art et de spectacle	V	V
Equipements sportifs	V	V
Lieux de culte	V	V
Autres équipements recevant du public	V	V
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires		
Industrie	V*	V*
* *Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.*		
Entrepôt	V	V
Bureau	V	V
Centre de congrès et d'exploitation	V	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V	V
Exploitation agricole et forestière		
Exploitation agricole	X	X
* *Sous réserve d'être nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits viticoles.*		
Exploitation forestière	X	X

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

Focus sur l'identification des linéaires commerciaux à protéger (L151-16 du Code de l'urbanisme)

L'article L.151-16 du CU précise que le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale. Les services et commerces jouent un rôle majeur dans l'attractivité et la vitalité des centre-bourgs du territoire en participant à leur animation. Afin de répondre à la volonté de conforter le rôle clé et central de Langogne et en vue d'assurer le maintien d'une dynamique commerciale en centre bourg, il est fait application de l'article R.151-37 4° du CU.

Article R151-37 du Code de l'urbanisme :

« Afin d'assurer la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle, le règlement peut : [...] 4° Identifier et délimiter, dans le ou les documents graphiques, les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les règles spécifiques permettant d'atteindre cet objectif. »

Cette volonté participe à l'atteinte de plusieurs objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi :

« *Orientation n °6 : Développer une offre foncière à destination des entreprises dans une logique de complémentarité et d'équilibre territorial*

- *Répondre aux besoins des artisans et professions indépendantes en cœur de bourg et village lorsque l'activité le permet*

« *Orientation n °7 : Favoriser l'implantation d'activités économiques et leur diversification sur le territoire*

1. Soutenir l'activité commerciale au sein des bourgs

- *Préserver la centralité commerciale, notamment celle du centre-ville de Langogne...*
- *Protéger le linéaire commercial du centre ville de Langogne et maintenir les commerces existants et accompagner l'installation de commerces et services complémentaires sur l'ensemble du territoire répondant aux besoins du quotidien pour les personnes les moins mobiles.»*

Pour l'identification du linéaire à protéger, la collectivité s'est appuyée sur une analyse approfondie de la dynamique commerciale dans le centre ville de Langogne.

Cette base de travail, vérifiée et complétée par les élus, a donné lieu à l'identification du linéaire commercial à préserver sur Langogne.

Le zonage retenu permet de :

- Protéger le commerces et les services de proximité pour maintenir la diversité et la synergie des fonctions dans les centres-bourgs,
- Dynamiser économiquement et socialement les centres-bourgs pour répondre aux besoins de la population à l'année,
- Limiter les déplacements automobiles pour diminuer les gaz à effet de serre.

N'ont pas été retenus :

- Les secteurs économiques à vocation industrielle et artisanales situés en périphérie des centres-bourg.
- Les secteurs sans diversité commerciale ou avec une faible diversité commerciale.

Cette identification se traduit, dans l'article U2 du règlement écrit par les prescriptions

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

suivantes : « *Concernant les secteurs identifiés par la trame graphique dédiée à la destination « Commerces et activités de service », les rez-de-chaussée ne pourront changer de destination. Ils pourront cependant changer de sous destination, dans la limite de la destination précitée, hors Autres hébergements touristiques et Cinéma.* »

Il s'agit, ainsi, de favoriser le maintien d'un tissu commercial (et activités compatibles avec le voisinage des zones habitées) au sein de plusieurs secteurs identifiés comme stratégiques. Les rez-de-chaussée des bâtiments identifiés pourront changer de sous-destination (tout en restant dans la destination « Commerces et activités de service », sans pour autant entrer dans les sous-destination « hôtel » et « autres hébergements touristiques ».

C.2.1.3.2 Les implantations et la volumétrie

L'implantation des constructions a des incidences sur le paysage urbain et dans les centres anciens, notamment en façade sur rue. Caractérisés par des front bâtis, parfois continu, les centres anciens, dans un contexte de densification, doivent pouvoir évoluer.

Cette évolution doit, cependant, prendre en compte l'environnement et le contexte urbain afin de s'intégrer aux formes urbaines et architecturales existantes, garantes de la valorisation de l'identité du territoire.

C.2.1.3.3 Les règles sur la qualité architecturale et paysagère communes aux zones urbaines à vocation mixte et d'habitat

A travers ces dispositions, plusieurs objectifs sont poursuivis :

- Préserver le patrimoine bâti ancien tout en accompagnant son évolution du fait de sa densification,
- Permettre l'architecture contemporaine en veillant à sa bonne intégration dans le tissu existant.

Les dispositions ont été rédigées afin de maintenir une cohérence architecturale à l'échelle du territoire, de conserver les caractéristiques physiques existantes (topographie, codes architecturaux, etc.) et d'intégrer les éléments techniques dans la composition architecturale afin de mettre en valeur les espaces publics (éviter les impacts visuels négatifs liés à la multiplication des dispositifs techniques).

Une architecture contemporaine sera recevable dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site seront justifiées, pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante. Cette disposition permet d'adapter le règlement écrit des zones urbaine à vocation dominante d'habitat à des projets utilisant de nouvelles formes architecturales et de nouveaux matériaux notamment.

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

Dispositions	Contenu du règlement	Justifications	Exceptions
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	**En secteur Ua :** - en alignement par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue, - Ou à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines **En secteur Ub/Ub*/Ub1 :** à une distance égale à 5 mètres minimum, par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,	- Préserver la trame urbaine existante, - Prendre en compte l'implantation en retrait par rapport à la voirie de certaines constructions. La règle permet ici de maintenir l'aspect « village ».	L'implantation des constructions, extensions, annexes et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies. Si l'unité foncière jouxte plusieurs voies publiques, le projet respectera en priorité l'alignement sur la voie principale. Sera considérée comme voie principale la voie recevant le plus de trafic routier.
Hauteur	**En secteur Ua**, la hauteur des constructions et extensions ne doit pas dépasser l'équivalent d'un R+3+C. **En secteur Ub**, la hauteur des constructions et extensions ne doit pas dépasser l'équivalent d'un R+1+C (10 mètres maximum). **En secteurs Ub1** (bourg de Langogne), la hauteur des constructions et extensions ne doit pas dépasser l'équivalent d'un R+2+C (12 mètres maximum). **En secteur Ub***, la hauteur des constructions et extensions ne doit pas dépasser l'équivalent d'un R (6 mètres maximum).	- Conserver la hauteur moyenne des constructions rencontrées sur ces secteurs, tout en tenant compte des différences entre centres anciens (Ua) et secteurs d'extensions récentes (Ub) - Permettre une meilleure adaptabilité au relief.	Adaptation au relief du terrain, prise en compte de la hauteur des constructions voisines, contraintes techniques ou fonctionnelles, etc. OAP 2.4.7 Langogne Secteur du Stade R+1+C et OAP 2.5.5 Naussac-Fontanes, Naussac

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

Dispositions	Contenu du règlement	Justifications	Exceptions
Façades	- Tenir compte du caractère dominant du bâti environnant, seules les teintes proches de celle de la pierre locale seront autorisées. - Respect du traitement de façade préexistante ou de modèle traditionnel de façades. - Murs maçonnés seront : soit appareillés en pierres de pays, soit enduits (seules les teintes proches de celles traditionnellement utilisées dans le cadre environnant sont autorisées). - Utilisation possible de plusieurs matériaux, si harmonieuse. En secteur Ua, les éléments de façades d'architecture ancienne (seuils en pierre, encadrements d'ouverture en pierre, chaînages d'angle, etc.) doivent être conservés et au besoin restaurés.	- Assurer une unité de traitement à l'échelle de la construction, - Maintenir une cohérence architecturale, - Préserver la qualité des paysages urbains en interdisant les matériaux précaires et provisoires.	- Possible autorisation de toiture-terrasse si intégration harmonieuse dans le volume général du bâtiment - Matériaux : à défaut, un autre matériau de couverture d'aspect, forme et teinte similaires de ceux des matériaux traditionnels pourra être utilisé. - Cas de projet d'extensions : si le projet le justifie, un autre matériau de couverture de teinte similaire à celle des matériaux traditionnels pourra être utilisé.
Toitures	- Respecter la forme des toitures traditionnelles. La pente devra correspondre à la nature et aux exigences de la mise en oeuvre du matériau - Matériaux privilégiés : terre cuite canal ou romane - Traitement harmonieux des toitures et homogénéité des couleurs. - Toitures végétalisées sont autorisées.		
Menuiseries	- Traitement harmonieux sans multiplication de tons.		
Locaux et installations accessoires	- Hors abris de jardins, traitement avec le même soin que la construction principale et en harmonie avec elle (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).		
Stationnement	- En Ub, Ub1 et Ub* : pour chaque nouveaux logements, 2 places de stationnement sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat	Adapter le règlement au contexte rural du territoire, tout en veillant à libérer l'espace public.	Pour les logements dont la surface plancher est inférieure à 50m² : une place de stationnement imposée.

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

C.2.2 Les zones urbaines dédiées à l'accueil d'équipements publics : Uep

C.2.2.1 Les motifs de délimitation

La Communauté de Communes a souhaité mettre en place des secteurs spécifiquement dédiés à l'accueil d'équipements (équipements d'intérêt collectif et services publics) existants ou en projet.

Les secteurs Uep n'ont été identifiés que lorsqu'ils étaient intégrés au sein de l'enveloppe urbaine (exemple : stade de Langogne, hôpital de Langogne etc...).

Certains bâtiments isolés au sein de l'enveloppe urbaine tels que les mairies, les salles des fêtes, les écoles, etc., ont pu être classés dans les zones urbaines à vocation dominante d'habitat (Ua et Ub), où les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont autorisés. Lorsque ces équipements formaient un pôle structurant pour le territoire (ex : complexe écolier de Langogne et piscine), ils ont pu être classés en secteur Uep afin de faciliter leur identification et de les valoriser.

Ainsi, 8 secteurs Uep ont été mis en place sur le territoire communautaire :

- Bel-Air-Val-d'Ance :
  → Ecole et salle des fêtes de Chambon-le-Château,
  → Ateliers municipaux de Chambon-le-Château,

- Chastanier :
  → Mairie et salle des fêtes de Chastanier.

- Langogne :
  → Complexe hospitalier de Langogne et la caserne de Langogne
  → Complexe écolier de Langogne, ses équipements sportifs et sa piscine intercommunale
  → Le stade (secteur Sud) et la salle communale,
  → Un espace dédié à du stockage de gaz (secteur Nord-Est HLM)

- Saint-Bonnet-Laval :
  → Bâtiment municipal technique de Montgros dans le prolongement du tissu urbain existant

La mise en place de secteurs Uep répond à plusieurs objectifs du PADD dont « *Asseoir l'offre en équipements tout en veillant à une répartition et à un accès aux services harmonisés sur l'ensemble du territoire* :

- *Créer les conditions nécessaires au maintien et au développement des équipements et services existants, et offrir de la complémentarité avec les territoires voisins.* »

Par ailleurs, comme cela a été souligné, ils comportent parfois des espaces libres assortis, si nécessaire, d'emplacements réservés pour faciliter la réalisation de projets.

C.2.2.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

C.2.2.2.1 Les usages des sols et la destination des constructions

L'objectif est de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation d'équipements dans des secteurs stratégiques des bourgs et de villages.

Le tableau suivant synthétise :
X : Les occupations et utilisations du sols interdites
V : Les occupations et utilisations du sols autorisées
V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

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

	Uep
Habitation	
Logement	X
Hébergement	V
Commerces et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	V*
** Liés notamment aux aires de camping-car, etc.,*	
Cinéma	V
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacle	V
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	V
Autres équipements recevant du public	V
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exploitation	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

C.2.2.2.2 Les implantations et la volumétrie

Les projets d'équipements engendrent des contraintes de déplacements différentes de celles des projets de logements, notamment du fait de la diversité des flux engendrés, de l'importance de l'afflux potentiel et de leur capacité d'accueil. En conséquence, il s'agit de sécuriser les abords de ces équipements et de limiter les incidences du fonctionnement de ces ouvrages sur les bâtiments environnants. De cette façon, l'article Uep 3.1 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques précise : «*L'implantation des constructions et installations doit être appréciée au regard de la sécurité des usagers des voies, et de la visibilité par rapport aux dites voies.*»

La hauteur constructions autorisées en secteur Uep n'est pas réglementée.

C.2.2.2.3 Les règles sur la qualité architecturale et paysagère

Les règles définies ont pour objectif de permettre des architectures contemporaines et innovantes dans des espaces dédiés à des équipements d'intérêt collectif. Il s'agit, ainsi, de permettre la réalisation d'équipe-

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

ments qui puissent être des repères urbains en termes d'aménagement, tout en veillant à «*ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.*»

C.2.3 Les zones urbaines dédiées à l'accueil d'établissements spécialisés : Ues

C.2.3.1 Les motifs de délimitation

La Communauté de Communes a souhaité mettre en place un secteur dédié à l'accueil d'établissements spécialisés. Cette volonté vient, notamment, traduire l'objectif formulé dans le PADD et visant à « *Prendre en compte le vieillissement et les situations de handicap de la population concernant les besoins en services et leur accessibilité* » (3).

Seul 1 secteur a été classé en Ues. Celui-ci englobe les infrastructures liées à l'Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) les Ateliers du Prieuré localisé sur la commune de Saint-Bonnet-Laval. En 1977, les travailleurs handicapés et moniteurs des Ateliers du Prieuré fabriquaient leurs premières ruches. Il a trois missions principales :

- Accueillir des personnes en situation de handicap qui ne peuvent, momentanément ou durablement, travailler dans une entreprise ordinaire ou une Entreprise Adaptée,
- Offrir des possibilités d'activités diverses à caractère professionnel, ainsi qu'un soutien médico-social, en vue de favoriser l'épanouissement personnel et social des personnes accueillies,
- Elaborer, en lien avec le moniteur référent un projet individuel destiné à déterminer les objectifs de développement personnel et professionnel.

Le zonage mis en place permet d'envisager un renforcement des infrastructures existantes en incluant en Ues un espace libre de constructions.

C.2.3.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

C.2.3.2.1 Les usages des sols et la destination des constructions

Les dispositions ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation principale de la zone qui est l'accueil d'« établissements spécialisés ». Il s'agit donc essentiellement d'encadrer et permettre le maintien des activités existantes. Dans le cas de créations de nouvelles structures, il s'agit de limiter les constructions et installations possibles.

Le tableau suivant synthétise :
X : Les occupations et utilisations du sols interdites
V : Les occupations et utilisations du sols autorisées
V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

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

	Ues
Habitation	
Logement	X
Hébergement	V
Commerces et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacle	X
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exploitation	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

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

C.2.3.2.2 Les implantations et la volumétrie

Les règles d'implantation et de volumétrie du secteur Ues ont été rédigées de façon à assurer l'insertion des nouvelles constructions et installations dans l'environnement. Ainsi, les règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques sont les mêmes que pour les secteurs Ua, Ub et Ub1.

La hauteur des constructions n'y est, en revanche, pas réglementée afin de conserver une certaine souplesse et pouvoir mettre en oeuvre plus aisément les évolutions de la structure existante.

C.2.4 Les zones urbaines dédiées à l'accueil de structures entrant dans la sous-destination « hébergement » : Uhe

C.2.4.1 Les motifs de délimitation

La Communauté de Communes a souhaité mettre en place un secteur dédié à l'accueil de structures entrant dans la sous-destination « hébergement ».

Deux secteurs ont été classé en Uhe. Ceux-ci sont situés sur les communes de Langogne et d'Auroux, dans l'enveloppe urbaine existante.

Il s'agit des secteurs de :
- Ehpad d'Auroux
- Ehpad de Langogne

La mise en place de secteurs Uhe répond à plusieurs objectifs du PADD dont « *Asseoir l'offre en équipements tout en veillant à une répartition et à un accès aux services harmonisés sur l'ensemble du territoire* :
- *Créer les conditions nécessaires au maintien et au développement des équipements et services existants, et offrir de la complémentarité avec les territoires voisins.* »

C.2.4.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

C.2.4.2.1 Les usages des sols et la destination des constructions

Les dispositions ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation principale de la zone qui est l'accueil de structures entrant dans la sous-destination « hébergement ». En ce cens, le règlement y autorise uniquement les constructions et installations entrant dans les sous-destinations suivantes :
- Hébergement,
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Le tableau suivant synthétise :
X : Les occupations et utilisations du sols interdites
V : Les occupations et utilisations du sols autorisées
V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

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

	Uhe
Habitation	
Logement	X
Hébergement	V
Commerces et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacle	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exploitation	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

C.2.4.2.2 Les implantations et la volumétrie

Les règles d'implantation et de volumétrie du secteur Uhe ont été rédigées de façon à assurer l'insertion des nouvelles constructions et installations dans l'environnement. Ainsi, les règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques sont les mêmes que pour les secteurs Ua, Ub, Ub1 et Ues.

La hauteur des constructions n'y est, en revanche, pas réglementée.

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

C.2.5 Les zones urbaines dédiées à l'accueil des gens du voyage « hébergement » : Uv

C.2.5.1 Les motifs de délimitation

La Communauté de Communes a souhaité mettre en place un secteur dédié à l'accueil de structures entrant dans la sous-destination « hébergement ».

Seul 1 secteur a été classé en Uv. Celui-ci est situé sur la commune de Langogne, à proximité de la zone économique artisanale des Choisinets

Il participe à l'atteinte de l'orientation 2.6 du PADD : « Prendre en compte les gens du voyage :
- Prévoir et adapter une offre à destination à l'accueil des gens du voyage ».

C.2.5.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

C.2.5.2.1 Les usages des sols et la destination des constructions

Les dispositions ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation principale de la zone qui est l'accueil de structures entrant dans la sous-destination « hébergement ». En ce cens, le règlement y autorise uniquement les constructions et installations entrant dans les sous-destinations suivantes :
- Hébergement,
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Le tableau suivant synthétise :
X : Les occupations et utilisations du sols interdites
V : Les occupations et utilisations du sols autorisées
V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

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

	Uv
Habitation	
Logement	X
Hébergement	X
Commerces et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacle	X
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	V*
**Sous réserve d'être :* *- des constructions et installations liées aux aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage; des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs*	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exploitation	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

C.2.5.2.2 Les implantations et la volumétrie

Les règles d'implantation et de volumétrie du secteur Uv ont été rédigées de façon à assurer l'insertion des nouvelles constructions et installations dans l'environnement. Ainsi, les règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques sont les suivantes :

- à une distance minimale égale à 5 mètres minimum, par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) ou à la limite qui s'y substitue,
- à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée ou sur les voisines

La hauteur des constructions ne pourra pas excéder 3 mètres.

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

C.2.6 Les zones urbaines à vocation économique : Ux

C.2.6.1 Les motifs de délimitation

Les secteurs Ux ont été mis en place en tenant compte de la stratégie de développement économique du territoire, retranscrite dans l'orientation n°6 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi : « *Développer une offre foncière à destination des entreprises dans une logique de complémentarité et d'équilibre territorial* ». Cette stratégie est expliquée au paragraphe A.1.2 du présent document.

Ainsi, les secteurs Ux ont, notamment été mis en place au droit des zones d'activités du territoire mais également sur les activités isolées d'envergure et intégrées au sein du tissu urbain (ex: Garage automobile de Chambon-le-Château).

Afin de tenir compte des spécificités de chacune des zones / activités, tant en termes de hauteur des constructions que de types de constructions et installations accueillies, la zone Ux a été sectorisée :

- Ux 1 : ZAE Les Choisinets à Langogne
- Ux 2 : Zone Industrielle de Langogne
- Ux 3 : Zone commerciale de la Croix-de-Chapel à Langogne
- Ux 4 : Autres secteurs artisanaux

Plusieurs objectifs ont conduit à leur création:

- Mobiliser les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités existantes, notamment pour permettre l'évolution de l'existant et la densification du tissu urbain existant,
- Orienter le développement économique dans des secteurs dédiés de façon à limiter les nuisances dans les espaces à dominante d'habitat,
- Permettre le maintien d'activités déjà présentes sur le territoire mais à la recherche de foncier disponible à proximité de leur lieu d'implantation originel.

Ainsi, 15 secteurs Ux ont été mis en place sur le territoire communautaire. Ils se répartissent sur les communes suivantes :

- Auroux :
  → Un secteur Ux4 correspondant à la Scierie existante à Sagneyres

- Bel-Air-Val-d'Ance :
  → Un secteur Ux4 correspondant au garage automobile au Sud du bourg de Chambon-le-Château
  → Un secteur Ux correspondant à un ensemble de bâti industriel vacants ou partiellement vacants à l'Est de Chambon-le-Château
  → Un secteur Ux4 correspondant à une activité isolé (scierie) en prolongement du tissu urbain existant à l'Est de Chambon-le-Château (D59)
  → Un secteur Ux4 correspondant à un batiment d'activité au sein du tissu urbanisé (route de Langogne)
  → Un secteur Ux4 correspondant à une zone d'ancien dépot destiné à accueillir des activités économique futures au Sud du bourg de Chambon-le-Château
  → Un secteur Ux4 correspondant à une activité isolé au village d'Ancette

- Langogne :
  → Un secteur Ux1 correspondant à la zone d'activité des Choisinets (phase 1), le secteur ayant fait l'objet d'un permis d'aménagé et d'une activité existante.
  → Un secteur Ux2 situé au Nord de Langogne le long de l'Allier, correspondant à la zone industrielle de Langogne
  → Un autre secteur Ux2 de l'autre coté de la route (Nord-Est) correspondant à plusieurs activités similaires à celles installés dans la zone industrielle.
  → Un secteur Ux3 correspondant à la

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

zone commerciale de Langogne, à l'Est de la ville.

→ Un secteur Ux4 correspondant à une magasin de matériaux de construction situé en sortie de ville, route de Luc, secteur du Stade.

- Luc :

→ Un secteur Ux4 correspondant à la gare de Luc et a un regroupement d'activité économique dans ce secteur

- Rocles :

→ Un secteur Ux4 situé dans le village de Rocles correspondant à une activité de maçonnerie

- Saint-Flour-de-Mercoire :

→ Un secteur Ux4 situé dans le village de Saint-Flour-de-Mercoire correspondant à une activité de menuiserie et une autre activité économique

En complément de ce secteurs dédiés au développement économique, il convient de rappeler que le règlement autorise une certaine mixité des fonctions en secteurs Ua et Ub. Par ailleurs, un linéaire commercial a été identifié au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme dans le centre bourg de Langogne. Il s'agit, ainsi, d'assurer la préservation des commerces existant et de préserver le tissu commercial du territoire.

C.2.5.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

C.2.5.2.1 Les usages des sols et la destination des constructions

Les dispositions ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation « économie » dans les espaces adaptés et propices que constituent les secteurs Ux, tout en tenant compte de leurs spécificités.

Le tableau suivant synthétise :
X : Les occupations et utilisations du sols interdites
V : Les occupations et utilisations du sols autorisées
V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

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

	Ux1	Ux2	Ux3	Ux4
Habitation				
Logement	V*	V*	V*	V*
**Autorisé sous condition : les logements de fonction sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume du bâtiment d'activités et que la surface plancher dédiée au logement de fonction n'excède pas 1/3 de la surface plancher totale et ne dépasse pas 80 m²*				
Hébergement	X	X	X	X
Commerces et activités de services				
Artisanat et commerce de détail	V	X	V	X
Restauration	V	V	V	X
Commerce de gros	V	V	V	V
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	V
Hôtels	V	X	V	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectifs et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacle	X	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires				
Industrie	V	V	X	V
Entrepôt	V	V	X	V
Bureau	V	V	V	V
Centre de congrès et d'exploitation	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X

C.2.5.2.2 Les implantations et la volumétrie

Souvent situés aux franges des espaces urbanisés et des espaces agricoles, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement immédiat ; qu'il soit bâti ou naturel. Les dispositions du règlement écrit ont été rédigées en ce sens (*cf. tableau suivant*).

C.2.5.2.3 Les règles sur la qualité architecturale et paysagère

A travers ces dispositions, il s'agit d'assurer l'insertion paysagère des constructions à usage d'activités économiques en raison de leurs volumes souvent importants et imposants. Ainsi, le règlement impose un fractionnement à tous les bâtiments de plus de 30 mètres (différences de volumes, plans, couleurs ou matériaux).

De même, le règlement indiquent que les bardages devront présenter un aspect mat et une teinte sombre et neutre. Pour la réalisation des toitures, il conviendra d'avoir un traitement harmonieux et éviter de multiplier les tons.

Enfin, une disposition spécifique a été rédigée pour l'intégration des zones de stockage. Elle participe au traitement qualitatif des espaces publics.

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

Dispositions	Contenu du règlement	Justifications	Exceptions
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	- <u>En en secteurs Ux1, Ux2 et Ux4 :</u> - En retrait minimum de 5 mètres de la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) des autres voies, ou à la limite qui s'y substitue. - <u>En en secteur Ux3 :</u> En retrait de l'axe de l'Avenue Jean Moulin : 15 mètres minimum ; En retrait de l'axe des autres voies : 10 m minimum sauf pour des raisons de cohérence urbaine ou de reconstruction à l'identique auxquels cas une implantation est possible dans la continuité de l'implantation d'un bâtiment existant.	- Assurer une cohérence urbaine d'ensemble à l'échelle des zones existantes, - Assurer la sécurité au sein des espaces à vocation économique,	A l'intérieur des espaces urbanisés, les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations pourront être implantées en l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée par le projet ou sur les voisines.
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	- Soit à une distance, comptée horizontalement de tout point de la construction projetée au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, égale à la moitié de la hauteur de la construction projetée avec un recul minimum de L ≥ H/2 ≥ 3 mètres, par rapport aux limites séparatives - Soit en limite séparative. La construction peut joindre une ou plusieurs limites séparatives. Toutefois, la construction ne sera pas autorisée en limite séparative en bordure des zones d'habitat existant ou prévu. - En zone économique, une distance par rapport à la limite séparative pourra être demandée en cas d'atteinte à l'ensoleillement des bâtiments préexistants comportant des vitrages.	- Préserver des espaces tampons entre les zones d'activités et les secteurs à vocation résidentielle, - Favoriser l'optimisation du foncier disponible.	Par exception, les annexes pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.
Hauteur	En secteurs Ux1 et Ux2, la hauteur ne dépassera pas 15 mètres. En secteur Ux3, la hauteur de dépassera pas 9 mètres. En secteur Ux4, la hauteur de dépassera pas 12 mètres.	- Assurer la cohérence avec les hauteurs des constructions déjà existantes.	Prise en compte de la hauteur du bâtiment existant en cas d'extension, prise en compte de la hauteur des bâtiments avoisinants si différente.

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

C.2.6 Les zones urbaines à vocation touritique : Ut

C.2.6.1 Les motifs de délimitation

C.2.6.1.1 Le développement touristique, un enjeu pour le territoire communautaire

La structuration de l'offre touristique est un enjeu de taille pour le territoire du Haut Allier Margeride, visité chaque année par plusieurs visiteurs. Plusieurs polarités touristiques sont, en effet, situées sur le territoire; Lac de Naussac, ville historique de Langogne.

Le développement touristique a ainsi été identifié, dès la phase de diagnostic, comme un enjeu d'aménagement par les élus communautaires.

Cet enjeu a, ensuite, été traduit en objectifs dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ainsi, l'orientation 9 est dédiée à cette thématique : «*Développer un tourisme fondé sur la qualité du cadre de vue : nature, paysages et patrimoines*».

Elle est elle-même composée de plusieurs sous-objectifs dont :

«*2. Créer les conditions pour augmenter la durée des séjours et mieux les diffuser sur le territoire afin de favoriser une structuration d'une économie touristique durable:*

- *Développer les activités touristiques: offre de loisir, événementielle, d'hébergement, de restauration, gastronomie et valorisation des produits du terroir, etc.*
- *Renouveler, développer et diversifier l'offre d'hébergement, notamment l'hébergement collectif et hôtelier ou l'hébergement insolite* sur l'ensemble du territoire dans le respect du caractère des hameaux»

«*3. Travailler la connexion et la cohérence entre les différentes offres :*

- *Faire des circulations douces un outil de découverte du territoire et de valorisation touristique*
- *Connecter l'offre locale avec les territoires voisins*»

C.2.6.1.2 La méthodologie utilisée pour établir un zonage du PLUi cohérent avec ces objectifs

Une fois ces objectifs validés, plusieurs cas de figure ont dû être analysés par les élus :

- Les activités touristiques existantes à prendre en compte dans le cadre du projet de PLUi,
- Les activités touristiques existantes ayant des projets de développement,
- Les activités touristiques en projet.

