

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Révision du PLUi

Arrêtée le :

14 mai 2025

Approuvée le :



VISA

Date : 15 mai 2025



Le Président,
Francis CHABALIER

Modifications - Révisions - Mise à jour

Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.2

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



<i>Préambule</i>	<i>4</i>	<i>C.1 - OAP thématique «Continuités écologiques»</i>	<i>173</i>
<i>A.1 - Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones faisant l'objet d'une OAP « sectorielle »</i>	<i>9</i>	<i>C.2 - OAP thématique «Transition énergétique»</i>	<i>197</i>
<i>A.2 - Principes généraux des OAP « sectorielles »</i>	<i>11</i>	<i>C.3 - OAP thématique : Commerce, artisanat et redynamisation du centre ville et centres bourgs</i>	<i>215</i>
<i>A.3 - Guide de lecture d'une Orientation d'Aménagement et de programmation</i>	<i>19</i>		
<i>A.4 - Contenu des OAP « sectorielles »</i>	<i>20</i>		
<i>1.1 Langogne - ZAE Les Choisinets</i>	<i>23</i>		
<i>1.2 Langogne - Zone Commerciale</i>	<i>29</i>		
<i>2.1 Auroux</i>	<i>35</i>		
<i>2.2 Bel-Air-Val-d'Ance</i>	<i>45</i>		
<i>2.3 Chastanier</i>	<i>61</i>		
<i>2.4 Langogne</i>	<i>65</i>		
<i>2.5 Naussac-Fontanes</i>	<i>113</i>		
<i>2.6 Rocles</i>	<i>129</i>		
<i>2.7 Saint-Bonnet-Laval</i>	<i>13</i>		
<i>2.8 Saint-Flour-de-Mercoire</i>	<i>145</i>		
<i>3.1 OAP valant UTN Naussac-Fontanes - Rondin parc</i>	<i>150</i>		

1. Rappels réglementaires

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme

Article L151-6 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan

local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »

Article L151-6-1 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »

Article L151-6-2 du Code de l'urbanisme

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »

Article L151-6-2 du Code de l'urbanisme

« I.-Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arborées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des construc-

tions et des installations. »

Article L151-7-1 du Code de l'urbanisme

« Outre les dispositions prévues à l'article L. 151-7, dans les zones d'aménagement concerté, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent :

1° Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;

2° Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. »

Article L151-7-2 du Code de l'urbanisme

« Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ou la commune est compétent en matière de plan local d'urbanisme et pour approuver le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, la délibération d'approbation du plan local d'urbanisme contenant des orientations d'aménagement et de programmation peut valoir acte de création de la zone d'aménagement concerté, selon des conditions définies par décret en Conseil d'Etat. »

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées, se conjuguent généralement avec les règles issues du règlement sur ces mêmes quartiers ou secteurs.

OAP et règlement doivent ainsi être utilisés de manière complémentaire pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

Qu'entend-on par compatibilité ?

Il existe 3 niveaux d'opposabilité :

- La conformité impose la retranscription à l'identique de la règle, son respect à la lettre,
- La **compatibilité** implique de respecter l'esprit de la règle,
- La prise en compte induit de ne pas s'écarter de la règle.

Ainsi, la compatibilité implique une obligation de non-contrariété des principes d'aménagement définis dans les OAP.

2. Présentation générales des différents types d'OAP

Les OAP «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 chaque 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 deux 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.
- 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 7.

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.

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 le présent document.

Les OAP «thématiques»

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 ». Celles-ci sont consultables dans la partie C du présent document.

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.

A – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorielles »

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025



ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU

A.1 - Echancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones faisant l'objet d'un ZAN* « sectorielle »

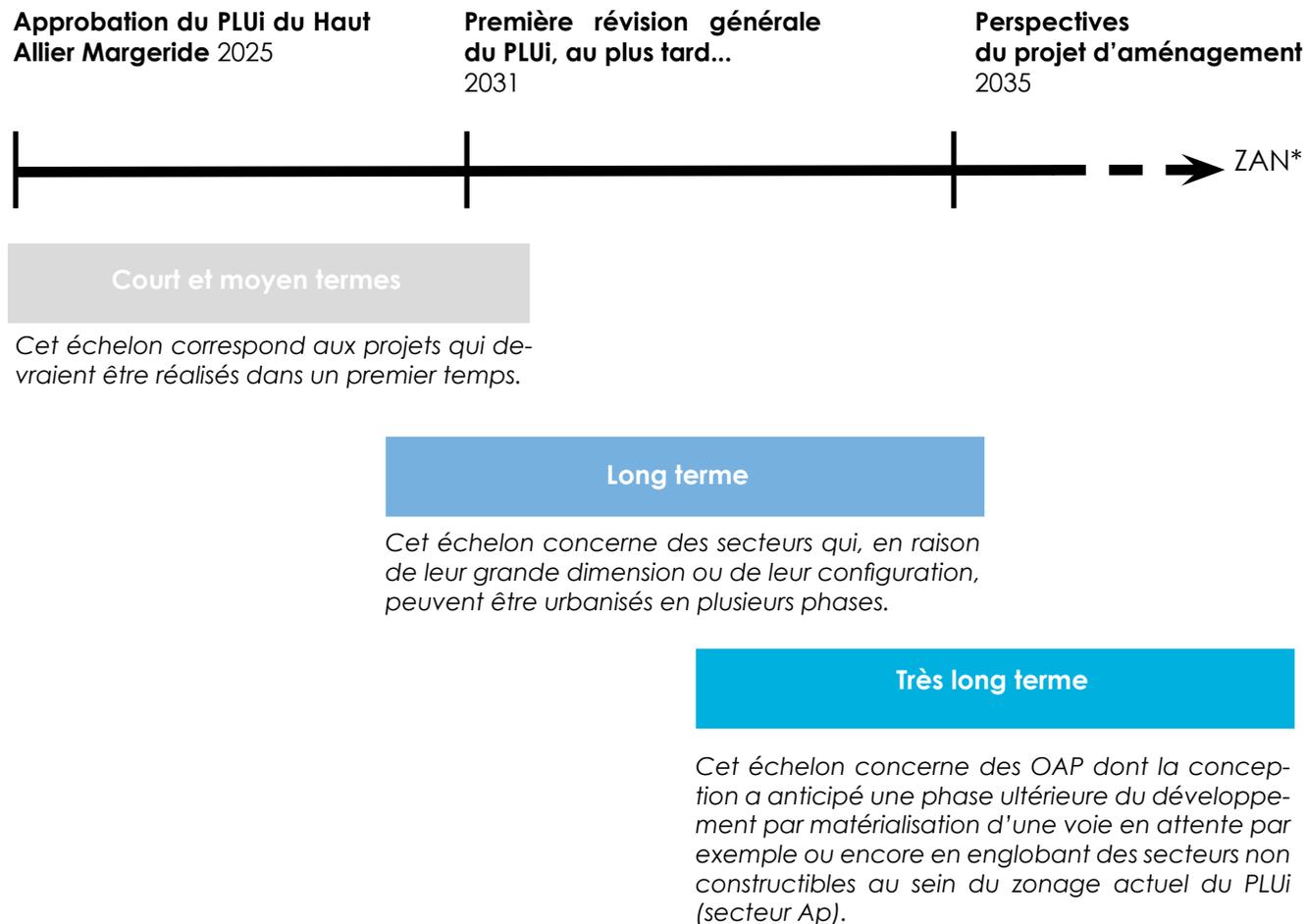
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation « définissent [...] un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Le présent échancier prévisionnel tient compte de la disponibilité des réseaux, de l'état d'avancement des projets, des propriétés foncières de maîtrise publique, ou encore de la dureté foncière.

Il est à noter le caractère prévisionnel de cet échancier : 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 échancier (blocage foncier imprévu, déblocage soudain d'un autre foncier, etc.).

L'échancier détermine 3 échelles temporelles qui sont explicitées dans le schéma ci-contre.

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



* Zéro Artificialisation Nette

Commune	N°OAP	Type d'OAP	Surfaces libres mobilisable nette de l'OAP (en ha)					Echéancier
			Ua	Ub / Ub1	1AU	1AUx /1AUx2 /1AUx3	2AUx	
OAP à vocation principalement économique								
Langogne	1.1 ZAE Les Choisinets	Aménagement				3,33	1,49	Court à moyen (1AUx1) Long terme (2AUx)
	1.2 Zone d'activité commerciale	Aménagement				2,9	2,5	Court à moyen (1AUx3) Long terme (2AUx)
OAP à vocation principalement résidentielle								
Auroux	2.1.1 Briges	Aménagement			0,85			Court à moyen
	2.1.2 Auroux	Densité		0,3				Court à moyen
Bel-Air-Val-d'Ance	2.2.1 Chambon-le-Château Est	Aménagement		0,08	0,39			Court à moyen
	2.2.2 Chambon-le-Château Sud 01	Aménagement			0,66			Court à moyen
	2.2.3 Chambon-le-Château Sud 02	Aménagement			0,33			Court à moyen
	2.2.4 Chambon-le-Château Sud 03	Densité			0,22			Court à moyen
Chastanier	2.3.1 Bessettes	Aménagement	0,11					Court à moyen
Langogne	2.4.1 Secteur Est HLM	Aménagement		0,47	1,03			Court à moyen
	2.4.2 Secteur Nord 01	Aménagement		0,43				Court à moyen
	2.4.3 Secteur Nord 02	Aménagement		0,44				Court à moyen
	2.4.4 Secteur Nord 03	Densité		0,47				Court à moyen
	2.4.5 Secteur Ouest 01	Aménagement			0,91			Long terme
	2.4.6 Secteur Ouest 02	Aménagement			0,63			Court à moyen
	2.4.7 Secteur du Stade 01	Aménagement		0,47				Court à moyen
	2.4.8 Secteur du stade 02	Densité		0,44				Court à moyen
	2.4.9 Secteur Sud	Aménagement			0,85			Court à moyen
	2.4.10 Le Mas Richard	Aménagement			0,52			Court à moyen
	2.4.11 Sud du Mas Richard	Aménagement			0,52			Long terme
Naussac-Fontanes	2.5.1 Faveyrolles	Aménagement			0,66			Court à moyen
	2.5.2 Chaussenilles Nord	Aménagement			0,47			Court à moyen
	2.5.3 Chaussenilles centre	Aménagement		0,25				Court à moyen
	2.5.4 Chaussenilles Lotissement Sud	Densité		0,25				Court à moyen
	2.5.5 Naussac	Aménagement		0,42				Court à moyen
Rocles	2.6.1 Centre bourg	Aménagement		1,08				Court à moyen
	2.6.2 Sud Est	Densité		0,25				Court à moyen
Saint-Bonnet-Laval	2.7.1 Saint-Bonnet-de-Montauroux	Aménagement		0,26				Court à moyen
	2.7.2 Chazeaux	Densité	0,21					Court à moyen
Saint-Flour-de-Mercoire	2.8.1 Centre bourg	Aménagement		0,51				Court à moyen et long terme (Ap)
OAP allant création d'Unité Touristique Nouvelle (UTN)								
Naussac-Fontanes	3.1 Rondin parc	UTN					1,59	Court à moyen
TOTAL Haut Allier Margeride			0,32	7,49	6,67	6,23	3,99	1,59

A.2 - Principes généraux des OAP « sectorielles »

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



1. Le site de projet

Valoriser les éléments identitaires

Il peut exister sur le site du projet :

- Des éléments de patrimoine bâti à valoriser (ex : bâtiments à réhabiliter) ou à protéger (L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Des éléments de patrimoine paysager et/ou présentant un enjeu environnemental à préserver (haies, arbres, murets, etc.)
- Des perspectives à mettre en valeur (ex : vue sur le centre ancien, point de vue sur le grand paysage, etc.)

Ces éléments identitaires doivent être pris en compte dans l'aménagement des secteurs afin de favoriser l'intégration des projets dans leur environnement.

NB : les éléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme font aussi l'objet de prescriptions dans le règlement écrit du PLUi - cf. article 5 du Titre 2 « Prescriptions applicables à l'ensemble du territoire ».

Penser le projet aussi depuis l'extérieur

Le site à aménager ne s'arrête pas aux seules parcelles destinées à recevoir le projet. Il s'agit donc de **prendre aussi en considération les points de vue extérieurs** et les caractéristiques urbaines, paysagères mais aussi architecturales du contexte environnant afin de permettre une intégration de qualité du projet.

Quelles vues aurez-vous sur le projet depuis les routes et points de vue environnants ?



Source : CAUE de la Somme, Fiche n°3, 2014

Une attention particulière devra être accordée au traitement des aménagements réalisés en limite avec le domaine public, et notamment ceux à proximité des carrefours routiers, de façon à conserver de bonnes conditions de visibilité assurant la sécurité de tous les usagers de la route.

Pensez à conserver les arbres existants, autant que possible, et à organiser des plantations en périphérie du projet pour limiter son impact visuel.

2. L'aménagement urbain

Recherche de mutualisation des équipements

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.

Cette mutualisation présente plusieurs avantages :

- Une économie d'espace : elle permet d'optimiser l'utilisation des surfaces disponibles sur les parcelles,
- Une réduction des coûts : elle contribue à diminuer les dépenses liées aux aménagements, notamment pour la voirie et les réseaux.

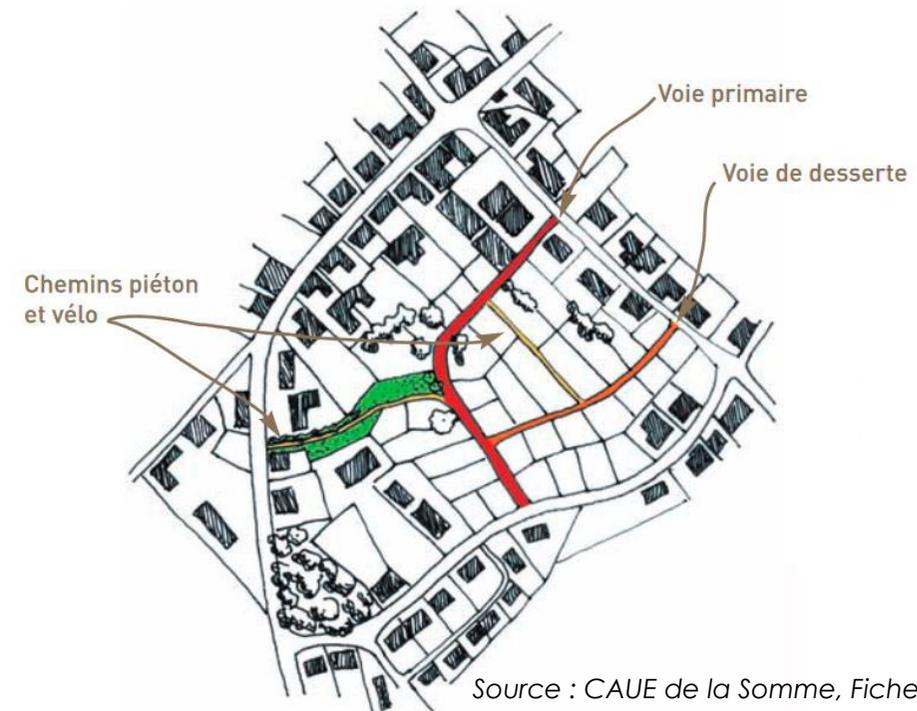
Vers un réseau de circulation continu et hiérarchisé

De manière générale, le principe de réseau de voiries projeté prolonge et renforce le maillage existant. Une hiérarchie de voies a été recherchée pour assurer une meilleure lisibilité de l'espace public et favoriser la mixité des usages (voie de transit, voie de desserte, voie piétonne). Cette organisation concourt directement au maintien et à la création d'une perméabilité pour les piétons et les automobilistes en direction des principaux équipements et services de la commune, entre les quartiers et en direction des espaces naturels. De ce fait, les voies de desserte en cul-de-sac seront à éviter.

Les tracés décrits ci-après restent néanmoins des schémas de principe ils ne figent en rien l'implantation des voiries ou aménagements mentionnés ; **leur localisation définitive devant être affinée suite aux conclusions d'études précises** (ex: levés topographiques, etc.).

Les futurs aménagements devront assurer l'accessibilité des personnes à Mobilité Réduite (PMR).

La création d'accès doit, elle aussi, être réalisée en cohérence avec l'existant, tout en veillant aux mesures de sécurité et de bonne visibilité. Les accès privés seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). L'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piéton). Cet aménagement vise à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.



Source : CAUE de la Somme, Fiche n°3, 2014

Voie primaire : elle relie un quartier à un autre. Son emprise tient compte des différents usages (automobile, transport en commun, piéton et vélo).

Voie secondaire : elle dessert un ensemble d'habitations. La forme de la voirie est prévue pour réduire la vitesse des véhicules (ligne courbe, aménagement paysager).

Stationnement public et / ou collectif

Une bonne gestion du stationnement permet d'améliorer l'ambiance du tissu urbain, notamment en :

- Situait les aires de stationnement pour visiteurs le long de la voirie tout en aménageant des trajets agréables jusqu'au seuil des habitations,
- Prévoyant de petites unités pour faciliter l'intégration des espaces paysagers,
- Aménageant autant que possible des zones de stationnement perméables,
- Réduisant l'impact visuel des stationnements par des aménagements (murets ou plantations).

Si le titre 2 du règlement écrit du PLUi (partie 6) fixe un certain nombre de prescriptions à respecter en termes de stationnement, **le suivi, autant que possible, des recommandations ci-dessus permettra d'améliorer qualitativement le stationnement produit sur le territoire.**

Par ailleurs, en complément, pour les secteurs faisant l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble, des stationnements collectifs pourront être prévus en concordance avec les besoins de l'opération (y compris pour le stationnement des vélos).

Aménagements piétons

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.

Les schémas des OAP présentent, suivant les cas, des principes de desserte piétonne. Comme pour les voies automobiles, **leur localisation définitive devra être affinée** dans le cadre de l'aménagement des différents secteurs, notamment lorsqu'elles sont liées à la voirie traditionnelle.



Source : CAUE de la Somme, Fiche n°3, 2014

Gestion des eaux de pluies

L'évacuation et la rétention des eaux de pluie peuvent être l'occasion de créer des espaces verts d'agrément fréquentés par tous les habitants **Afin de définir la meilleure solution technique pour l'aménagement, il faut prendre en compte la topographie, le degré de perméabilité du sol, le pourcentage de surface imperméabilisée sur l'opération.**

Cette thématique fait également l'objet d'un traitement spécifique dans l'OAP thématique relative aux continuités écologiques. *Se référer à la partie C.1.3 de cette OAP thématique.*



Eclairage public (ou collectif)

La nature est aussi la nature nocturne, loin des bruits de la ville, loin de ses lumières aussi. Celles-ci produisent un halo orangé qui empêche de percevoir la nuit étoilée. Il arrive que trois boules lumineuses à l'entrée du village ou du nouveau quartier suffisent à perturber cette vision.

En ce sens, on privilégiera des systèmes d'éclairage faible consommation, de préférence orientés vers le bas et dont l'aspect sera en cohérence avec le mobilier urbain du territoire.



TRÈS MAUVAIS

MAUVAIS

BON

MEILLEUR

Source : Syndicat d'Energie des Deux-Sèvres (SIEDS)

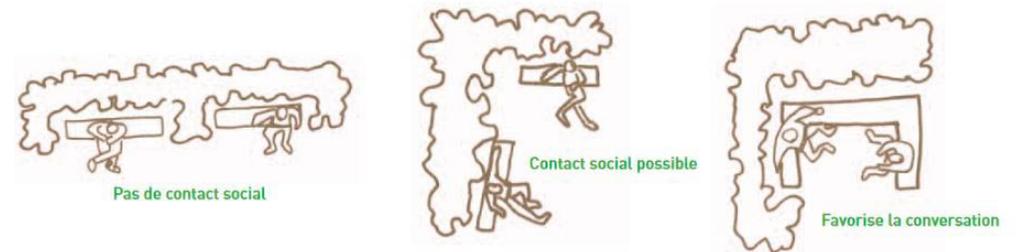
Point de collecte des déchets

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.

Espace public / collectif

Chaque secteur peut prévoir l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre.

Le programme et la dimension de cet (ces) espace(s) seront adaptés aux besoins du secteur et tiendront compte des aménagements existants sur les espaces voisins. L'aménagement de cet (ces) espace(s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.



Source : CAUE de la Somme, Fiche n°3, 2014

3. La composition parcellaire

Il convient d'observer l'organisation des parcelles des centres-bourgs, coeurs de villages ou encore centres anciens des hameaux.

Elles doivent être une source d'inspiration pour dessiner le nouveau quartier / espace bâti et participer à son intégration.

Adapter la morphologie des parcelles à la topographie du terrain

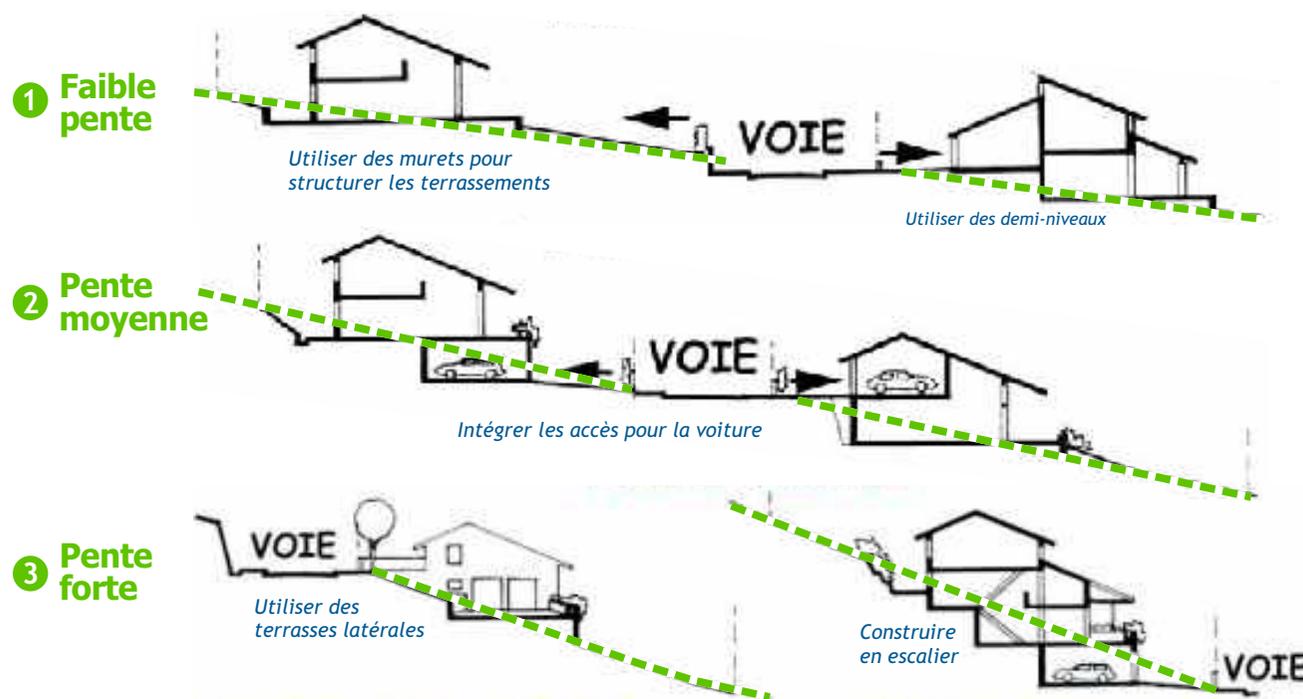
- Préserver les pentes naturelles pour l'écoulement des eaux,
- Favoriser l'infiltration des eaux de pluie, en évitant au maximum les surfaces imperméables,
- Planter entre les différents étages d'habitat pour réduire l'impact visuel,
- Respecter le profil du terrain en limitant au maximum les mouvements de terrain. Le principe est d'adapter la construction au terrain naturel et non l'inverse,
- Utiliser les déblais et remblais sur le périmètre du projet.

Une bonne adaptation au site va également tenir compte de trois éléments essentiels :

- L'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en

- évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement),
- La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain,
- Le sens du faîtage par rapport à la pente.

L'annexe 5.2.5 du règlement écrit liste un certain nombre de principes d'implantation des constructions dans la pente auxquels il convient de se référer pour toute construction et installation, et plus particulièrement dans le cadre de l'aménagement des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



Source : CAUE du Tarn, Adaptation au sol et positionnement des constructions

Offrir une diversité dans la superficie des terrains pour :

- Répondre aux besoins de chaque personne au cours de son parcours résidentiel (famille avec enfants ou monoparentale, couple sans enfant, décohabitation, vieillissement).
- Offrir des terrains à des prix adaptés à des habitants aux revenus variés pour favoriser la mixité.

Organiser l'aménagement en proposant différents types d'habitat

- Des parcelles étroites encourageant les propriétaires à positionner leur habitation en limite séparative.
- Penser à créer des espaces verts (jeux, bancs...) et des zones de stationnement plus importantes près des logements collectifs et intermédiaires.

Intégrer le traitement des limites dans l'aménagement

Le traitement des limites est un élément essentiel de la composition et de la perception des constructions et des opérations d'aménagement. C'est la qualité des limites entre l'espace public et les espaces privés qui détermine en partie l'ambiance du quartier. Une réelle relation doit alors s'instaurer entre espaces publics et espaces privés par l'intermédiaire des limites, celles-ci n'étant plus des coupures mais de véritables passerelles entre des espaces à vocations différentes.

Cette thématique fait également l'objet d'un traitement spécifique dans l'OAP thématique relatives aux continuités écologiques. *Se référer à la partie C.1.2 de cette OAP thématique.*

4. Les typologies d'habitat

Ce paragraphe vise à expliquer les attentes de la Communauté de communes en matière de formes urbaines à créer.

Les OAP qui sont détaillées dans la suite du document intègrent des principes de densités à respecter. Ces densités correspondent aussi aux formes urbaines recherchées sur les futures opérations sur la Communauté de communes.

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,
- Les îlots de petits collectifs ou intermédiaires / collectif.

L'objectif global recherché est de créer des formes urbaines plus denses, tout en étant adaptées à leur contexte environnant.

Habitat de type individuel groupé :

En ce qui concerne l'habitat individuel groupé, les constructions s'organiseront par îlots de 2 à 3 logements accolés maximum (exemple : schéma suivant). Des espaces de respiration entre îlots seront privilégiés. Sur les lots de petite taille, il conviendra d'éviter de positionner la maison au milieu de la parcelle et de privilégier un emplacement en limite, en mitoyenneté ou sur la rue.

Cette solution permet de valoriser au mieux le terrain et d'éviter la création de petits espaces, souvent privés d'ensoleillement et d'intimité.

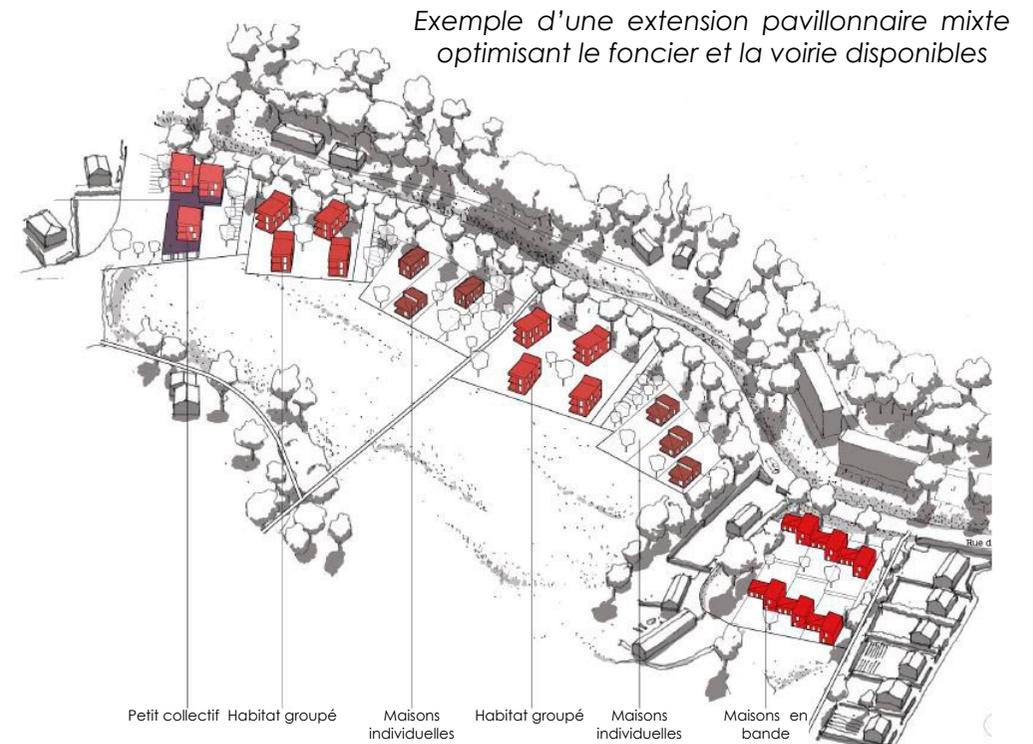
La mitoyenneté entre les habitations ou leurs annexes (garages, appentis...) permet de réduire la covisibilité entre les propriétés et d'assurer automatiquement l'intimité des espaces de vies extérieurs.

Habitat de type petit collectif/intermédiaire ou collectif :

Logements collectifs : Ces constructions comprennent plus de deux logements superposés desservis par des parties communes.

Logements intermédiaires (ou petit collectif) : Ces constructions comprennent plusieurs logements superposés à la manière de l'habitat collectif mais possédant des configurations proches de la maison individuelle : chaque logement possède un accès individuel et un espace extérieur privatif.

L'habitat collectif devra présenter des hauteurs qui respectent le caractère rural de la Communauté de communes ainsi que les typologies observées (se référer aux articles « Volumétrie » du règlement écrit des zones et secteurs concernés). Par ailleurs, des règles de hauteur spécifiques ont été définies pour certains secteurs d'OAP en raison de la configuration des sites. Celles-ci doivent être respectées.



Source : Étude de revitalisation du secteur gare et petite grange, Ussel (19), France, 2015.
Boris Bouchet Architectes, Atelier Georges, CS2N

5. La prise en compte des risques

Toutes les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) récapitulent les principaux risques identifiés à l'échelle de chacun des secteurs concernés. Ainsi, elles font état, le cas échéant, de la présence des risques suivants :

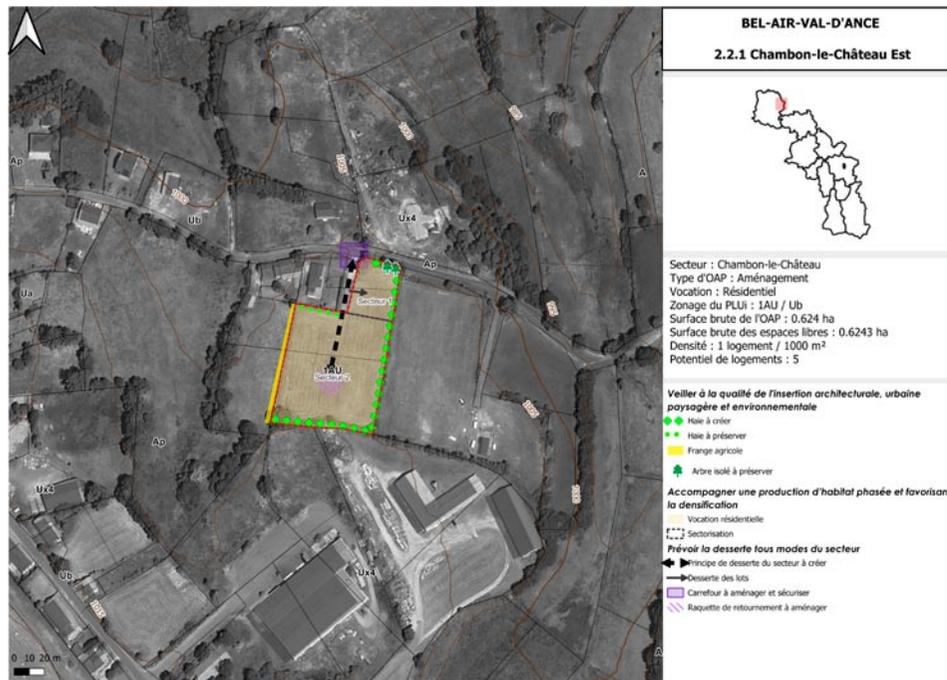
- Inondation : Plans de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) ou Atlas des Zones inondables (AZI),
- Mouvements de terrain : Plan de Prévention des Risques de Mouvements de terrain (PPRmvt),
- Retrait-Gonflement des Argiles (RGA),
- Sensibilité de la commune aux feux de forêt.

