

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

Demande de dérogation au titre de l'article L142-5

2.2.3

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33D-AU



<i>Préambule</i>	5
<i>A- Le projet de PLU Intercommunal</i>	7
A.1 Les secteurs soumis à dérogation	8
<i>B - Analyse des incidences potentielles</i>	19
B.1 Incidence sur la protection des espaces naturels, agricoles ou forestiers et sur la consommation excessive de l'espace	20
B.2 Incidence sur la préservation et la remise en état des continuités écologiques	22
B.3 Incidences sur les flux de déplacements et la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services	23
<i>C - Conclusion</i>	24

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33D-AU



Pour limiter l'étalement urbain, les communes situées hors du périmètre d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) applicable doivent obtenir une dérogation préalable avant d'ouvrir à l'urbanisation des zones à vocation agricole, naturelle ou forestière.

Cette exigence réglementaire découle des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'urbanisme. La Communauté de communes du Haut Allier Margeride, n'étant pas couverte par un SCoT, est donc soumise à cette obligation.

Article L142-4 du Code de l'urbanisme

Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration

ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, et le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales ont valeur de schéma de cohérence territoriale.

Article L142-5 du Code de l'urbanisme

Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat 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 et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33D-AU



Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33D-AU



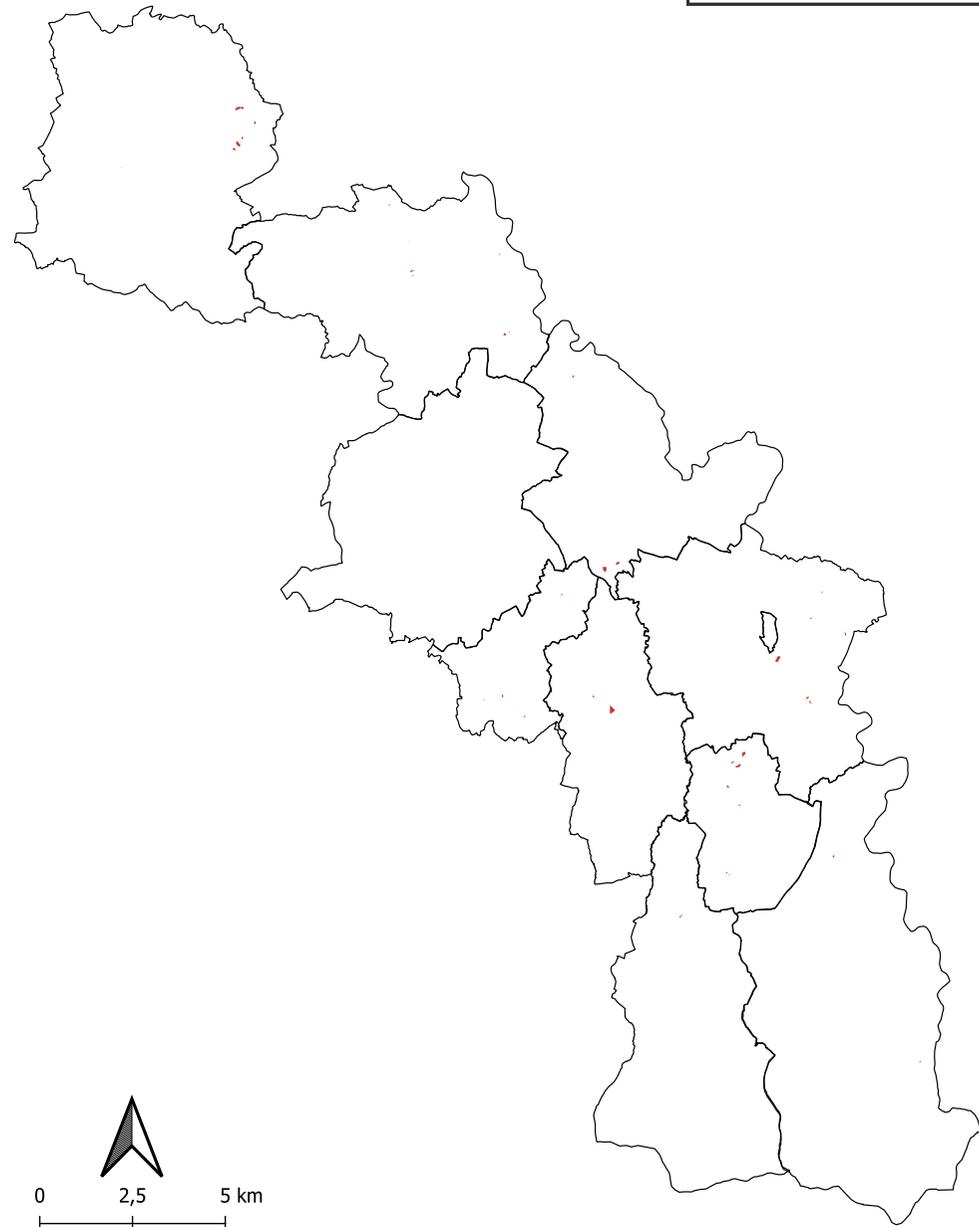
A- Le projet de PLU Intercommunal

A.1 LES SECTEURS SOUMIS À DÉROGATION

La carte ci-après localise les zones urbanisables ajoutées depuis le PLUi existant pour les communes associées.

Pour les communes de Bel-Air-Val-d'Ance et de Saint-Bonnet-Laval les espaces correspondent aux espaces urbanisables en dehors de la tache urbaine.

Au sens de l'article L.142-4, ces zones sont soumises à la dérogation prévue par l'article L.142-5 du CU.