Pour ce faire, chaque commune a réalisé un inventaire de l'offre touristique existante et à venir. Aussi, des projets touristiques ont été recensés dans le cadre de la concertation du PLUi.

Ensuite, en fonction des sites touristiques identifiés, un zonage a été adapté afin de faciliter leur maintien (entretien, évolutions légères, etc.). Pour cela, différents types de zones ont été retenus (ex : Ut, Nt, etc.) tenant compte des caractéristiques des sites (en milieu urbain ou non), des infrastructures existantes et acceptées au sein de celles-ci, etc.

L'objectif étant d'accompagner les projets des prestataires touristiques du territoire voire l'émergence de nouveaux projets, cohérents avec le projet d'aménagement.

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

C.2.6.1.1 Description des secteurs touristiques urbains mis en place (Ut)

Les secteurs Ut

Ils comprennent des espaces à vocation touristique situés à l'intérieur ou en continuité directe de l'enveloppe urbaine du territoire. Lorsque les communes sont régies par la loi Montagne, les installations accueillies (ou en projet) ont une surface de plancher totale inférieure à 500m².

4 secteurs ont été classés en Ut :

- Bel-Air-Val-d'Ance : le secteur Ut englobe le secteur de l'ancien Château de Chambon-le-Château et de ces alentours pour développer un projet touristique
- Chastanier :

  → Le secteur Ut est situé au Nord de la commune, en continuité du village de Bessettes. Il comprend l'ensemble des installations du camping.
- Langogne :

  → Le secteur Ut est situé au Nord de Naussac a proximité de la plage et du Lac de Naussac, il englobe des complexes touristique existant et en développement
- Rocles :

  → Le secteur Ut est situé à l'Est de la commune il englobe un ancien camping.

C.2.6.2 Les justifications des dispositions réglementaires associées

C.2.6.2.1 Les usages des sols et la destination des constructions

Les dispositions ont pour objectif de limiter les occupations et utilisations du sol à la vocation «touristique» dans les espaces déjà dédiés, en quasi-totalité, à ce type d'activités. Il s'agit donc essentiellement d'encadrer et permettre le maintien des activités existantes. Dans le cas de créations de nouvelles structures, il s'agit de limiter les constructions et installations possibles.

Le tableau suivant synthétise :
X : Les occupations et utilisations du sols interdites
V : Les occupations et utilisations du sols autorisées
V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

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

	Ut
Habitation	
Logement	V*
** Il doit s'agir d'un logement de fonction destinée à l'exploitant ou au propriétaire des activités ou installations réglementaires autorisées. Ce logement est autorisé sous condition d'être nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage du site.*	
Hébergement	X
Commerces et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	V
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	V
Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacle	V*
**A condition d'être liées aux activités touristiques*	
Equipements sportifs	V*
**A condition d'être liées aux activités touristiques*	
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exploitation	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

C.2.6.2.2 Les implantations et la volumétrie

En majorité localisés à proximité des centres-bourgs des communes concernées, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement immédiat et veiller à préserver la qualité paysagère du site. Les dispositions du règlement écrit ont été rédigées en ce sens.

C.2.7.2.3 Les règles sur la qualité architecturale et paysagère

A travers ces dispositions, il s'agit d'assurer l'insertion paysagère des constructions à usage d'activités touristiques, notamment en raison de leur localisation à proximité d'espaces emblématiques et patrimoniaux du territoire communautaire. La hauteur maximale des constructions imposée par le règlement oeuvre en ce sens.

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

Dispositions	Contenu du règlement	Justifications	Exceptions
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Les règles sont les mêmes que pour les secteurs Ua et Ub.	- Assurer une cohérence urbaine d'ensemble à l'échelle des zones existantes, - Assurer la sécurité au sein et à proximité des espaces à vocation touristique	
Hauteur	Hauteur maximale des nouvelles constructions : 6 mètres.	- Assurer la bonne intégration paysagère des éventuelles nouvelles constructions réalisées.	Prise en compte de la hauteur du bâtiment existant en cas d'extension, adaptation au relief du terrain, prise en compte de la hauteur des constructions voisines, contraintes techniques ou fonctionnelles, etc.

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

C.3 Les zones à urbaniser (AU)

cf. pour l'analyse et la justification du zonage des différents secteurs se référer à la pièce 2.2.1 - Fiches secteurs

Conformément à l'article R151-20 du Code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel du territoire destinés à être ouverts à l'urbanisation.

A l'échelle de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride, la zone à urbaniser comprend 3 types de secteurs différents.

Secteurs et sous-secteurs	Zones à urbaniser à vocation mixte et d'habitat	Commune(s) concernée(s)
1AU	Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils ont vocation à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec cette vocation principale.	Auroux, Bel-Air-Val-d'Ance, Langogne, Naussac-Fontanes et Rocles
Secteurs et sous-secteurs	**Zones à urbaniser à vocation économique**	**Commune(s) concernée(s)**
1AUx1, 1AUx3	Secteurs destinés à l'extension à court - moyen termes de zones d'activités identifiées comme « à développer » dans le cadre de la stratégie économique définie à l'échelle communautaire	Langogne
2AUx	Secteurs destinés à l'extension à long terme de zones d'activités identifiées comme « à développer » dans le cadre de la stratégie économique définie à l'échelle communautaire	Langogne
Secteurs et sous-secteurs	**Zones à urbaniser à vocation économique**	**Commune(s) concernée(s)**
1AUutn	Secteur UTN	Naussac-Fontanes

Globalement, on distingue deux types de zones à urbaniser (article R151-20 du Code de l'urbanisme) :

- «*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. (...)*»

C'est le cas des secteurs 1AU, et 1AUx ; au sein desquelles les constructions sont autorisées lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

- «*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local*

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

d'urbanisme.»

C'est le cas des secteurs 2AUx au sein desquels les constructions (exceptées celles entrant dans la sous-destination «*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés* ») ne pourront être autorisées qu'après modification du PLUi (*cf. paragraphes C.3.1.2 et C.3.2.2 du présent document*).

Ces secteurs à urbaniser, sur lesquels la collectivité souhaite prolonger le développement de la Communauté de Communes à court, moyen ou long terme, se trouvent tous, soit au sein même, soit en continuité de l'urbanisation existante, sur des sites préservés de contraintes naturelles trop fortes (topographie et zones à risques naturels) ; et éloignés de sources de nuisances ou de conflits d'usage. Par ailleurs, des dispositions sont prévues dans les schémas d'aménagement de certaines secteurs à urbaniser afin de garantir la mise en place d'une frange urbaine (plantation de végétation notamment) permettant une transition qualitative entre l'espace urbanisé et le milieu agricole.

Ces secteurs ne disposent pas encore des infrastructures nécessaires pour la desserte interne ce qui leur confère le statut de zone à urbaniser (AU).

Précisons, la capacité des réseaux d'adduction d'eau potable ont été analysées au cas par cas. Les éléments d'analyse sont consultables dans les parties B des tomes 3 et 5 du rapport de présentation ainsi que dans les fiches secteurs (*cf. pièce 2.2.1 du dossier de PLUi*).

Devant l'importance des enjeux s'exprimant sur ces secteurs :

- Urbanisation qualitative et respectueuse du paysage (ex: points de vue, incidences de la topographie, etc.) et de l'environnement (haies, arbres remarquables, petit patrimoine bâti, etc.) et garante d'une cohérence globale d'aménagement, à court, moyen et long termes, sur les secteurs à enjeux des espaces urbanisés retenus,
- Protection du paysage vernaculaire (chemins, etc.) et du paysage naturel (haies bocagères, etc.),
- Amélioration des liaisons routières et douces ; et création/renforcement d'un véritable maillage,

il a été décidé de compléter le règlement et le zonage par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour l'ensemble des secteurs à urbaniser (1AU, 1AUx et 2AUx).

L'instauration d'OAP affirme la volonté communautaire de poursuivre un aménagement qualitatif des espaces à enjeux. De plus, les OAP sont un bon moyen d'encadrer les futurs projets d'urbanisation et d'avoir un aperçu de la physionomie des extensions de l'urbanisation à court, moyen et long termes; en cohérence avec l'existant, et notamment avec ses richesses.

Ces mesures permettent à la Communauté de Communes de phaser l'ouverture à l'urbanisation et ainsi réguler l'évolution démographique, et économique du territoire, pour tenir compte des capacités des équipements communaux/communautaires, de superstructures et garantir une meilleure gestion du foncier. Le phasage de l'urbanisation passe par les voies en attentes reportées au sein des OAP mais aussi par les phases de mises en oeuvre prévues par certaines d'entre elles.

Les OAP soulignent et mettent en valeur les caractéristiques initiales des sites considérés, notamment par la protection du patrimoine (bâti et paysager), des trames vertes et bleues et le respect de la topographie pour le tracé des voies et la collecte des eaux pluviales. Elles indiquent, s'il y a eu lieu, le principe de desserte par les réseaux (voirie, etc.). Les OAP visent égale-

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

ment à une insertion qualitative des futurs projets dans le tissu existant (prescriptions concernant les voiries) et imposent des aménagements ou équipements à prévoir (points de collecte des déchets, éclairage public/collectif, stationnement public/collectif, espace public/collectif).

Enfin, les OAP constituent un outil de mise en oeuvre de la modération de la consommation de l'espace et de gestion économe de l'espace; en imposant une densité bâtie aux secteurs concernés.

C.3.1 Les zones à urbaniser à vocation d'habitat : 1AU

C.3.1.1 Les secteurs 1AU

C.3.1.1.1 Les motifs de délimitation

Les secteurs 1AU ont une vocation principalement liée à l'habitat (et activités et équipements compatible). En complément du parc de logements existants, ces secteurs doivent permettre de :

- Maintenir une croissance démographique mesurée et raisonnable,
- Concilier densité et cadre de vie rural à travers la mise en oeuvre de nouvelles formes urbaines adaptées au territoire,
- Mettre en valeur les paysages urbains et naturels.

13 secteurs 1AU ont été mis en place sur le territoire communautaire. Ils correspondent à des espaces situés en continuité des principaux secteurs urbanisés ; supports de développement de l'urbanisation selon les principes et proportions définis dans le PADD.

- <u>En densification</u>

Il s'agit de terrains compris dans l'enveloppe urbaine mais ayant un caractère à dominante naturelle ou agricole (prairie enclavée, terrain enherbé, etc.). Leur emprise couvre une surface importante et présente des caractéristiques nécessitant des aménagements particuliers (voirie notamment). Ces terrains ont un positionnement souvent stratégique pour le fonctionnement et le devenir des espaces urbanisés dans lesquels ils s'insèrent. La mise en place d'OAP sur ces secteurs permet et d'enclencher une réflexion plus globale, de l'espace urbanisé concerné.

- <u>En extension</u>

L'identification des secteurs susceptibles d'accueillir des extensions de l'urbanisation s'est appuyée sur plusieurs critères :

- L'analyse du maillage urbain et de la hiérarchie des espaces urbanisés (*cf. fiches secteurs - pièce 2.2.1 du dossier de PLUi*).
- L'environnement urbain : proximité des équipements, commerces et services, etc.
- La présence de réseaux : existante d'amorces de voie, réseau viaire existant, capacité du réseau d'eau potable, etc.
- L'activité agricole : classification au RPG, infrastructures en place ou en projet (bâtiments d'élevage et périmètre

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

de réciprocité associé notamment),
- Le paysage et l'environnement naturel : enjeux payasagers, sensibilité environnementale (*cf. Evaluation environnementale - Tome 5 du rapport de présentation*), les risques et nuisances.

Les résultats de cette analyse sont disponibles dans les fiches secteurs (*cf. pièce 2.2.1 du dossier de PLUi)* et expliquent les choix effectués tant en matière de zonage (constructible ou non) que d'orientations d'aménagement inscrites dans les OAP (*cf. paragraphe B.4 du présent document*).

Au sein des secteurs 1AU, les constructions sont autorisées sous forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les principes édictés dans les OAP *(cf Pièce 3.2 du dossier de PLUi, pour une description détaillée des secteurs et des principes établis)*.

Le classement en secteur 1AU vise à affirmer la nécessité de desservir l'intérieur de chacune des zones, mais également d'imposer une utilisation optimale des espaces constructibles de « grande » dimension, dans une volonté de gestion économe de l'espace.

Toutes les OAP imposent une densité et un nombre de lots minimums à réaliser pour chacun des secteurs 1AU territoire.

Globalement, les secteurs 1AU ont été créés en cohérence avec les orientations du PADD, avec la capacité des réseaux et selon une logique de phasage de l'urbanisation.

C.3.1.1.2 Les usages des sols et la destination des constructions

Le PLUi, à travers ses dispositions réglementaires, encourage la mixité fonctionnelle en ne restreignant pas les possibilités de constructions aux seuls logements. Ainsi, les mêmes occupations et utilisations du sol qu'en secteurs Ua et Ub y sont autorisées.

C.3.1.1.3 Les implantations et volumétrie

Ces dispositions réglementaires tendent à éviter le renforcement de la banalisation des paysages aux abords des espaces urbanisés existants. Ainsi, elles ont été rédigées en harmonie avec celles des secteurs Ua et Ub, afin d'assurer la cohérence du tissu urbain.

C.3.1.1.4 Les règles sur la qualité architecturale et paysagère

De la même façon, les règles sur la qualité architecturale et paysagère des constructions sont similaires à celles des secteurs Ua et Ub afin d'assurer la cohérence du tissu urbain.

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

C.3.2 Les zones à urbaniser à vocation économique : 1AUx

C.3.2.1 Les secteurs 1AUx

C.3.2.1.1 Les motifs de délimitation

Les secteurs 1AUx correspondent à des espaces aujourd'hui non artificialisés qui ont vocation à accueillir des activités économiques dans le prolongement de plusieurs zones d'activités identifiées comme pouvant faire l'objet d'extension dans le cadre de la stratégie de développement économique du territoire : Zone commerciale de Langogne, Zone économique artisanale des Choisinets.

La mise en place de ces secteurs répond à plusieurs orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi :

6.2 « *Développer une offre foncière complémentaire au sein du territoire pour répondre aux besoins des activités incompatibles avec la vocation résidentielle :*

- *Inscrire la zone commercial de Langogne dans un projet d'envergure supra-communautaire*
- *Conforter les zones d'activités comme lieux d'accueil privilégiés des entreprises et de développement des activités existantes*
- *Proposer une offre foncière qui permettra de maintenir, transformer et développer les activités existantes ainsi que la densification, voire la qualification des zones d'activités économiques (notamment pour la zone commerciale de Langogne)*
- *Aménager progressivement les zones d'activités en anticipant les extensions à moyen et long terme ; • Interdire la mobilisation de foncier à vocation économique par des installations de productions d'énergies renouvelables (exemple : Auroux) ; ne seront autorisées en zones économiques que les installations liées à des activités (autoconsommation avec la possibilité de vente de surplus, ombrières photovoltaïques, panneaux en toitures, etc.) ;*
- *Permettre le développement de la zone commerciale de Langogne tout en optimisant le foncier (parking commun notamment), et en aménageant la zone commerciale accessible aux piétons.*

6.3 « *Affirmer le rayonnement inter-régional de la zone économique des Choisinets pour répondre aux besoins des activités incompatibles avec la vocation résidentielle et travailler sur sa performance environnementale :*

- *Promouvoir la dimension inter-régionale de la zone en valorisant son intérêt tant pour le territoire intercommunal que pour les polarités économiques voisines (Mende – Le-Puy-en-Velay)*
- *Favoriser la mutualisation de certains équipements afin d'optimiser l'usage de l'espace et du foncier en faveur de l'activité : espaces de stationnement, gestion des eaux de pluies, etc. ; • Améliorer l'accessibilité de la zone d'activité pour les actifs et les marchandises par la nouvelle RN 88 (contournement), par des aménagements de voirie adaptés, sécurisés et cheminements doux ;*
- *Améliorer la performance énergétique des installations en zone d'activité ;*
- *Développer des action d'économie circulaire au sein de la zone d'activité dans une optique de réduction des déchets et de promotion de l'écologie industrielle et territoriale ;*
- *Faire de la ZA des Choisinets une zone d'activité exemplaire pour l'hyper ruralité.»*

Comme pour les secteurs Ux, afin de tenir compte des spécificités de chacune des zones, la zone 1AUx a été sectorisée :

- 1AUx 1 : ZAE Les Choisinets à Langogne
- 1AUx 3 : Zone Commerciale de la Croix

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

de Chapel à Langogne

- ZAE les Choisinets (Langogne) : 1AUx1

Le secteur 1AUx1, accompagné d'un secteur 2AUx, est localisé au Sud de Langogne. Il s'agit d'un secteur de développement économique de la commune de Langogne, centralité structurante du territoire communautaire. L'un des enjeux relevés ici est de « *Valoriser le potentiel disponible sur cet espace stratégique de à l'échelle communale, tout en qualifiant cette entrée de ville*». En ce sens, l'OAP mise en place sur ce site insiste sur la nécessité de veiller à l'intégration paysagère des constructions.

- ZAE Zone Commerciale de la Croix de Chapel (Langogne) : 1AUx3

Le secteur 1AUx3 est situé à l'Est de Langogne, en continuité directe de la zone commerciale existante. Il correspond à la future extention de ladite zone d'activités.

L'OAP mise en place sur le secteur, comme, rappelle les règles d'implantation s'appliquant vis-à-vis de la route.

L'OAP insiste également sur la nécessité de veiller à la qualité architecturale et paysagère des constructions.

Tout comme, l'OAP de la zone économique des Choisinets, cette OAP explicite également l'inscription de cette zone dans une stratégie de développement économique plus large.

C.3.2.1.2 Les usages des sols et la destination des constructions

Les sous-secteurs de la zone 1AUx sont localisés en continuité de zones d'activités existantes dont ils se veulent le prolongement. Ces zones existantes étant classées en secteur Ux, le règlement prévoit des dispositions réglementaires similaires entre les sous-secteurs Ux et les sous-secteurs 1AUx de façon à assurer la cohérence du bâti et une certaine homogénéité des constructions et installations réalisées.

Le tableau suivant synthétise :
X : Les occupations et utilisations du sols interdites
V : Les occupations et utilisations du sols autorisées
V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

C.3.2.1.3 Les implantations et volumétrie

Situés aux franges des espaces urbanisés et des espaces agricoles, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement immédiat ; qu'il soit bâti ou naturel. Les dispositions du règlement écrit ont été rédigées en ce sens et en cohérence avec celles du secteur Ux (dont les secteurs 1AUx sont le prolongement).

C.3.2.1.4 Les règles sur la qualité architecturale et paysagère

Les règles sur la qualité architecturale et paysagère des constructions sont similaires à celles des secteurs Ux afin d'assurer la cohérence du tissu urbain.

C.3.2.2 Les secteurs 2AUx

C.3.2.2.1 Les motifs de délimitation

Deux secteurs 2AUx ont été identifiés, ils correspondent aux secteurs de développement futur de la zone des Choisinets. et de la zone commerciale de Langonge.

Ils correspondent à un phasage de l'urbanisation envisagé à long terme par la collectivité pour le développement de son territoire. Ils ont été mis en place dans le

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

prolongement de zones d'activités stratégiques, conformément aux orientations 6.2 et 6.3 du PADD.

Ces espaces sont, à ce jour, fermés à l'urbanisation, pour être rendus constructibles, le PLUi devra être modifié et, conformément à l'article L153-38 du Code de l'urbanisme, une délibération motivée devra être prise par l'intercommunalité afin de justifier de « *l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

C.3.1.2.2 Les usages des sols et la destination des constructions

Le règlement du PLUi rappelle que toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites au sein du secteur 2AUx, à l'exception de celles entrant dans la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés. »

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

	1AUx1	1AUx3	2AUx
Habitation			
Logement	V*	V*	X
**Autorisé sous condition : les logements de fonction sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume du bâtiment d'activités et que la surface plancher dédiée au logement de fonction n'excède pas 1/3 de la surface plancher totale et ne dépasse pas 80 m²*			
Hébergement	X	X	X
Commerces et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	V	V	X
Restauration	X	V	X
Commerce de gros	V	V	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	X
Hôtels	V	V	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X
Cinéma	X	X	X
Equipements d'intérêt collectifs et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	X
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X
Salles d'art et de spectacle	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie	V	X	X
Entrepôt	V	X	X
Bureau	V	V	X
Centre de congrès et d'exploitation	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X

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

C.3.2 Les zones à urbaniser à vocation touristique : 1AUutn

C.3.2.1 Les secteurs 1AUutn

C.3.2.1.1 Les motifs de délimitation

Secteurs ayant fait l'objet d'une dérogation au titre des article L122-7 et L122-14 du code de l'urbanisme.

Ils concernent des sites localisés sur des communes régies par la Loi Montagne et dont la surface de plancher totale planifiée est supérieure à 500m².

Deux secteurs 1AUutn ont été identifiés correspondant à un site de développement : le Rondin Parc sur la commune de Naussac-Fontanes.
Ces espaces correspondent à des espaces aujourd'hui non artificialisés qui ont vocation à accueillir des activités touristiques dans le prolongement de l'activité existante entrant dans le cadre de la stratégie de développement touristique du territoire.

Ce site fait l'objet d'une Orientations d'Aménagement de Programmation qui vise la création d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) locale (cf. OAP du PLUi - pièce 3.2 du dossier). Celle-ci précise, notamment, la nature et la capacité d'accueil.

La mise en place de ce secteur répond à plusieurs orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi :

9.2 « *Créer les conditions pour augmenter la durée des séjours et mieux les diffuser sur le territoire afin de favoriser une structuration d'une économie touristique durable :*
- *Développer les activités touristiques : offres de loisirs, événementielle, d'hébergements, de restauration, de gastronomie et de valorisation des produits du terroir ;*
- *Renouveler, développer et diversifier l'offre d'hébergement, notamment collectif et hôtelier ou l'hébergement insolite sur l'ensemble du territoire dans le respect du caractère des hameaux;*
- *Favoriser le développement d'activités touristiques existantes ou nouvelles en lien avec les atouts du territoire (accrobranche, navigation, voile, pêche, etc...)»*

Et aussi 9.4 *«Conforter le territoire du Haut Allier en tant que terre de sport de pleine nature*
- *Maintenir et développer l'offre de sport nautique et de pêche, créant un véritable «pole sportif» autour du Lac de Naussac et sur les principaux cours d'eau du territoire (Allier, Chapeauroux)*

C.3.2.1.2 Les usages des sols et la destination des constructions

Ces zones existantes étant classées en secteur 1AUutn, le règlement prévoit des dispositions réglementaires spécifique afin d'assurer l'insertion paysagère des constructions et installations réalisées.

Le tableau suivant synthétise :
X : Les occupations et utilisations du sols interdites
V : Les occupations et utilisations du sols autorisées
V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

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

	1AUutn
Habitation	
Logement	V*
**Il doit s'agir d'un logement de fonction destinée à l'exploitant ou au propriétaire des activités ou installations réglementaires autorisées. Ce logement est autorisé sous condition d'être nécessaire pour assurer la direction, l'exploitation, la surveillance ou le gardiennage du site*	
Hébergement	X
Commerces et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacle	V*
**A condition d'être liés aux activités touristiques*	
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exploitation	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

C.3.2.1.3 Les implantations et volumétrie

Situés au sein d'espaces agricoles et naturels, ces secteurs doivent limiter leur impact sur l'environnement immédiat ; qu'il soit bâti ou naturel. Les dispositions du règlement écrit ont été rédigées en ce sens et en cohérence avec celles des zones A et N.

C.3.2.1.4 Les règles sur la qualité architecturale et paysagère

Les règles sur la qualité architecturale et paysagère des constructions visent à assurer une bonne intégration paysagère et encourager les innovations architecturales.

Ainsi, Un projet ayant une architecture contemporaine sera recevable (même s'il sort du cadre du présent règlement) dès lors que son caractère innovant, ses performances énergétiques et sa bonne intégration dans le site sont justifiés pour toute nouvelle construction, installation et extension d'une construction existante.
De manière générale, l'organisation et l'aménagement de la zone devront s'adapter aux caractéristiques paysagères du site (topographie, végétation, patrimoine bâti, cône de vue, etc...).

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

La zone agricole regroupe les secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Ainsi, en raison de certaines spécificités du territoire, 4 types de secteurs (dont 2 considérés comme STECAL) ont été mis en place :

Secteurs et sous-secteurs	Zones agricoles	Commune(s) concernée(s)
Ap	Espaces dédiés à la protection des terres agricoles mais également, en complémentarité avec les secteurs N, à la protection et à la valorisation des entités emblématiques des paysages et de l'environnement	Toutes
A	Espaces destinés aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	Toutes
Ah	Espaces dédiés à l'accueil d'habitat situé en dehors des bourgs (STECAL)	Saint-Flour-de-Mercoire
At	Secteurs à vocation touristique et équestre situés en dehors des principaux bourgs et hameaux (STECAL)	Langogne, Rocles

C.4.1 Les zones agricoles

C.4.1.1 Les motifs de délimitation

A l'échelle communautaire, l'activité agricole est présente et prépondérante ; et garante de l'entretien des paysages. Afin de tenir compte de cette composante essentielle de la Communauté de Communes, une étude agricole a été réalisée sur le territoire communautaire, en parallèle de l'élaboration du PLUi. Les conclusions de celles-ci ont permis d'aiguiller la collectivité dans ses choix d'aménagement, notamment en termes de zonage « agricole». Cette étude est consultable en intégralité en annexe du rapport de présentation : *cf. annexe 2.2.4.*

En 2020, la surface agricole utile (SAU) intercommunale est estimée à 11 541 ha (41% du territoire) d'après les données du Registre Parcellaire Graphique (RPG). A titre de rappel, la SAU intercommunale représente la totalité des surfaces agricoles de chaque commune, que ses surfaces soient exploitées par des agriculteurs ayant leur siège sur le territoire communautaire au non.

Le conseil communautaire a voulu confirmer la vocation agricole du territoire par le classement en zone agricole de toutes les exploitations (bâtiments existants ou en

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

projet), à l'exception de :
- Bâtiments situés au coeur des zones urbanisées des bourgs, agglomérations, villages ou des hameaux (ex: stockage ou annexes),
- Bâtiments isolés, mal desservis et/ou présentant des enjeux en termes de paysage par exemple et n'ayant pas vocation à évoluer.

Concernant les secteurs ou bâtiments actuellement agricoles, englobés (bâti et/ou périmètre de réciprocité) dans des zones urbanisables (U) ou permettant l'entretien de l'existant, le report de l'ensemble des périmètres de réciprocité assurera la consultation systématique de la chambre d'agriculture.

La méthodologie utilisée pour la définition des secteurs agricoles repose aussi sur l'analyse de paysage issue du diagnostic et développée sous la forme d'objectifs dans le cadre du PADD, ainsi que des enjeux environnementaux mis en évidence dans le cadre de l'étude environnementale.

C.4.1.1.1 Définition des espaces agricoles

Les zones à caractère agricole sont, pour l'essentiel, cultivées ou pâturées. Il s'agit donc de milieux principalement ouverts ou semi-ouverts. Les parcelles concernées sont parfois déclarées à la PAC, et donc identifiables au Registre Parcellaire Graphique (RPG).

Au sein du zonage réglementaire, il s'agit des secteurs :
- Qui ne sont pas urbanisés,
- Qui n'ont pas été identifiés pour une urbanisation future,
- Qui ne sont pas boisées (sauf cas particuliers).

Autrement dit, la zone A correspond à tout ce qui n'est pas classé en zones U, AU et N (cf. méthodologies expliquées précédemment ou dans la suite du document). Dès lors, il s'agit de définir une méthodologie permettant de distinguer la zone A dite «constructible » pour l'activité agricole sous conditions, des secteurs Ap (dits « Agricoles protégés ») où les constructions sont globalement interdites.

L'enjeu est de délimiter, au sein des espaces agricoles, des sous-secteurs adaptés à l'activité agricole selon le contexte local. Différentes données sont mobilisées afin de proposer une sectorisation de la zone Agricole qui réponde à la fois aux enjeux de :
- Prise en compte des risques,
- Protection du patrimoine remarquable,
- Préservation de l'environnement, de la biodiversité, et des fonctionnalités écologiques des milieux,
- Gestion paysagère, dans la mesure où l'activité agricole façonne les paysages ruraux et peut, dans le même temps, avoir de lourds impacts paysagers.
- Etc.