Il convient, néanmoins, de rappeler que tout projet d'aménagement doit tenir compte de l'ensemble des risques connus. Une liste non exhaustive est disponible dans la partie D, du Tome 3, du rapport de présentation (donnée disponible au moment de l'approbation du PLUi) ou sur le site : <https://www.georisques.gouv.fr/> (donnée actualisée régulièrement).

A.3 - Guide de lecture d'une Orientation d'Aménagement et de programmation

Schéma d'aménagement : Il résume les principes d'aménagement à respecter en termes de compatibilité

Ce schéma est ensuite complété d'un volet rédactionnel, visant à la présentation du secteur et présentant des principes et dispositions quant à l'aménagement du secteur :



Localisation de l'OAP

Informations sur l'OAP : Zonage, superficie...

Principes d'aménagement s'appliquant à l'OAP

1- Caractéristiques du site

2- Enjeux

3 - Programmation

4 - Principes d'aménagement

Les principes énoncés sont spécifiques au secteur concerné par l'OAP et viennent en complément des principes généraux énoncés précédemment.

Ils apportent des précisions sur les éléments représentés dans le schéma d'aménagement associé.

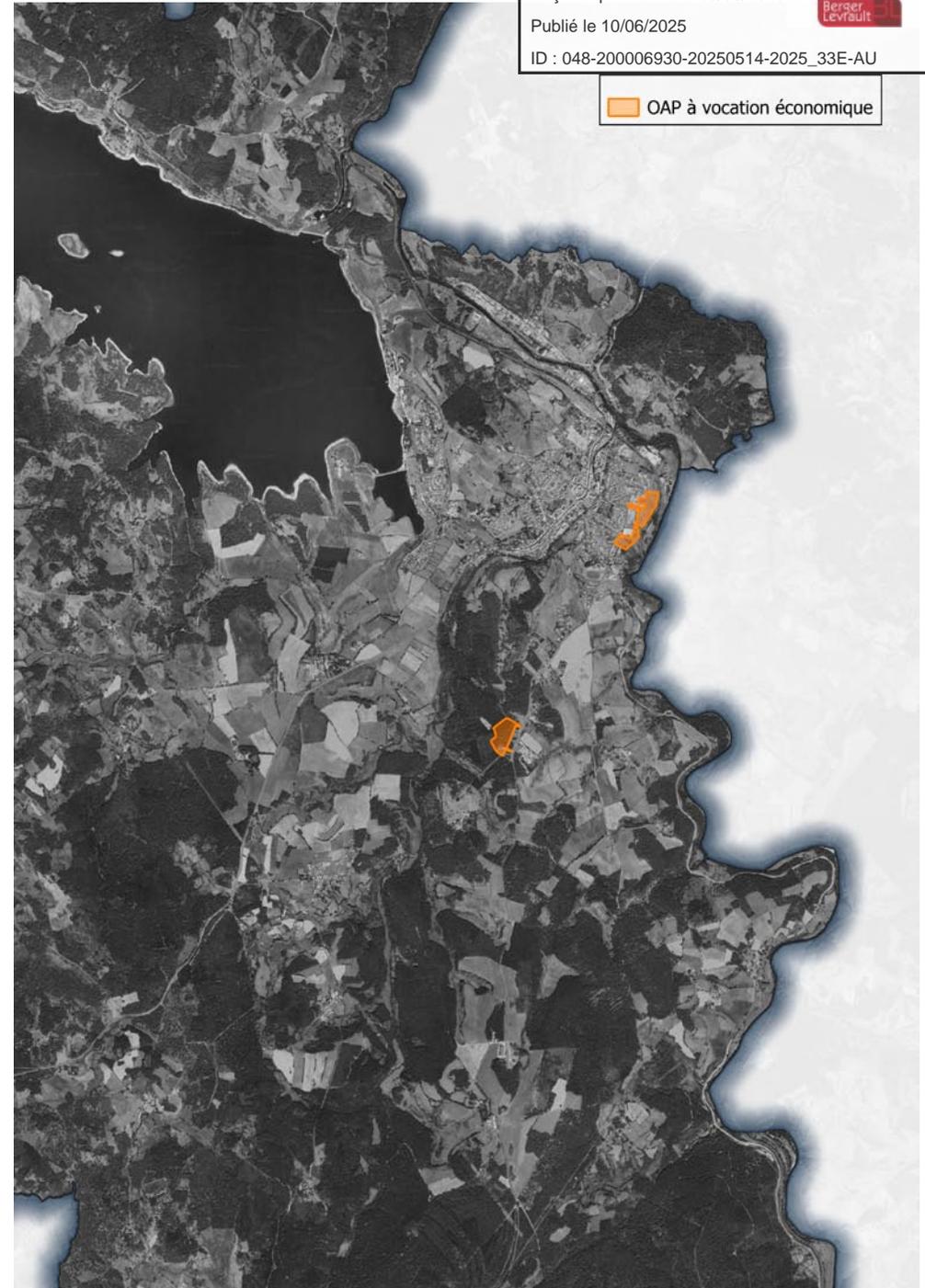
Qu'est-ce que la DENSITÉ MOYENNE ?

Les dispositions de chaque OAP mentionnent la notion de : **densité moyenne, complétée du nombre minimum de logements à produire.** Il s'agit du nombre **minimum** de logements à réaliser au droit de l'emprise foncière constructible nette, déduction faite, dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, des surfaces liées aux aménagements et équipements collectifs (ex: voie de desserte, espace de stationnement, noue d'infiltration des eaux pluviales, etc.)

La surface brute de l'OAP correspond à la surface du périmètre global de l'OAP, tel que représenté sur les schémas ci-après. Il ne s'agit pas de la consommation de l'espace dans la mesure où ces périmètres incluent des surfaces non constructibles (Ap, non aedificandi,, etc.)

A.4.1. OAP à vocation principalement économique

Carte de localisation des OAP



Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



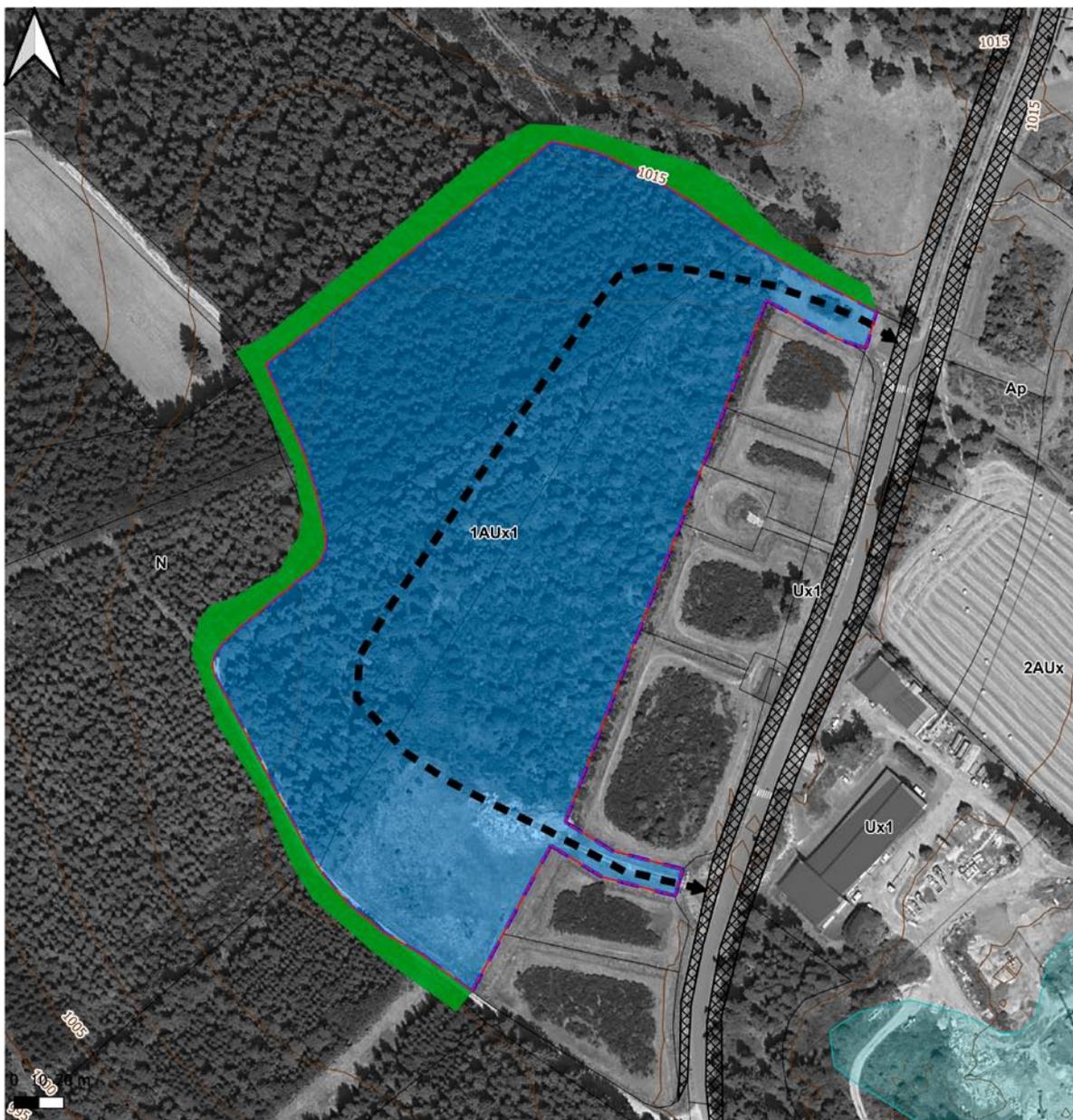
1.1.1 Langogne - ZAE Les Choisinets

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



LANGOGNE

1.1 ZAE Les Choisinets



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

INTRODUCTION

A. Une stratégie de développement économique claire à l'échelle de la Communauté de communes Haut Allier Margeride à horizon 2035

Lors de l'élaboration du PLUi, une réflexion importante de définition de l'armature économique du Haut Allier a été menée tenant compte de l'offre environnante. Les secteurs à vocation économique du territoire ont pu être qualifiés et hiérarchisés. Le territoire souhaite rendre plus robuste son modèle économique en conservant son niveau de diversification. Pour ce faire, les activités de production, y compris industrielles, en diminution en nombre d'emplois ces dernières années, seront favorisées.

Ainsi, ces objectifs de développement et d'aménagement sont traduits dans l'axe 2 de son PADD « S'appuyer sur le développement économique et les ressources du territoire pour conforter son attractivité » et dans l'orientation n °6 à savoir « 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 ». Cette orientation s'organise autour de 3 piliers pour accueillir les entreprises sur le territoire du Haut Allier Margeride :

1. Répondre aux besoins des artisans, commerçants et professions indépendantes en ville, cœur de bourg et village lorsque l'activité le permet,
2. Répondre aux besoins des activités incompatibles avec la vocation résidentielle en optimisant l'offre foncière : dans les Zone d'Activités Economiques existantes
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

B. Un projet d'aménagement au service d'un développement inter-régional et durable

Le projet vise à renforcer l'attractivité économique de la zone en valorisant son rôle inter-régional, en synergie avec les pôles voisins (Mende – Le Puy-en-Velay). L'accessibilité sera améliorée par des infrastructures adaptées et sécurisées, notamment via le projet de contournement de Langogne (RN 88). L'accent est mis sur la performance énergétique des installations et le développement de l'économie circulaire, faisant de la ZA des Choisinets un modèle exemplaire d'aménagement en milieu hyper-rural.

C. Une offre foncière stratégiquement localisée

Développer une offre foncière à destination des entreprises dans une logique de complémentarité et d'équilibre territorial, tout en poursuivant des objectifs de réindustrialisation et de sobriété foncière.

L'aménagement de la ZAE des Choisinets à Langogne s'appuie sur des atouts majeurs : une localisation privilégiée, renforcée par le contournement de Langogne qui prévoit une desserte directe, améliorant ainsi son accessibilité pour les entreprises et les marchandises. Située à un carrefour interrégional, la zone bénéficie de connexions stratégiques avec les pôles économiques voisins. Son aménagement est facilité par de faibles contraintes foncières et environnementales, permettant

un développement harmonieux. Déjà partiellement équipée et investie, elle constitue un pôle économique à consolider, intégrant des projets industriels en cours et une dynamique tournée vers l'innovation et l'économie circulaire.

D. Un secteur bien identifié dans l'armature économique régionale

Son identification dans la liste des PER – Projet d'Envergure Régionale – issue du projet de modification n°1 du SRADDET Occitanie 2040.

Par ailleurs, dans le cadre du projet de modification n°1 du SRADDET, la Région Occitanie a identifié, comme le lui permet la loi, des projets d'envergure régionale (PER). La zone d'activité économique des Choisinets a ainsi été identifiée dans la liste indicative des PER, pour la période 2026-2030, dont 60% seraient décomptés de la consommation foncière régionale.

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situé au sud de Langogne (à 2 km), ce site s'inscrit dans la continuité d'une première phase ayant déjà fait l'objet d'aménagements.

Le site d'étude est un plateau, positionné en ligne de crête entre le vallon du Langouyrou et la vallée de l'Allier. Il est donc visible depuis le val d'Allier ainsi que depuis la vallée du Langouyrou.

Le point culminant du site atteint 1 019 mètres d'altitude. La topographie du secteur est relativement plate.

L'accès pourra se faire via la voirie communale, bien que des aménagements soient à prévoir. À noter que le projet de contournement de Langogne prévoit une sortie avec giratoire dans la zone des Choisinets.

Les parcelles situées au sud et à l'ouest sont occupées par une pinède. Cet habitat est peu favorable à la faune locale, mais il constitue un milieu propice à l'avifaune des espaces boisés. La parcelle la plus à l'est est composée de zones de landes et de friches, qui offrent un habitat favorable à la reproduction de l'avifaune ainsi qu'aux reptiles.



Vues sur le site

2 - ENJEUX

- Développer l'offre foncière en faveur des entreprises industrielles et artisanales
- Anticiper le développement futur de la zone d'activités.
- Intégrer harmonieusement le projet avec la phase 1.
- Respect de la topographie naturelle : conception des voies en adéquation avec le terrain naturel.
- Optimisation de l'insertion paysagère :
 - Aménagement d'espaces verts publics ;
 - Plantation d'arbres d'alignement ;
 - Installation de mobilier urbain.
- Gestion durable des réseaux :
 - Enfouissement des réseaux secs ;
 - Création d'un réseau séparatif ;
 - Alimentation durable en eau potable (AEP) ;
 - Gestion des eaux pluviales à l'aide de techniques alternatives ;
 - Conservation des zones humides.

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AUx1
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation économique
Nombre minimum de logements à produire	-
Programmation	La phase 2 des Choisinets (correspondant au secteur 1AUx1) ne pourra commencer que lorsque 60% de la surface de la phase 1 (secteur Ux 1) auront été commercialisés
Densité moyenne	-
Mixité sociale	Non réglementé

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Préserver le cordon boisé et le vallon ouvert en prairie (milieux humides et espaces écologiques fonctionnels associés) dans la partie nord du site, assurant ainsi une intégration paysagère harmonieuse vis-à-vis du Mas Richard et de la vallée de l'Allier.
- Prévoir une transition harmonieuse et qualitative entre la zone aménagée et l'espace naturel en périphérie, en intégrant une lisière boisée paysagère favorisant l'intégration visuelle et écologique du projet.
- Prendre en compte les contraintes topographiques, soigner l'architecture et dissimuler les éléments visuellement disgracieux (comme les aires de stockage), notamment sur le versant sud-est, fortement visible depuis le plateau de Brugeyrolles et la vallée de l'Allier.
- Favoriser l'implantation des entreprises les plus impactantes en termes de paysage (ex. industries nécessitant de grandes parcelles) sur les terrains les plus plats, à l'ouest du site.
- Structurer le parcellaire avec une trame paysagère de qualité.

Structurer et phaser le développement de la zone d'activités

- Se référer au tableau «Programmation» de l'OAP pour le phasage détaillé.
- À noter : à l'est du secteur de l'OAP, une zone 2AUx ne pourra être urbanisée qu'en cas de révision du document d'urbanisme.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès au site devra être aménagé depuis la voirie communale, en anticipant un éventuel raccordement futur au contournement de Langogne.
- Assurer une connexion qualitative avec la phase 1 en concevant un schéma de voirie garantissant un bouclage complet du site.
- Respecter les principes de voirie établis en phase 1 :
 - Emprise de 12 à 15 m ;
 - Chaussée double sens (minimum 6 m de large) permettant la circulation des poids lourds ;
 - Trottoir sécurisé pour les déplacements doux ;
 - Noues végétalisées pour une gestion alternative des eaux pluviales.
- Créer des axes de circulation avec un traitement paysager de qualité.
- Sécuriser les carrefours internes.

Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : aléa faible

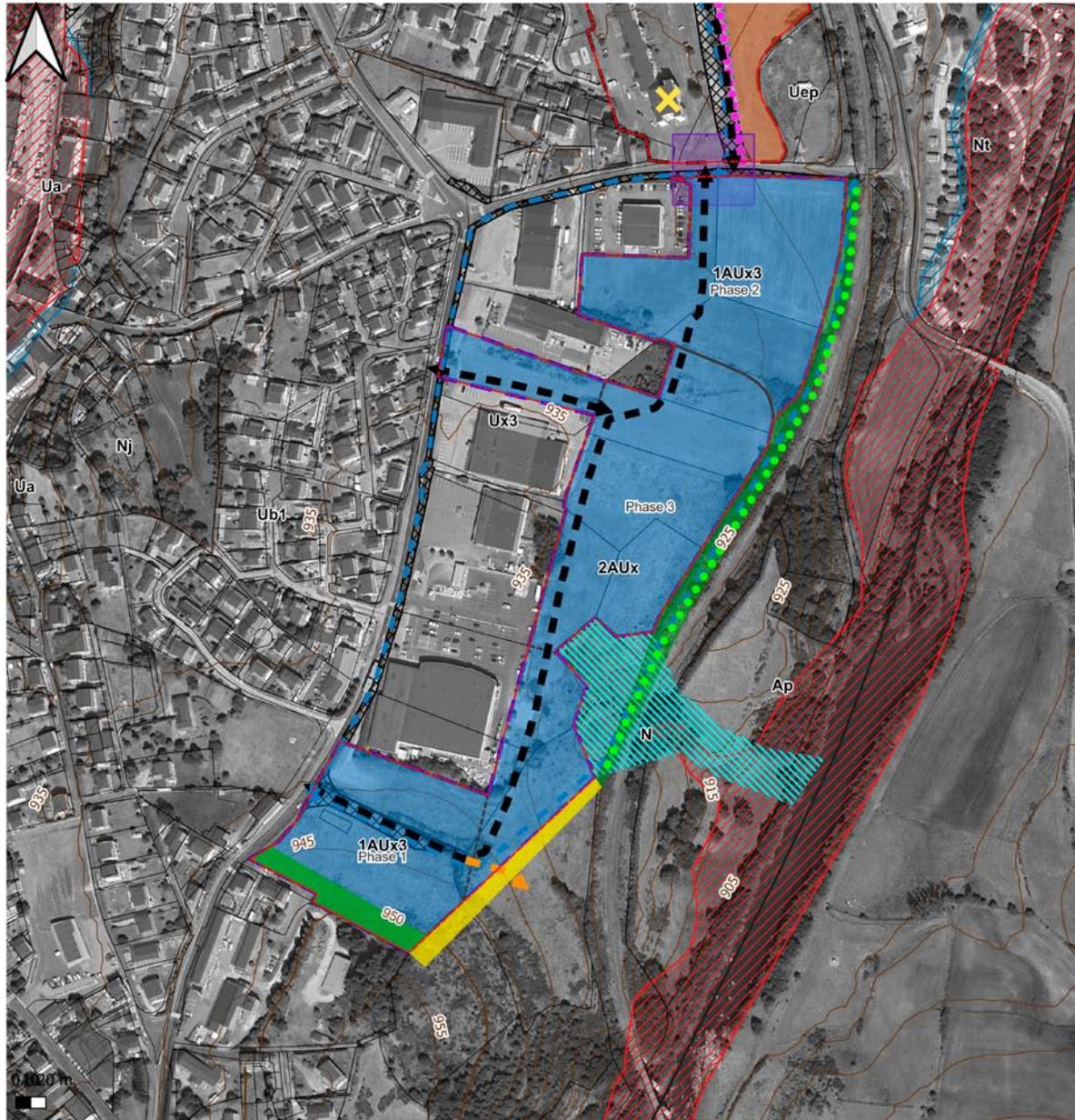
Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée

Pollution des sols: 1 ancien site industriel ou activité de service à moins de 500m

Observation particulière des gestionnaires de réseaux :

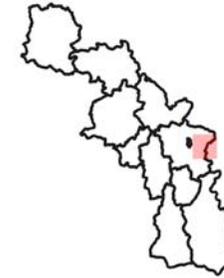
Alimentation en eau potable : La zone à aménager n'est pas encore desservie par un réseau d'eau potable. Il sera nécessaire de créer un réseau d'alimentation adapté.

1.1.2 Langogne - Zone Commerciale



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

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

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Ce site est un espace stratégique et enclavé au sein de la zone urbaine de Langogne. Situé entre l'avenue Jean Jaurès et la voie ferrée, il est partiellement occupé par des commerces et comprend essentiellement une prairie naturelle avec un linéaire arboré le long de la voie ferrée.
- La zone se situe en contrebas de la première tranche déjà construite et présente une pente modérée et régulière descendant vers l'Allier, à l'Est. Un talus marqué délimite clairement les deux tranches.
- La parcelle possède une vocation mixte, en partie agricole (culture), tandis que sa partie ouest correspond à une prairie ouverte. L'intérêt écologique du site réside notamment dans la présence d'une haie naturelle le long du flanc est, qui joue un rôle essentiel dans la reproduction et l'habitat de l'avifaune locale.

2 - ENJEUX

- Maintenir, dynamiser et diversifier l'offre commerciale de la ville-centre de la CCHA afin de répondre aux besoins croissants des habitants du bassin de vie.
- S'inscrire de manière cohérente dans le tissu urbain environnant, en continuité harmonieuse avec la zone commerciale existante, tout en veillant à son insertion paysagère et environnementale.
- Sécuriser et optimiser la connexion multimodale avec les voiries communales (Av. Jean Moulin et Chemin des Quatre Vents), en particulier dans l'hypothèse d'une augmentation significative de la fréquentation du site.
- Prendre en compte et valoriser la topographie du site afin d'optimiser son aménagement et de préserver les éléments paysagers et écologiques existants.



Vues sur le site



3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AUx3	SECTEUR 2AUx
Echéancier	Court à moyen termes	Long terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	
Forme urbaine	Le secteur a une vocation économique	
Nombre minimum de logements à produire	-	-
Programmation	Non réglementé	A déterminer dans le cadre d'une évolution future du PLUi
Densité moyenne	-	
Mixité sociale	Non réglementé	

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Adapter l'implantation des constructions à la pente naturelle du terrain afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère avec le site.
- Au sud, un espace tampon paysager devra être aménagé aux abords des parcelles jouxtant l'habitation existante, comprenant la plantation d'une haie dense et diversifiée pour limiter les nuisances potentielles et renforcer la qualité environnementale du site.
- La zone en dépression sera préservée et mise en valeur, garantissant la pérennité de ses fonctions écologiques et son rôle dans la gestion des eaux pluviales.
- Maintenir et protéger l'activité agricole en assurant un accès agricole fonctionnel et en conservant une frange agricole paysagère au Sud/Sud-Est du site, afin de limiter les conflits d'usage.

Structurer et phaser le développement de la zone d'activités

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Réaliser l'accès principal au secteur via les voiries communales existantes afin de garantir une circulation fluide et sécurisée.
- Optimiser l'urbanisation de l'espace résiduel entre Gamm Vert et Weldom en favorisant la mutualisation de la voie située au Nord de Weldom, évitant ainsi une multiplication des accès et préservant la cohérence du réseau viaire.
- Anticiper le développement futur du secteur (2AUx) en intégrant un schéma de desserte évolutif : un bouclage viaire devra être prévu pour garantir une intégration fluide de l'extension à venir.
- Renforcer les connexions douces entre la zone d'activités et le centre-bourg de Langogne en créant des liaisons piétonnes et cyclables continues, favorisant les déplacements sécurisés et agréables pour tous les usagers.

Observation particulière des gestionnaires de réseaux :

Alimentation en eau potable : La zone à aménager n'est pas encore desservie par un réseau d'eau potable. Il sera nécessaire de créer un réseau d'alimentation adapté.

Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : aléa faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée

Pollution des sols : 1 ancien site industriel ou activité de service à moins de 500 m

A.4.2. OAP à vocation principalement résidentielle

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

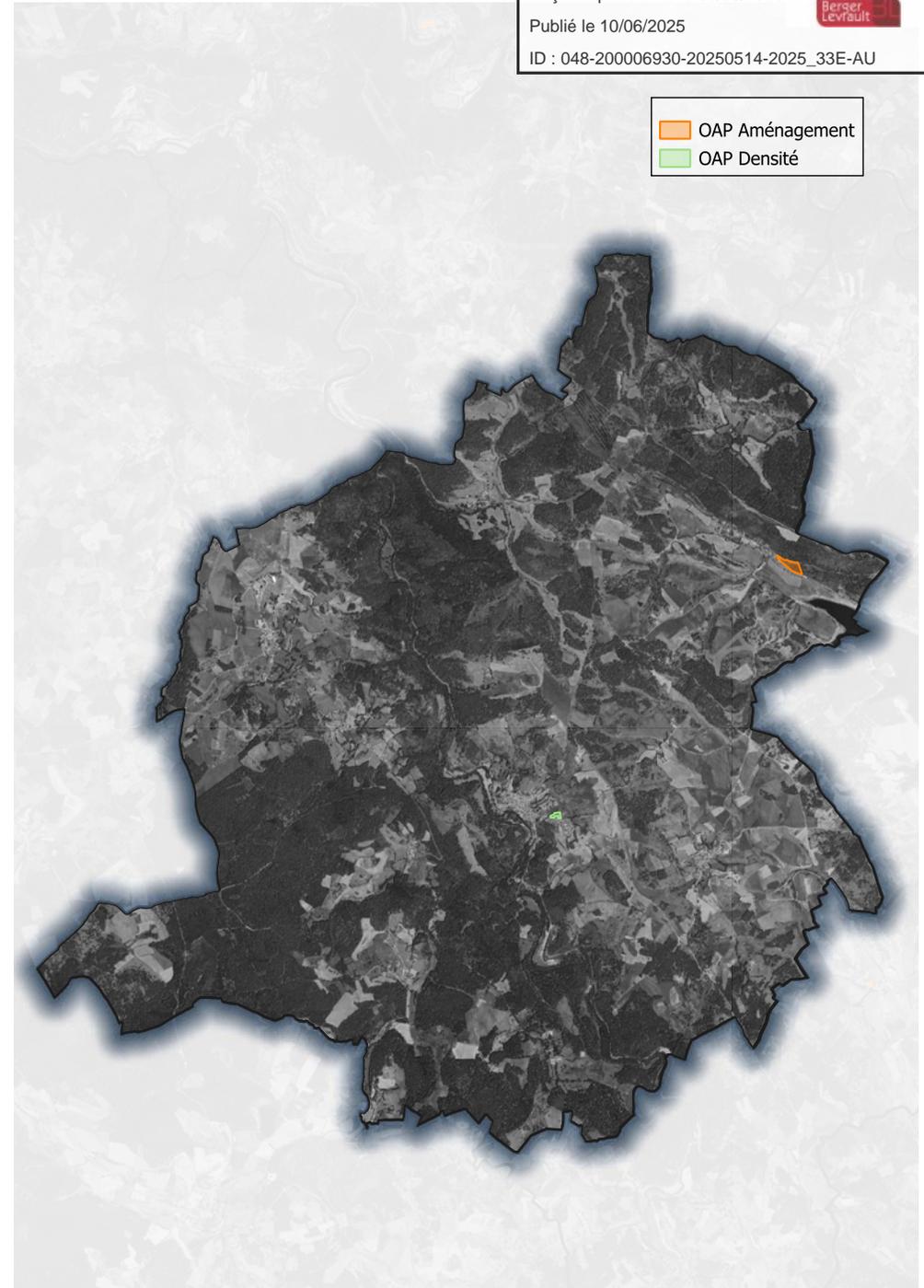
Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU

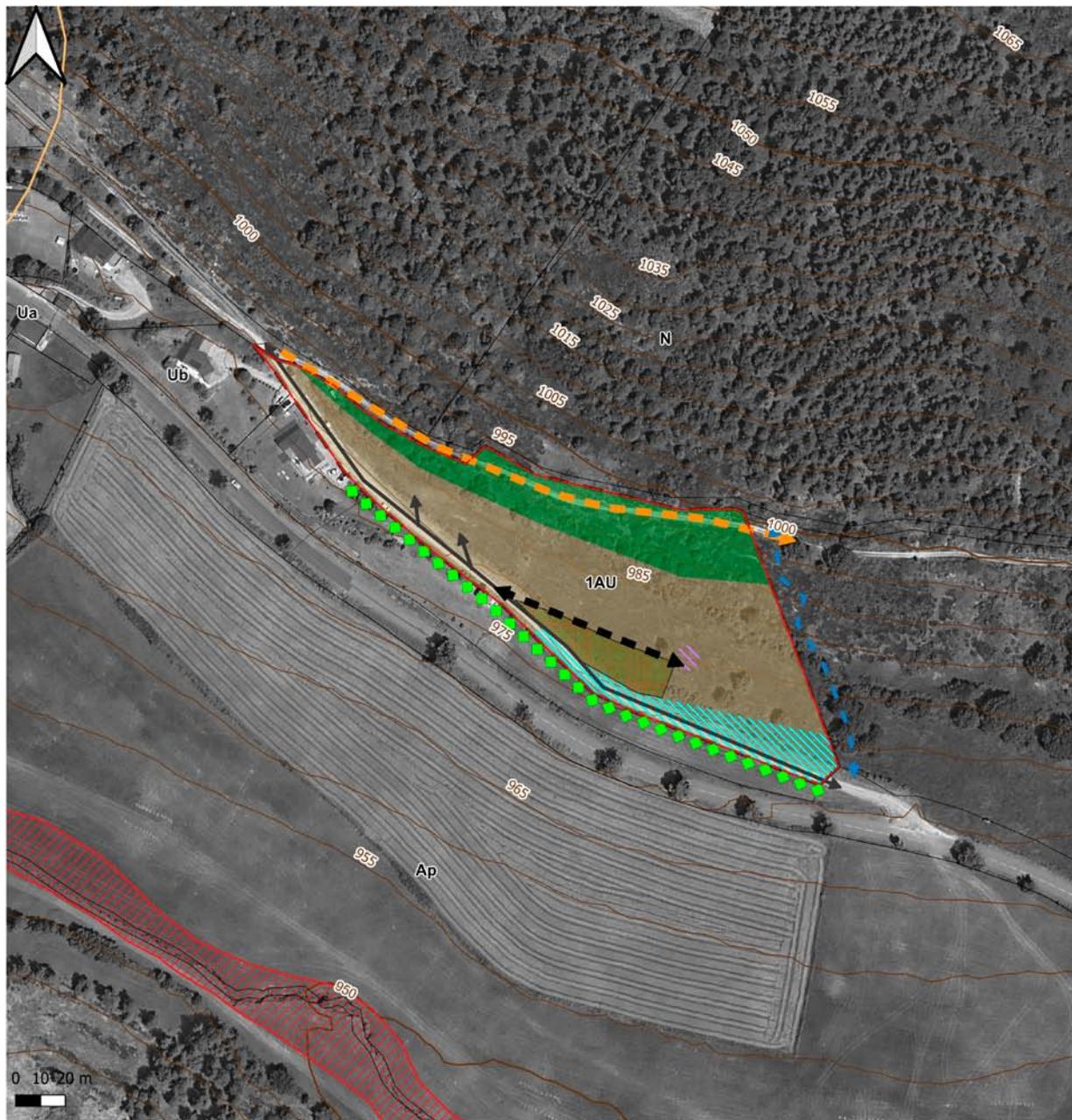


-  OAP Aménagement
-  OAP Densité

2.1. Auroux



2.1.1 Auroux - Briges



AUROUX

2.1.1 Briges



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/conserv
- Principe de desserte du secteur à créer
- Desserte des lots
- Raquette de retournement à aménager

Risque inondation

- PPRn

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Situé en continuité Est du village de Briges, le site (propriété de la commune) bénéficie d'un positionnement stratégique, surplombant la RD 26 et offrant un panorama privilégié sur le Lac de Naussac.
- Le site, situé entre un chemin d'accès carrossable en contrebas et un sentier de randonnée en partie haute, présente une morphologie naturelle variée :
 - Un replat en prairie naturelle au centre,
 - Une zone plus rocheuse et une végétation arbustive en fond de parcelle.
- L'accès pourra être assuré par la voirie communale existante, mais des aménagements devront être prévus pour garantir une desserte adaptée et sécurisée.