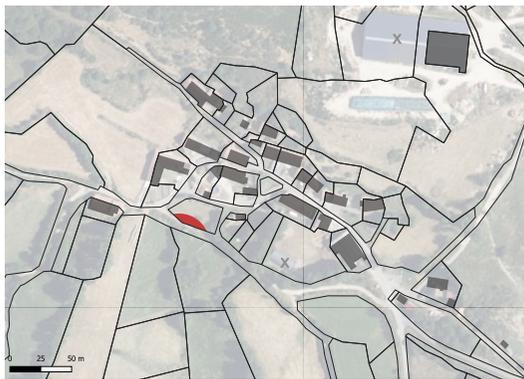


Au total, 41 secteurs nouvellement rendus urbanisables ont été identifiés. Ces secteurs sont actuellement vierges de toute construction et ne présentent aucun signe d'anthropisation.

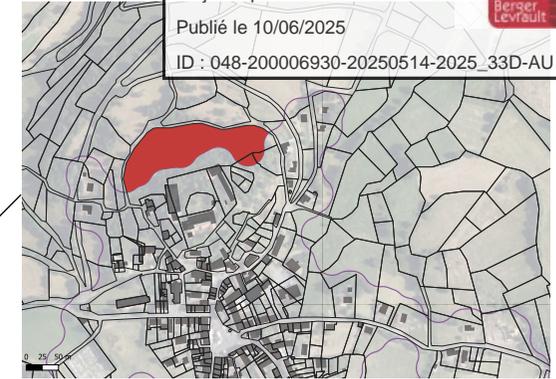
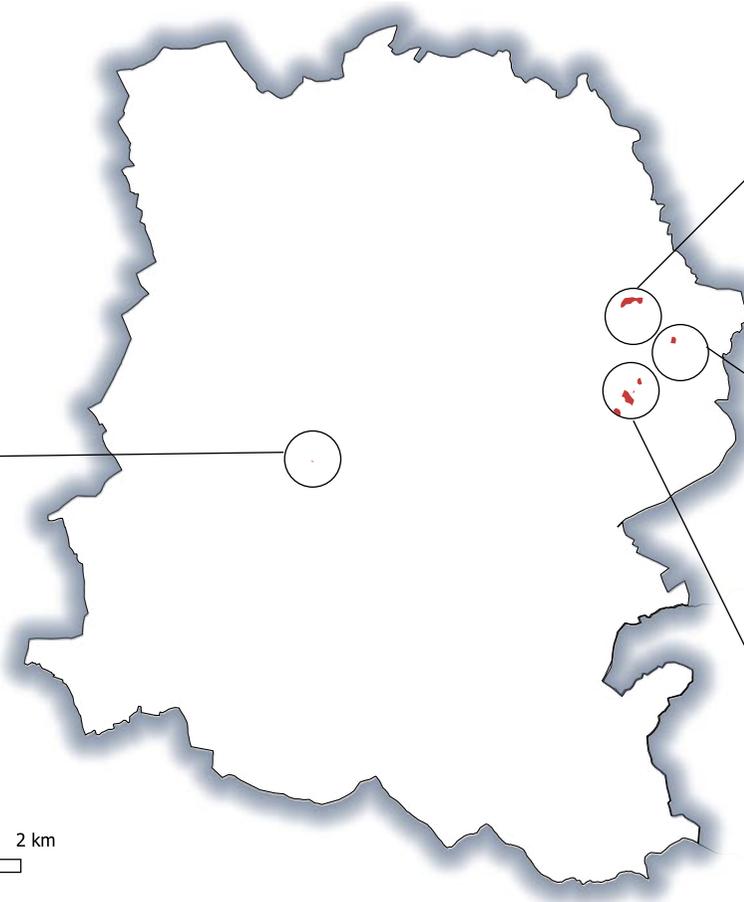
Commune	Nombre de secteur
Auroux	0
Bel-Air Val d'Ance	7
Chastanier	4
Cheylard l'Évêque	2
Langogne	6
Luc	2
Naussac-Fontanès	3
Rocles	2
Saint-Bonnet Laval	7
Saint-Flour de Mercoire	8
CCHAM	41

Il est à noter que les communes de Bel-Air-Val-d'Ance et de Saint-Bonnet-Laval présentent un nombre élevé de secteurs nouvellement urbanisables, en raison de l'absence de document d'urbanisme avant l'élaboration du PLUi.

Bel-Air-Val-d'Ance (commune au RNU)



La Vialatte - ajustement du zonage visant à intégrer une dent creuse à vocation résidentielle au sein de la zone Ua.



Chambon-le-Château Nord – Projet touristique (zone Ut) visant la reconquête et la valorisation du site patrimonial de Chambon.



Chambon-le-Château Est - Ce secteur fait l'objet d'OAP d'aménagement à vocation résidentielle.