C.4.1.1.2 Les Servitudes d'Utilité Publique

La Servitude d'Utilité Publique (SUP) constitue une limitation administrative au droit de propriété, instituées par l'autorité publique, dans un but d'utilité publique. Elles sont susceptibles d'avoir une incidence sur la constructibilité et plus largement sur l'occupation des sols.

Une liste, dressée par décret en Conseil d'Etat et annexée au code de l'urbanisme classe les SUP en quatre catégories :
- Les servitudes relatives à la conservation du patrimoine : patrimoine naturel, culturel et sportif. Il s'agit par exemple des sites classés, des sites inscrits, des forêts de protection pour cause d'utilité publique, de la protection des captages d'eaux potables et d'eaux minérales, etc ;
- Les servitudes relatives à l'utilisation de

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

certaines ressources et équipements : énergies, mines et carrières, canalisations, communications, télécommunications ;
- Les servitudes relatives à la défense nationale ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publique.

L'activité agricole peut avoir un impact sur certaines servitudes (captages d'eaux potables, etc.) mais elle peut également être limitée par d'autres servitudes (risque, etc.).

Cinq types de servitudes ont été identifiés pour la sectorisation de l'activité agricole.

Les zones de risque

Les Plans de Prévention des Risques naturels (PPRN) constituent aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'Etat en matière de prévention des risques naturels prévisibles, afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens à ces risques. Le PPRN approuvé fait partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP n°PM1).

Ces servitudes impactent directement l'activité agricole ainsi que la constructibilité. Sur le territoire communautaire, seuls les risques d'inondation (PPRi – toutes les communes sauf Bel-Air-Val-d'Ance, Cheylard-L'Eveque et Saint-Flour-de-Mercoire) font l'objet d'un PPRN.

Dans le cadre de la sectorisation des zones agricoles, les règlements du PPRn a été étudié afin d'adapter le règlement du PLUi à la servitude :
- Dans certains cas de figure, toute constructions, quel que soit son type, est interdite. Dans ce cas, c'est un secteur Ap ou N qui est appliqué.
- Dans d'autres cas de figure, certains types de constructions sont autorisés sous conditions (ex : secteur Nenr : Parc Photovoltaïque au sol avec structure spécifique). Dans ce cas, une analyse au cas par cas a été réalisée.

Une cartographie des zones inondables par débordement de cours d'eau est une représentation des zones du territoire susceptibles d'être inondées suite à un phénomène naturel d'intensité donnée. Par exemple, la cartographie des zones inondables d'un territoire donné par une crue du type d'une crue historique sur ce territoire est donnée par la cartographie des Plus Hautes Eaux observées lors de cette crue. Ainsi, en l'absence de connaissances théoriques, la cartographie des zones inondables d'un territoire est composée de la superposition des toutes les crues antérieures connues.

Il s'agit d'une information qui n'instaure aucune servitude d'utilité publique. Il est toutefois intéressant de tenir compte de ces connaissances dans le présent document d'urbanisme afin de limiter l'exposition des biens et des personnes au risque d'inondation, notamment sur les parties du territoire non couvertes par un PPRi.

Pour les zones agricoles couvertes par ces cartographies informatives, les secteurs Ap ont été privilégiés.

Saint-Flour-de-Mercoire - Nord-Ouest du bourg

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

Les périmètres de protection des captages d'eau potable

Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine, et ceux des sources d'eau minérales naturelle, visent à assurer la protection de la qualité des eaux et de la santé humaine.
Ces périmètres font partie des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP n°AS1). De plus, cette servitude est directement impactée par l'activité agricole (ex : produits phytosanitaires,…).

Dans le cadre de la présente élaboration, il a été décidé de classer systématiquement les périmètres de protection immédiat des captages en secteur Ap (ou N si milieux boisés), qu'ils soient instaurés par une déclaration d'utilité publique ou qu'ils soient en cours de régularisation (cf. avis hydrogéologue).
Une analyse au cas par cas a été réalisée pour les périmètres de protection rapprochée. Il s'agit, en effet, de périmètres à l'intérieur desquels peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux. Ces périmètres ont été classés en secteur Ap ou N en fonction de leur localisation (milieu ouvert ou milieu boisé notamment).

La conservation du patrimoine remarquable

Il existe de nombreuses identifications du patrimoine dont l'objectif est l'identification, la préservation et la valorisation des sites et éléments à enjeux : les monuments historiques (MH) et leurs abords.

De nombreux sites et monuments remarquables sont localisés sur le territoire communautaire (*cf. paragraphe B.2 du tome 2 du rapport de présentation*).

Les monuments historiques sont des immeubles ou parties d'immeubles qui ont obtenu un statut juridique particulier destiné à les protéger, du fait de leur intérêt historique ou artistique. Par ailleurs, les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur sont protégés au titre des abords. Cette protection constitue une servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP n°AC1).

Les sites inscrits (SI) favorisent la conservation et la préservation de monuments naturels et de sites d'intérêt artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Les sites classés permettent de gérer, préserver et valoriser durablement des monuments naturels et sites à enjeux patrimoniaux, en leur conférant un niveau de protection plus important que pour les sites inscrits. Ces protections constituent des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols (SUP n°AC2).

Ces servitudes peuvent être impactées directement ou indirectement par l'activité agricole, en raison notamment de l'impact paysager des bâtiments agricoles.

Afin de privilégier l'approche paysagère, une étude de covisibilités a été réalisée (*cf. paragraphe B.4 du tome 2 du rapport de présentation*).

La prise en compte de ces éléments «patrimoniaux » n'a pas généré un classement systématique en secteur Ap. Ils ont donné lieu a une analyse au cas par cas par les élus lors des séances de travail sur le zonage du territoire. Ils ont été croisés avec un faisceau d'autres critères afin d'apporter une réponse la plus adaptée possible.

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

C.4.1.1.3 Les critères environnementaux

La biodiversité et les espaces, ressources et milieux naturels terrestres et marins, font partie du patrimoine commun. Ils génèrent pour l'homme de nombreux services appelés « services écosystémiques » : services support, d'approvisionnement (nourriture, combustible…), de régulation (maintien de la qualité de l'air, contrôle de l'érosion…), services culturels et sociaux (cadre de vie, éco-tourisme…).

Trois approches ont été compilées afin de prendre en compte la question environnementale dans la sectorisation de la zone agricole.

Les sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 vise à préserver la diversité biologique sur le territoire de l'Union Européenne.

Un seul site Natura 2000 est recensé sur le territoire communautaire : il s'agit du site Natura 2000 « Haut Val d'Allierl ». Celui-ci a en majorité été classé en Ap et N en fonction de l'occupation du sol observée (sauf dans les villages identifiés dans la trame urbaine : Ua/Ub).

Les zones humides

Les zones humides, espaces de transition entre la terre et l'eau, constituent un patrimoine naturel exceptionnel à préserver, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent.
Sur la base des inventaires disponibles, des secteurs Ap ont été délimités au droit de chaque zone humide identifiée dans la zone Agricole (elles sont également classées en secteur N si situées en milieu boisé). Toutes font l'objet d'une identification au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

La Trame Verte et Bleue

La Trame Verte et Bleue (TVB) est un réseau d'espaces et de continuités écologiques terrestres et aquatiques contribuant à la préservation de la biodiversité. Elle a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, ainsi que la gestion de la lumière artificielle la nuit.

Cette trame est identifiée à différentes échelles par les documents de planification de l'Etat et des collectivités territoriales (dont la Région) et de leurs groupements.

Sur le territoire intercommunal, l'analyse se base sur la TVB définie dans l'Etat Initial de l'Environnement du PLUi du Haut Allier Margeride.
Les espaces de biodiversité majeurs de types milieux ouverts et semi-ouverts ont été classés en Ap (ceux correspondant à des milieux boisés ont été classés en N - *cf. paragraphe C.5.1.1*). Une analyse par photographies ariennes a été effectuée en périphérie de façon à tenir compte de l'occupation du sol. En revanche les espaces de biodiversité majeurs correspondant aux milieux cultivés n'ont pas systématiquement été classés en secteur Ap car ils présentent un enjeu environnemental moindre : leur classement en A ou Ap résulte davantage de l'analyse d'autres critères.

C.5.1.1.4 La prise en compte du paysage et de la géomorphologie

Les bâtiments agricoles, de par leurs dimensions et les matériaux utilisés, peuvent avoir des impacts non négligeables dans le grand paysage.

Afin de tenir compte de ce constat, l'idée a été d'analyser la forme du terrain (géo-

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

morphologie), afin de définir des secteurs à enjeux. Il était alors possible de classer certaines formes topographiques en zone Ap afin de protéger ces sites.

Cette analyse se base sur les données altimétriques disponibles ainsi que sur l'analyse de la géomorphologie et du relief. Les formes géomorphologiques recherchées sont :

- Le plat,
- La crête,
- L'éperon (ou crête dans la pente),
- Et le pic (ou sommet).

En termes de zonage, ces formes ont été traduite de la façon suivante :

- Sauf informations contraires vues ci-avant, les zones plates ont été classées en A
- Les grands linéaires de crêtes, les puechs et les sommets ont été sectorisés en Ap.

Afin de compléter l'analyse, d'autres sources de données ont été mobilisées :

- Croiser l'information avec les plans IGN disponibles sur le Géoportail afin de vérifier la présence ou non d'un point côté,
- Comparer l'altitude d'une courbe de niveau posant question avec une autre, à proximité, pour laquelle il n'y a aucun doute particulier. Si les altitudes sont comparables, il n'est probablement pas justifié de classer la forme étudiée en Ap. La donnée « géomorphologie» générée permet d'avoir une idée du relief mais ne permet pas de connaître la hauteur réelle du point en question. Autrement dit elle ne permet pas de savoir s'il s'agit réellement d'un puech ou juste d'un paysage valloné, d'où la nécessite de vérifier la donnée avec les courbes de niveau.
- Vérifier la forme du terrain en 3 Dimensions grâce à Google Earth Pro. Cet aperçu permet d'avoir une idée concrète des différences d'altitude et des ruptures topologiques.

C.4.1.1.5 L'intégration des stratégies de développement

Les abords des zones urbanisées et à urbaniser peuvent également s'avérer stratégiques. Un secteur Ap garantira, en effet, l'absence d'implantation de bâtiment agricole sur ces terrains. L'objectif est d'anticiper une éventuelle extension urbaine à long terme, mais aussi d'éviter les conflits d'usage.

Cette analyse se base sur les limites paysagères tangibles (haies rurales, boisements, voiries) ainsi que sur la connaissance du terrain agrégée au sein des fiches hameaux du territoire (*cf. pièce 2.2.1 du dossier de PLUi*).

Le zonage est en cohérence avec l'objectif global affirmé dans le PADD, visant à soutenir l'activité agricole : « *4 - Soutenir et assurer la pérennité de l'activité agricole ».* Cette orientation est déclinée en plusieurs objectifs :

1. Soutenir l'activité agricole et son adaptation aux changements climatiques
2. Favoriser les nouvelles implantations
3. Préserver le foncier et les paysages agricoles

Il convient également de noter que le travail réalisé pour sectoriser la zone agricole participe à l'atteinte d'autres objectifs du territoire : protection du paysage, protection de la ressource en eau, prise en compte des risques, etc.

C.4.1.1.6 La prise en compte des données agricoles

Un diagnostic agricole du territoire a été réalisé en parallèle de l'élaboration du PLUi

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

afin de nourrir les réflexions des élus sur la prise en compte des enjeux agricoles et, notamment, la conciliation des enjeux de développement urbain avec la préservation de l'outil agricole. Celui-ci est consultable en intégralité en annexe du rapport de présentation : *cf. pièce 2.2.4 du dossier de PLUi.*

La réalisation de ce diagnostic a donné lieu à une enquête avec le milieu agricole permettant de recenser les besoins, les projets et les craintes des agriculteurs.

En termes de zonage, les bâtiments agricoles (existants ou en projet) signalés lors de l'enquête agricole ont été classés en zone A à l'exception de ceux situés au sein des bourgs ou, au cas par cas, présentant des enjeux divers (ex : zone de risque) et à l'exception de ceux identifié comme potentiellement trop impactant sur le paysage (sur une ligne de crête ou sur un point haut par exemple)

Les zones A des PLU en vigueur ont été passées en revue afin d'être les plus exhaustifs possibles dans la prise en compte des données disponibles.

C.4.1.2 Les usages des sols et la destination des constructions

Le caractère « restrictif » des zones agricoles vise essentiellement à enrayer le phénomène de « mitage », c'est-à-dire de dispersion de l'habitat en milieu rural, préjudiciable à l'exercice des activités agricoles, mais également à préserver le territoire agricole de la pression foncière, conformément aux principes établis par la loi Montagne.

Le tableau suivant synthétise :
X : Les occupations et utilisations du sols interdites
V : Les occupations et utilisations du sols autorisées
V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

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

	A	Ah	At	Ap
Habitation				
Logement	V*	V	V*	V*
** En A, At et Ap :* *▪ Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme* *▪ L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve que l'emprise au sol de la ou des extensions successives – dont ceux créés par changement de destination –(hors aménagements de type piscines, terrasses) n'excède pas :* *▪ 100 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m² d'emprise au sol ;* *▪ 50 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m² ;* *▪ 30 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extension inclues).* *L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLUi ou à la date du changement de destination.* *▪ Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes (sauf pour les installations de production d'énergie renouvelable pour de l'autoconsommation) :* ** Être situé à proximité de la construction principale,* ** Avoir une emprise au sol de moins de 50m² (hors bassins et piscines) pour la somme des annexes autorisées,* ** De ne pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôte).* **En secteur At : sous réserve d'être liés à une activité touristique ou de gardiennage ou de gestion du site*				
Hébergement	X	V	X	X
Commerces et activités de services				
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V*	V*
** Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme, sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.*				
Restauration	X	X	V	X
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	V*	V	X
Hôtels	X	X	V	X
Autres hébergements touristiques	V*	V	V	V*
** Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme*				
Cinéma	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectifs et services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V	V	V	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacle	X	X	V*	X
**En secteur At : sous réserve d'être liés aux activités touristiques*				
Equipements sportifs	X	V	V*	X
**En secteur At: sous réserve d'être liés aux activités touristiques (y compris à chevaux)*				
Lieux de culte	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X

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

	A	Ah	At	Ap
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires				
Industrie	V*	V*	X	V*
En secteurs A et Ap, pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme, à condition : *- Qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,* *- Que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,* *- Qu'ils s'effectuent sur un bâtiment déjà desservi par les réseaux.* **En secteur Ah, sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.*				
Entrepôt	V*	V*	X	V*
En secteurs A et Ap, pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme, à condition : *- Qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,* *- Que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,* *- Qu'ils s'effectuent sur un bâtiment déjà desservi par les réseaux.* **En secteur Ah, sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat*				
Bureau	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole	V	X	V	V*
** En secteur Ap : Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation maraichère et arboricole, à condition que cela n'entraîne pas de gêne à la sécurité publique. Ces constructions et installations devront être situées, de manière privilégiée, à proximité des voies publiques.*				
Exploitation forestière	V	X	X	V

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

C.4.1.2.1 Focus sur les extensions des habitations existantes

Depuis la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions. La loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques a complété cette disposition en permettant aussi la construction d'annexes (art. L151-12 du Code de l'urbanisme).

Le territoire communautaire étant soumis aux dispositions de la loi Montagne, les dispositions de l'article L122.5 du Code de l'urbanisme doivent être mises en oeuvre, ce dernier prévoyant que l'extension des constructions existantes soit limitée.

Rappelons ici la définition des extensions :

- Selon le Lexique National de l'Urbanisme : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
- Le GRIDAUH (Groupement de recherche sur les institutions et le droit de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'habitat) rappelle qu'une extension est généralement définie comme un aménagement au bâtiment existant entrant dans la même enveloppe bâtie et dont les dimensions sont comparables ou inférieures (CE 15 juin 1992, n°91290). Par ailleurs, la Cour Administrative d'Appel (CAA) de Lyon a précisé que l'importance des travaux doit être appréciée «*en fonction de l'emprise, du volume ou de l'apparence de la construction projetée et non uniquement par rapport à la SHON existante*» 5 novembre 2013, n°13LY01020 : JurisData n°2013-027947. Ceci met en évidence la nécessité de prendre en compte des critères autres que mathématiques dans le cadre de l'application des règles locales.
A titre d'exemple, le juge administratif a reconnu la légalité de la disposition suivante: «*l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation à la date de publication du POS (15 octobre 1987) dont l'édification est interdite dans la zone, disposant d'une SHON d'au moins 50m² et sans que la SHON finale ne dépasse 250m². Pour les constructions dont la SHON est déjà supérieure ou égale à 250m², l'agrandissement autorisé une seule fois est limité à 30% de la SHON existante*» (CAA Marseille 3 mai 2001).

Par conséquent, toutes extensions de bâtiments existants doit être « mesurée » et «limitée ».

Aussi, au regard de l'ensemble de ces éléments, une rédaction tenant compte de la taille du bâti ancien du territoire a été retenue. Ainsi, une extension de l'ordre de 50 % est admise pour les constructions existantes de petites dimensions, inférieures à 50 m² d'emprise au sol.

L'analyse de la typologie du bâti existant est une composante essentielle, notamment dans une approche d'accessibilité / adaptabilité des logements au vieillissement ou au hadicap. Eu égard aux problématiques de vieillissement de la population et au soutien du maintien à domicile des personnes âgées, ambitions nationales et départementales ; il est indispensable de faciliter la création d'unité de vie, passant donc par une emprise suffisante notamment en rez-de-chaussée.

L'enjeu majeur de cette mesure est également de s'inscrire dans une trajectoire tendant vers le ZAN (Zéro Artificialisation Net-

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

te) et donc par conséquent de favoriser la valorisation du bâtiment existant et notamment des bâtiments vacants (logements vacants ou anciens bâtiments agricoles), tout en limitant le mitage des espaces agricoles et naturels.

Il convient de souligner que la définition proposée répond à l'obligation réglementaire visant à autoriser une extension « limitée », au sens de la loi Montagne, revenant à cadrer plus strictement l'extension en zones A et N que dans les autres zones du PLUi, et notamment les zones urbaines.

Par ailleurs, la rédaction du règlement reste conforme à la définition du lexique national : les dimensions de l'extension ne dépassant pas celles du bâti existant.

C.4.1.2.1 Focus sur les annexes des habitations existantes

En zone A et N, les annexes correspondent à des constructions attenantes ou non attenantes à une habitation, dont l'usage et le fonctionnement sont liés à cette habitation, tels que les garages, abris de jardin, piscines, etc. Leur caractère de local accessoire à l'habitation lui impose par l'usage et le fonctionnement qui lui sont rattachés, une implantation à proximité immédiate de l'habitation.

Comme cela a été mis en évidence dans les tableaux précédents, le règlement du PLUi précise que :

- Les annexes doivent être implantées à proximité de la construction principale,
- Elles ne doivent pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôte),
- Leur hauteur ne doit pas dépasser 7 mètres,
- Elles doivent être traitées avec le même soin que la construction principale et en harmonie avec elle (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes).

Les prescriptions relatives aux annexes des habitations existantes sont les mêmes en zone N.

C.4.1.3 Les implantations et volumétries

Ces dispositions du règlement cherchent à favoriser le développement des sites d'exploitation tout en recherchant leur bonne intégration paysagère.
Le règlement précise également que, sauf exceptions, les constructions, extensions, annexes et installations devront être implantées :

- Vis-à-vis des routes départementales, les règles sont les mêmes que pour le reste du territoire communautaire.
- En dehors des espaces urbanisés : en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) des autres, ou à la limite qui s'y susbtitue,

Il s'agit ainsi de limiter la consommation de l'espace, tout en limitant les possibilités de conflits de voisinage.

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

Dispositions	Contenu du règlement	Justifications	Exceptions
Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Cf. Prescriptions applicables à tout le territoire (Titre 2 – 3) pour les distances vis-à-vis des voiries départementales. En dehors des espaces urbanisés: - En alignement ou en retrait minimum de 5 mètres de la limite de l'emprise publique (existante ou à créer) des autres voies, ou à la limite qui s'y substitue.	- Tenir compte des directives départementales en marquant la différence entre les espaces urbanisés ou non, - Ne pas contraindre le développement des exploitations agricoles, - Assurer une cohérence de l'implantation de l'habitat diffus.	Les nouvelles constructions, extensions, annexes et installations pourront être implantées à l'alignement du bâti existant sur l'unité foncière concernée par le projet ou sur les voisines.
Hauteur	Constructions entrant dans les destinations « exploitation agricole et forestière », « autres activités des secteurs primaires, secondaires et tertiaires » et sous destinations « équipements sportifs » et «commerce de gros »: 12 mètres max, pouvant aller jusqu'à 15m pour des raisons techniques. (6m max en secteur (*)). Constructions ayant un usage d'habitation : R+1+C max (10 mètres max) et 7 mètres pour leurs annexes	- Assurer une cohérence avec les hauteurs des constructions existantes, - Tenir compte des enjeux paysagers et de la géomorphologie du territoire, - Prévoir des hauteurs adaptées aux destinations et sous-destinations des constructions autorisées.	Adaptation au relief du terrain, prise en compte de la hauteur des constructions voisines, contraintes techniques ou fonctionnelles, etc.

C.4.1.4 Les règles sur la qualité architecturale et paysagère

A travers ces dispositions, les deux objectifs poursuivis sont les suivants : préserver le patrimoine bâti rural et veiller à l'inscription paysagère des bâtiments agricoles. Le règlement prévoit donc des dispositions différentes en fonction des types de constructions autorisées.

Ainsi, pour les constructions nouvelles entrant dans les sous-destinations « Exploitation agricole », « Exploitation forestière », «Autres activités des services primaires », «équipements sportifs », les dispositions réglementaires insistent sur la nécessité de fractionner tout bâtiment de plus de 30 mètres afin de veiller à sa bonne intégration dans le paysage.

Il s'agit, ainsi, de tenir compte des enjeux paysagers repérés lors de la phase de zonage du territoire (*cf. méthodologie utilisée pour définir la zone A - paragraphe C.5.1.1*), tout en prenant en compte la composante agricole du territoire et les enjeux mis en évidence lors de la concertation avec le monde agricole (*cf. paragraphe C.4.1.1.6*).

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

C.4.2 Les STECAL de la zone A

NB : pour la localisation géographique, la description précise de chaque STECAL, les motifs de délimitation, la hauteur, l'implantation des constructions et la densité, se référer à l'annexe 5.2.3 du dossier de PLUi.

En vertu de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, «*le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées [STECAL] dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions [...]

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.»

2 types de STECAL différent a été mis en place en zone agricole sur le territoire communautaire.

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

La zone naturelle et forestière regroupe les secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, et soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Ainsi, en raison de certaines spécificités du territoire, les zones naturelles et forestières comportent 8 types de secteurs :

Secteurs et sous-secteurs	Zones naturelles et forestières	Commune(s) concernée(s)
N	Secteurs dits naturels «stricts» à protéger	Toutes
Nep	Sites d'équipements publics et / ou d'intérêt collectif isolés sur le territoire	Langogne
Nl	Sites dédiés aux activités de loisirs (STECAL)	Langogne, Naussac-Fontanes
Nj	Secteurs correspondant à des jardins, au sein des bourgs et hameaux	Cheylard-L'Eveque, Langogne, Rocles, Saint-Bonnet-Laval
Nh	Secteurs à vocation d'habitat présentant un tissu urbain moins important que les bourgs et villages / hameaux principaux (STECAL)	Langogne
Nt	Secteurs à vocation touristique situés en dehors des bourgs et hameaux (STECAL)	Chastanier, Langogne, Rocles, Saint-Bonnet-Laval
Nx	Sites d'activités économiques isolées situés en dehors des bourgs et hameaux (STECAL)	Auroux, Luc, Saint-Bonnet-Laval et Saint-Flour-de-Mercoire
Nenr	Secteurs dédiés aux énergies renouvelables (STECAL)	Auroux, Langogne

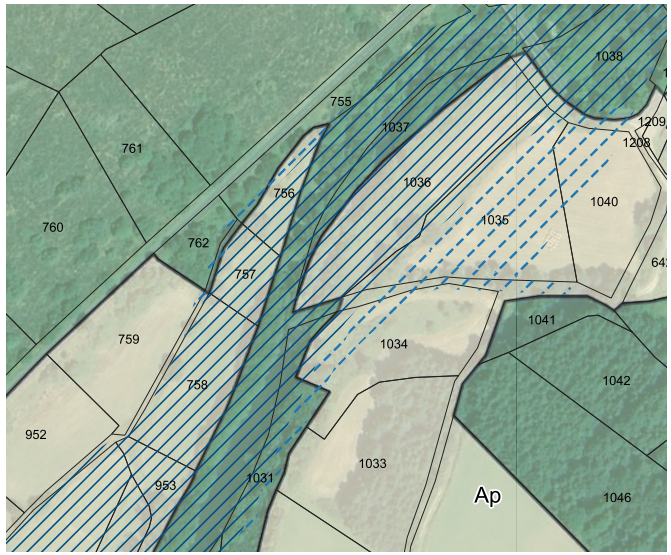
C.5.1 La zone N «stricte»

C.5.1.1 Les motifs de délimitation

Dans le cadre du tracé de la zone N, les éléments ci-dessous ont été pris en considération :

Les cours d'eau et la ripisylve qui les accompagne

Une bande de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau a été classée en zone N de façon à protéger le réseau hydrographique et la ripisylve du territoire.



Exemple de zone N mise en place au droit du réseau hydrographique

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

Ce traitement « automatique » a été ajusté de façon à prendre en compte d'autres composantes du territoire et, notamment, le bâti existant. Les cours d'eau traversant les centres-bourgs n'ont pas, par exemple, étaient systématiquement classés en zone N. De même, l'espace tampon de 10 mètres a pu être réduit ou élargi pour tenir compte des bâtiments existants situés à environ 10 mètres du cours d'eau afin qu'ils ne soient classés que dans une zone (et non à cheval entre la zone N et une autre zone).

L'occupation du sol

La zone naturelle s'appuie essentiellement sur les espaces non cultivés à caractère naturel. Sur la base de la photographie aérienne et des données de l'IGN sur la couverture végétale du territoire, la zone N a été tracée de façon à englober :

- Les boisements, quels que soient leur type (feuillus, conifère, etc.),
- Les forêts ouvertes : cette donnée a été vérifiée grâce aux photographies aériennes et aux connaissances des élus,
- Les autres formations végétales à caractère naturel (landes ligneuses, etc.),

Par la création de secteurs N, en complément du secteur Ap, il s'agit d'assurer à ces espaces naturels une protection suffisante pour garantir leur pérennité. L'activité agricole n'y est pas remise en cause. Seule la réalisation de nouveaux bâtiments n'est pas autorisée (hors exceptions), c'est le cas notamment des abords des ruisseaux, des zones humides, etc..

Exemple de forêt ouverte classée en zone N

Exemple d' « autre formation végétale » classée en zone N

Le classement en zone N est en cohérence avec les orientations du PADD.

C.5.1.2 Les usages des sols et la destination des constructions

Comme indiqué dans le Code de l'urbanisme, peuvent être autorisées en zone naturelle et forestière (article R151-25) :
«*1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;*
2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Le PLUi, à travers ces dispositions, met en oeuvre de manière générale le principe

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

de l'inconstructibilité, sauf pour l'évolution de l'existant (extensions, annexes, changements de destination).

Le tableau suivant synthétise :
X : Les occupations et utilisations du sols interdites
V : Les occupations et utilisations du sols autorisées
V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

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

Habitation	
Logement	V*
• *Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme,* • *L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve que l'emprise au sol de la ou des extensions successives – dont ceux créés par changement de destination –(hors aménagements de type piscines, terrasses) n'excède pas :* ▪ *100 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m² d'emprise au sol ;* ▪ *50 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m² ;* ▪ *30 % de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extension inclues).* *L'appréciation de l'emprise au sol de la construction principale se fait à la date d'approbation du PLUi ou à la date du changement de destination.* • *Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois à compter de la date d'approbation du PLUi, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes (sauf pour les installations de production d'énergie renouvelable pour de l'autoconsommation) :* *o Être situé à proximité de la construction principale,* *o Avoir une emprise au sol de moins de 50 m² (hors bassins et piscines) pour la somme des annexes autorisées,* *o De ne pas occasionner la création d'une nouvelle résidence principale ou secondaire (hors chambre d'hôte).*	
Hébergement	X
Commerces et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	V*
Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme, sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.	
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	V*
** Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme.*	
Autres hébergements touristiques	V*
Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme	
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacle	X
Equipements sportifs	X
Lieu de culte	X
Autres équipements recevant du public	X

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

	N
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	
Industrie	V*
** Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme, à condition :* *- qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,* *- que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,* *- qu'ils s'effectuent sur un bâtiment déjà desservi par les réseaux*	
Entrepôt	V*
** Pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme, à condition :* *- qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,* *- que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat,* *- qu'ils s'effectuent sur un bâtiment déjà desservi par les réseaux*	
Bureau	X
Centre de congrès et d'exploitation	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	V*
** Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation viticole, maraichère et arboricole, à condition que cela n'entraîne pas de gêne à la sécurité publique. Ces constructions et installations devront être situées, de manière privilégiée, à proximité des voies publiques.*	
Exploitation forestière	V

C.5.1.3 Les implantations et volumétries

Ces dispositions réglementaires cherchent à encadrer les implantations dans les milieux naturels, notamment afin de préserver la qualité paysagère du site et garantir la sécurité des usagers de la route et la visibilité par rapport à la voirie. Ainsi, les règles d'implantation sont les mêmes que celles de la zone A, tout comme les règles de hauteurs des constructions ayant un usage d'habitation, et de leurs annexes.