Vue du site depuis le sentier, un paysage ouvert vers le lac, source : CAUE 48

- La parcelle est actuellement composée de lande naturelle, un écosystème favorable à la reproduction de l'avifaune des milieux semi-ouverts ainsi qu'à certaines espèces de reptiles.

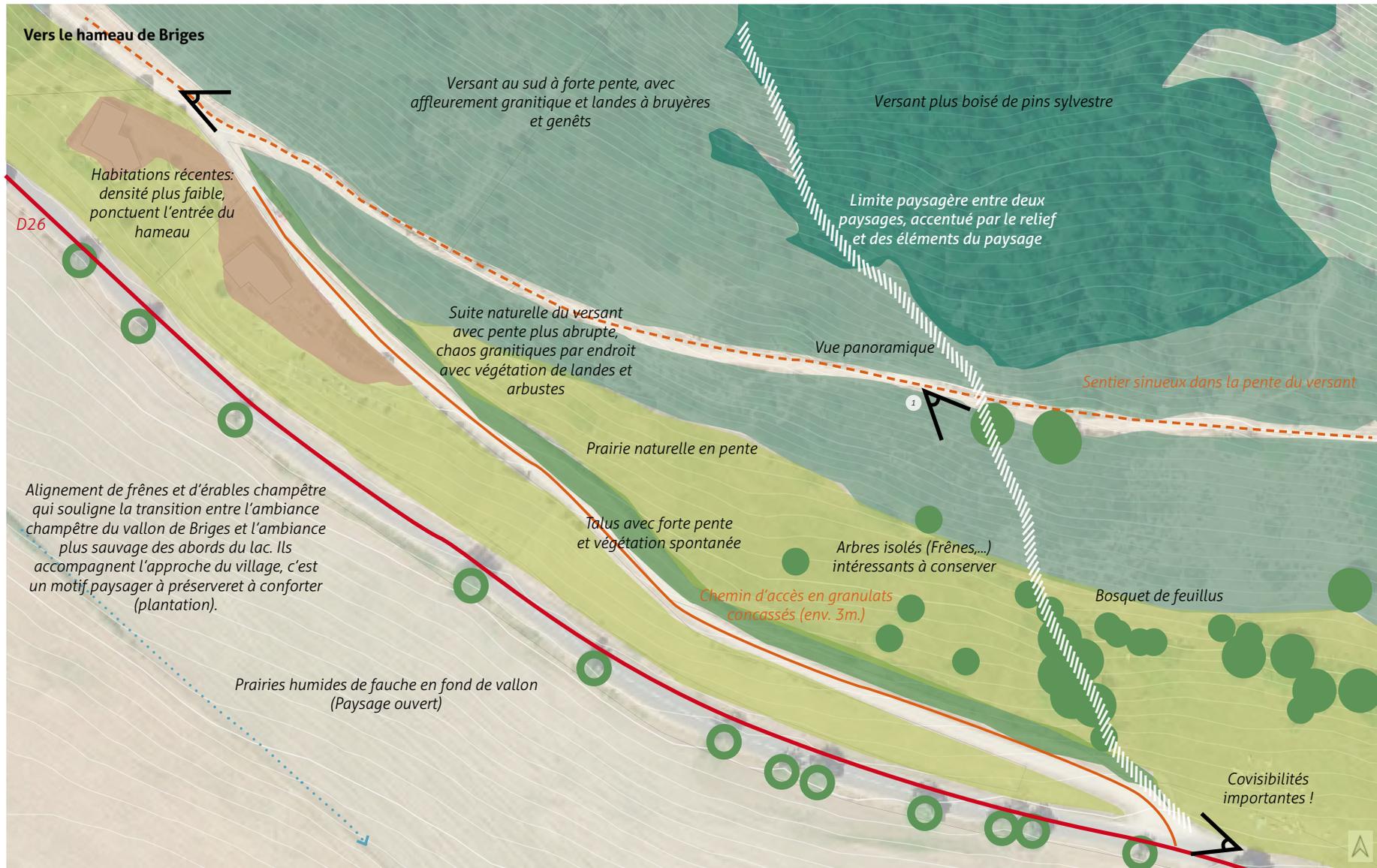
2 - ENJEUX

- S'insérer harmonieusement dans le tissu urbain environnant, en continuité du village existant, tout en prenant en compte l'intégration paysagère et les vues sur le lac.
- Valoriser et préserver les caractéristiques écologiques du site, en intégrant des solutions adaptées pour minimiser l'impact sur la faune et la flore locales.
- Anticiper et adapter les aménagements en fonction de la topographie du terrain, notamment pour les accès et la gestion des eaux pluviales.



Voirie qui jouxte le site à aménager pour permettre d'accéder au site

ÉTAT DES LIEUX APPROCHE PAYSAGÈRE

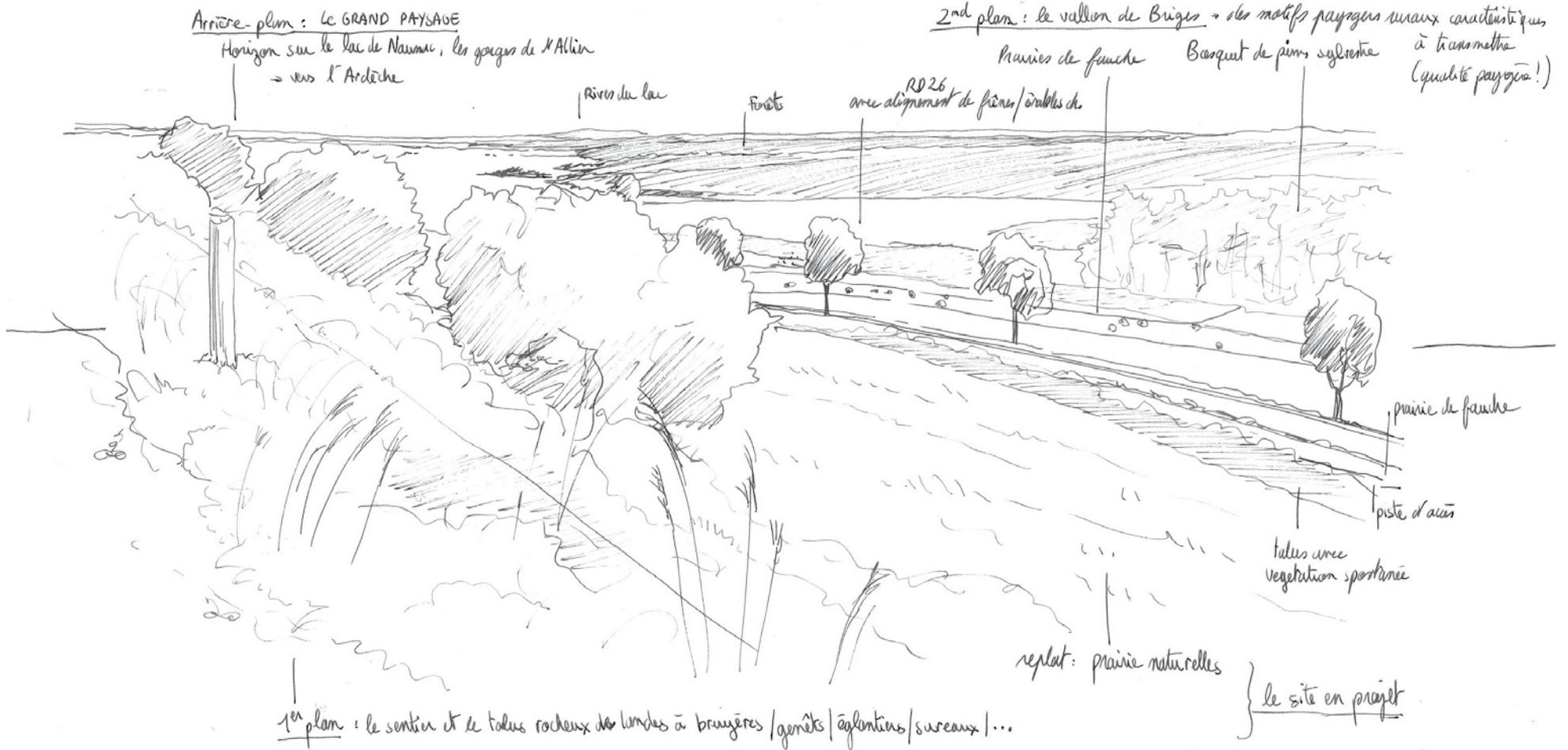


Source : CAUE 48



ÉTAT DES LIEUX
APPROCHE PAYSAGÈRE

1 Vue sur le site du projet et le paysage du lac de Navarre - 07.2024 - Briges



Source : CAUE 48

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	9 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Observation particulière des gestionnaires de réseaux :

Alimentation en eau potable : La zone à aménager n'est pas encore desservie par un réseau d'eau potable. Il sera nécessaire de créer un réseau d'alimentation adapté.

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Les constructions à venir devront s'adapter à la pente naturelle du terrain et présenter une harmonie architecturale et d'implantation en cohérence avec le paysage environnant.
- Un espace commun pourra être aménagé en lien avec la placette de retournement, favorisant la convivialité et les usages collectifs.
- Une haie paysagère devra être créée afin d'assurer une meilleure intégration visuelle du projet depuis la route et le lac, tout en renforçant la biodiversité locale.
- Une noue paysagère sera aménagée en bas du talus pour assurer une gestion efficace des eaux pluviales, limitant ainsi le ruissellement et favorisant l'infiltration naturelle.
- Il conviendra de maintenir et renforcer la lisière arborée existante, garantissant une transition douce avec le paysage naturel et préservant l'identité végétale du site.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

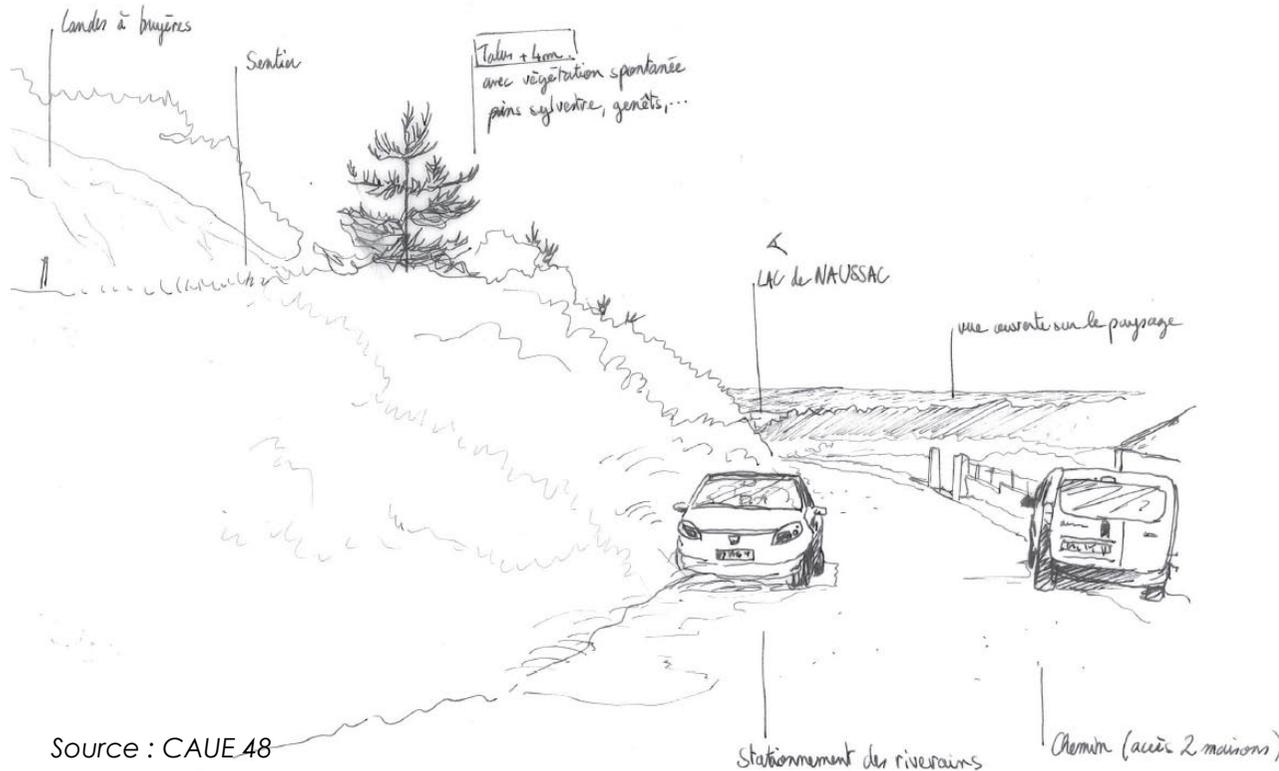
- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès au secteur sera assuré depuis la voirie communale existante (chemin).
- Les lots situés à l'ouest seront directement desservis depuis cette voie, tandis que pour les autres lots, une voirie pénétrante sera aménagée, intégrant une placette de retournement pour faciliter la circulation.
- Un lien piétonnier sera créé à l'est, permettant une connexion fluide entre le chemin d'accès et le sentier sinueux au nord, favorisant ainsi les déplacements doux et la continuité des cheminements existants.

Principaux risques connus :

- Inondation : secteur non concerné
- Mouvement de terrain : secteur non concerné
- Retrait-gonflement des argiles : faible
- Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée
- Pollution des sols : secteur non concerné



2.1.2 Auroux - Lotissement (Densité)

Envoyé en préfecture le 05/06/2025
Reçu en préfecture le 05/06/2025
Publié le 10/06/2025
ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



AUROUX

2.1.2 Auroux



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



1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Située dans un lotissement récent, sur les hauteurs d'Auroux, cette parcelle bénéficie d'un environnement ouvert et naturel. La topographie du secteur est en pente légère, offrant une bonne adaptabilité pour la construction.
- L'accès au site sera assuré par la voirie communale existante, sans nécessiter d'aménagements supplémentaires.
- La parcelle se compose :
 - À l'ouest, d'une zone de lande, qui constitue un habitat favorable à la reproduction de l'avifaune locale.
 - À l'est, d'une prairie, apportant une ouverture paysagère sur le site.

2 - Enjeux

Intégration paysagère

- L'aménagement devra s'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain existant, en prenant en compte l'intégration paysagère pour préserver et valoriser le cadre naturel environnant.
- L'utilisation de matériaux et de végétaux adaptés sera privilégiée afin d'assurer une transition douce entre les nouvelles constructions et l'environnement naturel.

Densification du tissu urbain

- Il est essentiel de favoriser une densification maîtrisée du secteur afin d'optimiser l'usage des espaces disponibles tout en respectant l'équilibre environnemental et la qualité du cadre de vie.
- L'urbanisation devra minimiser l'impact visuel sur le paysage.

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR Ub
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur peut être urbanisé au coup par coup.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	3 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- La desserte des différents secteurs devra être réalisée de façon à garantir la sécurité de tous les usagers, tout en répondant aux besoins générés par la création des logements projetés.
- L'accès au secteur devra être réalisé depuis la voirie communale.

Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée

Pollution des sols: secteur non concerné

2.2. Bel-Air-Val-d'Ance

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

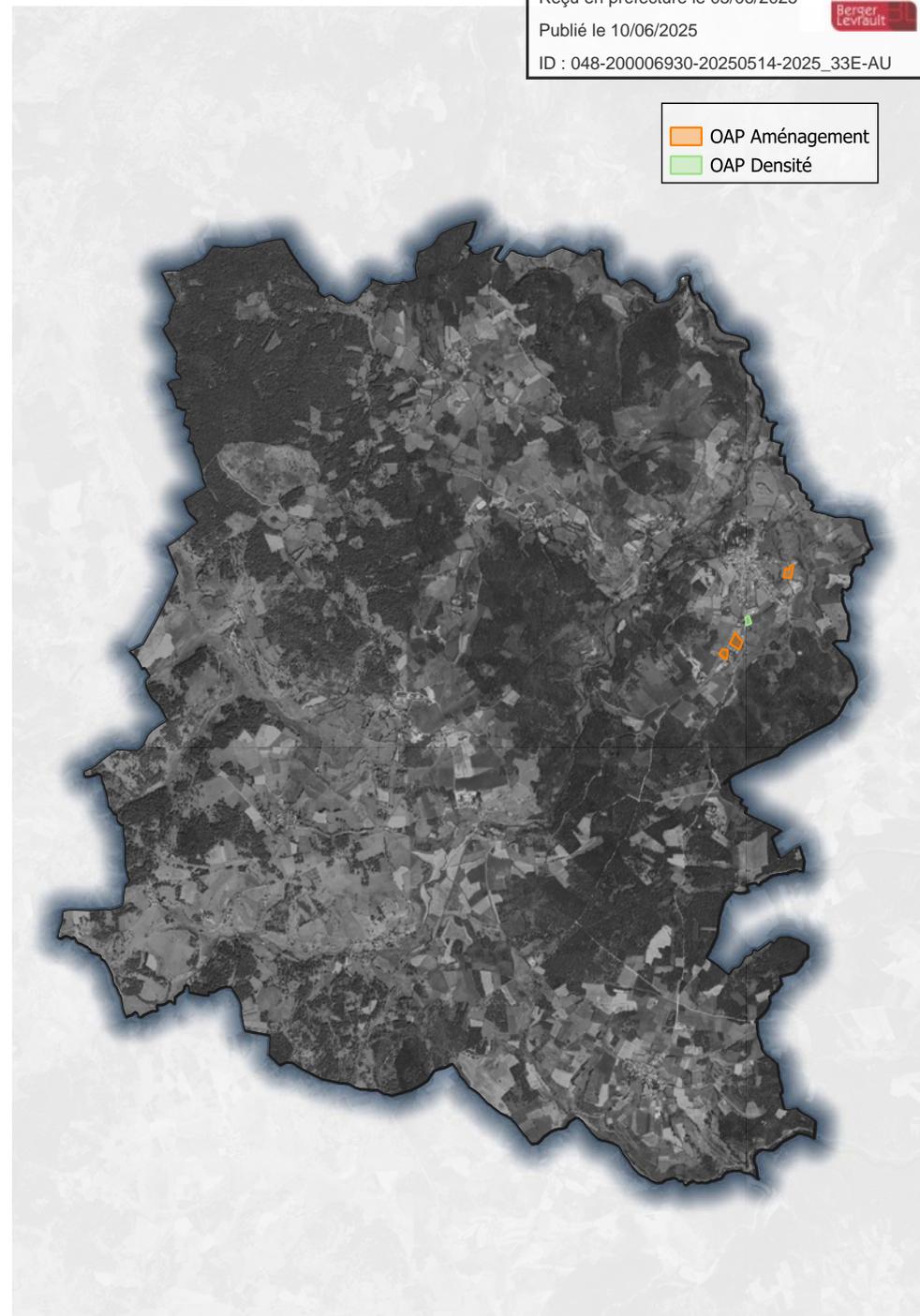
Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



- OAP Aménagement
- OAP Densité



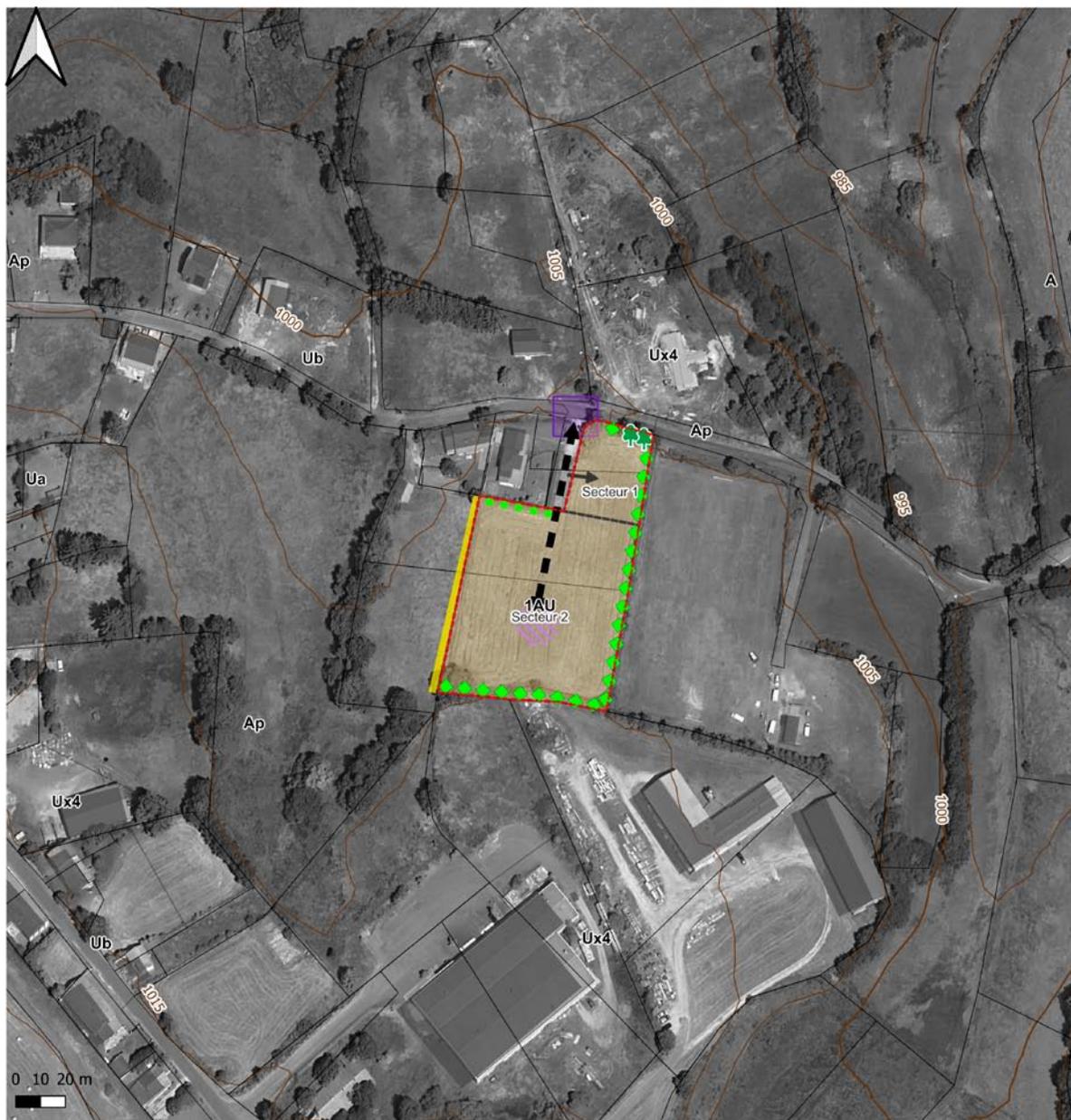
2.2.1 - Bel-Air-Val-d'Ance - Chambon-le-Château Est

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



BEL-AIR-VAL-D'ANCE

2.2.1 Chambon-le-Château Est



Secteur : Chambon-le-Château
Type d'OAP : Aménagement
Vocation : Résidentiel
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

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 lots
- Carrefour à aménager et sécuriser
- ▨ Raquette de retournement à aménager

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Situé en continuité à l'est du village de Chambon-le-Château, le site se compose de deux secteurs indépendants, desservis par un accès commun via les parcelles 1323 et 1325. L'accès principal se fera depuis la D 59, garantissant une connexion directe avec le réseau existant.
- La topographie du secteur est globalement plate, facilitant son aménagement.
- La parcelle est actuellement une prairie de fauche, ce qui limite son potentiel en termes de biodiversité remarquable. Toutefois, elle constitue une ressource nectarifère en période



Vue sur le secteur 2

printanière, bénéfique pour les pollinisateurs.

2 - ENJEUX

- Intégration urbaine : L'aménagement devra s'inscrire dans le tissu urbain environnant, en continuité du village existant et en veillant à son insertion harmonieuse dans le paysage.
- Préservation de l'environnement : Il sera essentiel de protéger les éléments naturels identifiés lors de l'analyse environnementale, notamment en valorisant les ressources écologiques présentes et en limitant l'impact des aménagements sur l'équilibre écologique local.



Vue sur le secteur 1

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1 (Ub)	SECTEUR 2 (1AU)
Echéancier	Court à moyen termes	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur peut être urbanisé au coup par coup.	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.	
Nombre minimum de logements à produire	1	4
Programmation	Non réglementé	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² /logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

Principaux risques connus :

- Inondation : secteur non concerné
- Mouvement de terrain : secteur non concerné
- Retrait-gonflement des argiles : secteur non concerné
- Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée
- Pollution des sols: secteur non concerné

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Plantation de haies sur le pourtour du site afin de réduire l'impact visuel des nouvelles constructions et assurer une transition douce avec le paysage environnant.
- Création d'une frange agricole paysagère, intégrant des essences locales, afin de maintenir une continuité avec les espaces ruraux adjacents et renforcer l'identité du site.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Accès principal depuis la voirie départementale : Un nouveau carrefour devra être aménagé et sécurisé afin d'optimiser les conditions de circulation et d'accès au site.
- Création d'une aire de retournement dans le secteur 2, facilitant la circulation et permettant un accès sécurisé dans cette zone en impasse.

Observation particulière des gestionnaires de réseaux :

Alimentation en eau potable : La zone à aménager n'est pas encore desservie par un réseau d'eau potable. Il sera nécessaire de créer un réseau d'alimentation adapté.

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



2.2.2 - Bel-Air-Val-d'Ance - Chambon-le-Château Sud 01

Envoyé en préfecture le 05/06/2025
Reçu en préfecture le 05/06/2025
Publié le 10/06/2025
ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



BEL-AIR-VAL-D'ANCE 2.2.2 Chambon-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

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situé en continuité sud du village de Chambon-le-Château, le site bénéficie d'une topographie plate, facilitant son aménagement.

Il est directement accessible depuis la voirie départementale D59, garantissant une bonne desserte.

La parcelle est actuellement une prairie de fauche, présentant un intérêt écologique limité en termes de biodiversité, mais jouant néanmoins un rôle dans l'apport de ressources nectarifères pour les insectes pollinisateurs.



Vue sur la partie du Nord du site depuis le chemin du château d'eau

2 - ENJEUX

- Intégration urbaine et paysagère : Le projet devra s'inscrire en continuité avec le lotissement existant, en veillant à une insertion harmonieuse dans le paysage environnant.
- Qualité de l'aménagement : L'urbanisation devra tenir compte des spécificités du site afin de préserver l'identité rurale du village tout en répondant aux besoins en logements.



Vue sur la partie du Sud du site depuis le chemin du château d'eau



3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1 (1AU)	SECTEUR 2 (1AU)
Echéancier	Court à moyen termes	
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur peut être urbanisé au coup par coup.	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.	
Nombre minimum de logements à produire	3	5
Programmation	Non réglementé	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Gestion des eaux pluviales : La partie nord-est du secteur, qui reçoit naturellement l'écoulement des eaux pluviales, devra intégrer une solution adaptée pour la rétention et l'infiltration des eaux.
- Création d'un espace tampon paysager : Un aménagement végétalisé devra être réalisé le long de la voirie départementale, afin de limiter l'impact visuel et d'assurer une transition douce entre le secteur urbanisé et le paysage environnant.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Accès principal : La desserte du secteur devra se faire exclusivement par les voiries communales existantes, qui longent le site.
- Interdiction d'accès depuis la D59 : Aucun accès ne sera créé directement sur la départementale 59, afin de garantir la sécurité et de préserver la cohérence du réseau routier

local.

- Desserte des secteurs :
 - Secteur 1 : Directement accessible via les voiries en attente.
 - Secteur 2 : Plusieurs options de desserte sont envisageables. La collectivité se réserve le droit de choisir la solution la plus adaptée avant l'aménagement du secteur.

Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : secteur non concerné

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée

Pollution des sols : 2 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500m

2.2.3 - Bel-Air-Val-d'Ance - Chambon-le-Château Sud 02

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



BEL-AIR-VAL-D'ANCE

2.2.3 Chambon-le-Château Sud Secteur 02



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

● Haine 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

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site est situé en continuité sud du village de Chambon-le-Château, à proximité immédiate de la zone artisanale Ux 4.

- **Topographie** : Secteur globalement plat, facilitant son aménagement.
- **Accessibilité** : L'accès pourra se faire par la voirie communale, avec des aménagements à prévoir pour garantir une desserte optimale.
- **Caractéristiques écologiques** : La parcelle correspond à une prairie semée à vocation agricole, présentant une faible valeur écologique en raison de son usage actuel.



2 - ENJEUX

- **Insertion urbaine et paysagère** : L'aménagement devra s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant, en cohérence avec le lotissement voisin et en respectant le paysage environnant.
- **Création d'un espace tampon** : Un aménagement paysager devra être prévu afin d'assurer une transition qualitative entre la zone d'habitat et la zone artisanale voisine, limitant ainsi les nuisances potentielles.



Vues sur le site depuis le chemin du château d'eau

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	3 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Des haies paysagères devront être implantées sur le pourtour du site afin de limiter l'impact visuel et d'assurer une meilleure

intégration avec le paysage existant.

- Un espace tampon végétalisé devra être aménagé afin de créer une transition harmonieuse entre la zone d'habitat et la zone artisanale voisine.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès au secteur sera assuré depuis la voirie communale « Chemin du Château d'Eau ».
- Une aire de retournement devra être aménagée pour fluidifier la circulation et faciliter les manœuvres dans cette impasse.

Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : secteur non concerné

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée

Pollution des sols: 1 ancien site industriel à moins de 500m

Observation particulière des gestionnaires de réseaux :

Alimentation en eau potable : Des ajustements techniques pourraient être nécessaires pour garantir un approvisionnement en eau potable suffisant pour les futurs aménagements. Une étude hydraulique devra être menée afin d'évaluer les solutions possibles (renforcement du réseau, installation d'un surpresseur, etc.).