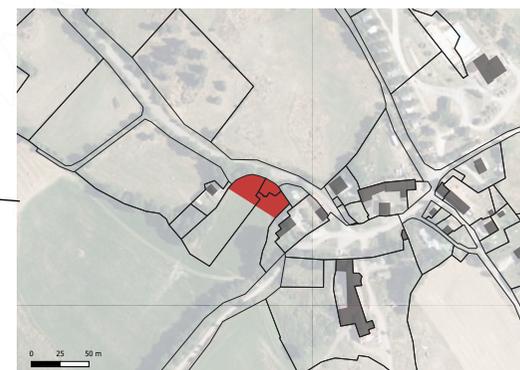
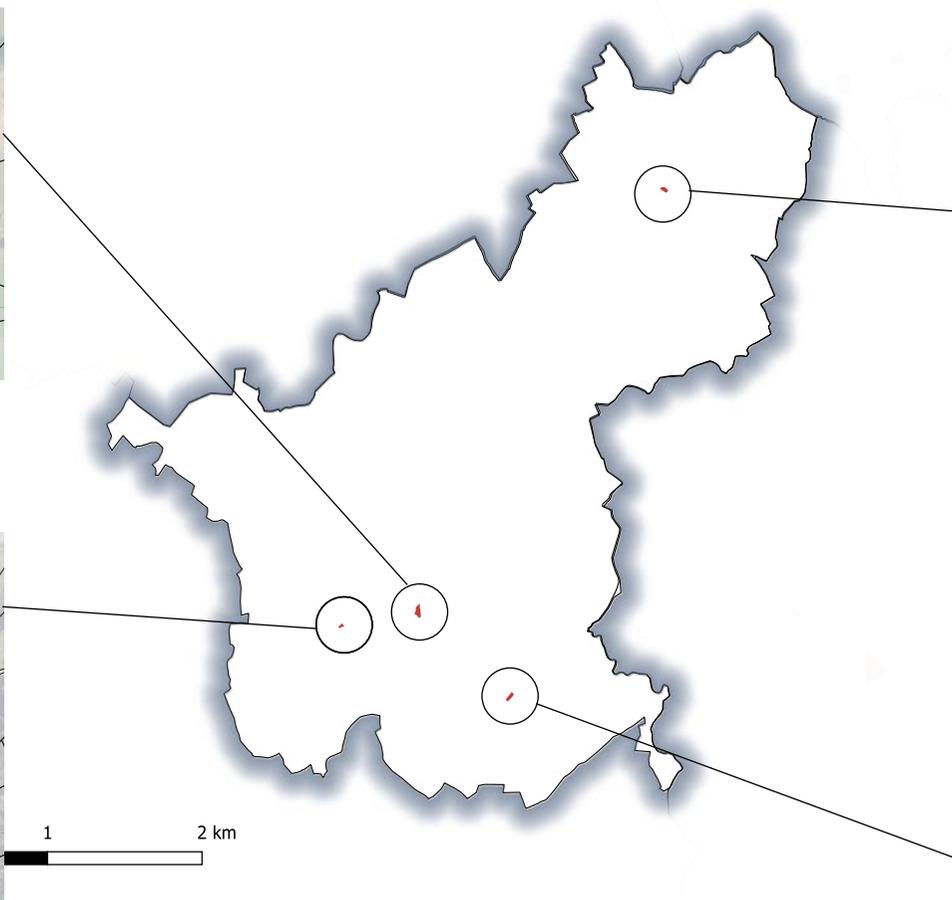


Chambon-le-Château Sud – Il s'agit de secteurs de développement résidentiel répartis entre la zone Ub et la zone 1AU. Deux des quatre secteurs identifiés font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à encadrer leur aménagement futur.

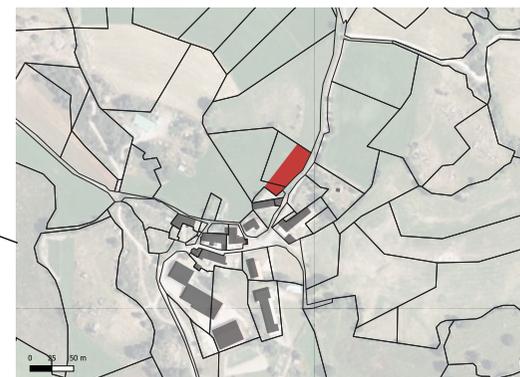
Chastanier



Les Moulins (commune de Chastanier) – Secteur de développement résidentiel inscrit en zones UA et Ub du PLUi, situé au sein du village structurant.

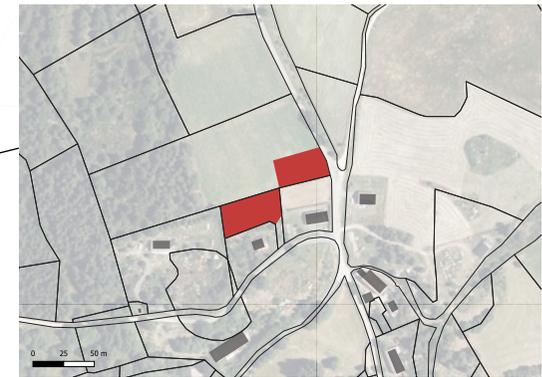
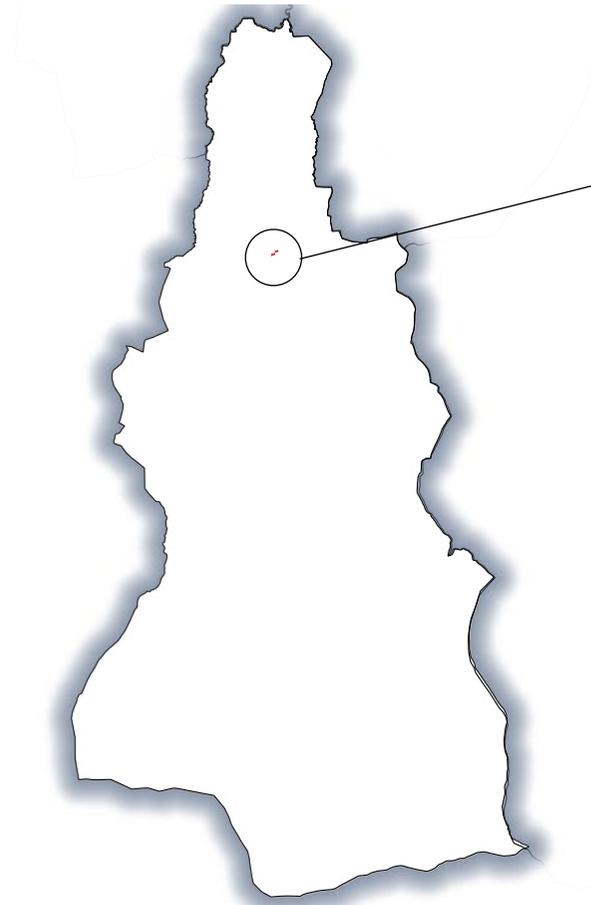


Bessettes (commune de Chastanier – village structurant) : Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en vue d'un développement résidentiel. Sa mise en œuvre est conditionnée à la démolition de la ruine actuellement présente sur le site.