C.4.1.4 Les règles sur la qualité architecturale et paysagère

Comme pour la zone A, ces dispositions visent à la préservation du patrimoine bâti rural et à la protection de la qualité paysagère. Ainsi, le règlement précise les dispositions à respecter en termes de traitement des toitures, façades et menuiseries pour l'ensemble des destinations et sous-destinations, sauf constructions et installations entrant dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

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

C.5.2 Les sous-secteurs de la zone N : Nep et Nj

C.5.2.1 Les secteurs Nep

C.5.2.1.1 Les motifs de délimitation

La Communauté de Communes a souhaité mettre en place des secteurs spécifiquement dédiés à l'accueil d'équipements (équipements d'intérêt collectif et services publics).

Si des secteurs Uep ont été mis en place lorsque ces équipements étaient intégrés à l'enveloppe urbaine ou situés en continuité de celle-ci (*cf. paragraphe C.2.2*), les secteurs Nep correspondent à des équipements (d'intérêt collectifs et services publics) existants mais situés en dehors des espaces urbanisés.

Ainsi, 2 secteurs Nep ont été mis en place sur le territoire communautaire :

→ Langogne, secteur de la station d'épuration.
→ Langogne : le secteur Nep englobe la déchèterie située sur la commune

C.5.2.1.2 Les usages des sols et la destination des constructions

Au-delà des constructions, installations et aménagements autorisés dans les prescriptions applicables à l'ensemble du territoire, seuls les « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sont autorisés. Ainsi, le secteur Nep a essentiellement une fonction d'affichage, en termes de zonage, dans la mesure où ce type d'installations et constructions est autorisé sur l'ensemble du territoire.

C.5.2.1.3 Les règles de hauteur, implantation et densité

Les seules nouvelles constructions autorisées en secteurs Nep sont celles entrant dans la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ». Ainsi, comme sur l'ensemble du territoire, le règlement du secteur Nep prévoit une certaine souplesse des dispositions, sous couvert, bien entendu, d'une implantation du bâti garantissant la sécurité des usagers et la bonne visibilité depuis les voies de circulations.
Ainsi, la hauteur, l'implantation et la densité ne sont pas réglementées en secteurs Nep du fait de la nature des constructions autorisées.

C.5.2.2 Les secteurs Nj

C.5.2.2.1 Les motifs de délimitation

La Communauté de Communes a choisi d'instaurer 8 espaces classés en secteur Nj spécifiquement dédiés aux jardins au sein des bourgs et hameaux du territoire communautaire. Précisons que l'ensemble de ces jardins (ou groupes de jardins) sont existants et participent à qualifier les ensembles bâtis qu'ils accompagnent, d'où leur caractère exceptionnel.

La mise en place de secteurs Nj répond à plusieurs objectifs du PADD dont : « *10.1 - Préserver le patrimoine architectural et le patrimoine paysager du territoire (bourgs et villages de caractère, vallées, coteaux et lignes de crête) :*

* *Protéger le patrimoine typique du Haut Allier à l'instar des centres historiques en maintenant une trame urbaine cohérente ;*
* *Préserver les centres anciens en conservant l'architecture traditionnelle ;*
* *Valoriser et protéger les bourgs et les villages remarquables de par leur cohérence architecturale et de par le caractère des formes urbaines historiques héritées, (exemple :*

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

bourg rue de Luc, façades Sud de Fontanes, coupures vertes, espaces publics de qualité…)

C.5.2.2.2 Les usages des sols et la destination des constructions

Les secteurs Nj ont pour objectif la valorisation d'espaces de jardins existants participant à la qualité paysagère du tissu urbain du territoire. Aussi les constructions et installations autorisées y sont limitées et ont essentiellement pour vocation de valoriser l'existant, tout en permettant le maintien de la vocation « jardin » observée.

Le tableau suivant synthétise :
X : Les occupations et utilisations du sols interdites
V : Les occupations et utilisations du sols autorisées
V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

	Nj
Habitation	
Logement	V*
** Uniquement pour les abris de jardin, ne pouvant dépasser 6m² d'emprise au sol, sous réserve d'une intégration paysagère.*	
Hébergement	X
Commerces et activités de services	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacle	X
Equipements sportifs	X
Lieu de culte	X
Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exploitation	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	X
Exploitation forestière	X

C.5.2.2.3 Les règles de hauteur, implantation et densité

Le règlement du secteur Nj prévoit les dispositions suivantes :

- Hauteur : 3 mètres max.
- Implantation des constructions : Implantation des constructions. Il s'agit des mêmes règles que pour le reste de la zone N. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (au sein ou en dehors des espaces urbanisés), de la hiérarchie de la voirie, etc.
- Densité : l'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas dépasser 9m².

Le règlement écrit précise aussi que « *les abris de jardin devront de préférence être construits à partir de matériaux renouvelables (bois par exemple)*. » (article N.4.3)

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

C.5.3 Les STECAL de la zone N

NB : pour la localisation géopraphique, la description précise de chaque STECAL, les motifs de délimitation, la hauteur, l'implantation des cosntructions et la densité, se référer à l'annexe 5.2.3 du dossier de PLUi.

En vertu de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, «*le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées [STECAL] dans lesquels peuvent être autorisés :*

1° Des constructions [...]
Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.»

5 types de STECAL différents ont été mis en place en zone naturelle et forestière sur le territoire communautaire.

C.5.3.1 Les usages des sols et la destination des constructions des différents STECAL

Le tableau de la page suivante synthétise:
X : Les occupations et utilisations du sols interdites
V : Les occupations et utilisations du sols autorisées
V* : Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions. La ou les condition(s) sont précisées pour chaque destination concernée par cette disposition dans la suite du règlement.

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

	Nh	Nt	Nx	Nl	Nm
Habitation					
Logement	V	V*	V*	X	X
** En secteur Nt, Mêmes conditions qu'en zone N (pour les bâtiments identifiés au titre du L151-11 2° du CU et pour les extensions et annexes des constructions ayant un usage d'habitat).* *En secteur Nt : Les constructions neuves sont autorisées sous réserve d'être liés à une activité touristique ou de gardiennage ou de gestion du site.* ** En secteur Nx Les logements de fonction sont autorisés dans la mesure où ils sont intégrés dans le volume du bâtiment d'activités et que la surface plancher dédiée au logement de fonction n'excède pas 1/3 de la surface plancher totale et ne dépasse pas 80 m².*					
Hébergement	X	X	X	X	X
Commerces et activités de services					
Artisanat et commerce de détail	V*	V*	V	X	X
**En Nh, sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.* **En Nt, pour les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.*					
Restauration	X	V	X	V	X
Commerce de gros	X	X	V	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V*	V	V	X	X
** En Nh, sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.*					
Hôtels	V	V	X	X	X
Autres hébergements touristiques	V	V	X	X	X
Cinéma	X	X	X	X	X
Equipements d'intérêt collectifs et services publics					
Locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V*	V*	V*	V*	V*
** Pour les projets photovoltaïques s'ils respectent les conditions définies par la réglementation en vigueur, garantissant l'absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément au décret du 29 décembre 2023.*					
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacle	X	V*	X	X	X
**En secteur Nt : à condition d'être liés aux activités touristiques.*					
Equipements sportifs	V	V*	X	V	X
**En secteur Nt : sous réserve d'être liés aux activités touristiques (y compris abris à chevaux).*					
Lieux de culte	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X

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

Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires					
Industrie	V*	X	V	X	X
** Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.*					
Entrepôt	V*	X	V	X	X
** Sous réserve que l'activité ne génère pas de nuisances incompatibles avec l'habitat.*					
Bureau	X	X	V	X	X
Centre de congrès et d'exploitation	X	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X	X
Exploitation agricole et forestière					
Exploitation agricole	X	X	V	X	X
Exploitation forestière	X	X	V	X	X

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

C.6.1 Les dispositions relatives aux 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.

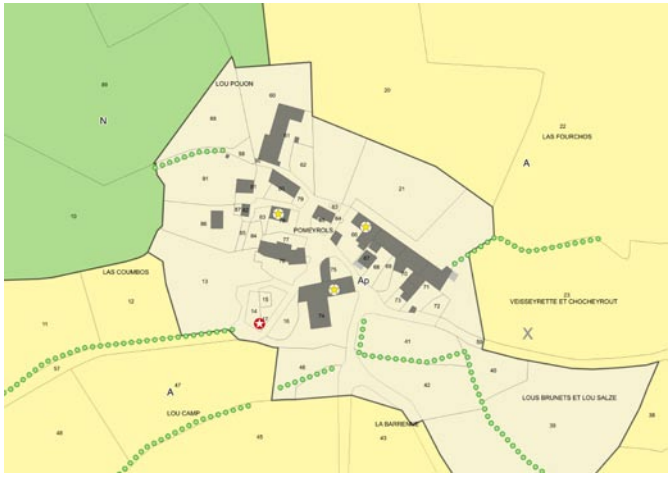
Envoyé en préfecture le 04/06/2025
Reçu en préfecture le 04/06/2025
Publié le 10/06/2025
ID : 048-200006930-20250514-2025_033B-AU

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
Total	**40**

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.

Rocles - Les Thorts

Naussac-Fontanes - Pomeyrols



Luc - Chaniaux

Saint-Bonnet-Laval - Le Monteil

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

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

C.6.2 Les dispositions relatives au patrimoine bâti et paysager (art. 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

Langogne

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

Eléments de patrimoine repérés	Prescriptions retenues pour assurer la protection du patrimoine
PATRIMOINE BÂTI	« *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.* *Le traitement des abords des éléments identifiés ne doit pas porter atteinte à la qualité de ces derniers, ou empêcher leur valorisation.* *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.* *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.* *Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés.* *Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :* • *Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments ;* • *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 ;* • *Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du ou des bâtiments ;* • *Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du ou des bâtiments ;* • *Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.* »
PETIT PATRIMOINE	« *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.* *Le traitement des abords des éléments identifiés ne doit pas porter atteinte à la qualité de ces derniers, ou empêcher leur valorisation.* *Ces éléments bâtis particuliers doivent être conservés, restaurés ou le cas échéant, reconstruits à l'identique.* »
VOIES ET CHEMINS	« *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.* »

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

C.6.3 Les dispositions relatives au patrimoine environnemental (L151-23)

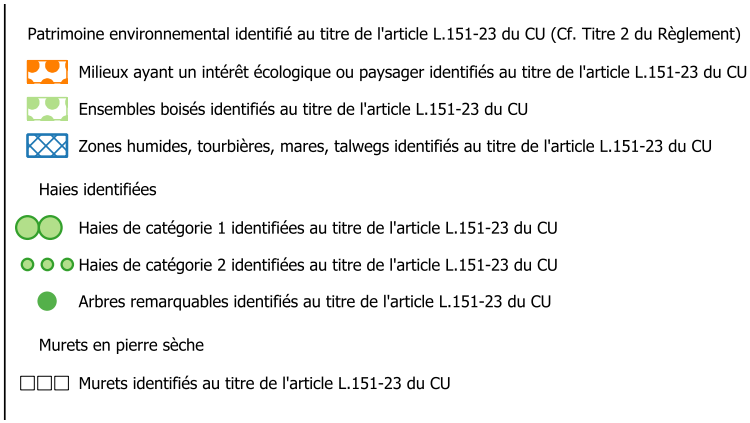
Les milieux et espaces constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB) sont présentés et décrits dans l'état initial de l'environnement (*cf. Partie A.5 - Tome 3 du rapport de présentation*). Par ailleurs, dans le cadre de l'évaluation environnementale, et afin d'évaluer les incidences potentielles de 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 protéger 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-Compensen» mises en place dans le cadre de l'élaboration du PLUi (*cf. Tome 5 du rapport de présentation*).



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

Eléments de patrimoine repérés	Prescriptions retenues pour assurer la protection du patrimoine
HAIES	« *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.* *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.* *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 visibilités d'accès ou de carrefour.* *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.* *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 règlementaire N°5.2.2 au règlement : Préconisations pour les nouvelles plantations).* »
ARBRES REMARQUABLES	« *Sauf nécessité liée à la sécurité, tout abattage est interdit.* *En cas d'impossibilité de préservation des arbres remarquables, toute suppression devra être compensée, à hauteur de 2 nouveaux arbres.* *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 règlementaire N°5.2.2 au règlement : Préconisations pour les nouvelles plantations).* »
ENSEMBLES BOISÉS	« *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.* *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.* *En cas de plantations donnant sur un réseau routier, elles ne doivent pas entraver la sécurité liée à son usage, notamment en obstruant les visibilités d'accès ou de carrefour.* *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 :* • *Si taux de déboisement est inférieur à 70%, le reboisement à partir d'essences locales est à favoriser.* • *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.* *C'est-à-dire que dans tous les cas de figure, le taux de boisement résiduel est de 30%.* *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.* »

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

Eléments de patrimoine repérés	Prescriptions retenues pour assurer la protection du patrimoine
ZONES HUMIDES, MARES, TALWEGS, ETC.	« *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.* »
MURETS EN PIERRE SÈCHE	« *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.* »
MILIEUX AYANT UN INTÉRET ÉCOLOGIQUE OU PAYSAGER	« *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.*»

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

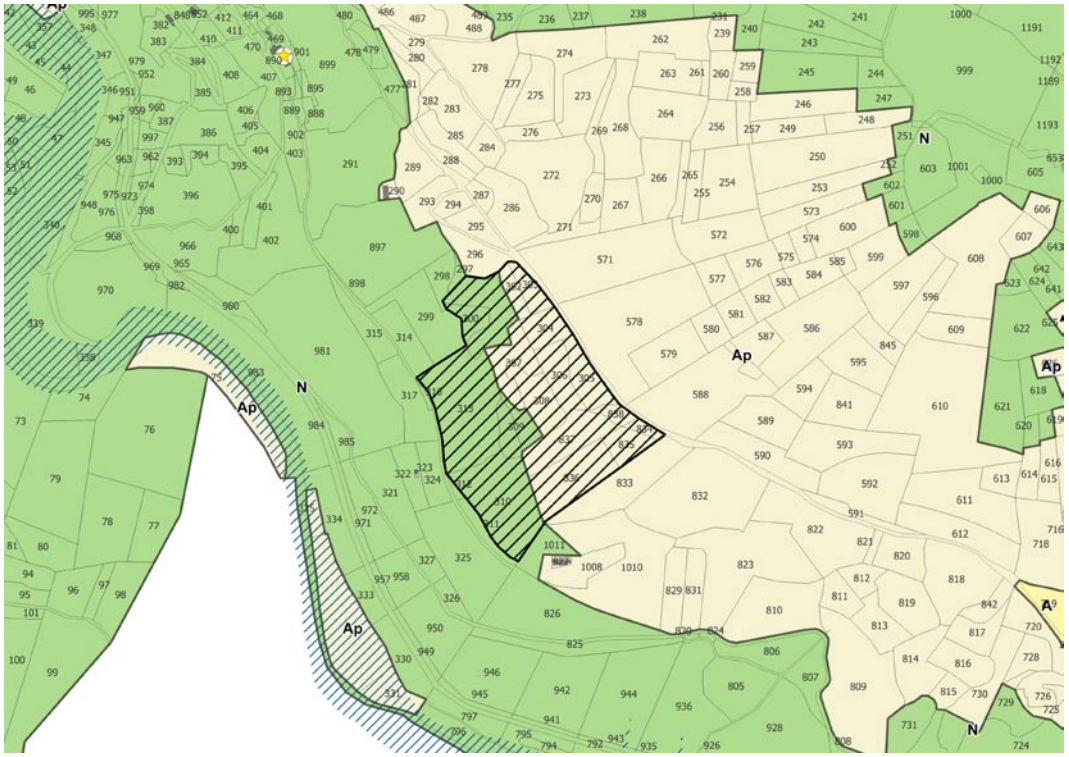
C.6.4 Les dispositions relatives au secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (art. R151-34 du CU)

C.6.4.1 Secteurs identifiés et prescriptions réglementaires

L'article R151-34 du Code de l'Urbanisme précise que les documents graphiques du règlement du PLUi peuvent faire apparaître, dans les zones U, AU, A et N, s'il y a lieu: « *les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources sont autorisées* ».

Ainsi, la Communauté de Communes a choisi de faire figurer cette trame sur un périmètre correspondant à :

- La carrière située entre Montgros et Montauroux sur la Commune de Saint-Bonnet-Laval



Hâchuré en noir le secteur identifié au titre du R151-34 du CU (Commune de Saint-Bonnet-Laval)

L'article 6.8 (section 6) du titre 2 du règlement du PLUi, intitulé « Mise en valeur des ressources naturelles », reprend l'article R151-34 du CU et précise que « *au droit des secteurs identifiés, au titre de l'article R151-34 du CU, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées (ex : carrière)*.»

Il s'agit ainsi d'encadrer ces activités grâce à un règlement adapté, et de participer, de cette façon, à la valorisation des ressources du territoire. Cette trame englobe une superficie totale de 7,34 ha, soit 0,026% du territoire communautaire.

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

C.6.5 Les emplacements réservés

Les emplacements réservés identifiés dans le PLUi permettent aux collectivités de programmer des équipements d'intérêt général sur des sites/espaces dont elles n'ont pas, à ce jour, la maîtrise foncière.

Les emplacements réservés mis en place dans le cadre du PLUi répondent à plusieurs objectifs affichés dans le PADD dont, par exemple, l'objectif n°14.3 « *Définir et structurer les modes de déplacement doux pour un usage à la fois quotidien et de loisirs* ».

Au total 78 emplacements réservés ont été délimités. 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).

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

Commune	N°	Objet de l'ER	S	Bénéficiaire
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	Elargissement de voirie	2 232	Commune
Auroux	6	Elargissement 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	Elargissement de la RD 26 entre PK 0 et PK 05	746	Commune
Langogne	3	Elargissement 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	Elargissement de la voie communale 26	2 244	Commune
Langogne	7	Elargissement de la rue Henri Guignon	111	Commune
Langogne	8	Aménagement du carrefour rue Pierre Grasset / rue du boulodrome	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	Elargissement 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	Elargissement de la rue de Beauregard	207	Commune
Langogne	15	Aménagement du carrefour Rue de Beauregard / 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	Elargissement 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	Elargissement rue des Tuileries	1 054	Commune
Langogne	23	Elargissement de la voie route de Brugeyrolles et aménagement du carrefour avec la route des Choisinets	148	Commune

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

Commune	N°	Objet de l'ER	Surface (m²)	Bénéficiaire
Langogne	24	Elargissement de la voie route de Brugeyrolles et aménagement du carrefour avec la route des Choisinets	706	Commune
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

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

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 pietonnier (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

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

C.6.6 Les secteurs identifiés au titre des articles L151-10 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 – recomposition 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.* »

C.6.7 Les Espaces Boisés Classés

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».

Indépendamment du PLUi, plusieurs outils permettent de protéger les espaces forestiers du territoire en instituant un contrôle des défrichements et en imposant d'éventuelles mesures de compensation. Il est notamment possible de citer : les articles L341-3, L341-6, L342-1 du Code forestier,

Ainsi, la présence d'un ou plusieurs enjeux peut amener à refuser l'autorisation de défrichement:
- Le maintien de terres sur les zones pentues,
- La préservation de la qualité des eaux et des zones humides,
- La lutte contre l'érosion,
- L'équilibre biologique d'une région ou d'un territoire présentant un intérêt remarquable.

Au regard de ces éléments, la collectivité a choisi de maintenir en EBC (depuis le PLUi existant) quatre espaces boisés présentant un intérêt en raison de leur qualité paysagère. Ce critère ne fait, en effet, pas partie des motifs pouvant amener à refuser une autorisation de défrichement.
Une analyse au cas par cas a été réalisée, grâce aux connaissances des élus notamment, et les espaces suivants ont été retenus :
- L'espace boisé classé du Bois de Naussac, d'une superficie de 1,44 ha (Naussac-Fontanes),
- L'espace boisé classé de Faveyrolles, d'une superficie de 0,12 ha (Naussac-Fontanes),
- L'espace boisé classé du domaine de Barres, d'une superficie de 1,74 ha (Langogne),
- L'espace boisé classé du Parc de la Vigerie d'une superficie de 1,05 ha (Langogne).

Ainsi, 4,35 ha, soit 0,02% du territoire communautaire, ont été classés en EBC.
Cette identification s'inscriten accord avec l'orientation 10.1 du PADD : «Préserver le patrimoine architectural et le patrimoine paysager du territoire (bourgs et villages de caractères, vallées, lignes de crêtes, etc.)».

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

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

D- BILAN CHIFFRÉ DU PLUI

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

Le tableau ci-contre présente les données suivantes :

- Les surfaces d'assiettes des zones. Dans ces surfaces sont notamment inclus les surfaces de voiries existantes intégrées dans la zone, les espaces publics et les jardins publics ou privatifs.
- Les espaces libres bruts pondérés qui comprennent les espaces dédiés aux constructions ainsi que ceux dédiés aux aménagements et équipements de la zone. Cette surface brute a été pondérée par la rétention foncière estimée au cas par cas - *cf. paragraphe D.1.1.2.2 du présent document.*
- Les espaces libres nets pondérés qui comprennent les espaces dédiés aux constructions, déduction faites des aménagements et équipements de zone (surfaces issues du scénario d'aménagement projeté: déduction de 25%, le cas échéant, pour la réalisation de la voirie et autres aménagements. Un pourcentage plus important a pu être appliqué, au cas par cas, de façon à tenir compte des contraintes du site concerné, et notamment de la topographie). Il s'agit, ainsi, de prendre en considération la surface réellement dédiée à la vocation du secteur.

Dans la suite du présent document, une analyse des surfaces par vocation est proposée afin d'offrir une vision plus précise et concrète des surfaces dédiées à chacune d'entre elles (habitat/mixte, économie, tourisme, agriculture, etc.).

PLUi CCHAM	Superficies en ha		Espaces libres brutes pondérées		Espaces libres mobilisables	
	ha	%	ha	%	ha	%
Ua	131,79	0,47%	2,36	0,008%	2,14	0,008%
Ub	108,81	0,38%	9,62	0,034%	8,59	0,030%
Ub1	115,61	0,41%	7,15	0,025%	5,87	0,021%
Ub*	0,23	0,001%	0,15	0,001%	0,15	0,001%
Uep	15,66	0,055%				
Ues	7,32	0,026%				
Uhe	2,30	0,008%				
Ut	34,46	0,12%	8,64	0,031%	8,64	0,031%
Uv	0,49	0,00%				
Ux1	4,80	0,02%	2,53	0,009%	1,89	0,007%
Ux2	43,80	0,15%				
Ux3	4,82	0,02%	0,38	0,001%	0,37	0,001%
Ux4	10,96	0,04%	0,15	0,001%	0,11	0,0004%
Total zones urbaines	481,06	1,70%	30,97	0,110%	27,77	0,098%
1AU	12,27	0,04%	8,69	0,031%	6,45	0,023%
1AUutn	1,59	0,01%	1,59	0,006%	1,59	0,006%
1AUx1	4,44	0,02%	4,44	0,016%	3,33	0,012%
1AUx3	2,99	0,01%	2,91	0,010%	2,18	0,008%
2AUx	3,99	0,014%	3,99	0,014%	0,00	0,000%
Total zones AU	25,28	0,09%	21,61	0,076%	13,55	0,048%
A	5 748,15	20,33%				
Ah	0,73	0,00%				
Ap	4 084,78	14,44%				
At	1,47	0,01%				
Total zones agricoles	9 835,13	34,78%	0,00	0,000%	0,00	0,000%
N	17 896,76	63,28%				
Nenr	13,06	0,05%				
Nep	1,85	0,01%				
Nh	1,18	0,004%	0,10	0,0004%	0,09	0,0003%
Nj	4,65	0,02%				
Nl	7,02	0,02%				
Nt	12,45	0,044%				
Nx	1,57	0,006%				
Total zones naturelles	17 938,54	63,43%	0,10	0,0004%	0,09	0,0003%
TOTAL TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE	28 280	100%	52,68	0,19%	41,41	0,15%

Récapitulatif des zones du projet de PLUi. (les surfaces libres englobent les espaces en densification et en extension de l'urbanisation. Elles ne peuvent donc pas être utilisées pour analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers programmée.

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

A cette analyse des surfaces des différentes zones et secteurs du PLUi dans son ensemble, s'ajoute celle des évolutions entre l'ancien document d'urbanisme et le zonage du PLUi.

Pour cela, un bilan des surfaces du PLUi pour les communes (ou anciennes communes) concernées a été réalisé - *cf. tableau ci-contre.*

Cette comparaison permet, en complément de l'analyse des surfaces du PLUi par vocation, de souligner la volonté de la collectivité en termes de préservation de l'outil agricole, de réduction de la consommation de l'espace et de protection de l'environnement.

PLUi CCHAM	Superficies en ha		Espaces libres brutes pondérées		Espaces libres mobilisables	
	ha	%	ha	%	ha	%
Ua	93,19	0,44%	1,62	0,008%	1,44	0,007%
Ub	88,87	0,42%	8,58	0,041%	7,65	0,037%
Ub1	115,61	0,55%	7,15	0,034%	5,87	0,028%
Ub*	0,23	0,001%	0,15	0,001%	0,15	0,001%
Uep	14,56	0,070%				
Ues	0,00	0,000%				
Uhe	2,30	0,011%				
Ut	31,34	0,15%	6,54	0,031%	6,54	0,031%
Uv	0,49	0,00%				
Ux1	4,80	0,02%	2,53	0,012%	1,89	0,009%
Ux2	43,80	0,21%				
Ux3	4,82	0,02%	0,38	0,002%	0,37	0,002%
Ux4	4,53	0,02%	0,15	0,001%	0,11	0,0005%
Total zones urbaines	404,53	1,93%	27,09	0,129%	24,03	0,115%
1AU	10,41	0,05%	7,05	0,034%	5,25	0,025%
1AUutn	1,59	0,01%	1,59	0,008%	1,59	0,008%
1AUx1	4,44	0,02%	4,44	0,021%	3,33	0,016%
1AUx3	2,99	0,01%	2,91	0,014%	2,18	0,010%
2AUx	3,99	0,019%	3,99	0,019%	0,00	0,000%
Total zones AU	23,42	0,11%	19,97	0,095%	12,35	0,059%
A	3 665,35	17,50%				
Ah	0,73	0,00%				
Ap	2 924,84	13,96%				
At	1,47	0,01%				
Total zones agricoles	6 592,39	31,47%	0,00	0,000%	0,00	0,000%
N	13 886,10	66,29%				
Nenr	13,06	0,06%				
Nep	1,85	0,01%				
Nh	1,18	0,006%	0,10	0,0005%	0,09	0,0004%
Nj	4,59	0,02%				
Nl	7,02	0,03%				
Nt	10,48	0,050%				
Nx	1,37	0,007%				
Total zones naturelles	13 925,66	66,48%	0,10	0,0005%	0,09	0,0004%
TOTAL TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE	20 946	100%	47,15	0,23%	36,47	0,17%

Récapitulatif des zones du projet de PLUi : bilan partiel ne comprenant que les surfaces des communes qui étaient couvertes par un document d'urbanisme avant la réalisation du PLUi (Auroux, Chastanier, Cheylard-L'Eveque, Langogne, Luc, Naussac-Fontanes, Rocles, Saint-Flour-de-Mercoire)

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

D.1.1 Bilan des zones et secteurs à vocation d'habitat

D.1.1.1 Bilan global en termes de surfaces

Les secteurs mixtes à vocation d'habitat du PLUi sont les secteurs Ua, Ub (Ub* et Ub1), Uv, 1AU , Nh et Ah. Ils représentent une superficie totale de 371,11 ha, soit 1,31% du territoire communautaire et englobent 28,07 ha d'espaces libres bruts pondérés à vocation mixte/habitat, soit 0,10% du territoire intercommunal.