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025



ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU

2.2.4 - Bel-Air-Val-d'Ance - Chambon-le-Château Sud 03 (Densité)

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



BEL-AIR-VAL-D'ANCE

2.2.4 Chambon-le-Château Sud 03



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



1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situé en continuité sud du village de Chambon-le-Château, ce secteur présente une topographie globalement plate. Il est directement accessible depuis la voirie départementale. La parcelle, actuellement à vocation agricole, offre peu d'attractivité pour la biodiversité, bien qu'elle puisse constituer une ressource ponctuelle pour certaines espèces.

2 - ENJEUX

- Intégration urbaine et paysagère : L'aménagement devra s'inscrire en continuité avec le village existant, tout en assurant une harmonisation avec le paysage environnant.
- Gestion de la transition avec les espaces naturels : Il conviendra de veiller à une insertion paysagère soignée, notamment en prévoyant des aménagements qui minimisent l'impact visuel et environnemental.

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Le secteur peut être urbanisé au coup par coup.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	2 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Observation particulière des gestionnaires de réseaux :

Alimentation en eau potable : Des ajustements techniques pourraient être nécessaires pour garantir un approvisionnement en eau potable suffisant pour les futurs aménagements. Une étude hydraulique devra être menée afin d'évaluer les solutions possibles (renforcement du réseau, installation d'un surpresseur, etc.).

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Les constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage en respectant les caractéristiques architecturales locales et en privilégiant des matériaux et formes adaptées.
- Un traitement soigné de la frange agricole devra être mis en place afin d'assurer une continuité paysagère et fonctionnelle entre les zones bâties et les espaces agricoles.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès mutualisé (pour les deux lots) au secteur devra être réalisé depuis la voirie communale, en garantissant une connexion fluide avec le réseau existant.

Principaux risques connus :

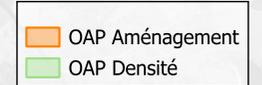
Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée

Pollution des sols: 2 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500m



2.3. Chastanier



2.3.1 - Chastanier- Bessettes

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



CHASTANIER

2.3.1 Bessettes



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

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Situé en continuité Ouest du village de Bessettes, ce secteur présente une topographie relativement plate, facilitant son aménagement.
- L'accès pourra se faire depuis la voirie communale, garantissant une desserte adaptée aux futurs usages.
- La parcelle est principalement constituée d'une prairie jugée peu favorable au développement d'une biodiversité élevée. Toutefois, la haie présente au nord constitue un élément paysager à préserver, car elle joue un rôle important pour la reproduction de l'avifaune commune et contribue à l'intégration paysagère du site.



Vue sur le site

2 - ENJEUX

- **Inscription dans le tissu urbain environnant** : L'aménagement devra s'intégrer en continuité avec le village existant, tout en prenant en compte les principes d'insertion paysagère afin de limiter l'impact visuel et de préserver le cadre de vie.
- **Démolition et valorisation des matériaux** : La ruine existante devra être démolie afin de libérer l'espace pour le projet. Une réutilisation des matériaux issus de la démolition sera privilégiée, dans une démarche de valorisation des ressources locales et de réduction de l'empreinte environnementale.



Ruine à démolir

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR Ua
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	1 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- La ruine existante devra être démolie afin de permettre la

constructibilité du secteur. Une valorisation des matériaux issus de la démolition pourra être envisagée dans une démarche de réemploi et d'intégration au site

- Le secteur Ua devra garantir une harmonie architecturale avec le village de Bessettes, en veillant à respecter l'échelle, les matériaux et les formes bâties locales.
- Traitement de la frange agricole : Une transition paysagère qualitative devra être mise en place afin d'assurer une cohérence entre l'urbanisation et les espaces agricoles. Cela pourra se traduire par la plantation de haies, la création d'un espace tampon végétalisé ou encore l'intégration d'éléments favorisant la biodiversité.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

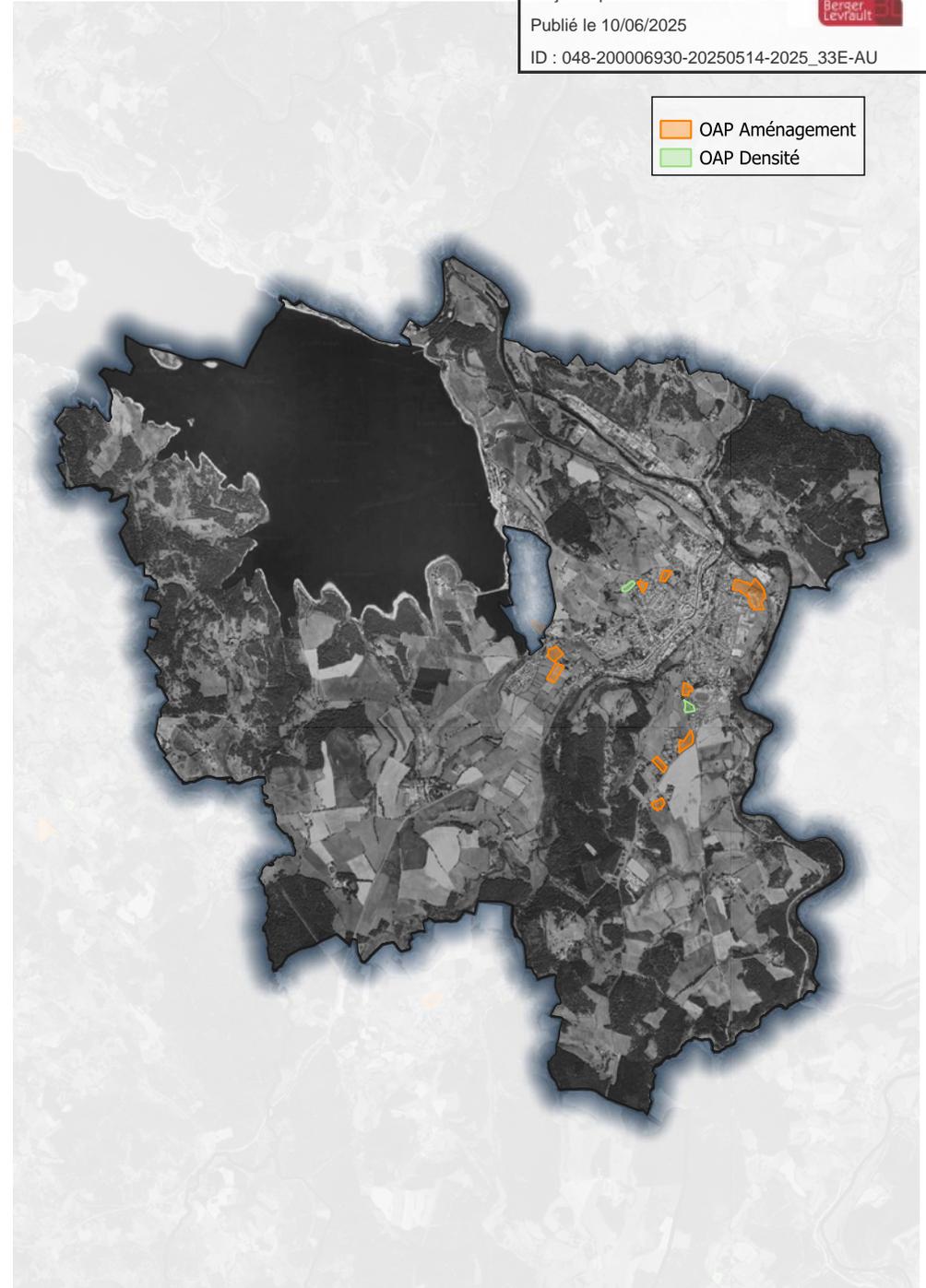
- L'accès au secteur devra être réalisé depuis la voirie communale, en garantissant une circulation fluide et sécurisée pour l'ensemble des usagers.

Principaux risques connus :

- Inondation : secteur non concerné
- Mouvement de terrain : secteur non concerné
- Retrait-gonflement des argiles : faible
- Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée
- Pollution des sols : secteur non concerné

OAP Aménagement
OAP Densité

2.4. Langogne



2.4.1 - Langogne - Secteur Est HLM

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

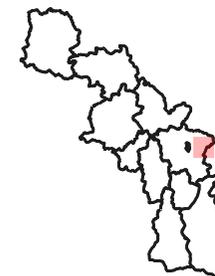
Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



LANGOGNE

2.4.1 Secteur Est HLM



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
- Haie à créer
- Cordon boisé à maintenir

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/conservé
- Principe de desserte du secteur à créer
- Carrefour à aménager et sécuriser
- Emplacements réservés - Intérêt général
- Continuités piétonnes à conserver et à créer (PLUi)

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situé au Nord-Est de la ville de Langogne, ce secteur accueille aujourd'hui plusieurs logements de type HLM.

- **Topographie** : Le terrain est globalement plat, ce qui facilite son aménagement.
- **Accessibilité** : Le site sera accessible depuis la voirie communale. Des aménagements spécifiques devront être envisagés pour assurer une desserte efficace et sécurisée.
- **Environnement et biodiversité** :
 - La parcelle est majoritairement constituée de prairies jugées peu favorables au développement d'une biodiversité élevée.
 - Une haie multistrata bordant le nord de la parcelle constitue un élément structurant du paysage et offre un habitat propice à la reproduction de l'avifaune locale et potentiellement des chiroptères.
 - Une zone boisée située au nord du site représente

également un intérêt écologique pour plusieurs taxons et devra être préservée.

2 - ENJEUX

- **Insertion urbaine** : Le projet devra s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant, en continuité avec les habitations voisines.
- **Intégration paysagère** : L'aménagement devra prendre en compte les éléments paysagers structurants du site, notamment la haie et la zone boisée.
- **Préservation de l'environnement** : Il sera essentiel de tenir compte des enjeux environnementaux, notamment en préservant et valorisant les espaces naturels existants favorables à la biodiversité.
- **Mobilité et sécurité** : Il est primordial de travailler tous les modes de déplacement (piétons, vélos, véhicules motorisés) en garantissant des circulations sécurisées et adaptées aux usages.



Vues sur le site

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU / Ub
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	19 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	A minima 25% de logements locatifs

Principaux risques connus :

- Inondation : secteur non concerné
- Mouvement de terrain : secteur non concerné
- Retrait-gonflement des argiles : faible
- Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée
- Pollution des sols: secteur non concerné

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Des haies devront être plantées sur le pourtour du site afin de réduire l'impact visuel vis-à-vis du secteur résidentiel voisin.
- De plus, des arbres pourront être plantés de part et d'autre de la desserte du site afin de mieux l'intégrer au paysage environnant.
- Le secteur dédié aux jardins publics sera étendu et requalifié, créant ainsi un espace vert plus agréable et accessible.
- Dans le cadre du projet de requalification des HLM, plusieurs bâtiments seront démolis afin de permettre une aération du tissu bâti et une meilleure ouverture du paysage urbain, offrant ainsi un cadre de vie plus fluide et plus harmonieux.

Favoriser la mixité des fonctions urbaines

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.
- Le secteur devra comporter au minimum, 25% de logements locatifs.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès au secteur devra être réalisé depuis les voiries communales existantes, en veillant à optimiser les bouclages pour améliorer la fluidité de circulation.
- Il sera essentiel de sécuriser la sortie sur la voie communale des Quatre Vents, en lien avec le développement de la zone commerciale et des aménagements de circulation.
- Une liaison piétonne sera à prévoir pour assurer une connectivité fluide avec le centre-ville et la zone commerciale, facilitant ainsi les déplacements à pied et favorisant les pratiques courantes de mobilité douce.

Observation particulière des gestionnaires de réseaux :

Alimentation en eau potable : Une servitude existante est en place pour l'alimentation en eau potable (AEP), permettant ainsi l'approvisionnement en eau de la zone concernée.

Alimentation en eaux usées : Une servitude existante est également en place pour l'évacuation des eaux usées, garantissant l'évacuation des eaux collectées dans le respect des normes environnementales.

2.4.2 - Langogne - Secteur Nord 01

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



LANGOGNE

2.4.2 Secteur Nord 01



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

● Continuités piétonnes à conserver et à créer (PLUi)

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Le site est situé dans la ville de Langogne, dans une zone facilement accessible à partir de la voirie communale existante.
- La topographie du secteur est plate, ce qui offre des opportunités pour une implantation cohérente du projet. Toutefois, des aménagements supplémentaires devront être envisagés pour optimiser l'accessibilité et la fluidité des circulations.
- La parcelle est actuellement une prairie, un environnement peu favorable à la biodiversité élevée, mais qui présente un potentiel pour des aménagements visant à améliorer la qualité écologique du site à moyen terme.



2 - ENJEUX

- Le projet doit s'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain environnant, en continuité avec le bâti existant. Une attention particulière sera portée à son intégration paysagère, en veillant à préserver et valoriser les caractéristiques naturelles du site, tout en respectant les objectifs de développement urbain de la commune.



Vues sur le site

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR Ub1
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	5 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Observation particulière des gestionnaires de réseaux :

Alimentation en eau potable : Une servitude existante est en place pour l'alimentation en eau potable (AEP), permettant ainsi l'approvisionnement en eau de la zone concernée.

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Les constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage en respectant les caractéristiques architecturales locales et en privilégiant des matériaux et formes adaptées.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès au secteur devra être réalisé depuis la voirie communale.
- Une voirie à sens unique est à privilégier afin de réduire son emprise et son impact sur l'aménagement global.
- Une connexion devra être travaillée avec le maillage piéton identifié dans le PLUI, conformément à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer une continuité des circulations douces et sécurisées

Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : secteur non concerné

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée

Pollution des sols: 6 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500m

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



2.4.3 - Langogne - Secteur Nord 02

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



LANGOGNE

2.4.3 Secteur Nord 02



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

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Le site est situé dans la ville de Langogne, sur un terrain à la topographie relativement plate.
- L'accessibilité est assurée depuis la voirie communale, sans nécessité d'aménagement supplémentaire.
- La parcelle est actuellement une prairie, peu propice au développement d'une biodiversité élevée.

2 - ENJEUX

- S'inscrire dans le tissu urbain environnant, en continuité du bâti

existant et en tenant compte de son insertion paysagère.



Vues sur le site

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR Ub1
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	4 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Des haies devront être plantées sur le pourtour du site afin de limiter l'impact visuel et d'assurer une intégration harmonieuse au paysage environnant.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès aux lots sera réalisé directement depuis la voirie communale avec des accès groupés afin d'optimiser l'aménagement et de limiter la fragmentation des espaces publics.

Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée

Pollution des sols: secteur non concerné

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



2.4.4 - Langogne - Secteur Nord 03 (Densité)

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



LANGOGNE

2.4.4 Secteur Nord 03



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



1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situé dans la ville de Langogne, ce secteur s'inscrit dans un environnement urbanisé, à proximité de diverses infrastructures et services.

Le site présente une pente qui devra être prise en compte dans l'aménagement afin d'assurer une intégration harmonieuse des constructions et des accès.

L'accès principal au secteur sera réalisé depuis la voirie communale existante.

Des aménagements spécifiques pourront être envisagés pour garantir une circulation fluide et sécurisée, en tenant compte de la topographie du terrain.

La parcelle est actuellement composée d'une prairie, ce qui lui confère une faible valeur écologique en termes de biodiversité.

2 - ENJEUX

- Assurer une continuité avec le tissu urbain environnant en proposant un aménagement cohérent avec les constructions existantes.
- Adapter l'implantation des constructions et des voiries à la topographie du site pour limiter les impacts sur le relief naturel.
- Soigner l'insertion paysagère afin de préserver la qualité du cadre de vie et réduire l'impact visuel du projet.

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR Ub1
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	6 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Les constructions devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage en respectant les caractéristiques architecturales locales (volumétrie, matériaux, couleurs).
- Adapter l'aménagement du site à la topographie en s'insérant dans la pente afin de minimiser l'impact des constructions sur le relief naturel.
- Valoriser les éléments paysagers existants (haies, arbres remarquables) et renforcer la présence du végétal par des plantations adaptées.
- Mettre en place une gestion des eaux pluviales efficace, en tenant compte des écoulements naturels et de la capacité d'infiltration du sol.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès au secteur devra être réalisé depuis la voirie communale.
- Intégrer des cheminements piétons et cyclables sécurisés

pour favoriser les déplacements doux et assurer une bonne connexion avec les équipements et services existants.

Principaux risques connus :

- Inondation : secteur non concerné
- Mouvement de terrain : secteur non concerné
- Retrait-gonflement des argiles : faible
- Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée
- Pollution des sols : secteur non concerné

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



2.4.5 - Langogne - Secteur Ouest 01

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



LANGOGNE

2.4.5 Secteur Ouest 01



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

● Continuités piétonnes à conserver et à créer (PLUi)

Risque inondation

■ PPRn

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situé en continuité Ouest de Langogne, à proximité du secteur d'OAP précédent.

- **Topographie** : La topographie du secteur est plate, ce qui facilite son aménagement.
- **Accessibilité** : Le site est accessible à partir de la voirie communale (chemin), mais des aménagements devront être envisagés pour garantir la fluidité et la sécurité des accès.
- **Nature du terrain** : La parcelle a une vocation agricole, correspondant à une prairie de fauche. Ce type d'habitat est peu favorable au développement d'une biodiversité élevée.
- **Éléments naturels** : La haie multistrate au nord de la parcelle représente un enjeu écologique important, en raison de sa capacité à abriter une biodiversité spécifique, notamment pour la faune locale.



Vue sur le site



Vue sur le site



Chemin d'accès au site longeant également l'OAP Ouest 01

2 - ENJEUX

- **Insertion paysagère** : Le projet doit s'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain environnant, en veillant à la continuité du bâti existant. Une attention particulière doit être portée à l'intégration paysagère du projet afin de respecter et de valoriser le cadre naturel.
- **Traitement de la frange agricole** : La frange agricole, notamment la prairie de fauche, devra être traitée de manière à préserver l'équilibre de l'écosystème tout en permettant son développement urbain.

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	Moyen à long termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	11 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Principaux risques connus :

- Inondation : secteur non concerné
- Mouvement de terrain : secteur non concerné
- Retrait-gonflement des argiles : secteur non concerné
- Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée
- Pollution des sols: secteur non concerné

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- **Préservation du muret existant** : Le muret existant, élément patrimonial et paysager, devra être préservé afin de maintenir l'intégrité visuelle et historique du site. Il constituera un repère dans le paysage et participera à l'architecture du projet.
- **Traitement de la frange agricole** : La frange agricole autour du secteur devra être soigneusement travaillée pour ne pas perturber les activités agricoles en cours.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- **Accès au secteur** : L'accès au secteur sera réalisé depuis le chemin communal existant, qui permettra une entrée principale pour le projet tout en intégrant les flux de circulation existants.
- **Limitation de l'artificialisation des sols et fluidification du trafic** : Afin de minimiser l'artificialisation des sols et de fluidifier la circulation dans la zone, il est proposé d'opter pour un sens unique de circulation. Ce choix permettra une meilleure gestion du trafic tout en préservant les espaces ouverts.

- **Aménagement de la voirie** : Un élargissement de la voirie sera nécessaire en amont du site, avant l'instauration du sens unique. Cette modification améliorera l'accessibilité au site et la sécurité des usagers tout en garantissant une circulation fluide.
- **Cheminements doux** : Intégrer des cheminements piétons et cyclables sécurisés pour favoriser les déplacements doux et assurer une bonne connexion avec les équipements et services existants.

Observation particulière des gestionnaires de réseaux :

Alimentation en eau potable : La zone étant à aménager, un réseau d'alimentation en eau potable devra être créé pour desservir le secteur. Cette infrastructure devra répondre aux normes en vigueur et garantir une alimentation en eau fiable et durable pour les futurs habitants.

2.4.6 - Langogne - Secteur Ouest 02

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



LANGOGNE

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
- Secteur 2

Prescriptions

- Emplacements réservés - Intérêt général

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Localisation : Le site est situé à la sortie ouest de Langogne, à proximité du lac de Naussac et du centre hospitalier.

Topographie : Le terrain est relativement plat, ce qui facilite son aménagement et son intégration dans le paysage. Celui-ci présente une déclivité favorable à l'accumulation des eaux sur sa partie Nord-Ouest.

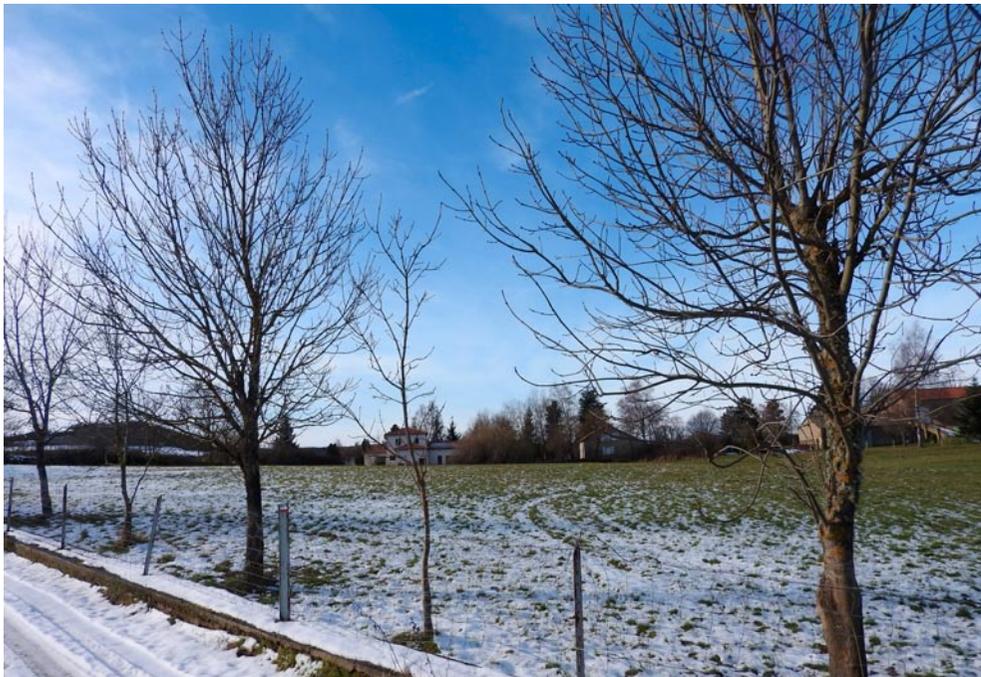
Accessibilité : Il pourra être accessible via la voirie communale existante, bien que des aménagements supplémentaires soient nécessaires pour optimiser l'accès.

Environnement : La parcelle est actuellement une prairie, avec

une biodiversité limitée, peu favorable à la faune et à la flore rares.

2 - ENJEUX

L'enjeu principal est d'assurer l'intégration harmonieuse du secteur dans le tissu urbain existant, tout en respectant son insertion paysagère. Il est également essentiel de gérer de manière durable l'accumulation des eaux pluviales en exploitant la topographie naturelle du site.



Vue sur le site



3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	Moyen à long termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	8 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Principaux risques connus :

- Inondation : secteur non concerné
- Mouvement de terrain : secteur non concerné
- Retrait-gonflement des argiles : faible
- Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée
- Pollution des sols: secteur non concerné

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- **Préservation et renforcement de la haie existante** : Il est primordial de préserver la haie en place et d'enrichir cette végétation afin de maintenir l'équilibre paysager et environnemental.
- **Protection de la zone humide** : La zone présumée humide présente sur le site doit être protégée de toute modification, et sa gestion devra prendre en compte ses spécificités écologiques.
- **Préservation de l'arbre remarquable** : L'arbre remarquable situé au centre de cette zone devra être conservé et intégré dans le projet, assurant ainsi la protection de ce patrimoine végétal.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès sera réalisé depuis la voirie départementale (accès existant), suivi du chemin communal. Ce parcours d'accès devra être soigneusement aménagé pour assurer la sécurité

et la fluidité du trafic.

- Deux aménagements de carrefour devront être réalisés depuis la voirie départementale pour permettre une circulation fluide et sécurisée, en tenant compte des divers usagers (voitures, piétons, cyclistes).
- La création d'un nouvel accès direct à la route départementale est interdite.

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Secteur situé dans la ville de Langogne, dans le secteur du Stade.

La topographie du secteur est plate, ce qui facilite l'aménagement du terrain et l'intégration dans le tissu urbain.

Le site pourra être accessible à partir de la voirie communale existante. Toutefois, des aménagements spécifiques devront être envisagés pour faciliter l'accès et assurer une bonne desserte du secteur. La parcelle correspond à une prairie, qui, en raison de son usage agricole, est peu favorable au développement d'une biodiversité élevée.



2 - ENJEUX

- **Intégration dans le tissu urbain environnant** : L'aménagement devra s'inscrire dans la continuité du bâti existant tout en respectant les caractéristiques paysagères du site, en veillant à l'harmonie avec les constructions voisines et l'environnement naturel.
- **Insertion paysagère** : Il sera essentiel de prendre en compte la topographie du secteur, afin de préserver la qualité visuelle et paysagère de l'ensemble. Des aménagements paysagers, tels que la plantation d'arbres et de haies, devront être réalisés pour réduire l'impact visuel et améliorer le cadre de vie des futurs habitants.



Vues sur le site



3- PROGRAMMATION

	SECTEUR Ub1
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	6 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	A minima 25% de logements locatifs

Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée

Pollution des sols: 4 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500m

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- **Haies** : Des haies devront être plantées sur le pourtour du site pour réduire l'impact visuel, particulièrement vis-à-vis des zones résidentielles avoisinantes et du paysage naturel environnant.
- **Sécurisation et mise en valeur du puits** : Le puits existant sur le site devra être sécurisé, puis intégré dans l'aménagement de manière à en valoriser l'aspect paysager et à éviter tout risque.
- **Hauteur des bâtiments** : Afin de maintenir une harmonie avec l'environnement urbain existant, la hauteur des bâtiments d'habitation collectifs sera limitée à R+1+Combles (R+1+C), garantissant ainsi une bonne insertion dans le paysage et une cohérence avec le caractère local.
- **Frange agricole** : La frange agricole entourant le secteur devra être soigneusement traitée pour éviter d'impacter l'activité agricole existante, en veillant à son intégration harmonieuse avec le projet d'aménagement.
- **Raquette de retournement** : Un espace dédié à la raquette de retournement devra être aménagé pour faciliter la circulation et garantir un accès sécurisé et fluide à la zone.

Favoriser la mixité des fonctions urbaines

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.
- Le secteur devra comporter au minimum, 25% de logements locatifs.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- **Accès au secteur** : L'accès au secteur devra être réalisé depuis la voirie communale du 11 novembre 1918, en prévoyant des aménagements pour sécuriser la sortie et fluidifier les flux de circulation.
- **Lien piéton vers le bourg** : Il sera également nécessaire de traiter le lien piéton reliant le secteur au bourg, afin de garantir des déplacements sécurisés à pied et améliorer la connectivité avec le centre-ville.

2.4.8 - Langogne - Secteur du Stade 02 (Densité)

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



LANGOGNE

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



1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Située dans la ville de Langogne, secteur du Stade.
 Le secteur présente une topographie plate, ce qui peut faciliter les aménagements et l'intégration du site dans le tissu urbain.
 Le site pourra être accessible à partir de la voirie communale.
 La parcelle correspond à une prairie arborée. Les haies présentes sur le site sont favorables à la reproduction de l'avifaune locale, ce qui ajoute une valeur écologique et devra être pris en compte dans le projet d'aménagement.

2 - ENJEUX

- **Insertion dans le tissu urbain** : Le projet devra s'inscrire dans le tissu urbain environnant. Il sera important de garantir une intégration harmonieuse du site avec les bâtiments existants.
- **Insertion paysagère** : Une attention particulière devra être portée à l'insertion paysagère du projet, notamment en préservant la prairie arborée et les haies existantes. Ces éléments naturels sont un atout pour la biodiversité locale et doivent être intégrés de manière à valoriser et respecter le cadre paysager du secteur.

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR Ub1
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	5 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Les constructions devront respecter les lignes architecturales locales, en harmonie avec les bâtiments existants.
- Le projet devra s'intégrer harmonieusement dans le paysage environnant, notamment en conservant et en valorisant les éléments paysagers existants (arbres / haie).

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès au secteur devra être réalisé depuis la voirie communale existante, afin d'assurer une continuité avec le tissu urbain environnant.
- Le projet devra tenir compte de la desserte pour tous les modes de transport, incluant les piétons, les cyclistes et les automobilistes. Une étude des connexions aux infrastructures existantes sera nécessaire pour garantir la fluidité et la sécurité de la circulation.

Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée

Pollution des sols : secteur non concerné

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



2.4.9 - Langogne - Secteur Sud

Envoyé en préfecture le 05/06/2025
Reçu en préfecture le 05/06/2025
Publié le 10/06/2025
ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



LANGOGNE

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 la densification

- Vocation résidentielle

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- Desserte à sens unique
- Carrefour à aménager et sécuriser

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site est situé en continuité sud de la ville de Langogne, dans un secteur qui présente un potentiel de développement en lien avec le tissu urbain existant.

La topographie du secteur est plate, ce qui facilite l'aménagement du terrain, bien qu'une gestion de l'eau pluviale adaptée à la déclivité soit à prévoir, notamment pour la gestion des eaux pluviales.

Le site peut être accessible à partir de la voirie communale. Il est toutefois important de noter que certains aménagements seront nécessaires pour assurer une desserte fluide et sécurisée.

La parcelle correspond à une prairie qui, de par sa nature actuelle, est peu favorable au développement d'une biodiversité élevée. Cependant, un linéaire d'arbres borde le site, qui peut jouer un rôle important pour l'avifaune locale, notamment pour la reproduction. Ces arbres devront être préservés et valorisés dans le cadre du projet.



2 - ENJEUX

- L'enjeu majeur est d'inscrire le projet dans une logique de continuité avec le bâti existant, en veillant à ce que l'aménagement respecte l'urbanisme et l'identité locale de Langogne.
- Le projet devra prendre en compte l'intégration paysagère du site afin de ne pas dénaturer les paysages environnants. Les arbres existants et le linéaire d'arbres devront être protégés et intégrés dans le projet, créant ainsi une transition douce entre l'espace urbain et le paysage naturel.

Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée



Vue sur le site

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	10 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- L'aménagement du secteur devra impérativement prendre en compte la gestion des eaux pluviales, en particulier par l'utilisation de dispositifs tels que des noues, qui favoriseront l'infiltration naturelle et éviteront les risques d'inondation tout en préservant la qualité de l'environnement.
- La frange agricole autour du secteur devra être soigneusement intégrée dans le projet afin de ne pas perturber l'activité agricole existante. Cela passera par la préservation des espaces agricoles et la définition claire de limites avec les zones urbanisées.
- Un tampon paysager devra être aménagé le long du secteur résidentiel à l'ouest, afin de protéger la transition entre les nouvelles constructions et l'espace agricole ou naturel voisin.
- Les haies présentes sur le site devront être protégées et, si possible, renforcées. Elles jouent un rôle clé pour la faune locale, notamment pour l'avifaune et la biodiversité en général.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès au secteur devra être réalisé depuis la voirie communale, en prévoyant des aménagements adaptés pour assurer une bonne circulation et sécurité des usagers. Il sera nécessaire de sécuriser l'entrée du site, notamment au niveau du carrefour d'accès.
- Si cela est possible, la conception d'une voirie à sens unique pour desservir le site pourra être envisagée. Cela permettrait de limiter l'artificialisation des sols et de fluidifier le trafic, tout en garantissant une meilleure gestion de l'espace disponible.

Observation particulière des gestionnaires de réseaux :

Alimentation en eau potable : Une servitude existante est en place pour l'alimentation en eau potable (AEP), permettant ainsi l'approvisionnement en eau de la zone concernée.