Fronfrede – Commune de Chastanier : secteur situé en extension de l'enveloppe urbaine, destiné à permettre un développement résidentiel limité et maîtrisé.

Cheylard-L'Eveque

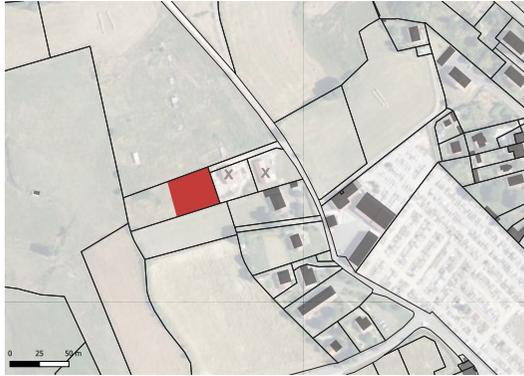


Laubarnès (commune de Cheylard-l'Évêque – village structurant) - Le secteur comprend deux parties :

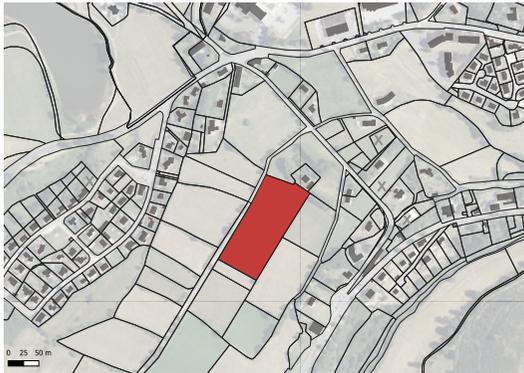
- Une zone en densification (Ua), correspondant à une parcelle ayant fait l'objet d'un découpage parcellaire préalable ;
- Une zone située plus au nord (Ub), constituant une extension mesurée de l'enveloppe urbaine, destinée à un développement résidentiel encadré.



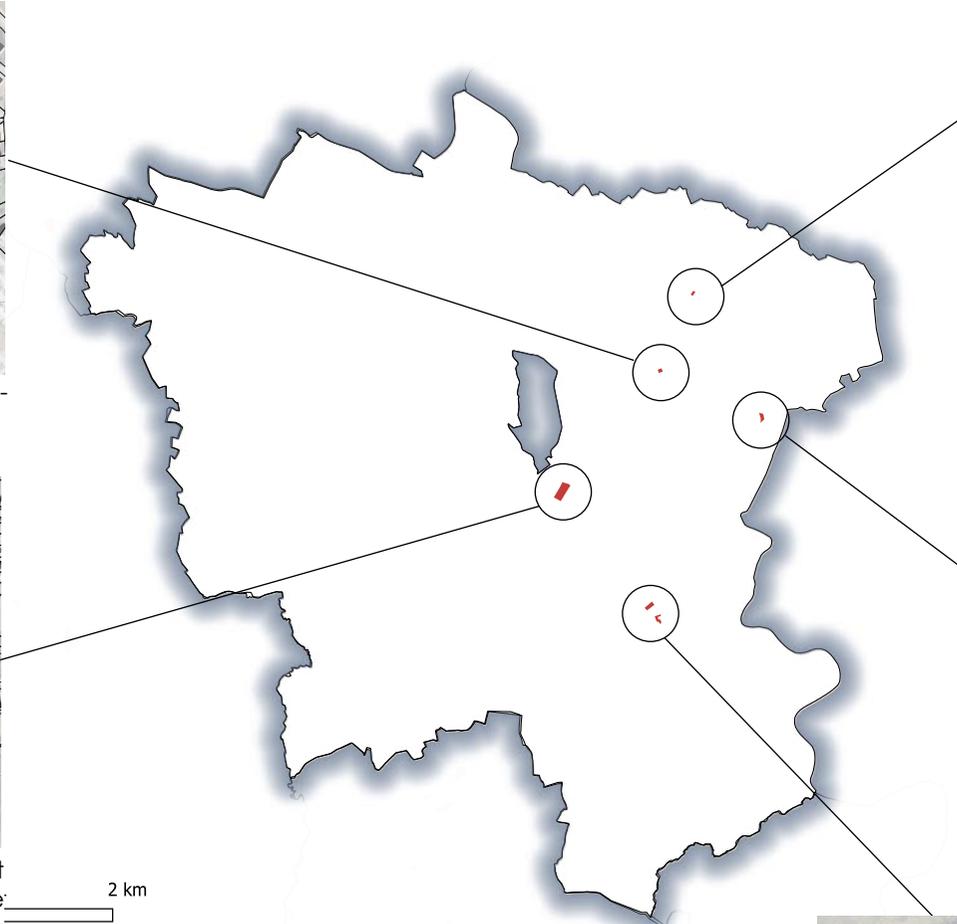
Langogne



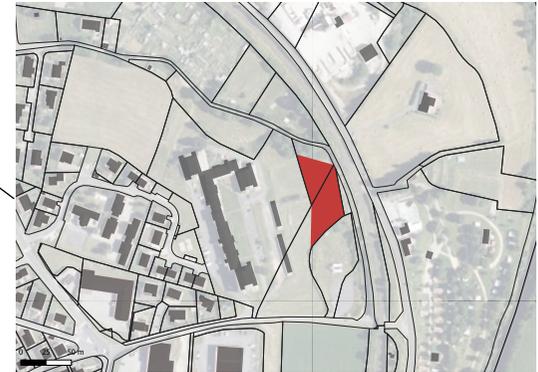
Langogne Nord – Petite extension de l'espace urbanisé, à vocation résidentielle.