Secteurs PLUi	Assiette globale (en ha)	Espaces libres * (en ha)
Ua	131,79	2,36
Ub / Ub*/ Ub1	224,66	16,92
Uv	0,49	-
1AU	12,27	8,69
Nh	1,18	0,1
Ah	0,72	-
TOTAL	371,11	28.07

** Surfaces brutes pondérées par la rétention foncière appliquée au cas par cas - cf. paragraphe D.1.1.2.2 du présent document. Ces surfaces englobent les espaces en densification et en extension de l'urbanisation. Elles ne peuvent donc pas être utilisées pour analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et*

Sur les 28,07 ha libres de constructions : 19,96 ha (71,11%) sont situés en densification, et 8,11 ha (28,89%) en extension.

Il convient également de noter que, en raison de la mixité des fonctions autorisées en secteurs Ua, Ub (Ub*) et 1AU certaines parcelles sont susceptibles d'accueillir des activités ou équipements car elles sont situées en continuité d'entreprises existantes / d'équipements.
A ce titre, il convient de rappeler que la mixité des fonctions autorisées par le règlement en secteurs Ua, Ub et 1AU a pour objectif de renforcer la centralité et l'attractivité des bourgs et principaux villages, à la condition que les activités accueillies soient compatibles avec le voisinage des lieux habités.

De la même façon, le projet de PLUi prévoit un phasage du développement urbain du territoire du Haut Allier grâce à la mise en place de secteurs 2AUx (fermés à l'urbanisation sans modification du PLUi) d'une part et l'intégration de principes de phasage dans certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation *cf. paragraphe B.2.2.1 du présent document*).

Aussi, 2,22 ha ne pourront pas être mobilisés à court terme (phase 2 dans les OAP) et

Communes	Ua	Ub	Ub1	Ub*	1AU	Nh	Total général
Auroux	0,16	0,85			0,74		1,74
Bel-Air-Val-d'Ance	0,27	0,38			1,65		2,29
Chastanier	0,29	0,39					0,68
Cheylard-L'Eveque	0,22	0,20					0,42
Langogne	0,43	1,07	6,04		4,01	0,1	11,65
Luc	0,33	1,44					
Nausac-Fontanes	0,08	1,61	1,12		0,98		3,79
Rocles	0,07	1,16		0,15	0,94		2,32
Saint-Bonnet-Laval	0,47	0,66					1,14
Saint-Flour-de-Mercoire	0,04	1,86			0,38		2,28
Total général	**2,36**	**9,62**	**7,15**	**0,15**	**8,69**	**0,1**	**28,07**

Espaces libres à vocation résidentielle par commune (en hectares) - Bilan du PLUi

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

0,38 ha ne pourront pas être mobilisés sans modification du PLUi (Ap). Ainsi, 25,47 ha sont mobilisables à court terme pour permettre la création de logements.

Les secteurs mixtes à vocation d'habitat correspondent aux anciens secteurs Ua, Ub, 1AU du PLUi du Haut Allier (Auroux, Chastanier, Cheylard-L'Evêque, Langogne, Luc, Naussac-Fontanes, Rocles et Saint-Flour-de-Mercoire).

Ainsi, si on considère uniquement le zonage des communes qui étaient déjà dotées d'un document d'urbanisme, l'assiette des secteurs à vocation mixte habitat est passée de 382,18 ha à 310,70 ha, soit une réduction de 71,48 ha ou - 18,70%.

Cette variation de surfaces s'expliquent essentiellement par :

- Le respect des objectifs de modération de «*la consommation des espaces naturels, agricoles et forestien*» (objectif 10.3 du PADD),
- La concentration des zones à vocation d'habitat sur les principaux bourgs et hameaux, du territoire : *cf. paragraphe C.2.1*.
- La mise en place de secteurs dédiés aux équipements (Uep, Uhe...) autrefois classés en Ua ou Ub

Par ailleurs, la surface totale des secteurs à vocation mixte d'habitat du PLUi est de 371,11 ha (10 communes). Ainsi, malgré l'intégration de 2 communes (Bel-Air-Val-d'Ance et Saint-Bonnet-Laval) jusqu'alors régies par le règlement national d'urbanisme (RNU), l'assiette des secteurs à vocation mixte habitat diminue de 11,07 ha.

De la même façon, pour les communes dotées d'un document d'urbanisme, la superficie brute des espaces libres des secteurs à vocation d'habitat (mixtes préciblés pour des activités inclus) est passée de 75,23 ha à 24,25 ha bruts, soit une réduction de 50,58 ha , soit -67,24%.
Comme précédemment, la superficie des espaces libres augmente légèrement avec l'intégration de 2 communes supplémentaires pour un total de 28,07 ha bruts sont libres (à vocation mixte habitat) dans le PLUi (10 communes).

Ces chiffres soulignent la volonté de la collectivité de limiter la consommation de l'espace, en rationalisant le développement urbain : respect de l'armature urbaine, optimisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine, etc.

Ils doivent néanmoins être nuancés dans la mesure où une partie des zones U à vocation d'habitat de l'ancien document d'urbanisme ont été classés à vocation d'équipement (Uhe, Ues, Uep, Nep) voir par la suite.

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

		Zonage	Assiette de la zone	Espaces libres (surfaces brutes)
Anciens documents d'urbanisme	Auroux	Ua Ub2 Ub3 AUh Nh Nhl Ah	42,19	8,26
	Chastanier	Ua Ub3 AUh Nh Nhl Ah	10,82	0,47
	Cheylard-L'Eveque	Ua Ub3 AUh Nh Nhl Ah	8,17	1,33
	Langogne	Ua Ub1 Ub3 AUh AUhe Auoh AUohn Nh Nhl Nd Ah	183,35	36,54
	Luc	Ua Ub2 Ub3 AUh AUoh Nh Nhl Ah	31,39	5,82
	Naussac-Fontanes	Ua Ub3 AUh AUoh AUohn Nh Nhl Ah	55,19	14,20
	Rocles	Ua Ub3 AUh Nh Nhl Ah	30,29	4,72
	Saint-Flour-de-Mercoire	Ua Ub3 AUh Nh Nhl Ah	20,78	3,89
Projet de PLUi		Ua Ub/Ub1/Ub* 1AU Nh	310,70	24,65
Evolution		Surface	-71,48	-50,58
		%	-18,70%	-67,24%

Evolution des assiettes et des espaces libres à vocation «mixte habitat» entre le document d'urbanisme existant et le PLUi - surfaces en hectares (ici les surfaces libres brutes ont été utilisées afin de pouvoir comparer avec les surfaces brutes des documents en vigueur - cf. pas d'analyse fine des aménagements à prévoir comme dans le PLUi ou de la rétention foncière. Or il convient de comparer des données équivalentes).

***Attention**, les comparaisons qui suivent comparent l'ancien document d'urbanisme (seulement 8 communes).*

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

D.1.1.2 Bilan en termes de « logements potentiels »

Comme cela a été rappelé au paragraphe A.1.1 du présent document, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de communes définis des objectifs de production de logements entre 2025 et 2035.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, la collectivité souhaite, ainsi, se donner les moyens de disposer de 306 logements supplémentaires : 46 issus de la reconquête de l'existant et 260 réalisés à partir de constructions neuves.
Ces chiffres seront utilisés dans la suite du rapport de présentation.

D.1.1.2.1 Bilan des logements potentiels en termes de réinvestisssement du bâti existant

- Reconquête de la vacance

Dans le cadre du PLUi, le territoire a souhaité ré-affirmer sa volonté de lutter contre la vacance. En ce sens, l'objectif 2.1 de son PADD énonce l'orientation suivante : «*Lutte contre la vacance afin de réduire son poids dans le parc de logements total en se fixant un objectif de :*

- *10% de reconquête du parc de logements vacants si le taux est situé entre 5% et 10%*
- *15% de reconquête du parc de logement vacants si le taux est supérieur à 10%*

Il s'agit, ainsi, de maintenir un taux de vacance suffisant pour permettre les parcours résidentiels et la fluidité du marché. Un taux raisonnable a été estimé entre 6 et 7% (Source : 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).

Cet objectif de reconquête a donc été fixé pour chacune des communes à partir due son taux de vacance observé en 2021, afin de tenir compte des disparités locales.

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.

- Transformation de bâtiments existants

Les anciennes remises agricoles ou certains bâtiments en friche peuvent constituer un potentiel de création de logements et donc de densification résidentielle des espaces bâtis, ainsi que de production de logements sans consommation d'espace.

La Communauté de Communes s'est fixée comme objectif de produire 15% des nouveaux logements grâce à la transformation du bâti existant. Cela représente un objectif total de 46 logements créés à partir de bâtiments existants.

Les critères utilisés pour identifier les bâtiments /ensembles bâtis au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme ont été énoncés au paragraphe C.6.1 du présent document. Selon cette méthode d'analyse, 40 bâtiments ou ensembles bâtis ont été repérés comme pouvant changer de destination. A ce sujet, il convient de noter que le PLUi identifie des bâtis et ensembles bâtis au sein de ces périmètres notamment afin de favoriser les projets agritouristiques.
Pour rappel, en zone agricole, les futures autorisations d'urbanisme devront faire l'objet d'un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers

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

(CDPENAF) et ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère des sites concernés (Art. L151-11 1° du Code de l'urbanisme).

Commune	Part de logements à produire par réinvestissement de l'existant			Logements à produire à partir de bâtiments existants		
	Total	*dont reconquête de la vacance*	*dont changement de destination*	Total	*dont reconquête de la vacance*	*dont changement de destination*
Auroux	25%	*10%*	*15%*	7	*3*	*4*
Bel-Air-Val-d'Ance	30%	*15%*	*15%*	14	*10*	*4*
Chastanier	15%	-	*15%*	-	-	-
Cheylard-l'Evêque	25%	*10%*	*15%*	2	*1*	*1*
Langogne	30%	*15%*	*15%*	69	*49*	*20*
Luc	15%	-	*15%*	4	-	*4*
Naussac-Fontanes	25%	*10%*	*15%*	5	*1*	*4*
Rocles	15%	-	*15%*	3	-	*3*
Saint-Bonnet-Laval	15%	-	*15%*	3	-	*3*
Saint-Flour-de-Mercoire	15%	-	*15%*	2	-	*2*
Total	**17%**	*12%*	*15%*	**109**	*63*	*46*

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

D.1.1.2.2 La rétention foncière estimée

La rétention foncière privée désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire. Autrement dit, la rétention foncière se définit par l'absence de mutabilité d'un terrain potentiellement constructible. Elle se traduit par une baisse du flux de ventes de terrains sur le marché foncier local. «Pour un territoire de marché considéré, l'offre foncière potentielle correspond à la totalité des biens existants, soit physiquement accessibles, soit juridiquement urbanisables, soit encore techniquement urbanisables. Quant à l'offre effective, elle correspond, à un moment donné, aux biens disponibles sur le marché» (Halleux, 2005).

Le facteur-clé de la rétention foncière est la vente des terrains non construits entre propriétaires et acquéreurs. La rétention privée est donc repérée à partir de la durée de conservation du terrain non bâti, indépendamment des motivations des propriétaires privés qui l'expliquent.

Dans le cadre du présent projet de PLUi, la rétention foncière estimée correspond au foncier libre de constructions dans le projet de PLUi mais déjà ouvert à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme existants ou situé au sein de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) des communes régies par le Règlement National d'Urbanisme (RNU).

A l'échelle communautaire, 54% des espaces libres bruts ouverts à l'urbanisation dans le document d'urbanisme existants, et situés en densification de la partie actuellement urbanisée des communes régies par le RNU, le sont aussi dans le projet de PLUi (toutes vocations confondues).

Ces chiffres mettent en avant une potentielle rétention foncière sur les secteurs ouverts à l'urbanisation dans le PLUi. On peut considérer que différents facteurs expliquent la non mobilisation de ce foncier :

- Valeur sentimentale accordée au bien par le propriétaire,
- Souhait de perpétuer la succession familiale,
- Valeur financière ou spéculative,
- Contraintes liées aux partages successoraux ou aux propriétés indivises,
- Grande assiette foncière à considérer et nécessitant une opération d'envergure et un portage opérationnel en conséquence,
- Délais de mobilisation des financements par les acquéreurs.

Dans le cadre du présent projet de PLUi, la rétention foncière estimée fait l'objet d'une double approche :

- Pour les secteurs situés en densification: il s'agit de tenir compte d'une éventuelle non mobilisation du foncier dans le cadre de l'estimation du nombre de logements potentiels produits par le PLUi,
- Pour les secteurs en extension : il s'agit de tenir compte d'une éventuelle non mobilisation du foncier dans le cadre de l'estimation du nombre de logements potentiels produits par le PLUi, mais également dans le cadre du calcul de la consommation de l'espace projetée pour les années à venir.

Il est entendu que cette rétention foncière potentielle a uniquement été estimée pour les espaces considérés comme « libres » et potentiellement mobilisables pour accueillir des constructions, installations et autres aménagements. Aussi, elle ne concerne pas les jardins, parkings, espaces publics, etc.

- <u>En densification</u>

A l'échelle communautaire, 28,88 ha sont situés en densification et ont une vocation

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

résidentielle, au sein de l'enveloppe urbaine. Sur ces 28,88 ha, tous étaient déjà classés en zone constructible dans les documents d'urbanisme en vigueur avant l'élaboration du PLUi, ou au sein de la partie actuellement urbanisée des communes régies par le Règlement National d'Urbanisme. Près de 100% des espaces libres situés en densification dans le PLUi étaient constructibles avant l'élaboration du projet communautaire et n'ont, pourtant, fait l'objet d'aucune mobilisation.

Les espaces libres situés en densification ne sont pas comptabilisés en termes de consommation de l'espace. Aussi, une rétention foncière a été prise en compte uniquement sur ceux à vocation résidentielle / mixte, afin d'affiner le calcul du nombre de logements potentiels produits par le PLUi.

La collectivité a donc choisi d'appliquer une rétention foncière de 35% sur les espaces libres situés en densification et sur ceux en extension (uniquement sur le foncier à vocation résidentielle) étant déjà classé constructible au précédent document afin de tenir compte du phénomène de rétention foncière observée dans l'estimation du nombre de lots projetés. Ce taux de rétention théorique reste tout de même près de deux fois moins important que celui observé sur le territoire. De plus, ces espaces libres peuvent difficilement ne pas être inclus dans la zone constructible du PLUi dans la mesure où ils sont essentiellement situés au sein du tissu urbain des principaux bourgs et hameaux du territoire.

- <u>En extension</u>

Si la collectivité bénéficie de davantage de souplesse pour ce qui est des espaces libres en extension du tissu urbain existant retenus, plusieurs éléments la contraignent dans ses choix. Certains critères (capacité des réseaux, contraintes agricoles, enjeux environnementaux, risques, etc.) restreignant, en effet, fortement la marge de manœuvre réelle et préciblant certains espaces libres comme « espaces libres à urbaniser en priorité » bien qu'ils soient déjà ouverts à l'urbanisation dans les documents existants.
A l'échelle communautaire, le projet de PLUi prévoit 9,91 ha bruts en extension de l'urbanisation (vocation résidentielle). Sur ces 9,91 ha, 4,86 ha étaient déjà classés en zones constructibles dans les documents d'urbanisme en vigueur avant l'élaboration du PLUi. Cela représente 49% d'entre eux. De plus, la totalité de ces 4,86 ha sont ouverts à l'urbanisation depuis de 10 ans.

La collectivité a choisi d'appliquer un taux de rétention / non mobilisation de 35% sur les espaces libres à vocation résidentielle situés en extension de l'urbanisation et classés en zone constructible des documents d'urbanisme en vigueur.

Un taux de non mobilisation de 100% a été appliqué sur les secteurs 2AUx dans la mesure où ces derniers ne seront pas ouverts à l'urbanisation sans modification du PLUi.

- <u>Bilan de la rétention foncière appliquée</u>

A l'échelle communautaire (densification et extension), la rétention foncière globale appliquée est de 28% pour les espaces libres.

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

D.1.1.2.3 Bilan des logements potentiels en termes de logements neufs potentiels

Cette estimation est le résultat d'une analyse fine des espaces libres, selon un scénario visant à distinguer les ensembles fonciers prévisiblement urbanisables :

- Soit au coup par coup, souvent dans le cadre d'une densification de l'urbanisation existante (unités foncières libres dont l'urbanisation ne nécessite pas l'aménagement d'espaces communs, et dont la superficie est variable),
- Soit sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (dont l'urbanisation nécessite l'aménagement d'espaces communs, d'où une déduction de 25%, le cas échéant, pour la réalisation de la voirie et autres aménagements. Un pourcentage plus important a pu être appliqué, au cas par cas, de façon à tenir compte des contraintes du site concerné, et notamment de la topographie).

En tenant compte de l'armature du territoire dans le PADD du PLUi, le potentiel d'accueil de nouveaux logements a été estimé en prenant en compte une densité de :

- 12 logements par hectare sur la ville de Langogne,
- 10 logements par hectare sur les bourgs et villages (toutes les autres communes).

Le tableau suivant permet d'analyser le potentiel de production de logements du PLUi sur l'ensemble du territoire, en lien avec les objectifs définis dans le PADD.

Il se lit de la façon suivante :

1. Les surfaces correspondent aux surfaces pondérées brutes (c'est-à-dire après déduction de la rétention foncière (*cf. paragraphe précédent)*.
2. L'analyse des surfaces libres constructibles dans le PLUi révèle un potentiel de 294 nouveaux logements (rétention foncière déduite),
3. L'estimation du nombre de logements possibles selon le PLUi, en densification et en extension)
4. L'objectif théorique de production de nouveaux logements, par commune, déterminé à partir des objectifs d'accueil d'habitants définis par le PADD pour la période 2025 - 2035.

Le projet de PLUi de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride permet d'envisager la création de 260 logements à partir de constructions neuves (rétention foncière déduite - *cf. paragraphe précédent*) dont 71,12 % en densification de l'existant (hors logements créés à partir de l'existant).

Le bilan global (294) est inférieur de 12 logements aux objectifs définis dans le PADD. Ceci s'explique notamment par :

- La mise en place d'un zonage respectant la hiérarchie du maillage du territoire,
- L'adaptation aux réalités de terrain,
- Projets en cours,

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

- 23 logements neufs sont prévus en « phase 2 » par les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le projet de PLUi respecte également les orientations du PADD en termes de répartition de la production de logements entre les communes du territoire - *cf. tableau suivant.*

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

1 2 3 4

Commune	TOTAL		Détail du potentiel de logements (rétention déduite)		Objectif PADD
	Surface brute (ha) pondérée	Potentiel de logements rétention déduite	Densification	Extension	Objectif théorique
Auroux	1,74	18	12	6	25
Bel-Air-Val-d'Ance	2,29	19	15	4	28
Chastanier	0,68	6	1	5	3
Cheylard-L'Eveque	0,42	5	4	1	7
Langogne	11,66	126	100	26	126
Luc	1,77	23	22	1	32
Naussac-Fontanes	3,79	38	31	7	32
Rocles	2,32	22	15	7	23
Saint-Bonnet-Laval	1,14	12	4	8	17
Saint-Flour-de-Mercoire	2,28	25	14	11	13
TOTAL	**28,07***	**294**	**218**	**76**	**306 ****

** Le total présenté comprend les espaces en densification et ceux en extension, il ne peut donc être utilisé pour analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.*
*** Le total (612 logements neufs théoriques) diffère de l'objectif affiché dans le PADD en raison des arrondis utilisés pour le calcul.*

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

D.1.2 Bilan des zones et secteurs à vocation économique

D.1.2.1 Définition de la stratégie de développement économique

La première étape de l'élaboration du PLUi a été une phase de diagnostic (cf. tomes 1 à 3 du rapport de présentation). Celle-ci a constitué un préalable indispensable à l'identification et la définition des enjeux du territoire du Haut Allier, à partir desquels l'ensemble du projet de PLUi a été bâti.

Une première réflexion a été menée lors de la phase « PADD » du PLUi avec des groupes de travail. Il a permis d'identifier des enjeux d'aménagement économique pour toutes les communes, de définir l'armature économique du territoire en hiérarchisant les secteurs :

- A conforter : densification et mutation des activités sur un périmètre constant,
- A développer : densification et mutation des activités avec possibilité d'extension du secteur,
- A développer dans une réflexion plus large et de rayonnement, en lien avec l'infrastructures aéroport et pour des entreprises de production à besoins en foncier importants.

Cette hiérarchisation a directement été traduite en objectifs dans le PADD :

6.2 - « *Répondre aux besoins des activités incompatibles avec la vocation réisentielle en optimisant l'offre foncière*

- *Inscrire la zone commerciale de Langogne dans un projet d'envergure suppra-communautaire*
- *Conforter les zones d'activités comme lieux d'accueil privilégiés des entreprises et de développement des activités existantes*
- *Proposer une offre foncière qui permettra de maintenir, transformer et développer les activités existantes ainsi que la densification, voire la qualification des zones d'activités économiques (notamment pour la zone commerciale de Langogne)*
- *Aménager progressivement les zones d'activités en anticipant les extensions à moyen et long terme ;*
- *Interdire la mobilisation de foncier à vocation économique par des installations de productions d'énergies renouvelables (exemple : Auroux) ; ne seront autorisées en zones économiques que les installations liées à des activités (autoconsommation avec la possibilité de vente de surplus, ombrières photovoltaïques, panneaux en toitures, etc.) ;*
- *Permettre le développement de la zone commerciale de Langogne tout en optimisant le foncier (parking commun notamment), et en aménageant la zone commerciale accessible aux piétons*

6.3 - « *Affirmer le rayonnement inter-régional de la zone économique des Choisinets pour répondre aux besoins des activités incompatibles avec la vocation résidentielle et travailler sur sa performance environnementale*

- *Promouvoir la dimension inter-régionale de la zone en valorisant son intérêt tant pour le territoire intercommunal que pour les polarités économiques voisines (Mende – Le-Puy-en-Velay)*
- *Favoriser la mutualisation de certains équipements afin d'optimiser l'usage de l'espace et du foncier en faveur de l'activité : espaces de stationnement, gestion des eaux de pluies, etc. ;*
- *Améliorer l'accessibilité de la zone d'activité pour les actifs et les marchandises par la nouvelle RN 88 (contournement), par des aménagements de voirie adaptés, sécurisés et cheminements doux ;*
- *Améliorer la performance énergétique des installations en zone d'activité ;*
- *Développer des action d'économie*

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

circulaire au sein de la zone d'activité dans une optique de réduction des déchets et de promotion de l'écologie industrielle et territoriale ;
- *Faire de la ZA des Choisinets une zone d'activité exemplaire pour l'hyper ruralité*

Ainsi, les secteurs Ux, 1AUx et 2AUx ont été mis en place sur les secteurs à vocation économique en s'appuyant sur la stratégie définie par le groupe de travail « projets d'entreprises » et reprise dans le PADD. Ils regroupent l'ensemble des espaces libres.

Les secteurs Nx, quant à eux, concernent uniquement des activités isolées et existantes et visent à permettre leur maintien et, éventuellement, leur évolution (*cf. paragraphes C.4.3.3 et C.5.3.3 du présent document*).

La délimitation des secteurs à vocation économique a été travaillée de façon à :
- Mobiliser les réserves foncières disponibles dans les zones d'activités existantes, notamment pour permettre l'évolution de l'existant,
- Orienter le développement économique dans des secteurs dédiés de façon à limiter les nuisances dans les espaces à dominante d'habitat,
- Favoriser le maillage du territoire en termes de force productive tout en tenant compte du caractère rural et étendu du territoire communautaire,
- Permettre le maintien d'activités déjà présentes sur le territoire mais à la recherche de foncier disponible à proximité de leur lieu d'implantation originel.
- S'assurer que les activités existantes sur le territoire puissent évoluer de façon modérée (secteurs Nx).

Par ailleurs, afin de ne pas déséquilibrer l'économie du territoire, et notamment la présence de commerces sur la polarité commerciale de Langogne, le règlement comprend des dispositions protectrices sur un linéaire ciblé.

D.1.2.2 Bilan global en termes de surfaces

Les secteurs à vocation économique du PLUi sont les secteurs Ux1, Ux2, Ux3, Ux4, 1AUx1, 1AUx3, 2AUx et Nx. Ils représentent une superficie totale de 77,37 ha, soit 0,27% du territoire communautaire et englobent 14,38 ha d'espaces libres à vocation économique, soit 0,05% du territoire intercommunal.

Dans les anciens documents d'urbanisme, les secteurs à vocation économique correspondent aux secteurs :
- Ux
- Uc
- Uf
- AUx, AUox et AUx2

Ainsi, si on considère uniquement le zonage des communes qui étaient déjà dotées d'un document d'urbanisme, l'assiette des secteurs à vocation économique est passée de 115,22 ha à 70,74 ha, soit une réduction de 44,48 ha (-38,61%).

Cette variation de surfaces s'expliquent essentiellement par :
- La réduction du secteur AUx1 de la zone économique d'activité des Choisinets,
- La suppression du secteur Uf,
- L'extension programmée de la zone commerciale de Langogne,
- La mise en place de secteurs Nx de façon à encadrer des activités existantes isolées du territoire.

Par ailleurs, l'assiette totale des secteurs à vocation économique du PLUi est de 77,37 ha (10 communes). Ainsi, avec l'intégration des 2 communes jusqu'alors régies par le règlement national d'urbanisme (RNU), l'assiette des secteurs à vocation économique augmente de 6,63 ha (8,57%).

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

En dehors des communes déjà dotées d'un document d'urbanisme, cette extension s'explique par :

- La mise en place de secteurs Ux sur la commune de Bel-Air-Val-d'Ance - *cf. paragraphe C.2.5 du présent rapport.*
- La mise en place de secteurs Nx sur des entreprises existantes isolées (pas d'espaces libres).

De même, pour les communes dotées d'un document d'urbanisme, la superficie des espaces libres des secteurs à vocation économique est passée de 12,31 ha à 14,38 ha, soit une augmentation de 2,07 ha, soit 16,85%.
Par ailleurs, l'assiette totale des espaces libres des secteurs à vocation économique du PLUi est de 14,38 ha (10 communes). Ainsi, avec l'intégration des 2 communes, ne génère pas d'augmentation des espaces libres à vocation économique.

Cette évolution s'explique par :

- La stratégie de développement économique définie à l'échelle intercommunale et définie précédemment d'une part (cf. extension de la ZA des Choisinets, zone commerciale),
- La saturation de la zone industrielle de Langogne, ne pouvant, aujourd'hui plus accueillir d'activités (en quasi-totalité en zone inondable)

Ce zonage permet notamment d'affirmer et de structurer des pôles économiques forts à l'échelle du territoire communautaire, notamment sur la zone commerciale et la Zone d'Activité des Choisinets, tout en laissant des possibilités d'installations mesurées sur les principaux bourgs du territoire.

La quasi-totalité des espaces libres à vocation économique du PLUi sont situés à Langogne (commune auparavant dotée d'un document d'urbanisme): 14,24 ha. Sur les 14,38 ha bruts recensés, 8,3 ha sont situés en densification de la tache urbaine et 5,93 ha en extension de celle-ci. Ceci s'explique essentiellement par le fait que la zone commerciale de Langogne et notamment son extension à été considéré comme faisant partie de l'espace urbanisé (limite Est délimité par la voie ferré/ allier) et que les espaces libres de la Zone d'Activités des Choisinets ayant fait l'objet d'un PA ont été considéré comme en densification (ne comptant pas dans cette période comme de la consommation d'espace effective).

Secteurs PLUi	Assiette globale (en ha)	Espaces libres * (en ha)
Ux	64,38	4,96
1AUx	7,43	7,34
2AUx	3,99	3,99
Nx	1,57	-
TOTAL	77,37	14,38

** Ces surfaces englobent les espaces en densification et en extension de l'urbanisation. Elles ne peuvent donc pas être utilisées pour analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers programmée.*
Les données Ux et 1AUx comprennent tous les sous-secteurs listés précédemment.