2.4.10 - Langogne - Le Mas Richard

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



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
Potentiel 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

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Le site se situe en continuité sud de la ville de Langogne. Sa topographie est globalement plate, facilitant ainsi les futurs aménagements.
- L'accessibilité pourra être assurée depuis la voirie communale, mais des aménagements spécifiques seront nécessaires pour garantir une desserte adaptée et sécurisée.
- La parcelle est actuellement une prairie, jugée peu favorable au développement d'une biodiversité élevée. Toutefois, elle est bordée d'une haie arbustive qui constitue un élément écologique important, notamment en tant que zone de reproduction pour l'avifaune locale. Il conviendra donc de préserver et valoriser cet habitat naturel dans le cadre du projet d'aménagement.

2 - ENJEUX

- Intégration urbaine et paysagère : Assurer une insertion harmonieuse du projet dans le tissu urbain existant, en continuité avec le village, tout en prenant en compte les caractéristiques du paysage environnant.
- Préservation des éléments naturels : Maintenir et renforcer la haie arbustive en bordure du site afin de préserver son rôle écologique et favoriser la biodiversité locale.
- Adaptation aux contraintes du site : Intégrer la topographie et les éléments naturels existants dans la conception du projet, notamment en prévoyant une gestion efficace des eaux pluviales et en minimisant l'impact sur les milieux naturels.



Vues sur le site



3- PROGRAMMATION

	SECTEUR UB
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	5 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Principaux risques connus :

- Inondation : secteur non concerné
- Mouvement de terrain : secteur non concerné
- Retrait-gonflement des argiles : secteur non concerné
- Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée
- Pollution des sols: secteur non concerné

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- La haie existante à l'Ouest pourra être retraitée. Sa hauteur et son positionnement actuels constituent une contrainte pour l'ensoleillement du secteur.
- Une nouvelle haie devra être plantée de l'autre côté, le long de la voirie à créer, afin de limiter les incidences paysagères en provenance de l'Est.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès au secteur devra être réalisé depuis la voirie communale « Route des Choisinets ».
- Une aire de retournement devra être aménagée afin de faciliter la circulation dans cette impasse.

Observation particulière des gestionnaires de réseaux :

Alimentation en eau potable : Le secteur est concerné par une servitude existante. La pression du réseau d'eau potable est faible, ce qui pourra nécessiter des ajustements techniques pour garantir une alimentation en eau suffisante et adaptée aux futurs aménagements.

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



2.4.11 - Langogne - Sud du Mas Richard

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



LANGOGNE

2.4.11 Sud du Mas Richard



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

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site est situé en continuité sud du village du Mas Richard. Il présente une topographie en pente, ce qui nécessitera une adaptation des aménagements. L'accès pourra se faire depuis la voirie communale par un chemin existant, mais des travaux d'amélioration seront à prévoir pour garantir une desserte optimale.

La parcelle est constituée d'une prairie, d'une lande associée à une friche ainsi que d'une haie située au nord. Cette haie joue un rôle écologique important, car elle constitue un habitat favorable à la reproduction d'espèces à enjeux.

2 - ENJEUX

L'aménagement du site devra s'inscrire dans la continuité du village existant tout en veillant à une bonne intégration paysagère. Il sera également essentiel de tenir compte de la topographie du terrain afin d'adapter les constructions et les infrastructures en conséquence.



Vue sur le site



Ruine sur le site



Accès au site

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	5 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Certaines haies existantes devront être préservées sur le

pourtour du site afin de limiter l'impact visuel des constructions et d'assurer une continuité paysagère.

- La ruine présente sur le site devra être démolie, mais les matériaux issus de cette démolition pourront être réemployés dans l'aménagement du secteur, favorisant ainsi une approche durable et respectueuse du patrimoine local.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès au secteur sera réalisé depuis la voirie communale « route des Choisinets », qui assure la liaison entre le chemin du Mas Richard et la route existante. Cette organisation devra garantir une circulation fluide et sécurisée pour tous les modes de déplacement.

Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée

Pollution des sols : 1 ancien site industriel ou activité de service à moins de 500m

2.5. Naussac-Fontanes

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

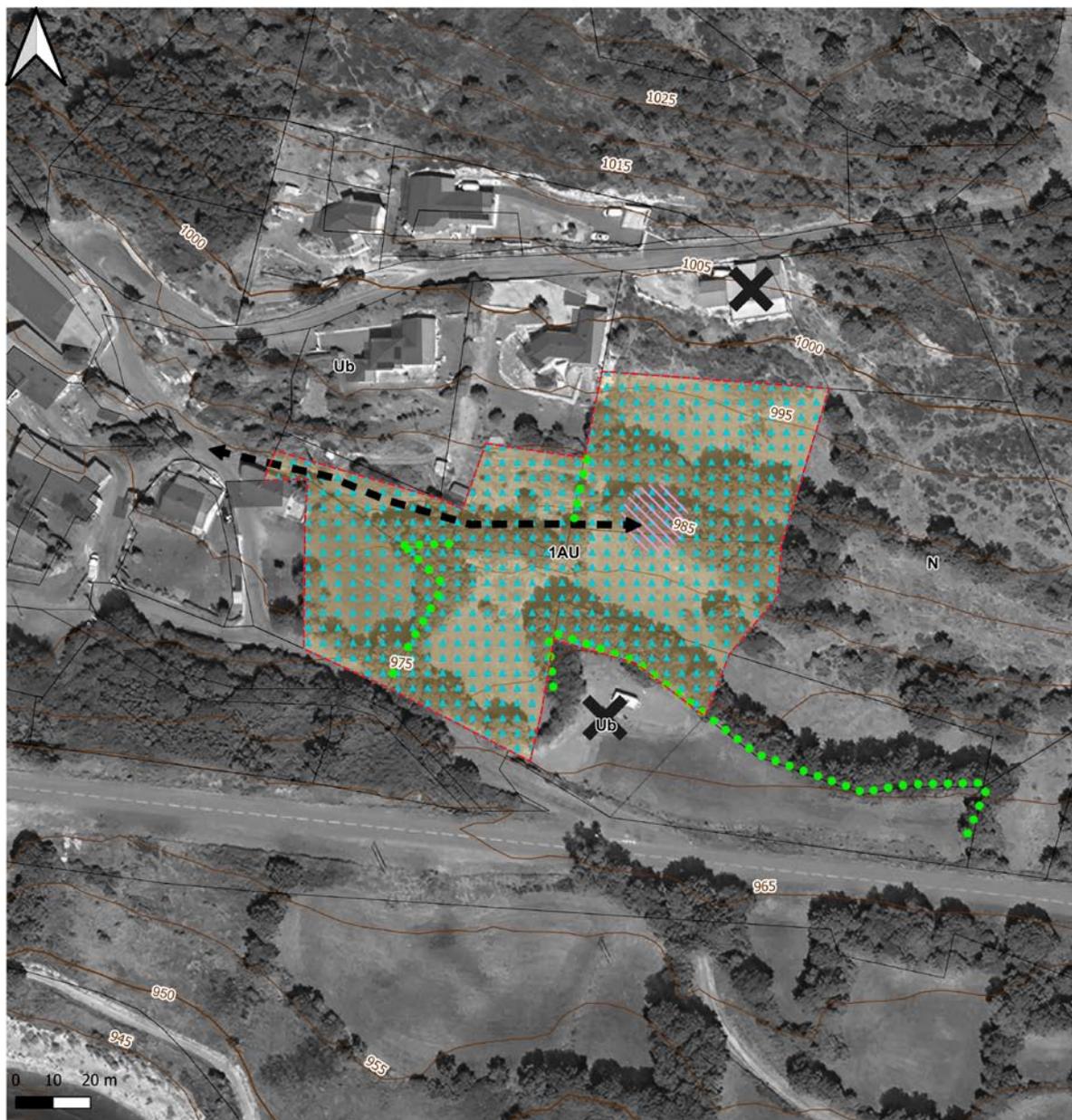
ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



- OAP Aménagement
- OAP Densité



2.5.1 - Naussac-Fontanes - Faveyrolles



NAUSSAC-FONTANES

2.5.1 Faveyrolles



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

■ Éléments 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

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site est situé au sein du village de Faveyrolles et bénéficie d'un panorama privilégié sur le Lac de Naussac.

Sa topographie est en pente et marquée par un important maillage de haies arborées. Il sera accessible depuis la voirie communale, bien que des aménagements devront être prévus pour assurer une desserte adaptée. À l'intérieur du secteur, plusieurs replats, issus d'anciens chemins, sont à noter et pourraient être valorisés dans l'aménagement futur.

La parcelle est principalement composée de prairies, traversées par de nombreuses haies arborées qui constituent des habitats favorables à la reproduction de l'avifaune locale.

2 - ENJEUX

- L'aménagement du secteur devra s'inscrire dans le tissu urbain environnant en assurant une continuité avec le village existant, tout en prenant en compte son intégration paysagère à proximité du Lac de Naussac. Il sera essentiel de tenir compte de la topographie du site ainsi que des chemins existants, afin de minimiser les interventions lourdes et de préserver la qualité du paysage.



Vue sur le site



Replat sur le site (ancien chemin) permettant de desservir les lots dans le secteur



Accès depuis la voirie communale (derrière le bâti existant)

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	4 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Observation particulière des gestionnaires de réseaux :

Alimentation en eau potable : L'alimentation en eau potable nécessitera la mise en place d'un réseau spécifique, le secteur étant actuellement non desservi. Il conviendra d'anticiper la création de ces infrastructures afin de garantir un approvisionnement efficace et conforme aux exigences en vigueur.

Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : moyen (en partie sud uniquement)

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée

Pollution des sols: secteur non concerné

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- L'aménagement du secteur devra préserver au maximum les haies existantes, qui jouent un rôle essentiel dans le paysage et l'écosystème local. De plus, le boisement présent sur le site devra être conservé à hauteur d'au moins 30 % de son état actuel afin de maintenir un équilibre écologique et visuel.
- Les constructions devront s'adapter à la pente du terrain afin de limiter les impacts visuels et les travaux de terrassement. À cet effet, les bâtiments sur deux niveaux seront à privilégier par rapport aux constructions de plain-pied, favorisant ainsi une meilleure intégration paysagère et une optimisation de l'espace.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès principal au secteur sera réalisé depuis la voirie communale existante. Une organisation cohérente de la desserte interne devra être étudiée afin de garantir une distribution efficace des différents lots
- Par ailleurs, afin de faciliter la circulation et de garantir la fluidité du trafic dans ce secteur en impasse, une aire de retournement devra être aménagée.

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



2.5.2 - Naussac-Fontanes - Chaussenilles Nord

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



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)

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site est situé au Nord du village de Chaussenilles, en continuité avec un lotissement existant où il ne reste plus qu'un seul lot de disponible.

La topographie du secteur est relativement plate, facilitant son aménagement. Il sera accessible depuis la voirie communale (chemin), bien que des aménagements devront être envisagés. Un raccordement avec le lotissement voisin devra également être prévu pour assurer une intégration fluide et cohérente avec le développement urbain.

La parcelle est majoritairement composée de lande, un habitat favorable à plusieurs taxons, notamment l'avifaune des milieux semi-ouverts et les reptiles, ce qui constitue un atout écologique à prendre en compte.



Vue sur le site



Voirie permettant l'accès au site

2 - ENJEUX

- L'enjeu principal est de s'inscrire dans le tissu urbain environnant, en assurant une continuité avec le village existant tout en respectant l'insertion paysagère du secteur.
- Il est important de tenir compte de la topographie plate du site pour garantir une intégration harmonieuse des constructions et une gestion efficace de l'espace.

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	5 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Observation particulière des gestionnaires de réseaux :

Alimentation en eau potable : L'alimentation en eau potable nécessitera la mise en place d'un réseau spécifique, le secteur étant actuellement non desservi. Il conviendra d'anticiper la création de ces infrastructures afin de garantir un approvisionnement efficace et conforme aux exigences en vigueur.

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Des haies devront être plantées et/ou maintenues sur le pourtour du site afin de réduire l'impact visuel et assurer une intégration paysagère harmonieuse avec le secteur environnant. Ces plantations auront également un rôle dans la préservation de la biodiversité locale.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès au secteur devra être réalisé depuis la voirie communale existante, garantissant ainsi une continuité avec les infrastructures avoisinantes. Par ailleurs, une nouvelle voirie devra être créée au fond du secteur pour relier les deux lotissements entre eux, facilitant ainsi la circulation et améliorant l'accessibilité du site.

Principaux risques connus :

- Inondation : secteur non concerné
- Mouvement de terrain : secteur non concerné
- Retrait-gonflement des argiles : faible (en partie Nord)
- Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée
- Pollution des sols : secteur non concerné

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025



ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU

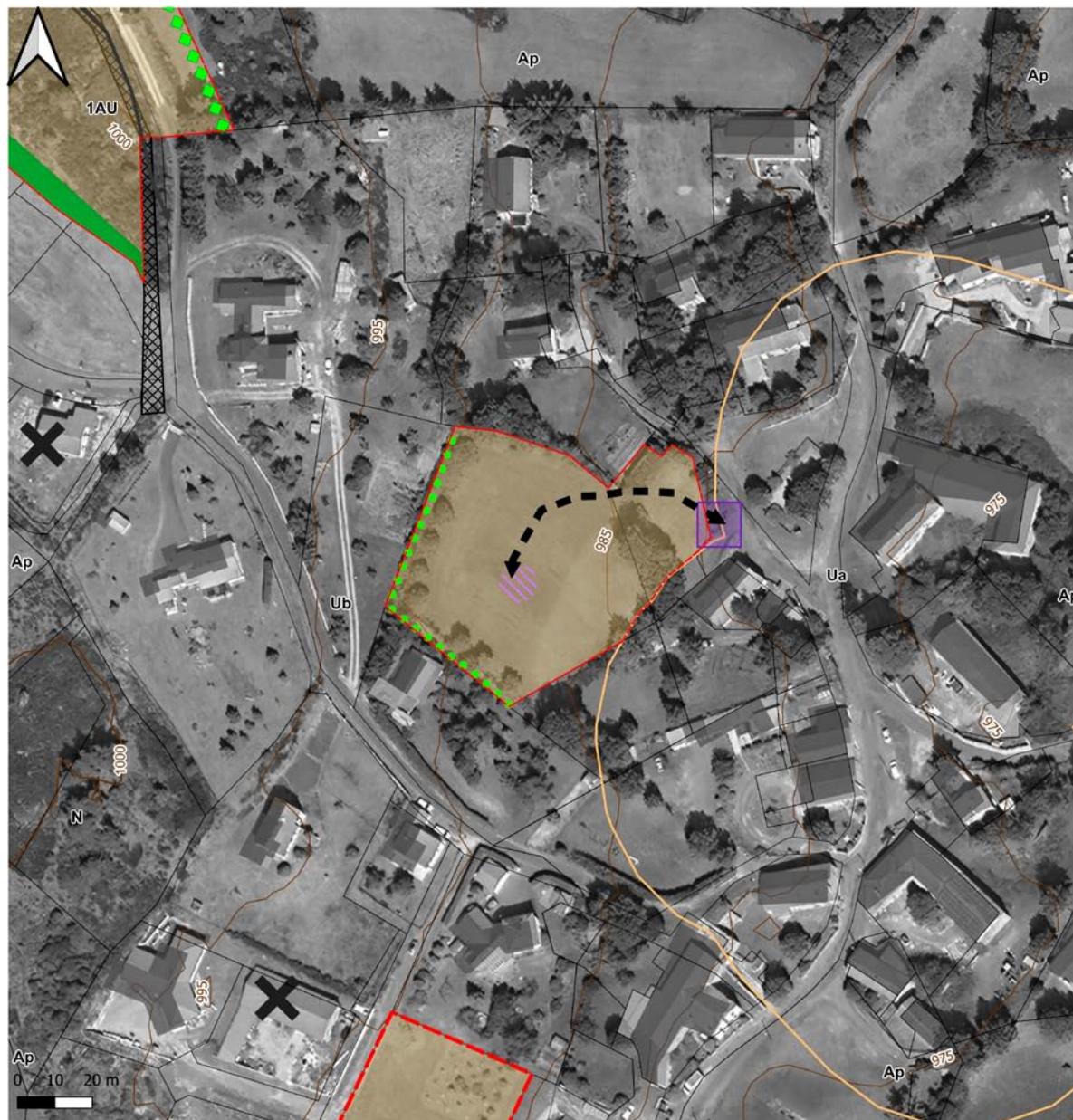
2.5.3 - Naussac-Fontanes - Chausseuilles Centre

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



NAUSSAC-FONTANES

2.5.3 Chausseuilles Centre



Secteur : Chausseuilles
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

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Le site est situé au centre du village de Chaussenilles.
- La topographie du secteur est globalement plate, mais l'accès est contraint par une légère pente qui devra être prise en compte lors de l'aménagement.
- L'accès au site pourra être réalisé depuis la voirie communale, mais il sera important de concevoir cet accès de manière à favoriser la circulation des véhicules, notamment pour assurer une fluidité dans les déplacements.
- La parcelle est principalement constituée d'une prairie, entourée par des haies qui jouent un rôle important en tant qu'habitat pour l'avifaune locale, favorisant la reproduction des oiseaux.



Vue sur le site

2 - ENJEUX

- Il est essentiel que le projet s'intègre harmonieusement dans le tissu urbain environnant, en respectant la continuité du village existant et en prenant en compte les aspects paysagers du site.
- De plus, la topographie du terrain devra être soigneusement analysée pour éviter toute contrainte supplémentaire lors de l'aménagement et garantir une fluidité dans l'accessibilité au site.



Accès au site depuis le centre du village



3- PROGRAMMATION

	SECTEUR Ub
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	3 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Principaux risques connus :

- Inondation : secteur non concerné
- Mouvement de terrain : secteur non concerné
- Retrait-gonflement des argiles : secteur non concerné
- Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée
- Pollution des sols: secteur non concerné

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Les haies présentes autour du site pourront être maintenues afin de préserver l'intégration paysagère du projet et limiter l'impact visuel des futures constructions.
- L'aménagement devra veiller à respecter le caractère rural du village et s'adapter harmonieusement aux éléments existants.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès au secteur devra être réalisé depuis la voirie communale, en garantissant une circulation fluide et sécurisée.
- Une desserte interne devra être pensée afin d'assurer un accès efficace aux différents lots. Une aire de retournement devra être créée pour faciliter les manœuvres des véhicules et optimiser la circulation.

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



2.5.4 - Naussac-Fontanes - Chaussenilles lotissement Sud (Densité)

Envoyé en préfecture le 05/06/2025
Reçu en préfecture le 05/06/2025
Publié le 10/06/2025
ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



NAUSSAC-FONTANES

2.5.4 Chaussenilles Sud



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



1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Le site est situé au sein du premier lotissement de Chaussenilles.
- Sa topographie est relativement plate, ce qui facilite son aménagement. Il est accessible depuis la voirie communale, bien que des ajustements puissent être nécessaires pour optimiser la circulation.
- La parcelle est composée principalement d'une pelouse, avec une partie utilisée comme verger. Ces habitats sont généralement peu favorables au développement d'une biodiversité élevée.

2 - ENJEUX

- L'aménagement devra s'intégrer harmonieusement dans le tissu urbain existant, en assurant une continuité avec le village.
- Une attention particulière devra être portée à son insertion paysagère afin de préserver l'identité locale et limiter l'impact des nouvelles constructions.

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	2 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Maintenir et valoriser les éléments paysagers existants, notamment les haies et les arbres présents sur le site.
- Assurer une transition harmonieuse avec le bâti existant en privilégiant des formes et matériaux adaptés à l'environnement local.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès au secteur devra être réalisé depuis la voirie communale, avec des aménagements garantissant la sécurité et la fluidité des déplacements.

Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée

Pollution des sols : secteur non concerné

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



2.5.5 - Naussac-Fontanes - Naussac

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



NAUSSAC-FONTANES

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

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Le site est situé en continuité sud du village de Naussac, à proximité de l'hôpital et de l'espace de loisir de Langogne-Naussac, incluant la plage. La topographie du secteur est plate, facilitant ainsi son aménagement futur.
- L'accessibilité au site pourra être assurée depuis la voirie communale, bien que des aménagements devront être envisagés pour optimiser les accès et la circulation.
- La parcelle correspond à une zone pouvant être assimilée à un jardin privé, soumise à une pression anthropique régulière. De ce fait, elle est peu favorable au développement d'une biodiversité élevée.



Vue sur le site

2 - ENJEUX

- L'aménagement devra s'inscrire dans le tissu urbain environnant, assurant une continuité avec le village existant tout en prenant en compte son insertion paysagère.
- L'objectif sera de préserver l'harmonie avec le cadre naturel et bâti, tout en proposant un développement urbain cohérent et intégré.



Accès au site



3- PROGRAMMATION

	SECTEUR UB
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	5 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Principaux risques connus :

- Inondation : secteur non concerné
- Mouvement de terrain : secteur non concerné
- Retrait-gonflement des argiles : secteur non concerné
- Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée
- Pollution des sols : secteur non concerné

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- L'orientation et l'implantation des constructions devront être réalisées en cohérence avec le tissu bâti existant afin d'assurer une intégration harmonieuse du projet dans son environnement.
- **Hauteur des bâtiments** : Afin de maintenir une harmonie avec l'environnement urbain existant, la hauteur des bâtiments d'habitation collectifs sera limitée à R+1+Combles (R+1+C), garantissant ainsi une bonne insertion dans le paysage et une cohérence avec le caractère local.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès au secteur devra être réalisé exclusivement depuis la voirie communale. Une desserte interne devra être aménagée pour assurer la circulation et l'accessibilité des différents lots.
- Il est impératif qu'aucun accès ne soit prévu directement depuis la route départementale, afin de préserver la sécurité et la fluidité du trafic.

2.6. Rocles

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

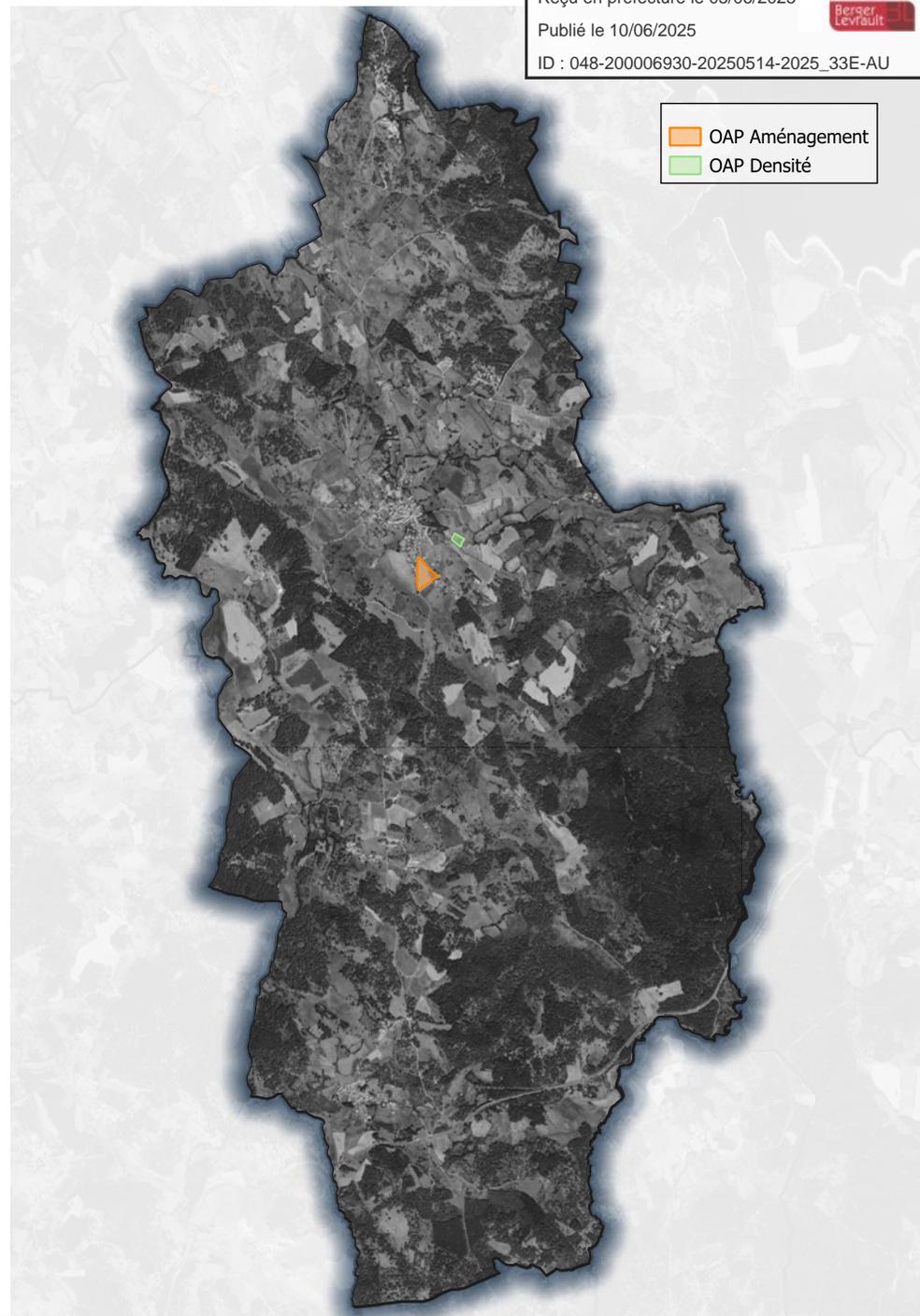
Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



-  OAP Aménagement
-  OAP Densité



2.6.1 - Rocles - Centre bourg

Envoyé en préfecture le 05/06/2025
Reçu en préfecture le 05/06/2025
Publié le 10/06/2025
ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



ROCLES

2.7.1 Centre Bourg



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

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Le site est situé au cœur du village de Rocles.
- Sa topographie est relativement plate, facilitant son aménagement. Il est accessible via deux routes communales, bien que des aménagements devront être prévus pour assurer une desserte optimale des lots.
- Actuellement propriété communale, la parcelle est principalement cultivée et présente un faible intérêt pour la biodiversité.



2 - ENJEUX

- L'aménagement devra s'inscrire en harmonie avec le tissu urbain existant, garantissant une intégration paysagère soignée et une continuité cohérente avec le village.



Vue sur le site



3- PROGRAMMATION

	SECTEUR 1AU
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	11 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Observation particulière des gestionnaires de réseaux :

Alimentation en eau potable : Des travaux sur le réseau existant seront nécessaires pour garantir l'approvisionnement en eau potable pour le secteur.

Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : faible

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée

Pollution des sols: secteur non concerné

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Préserver le linéaire de haies existant sur la partie Ouest afin de maintenir la continuité paysagère et écologique.
- Créer un écrin paysager en bordure Est pour limiter l'impact visuel des aménagements et favoriser l'intégration du projet dans son environnement.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès au secteur sera assuré depuis la voirie communale, avec une organisation optimisée pour une desserte efficace des différents lots.
- La conception de la voirie a été pensée pour limiter l'ampleur des aménagements tout en garantissant une circulation sécurisée.
- La mise en place d'un sens unique pourra être envisagée afin de réduire l'emprise de la voirie et d'optimiser les flux de circulation.
- Les carrefours en sortie sur les voies communales devront être sécurisés pour assurer une accessibilité optimale.

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



2.6.2 - Rocles - Est (Densité)

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

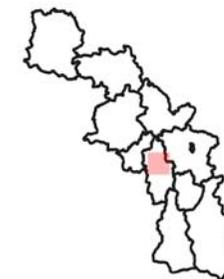
Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



ROCLES

2.7.2 Sud-est



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

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Située à l'est du village de Rocles, cette parcelle se trouve en continuité avec l'urbanisation existante.
- La topographie du secteur présente une légère pente.
- L'accès au site pourra être réalisé depuis la voirie communale.
- La parcelle est actuellement utilisée en tant que prairie fourragère, un environnement qui ne favorise pas une biodiversité élevée.

2 - ENJEUX

- L'aménagement devra s'inscrire harmonieusement dans le tissu urbain existant, en assurant une continuité avec le village tout en respectant les critères paysagers locaux.
- Il sera également important de tenir compte de la légère pente du site afin de garantir une intégration optimale dans le paysage environnant.



Vue sur le site

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR Ub
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	3 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Observation particulière des gestionnaires de réseaux :

Alimentation en eau potable : Le secteur nécessite l'aménagement d'une zone dédiée pour l'installation du réseau d'alimentation en eau potable. Un travail de raccordement et de création de réseaux devra être effectué pour assurer l'approvisionnement en eau des futurs aménagements.

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- L'aménagement devra respecter l'intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, en prenant en compte l'impact visuel, paysager et environnemental.
- Il est important de préserver les éléments naturels (haies, arbres, etc.) et de favoriser l'ajout de végétation lorsque cela est pertinent pour l'insertion dans le paysage.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

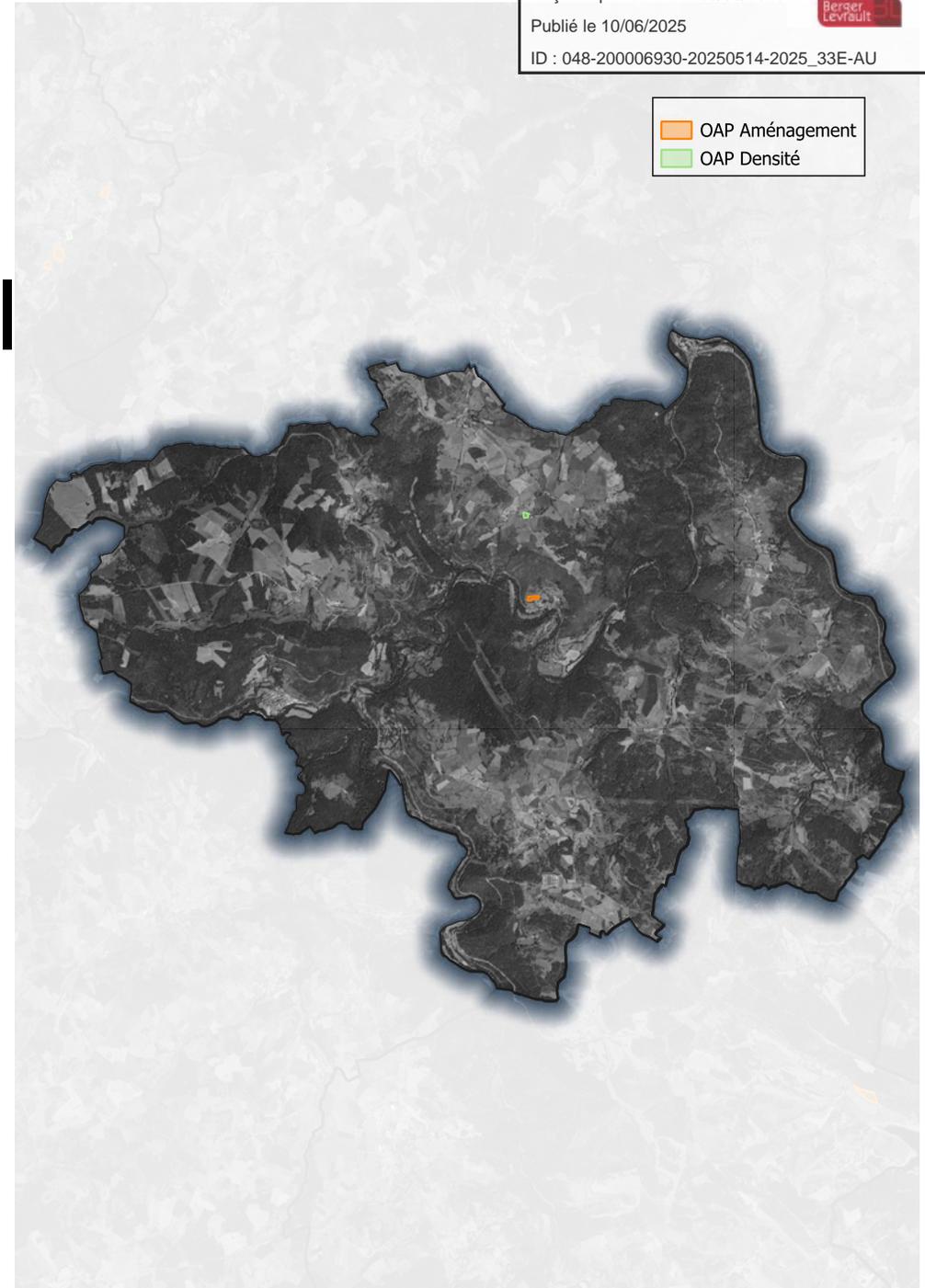
- L'accès au secteur devra être réalisé depuis la voirie communale.