Langogne Ouest – Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à encadrer un développement résidentiel sur un site stratégique pour l'extension de l'urbanisation de la commune.



Le Mas Neuf – Petite extension urbaine à vocation résidentielle, située en zone Ub du PLUi.



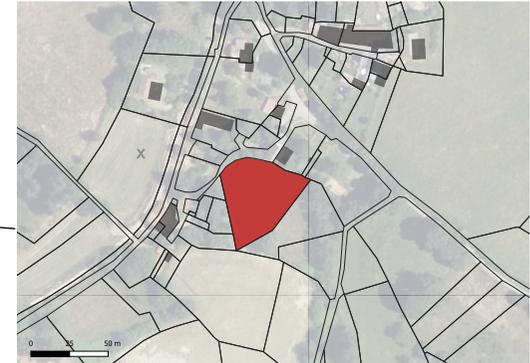
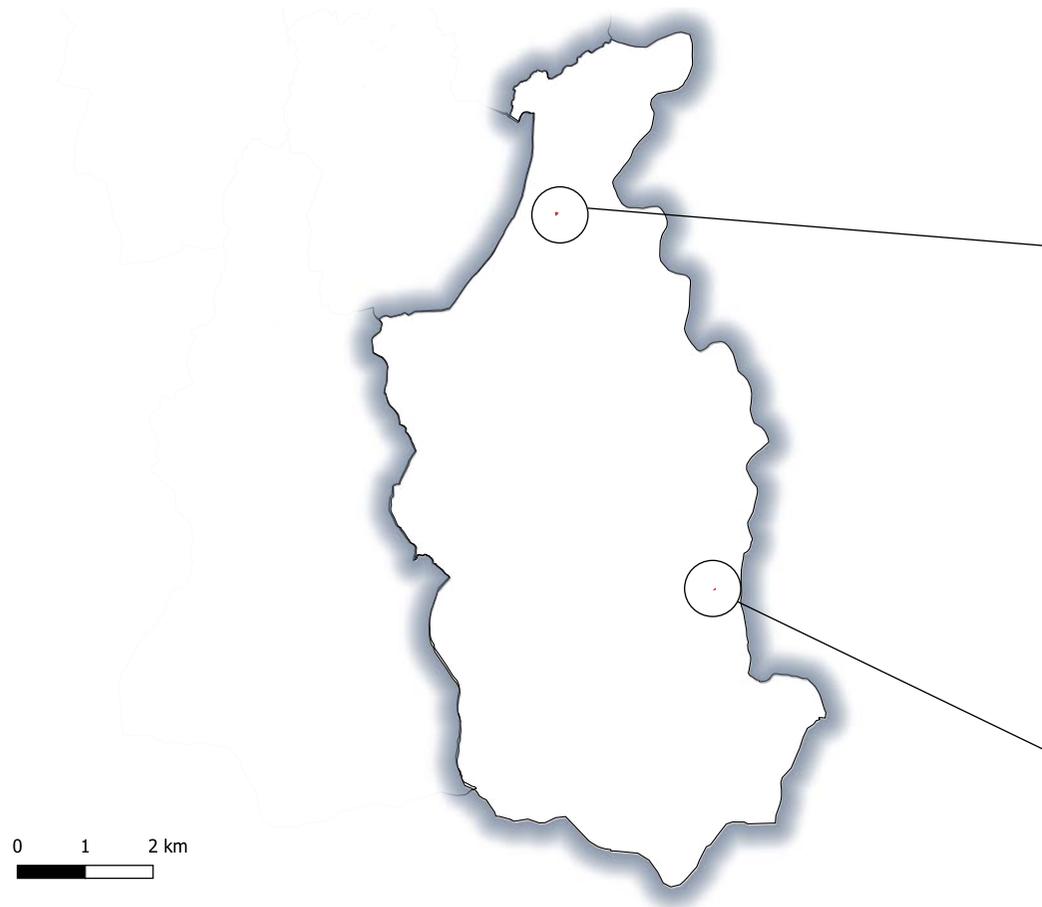
Langogne Est – Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à requalifier l'espace résidentiel accueillant les logements HLM de Lozère Habitat.

Le Mas Richard – Deux secteurs sont identifiés en extension de l'enveloppe urbaine :

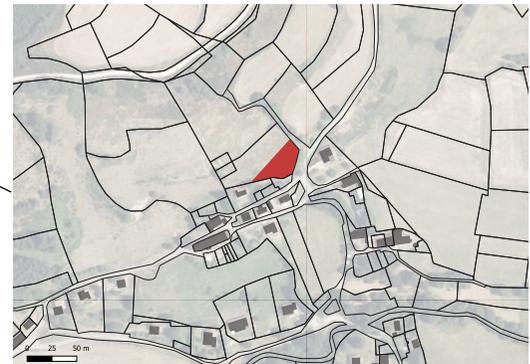
- Au sud, un secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à encadrer le développement résidentiel, sous réserve de la démolition de la ruine existante ;
- Au nord, un secteur classé en zone Ub, également destiné à l'habitat dans le cadre d'une extension mesurée.