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 des assiettes et des espaces libres à vocation «économique» entre le document d'urbanisme existant et le PLUi - surfaces en hectares

		Zonage	Assiette de la zone	Espaces libres (surfaces brutes)
Anciens documents d'urbanisme	Auroux	Ux AUx2	5,46	1,22
	Chastanier			
	Cheylard-L'Eveque			
	Langogne	Uc Uf Ux AUc Auox AUx1	78,41	11,09
	Luc	Ux Uf	14,36	
	Naussac-Fontanes	Uf	16,48	
	Rocles			
	Saint-Flour-de-Mercoire	Ux	0,51	
Projet de PLUi		Ux1/Ux2/Ux3/Ux4 AUx1/ AUx3 2AUx	70,74	14,38
Evolution		Surface	-44,48	2,07
		%	-38,61%	16,85%

Communes	Ux1	Ux3	Ux4	1AUx	1AUx3	2AUx	2AUx3	Total général
Langogne	4,44	0,38		4,44	2,91	1,49	2,501	14,24
Luc			0,15					0,15
Total général	**4,44**	**0,38**	**0,15**	**4,44**	**2,91**	**1,49**	**2,501**	**14,38**

Espaces libres bruts à vocation économique par commune (en hectares) - Bilan du PLUi

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

D.1.2.3 Un projet en adéquation avec les besoins du territoire

L'étude des capacités de densification et de mutation annexée au rapport de présentation (*cf. pièce 2.2.6*) justifie des besoins du territoire en termes d'extension de son urbanisation, au regard des enjeux de développement, notamment économiques, définis par le PADD.

Cette étude conclut que le territoire apparaît comme à court de foncier économique libre, et présente un une vacance de locaux uniquement sur le bourg de Langogne (24).

Le territoire offre encore un potentiel pour l'installation de commerces en densification du tissu urbain : notamment grâce au réinvestissement de l'existant ou encore la mise en valeur de petits lots inscrits dans le tissu urbain (mixité des fonctions).

Cette composante du territoire a été prise en compte par la collectivité avec, par exemple, l'identification d'un linéaire commercial au titre de l'article L151- 16 du Code de l'urbanisme sur Langogne afin d'empêcher leur changement de destination.

Il s'agit de favoriser l'installation de commerces en centre-ville comme souhaité dans le PADD.

Les capacités de densification ou de mutation du bâti, en revanche, ne sont pas suffisantes pour envisager un accueil à long terme d'entreprises nécessitant un foncier plus conséquent. Il est ainsi nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation des surfaces en extension pour permettre le développement économique de la Communauté de Communes au cours des prochaines années.

Le tableau suivant identifie les secteurs retenus pour permettre un développement économique du territoire et justifie de leur compatibilité avec le projet défini dans le PADD.

Les 14,38 ha libres de construction sont recensés dans les secteurs Ux, 1AUx et 2AUx du projet de PLUi. Ces chiffres correspondent à des surfaces brutes, sans rétention foncière.

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

Commune	Secteur	Surfaces libres brutes dans le projet de PLUi	Justification au regard du PADD
Langogne	Zone d'Activité des Choisinets	8,45 ha (dont 2,53 en densification et 1,49 en 2AUx)	Fait partie des ZAE identifiées comme **à développer** (cf. orientation 6.3) : «*Affirmer le rayonnement inter-régional de la zone économique des Choisinets pour répondre aux besoins des activités incompatible avec la vocation résidentielle et travailler sur sa performance environnementale*»
	Zone commerciale de la Croix de Chapel	5,78 ha (dont 5,78 ha en densification et 2,50 ha en 2AUx)	Fait partie des ZAE identifiées comme **à développer** (cf. orientation 6.2) : «*Répondre aux besoins des activités incompatibles avec la vocation résidentielle en optimisant l'offre foncière* : - Inscrire la zone commerciale de Langogne dans un projet d'envergure supra-communautaire - .... - Permettre le développement de la zone commerciale de Langogne tout en optimisant le foncier (parking commun notamment), et en aménageant la zone commerciale accessible aux piétons»
Luc	Bourg Secteur Gare	0,15 ha (dont 0,15 en densification)	(cf. orientation 7.1) : «Soutenir l'activité commerciale au sein des bourgs : -... - Encadrer la présence de commerces en périphérie des bourgs et notamment au sein des zones d'activités»
	Total	**14,38 ha**	

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

D.1.3 Bilan des zones et secteurs vocation de tourisme

Les secteurs à vocation de tourisme du PLUi sont les secteurs Ut, 1AUutn, At, Nt et Nl. Ils représentent une superficie totale de 56,99 ha, soit 0,20% du territoire communautaire et englobent 10,23 ha d'espaces libres, soit 0,04% du territoire.

Secteurs PLUi	Assiette globale (en ha)	Espaces libres * (en ha)
Ut	34,46	8,64
1AUutn	1,59	1,59
At	1,47	-
Nt	12,45	-
Nl	7,02	-
TOTAL	56,99	10,23

** Surfaces brutes car pas de rétention foncière appliquée sur les espaces libres à vocation économique. Ces surfaces englobent les espaces en densification et en extension de l'urbanisation. Elles ne peuvent donc pas être utilisées pour analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers programmée.*

La méthodologie utilisée pour définir les secteurs « touristiques » du PLUi a été expliquée dans la paragraphe C.2.6 du présent document. En synthèse, il a s'agit de :

- Prévoir à minima un zonage permettant le maintien des installations existantes sur l'ensemble des infrastructures touristiques autorisées existant sur le territoire,
- Analyser l'ensemble des projets mis en évidence par la concertation : ce travail a été effectué par le groupe projet « planification touristique » afin de proposer ou non une prise en compte dans le cadre du projet de PLUi au regard de plusieurs critères notamment l'avancement du projet et les données disponibles sur celui-ci, l'impact en termes de consommation potentielle, la sécurisation foncière, les conclusions de l'évaluation environnementale, la présence de risques, la cohérence et la complémentarité de l'offre en projet avec l'offre existante.
- Tenir compte des dispositions de la loi Montagne en termes de surface plancher autorisée pour les secteurs situés en discontinuité de l'urbanisation existante : mise en place d'une UTN locale lorsque cette surface plancher est supérieure à 500m² et mise en place d'un règlement limitant la surface plancher à 500m² pour les autres secteurs,

La description détaillée des secteurs mis en place est disponible dans les paragraphes C.2.6, C.4.3.1, C.4.3.2 et C.5.3.2 du présent document.

Dans les documents d'urbanisme existants, les secteurs à vocation de tourisme correspondaint aux secteurs :

- Nt, Ntg
- AUoz, AUot

Ainsi, si on considère uniquement le zonage des communes qui étaient déjà dotées d'un document d'urbanisme, l'assiette des secteurs à vocation de tourisme et de loisirs est passée de 51,60 ha à 51,90 ha, soit une légère augmentation de 0,30 ha (0,59%).

Cette stabilisation s'explique par :

- La maintien du secteur AUoz sur la commune de Langogne
- La suppression du secteur AUot qui avait été mis en place sur la commune de Langogne,
- Le classement en secteurs touristiques de structures jusqu'alors classées en zone A ou N dans le document d'urbanisme (ex : campings etc..),
- La création ou l'élargissement de secteurs touristiques de façon à prendre en compte les projets retenus : Rondin Parc, projet touristique de Chambon-le-Château et, ainsi, participer à « *améliorer la structuration de l'offre touristique en faveur du développement économique* » (orientation 9 du PADD).

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

Espaces libres bruts à vocation «tourisme» par commune (en hectares) - Bilan du PLUi

Communes	Ut	1A	Total général
Bel-Air-Val-d'Ance	2,1		2,1
Langogne	6,54		6,54
Nausac-Fontanes		1,59	1,59
Total général	**8,64**	**1,59**	**10,23**

		Zonage	Assiette de la zone	Espaces libres (surfaces brutes)
Anciens documents d'urbanisme	Auroux	Nt	6,34	
	Chastanier	Nt	10,2	
	Cheylard-L'Eveque			
	Langogne	Nt AUot AUoz	21,79	14,16
	Luc	Nt	1,53	
	Naussac-Fontanes	Nt Ntg AUot AUoz	4,95	1,49
	Rocles	Nt	6,79	
	Saint-Flour-de-Mercoire			
Projet de PLUi		Ut 1AUutn Nt Nl At	51,90	8,12
Evolution		Surface	0,30	-7,53
		%	0,59%	-48,10%

Evolution des assiettes et des espaces libres à vocation «tourisme» entre les documents d'urbanisme existants et le PLUi - surfaces en hectares

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

Pour les communes dotées d'un document d'urbanisme, la superficie des espaces libres des secteurs à vocation de tourisme est passée de 15,65 ha à 8,12 ha, soit une réduction de 7,53 ha (-48,10%).

A l'échelle globale, les espaces libres à vocation touristiques ont une superficie de 10,23 ha (10 communes). Ainsi, avec l'ajout des 2 communes jusqu'alors régies par le RNU, le potentiel libre « touristique » a tout de même diminué de 5,42 ha, soit 34,63%.

Ces chiffres soulignent le travail engagé par la Communauté de Communes afin de prévoir un développement, notamment touristique, raisonné et mesuré.

D.1.4 Bilan des zones et secteurs vocation d'équipements (intérêt collectif ou services publics)

Les secteurs à vocation d'équipements (équipements d'intérêt collectif et services publics) du PLUi sont les secteurs Uep, Uhe, Ues et Nep. Ils représentent une superficie totale de 27,13 ha, soit 0,09% du territoire communautaire, il n'y a pas d'espaces libres.

Secteurs PLUi	Assiette globale (en ha)	Espaces libres * (en ha)
Uep	15,66	-
Uhe	2,30	-
Ues	7,32	-
Nep	1,85	-
TOTAL	27,13	-

** Surfaces brutes car pas de rétention foncière appliquée sur les espaces libres à vocation économique. Ces surfaces englobent les espaces en densification et en extension de l'urbanisation. Elles ne peuvent donc pas être utilisées pour analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers programmée.*

Ces secteurs correspondent à :

- Un secteur Uep correspondant à des équipements situés en prolongement de la zone urbaine (ex : terrain de sport, salles polyvalentes, etc.) de Langogne
- Un secteur dédié à l'accueil d'établissements spécialisés pour le secteur Uhe (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) localisés sur les bourgs de Langogne et Auroux
- Un secteur Ues correspondant à l'ESAT de Saint-Bonnet-Laval
- Un secteur Nep correspondant à la station d'épuration de Langogne
- Un secteur Nep correspondant à la decheterie de Langogne

Les secteurs dédiés à de l'équipement n'avaient pas d'équivalent dans les documents d'urbanisme en vigueur avant l'élaboration du PLUi.

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

D.1.5 Bilan des zones et secteurs en lien avec la valorisation des ressources naturelles : secteurs Nenr

Les secteurs Nenr sont des sous-secteurs de la zone N : ils comprennent des espaces dédiés aux énergies renouvelables.

Trois secteur Nenr (13,06 ha) ont été intégrés au projet de PLUi. La méthodologie utilisée pour l'identification de sites favorables au développement des énergies renouvelables de type photovoltaïque au sol est expliquée dans le paragraphe C.4.2 du présent document.
Il est à noté que l'un des trois secteurs a fait l'objet d'un projet avant la révision du document d'urbanisme : Auroux (1,22 ha)

Il convient de noter que cette pré-identification n'est pas exhaustive et n'exclut pas l'émergence d'autres secteurs de projet dans les années à venir. Les élus veilleront néanmoins à ce que ceux-ci respectent les critères énoncés précédemment.

L'arrêté n°2023-1408 du 29 décembre 2023 est venu préciser les « modalités de prise en compte des installations de production d'énergie photovoltaïque au sol dans le calcul de la consommation d'espace au titre du 6° du III de l'article 194 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets ».

L'article 1 du décret indique : « *En application du 6° du III de l'article 194 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, pour ne pas relever du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au sens de l'article 1er du décret du 29 décembre 2023 susvisé, les installations de production d'énergie photovoltaïque doivent répondre aux caractéristiques techniques suivantes* :

La collectivité veillera à ce que les projets mis en place respectent les critères définis par l'arrêté du 29 décembre 2023. Aussi, les

Caractéristiques techniques des installations de production d'énergie photovoltaïque	Valeurs ou seuils d'exemption du calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers
Hauteur des panneaux photovoltaïques	1,10 mètre minimum au point bas
Densité et taux de recouvrement du sol par les panneaux photovoltaïques	Espacement entre deux rangées de panneaux photovoltaïques distinctes au moins égal à deux mètres. Les deux mètres sont mesurés du bord des panneaux d'une rangée au bord des panneaux de la rangée suivante et non pas d'un pieux d'ancrage à l'autre.
Type d'ancrages au sol	Pieux en bois ou en métal, sans exclure la possibilité de scellements « béton » < 1 m2, sur des espaces très localisés et justifiée par les caractéristiques géotechniques du sol ou des conditions climatiques extrêmes. Pour les installations de type trackers, la surface du socle béton ne doit pas dépasser 0,3 m2/ kWc
Type de clôtures autour de l'installation	Grillages non occultant ou clôtures à claire-voie, sans base linéaire maçonnée
Voies d'accès aux panneaux internes à l'installation et aux autres plateformes techniques	Absence de revêtement ou mise en place d'un revêtement drainant ou perméable

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

surfaces concernées n'ont pas été comptabilisées comme espaces libres du PLUi (pris en compte dans la consommation d'ENAF). En revanche, ces secteurs ont bien fait l'objet d'une analyse environnementale afin de vérifier l'incidence potentielle du PLUi sur ces espaces - *cf. Tome 5 du rapport de présentation et 2.2.1 - Fiches-secteurs.*

C'est ainsi que la sous destination de la zone N «*Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés*» est conditionnée : *Pour les projets photovoltaïques s'ils respectent les conditions définies par la réglementation en vigueur, garantissant l'absence de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément au décret du 29 décembre 2023.*

Les secteurs Nenr n'avaient pas d'équivalent dans les documents d'urbanisme en vigueur avant l'élaboration du PLUi.

D.1.6 Bilan des zones et secteurs à vocation agricole

Les secteurs à vocation agricole du PLUi sont les secteurs A et Ap. Ils représentent une superficie totale de 9 832,93 ha, soit 34,77% du territoire communautaire.

Secteurs PLUi	Assiette globale (en ha)	Part du territoire communautaire
A	5 748,15	20,33%
Ap	4 084,78	14,44%
TOTAL	9 832,93	34,77%

Les secteurs à vocation agricole correspondent aux secteurs :
- An, Ac du PLUi du Haut Allier,

Ainsi, l'assiette des secteurs à vocation agricole est passée de 9110,39 ha à 6 590,20 ha, soit une diminution de 2 520,20 ha (communes uniquement dotée d'un document d'urbanisme).

Cette variation s'explique par le fait que plusieurs secteurs sont aujourd'hui des landes (plus ou moins ouvertes), en friche, classés en zone naturelles.

Cette variation doit également être nuancée dans la mesure où, l'ancienne zone Ac (constructible) représentait 1,42% de la totalité de la zone agricole, alors qu'aujourd'hui la zone A (constructible) représente 55,62% de la zone agricole totale (uniquement pour les communes anciennement au PLUi). Ce choix de zonage d'étendre la zone agricole constructible à été réalisé pour permettre l'émergence de projet agricole nouveau ou en mutation et ne pas «bloquer» le développement territorial agricole comme cela avait été le cas auparavant.
Cela s'inscrit en accord avec l'orientation 4.2 du PADD : *Favoriser les nouvelles implantations (agricoles)* .

De façon générale, le bilan du PLUi (34,77% du territoire communautaire classé en zone agricole) souligne le travail mené par la collectivité afin de réduire la consommation foncière et rationnaliser le développement de l'urbanisation en n'ouvrant à la construction qu'un nombre réduit de secteurs. Le classement des secteurs A et Ap est en cohérence avec les orientations du PADD.

Ainsi, les évolutions entre les documents d'urbanisme et le projet de PLUi doivent être analysées sous plusieurs angles :
- La distinction entre A et Ap, comme expliqué dans le paragraphe C.4 du présent document, pour des objectifs

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

de protection paysagère et environnementale,
- Une partie des zones A des anciens documents est désormais classée en secteurs N pour des raisons de protection de l'environnement,
- Une partie des zones constructibles des anciens documents d'urbanisme a été classée en zone agricole de façon à limiter la consommation de l'espace.

Ces évolutions ne remettent pas en cause la SAU communautaire (11 541 ha en 2024, soit environ 41% du territoire communautaire d'après le RPG) qui se répartie entre A, et Ap (9 823,93 ha, soit 34,77% du territoire), mais également en zone N.

Ce résultat confirme à la fois la protection des terres agricoles, et donc le soutien de l'agriculture ; et la protection des paysages emblématiques (Ap et N).

Evolution des assiettes des zones et secteurs à vocation «agricole» entre le document d'urbanisme existant et le projet de PLUi - surfaces en hectares

		Zonage	Assiette de la zone
Anciens documents d'urbanisme	Auroux	Ac An	2208,82
	Chastanier	Ac An	880,05
	Cheylard-L'Eveque	Ac An	714,84
	Langogne	Ac An	1466,63
	Luc	Ac An	950,44
	Naussac-Fontanes	Ac An	1029,79
	Rocles	Ac An	1433,37
	Saint-Flour-de-Mercoire	Ac An	426,46
Projet de PLUi		A Ap	6 590,20
Evolution		Surface	-2 520,20
		%	-27,66%

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

D.1.7 Bilan des zones et secteurs à vocation naturelle

Les secteurs à vocation naturelle du PLUi sont les secteurs N et Nj. Ils représentent une superficie totale de 17 902,40 ha, soit 63,30 % du territoire communautaire.

Secteurs PLUi	Assiette globale (en ha)	Part du territoire communautaire
N	17 896,75	63,28%
Nj	4,65	0,02%
TOTAL	17 901,40	63,30%

Les secteurs à vocation naturelle correspondent aux secteurs :
- Nn de toutes les communes,
- Nc (carrière) de Langogne

Ainsi, l'assiette des secteurs à vocation naturelle est passée de 11 260,61 ha à 13 890,69 ha, soit une augmentation de 2 630,085 ha, soit +23,36% (communes uniquement dotées d'un document d'urbanisme).

Cette variation s'explique par une volonté forte de la communauté de communes de préserver l'environnement et la biodiversité de son territoire.

Le bilan du PLUi (63,30% du territoire communautaire classé en zone N et secteus Nj) souligne le travail mené par la collectivité afin de préserver les milieux naturels, les continuités écologiques et les paysages, conformément aux orientations du PADD.

Ainsi, les évolutions entre les documents d'urbanisme et le projet de PLUi doivent être analysées sous plusieurs angles :
- La mise en place de secteurs spécifiques, au sein, de la zone N, de façon à tenir compte des spécificités du territoire : Nep, Nh, Nt, et Nx , notamment sur les communes qui étaient couvertes par une Carte Communale avant l'élaboration du PLUi.
- Une partie des zones constructibles des anciens documents d'urbanisme a été classée en zone naturelle de façon à limiter la consommation de l'espace.

De façon générale, ces évolutions ne remettent pas en compte la protection des continuités écologiques et de la SAU communautaire dans la mesure où :
- 20 102,09 ha étaient classés en zones agricoles et naturelles dans les anciens documents d'urbanisme,
- 20 480,89 ha sont classés en secteurs A, Ap, N, et Nj dans le PLUi sur les communes en question, soit une augmentation de 109,89 ha.

De la même façon à l'échelle des 10 communes de l'intercommunalité, 27 734,40 ha sont classés en A, Ap, N et Nj, soit 98,07% du territoire communautaire. Le zonage du PLUi est également la traduction d'une analyse paysagère fine des espaces (des boisements, des cours d'eau, des zones humides, etc.).

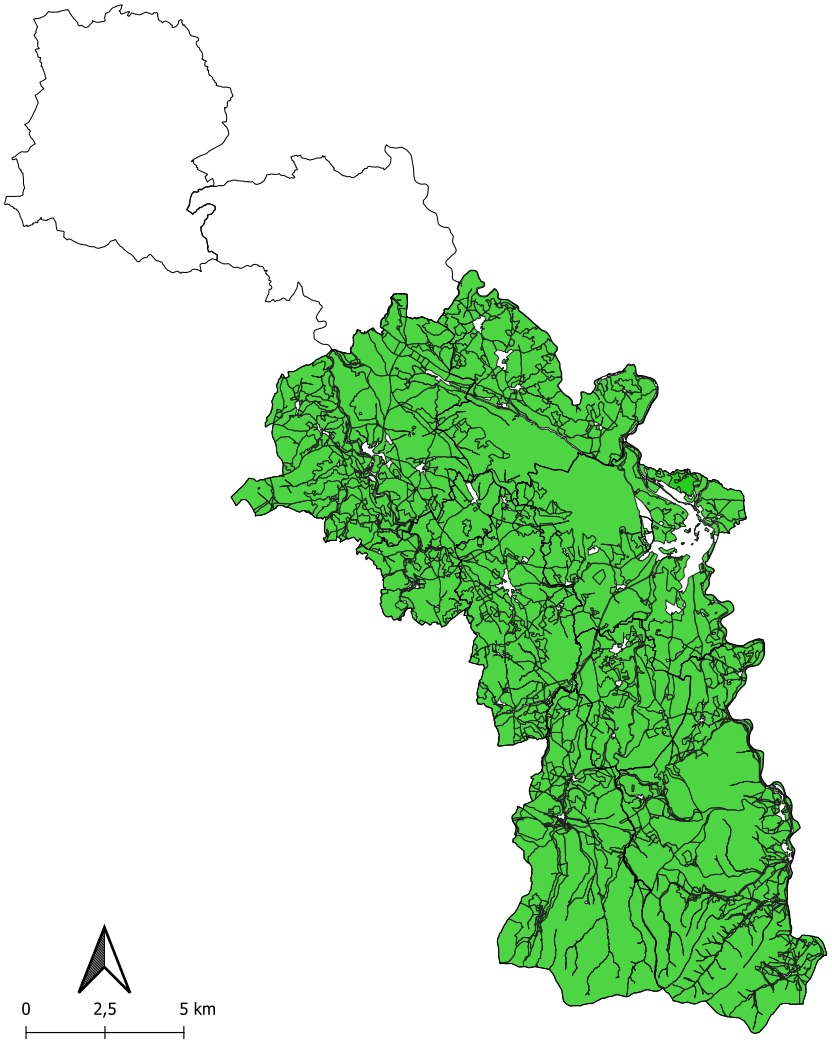
Envoyé en préfecture le 04/06/2025
Reçu en préfecture le 04/06/2025
Publié le 10/06/2025
ID : 048-200006930-20250514-2025_033B-AU

Evolution des assiettes des zones et secteurs à vocation « naturelle » entre le document d'urbanisme existant et le projet de PLUi

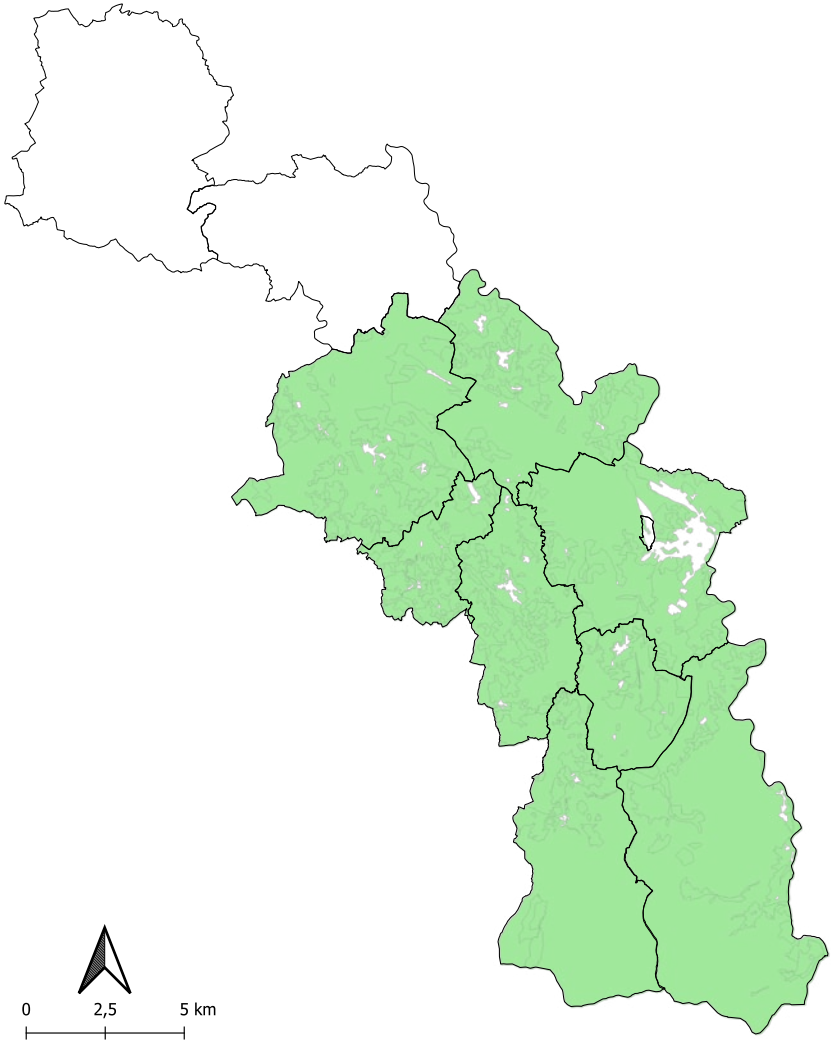
		Zonage	Assiette de la zone
Anciens documents d'urbanisme	Auroux	Nn	1246,19
	Chastanier	Nn	139,93
	Cheylard-L'Eveque	Nn	2240,99
	Langogne	Nn Nc	1390,82
	Luc	Nn	3612,28
	Naussac-Fontanes	Nn	1347,59
	Rocles	Nn	513,55
	Saint-Flour-de-Mercoire	Nn	769,25
Projet de PLUi		N Nj	13 890,69
Evolution		Surface	2 630,08
		%	23,36%

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

Zones agricoles et naturelles des documents en vigueur (Ac, An, Nn et Nc)



Zones agricoles et naturelles du PLUi (Ap, N et Nj)



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

D.1.8 Synthèse globale

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
Total zones constructibles	**Zones U et AU**	**447,97**	**Zones U et AU**	**427,95**	**-20,02**
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
Total zones agricoles et naturelles (hors STECAL)	**Zones Ac - An - Nn - Nc**	**20 371,00**	**Zones A - Ap - N - Nj**	**20 480,89**	**+ 109,89**
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 - Nl - Nenr)	34,97	-39,49
Total zones agricoles et naturelles spécifiques (dont STECAL)	**Zones Ah - Nd - Nh - Nhl - Nt - Ntg**	**101,03**	**Zones (At - Ah - Nep - Nh - Nt - Nx - Nl)**	**37,17**	**-63,86**
TOTAL	**20 920***		**20 946***		/

** 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.*

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

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
Total zones constructibles	**Zones U et AU**	**98,27**	**Zones U et AU**	**60,60**	**- 37,67**
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 - Nl - Nenr)	0,14	- 4,75
Total zones agricoles et naturelles spécifiques (dont STECAL)	**Zones Ah - Nd - Nh - Nhl - Nt - Ntg**	**4,89**	**Zones (At - Ah - Nep - Nh - Nt - Nx - Nl)**	**0,14**	**- 4,75**
TOTAL	**103,16***		**60,74***		**- 42,42**

** 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 rationnaliser le développement de son territoire. Ainsi, la réduction des espaces libres entre anciens documents d'urbanisme et PLUi s'explique de plusieurs façons :

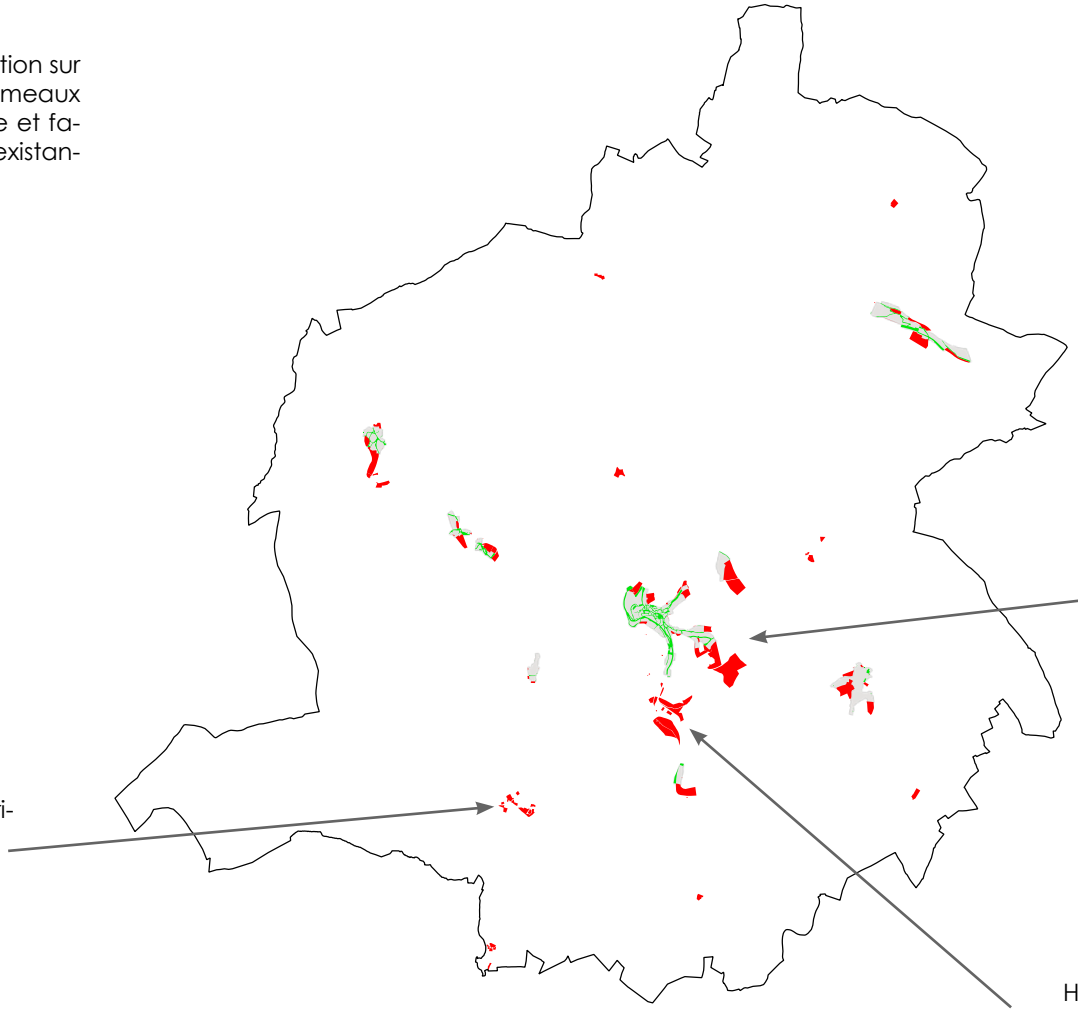
- Le classement en zones agricoles et naturelles de certains villages ou hameaux pour lesquels l'entretien et la valorisation de l'existant ont été privilégiés,
- La prise en compte de limites, enjeux, etc.
- La prise en compte des projets connus ou abandonnés : réduction ou suppression de secteurs s 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.