Principaux risques connus :

- Inondation : secteur non concerné
- Mouvement de terrain : secteur non concerné
- Retrait-gonflement des argiles : faible
- Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée
- Pollution des sols : secteur non concerné

 OAP Aménagement
 OAP Densité

2.7. Saint-Bonnet-Laval



2.7.1 - Saint-Bonnet-Laval - Saint-Bonnet-de-Montauroux

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



SAINT-BONNET-LAVAL

2.7.1 Saint-Bonnet-de-Montauroux



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 inondation

▨ PPRn

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Située en continuité Nord-Oues du village de Saint-Bonnet.
- La topographie du secteur est en pente.
- Il pourra être accessible à partir de la voirie communale (parking de la mairie) et tenir compte d'un chemin d'accès agricole. A noter que des aménagements devront être envisagés.
- La parcelle correspond en partie nord à une prairie de fauche et en partie sud à un jardin privé. Ces habitats sont globalement peu favorable au développement d'une biodiversité élevée.



Vue sur le site

2 - ENJEUX

L'aménagement du site devra s'inscrire dans le tissu urbain existant, en continuité avec le village et en prenant en compte l'insertion paysagère, notamment à cause de la pente du terrain. La topographie devra être soigneusement étudiée pour garantir une intégration fluide et respectueuse de l'environnement, tout en facilitant l'accessibilité.



Accès pressentis au site

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR UB
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	3 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Observation particulière des gestionnaires de réseaux :

Alimentation en eau potable : Le secteur nécessite l'aménagement d'un réseau d'alimentation en eau potable. Un travail d'étude et de conception sera nécessaire pour déterminer les infrastructures à mettre en place afin de garantir l'approvisionnement en eau potable pour le futur aménagement.

Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : faible (en partie)

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée

Pollution des sols: secteur non concerné

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Les constructions devront être implantées en harmonie avec la pente du terrain, en privilégiant des bâtiments sur deux niveaux, avec des garages semi-enterrés pour mieux s'intégrer au paysage.
- Il sera essentiel de respecter et de préserver la frange agricole autour du secteur afin de ne pas perturber l'activité agricole en cours. Cela implique de prévoir des transitions paysagères adaptées.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès au secteur sera assuré par la voirie communale existante.
- L'accès agricole pourra être organisé depuis le Nord-Est du secteur pour préserver les usages agricoles et faciliter la circulation des équipements agricoles.

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



2.7.2 - Saint-Bonnet-Laval - Chazeaux

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



SAINT-BONNET-LAVAL

2.8.2 Chazeaux



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



1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

- Situé au cœur du hameau de Chazeaux, le secteur présente une topographie plate. L'accès pourra être réalisé depuis la voirie communale (chemin). La parcelle est actuellement utilisée à des fins agricoles, principalement pour le pâturage, ce qui exerce une pression sur la végétation et réduit son potentiel pour la biodiversité.

2 - ENJEUX

- L'enjeu principal est d'intégrer ce secteur dans le tissu urbain environnant, en assurant sa continuité avec le village existant, tout en respectant son insertion paysagère.
- Des mesures devront être prises pour adapter le projet au contexte agricole et paysager actuel, et favoriser une gestion harmonieuse du territoire.

3- PROGRAMMATION

	SECTEUR Ua
Echéancier	Court à moyen termes
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.
Nombre minimum de logements à produire	2 logements minimum
Programmation	Non réglementé
Densité moyenne	1000 m ² / logement
Mixité sociale	Non réglementé

Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : secteur non concerné

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée

Pollution des sols: secteur non concerné

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Les projets de construction devront intégrer les éléments paysagers existants, respecter l'harmonie architecturale avec les constructions alentours.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- L'accès au secteur devra être réalisé depuis la voirie communale.

Observation particulière des gestionnaires de réseaux :

Alimentation en eau potable : Un réseau d'alimentation en eau potable devra être créé pour desservir l'ensemble du secteur. Cette zone étant à aménager, des travaux de raccordement au réseau existant seront nécessaires. Il faudra prévoir l'installation des canalisations nécessaires pour garantir un approvisionnement suffisant et sécurisé en eau potable pour les futurs habitants et activités du secteur.

2.8. Saint-Flour-de-Mercoire

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



-  OAP Aménagement
-  OAP Densité



2.8.1 - Saint-Flour-de-Mercoire - Centre bourg

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



SAINT-LOUR-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/conserv

Principe de desserte du secteur à créer

Raquette de retournement à aménager

1 - CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situé au cœur du village de Saint-Flour-de-Mercoire, le secteur présente une topographie plate.

L'accès au site se fera par la voirie communale au nord, avec des aménagements à prévoir pour faciliter l'accès et l'intégration du secteur dans son environnement immédiat.

La parcelle est actuellement utilisée comme prairie de fauche, un habitat peu favorable au développement d'une biodiversité élevée.



Vue sur le site

2 - ENJEUX

- L'enjeu principal est d'assurer une intégration fluide du secteur dans le tissu urbain environnant, en continuité avec le village existant et en tenant compte de son insertion paysagère.
- L'aménagement devra veiller à limiter les impacts sur les activités agricoles et à assurer une coexistence harmonieuse entre développement urbain et exploitation rurale.



Bâtiment agricole jouxtant le site

3- PROGRAMMATION

	Phase 1 : SECTEUR Ub	Phase 2 : Secteur Ap
Echéancier	Court à moyen termes	Très long terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.	Une fois que le périmètre de salubrité agricole ne sera plus d'actualité
Forme urbaine	Le secteur a une vocation résidentielle.	
Nombre minimum de logements à produire	5 logements minimum	
Programmation	Non réglementé	A révision du document
Densité moyenne	1000 m ² / logement	
Mixité sociale	Non réglementé	

Observation particulière des gestionnaires de réseaux :

Alimentation en eau potable : Le secteur nécessite des aménagements pour l'alimentation en eau potable. Il faudra créer un réseau d'eau potable adapté, en tenant compte des besoins de la future population et des normes en vigueur. Ce réseau devra être conçu pour assurer une desserte efficace et pérenne pour l'ensemble des futurs aménagements.

Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : secteur non concerné

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : concernée

4 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les principes généraux énoncés en introduction de la présente notice s'appliquent pour le secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les principes ci-dessous sont, quant à eux, spécifiques à cette OAP.

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

- Des haies devront être plantées tout autour du site afin de réduire l'impact visuel et favoriser une meilleure intégration paysagère. De plus, des arbres seront plantés le long de la desserte du site pour renforcer l'intégration au paysage environnant et offrir une transition douce entre les constructions et la nature environnante.

Accompagner une production d'habitat phasée et favorisant la densification

- cf. tableau « Programmation » de l'OAP.

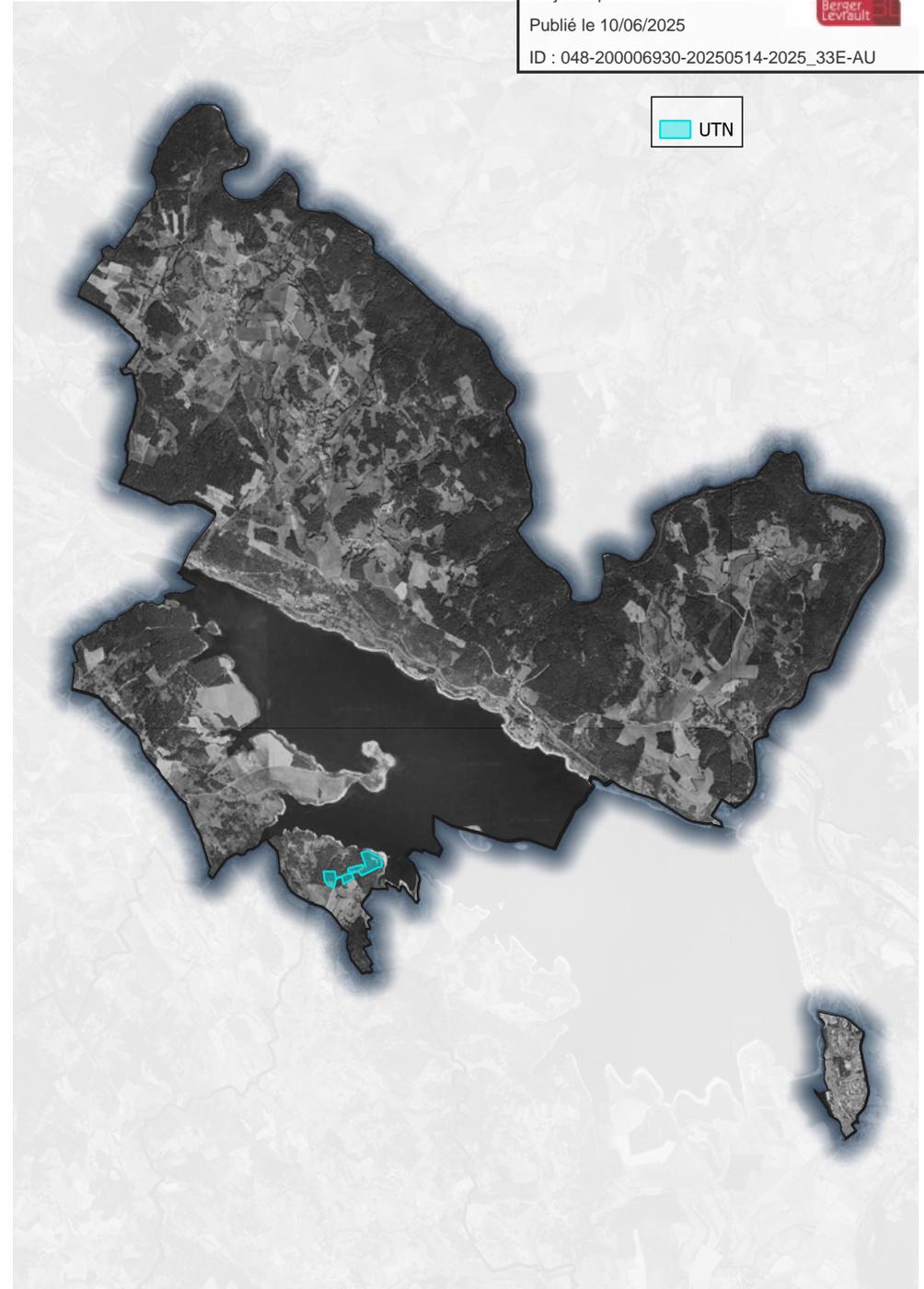
Prévoir la desserte tous modes du secteur

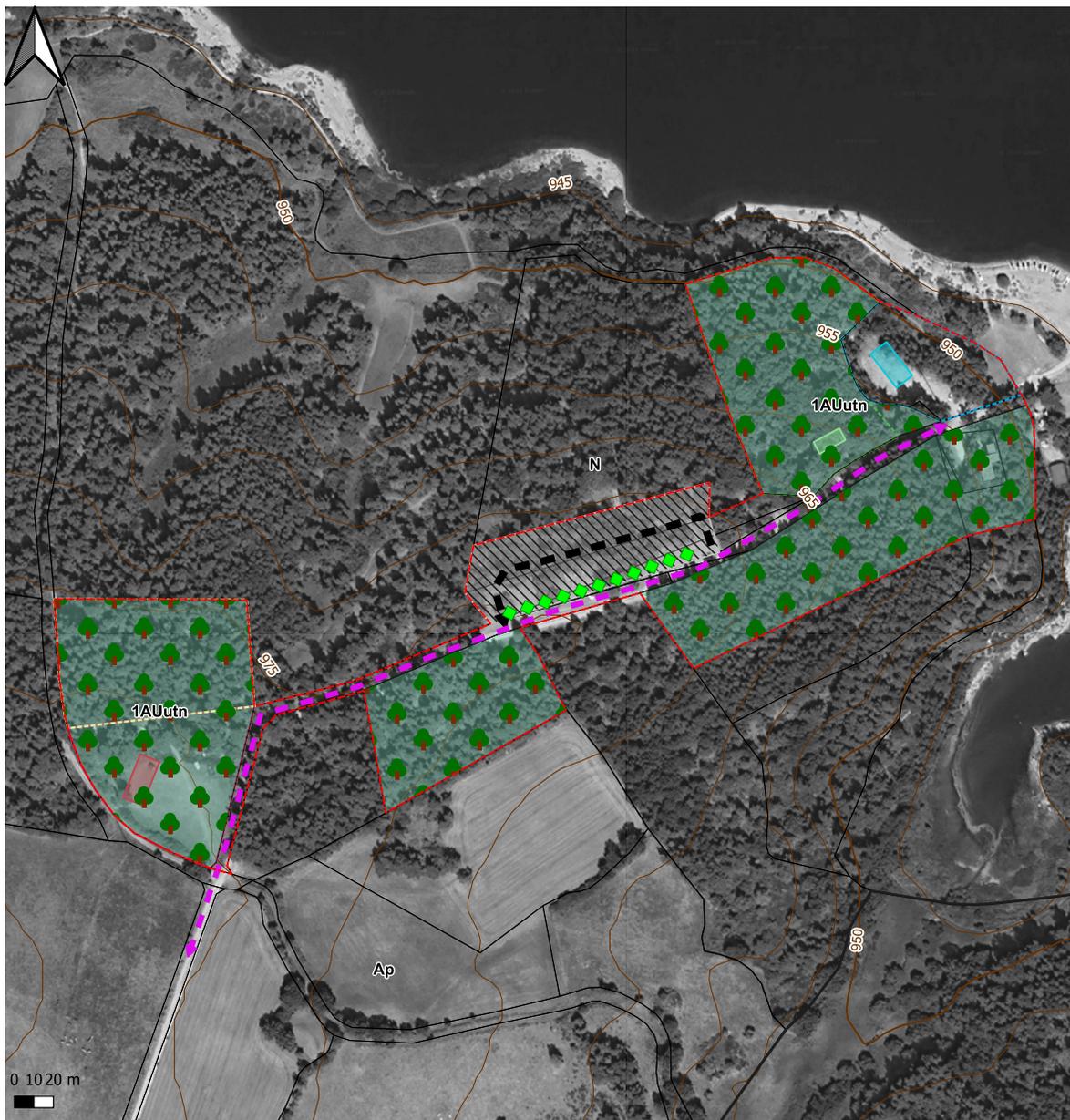
- L'accès au secteur devra être réalisé depuis la voirie communale, avec une desserte adaptée pour desservir les différents lots. Un aménagement incluant une aire de retournement sera nécessaire pour préserver le muret à l'Est du secteur.
- Un cheminement piéton traversant le secteur du Nord au Sud sera également créé pour permettre une liaison douce entre le centre du bourg, l'école et le nouveau lotissement et le parking collectif prévu à cet endroit, facilitant ainsi les déplacements piétons tout en préservant la qualité de vie du site.

A.4.3. OAP valant Unité Touristique Nouvelle (UTN)

UTN

3.1. Naussac-Fontanes





NAUSSAC-FONTANES

3.1 Rondin parc



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 hébergements 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

CARACTÉRISTIQUES DU SITE

1.1. Localisation du site

- Localisé au Sud-Ouest de la commune de Naussac-Fontanes, à proximité de la commune de Naussac-Fontanes, le site du Rondin parc se situe en bordure du lac de Naussac, au lieu-dit « Pâture de Fau ». Il est implanté à environ 11 kilomètres de Langogne, qui dispose de commerces et services de proximité.
- Le secteur est desservi par une route communale reliant directement le camping des Rondins des Bois à la voirie principale 34, facilitant ainsi l'accès aux infrastructures touristiques. Depuis cet axe, il est aisé de rejoindre les communes voisines ainsi que les principaux pôles d'attractivité communautaires.
- Il s'inscrit dans un contexte touristique privilégié, marqué par la proximité du lac de Naussac, un espace naturel propice aux activités de loisirs nautiques et de plein air. Le territoire bénéficie également d'un réseau de sentiers de randonnée, d'itinéraires de VTT et d'autres activités de nature, renforçant son attractivité pour un tourisme durable et familial.



Localisation du site de l'UTN

1.2. Contexte paysager, environnemental et agricole

Les limites du site sont définies comme suit :

- Au Nord et à l'Ouest : un boisement mixte composé d'essences feuillues et résineuses, offrant un cadre naturel préservé.
- Au Sud : une clairière et des prairies, en partie utilisées pour l'activité agricole (RPG, 2023).
- À l'Est : le lac de Naussac, dont les berges constituent un espace naturel d'intérêt écologique et récréatif. La topographie du secteur est relativement douce, avec un léger relief permettant une intégration paysagère harmonieuse des infrastructures touristiques. Le site bénéficie d'un environnement naturel diversifié, alternant entre espaces boisés et ouverts, contribuant à son attractivité et à son caractère préservé.

Le site est partiellement occupé par des installations touristiques existantes, notamment des équipements de loisirs en lien avec le lac. Les espaces mobilisables pour le projet correspondent majoritairement à des clairières et à des secteurs de boisements jeunes, où l'impact environnemental de l'aménagement sera limité.

L'analyse environnementale réalisée sur le site n'a pas mis en évidence de contraintes majeures, hormis la nécessité de préserver certains habitats favorables à la faune locale, notamment les chiroptères et l'avifaune forestière. Des mesures d'intégration paysagère et de compensation environnementale seront mises en œuvre afin de minimiser l'impact du projet et d'assurer sa cohérence avec le cadre naturel environnant.



ENJEUX

- » Renforcer et pérenniser l'offre touristique du site en cohérence avec le potentiel de développement du territoire, tout en assurant une complémentarité avec les structures existantes.
- » Préserver la qualité paysagère du site en veillant à une intégration harmonieuse des aménagements dans le grand paysage, notamment vis-à-vis des vues depuis le lac de Naussac et des espaces naturels environnants.
- » Garantir une gestion raisonnée des espaces boisés, en limitant l'impact des aménagements sur les habitats écologiques et en favorisant la conservation des essences locales.
- » Faciliter les mobilités douces en assurant une connexion avec les itinéraires de randonnées et autres parcours naturels, contribuant ainsi à la continuité des liaisons douces sur le territoire.
- » Assurer la sécurité du site en intégrant les mesures nécessaires à la prévention des risques naturels (incendies, gestion des boisements) et à la sécurisation des accès pour les usagers et les secours.

Principaux risques connus :

Inondation : secteur non concerné

Mouvement de terrain : secteur non concerné

Retrait-gonflement des argiles : risque faible et nul

Sensibilité de la commune aux feux de forêt : aléa moyen à nul

1.3. Contexte réglementaire

- L'ensemble du périmètre est situé en secteur 1AUtn dans le PLUi .
- Conformément aux préconisations du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF), une autorisation de défrichement, voire la mise en place d'un document de gestion forestière, peuvent être requises en fonction de la nature et de l'emprise des aménagements réalisés sur le domaine forestier. Le CNPF recommande ainsi la mise en place d'une gestion durable des boisements, compatible avec l'accueil du public en forêt.
- Le site est partiellement situé dans les 300 mètres des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares et donc soumis à

3- SURFACES DE PLANCHER ET CAPACITÉ D'ACCUEIL

Equipements	EXISTANT			PROJET			TOTAL		
	Nombre	Surface plancher	Capacité d'accueil	Nombre	Surface plancher	Capacité d'accueil	Nombre	Surface plancher	Capacité d'accueil
Base Nautique	8	202m ²	-	1	214m ²	-	1	214 m ²	-
Accrobranche	1	9	-	1	40 m ²	-	1	40 m ²	-
Restaurant collectif	-	-	-	1	180 m ²	60	1	137 m ²	60
Bâtiment d'activités (mur d'escalade, aire polyvalente)	-	-	-	1	80 m ²	-	1	80m ²	-
Chalets HLL pour enfants	-	-	-	12	360m ²	72	12	360m ²	72
Chalets HLL pour personnel	-	-	-	2	60m ²	de 3 à 6	2	60m ²	de 3 à 6
TOTAL	9	211 m²	-	18	934 m²	de 75 à 78*	18	934 m²	de 75 à 78*

* correspondent à la capacité d'accueil liée au HLL (ne tient pas compte de celle des autres équipements)

Principes d'aménagement

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

- » L'aménagement de ce secteur devra impérativement respecter les obligations de débroussaillage définies à l'article L134-6 du Code forestier. Afin d'assurer la sécurité des usagers, l'état sanitaire des arbres situés à proximité des installations touristiques sera régulièrement contrôlé.
- » Les habitats légers de loisirs (HLL), notamment les cabanes, seront conçus de manière à favoriser leur intégration paysagère. Le recours à des matériaux naturels, tels que le bois, contribuera à une insertion harmonieuse dans l'environnement et à une réduction de l'impact visuel des structures.
- » Par ailleurs, le bâtiment de la base nautique sera partiellement intégré dans la pente naturelle du terrain, permettant ainsi une insertion paysagère optimale et discrète.
- » L'ensemble du site est soumis à une prescription spécifique relative à la préservation des milieux présentant un intérêt écologique ou paysager. Celle-ci impose le maintien d'au moins 70 %

des boisements existants. Cette mesure, complétée par la préservation d'une haie identifiée en bordure du parking, vise à limiter les impacts écologiques et paysagers du projet.

Accompagner le développement touristique

- » cf. tableau «Surfaces de plancher et capacité d'accueil» de l'OAP.

Le projet :

Le développement de la base de loisirs du Rondin Parc s'articule autour de deux axes principaux et prévoit la création de deux zones distinctes sur le site de Palhères, situé sur la côte sauvage du lac de Naussac :

- La création d'une véritable base nautique, avec l'implantation d'une construction légère pour structurer les activités de loisirs et sportives du Rondin Parc.
- L'aménagement d'un espace d'accueil pour les groupes, excentré de la zone loisirs, intégrant des hébergements et un service de restauration collective.

Base Nautique :

Espaces envisagés pour la base nautique :

- Garage enterré ou semi-enterré
- Poste de secours / infirmerie
- Vestiaires et douches
- Sanitaires (+ WC/douche PMR)
- Local de séchage des équipements nautiques
- Accueil + espace extérieur couvert pour la réception
- Local technique pour les VTT
- Chaufferie et local d'entretien

Construction légère pour l'accrobranche

L'installation d'une construction légère de 40m², au niveau du parcours acrobatique en hauteur est également souhaitable afin de :

- Créer un espace clos et couvert pour le stockage des équipements de protection individuelle (EPI) et l'accueil des pratiquants (20m²).
- Offrir un abri en cas d'intempéries (20m²).

Infrastructures nécessaires à la création d'un espace d'accueil de groupe :

Les infrastructures nécessaires à la création d'un espace d'accueil de groupe sont les suivantes :

- Un restaurant collectif (capacité de 60 personnes)

- Bâtiment d'activités et/ou de vie accolée ou non au service de restauration
- Un espace hébergement adapté aux groupes :
 - 12 chalets HLL de 30 m² (sans cuisine), chacun pouvant accueillir 6 jeunes.
 - 2 chalets pour les accompagnants.
 - 2 chalets dédiés au personnel.
 - Total : 14 chalets HLL.

» L'emplacement de ces différentes installations peut être adapté en fonction des contraintes techniques rencontrées.

Les besoins en équipements

- » Le secteur est en assainissement non collectif. La mise en place de deux systèmes d'assainissement non collectif adaptés aux besoins, ne semble pas poser de problème particulier d'après le SPANC. Une attention particulière est cependant attendue sur les règles de bases :
 - » Positionnement de l'installation
 - » Dimensionnement selon l'usage
 - » Règles de bonnes exécutions des travaux
- » Pour l'électricité aucun problème n'a été notée sur le secteur faisant l'objet

de la présente OAP.

- » Pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP), les besoins estimés maximum instantané du projet sont de 10,8m³/h. La capacité de distribution du réseau d'eau potable sur site est estimée à 18m³/h.
- » L'aménagement du secteur devra veiller à prévoir les dispositifs nécessaires à la bonne défense incendie du site. Aussi, il est notamment impérativement demandé de respecter les obligations de débroussaillage telles que définies dans l'article L134-6 du Code forestier.

Prévoir la desserte tous modes du secteur

- » Accès motorisé : Maintien de l'accès principal via la voie communale située au sud du site. Les conditions d'accès pour les services de secours devront être garanties à l'intérieur de la propriété.
- » Circulation interne :
 - » La circulation des véhicules motorisés sera autorisée uniquement dans les parties ouest et centrale du site.
 - » Les professionnels de la pêche et des activités nautiques pourront accéder à l'embarcadère à l'est

du site, mais le stationnement y sera interdit.

- » Les véhicules des visiteurs stationneront exclusivement dans la zone existante prévue à cet effet, située au centre du site.
- » Gestion des sols et intégration paysagère :
 - » L'organisation des accès, de la circulation et du stationnement devra limiter l'impact visuel et environnemental du projet.
 - » L'usage de matériaux perméables facilitant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers, etc.) sera privilégié pour éviter l'imperméabilisation excessive des sols.

• Un projet structurant pour le territoire

Ce projet s'inscrit pleinement dans la stratégie touristique locale, répondant à des besoins identifiés sur le territoire.

Un projet complémentaire et innovant

Le projet répond à plusieurs besoins identifiés par le porteur de projet :

- Offrir des activités de loisirs variées : Il n'existe actuellement aucun espace dédié spécifiquement à l'accueil de groupes jeunes sur le secteur et aucune base de pleine nature en Margeride n'offre un aussi large choix d'activités.
- L'idée du porteur de projet est de proposer un lieu de vie et d'activités sécurisé et sécurisant, immergé en pleine nature.
- L'objectif est également de favoriser des séjours sans transport, où toutes les activités peuvent être accessibles depuis un lieu unique. En somme de pouvoir proposer des séjours décarbonés, sans dépendance au tourisme de masse (tourisme local, régional).
- Les bases nautiques concurrentes les plus proches se trouvent à 45 min (Grandeur Nature), mais différent en matière d'activités proposées (cordes, eaux vives, etc.). Le Rondin Parc, lui est le seul à proposer une activité voile (inscrite Fédération Française de Voile) qu'il compte bien développer. De plus la voile n'est pas une activité grandement développée dans ces structures concurrentes pour des raisons diverses (site géographique dont la configuration encaissée n'est pas propice à sa pratique, etc..).
- Les activités école de voile les plus proches : Grandeur Nature, mais celle ci n'est pas affiliée FFV, et a des possibilités de développement restreints. Il y a aussi Mallet (Cantal) et Devesset (Ardèche).
- Les hébergements avec activités de pleine nature les plus proches sont : Bec de Jeu à 50 min, Lozère Évasion à 1 h, Didrick Vacances (1h15).
- Aucune de ces structures ne propose une offre construite essentiellement autour des activités voile. La plupart des séjours sportifs proposés imposent des déplacements, ce n'est pas le cas de ce projet construit autour d'un lieu unique.
- Absence d'hébergements scolaires à moins de 45 min et offrir un intérêt aux établissements scolaires pour des classes découvertes (classes de mer et séjours nature).
- Rendre possible des projets connexes, tels que la mise en place d'une navette à passagers sur le Lac de Naussac permettant des découvertes multimodales du territoire (bateau, VTT, randonnées).
- À l'heure actuelle, il n'existe que 50 structures en France proposant des classes de mer, le territoire du Haut Allier pourrait se démarquer en proposant ce type de structure. En 2023, 100 000 élèves ont participé à ces séjours. Avec le programme « Éduquer à la mer », la Fédération Française de Voile souhaite atteindre 200 000 élèves par an d'ici cinq ans.
- Augmentation du nombre de licenciés en école de voile chaque année. En atteste le nombre de stagiaires qui a **triplé en six ans (2019-2024)**, ainsi que la progression du nombre de locations et d'emplois sur la base.
- Chaque année, le Rondin Parc refuse des demandes de scolaires liées à la non-présence d'accueil possédant l'agrément éducation nationale. L'absence d'un hébergement adapté limite fortement les séjours éducatifs autour des activités nautiques et pleine nature.
- La mise en place d'un programme spécifique pour les habitants du

bassin de vie permettrait d'accroître la fréquentation hors période estivale et de fidéliser une clientèle locale, renforçant ainsi l'attractivité du site tout au long de l'année.

Ce projet est en adéquation avec les tendances récentes du marché touristique, avec une demande toujours plus croissante des touristes pour les activités de pleine nature. Une étude réalisée en juillet 2023 (Olbia/Médiafilère) indique que 62% des Français ont l'intention de pratiquer le tourisme sportif à l'avenir et que 78% des séjours sportifs sont effectués en France. La région Occitanie se place 3e région la plus fréquentée après l'Auvergne Rhône-Alpes et la Provence-Alpes-Côte d'Azur pour ce tourisme sportif.

Ce projet valorise les ressources naturelles et humaines locales, il s'inscrit dans une logique de circuit court touristique (hébergement, restauration, animations sur place). En choisissant ce positionnement, le porteur de projet s'ancre dans un marché porteur et cohérent, en accord avec les attentes sociétales et environnementales actuelles.

De plus, ce projet s'intègre sur un territoire déjà touristiquement connu, proposant

d'autres activités de pleine nature différentes et complémentaires.

Le fait de proposer une expérience immersive dans la nature à un jeune public notamment scolaire répond à une véritable demande identifiée par le porteur de projet et en complémentarité de l'école de voile (activité existante) et correspond également à des objectifs plus globaux d'éducation d'un jeune public à l'environnement et au respect de la nature.

La clientèle cible est donc les groupes scolaires et les jeunes mais les familles et les amateurs de sports de glisse font aussi partis su positionnement commercial du Rondin parc.

Le Lac de Naussac offre un cadre idéal pour la voile et les sports nautiques, sans pollution sonore.

Les atouts du Rondin Parc repose essentiellement sur son lieu d'implantations et la diversité des activités que l'on peut y pratiquer mais aussi et sur la présence d'un grand Lac de près de 1000 hectares.

En effet, le lac de Naussac représente un réel atout pour la pratique de

la voile et des sports nautiques en eau douce (10 activités possibles).

Sa configuration en font un site vraiment privilégié alternant les zones à l'abri des vents dominants propice à la location d'embarcation sans voile et les zones exposées propice aux amateurs de glisse.

Avec près de 1000 hectares de terrain de jeux, c'est une véritable petite mer intérieure avec en prime aucune pollution sonore liée à la présence de moteur thermique.

Les amateurs de sports de glisse sont nombreux et regroupent aussi bien les vacanciers, les groupes que les locaux, qui est un des fondements du tourisme durable.

Comportement du marché (tendances):

Comme vu précédemment, on note une croissance continue du tourisme de pleine nature : +8%/an selon ADN Tourisme.

Il faut ajouter à cela un retour en force des séjours scolaires post-COVID, avec le soutien de l'Éducation nationale et des collectivités, accompagné d'une forte montée en puissance du tourisme durable : les familles et les établissements

privilégient les offres respectueuses de l'environnement et du territoire.

En parallèle, on observe une attente croissante des séjours clés en main, sécurisés, encadrés, et limitant les déplacements.