Luc

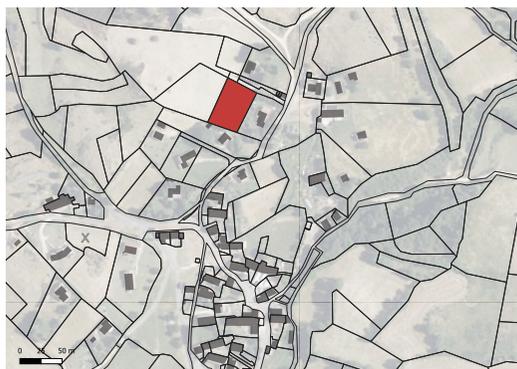


Esfagoux (commune de Luc – village structurant) : Dent creuse au sein du village, permettant un accueil résidentiel mesuré



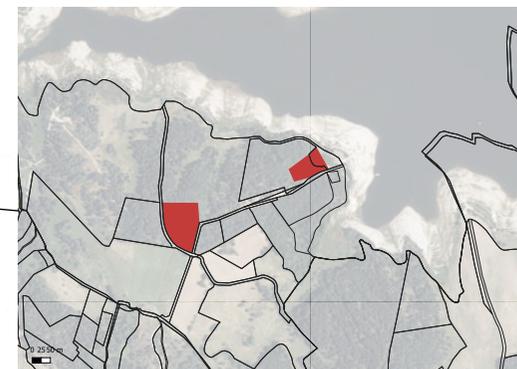
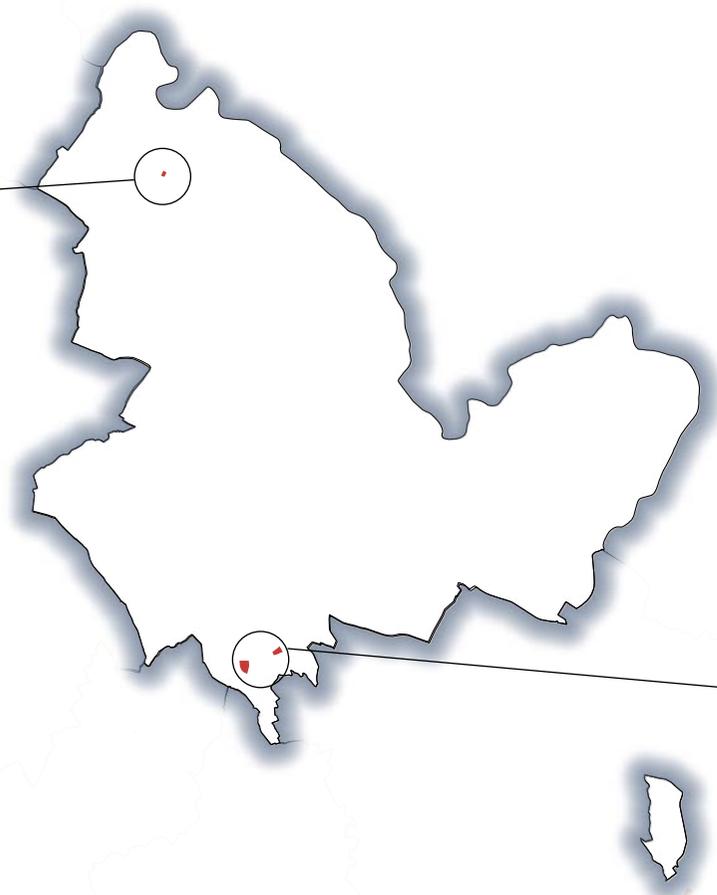
Chaniaux (commune de Luc) : Dent creuse au sein du village, permettant un accueil résidentiel mesuré, respectant le caractère et l'échelle du tissu bâti existant.

Naussac-Fontanes



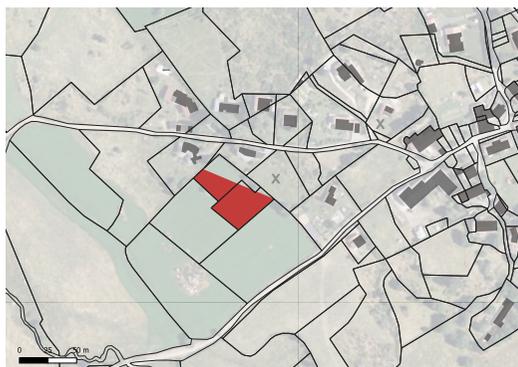
Sinzelles (village structurant de Naussac-Fontanes) : Dent creuse classée en zone Ub, permettant un développement résidentiel mesuré et maîtrisé.

0 1 2 km

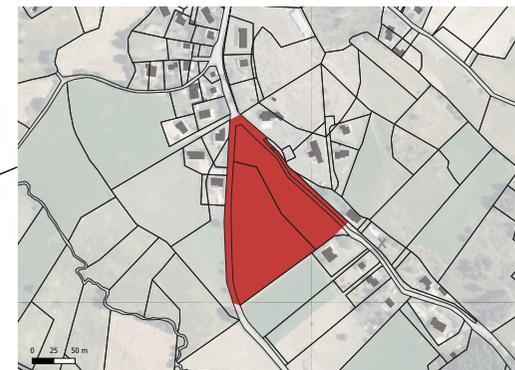


Rondin Parc – Secteur de développement touristique en discontinuité avec la loi Montagne, situé dans la bande des 300 mètres de la rive naturelle du plan d'eau de Naussac. Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) valant UTN locale.

Rocles

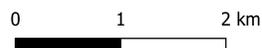


Rocles Est – Extension mesurée du bourg de Rocles, permettant un développement résidentiel maîtrisé.



Rocles Centre – Secteur stratégique bénéficiant d'une maîtrise foncière communale, classé en zone 1AU.

Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) visant à accompagner et structurer son développement.



Saint-Bonnet-Laval (commune au RNU)



Le Poux (village structurant de Saint-Bonnet-Laval) : Petite extension résidentielle du village, encadrée par la zone Ua du projet de PLUi.



Chazeaux – Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) portant sur la densification, permettant d'optimiser cette dent creuse en vue d'un développement résidentiel.



Saint-Bonnet-de-Montauroux (bourg structurant de Saint-Bonnet-Laval) - deux secteurs résidentiels sont identifiés :

- Le secteur au nord fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- Le secteur au sud, situé dans l'enveloppe urbaine, permet un développement résidentiel limité.



Condres (village structurant de Saint-Bonnet-Laval) : Petit secteur en extension, dédié au développement résidentiel.