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

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.



Lotissement d'Auroux en partie déclassé

Hameau de Sapt classé en agricole

Habitations diffuses le long de la RD 988 déclassées

Evolution de l'assiette des zones constuctibles 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)*

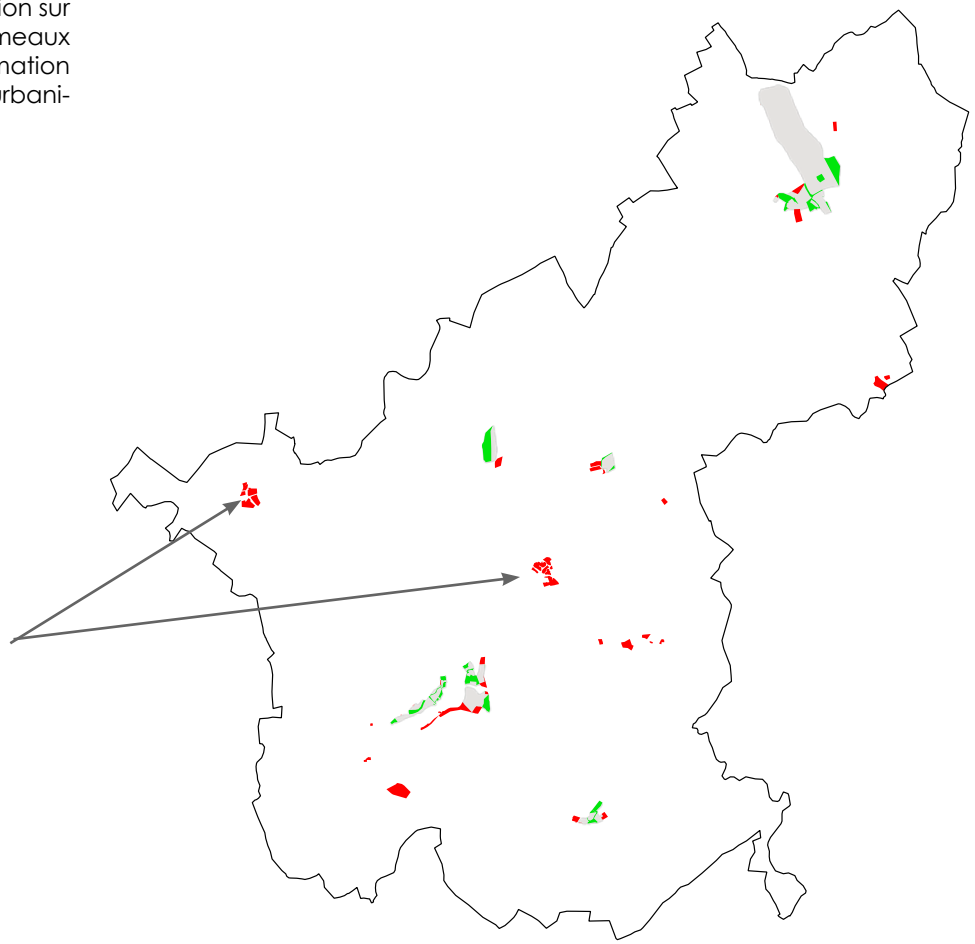
0 1 2 km

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

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.

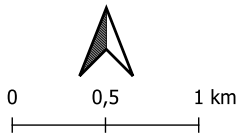
Hameaux de Chaumeils et de Villevieillette classées en Agricole



Evolution de l'assiette des zones constuctibles 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)*



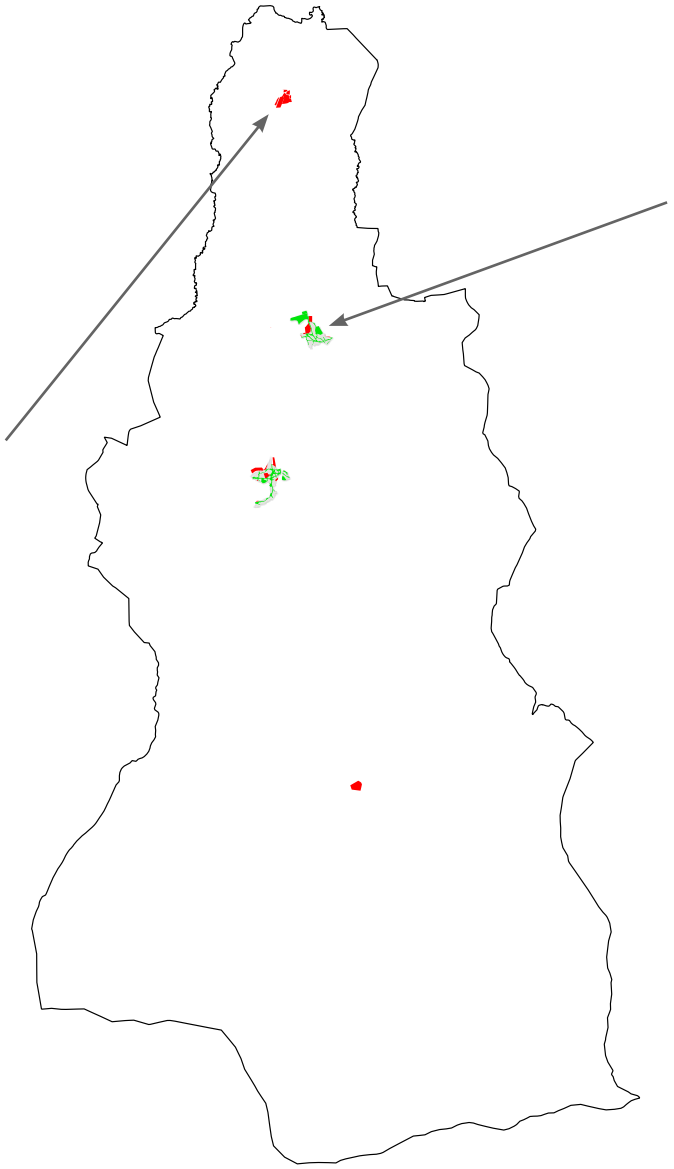
Envoyé en préfecture le 04/06/2025
Reçu en préfecture le 04/06/2025
Publié le 10/06/2025
ID : 048-200006930-20250514-2025_033B-AU

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.

Identification du village de Laubarnès 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 constuctibles entre le document d'urbanisme existant et le PLUi

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

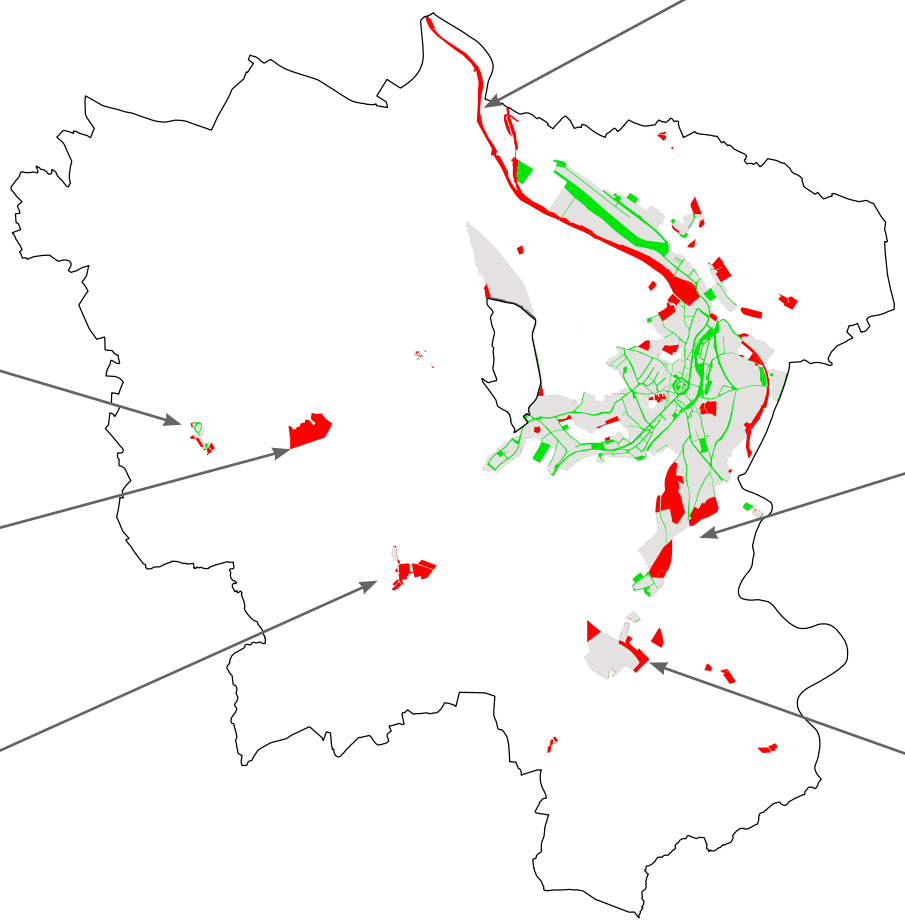
** L'emprise des routes a été rajouté dans le nouveau zonage de PLUi)*

0 1 2 km

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

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.



Déclassement d'une zone Uf à N

Mise en place d'un secteur Nh au hameau du Mazelet

Déclassement d'espaces constructibles au Sud de Langogne

Déclassement d'une zone touristique AUot en N

Classement du golf en N et des habitations en A. Seuls les hébergments touristiques font l'objet d'un classement spécifique (Nt) afin de favoriser leur pérennisation, voire évolution

Déclassement d'une partie de la ZA des Choisinets

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

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

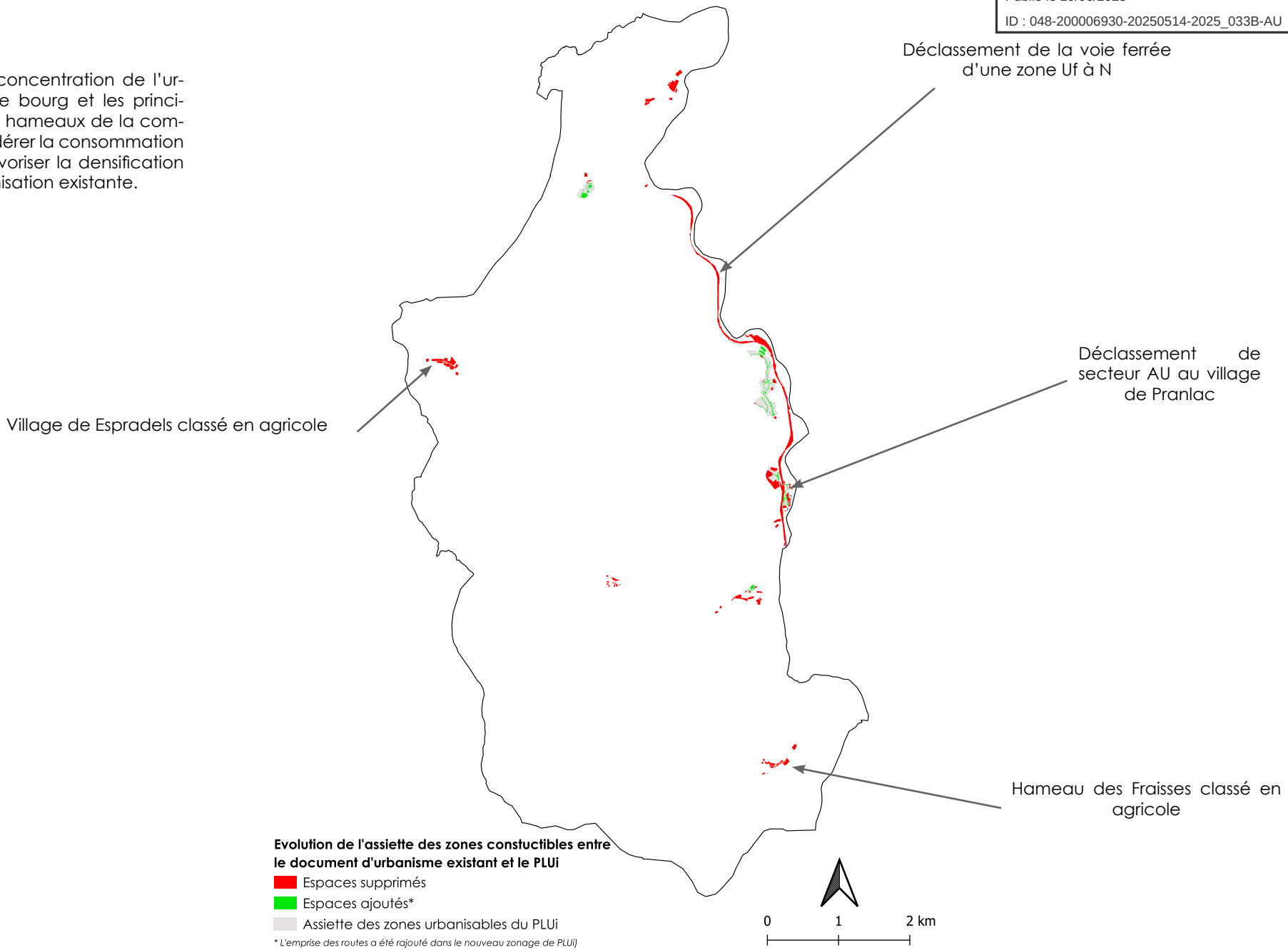
** L'emprise des routes a été rajouté dans le nouveau zonage de PLUi)*

0 1 2 km

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

Commune de Luc

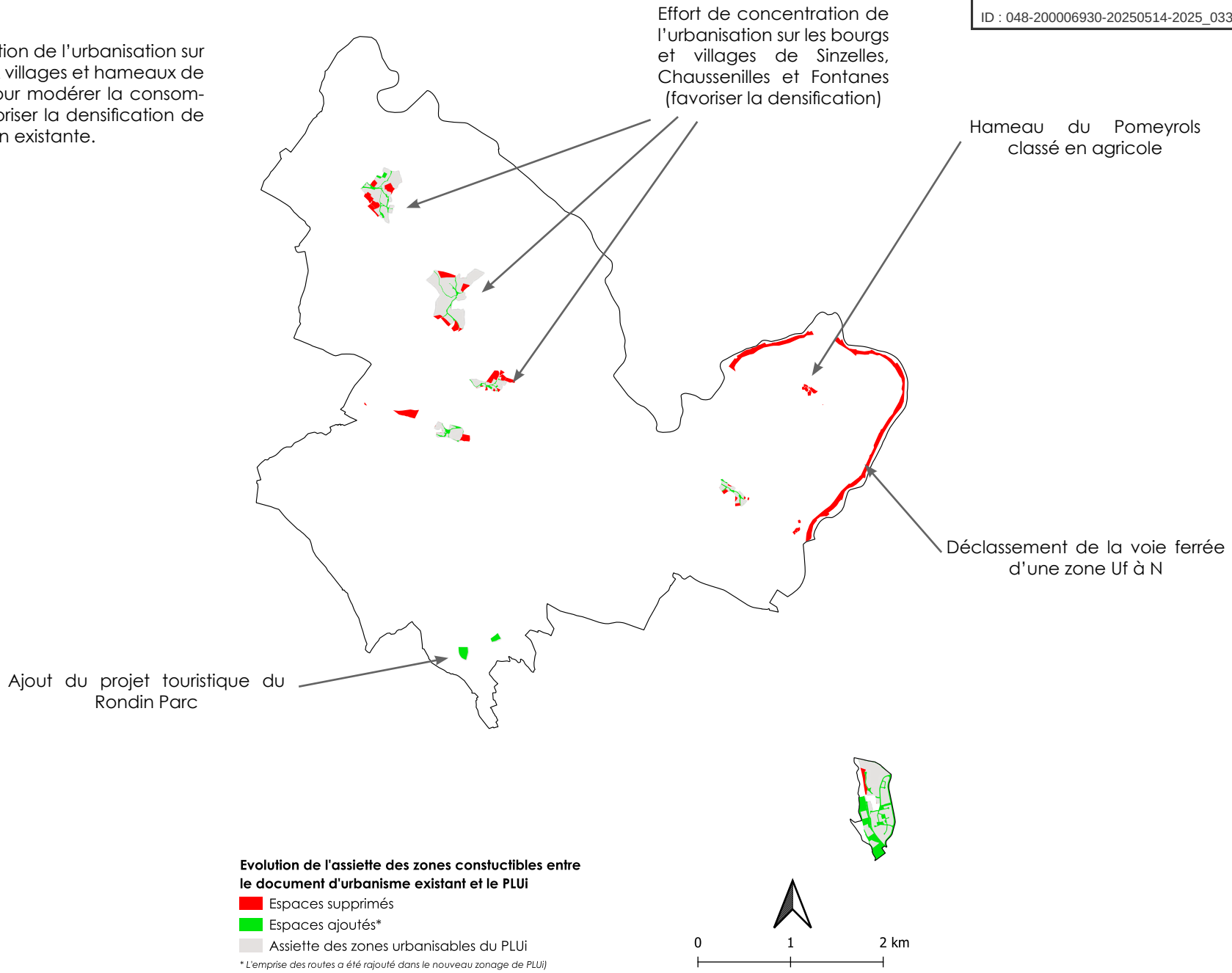
Réel effort de concentration de l'urbanisation sur le bourg et les principaux villages et hameaux de la commune pour modérer la consommation d'espace et favoriser la densification de l'urbanisation existante.



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

Commune de Naussac-Fontanes

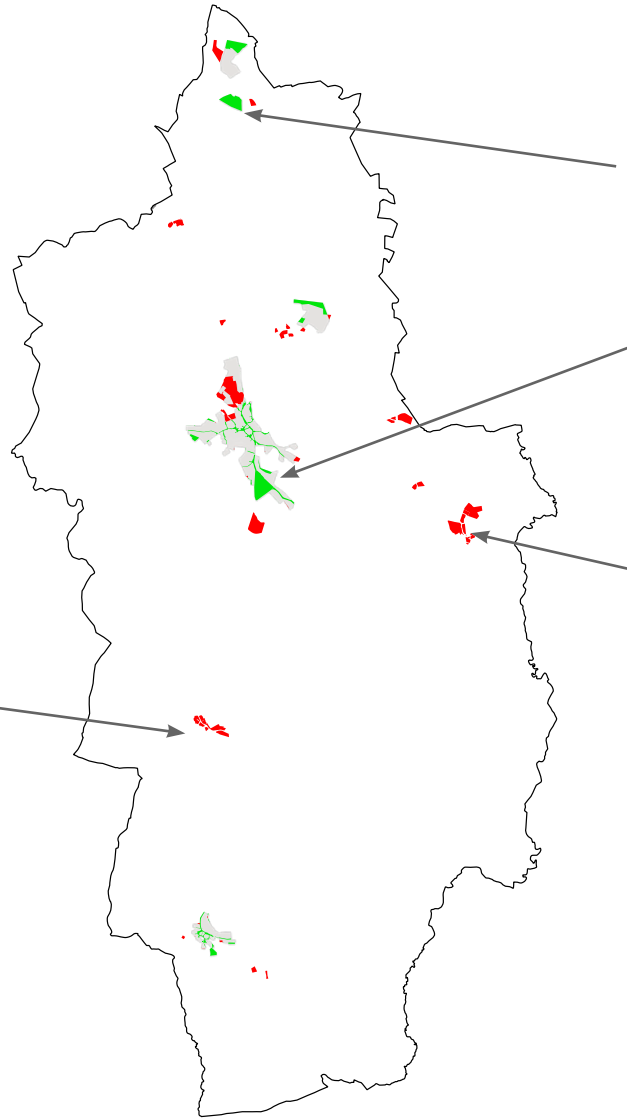
Réel effort de concentration de l'urbanisation sur le bourg et les principaux villages et hameaux de l'ancienne commune pour modérer la consommation d'espace et favoriser la densification de l'urbanisation existante.



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

Commune de Rocles

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 constuctibles 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)*

0 1 2 km

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

Commune de Saint-Flour-de-Mercoire

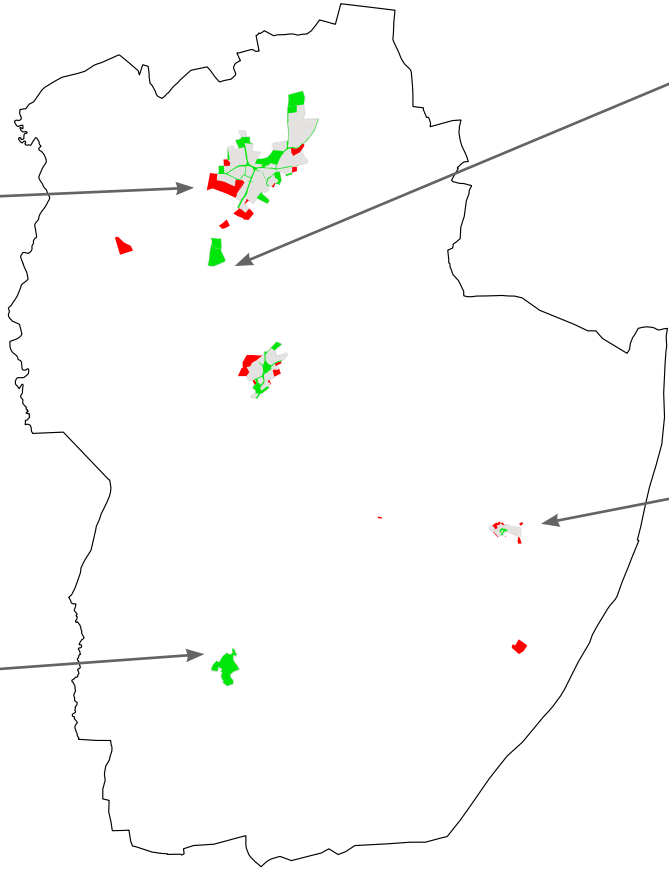
Réel effort de concentration de l'urbanisation sur le bourg et les principaux villages et hameaux de la commune pour modérer la consommation d'espace et favoriser la densification de l'urbanisation existante.

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 constuctibles 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)*

0 0,5 1 km

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

CONCLUSIONS : comparaison des résultats du projet de PLUi et des objectifs exprimés dans le PADD :

- 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.

- A 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 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 territoire (soit une réduction de 11,06 ha 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.

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

- 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.

- Un programmation du développement de l'urbanisation grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui phasent le développement de certains espaces.

<u>Vocation économique</u>

- 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 du document 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%).

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

Ces variation s'explique 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.

- Le 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.

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

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 supression de certains secteur 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 révise, 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

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

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,

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

La présente partie a pour objectif 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.

D.2.2.3 Bilan global

Pour estimer la consommation potentielle globale, il convient de s'intéresser aux surfaces nécessaires à la réalisation d'équipements (0,00 ha) et de tourisme (3,69 ha), à l'échelle communautaire - cf. tableau ci-après.

La consommation de l'espace liée aux activités agricoles n'est pas prise en compte ici. Si plusieurs projets de bâtiments agricoles ont été recensés lors de l'enquête agricole (*cf. annexe 2.2.4 du rapport de présentation*), cette liste est non exhaustive et fortement susceptible d'évoluer. Ainsi, plutôt qu'évaluer, de façon théorique, la consommation de l'espace correspondante, la collectivité a choisi de mettre en place des secteurs A suffisants et adaptés à la topographie, ainsi qu'aux enjeux environnementaux et paysagers. De plus, les questions de continuité avec l'existant seront étudiées lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme afin de limiter la consommation de l'espace.

Il convient également de rappeler que la consommation d'espace se définit comme « *la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné*.» (https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/comprendre-et-sensibiliser/consommation-despaces-et-artificialisation-definitions). Autrement dit, il s'agit de la conversion d'espaces naturels, agricoles ou forestiers en espaces urbanisés. Ainsi, la construction de bâtiments agricoles n'est pas comprise dans la consommation d'espace (pas de transformation d'un sol pour l'affecter à des vocations urbaines).

Plusieurs éléments peuvent contribuer à nuancer ce bilan :

- La consommation globale passée (2,63ha / an) est supérieure à la consommation récente (2021-2025 : 0,675/an) soit de - 1,955 ha par an par rapport à la consommation passée, soit -74,33% d'effort. Ainsi au regard de la consommation récente, la Communauté de communes du Haut Allier Margeride respecte les objectifs fixées dans le cadre de Loi Climat et Résilience.

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

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		
Total	**26,29 ha**	**2,70 ha**	**16,24 ha**	**18,94 ha**	**18,47 ha**	**13,85 ha (-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.

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

D.2.3 Bilan au regard de la Loi Climat et résilience

D.2.3.1 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

D.2.3.2 Justification de la non-prise en compte de la zone commerciale - Langogne dans l'objectif de réduction de la consommation d'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 pole 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'entiéreté de la zone peut être considérée en densification de l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, géographiquement et compte tenue de son importance stratégique la zone commerciale n'est pas comptabilisée dans l'objectif de réduction de la consommation d'ENAF.

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

D.2.3.3 Bilan

Depuis le 1er 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 passée 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 1er janvier 2011 et le 1er 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
Total	**16,24 ha**

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.

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

D.2.4 Les outils mis en oeuvre pour limiter la consommation d'espace

Plusieurs outils participant à la limitation de la consommation d'espace ont été mis en place dans le PLUi :

- La mobilisation du potentiel existant au sein des enveloppes urbaines :

Ainsi, 71,77% des logements potentiels sont situés en densification de l'urbanisation existante (neufs). En ce sens, la Communauté de Communes a engagé un effort plus important afin de favoriser la densification du tissu urbain existant et, ainsi, limiter la consommation de l'espace.

- La mise en oeuvre de densités à respecter pour les opérations situées en extension des enveloppes urbaines

Afin d'assurer une urbanisation économe en espace, les projets d'urbanisation (habitat) situés en extension de l'enveloppe urbaine, mais aussi dans les secteurs de densification, devront atteindre des objectifs de densité (10 logements / ha à 12 logements par hectare suivant les secteurs).