En résumé, le marché est local, ciblé, en croissance, et très cohérent avec les nouvelles attentes éducatives, écologiques et logistiques. Il offre une véritable opportunité de développement pour une structure comme le Rondin Parc, déjà ancrée sur le territoire.

Dans la zone d'influence (Département limitrophes du Cantal, Haute-Loire, Ardèche, Gard, Hérault, Aveyron) plus de 2 400 écoles primaires et 360 collèges sont recensés.

La région Occitanie (et Auvergne Rhone Alpes) constatent une fréquentation touristique importante avec une demande croissante pour les activités de nature encadrées.

Le marché reste sous-exploité localement, avec peu d'offres équivalentes (comme vu précédemment), capables d'accueillir des classes ou des séjours éducatifs «tout-en-un» (activités+ hébergement sur site).

Sur le plan social et politique, ce projet

s'intègre dans une volonté nationale de soutien à la jeunesse, à l'éducation en plein air et à l'accès à la nature. Plus globalement il s'intègre dans des ambitions de soutien au tourisme éducatif et à la transition écologique.

Un impact positif sur l'économie locale

Ce projet tend à apporter de nombreux impacts positifs sur l'économie locale :

- Renforcement de l'attractivité du Lac de Naussac en tant que destination phare pour les loisirs de pleine nature.
- Estimation de l'affluence (ne tenant pas compte des vacanciers et locaux) : 40 enfants en moyenne par semaine.
- La saison d'ouverture pourrait être étendue de début avril à fin octobre (soit 30 semaines), et pouvant même commencer dès le mois de mars. En partant sur une estimation de 30 semaines à 40 jeunes accueillis, le nombre prévisionnel de séjours serait de 800.
- Création de 4 ou 5 emplois directs permanents et contribution à l'économie locale.
- Le développement d'un partenariat avec des établissements scolaires locaux pour des cycles pédagogiques

annuels renforcerait l'attractivité éducative du site.

- La création d'un hébergement agréé Education nationale et jeunesse et sport
- D'après les projections envisagées ce sont plus de 1 000 jeunes qui pourront être accueillis chaque année dans le cadre de classes découvertes, de séjours nature ou de stages nautiques.
- Des retombées économiques pour le territoire. En développant l'accueil de groupe, le Rondin Parc stimule aussi l'activité des partenaires : producteurs locaux, artisans, prestataires d'activités complémentaires, structures culturelles voisines, etc. Les séjours éducatifs consomment localement et valorisent les dynamiques collectives du territoire.
- Les enfants accueillis aujourd'hui seront les habitants ou touristes de demain. Ce projet n'est pas qu'un lieu d'activité, c'est une expérience fondatrice, une immersion. Les enfants accueillis aujourd'hui, souvent pour leur premier séjour en groupe, reviennent plus tard en famille, deviennent des acteurs du territoire, voire des ambassadeurs du site.

Le potentiel de développement est

donc réel, d'autant plus que la zone de chalandise est énorme. Le transport et son coût croissant représentent un réel frein au séjour pour les scolaires et les groupes de jeunes. Proposer des séjours tout compris, agréés par l'Éducation nationale et les services Jeunesse et Sports, intégrant des activités de voile, est une réelle opportunité qui rayonnerait sur l'ensemble du Massif central et au-delà.

La création d'une base de loisirs renforcée permet donc de répondre aux enjeux à venir en matière de séjours éducatifs autour de l'eau et des activités de pleine nature en général.

Compte tenu de ses caractéristiques, ce projet a l'ambition de dépasser le cadre strictement communal ou communautaire pour être d'envergure au moins départementale, en proposant des séjours à de nombreux scolaires du département et d'ailleurs, et en développant une offre touristique peu, voire pas présente en Lozère, avec des retombées économiques non négligeables à l'échelle d'un territoire au moins communautaire.

Avec son projet, Le Rondin Parc se positionne comme une destination unique sur le territoire avec une réelle immersion et un produit sans transport thermique et

l'opportunité de créer des séjours construits autour de l'eau et des activités naturelles et/ou culturelles.

Le lac peut devenir un vecteur de lien entre activités nautiques et patrimoine local, en facilitant des partenariats culturels comme avec le musée de la Filature de Langogne.

Un projet au service de la transition écologique :

Le Rondin Parc propose une offre sans transport thermique, sur un site accessible à pied, où toutes les activités se concentrent autour du plan d'eau. Ce positionnement permet de limiter fortement les émissions liées aux déplacements, un enjeu clé pour les structures éducatives. À cela s'ajoute un effort d'intégration paysagère fort, avec des constructions légères, en bois, et respectueuses du site naturel.

Au delà de cet aspect matériel, le projet du Rondin Parc est avant tout, d'accueillir un jeune public dans un but sportif et de loisir mais aussi éducatif via la sensibilisation à l'environnement et au respect de la nature.

Ce projet permettra de valoriser le Lac de Naussac, et son environnement comme un pôle touristique de référence mais

également de positionner le territoire du Haut Allier Margeride comme un territoire de transition écologique important.



L'équilibre économique et financier du projet basé sur deux scénarii

Afin d'évaluer au plus juste le développement de l'activité future, le porteur de projet a réalisé 2 dossiers prévisionnels basé sur deux scénarii, un optimiste et un pessimiste.

- Détail du scénario optimiste :

Financements:

Capital : 10 000€

Demande subventions pour 400 000€

Emprunt moyen terme sur 15 ans de 1 330 000€

Emprunt court terme sur 6 mois de 340 000€

Occupation : scolaires sur 20 semaines et jeunes sur 10 semaines (50 places)

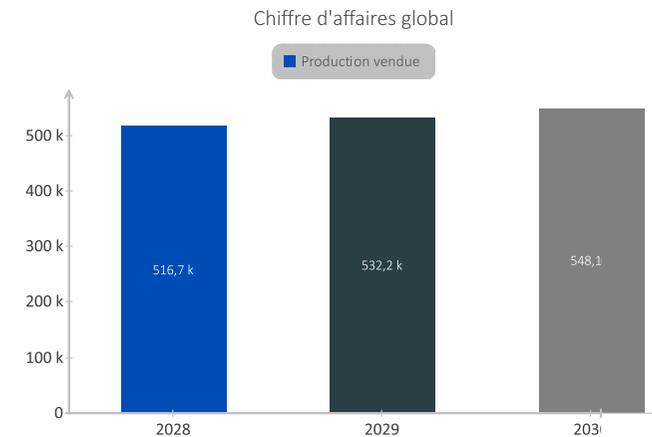
4 Salariés à temps plein sur l'année et un saisonnier à temps plein sur 4 mois.

■ CHIFFRE D'AFFAIRES PRÉVISIONNEL

Le chiffre d'affaires prévu :

Chiffre d'affaires	Secteur	2028	%	2029	%	2030	Marge	Stocks	TVA Ventes	TVA Achats
Semaines scolaires	Production	316 660	3%	326 160	3%	335 945	90,53%	0 jour	10%	20%
Semaines jeunes	Production	199 995	3%	205 995	3%	212 175	92,5%	0 jour	10%	20%
Total		516 655		532 155		548 120				

Évolution du chiffre d'affaires



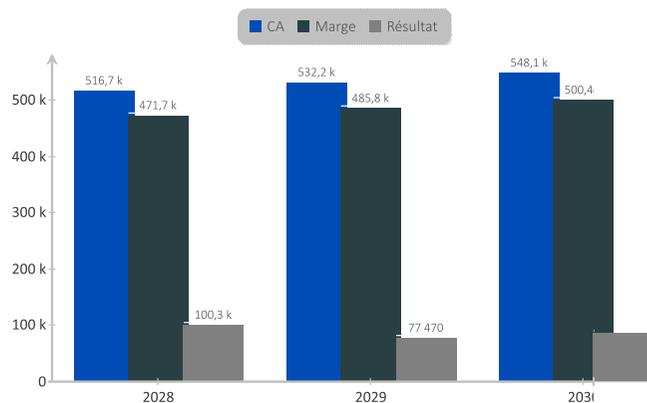
COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

Évolution du compte de résultat :

Compte de résultat	2028	%	2029	%	2030	%
Production vendue	516655	100%	532155	100%	548120	100%
Chiffre d'affaires	516655	100%	532155	100%	548120	100%
Total des produits d'exploitation	516655	100%	532155	100%	548120	100%
Achats effectués de matières	44988	9%	46337	9%	47727	9%
Fournitures consommables	48287	9%	50281	9%	51822	9%
Services extérieurs	23050	4%	23742	4%	24456	4%
Charges externes	71337	14%	74023	14%	76278	14%
Impôts et taxes	1826	0%	2297	0%	2352	0%
Salaires bruts (Salariés)	88000	17%	116688	22%	119024	22%
Charges sociales (Salariés)	39600	8%	52520	10%	53560	10%
Salaires bruts (Dirigeant)	19800	4%	26928	5%	27467	5%
Charges sociales (Dirigeant)	8910	2%	12120	2%	12360	2%
Charges de personnel	156310	30%	208256	39%	212411	39%
Dotations aux amortissements	86197	17%	86197	16%	86197	16%
Total des charges d'exploitation	360658	70%	417110	78%	424965	78%
Résultat d'exploitation	155997	30%	115045	22%	123155	22%
Charges financières	47977	9%	37418	7%	35145	6%
Résultat financier	-47977	-9%	-37418	-7%	-35145	-6%
Résultat courant	108020	21%	77627	15%	88010	16%
Produits exceptionnels	20000	4%	20000	4%	20000	4%
Résultat exceptionnel	20000	4%	20000	4%	20000	4%
Impôt sur les bénéfices	27755	5%	20157	4%	22753	4%
Résultat de l'exercice	100265	19%	77470	15%	85257	16%

Analyse de l'activité sur la période

Analyse de l'activité



SEUIL DE RENTABILITÉ

Le seuil de rentabilité économique :

Seuil de rentabilité économique	2028	2029	2030
Ventes + Production réelle	516655	532155	548120
Achats consommés	44988	46337	47727
Total des coûts variables	44988	46337	47727
Marque sur coût variable	471667	485818	500393
Taux de marque sur coût variable (%)	91,29%	91,29%	91,29%
Coûts fixes	363647	408191	412383
Total des charges	408635	454528	460110
Résultat courant avant impôt	108020	77627	88010
Seuil de rentabilité	398343	447137	451729
Excédent / Insuffisance	118312	85018	96391
Point mort (jours)	278 jours	302 jours	297 jours

PLAN DE FINANCEMENT

Le plan de financement sur la période :

Plan de financement	Initial	2028	2029	2030
Immobilisations	1700592	1700592		
Variation du B.F.R.	340118	-35249	34798	-10333
Remboursements d'emprunts		388623	74782	77055
Total des besoins	2040710	2053966	109580	66722
Apports en capital	10000	10000		
Subventions d'investissement	400000	400000		
Souscription d'emprunts	1670000	1670000		
Capacité d'autofinancement		166462	143667	151454
Total des ressources	2080000	2246462	143667	151454
Variation de trésorerie	39290	192496	34087	84732
Solde de trésorerie	39290	192496	226583	311315

ETAT DE TRÉSORERIE

L'évolution du solde de trésorerie :

Etat de trésorerie	Initial	2028	2029	2030
Fonds de roulement	379408	157247	226132	300531
Besoin en fonds de roulement	340118	-35249	-451	-10784
Solde de trésorerie	39290	192496	226583	311315



BILAN PRÉVISIONNEL

Le bilan prévisionnel de la période :

Bilan	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030
Immobilisations	1 700 592	1 700 592	1 700 592
- Amortissements, Provisions	86 197	172 394	258 591
Immobilisations nettes	1 614 395	1 528 198	1 442 001
Autres créances	1 202	8 836	1 280
Disponibilités	192 496	226 583	311 315
Actif circulant	193 698	235 419	312 595
Total de l'actif	1 808 093	1 763 617	1 754 596
Capital social	10 000	10 000	10 000
Réserves, Report à nouveau		100 265	177 735
Résultat de l'exercice	100 265	77 470	85 257
Subventions d'investissement	380 000	360 000	340 000
Capitaux propres	490 265	547 735	612 992
Emprunts et dettes assimilés	1 281 377	1 206 595	1 129 540
Dettes fiscales et sociales	36 451	9 287	12 064
Total des dettes	1 317 828	1 215 882	1 141 604
Total du passif	1 808 093	1 763 617	1 754 596

RATIOS DE STRUCTURE

Ratios de structure	2028	2029	2030
Délai BFR en nombre de jours de CA	-25 jours		-7 jours
Autonomie financière à long terme	27,12%	31,06%	34,94%
Solvabilité à moyen terme	531,39%	2534,93%	2591,14%
Solvabilité à court terme	528,10%	2439,79%	2580,53%
Taux d'endettement	261,36%	220,29%	184,27%
Capacité de remboursement des emprunts	8 ans	8 ans	7 ans

Détail du scénario pessimiste :

Financements:

Capital : 10 000€

Apport en compte courant 100 000€

Emprunt moyen terme sur 15 ans de 1 630 000€

Emprunt court terme sur 6 mois de 340 000€

Occupation : scolaires sur 20 semaines et jeunes sur 10 semaines (50 places) projection d'occupation à 80%

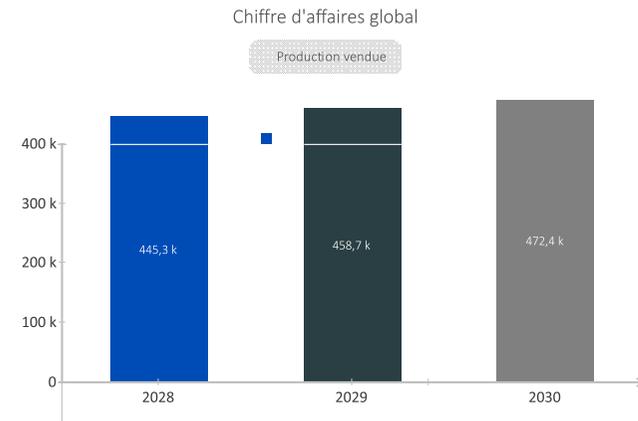
4 Salariés à temps plein sur l'année et un saisonnier à temps plein sur 4 mois.

CHIFFRE D'AFFAIRES PRÉVISIONNEL

Le chiffre d'affaires prévu :

Chiffre d'affaires	Secteur	2028	%	2029	%	2030	Marge	Stocks	TVA Ventes	TVA Achats
Semaines scolaires	Production	285 330	3%	293 890	3%	302 707	90,53%	0 jour	10%	20%
Semaines jeunes	Production	159 996	3%	164 796	3%	169 740	92,5%	0 jour	10%	20%
Total		445 326		458 686		472 447				

Évolution du chiffre d'affaires



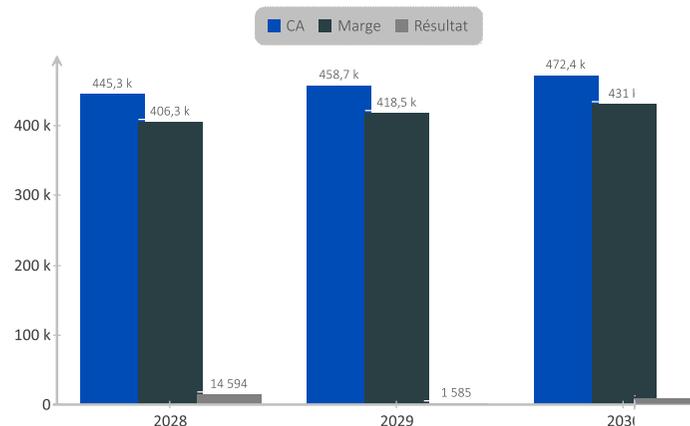
COMPTE DE RÉSULTAT PRÉVISIONNEL

Évolution du compte de résultat :

Compte de résultat	2028	%	2029	%	2030	%
Production vendue	445 326	100%	458 686	100%	472 447	100%
Chiffre d'affaires	445 326	100%	458 686	100%	472 447	100%
Total des produits d'exploitation	445 326	100%	458 686	100%	472 447	100%
Achats effectués de matières	39 021	9%	40 191	9%	41 398	9%
Fournitures consommables	48 787	11%	50 281	11%	51 822	11%
Services extérieurs	23 050	5%	23 742	5%	24 456	5%
Charges externes	71 837	16%	74 023	16%	76 278	16%
Impôts et taxes	1 961	0%	2 297	1%	2 352	1%
Salaires bruts (Salariés)	96 800	22%	116 688	25%	119 024	25%
Charges sociales (Salariés)	43 560	10%	52 520	11%	53 560	11%
Salaires bruts (Dirigeant)	22 000	5%	26 928	6%	27 467	6%
Charges sociales (Dirigeant)	9 900	2%	12 120	3%	12 360	3%
Charges de personnel	172 260	39%	208 256	45%	212 411	45%
Dotations aux amortissements	86 197	19%	86 197	19%	86 197	18%
Total des charges d'exploitation	371 276	83%	410 964	90%	418 636	89%
Résultat d'exploitation	74 050	17%	47 722	10%	53 811	11%
Charges financières	56 881	13%	45 857	10%	43 071	9%
Résultat financier	-56 881	-13%	-45 857	-10%	-43 071	-9%
Résultat courant	17 169	4%	1 865	0%	10 740	2%
Impôt sur les bénéfices	2 575	1%	280	0%	1 611	0%
Résultat de l'exercice	14 594	3%	1 585	0%	9 129	2%

Analyse de l'activité sur la période

Analyse de l'activité



SEUIL DE RENTABILITÉ

Le seuil de rentabilité économique :

Seuil de rentabilité économique	2028	2029	2030
Ventes + Production réelle	445 326	458 686	472 447
Achats consommés	39 021	40 191	41 398
Total des coûts variables	39 021	40 191	41 398
Marque sur coût variable	406 305	418 495	431 049
Taux de marge sur coût variable (%)	91,24%	91,24%	91,24%
Coûts fixes	389 136	416 630	420 309
Total des charges	428 157	456 821	461 707
Résultat courant avant impôt	17 169	1 865	10 740
Seuil de rentabilité	426 497	456 631	460 663
Excédent / Insuffisance	18 829	2 055	11 784
Point mort (jours)	345 jours	358 jours	351 jours

PLAN DE FINANCEMENT

Le plan de financement sur la période :

Plan de financement	Initial	2028	2029	2030
Immobilisations	1 700 592	1 700 592		
Variation du B.F.R.	340 118	-10 204	1 874	-1 468
Remboursements d'emprunts		399 591	91 651	94 437
Total des besoins	2 040 710	2 089 979	93 525	92 969
Apports en capital	10 000	10 000		
Apports en comptes courants	100 000	100 000	10 000	10 000
Souscription d'emprunts	1 970 000	1 970 000		
Capacité d'autofinancement		100 791	87 782	95 326
Total des ressources	2 080 000	2 180 791	97 782	105 326
Variation de trésorerie	39 290	90 812	4 257	12 357
Solde de trésorerie	39 290	90 812	95 069	107 426

ETAT DE TRÉSORERIE

L'évolution du solde de trésorerie :

Etat de trésorerie	Initial	2028	2029	2030
Fonds de roulement	379 408	80 608	86 739	97 628
Besoin en fonds de roulement	340 118	-10 204	-8 330	-9 798
Solde de trésorerie	39 290	90 812	95 069	107 426

BILAN PRÉVISIONNEL

Le bilan prévisionnel de la période :

Bilan	31/12/2028	31/12/2029	31/12/2030
Immobilisations	1 700 592	1 700 592	1 700 592
- Amortissements, Provisions	86 197	172 394	258 591
Immobilisations nettes	1 614 395	1 528 198	1 442 001
Autres créances	1 202	1 237	1 280
Disponibilités	90 812	95 069	107 426
Actif circulant	92 014	96 306	108 706
Total de l'actif	1 706 409	1 624 504	1 550 707
Capital social	10 000	10 000	10 000
Réserves, Report à nouveau		14 594	16 179
Résultat de l'exercice	14 594	1 585	9 129
Capitaux propres	24 594	26 179	35 308
Emprunts et dettes assimilés	1 670 409	1 588 758	1 504 321
Dettes fiscales et sociales	11 406	9 567	11 078
Total des dettes	1 681 815	1 598 325	1 515 399
Total du passif	1 706 409	1 624 504	1 550 707

RATIOS DE STRUCTURE

Ratios de structure	2028	2029	2030
Délai BFR en nombre de jours de CA	-8 jours	-7 jours	-7 jours
Autonomie financière à long terme	1,44%	1,61%	2,28%
Solvabilité à moyen terme	82,59%	80,55%	82,93%
Solvabilité à court terme	81,51%	79,51%	81,96%
Taux d'endettement	6385,33%	5648,64%	3920,70%
Capacité de remboursement des emprunts	16 ans	17 ans	15 ans

En conclusion, l'équilibre économique et financier du projet semble favorable puisque le scénario optimiste prévoit un point mort atteint au 278 eme jour la première année et que le scénario pessimiste prévoit tout de même un résultat net moyen de + 8 436€/ans sur 3 ans. Considérant que la réalité de l'exploitation de l'activité se situera entre ces deux scénarii l'activité semble tout à fait viable.

Une intégration aux objectifs du PADD

Ce projet est en parfaite adéquation avec les objectifs définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier l'orientation n°9 :

- 9.1 : Valoriser les paysages et l'histoire du Haut Allier Conforter le lac de Naussac comme vecteur de développement touristique.
- 9.2 : Prolonger la durée des séjours et renforcer l'offre touristique Développer de nouvelles offres d'hébergement et d'activités, adaptées aux évolutions de la demande (groupes, familles, sportifs, etc.). Promouvoir un tourisme responsable et durable, en phase avec le caractère naturel du territoire.

9.4 : Positionner le Haut Allier comme une terre de sports de pleine nature
 Maintenir et développer l'offre nautique et de pêche, avec un véritable "pôle sportif" autour du lac de Naussac.

Un projet différenciant et structurant

Le projet du Rondin Parc propose une offre innovante, complémentaire aux infrastructures existantes.

En structurant et en développant son offre, le Rondin Parc contribue activement à faire du lac de Naussac un véritable pôle d'activités de pleine nature, attractif et durable.

Avec son projet, Le Rondin Parc se positionne comme une destination unique sur le territoire avec une réelle immersion et un produit sans transport thermique et l'opportunité de créer des séjours construits autour de l'eau et des activités natures et/ou culturelles. L'eau, comme lieu de transit, peut ouvrir la possibilité de partenariat nouveau avec le musée de la filature de Langogne par exemple.

- **Un projet inscrit dans une démarche de tourisme durable**

L'implantation de la base nautique à l'extrémité du parking, conformément au scénario 1, permet de préserver l'espace forestier. Bien que l'accès au sous-sol implique l'abattage de quelques arbres, une zone boisée en contrebas, déjà

existante, sera revégétalisée et reboisée si nécessaire afin d'intégrer cet accès de manière harmonieuse dans le paysage et d'en minimiser l'impact visuel.

Ce projet vise ainsi à créer un ensemble cohérent et respectueux de son environnement, en renforçant son intégration paysagère et en valorisant ses atouts naturels.

L'environnement exceptionnel dans lequel s'inscrit le projet engage à adopter une approche durable, tant dans l'intégration paysagère que dans le choix des matériaux et des techniques de construction. Il est essentiel de préserver le principal atout : la nature. Dans cette optique, seront privilégiés (exemples ci-contre) :

- Des constructions en bois, favorisant un ancrage local et durable.
- Des techniques de construction peu invasives pour les sols et l'environnement.
- Des hébergements légers de loisirs (HLL) sur pilotis ou pieux métalliques, afin de limiter l'impact sur le sol et de favoriser leur intégration dans le paysage.

Les bâtiments les plus volumineux seront

implantés sur des terrains déjà dégagés, évitant ainsi des travaux de terrassement lourds et toute modification de l'espace forestier. Grâce à leur faible empreinte au sol et à la densité modérée d'arbres dans la zone concernée, les HLL pourront s'intégrer naturellement au sein de l'environnement boisé, sans impact majeur sur l'écosystème.

- **Conclusions**

Le projet de développement du Rondin Parc représente une opportunité unique de valorisation du territoire, en combinant tourisme durable, éducation et dynamisme économique local. Son positionnement stratégique, sa complémentarité avec l'offre existante et son impact positif sur l'environnement et la population en font un levier essentiel du développement touristique en Lozère. En proposant une offre différenciée et adaptée aux nouvelles attentes des visiteurs, le Rondin Parc a toutes les cartes en main pour devenir une référence régionale dans le domaine des sports nautiques et des séjours nature.

B.3.6 COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES DE MONTAGNE

B.3.6.1. Préservation des terres agricoles, pastorales et forestières

L'activité agricole joue un rôle prépondérant sur le territoire, non seulement sur le plan économique, mais aussi dans la structuration des paysages et la conservation des milieux ouverts. Elle contribue ainsi à l'équilibre entre exploitation et préservation environnementale.

Un état des lieux de l'activité agricole à l'échelle communale et communautaire a été présenté au paragraphe B.2.5. Cette analyse met en évidence une diminution notable du nombre d'exploitations agricoles sur l'ensemble du territoire. Il en ressort la nécessité de préserver ces activités, notamment par des actions de transmission, de reprise d'exploitations existantes ou encore par la diversification des activités.

La commune de Naussac-Fontanes suit cette tendance avec une baisse significative du nombre d'exploitations agricoles, passé de 29 à 22 entre 2010 et 2022, soit une diminution moyenne

annuelle de 0,24 %. Toutefois, cette évolution s'est accompagnée d'une augmentation de la Surface Agricole Utile (SAU) de 59 hectares.

Le projet concerne une zone de 2,01 hectares classée en espace libre brut, représentant seulement 0,081 % de la superficie communale et 0,0071 % du territoire communautaire. Aucun terrain du site n'est recensé dans le Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2023. De plus, les terrains concernés appartiennent au porteur du projet et ne font l'objet d'aucune exploitation agricole, en l'absence de baux ruraux ou de fermage.

Par ailleurs, aucune exploitation agricole n'a été identifiée à proximité du site, selon les enquêtes et consultations menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

En conclusion, l'impact du projet sur l'activité agricole locale est jugé négligeable, voire inexistant.

• Préservation des zones forestières

Le secteur 1AUtn comprend 2 704 m² de boisements, soit 0,082 % de la surface boisée de la commune, répartis comme suit :

- 189,9 m² de bois (0,10 % du total communal)
- 2 514,5 m² de forêt fermée mixte (0,97 % des forêts fermées mixtes)

Bien que modestes, ces boisements seront majoritairement préservés afin d'assurer une intégration paysagère harmonieuse et de maintenir l'équilibre écologique du site, en conformité avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des continuités écologiques.

Ainsi, l'impact du projet sur les zones forestières est jugé modéré.

B.3.6.2. Préservation des espaces et milieux caractéristiques du patrimoine naturel

• Sites Natura 2000

Le site du projet ne se situe pas dans un périmètre Natura 2000 et aucun site Natura 2000 n'est situé à proximité immédiate. Il est donc possible de conclure que l'urbanisation du secteur n'aura ni impact direct ni indirect sur ces sites.

• ZNIEFF

Le territoire communautaire compte 12 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique,

Floristique et Faunistique (ZNIEFF), dont 7 identifié sur la commune de Naussac-Fontanes. De plus, aucune cavité naturelle n'est répertoriée sur le territoire de la commune.

Le territoire communal dans son ensemble est classé en zone faible risque Retrait Gonflement des Argiles.

Le site du projet lui est classé entre un risque faible et nul pour le risque RGA.

- **Risque sismique**

Le risque séisme est faible sur la commune.

- **Risque d'exposition au radon**

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium naturellement présents dans le sol et les roches. Lors de sa désintégration, il engendre des descendants solides également radioactifs. Ces derniers peuvent s'accrocher aux aérosols présents dans l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires, entraînant ainsi leur irradiation.

Dans des espaces confinés tels que les grottes, les mines souterraines, mais aussi

les bâtiments, et plus particulièrement les habitations, le radon peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées, parfois supérieures à plusieurs milliers de becquerels par mètre cube (Bq/m³) (Source : IRSN).

L'ensemble du département de la Lozère est exposé à un risque potentiel de radon, avec un aléa classé de faible à élevé selon les zones. La commune de Naussac-Fontanes, comme le reste du territoire communautaire, présente un niveau de risque important. Cependant, en tenant compte des caractéristiques des installations prévues sur le site, l'apparition de concentrations élevées dans un espace hermétique semble peu probable.

- **Risque industriel**

Inexistant sur le site.

Compte tenu de ces éléments, les impacts du projet en matière de risques naturels et technologiques seront globalement nuls.