Ligeac (village structurant de Saint-Bonnet-Laval) : Deux secteurs en extension de la zone Ub, permettant un développement résidentiel limité.



Saint-Flour-de-Mercoire



Saint-Flour-de-Mercoire Centre – Le secteur classé en zone Ub au centre fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intégrant un phasage de l'urbanisation. Ce phasage est conditionné à la désaffectation du bâtiment agricole, qui génère un périmètre de réciprocité.



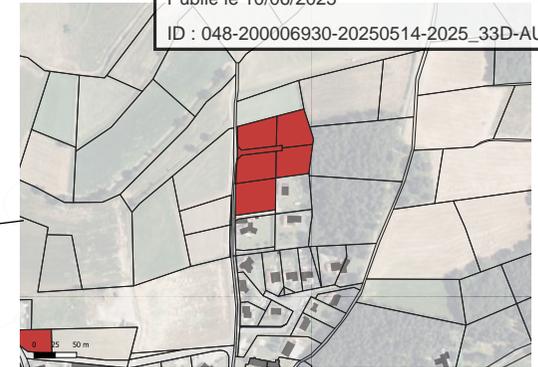
Saint-Flour-de-Mercoire Sud – Secteur en zone Ub, en extension de l'enveloppe urbaine, permettant un développement résidentiel mesuré.

2 km



Le village des Huttes comprend :

- une dent creuse située au sud-est du village,
- ainsi qu'une petite extension au sud-ouest, destinées à accompagner le développement résidentiel de la commune.



Saint-Flour-de-Mercoire Nord – Extension du lotissement communal, visant à conforter le développement résidentiel de la commune.



L'Herm (village structurant de Saint-Flour-de-Mercoire) : Petite extension classée en zone Ub, permettant un développement résidentiel limité.

B - Analyse des incidences potentielles

B.1 INCIDENCE SUR LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ET SUR LA CONSOMMATION EXCESSIVE DE L'ESPACE

Une étude des capacités de mutation et de densification a été réalisée (cf. pièce 2.2.6 du rapport de présentation). Cette analyse met en évidence les potentialités offertes par le tissu urbain existant, mais aussi les besoins d'extension justifiés pour répondre aux objectifs de développement du territoire.

L'analyse fine des secteurs nouvellement urbanisables révèle qu'un total de 13,05 hectares sera ouvert à la construction.

Comme le montre le tableau ci-joint, la Communauté de Communes a privilégié une approche fondée sur l'armature urbaine, en concentrant l'ouverture de nouveaux secteurs urbanisables dans les bourgs identifiés comme structurants : Chambon-le-Château, Rocles, Saint-Bonnet-de-Montauroux, Sinzelles, Saint-Flour-de-Mercoire, ainsi que la ville de Langogne. À eux seuls, ces pôles concentrent 8,95 hectares, soit 69 % de la surface totale nouvellement urbanisable.

Parmi les 41 secteurs identifiés comme nouvellement urbanisables, 10 font l'objet

Commune / hameau	Surfaces en ha
Bel-Air Val d'Ance	2,98
Chambon-le-Château	2,96
La Vialatte	0,02
Chastanier	0,51
Bessettes	0,11
Fonfreyde	0,13
Les Moulins	0,28
Cheylard l'Évêque	0,22
Laubarnès	0,22
Langogne	2,18
Langogne	1,56
Le Mas Neuf	0,09
Le Mas Richard	0,53
Luc	0,30
Esfagoux	0,21
Les Chaniaux	0,09
Naussac-Fontanès	1,79
Rondin Parc	1,59
Sinzelles	0,21
Rocles	1,91
Rocles bourg	1,91
Saint-Bonnet Laval	0,90
Chazeaux	0,03
Condres	0,07
Le Poux	0,11
Ligeac	0,35
Saint-Bonnet-de-Montauroux	0,35
Saint-Flour de Mercoire	2,26
Les Huttes	0,15
L'Herm	0,13
Saint-Flour Bourg	1,97
CCHAM	13,05

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33D-AU



d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP intègrent des prescriptions spécifiques d'aménagement et de préservation, telles que la création d'espaces tampons, le maintien de franges agricoles, ou encore la valorisation d'éléments paysagers (haies, murets, etc.).

Sur les 13,05 hectares ouverts à l'urbanisation :

- 5,44 ha relèvent de la densification au sens des espaces libres identifiés dans le PLUi, soit 42 % ;
- À l'inverse, 7,61 ha, soit 58 %, correspondent à des extensions de la tache urbaine existante et sont donc susceptibles de concerner des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF).

Toutefois, parmi ces 7,61 ha, 2,78 ha ont une vocation touristique :

- 1,19 ha pour le projet touristique de Chambon-le-Château,
- 1,59 ha pour le projet de Rondin Parc.

À noter que ce dernier fait l'objet d'une prescription surfacique spécifique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, imposant une protection des boisements sur 70 % du site. Son impact sur les milieux naturels s'en trouve donc fortement

réduit. Ce secteur est par ailleurs concerné par une OAP valant UTN locale.

Il convient également de relativiser le chiffre de 7,61 ha d'extension, qui apparaît anecdotique à l'échelle du PLUi, notamment au regard de l'évolution globale des espaces libres. En effet, malgré l'intégration de deux nouvelles communes, 42,42 ha de surfaces urbanisables ont été supprimés ou construites entre l'ancien document d'urbanisme et le nouveau PLUi.

Ainsi, la consommation d'espace projetée (2021-2031) est de 12,44 ha, soit une réduction de 13,85 ha (53%) par rapport à la consommation observée entre le 1^{er} janvier 2011 et le 1^{er} 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.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît que les secteurs nouvellement urbanisables n'auront pas d'impact significatif sur la consommation excessive d'espace, ni sur les espaces agricoles, naturels et forestiers.