Par ailleurs, le phasage de l'urbanisation affirmé par certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), permet également de rationnaliser la consommation d'espace en veillant à une urbanisation progressive et raisonnée de secteurs stratégiques.

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

E- DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES ET COMPATIBILITÉ

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

E.1.1 Les lois «Solidarité et Renouvellement Urbain» (SRU); «Urbanisme et Habitat» (UH) ; «Grenelle 2» et «de Modernisation de l'Agriculture» (LMA); Lois pour «l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové» (ALUR) ; Loi d'«Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt» (LAAAF), loi MACRON, 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.

Depuis la 26 mars 2014, la loi ALUR consacre 51 articles au droit de l'urbanisme avec l'objectif de faciliter et accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain. Pour concilier ces deux objectifs prioritaires, elle prévoit de moderniser les documents de planification et d'urbanisme, et de prendre un certain nombre de mesures visant à favoriser la densification des zones déjà urbanisées, afin d'éviter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

La loi ALUR a été complétée par la loi LAAAF qui vise notamment à améliorer la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. A ce titre, elle précise certaines dispositions de la loi ALUR; il en est de même de la loi MACRON.

La loi portant sur l'Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), promulguée le 24 novembre 2018, vient compléter ses diverses dispositions, dont celles relatives aux constructions autorisées en zone agricole.

Ainsi, l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme (CU) déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

« 1° L'équilibre entre :
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques.

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des

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

écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales .»

L'élaboration du PLUi de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride intègre les dernières évolutions législatives.

Ce document a ainsi été conçu afin de :

- Définir 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 ;
- Arrêter 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 ;
- Fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Par ailleurs, le PLUi tient compte des dispositions des lois ALUR, LAAAF, MACRON et ELAN, Climat et Résilience, au travers du rapport de présentation, du zonage ou encore du règlement notamment en ce qui concerne la définition des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) avec la mise en place de manière exceptionnelle de secteurs At, Nh, Nt, Nl et Nx, ainsi que par les compléments apportés au règlement des zones A et N (extensions et annexes des bâtiments d'habitation, désignation de bâtiments ou ensembles bâtis pouvant faire l'objet de changement de destination, possibilité de constructions liées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits en continuité de l'activité agricole).

E.1.2 Loi Montagne N°85.30 du 9 janvier 1985

Le territoire intercommunal est en intégralité en zone de montagne. Pour rappel, les orientations de la loi Montagne sont les suivantes :

- 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),
- Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (Art. L122-9 du CU),
- Appliquer le 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. L122-5 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. L122-15 à L122-23 du CU)

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

- Protéger les plans d'eau d'une superficie inférieure à 1000 ha sur une bande de 300m par rapport à la rive: (Art. L122-12 du CU).

E.1.2.1 Traduction dans le PADD

Le PLUi de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride répond et respecte les principes établis par la loi Montagne. Le PADD et sa traduction dans le zonage, le règlement et les OAP visent à : (extraits du PADD)

4 - Accompagner les évolutions de l'agriculture

1. Soutenir et assurer la pérennité de l'activité agricole

- *Accompagner le maintien et l'essor de la diversité des productions et de l'activité existante et permettre notamment la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production;*
- *Valoriser la consommation locale en accompagnant le développement des circuits-courts et en développant la transformation locale et sa promotion, notamment via la marque collective «de Lozère»;*
- *Valoriser et diversifier les productions et les activités agricoles pour favoriser le maintien de l'activité (prestation de services agricoles, agrotourisme, fermes pédagogiques, production énergétique, etc...) tant que celles-ci restent des activités secondaires;*
- *Permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole pour les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA);*
- *Diversifier l'activité agricole locale (développement du maraîchage, apriculture, etc...)*

2. Favoriser les nouvelles implantations

- *Favoriser le renouvellement des actifs agricoles (installation de nouveaux agriculteurs, reprise/transmission d'exploitations) en facilitant les évolutions des outils de production (bâtiments – foncier);*
- *Travailler à l'intégration des nouveaux bâtiments d'exploitation en cohérence avec les caractéristiques des sites d'implantation*

3. Préserver le foncier et les paysages agricoles

- *Prendre en compte la prédominance du caractère agricole du Haut Allier pour déterminer les grands enjeux d'aménagement (ouverture à l'urbanisation, protection des patrimoines, etc.);*
- *Préserver les espaces agricoles stratégiques, terres à fortes valeur agronomique (plaine de barres, pourtours du Lac de Naussac, clairières forestières du massif de Mercoire, d'Auroux et de Saint-Bonnet-Laval);*
- *Limiter l'urbanisation dans les secteurs agricoles pour atténuer les effets de la pression urbaine, du mitage et diminuer les conflits d'usages;*
- *Accompagner la gestion de l'eau pour les exploitations agricoles du territoire.*

10 - Définir un urbanisme raisonné, avec des ensembles patrimoniaux et paysagers de qualité

1. Préserver le patrimoine architectural et le patrimoine paysager du territoire (bourgs et villages de caractère, vallées, coteaux et lignes de crête)

- *Préserver les paysages remarquables du territoire, en limitant les projets impactants*
- *Conforter et adapter la protection du patrimoine*
- *Préserver tant le patrimoine ordinaire que remarquable et œuvrer à leur pro-*

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

motion, en lien avec le maintien de l'attractivité du territoire et le développement de l'économie touristique :

  * *Recenser et protéger le patrimoine remarquable et vernaculaire (arbres remarquables, alignements d'arbres, parcs, maisons de caractère, dolmens, statues, murets, etc.)*

- *Préserver et qualifier les points de vue identitaires du territoire à l'instar de l'église Saint-Gervais-Saint-Protais, les halles, le monument au mort, la filature des calquières à Langogne, le viaduc du Chapeauroux, la Croix en pierre de Laval Atger, la croix en fer forgé, l'église paroissiale de Laval Atger et le Château de Condres à Saint-Bonnet-Laval, l'église et le château de Luc, l'église de Chastanier, la tour du Château abbatial de Naussac à Naussac-Fontanes, la croix de Briges à Auroux, le Château du fort et le manoir dit le Château à Bel-Air-Val-d'Ance;*
- *Protéger le patrimoine typique du Haut Allier à l'instar des centres historiques en maintenant une trame urbaine cohérente;*
- *Préserver les centres anciens en conservant l'architecture traditionnelle;*
- *Valoriser et protéger les bourgs et les villages remarquables de par leur cohérence architecturale et de par le caractère des formes urbaines historiques héritées, (exemple : bourg rue de Luc, façades Sud de Fontanes, coupures vertes, espaces publics de qualité…) ;*
- *Valoriser l'offre de découverte des atouts paysagers et patrimoniaux du territoire en développant les itinéraires d'intérêt (randonnée, VTT, etc.) à l'instar du Chemin de Stevenson et des itinéraires routiers remarquables (points de vue) à l'instar de la Vallée du Chapeauroux ou la RD 26 offrant des vues remarquables sur le Lac de Naussac ;*
- *Promouvoir l'identité architecturale locale ; accompagner l'expression architecturale contemporaine (maison d'architecte) ; encadrer l'habitat atypique:*
  * *En tenant compte des caractéristiques/des particularités de chaque unité paysagère*
  * *En s'appuyant sur des outils non prescriptifs (tels que l'Architecture des Bâtiments de France, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, etc.)*
  * *En justifiant du maintien de qualité paysagère du site et en respectant les principes d'implantation du bâti ancien, identifiables dans les typologies architecturales existantes*
  * *En imposant une gestion soignée aux transitions ancien/contemporain*

2. Favoriser la production de logements au sein des tissus déjà urbanisés

- *Privilégier les potentiels existants au sein de l'enveloppe urbaine afin de limiter la consommation d'espace. Produire au moins 20% des logements en densification de cette enveloppe, en cohérence avec les caractéristiques de chaque bourg [...]*

3. Diversifier les formes urbaines dans le respect de la trame historique et du paysage

- *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 ha d'après le Portail de l'artificialisation des sols*
- *Limiter le phénomène de mitage qui dévalorise le paysage*

10 - Proposer un aménagement permettant l'équilibre entre espaces urbanisés, espaces agricoles et naturels

1. Développer une urbanisation respectueuse de l'environnement

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

2. Préserver et restaurer les milieux naturels porteurs des principaux enjeux de biodiversité du territoire

E.1.2.2 Demandes de dérogations à la Loi Montagne

(cf. annexes 2.2.2 du rapport de présentation)

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.

E.1.2.3 Secteur faisant l'objet d'une UTN

Ce même secteur touristique du PLUi, situés en dehors des espaces déjà urbanisés, comprend des installations et construction présentant une surface de plancher totale supérieure à 500m². 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*). Celles-ci précisent, notamment, la nature et la capacité d'accueil.

En application de l'article L153-16 du Code de l'urbanisme, les projets de création d'UTN locales doivent être soumis pour avis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) une fois le projet de PLUi arrêté.

L'avis rendu par la CDNPS est joint au dossier (*cf. pièce 1.3.1*).

E.1.2.4 Réglementation applicable aux plans d'eau

La loi Montagne prévoit un certain nombre d'orientations en lien avec la préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à 1000 ha.

Article L122-12 du Code de l'urbanisme

« *Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.*

Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne.

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

Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :
1° Par arrêté de l'autorité administrative compétente de l'Etat, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;
2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance. »

Article L122-13 du Code de l'urbanisme

« *Dans les secteurs protégés en application de l'article L. 122-12, ne peuvent être autorisés que des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, des aires naturelles de camping, un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux, des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ainsi que des projets visés au 1° de l'article L. 111-4.* »

Article L122-14 du Code de l'urbanisme

« *Par dérogation aux dispositions de l'article L. 122-12, des constructions et aménagements peuvent être admis, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités :*

1° Soit par un plan local d'urbanisme ou un schéma de cohérence territoriale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et au vu d'une étude réalisée et approuvée dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article L. 122-7 ;

2° Soit par une carte communale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, et au vu d'une étude justifiant que l'aménagement et l'urbanisation de ces secteurs sont compatibles avec la prise en compte de la qualité de l'environnement et des paysages. Dans ce cas, chaque permis de construire est soumis pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

La donnée « plans d'eau » de l'IGN recense uniquement une entité sur le territoire de la Communauté de Communes du Haut Allier Margeride. Il s'agit du Lac de Naussac.

Le projet de développement du Rondin Parc est situé dans cette bande des 300 m des rives naturelles d'un Lac de Montagne (de moins de 1 000 ha). Ce point est rappelé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation valant création d'une Unité Touristique Nouvelle (UTN) locale correspondante (*cf. n°5.3 - pièce 3.2 du dossier de PLUi*).

Ce projet a ainsi fait l'objet d'une dérogation complémentaire au titre de l'article L122-14 du code de l'urbanisme.

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

E.2 Compatibilité et prise en compte avec les prescriptions communales, inter-communales et supra-communales

E.2.1 Préambule sur la prise en compte et la compatibilité avec les plans, programme et schémas de rang supérieur

Conformément à l'article Article R151-3 du Code de l'Urbanisme, le PLUi soumis à évaluation environnementale doit décrire son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

Les articles L131-1 à 9, L132-1 à 3 et L152-3 du Code de l'Urbanisme indiquent une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité ou de prise en compte entre certains d'entre eux.

Il n'y a pas de Schéma de Cohérence Territoriale sur le territoire du Haut Allier Margeride.

Les relations entre les documents de planification

La compatibilité n'est pas définie précisément dans les textes de loi. Il s'agit d'une obligation de non contrariété : un projet est compatible avec un document de portée supérieure s'il n'est pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux de ce document et s'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

La prise en compte est une obligation de ne pas ignorer.

Niveau d'articulation	Document	Articulation du PLUi avec	Renvoi aux autres pièces du dossier
Compatibilité	Le Schéma de Cohérence Territoriale	*Non concerné*	
Compatibilité	Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat	*Non concerné*	
Compatibilité	Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports	*Non concerné*	
Compatibilité	Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation	*Non concerné*	
Compatibilité	Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports	*Non concerné*	
Compatibilité	Les Schémas Régionaux des Carrières (SRC)	***SRC Occitanie approuvé le 16 février 2024***	

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

E.2.2 Le projet de Schéma Régional des Carrières

Le Schéma Régional des Carrières (SRC) de la région Occitanie a été approuvé le 16 février 2024.

Les 6 orientations déclinées pour le SRC Occitanie sont les suivantes :

1. L'approvisionnement économe et rationnel en matériau
Il s'agit d'assurer la réponse au marché par une connaissance du besoin et un accès suivi à la ressource prenant en compte les contraintes environnementales notamment.

2. Le fait de favoriser le recours aux ressources secondaires et matériaux de substitution
Il s'agit de trouver des leviers et améliorer la connaissance du gisement pour accentuer la part des ressources secondaires dans le mix granulats et économiser la ressource primaire.

3. Le respect les enjeux environnementaux du territoire pour l'implantation et l'exploitation des carrières
Il s'agit de prendre en compte le plus en amont possible les enjeux environnementaux du territoire (paysages, biodiversité, eau, agricole etc.) et d'accompagner le projet, puis la carrière par une bonne communication.

4. La remise en état/réaménagement
Il s'agit de veiller à une remise en état/réaménagement concertée et adaptée aux enjeux.

5. La diversification des modes de transport des matériaux de carrières
En restant pragmatique en la matière, rester sur un modèle de proximité, sauf enjeux locaux spécifiques, en veillant quand cela est possible, à utiliser les transports de moindre impact sur le changement climatique.

6. La gouvernance et les outils de suivi
Pérenniser la gouvernance du SRC via le comité de pilotage afin de suivre et d'évaluser le SRC et mettre en place un observatoire des matériaux

Ces 6 orientations sont déclinées en 24 objectifs et 64 mesures. Il est précisé que, toute demande d'autorisation d'exploiter une carrière en région Occitanie doit donc se positionner clairement vis-à-vis des orientations, objectifs et mesures du schéma.

Le projet de PLUi a identifié au titre de l'article R151-34 du Code de l'urbanisme un secteur :

- La carrière située entre Montgros et Montauroux (Saint-Bonnet-Laval) : la trame reprend le périmètre de l'arrêté d'autorisation d'exploiter en cours (cf. pièce 6.7 du dossier de PLUi). Cette identification ne reprend que le périmètre d'une carrière exploitée (autorisation en cours), il n'est donc pas nécessaire de démontrer ici, à ce jour, la compatibilité avec les orientations, objectifs et mesures du SRC Occitanie (pas de projet).

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

E.2.3 Le Schéma Régionnal d'Aménagement de Dévepollement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Occitanie, approuvé le 14 septembre 2022, constitue le document stratégique régional prescriptif en matière d'aménagement du territoire. Il fixe un cadre pour la planification territoriale à l'horizon 2040 à travers 3 défis majeurs et 27 objectifs thématiques, et s'impose, dans ses règles et objectifs prescriptifs, aux documents d'urbanisme tels que les PLUi.

Le projet de PLUi du Haut Allier Margeride s'inscrit pleinement dans cette dynamique régionale, à travers les objectifs de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), son zonage, ainsi que les règlements graphiques et écrits, qui traduisent les enjeux régionaux de sobriété foncière, d'adaptation au changement climatique, de préservation des ressources naturelles et de cohésion territoriale.

1. Compatibilité avec le défi de l'attractivité

Ce défi vise à concilier développement territorial, réponse aux besoins des populations et transition écologique, avec notamment les objectifs suivants :

- **Garantir des mobilités du quotidien plus durables :** Le projet de PLUi encourage les déplacements doux, intègre les dessertes de transport public existantes, et favorise les formes urbaines compactes, limitant les besoins en déplacements motorisés. L'orientation n°14 du PADD « Promouvoir une mobilité durable » vise explicitement à réduire la consommation énergétique liée aux transports, à limiter les émissions de GES, et à améliorer la qualité de l'air.
- **Développer un habitat répondant à la diversité sociale** : Le PLUi anticipe les besoins de logements en tenant compte de la structure démographique et sociale du territoire. Il diversifie l'offre (logements adaptés, collectifs, individuels, logements sociaux) conformément à l'orientation n°2 du PADD, tout en intégrant les capacités locales en assainissement et alimentation en eau.
- **Zéro artificialisation nette (ZAN) à l'horizon 2040 :** Le PLUi s'inscrit dans une logique de sobriété foncière, en limitant l'ouverture à l'urbanisation à des zones bien desservies et en privilégiant le remplissage des dents creuses, le recyclage du bâti ou la densification maîtrisée. L'orientation n°10 promeut un urbanisme raisonné, et la réduction de la consommation foncière est traduite dans les pièces règlementaires via des restrictions fortes sur les extensions urbaines.
- **Prévention des risques et adaptation aux changements climatiques :** Le PLUi exclut de l'urbanisation les zones à risques identifiées (PPRN, Atlas des zones inondables). À Langogne, le maintien de zones urbanisées existantes en centre-ville ne génère pas de vulnérabilité supplémentaire. L'orientation n°12 du PADD prévoit également une meilleure gestion des ressources, incluant la préservation de la ressource en eau et des zones humides.
- **Transition énergétique et développement des énergies renouvelables :** Le PLUi prévoit de soutenir l'autonomie énergétique du territoire, notamment par la valorisation du bois énergie (orientation n°5), l'identification d'unités de production de chaleur renouvelable ou photovoltaïque sur toitures, et des critères réglementaires favorables à l'installation d'énergies renouvelables (orientation n°13).

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

2. Compatibilité avec le défi des coopérations

Ce défi vise à favoriser la solidarité territoriale, l'équité d'accès aux services, et le maintien de l'économie locale, tout en protégeant les milieux naturels. Le projet de PLUi y répond notamment par :

- **Le renforcement des services et équipements sur l'ensemble du territoire :** L'orientation n°3 du PADD prévoit de maintenir ou renforcer les équipements publics dans les pôles structurants (Langogne, Pradelles…) et d'assurer un maillage équilibré, en tenant compte des besoins en santé, éducation et culture.
- **La préservation des fonctions agricoles et forestières :** Le PLUi classe la majorité des surfaces agricoles en zones A ou Ap, avec une protection renforcée des terres de qualité et des forêts productives. L'orientation n°4 vise à pérenniser l'agriculture, et l'orientation n°5 valorise la filière bois locale.
- **La préservation et la restauration de la biodiversité, des zones humides et des milieux aquatiques :** Le PLUi protège 548 ha de zones humides (L151-23 CU) et maintient tous les lacs, rivières et ripisylves en zone naturelle ou agricole protégée. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est spécifiquement dédiée aux continuités écologiques, contribuant aux objectifs régionaux de non-perte nette de biodiversité.
- **L'économie circulaire et la réduction des déchets :** L'orientation n°12 prévoit de limiter les impacts environnementaux de l'urbanisation, et les règlements encouragent la valorisation locale des matériaux, le réemploi et les pratiques éco-responsables dans les constructions.

3. Compatibilité avec le défi du rayonnement

Ce défi entend renforcer la visibilité régionale, la cohérence des territoires et la transition des filières économiques :

- **Développement économique structurant et équilibré :** Le PLUi soutient le renforcement du pôle économique de Langogne, en particulier via l'orientation n°6 qui prévoit de développer une offre foncière attractive pour les entreprises, et en particulier l'OAP des Choisinets, pensée comme un levier de rayonnement interrégional en lien avec les axes de transport et les besoins logistiques. Cette zone sera également aménagée avec des critères de performance environnementale (gestion des eaux pluviales, trames vertes…).
- **Valorisation du tourisme durable :** Le territoire, doté d'un patrimoine naturel et paysager remarquable (Lac de Naussac, gorges de l'Allier…), mise sur un tourisme respectueux des milieux. L'orientation n°9 du PADD porte un projet de tourisme fondé sur la qualité du cadre de vie, la nature, les paysages et les patrimoines, en cohérence avec les objectifs du SRADDET liés au rayonnement des territoires ruraux.

Conclusion

Le PLUi du Haut Allier Margeride est compatible avec les objectifs et règles du SRADDET Occitanie. Il traduit localement les grandes ambitions régionales d'un aménagement sobre, équilibré, inclusif et résilient, et répond pleinement aux trois défis régionaux :

- Il soutient une croissance maîtrisée, en lien avec les ressources du territoire,
- Il favorise l'équité entre territoires et la préservation des milieux naturels,
- Il renforce le rayonnement économique et touristique local dans une logique de développement durable.

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

E.2.4 Compatibilité du PLUi avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne, dont dépend le bassin versant de l'Allier, a été approuvé le 18 mars 2022. Il constitue le document de planification de la politique de l'eau à l'échelle du bassin hydrographique Loire-Bretagne et s'impose aux documents d'urbanisme, au titre de la compatibilité.
Le SDAGE est structuré autour de 14 orientations fondamentales déclinées en objectifs opérationnels. Plusieurs de ces orientations concernent directement l'aménagement du territoire et relèvent des compétences exercées dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

1. Préservation des milieux aquatiques et prévention des inondations

Objectifs concernés :
- Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues.
- Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités.
- Préserver les zones humides dans les projets d'aménagement.

Le PLUi est compatible avec ces objectifs :
- Le zonage du PLUi exclut les zones d'aléa fort identifiées dans les Plans de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi) ou les Atlas des Zones Inondables de tout projet d'urbanisation. L'enveloppe urbaine est limitée dans les zones inondables, y compris dans les centres anciens, afin de ne pas aggraver la vulnérabilité.
- Les zones humides ont été précisément identifiées (581 ha) et protégées par un classement en zone N ou via l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme interdisant les atteintes à leurs fonctionnalités écologiques et hydrologiques.
- Les cours d'eau, ripisylves et lacs sont également protégés par un classement en zone N ou Ap, garantissant leur intégrité écologique.

2. Gestion intégrée de l'eau et des eaux pluviales

Objectifs concernés :
- Maîtriser les eaux pluviales par une gestion intégrée à l'urbanisme.
- Anticiper l'équilibre entre la ressource et les besoins en période de basses eaux.

Le PLUi intègre ces orientations par :
- Une planification raisonnée de l'urbanisation, tenant compte de la capacité des réseaux d'assainissement existants pour limiter l'imperméabilisation des sols.
- Une attention particulière portée à l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle. Seront privilégiés des ouvrages de rétention à double usage (jardin, terrain de jeux, stationnement) et/ou faisant l'objet d'une intégration de qualité dans le projet (ex : noues paysagères).
- Le dimensionnement des zones à urbaniser prend en compte la capacité de la ressource en eau potable, évitant ainsi une surcharge des prélèvements en période d'étiage.

3. Protection de la ressource en eau potable

Objectifs concernés :
- Finaliser la mise en place des périmètres de protection des captages.
- Réserver certaines ressources à l'eau potable.
- Lutter contre les pollutions diffuses, notamment par les nitrates et pesticides.

Le PLUi est compatible avec ces objectifs :
- Tous les périmètres de captages d'eau potable sont intégrés au zonage du PLUi et classés en zone Ap (Agricole Protégé

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

gée) ou en zone N, interdisant l'urbanisation et limitant les usages à faible impact.
- Les aires d'alimentation de captages sensibles sont prises en compte afin de limiter les risques de pollution, notamment en évitant l'ouverture à l'urbanisation de secteurs sensibles.
- Les documents annexes intègrent les données disponibles sur les captages, favorisant une meilleure information des usagers et une gestion cohérente des usages.

4. Réduction des pollutions et amélioration des pratiques agricoles

Objectifs concernés :
- Réduire l'utilisation des pesticides et améliorer les pratiques agricoles.
- Adapter les programmes d'action en zones vulnérables.

Le PLUi encourage :
- Le maintien d'une vocation agricole dans les zones sensibles (Ap), accompagnée de pratiques agricoles extensives et respectueuses de l'environnement.
- Une urbanisation évitant les zones vulnérables, en cohérence avec les programmes d'action définis au titre de la directive nitrates.
- Une compatibilité avec les objectifs de la PAC et des MAEC (Mesures Agro-Environnementales et Climatiques), en facilitant leur mise en œuvre via le zonage et les protections environnementales.

5. Gouvernance et cohérence des politiques publiques

Objectifs concernés :
- Renforcer la cohérence des politiques publiques.
- Renforcer l'autorité des commissions locales de l'eau (CLE).
- Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau.

Le PLUi s'inscrit dans une logique de cohérence territoriale :
- Le document a été élaboré en lien étroit avec les acteurs de la gestion de l'eau.
- Il veille à l'articulation entre les documents d'urbanisme et les outils de planification environnementale (SAGE, SDAGE, PPRi, etc.).
- Le PLUi intègre une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique aux continuités écologiques, en cohérence avec le SRADDET .

Conclusion

Le projet de PLUi est compatible avec les orientations du SDAGE Loire-Bretagne.

Il participe à la préservation des ressources en eau, à la réduction des pollutions, à la gestion raisonnée des risques hydrologiques et à la cohérence des politiques territoriales en matière d'eau et de biodiversité.

L'ensemble de ses choix de zonage, de prescriptions et d'OAP témoigne d'une prise en compte approfondie des enjeux liés à l'eau, conformément aux objectifs du SDAGE.

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

E.2.5 Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du Haut Allier a été approuvé le 27 décembre 2016.

La stratégie du SAGE du Haut Allier comprend 5 objectifs généraux :

1. Organiser une gouvernance propice à la mise en oeuvre du SAGE
Il s'agit d'assurer la bonne mise en œuvre du SAGE et son appropriation par l'ensemble des acteurs du territoire.
Le projet de PLUi prend en compte cet objectif en favorisant la coordination entre les collectivités, les services de l'État, les usagers de l'eau et les acteurs de la gestion des milieux aquatiques. L'élaboration du PLUi a été réalisée de manière partenariale, en lien avec les documents de planification existants, dont le SAGE.

2. Poursuivre les efforts d'amélioration de la qualité des eaux superficielles et souterraines.
Il s'agit de réduire les impacts de l'assainissement collectif et non collectif, de lutter contre les pollutions diffuses, et de favoriser des pratiques agricoles plus respectueuses de l'environnement.
Le projet de PLUi s'est attaché à prendre en compte la capacité d'alimentation en eau potable (schéma directeur en cours d'élaboration) et d'assainissement des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation afin de réduire les impacts de ceux-ci sur l'environnement local (cf. pièce 2.2.1 du rapport de présentation). Les zones à urbaniser ont été définies en cohérence avec les capacités techniques existantes, évitant ainsi toute surcharge des réseaux et favorisant la préservation de la qualité des masses d'eau.

3. Gérer durablement les ressources en eau en raisonnant les usagers et en maintenant la fonctionnalité des zones humides.
Il s'agit de mieux connaître, identifier et protéger les zones humides au regard de leurs fonctions hydrologiques, biologiques et épuratoires. Il convient également d'adopter une gestion raisonnée et partagée de la ressource en eau.
Le projet de PLUi identifie plus de 581 ha de zones humides, protégées via l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, interdisant tout aménagement ou intervention susceptible de détériorer ces milieux. Par ailleurs, les périmètres de captage d'alimentation en eau potable (AEP) ont été intégralement classés en zones Ap (Agricole Protégée), ce qui participe à leur protection contre les pressions foncières et les risques de pollution.

4. Optimiser les fonctionnalités des écosystèmes aquatiques en faveur de la biodiversité.
Il s'agit de préserver et de restaurer la continuité écologique des milieux aquatiques, de protéger les habitats naturels liés à l'eau, et de favoriser le bon état écologique des cours d'eau.
Le projet de PLUi contribue à cet objectif par un zonage adapté : les lacs, cours d'eau et leurs ripisylves sont intégralement classés en zone N (Naturelle) ou Ap, ce qui empêche toute urbanisation et limite les pressions anthropiques. En complément, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique sur les continuités écologiques est intégrée au PLUi. Elle vise à préserver les réservoirs de biodiversité, restaurer les corridors écologiques et mettre en place des zones tampons.

5. Maintenir la culture du risque crue
Il s'agit de limiter l'exposition aux risques d'inondation, de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes, et de favoriser une meilleure connaissance du risque.
Le projet de PLUi est compatible avec cet objectif. En effet, le zonage exclut toute possibilité de construire en zone de risque

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

d'inondation identifiée par le Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn) ou par l'Atlas des Zones Inondables, à l'exception de certains secteurs urbains existants tels que le centre-ville de Langogne. Dans ces cas spécifiques, aucune extension de l'urbanisation n'est prévue, ce qui n'augmente pas la vulnérabilité.

Conclusion

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est compatible avec les objectifs et les orientations du SAGE du Haut Allier. Il participe à la préservation durable de la ressource en eau, à la protection des milieux aquatiques et à la prévention des risques, conformément aux principes de gestion intégrée de l'eau portés par le SAGE.