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			
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%)	

B.2 INCIDENCE SUR LA PRÉSERVATION ET LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

En matière de préservation et de restauration des continuités écologiques, il convient de souligner que 10 des 41 secteurs nouvellement urbanisables font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP intègrent des prescriptions environnementales spécifiques, définissant des principes d'aménagement favorables à la biodiversité et à la préservation des milieux (création d'espaces tampons, maintien de franges agricoles, conservation de haies, de murets, etc.).

Par ailleurs, le projet de PLUi limite les impacts sur les milieux naturels grâce à un ensemble de mesures réglementaires et de protections ciblées, notamment :

- Le classement en zone naturelle (N) stricte et en zone agricole protégée (Ap) de 21 981,54 ha, soit 77,73 % du territoire, incluant notamment :
 - les espaces Natura 2000,
 - les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique),
 - et les continuités écologiques identifiées dans l'état initial de l'environnement du PLUi (trame verte et bleue).

- La protection réglementaire des zones humides, représentant 581,44 ha, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- La protection de milieux à fort intérêt écologique ou paysager (3,45 ha) selon les dispositions du même article.
- La protection des éléments arborés et linéaires écologiques, avec :
 - 1,07 km de haies de type 1 (à enjeu modéré),
 - 163,17 km de haies de type 2 (à enjeu faible), également protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- Le recours à des OAP intégrant des dispositifs écologiques, tels que la plantation de haies, la création de noues paysagères ou la structuration végétale des espaces publics.

Conclusion

Au regard de l'ensemble de ces dispositifs, le projet de PLUi n'entraîne pas d'incidence significative sur les continuités écologiques du territoire.

Au contraire, il contribue à leur préservation et, dans certains cas, à leur remise en

état, en intégrant les principes de sobriété foncière, de compensation écologique et de planification respectueuse des équilibres environnementaux.

B.3 INCIDENCES SUR LES FLUX DE DÉPLACEMENTS ET LA RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE ENTRE EMPLOI, HABITAT, COMMERCE ET SERVICES

Dans une logique de réduction des flux de déplacements et de limitation des impacts environnementaux liés à la dépendance automobile, le projet de PLUi oriente les secteurs d'ouverture à l'urbanisation en cohérence avec l'armature urbaine définie à l'échelle intercommunale (cf. § B.2 du rapport de présentation).

Cette armature privilégie un développement recentré autour des pôles structurants du territoire, à proximité :

- des principaux équipements publics (scolaires, de santé, culturels...),
- des zones d'emploi,
- des commerces de proximité et
- des services essentiels, afin de favoriser une répartition plus équilibrée des fonctions urbaines et de limiter les besoins en mobilité contrainte.

Dans cette perspective, la Communauté de communes du Haut Allier Margeride a fait le choix d'inscrire les nouveaux secteurs urbanisables majoritairement dans les bourgs identifiés comme structurants au sein de cette armature urbaine.

Ainsi, les pôles de :

- Chambon-le-Château,
- Rocles,
- Saint-Bonnet-de-Montauroux,
- Sinzelles,
- Saint-Flour-de-Mercoire,
- ainsi que la ville-centre de Langogne,

rassemblent à eux seuls 8,95 hectares de surfaces nouvellement urbanisables, soit 69 % du total des 13,05 hectares identifiés dans le PLUi.

Conclusion

Cette stratégie de recentrage du développement dans les centralités existantes permet de :

- réduire la dépendance automobile,
- renforcer l'attractivité des pôles de vie,
- mieux articuler les fonctions d'habitat, d'emploi et de services, en cohérence avec les objectifs du PADD, de la Loi Climat et Résilience, et des principes de sobriété foncière.

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33D-AU



C - Conclusion



Objet de la demande	Résumé des justifications
.... ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	Les secteurs nouvellement urbanisables représentent une surface de 13,05 ha, dont 5,44 ha relèvent de la densification au sein de tissus bâtis existants. Parmi les 7,61 ha en extension, 2,78 ha concernent des projets touristiques spécifiques (Chambon-le-Château et Rondin Parc) encadrés par des prescriptions fortes (ex. OAP valant UTN, application de l'article L.151-23). Par ailleurs, le PLUi supprime 42,42 ha d'espaces urbanisables non consommés, assurant ainsi un solde négatif de consommation d'espace.
... ne nuit pas à la préservation et la remise en état des continuités écologiques	Dix secteurs sont encadrés par des OAP intégrant des prescriptions environnementales (franges agricoles, haies, murets, espaces tampons, etc.). Le classement de 77,73 % du territoire en zone N ou Ap contribue à la protection des milieux, en plus de la préservation de 581,44 ha de zones humides et de 1,07 km de haies de type 1. Le PLUi s'appuie aussi sur la trame verte et bleue identifiée dans l'état initial de l'environnement.
.... ne conduit pas à une consommation de l'espace excessive	La consommation nette projetée entre 2021 et 2031 est de 13,85 ha, soit une réduction de 53 % par rapport à la période précédente (2011-2021 : 26,3 ha). Le PLUi s'inscrit dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). La stratégie de densification (42 % des 13,05 ha) contribue à une consommation foncière mesurée et justifiée.
... ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements	Le développement est recentré sur les pôles structurants bénéficiant déjà d'équipements, d'emplois et de services. Cette organisation permet de limiter les déplacements pendulaires et de favoriser les mobilités douces dans les zones déjà desservies. Aucun secteur n'est ouvert en zone totalement isolée ou non desservie.
....ne nuit pas à la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services	69 % des surfaces nouvellement urbanisables sont situées dans des bourgs identifiés dans l'armature urbaine, où se concentrent les fonctions d'habitat, d'emploi et de services. Cette répartition permet un développement équilibré et évite la dispersion de l'habitat en zones peu équipées.