Objet de la demande	Création de secteur 1AUtn - Zone de Loisir Rondin des Bois (Naussac-Fontanes)
Surface de la zone et consommation de l'espace	<p>La demande de dérogation concerne une surface de 1,59 ha, soit 0,064 % du territoire communal et 0,005 % du territoire communautaire.</p> <p>Le projet du Rondin Parc prévoit la création d'une base nautique et d'un espace d'accueil pour les groupes sur le site de Palhères, au lac de Naussac. La base nautique comprendra une construction légère et divers équipements (garage, vestiaires, sanitaires, accueil, locaux techniques). Un espace d'hébergement sera aménagé avec 14 chalets HLL et un restaurant collectif de 60 places. Une structure de 40 m² sera installée près du parcours accrobranche pour le stockage et l'abri des pratiquants. L'implantation des infrastructures s'adaptera aux contraintes techniques du site.</p> <p>Compte tenu de la taille modeste de ce secteur 1AUtn et de l'impact environnemental et agricole limité, on peut conclure que l'aménagement de cet espace dans le cadre du PLUi représente une consommation d'espace mesurée et raisonnable.</p>
Intérêt de l'évolution	<p>L'objectif de la création de ce secteur 1AUtn est de valoriser le potentiel touristique du territoire, en particulier autour du Lac de Naussac. Cette initiative répond à plusieurs objectifs définis dans le PADD, notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Objectif 9 : Développer un tourisme fondé sur la qualité du cadre de vie (nature, paysages et patrimoine).</i> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Mettre en valeur les paysages et l'histoire du Haut Allier comme un atout touristique, notamment en renforçant les différents vecteurs de développement, dont le Lac de Naussac.</i> - <i>Favoriser l'allongement de la durée des séjours et leur meilleure répartition sur le territoire, afin de structurer une économie touristique durable.</i> - <i>Améliorer la connexion et la cohérence entre les différentes offres touristiques.</i> - <i>Consolider l'image du Haut Allier en tant que destination privilégiée pour les sports de pleine nature.</i>
Incidences sur l'environnement, la protection des espaces naturels et forestiers, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	<p>L'intégration de ce secteur ne présente aucune incidence environnementale majeure. Il n'affecte aucun site Natura 2000, étant simplement situé à proximité du Lac de Naussac. De plus, le classement du secteur n'entraînera pas de modification notable du paysage. Les dispositions du règlement du PLUi garantissent une intégration harmonieuse des constructions et installations, en limitant notamment la hauteur des bâtiments à 6 mètres. Des identifications au titre de l'article L151-23 permettent de garantir un impact environnemental moindre sur le secteur.</p> <p>Le porteur de projet, pleinement conscient de la richesse environnementale du site, s'engage à maximiser son intégration paysagère. Il privilégiera ainsi des constructions en bois et des techniques de construction peu invasives pour les sols, telles que l'utilisation de pilotis.</p>
Incidences sur l'activité agricole	<p>Par ailleurs, la création de ce secteur 1AUtn ne porte atteinte ni aux exploitations agricoles existantes ni à leur développement. Elle ne compromet pas non plus la possibilité de créer de nouveaux bâtiments agricoles. Les parcelles concernées, appartenant au porteur de projet, ne font actuellement l'objet d'aucune exploitation.</p>
Incidences sur les flux de déplacement	<p>L'accès au secteur est aujourd'hui assuré par un petit chemin de terre longeant le camping situé plus en hauteur. Toutefois, ce chemin, étroit et rapidement boueux par temps humide, nécessitera des améliorations. Afin d'assurer une desserte optimale du site, il conviendra d'aménager un accès plus praticable et de prévoir un parking en amont de l'entrée du sous-bois. Les flux seront retravaillés dans le cadre du projet et l'accès au parking existant (bord de rive) sera limité. Les séjours proposés seront sur un site unique limitant de facto les déplacements.</p>
Incidences sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services	<p>Les données INSEE 2021 recensent 265 logements sur la commune. De plus, au regard de sa position géographique au sein de la Communauté de Communes, le bourg de la commune a été identifié comme un pôle important dans l'organisation spatiale de la Communauté de communes. Ainsi la réalisation de ce projet touristique sur ce secteur 1AUtn ne remettra pas en cause l'équilibre de Naussac-Fontanes. D'autant plus que l'activité est déjà existante, il s'agit ici d'un développement de l'activité. Cette initiative contribuera à la création de 4 à 5 emplois locaux, renforçant ainsi l'économie de la région.</p>

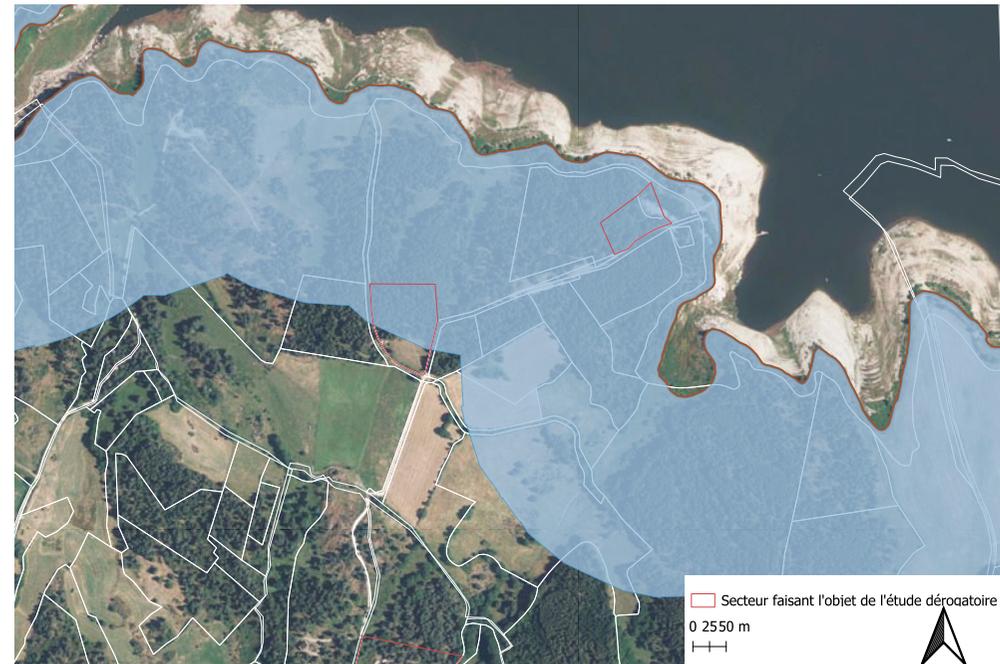
B.7. MOBILISATION DE L'ARTICLE L.122-14 DU CODE DE L'URBANISME

Justification fondée sur la spécificité locale du site et la cohérence du projet

Le secteur concerné par le projet se situe, pour sa quasi-totalité, dans la bande des 300 mètres des rives naturelles du Lac de Naussac, un lac de montagne de superficie inférieure à 1 000 hectares, tel que défini par l'article L.122-12 du Code de l'Urbanisme. À ce titre, le site est soumis à un régime de protection renforcée.

Conformité partielle à l'article L.122-13 du Code de l'Urbanisme

Le projet comporte une base nautique ainsi qu'une cabane d'accueil pour l'accrobranche, deux équipements relevant des activités de loisir et de plein air. Ces équipements peuvent être autorisés par dérogation au titre de l'article L.122-13, dans la mesure où ils constituent des : « *équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée* ».



Partie concernée par l'article L.122-14 : hébergements collectifs en bordure des 300 mètres

La partie du projet visant à installer des hébergements de groupes, ainsi qu'un espace d'accueil, se situe également en limite de cette bande des 300 mètres. Cette partie du projet relève d'une demande de dérogation en application de l'article L.122-14, qui prévoit que : « *peuvent être autorisés par dérogation certains secteurs délimités en fonction de leur spécificité locale* ».

Démonstration de la spécificité locale du site et du projet

Le site présente plusieurs éléments de spécificité locale qui justifient cette dérogation.

1. Lien historique, fonctionnel et géographique avec l'activité nautique

- Le Lac de Naussac constitue le cœur de l'activité touristique du secteur. L'activité nautique y est présente

depuis 1985, soit peu de temps après la mise en eau du lac.

- Le projet d'hébergement est indissociable du développement de la base nautique et de l'école de voile, et s'inscrit dans une logique de complémentarité fonctionnelle. Sans la présence du lac, ces hébergements ne seraient ni pertinents, ni viables.

2. Nécessité de répondre à la demande croissante des groupes scolaires

- Le développement de l'école de voile nécessite une capacité d'accueil sur site pour des groupes scolaires en séjour.
- L'objectif est d'étendre la saison touristique au-delà de l'été, en accueillant des classes de découverte ou des séjours éducatifs du printemps à l'automne.
- Cette approche permet également de diversifier l'offre touristique dans une logique de durabilité économique et sociale.

3. Projet respectueux de l'environnement et bien intégré dans le paysage

- Les hébergements sont conçus sur pilotis, afin de minimiser leur empreise

au sol et de préserver la perméabilité naturelle du terrain.

- Le projet prévoit le maintien maximal des arbres existants ainsi que la conservation d'un cordon boisé périphérique pour limiter l'impact visuel.
- L'aménagement paysager intègre des matériaux naturels et une implantation discrète, renforçant ainsi l'intégration paysagère.

4. Triple vocation éducative, écologique et sociale

- Les hébergements ont pour but de favoriser une immersion éducative autour des thématiques nautiques, environnementales et sociales :
 - Réduction de l'empreinte carbone : déplacements à pied ou à vélo sur site.
 - Sensibilisation environnementale : projet inscrit dans une logique d'« école verte ».
 - Développement de la vie en collectivité : hébergements en cabanes de 4 à 6 lits favorisant la cohésion de groupe.

Conclusion

Ce projet, par sa cohérence fonctionnelle avec les équipements existants, sa qualité d'insertion paysagère, sa dimension éducative, et son ancrage historique et géographique dans la dynamique du Lac de Naussac, présente une spécificité locale manifeste. Il constitue une opportunité de valoriser un site naturel tout en respectant ses équilibres écologiques et paysagers.

Nous sollicitons donc une dérogation au titre de l'article L.122-14 du Code de l'Urbanisme, afin de permettre la mise en œuvre de ce projet structurant pour le territoire, dans le respect des exigences environnementales.

B.8. SYNTHÈSE

Au regard des principes de la loi Montagne, l'ouverture à l'urbanisation du secteur est justifiée par :

- La mise en place d'une OAP spécifique à ce secteur ;
- Un impact nul sur l'agriculture et l'exploitation forestière ;
- La préservation des paysages et des milieux naturels ;
- La prise en compte des risques identifiés sur le secteur.

Ainsi, le projet s'inscrit en cohérence avec les objectifs de protection et d'aménagement du territoire.

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU

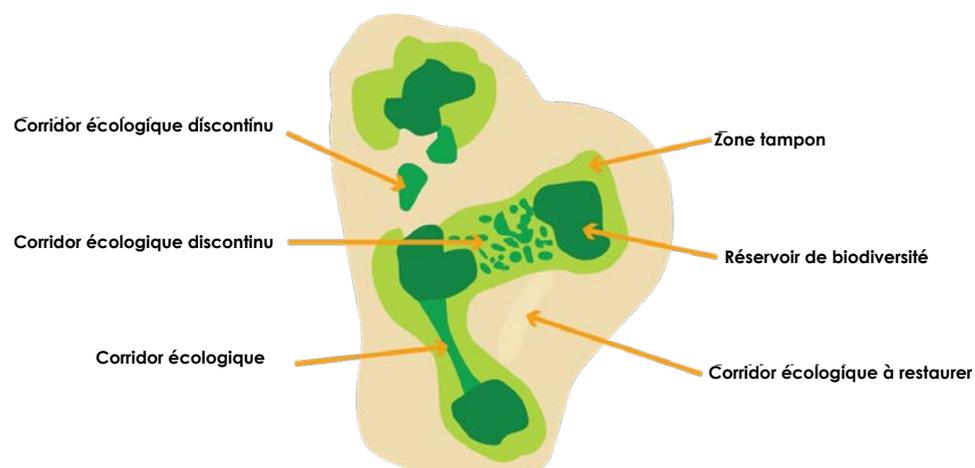


C- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «thématiques»

L'OAP thématique sur les continuités écologiques vient compléter les dispositions du règlement écrit et graphique par des orientations complémentaires et vise à renforcer la place de la trame verte et bleue dans le PLUi. Elle s'applique à l'ensemble du territoire.

Objectifs de l'OAP thématique : Sanctuariser les réservoirs de biodiversité, développer des zones tampons, préserver les espaces naturels relais, favoriser la conservation, la restauration et la création des corridors écologiques

Continuité écologique : Notion introduite en 2000 par la directive cadre sur l'eau, la continuité écologique d'un cours d'eau est définie comme la libre circulation des organismes vivants et leur accès aux zones indispensables à leur reproduction, leur croissance, leur alimentation ou leur abri, le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que le bon fonctionnement des réservoirs biologiques (connexions, notamment latérales, et conditions hydrologiques favorables).



- **Réservoirs de biodiversité** : Secteurs où la biodiversité y est la plus riche/la mieux représentée ; les espèces peuvent y effectuer tout ou partie de leur cycle de vie (reproduction, alimentation, abri...). Ex : Réserves naturelles, cours d'eau classés...
- **Corridors écologiques** : Connexions entre les réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements. Ex : cours d'eau, linéaire de haie, ...
- **Zones tampons** : Espaces avec un potentiel écologique plus faible que les réservoirs de biodiversité mais ces derniers peuvent jouer un rôle pour la survie des espèces qui les utilisent pour leur déplacement ou pour effectuer une partie de leur cycle biologique.
- **Continuités écologiques** : Il s'agit de l'ensemble des habitats naturels formés par les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les zones tampons.
- **TVB** : Réseau des continuités écologiques terrestres (Trame Verte) et aquatiques (Trame Bleue)

L'OAP « Continuités écologiques » s'articule autour de 3 axes :

1. Maintenir et conforter les réservoirs de biodiversité
2. Travailler les connexions entre les milieux – préserver / améliorer les corridors écologiques
3. Préserver et développer l'armature verte urbaine

C.1.1 - Maintenir et conforter les réservoirs de biodiversité

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



OBJECTIF

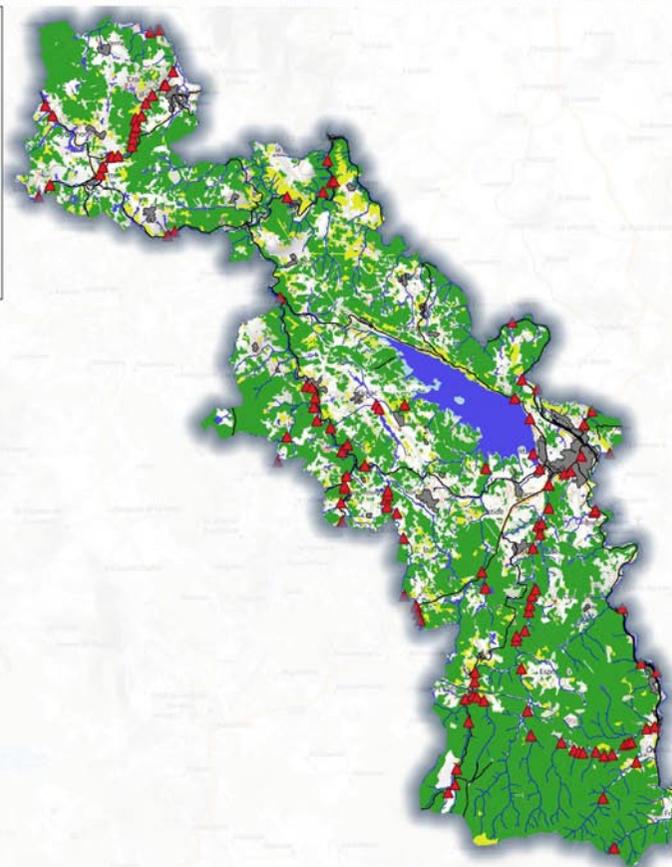
Préserver les espaces du territoire les plus riches en biodiversité en fonction de leurs spécificités.

Préconisations pour :

- Protéger les milieux aquatiques ;
- Protéger les espaces boisés et leurs lisières ;
- Préserver des milieux ouverts (landes).



Interprétation de la Trame Verte et Bleue du territoire du Haut-Allier



Date : septembre 2023
Logiciel : QGIS 3.26.5
Projection : RGPS v1 / Lambert-93
Sources : BD Topo, DREAL, IGN

0 3 6 km

Réservoirs de biodiversité associés aux cours d'eau, plan d'eau et mares :

Les milieux aquatiques recouvrent les cours d'eau et les points d'eau (mares, plan d'eau, etc.).

Les points d'eau sont alimentés soit par la nappe phréatique, soit par l'eau de pluie, soit par une source. Ces habitats offrent bien souvent des îlots de biodiversité importants. De nombreuses espèces s'y reproduisent notamment parmi les amphibiens et les insectes. Les cours d'eau constituent des habitats essentiels pour la faune piscicole mais également pour des mammifères semi-aquatiques et des insectes.

Actions à mettre en place :

Pour les cours d'eau :

1. Éviter toute installation susceptible de perturber les écoulements et le bon fonctionnement des cours d'eau (barrages, dérivations, remblais, etc.).
2. Pour les franchissements de cours d'eau, il conviendra de se référer à la règle n°1 du SAGE Haut-Allier.
3. Limiter le piétinement des berges par le bétail.

Pour les plans d'eau et mares :

1. Maintenir ou instaurer une végétation favorable à la préservation et à l'enrichissement de la biodiversité des mares et plans d'eau.
2. Pour les mares forestières, veiller à les remettre en lumière en procédant à des éclaircissements des arbres aux abords de la mare.
3. Pour les mares prairiales, limiter le piétinement des berges par le bétail.
4. Ne pas combler les mares et plans d'eau existants et ne pas modifier les conditions de leur connexion au réseau hydrographique.
5. Surveiller l'apparition d'espèces exotiques envahissantes.



Lac de Naussac, Source : Oc'Téha

Réservoirs de biodiversité associés aux zones humides

(s'applique à toutes les zones humides du territoire, qu'elles soient ou non identifiées par l'article L151-23 du CU.)

Les zones humides, ripisylves et bocages associés au cours d'eau créent des mosaïques de milieux favorables à l'accueil de la biodiversité. Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques pour les espèces strictement aquatiques mais également corridors écologiques pour les espèces terrestres lorsque les berges sont boisées, les cours d'eau jouent un rôle fondamental dans les réseaux écologiques.

Les pollutions d'ordre chimique ou organique, la modification de la morphologie des cours d'eau, la détérioration des berges et de leur végétation sont autant d'éléments qui peuvent profondément dégrader ces milieux remarquables.

Afin de conserver la fonctionnalité des zones humides, il est préconisé de :

- Eviter le surpâturage et l'amendement (engrais, fumier, etc.) des prairies
- Maintenir un pâturage extensif
- Clôturer

Les conditions suivantes doivent obligatoirement être respectées :

- Les remblaiements et les déblaiements sont interdits.
- Le drainage est interdit.
- 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.

Se référer à la règle 2 du SAGE Haut Allier : Protéger les zones humides.



Zone humide, Source : Cermeco

Réservoirs de biodiversité associés aux ripisylves

À l'instar des haies, plus le peuplement est diversifié et d'âge varié, plus ce dernier va accueillir une importante biodiversité. Ainsi plus la ripisylve est large, plus sa valeur patrimoniale augmente.

C'est pourquoi il est conseillé de maintenir un espace tampon inconstructible autour des cours d'eau (10m).

Les démarches de gestion des espèces envahissantes et de restauration de la ripisylve (remplacement des peupliers clones par exemple) sont à favoriser.

Seules sont tolérées les suppressions de ripisylves strictement justifiées au titre de la sécurité (gestion des risques – embâcle), de la création de passages nécessaires à l'usage agricole, l'aménagement d'espaces publics ou pour le bon fonctionnement des infrastructures hydrauliques. Dans ces cas de figure la suppression de la ripisylve devra se limiter aux seuls besoins.

Maintenir des bandes enherbées, non traitées

Dans le cas de l'absence de ripisylve, le maintien des bandes enherbées autour du cours d'eau, et autour des zones humides, a un effet bénéfique sur la qualité de l'eau (en limitant les transferts de phytosanitaires), sur l'érosion du sol et sur la protection de la faune.

La réglementation prévoit la mise en place obligatoire d'une bande minimale de 5 mètres autour des cours d'eau non traitée pour les parcelles cultivées attenantes à un cours d'eau.

L'entretien des berges doit également être assuré pour améliorer leur fonctionnalité, tel que le prévoit l'article L215-14 du Code de l'environnement.



L'Allier, Source : Cermeco



Le Chapeauroux, Source : Cermeco

Réservoirs de biodiversité associés aux milieux boisés

Zones de refuge et d'alimentation pour la grande et la petite faune, les espaces boisés sont fragmentés à l'échelle du territoire. Les espaces forestiers représentent des potentialités d'accueil importantes pour la faune.

Une fermeture excessive et un enrésinement important peuvent limiter la diversité biologique.

Les connexions entre espaces boisés, via des haies, sont un gage de viabilité à long terme des populations en place. **Une gestion durable et raisonnée des coupes et un entretien régulier et équilibré** peuvent permettre de concilier la production forestière et le maintien de la biodiversité.

Il est préférable que les coupes, abattages, entretiens soient réalisés entre les mois de septembre et mars (**hors périodes de nidification de**



Exemple de réservoir boisé associé aux reliefs, Source : Cermeco

l'avifaune). Le maintien de bois morts permet aussi d'accueillir davantage de biodiversité.

Les espaces bocagers ont été façonnés par l'action de l'homme. L'entretien avec des outils de type lamier est à privilégier : une intervention tous les 2 à 3 ans (permettant aux arbres de fructifier) est suffisante.

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%.

Réservoirs de biodiversité associés aux landes

Les landes constituent des habitats riches en biodiversité, accueillant une flore spécifique (bruyères, ajoncs, genêts) et une faune variée (engoulevent d'Europe, fauvette pitchou, lézard à deux raies). Ces milieux ouverts jouent un rôle écologique majeur en offrant des refuges à de nombreuses espèces et en participant à la régulation des écosystèmes.

Cependant, les landes sont soumises à de fortes pressions qui menacent leur conservation, notamment :

- **L'enfrichement** dû à la déprise agricole et à l'abandon des pratiques traditionnelles, entraînant une fermeture progressive des milieux ;
- **L'intensification agricole et la reforestation** qui réduisent leur superficie et modifient leur composition écologique ;
- **Les incendies et les usages inappropriés** (circulation motorisée, sur-fréquentation), altérant l'équilibre de ces milieux.

Pour maintenir ces habitats et leur biodiversité associée, il convient de :

- **Préserver le caractère ouvert des landes** en limitant leur fermeture par des interventions adaptées (pâturage extensif, fauche, débroussaillage sélectif) ;
- **Éviter l'enrichissement des sols** en éléments nutritifs, qui favorise l'installation d'espèces non adaptées ;
- **Éviter les plantations et la conversion en terres agricoles ou forestières** qui entraînent une disparition irréversible du milieu ;
- **Mettre en place une gestion durable** reposant sur deux étapes essentielles :
 1. **Restauration des landes dégradées** : débroussaillage ou pâturage ciblé afin de réduire l'embroussaillage et maintenir une diversité floristique.
 2. **Gestion pérenne** : maintien de pratiques agro-pastorales traditionnelles pour favoriser un équilibre dynamique entre milieux ouverts et semi-ouverts.



Exemple de réservoir associé aux Lande, Source : Cermeco

En cas de nécessité d'interventions ou de travaux en interaction directe avec une lande, il est impératif d'**éviter toute perturbation durant la période de reproduction de la faune, soit de mars à juillet**. Cette précaution permet de protéger les espèces sensibles qui dépendent de ces milieux pour leur cycle de vie, notamment les oiseaux nicheurs au sol et certains insectes spécialisés.

Préserver les lisières des milieux boisés

L'objectif est de préserver les réservoirs de biodiversité, déjà protégés par des outils réglementaires divers, mais aussi les abords de ces milieux, leur lisière.

La lisière constitue une zone transitoire entre deux milieux différents. Elle constitue un écosystème de contact qui a ses conditions propres, ainsi qu'une faune et une flore spécifiques. Les objectifs sont les suivants :

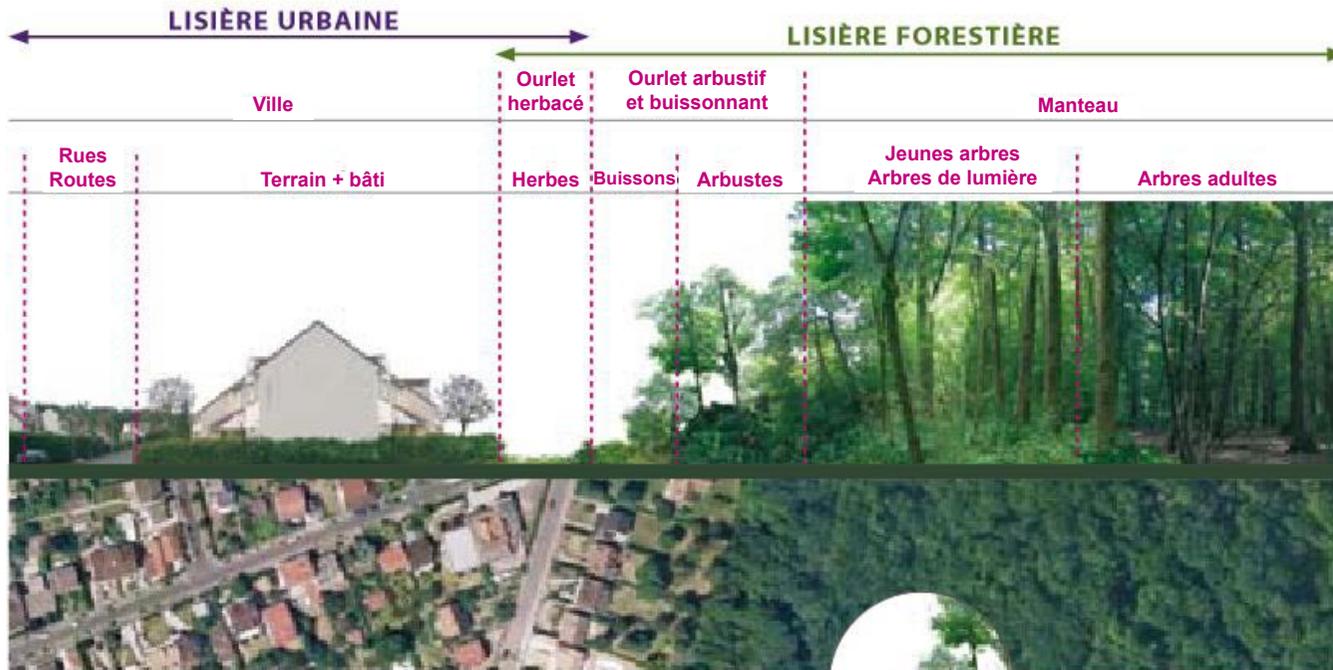
- **Les projets situés dans le voisinage des espaces boisés devront se faire dans le respect de l'intégrité du milieu avoisinant** ; un traitement de la lisière avec maintien des espaces verts en bordure de l'opération devra ainsi être proposé et tenant compte des enjeux liés au risque incendie qui concerne l'ensemble des communes du territoire.
Une transition douce devra être aménagée.
- **Dans le cas des lisières des massifs boisés, cette dernière devrait être constituée d'un ourlet forestier qui compose une zone de transition depuis un milieu ouvert vers la forêt.** L'objectif est aussi de favoriser les essences locales, plus attractives pour la faune sauvage, sans pour autant bannir les essences horticoles. Cet ourlet présentera une structure dite étagée, définie par les différentes strates végétatives (arborée, arbustive et herbacée).



Lotissement en lisière d'un milieu boisé, Source : Viabilis, © Dimitri LAMOUR

C.1.1 - Maintenir et conforter les réservoirs de biodiversité - les espaces boisés et leurs

Préserver les lisières des milieux boisés



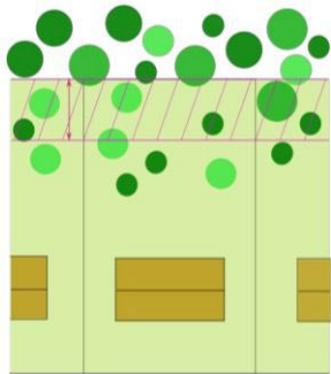
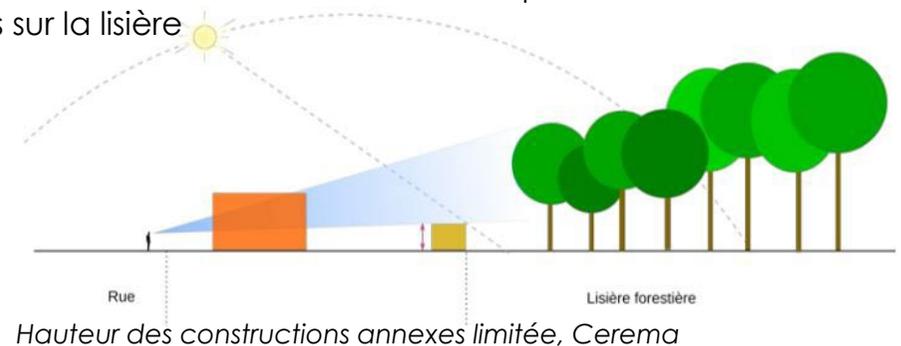
La lisière idéale

Guide des bonnes pratiques pour la protection et la gestion des lisières en milieu urbanisé, charte forestière de l'arc boisée.



En bordure de chemin on trouve souvent une diversité d'habitat

Exemple d'implantation visant à limiter les hauteurs afin d'éviter les ombres portées, favoriser l'intégration paysagère et les vues sur la lisière



Implantation en recul par rapport à la limite de fond de parcelle, Cerema

Préconisations pour :

- Protéger la trame bocagère ;
- Gérer les espaces de transitions ;
- Les haies ;
- Les clôtures ;
- Les murets,

Renforcer la trame bocagère et sa mise en réseau

Les haies, composantes du bocage, sont des éléments clés du paysage rural. Elles ont de nombreuses fonctions :

- Amélioration de la qualité de l'eau et maintien des sols : les haies permettent de ralentir les écoulements, réduire le transfert de polluants vers l'eau et purifier l'eau de surface.
- Protection des élevages et des cultures face aux aléas climatiques (vent, pluie, soleil, etc.).
- Maintien de l'équilibre biologique et de la biodiversité : lieu de vie essentiel pour de nombreuses espèces animales et végétales.
- Restauration de la qualité paysagère.
- Sources d'énergie renouvelable et de biomasse.



Trame bocagère, Source : Cermeco

Les haies inventoriées dans le PLUi présentant un intérêt écologique ou paysager, souvent identifiées sur les secteurs support d'une urbanisation future, sont prises en compte sur le document graphique du PLUi par une protection adaptée.

Pour les autres haies, l'objectif de cette orientation est la préservation des haies et de la fonctionnalité écologique de la structure bocagère. Il s'agira de porter une attention forte sur tout projet d'aménagement, de restructuration foncière, d'utilisation du sol ou de construction, qui affaiblirait le bocage. Pour cela un objectif de compensation doit être proposée à la hauteur des enjeux relevés notamment :

- dans les secteurs de pentes où les haies contribuent au maintien des sols,
- ou lorsque que les haies contribuent à la composition du paysage et que leur suppression fait peser un risque d'affaiblissement de la qualité paysagère du territoire).

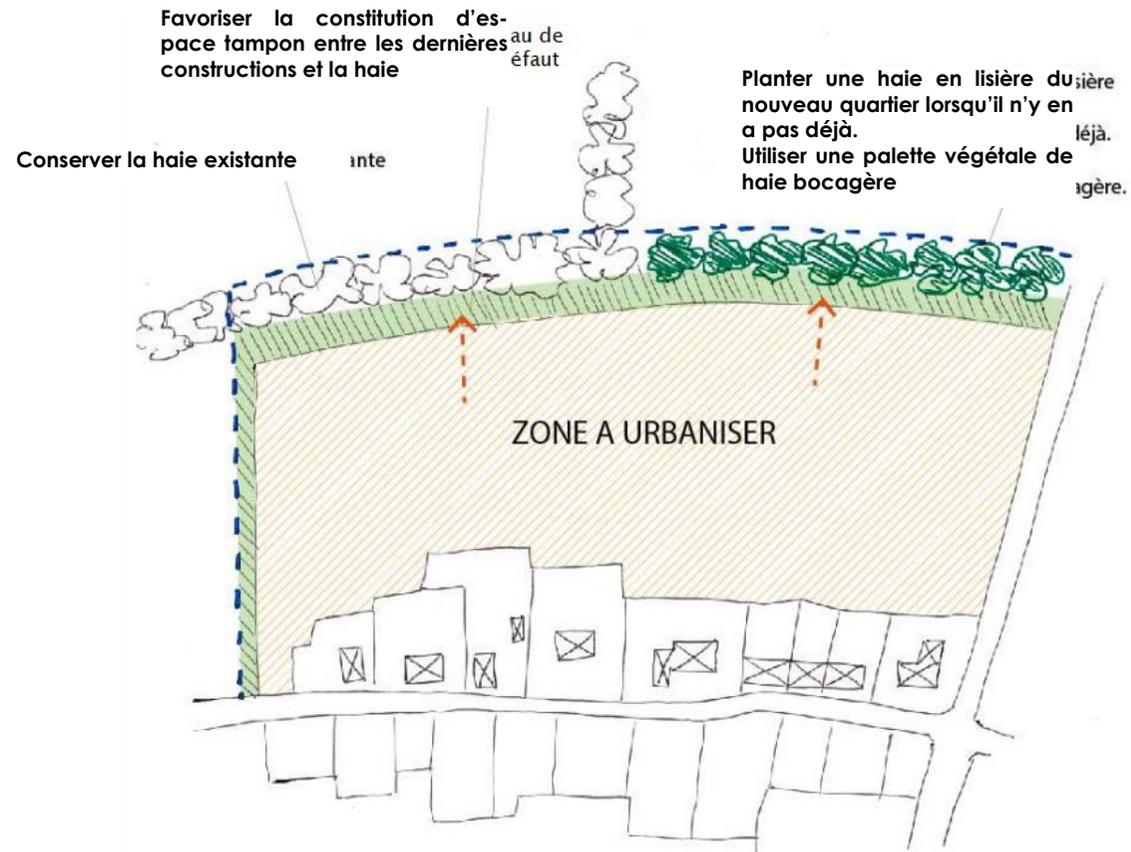
C.1.2 - Travailler les connexions entre les milieux - préserver / améliorer les corridors écologiques Espaces de transitions

Le traitement de la frange de contact entre le projet et les espaces naturels environnants devra se faire dans le respect de l'intégrité et du fonctionnement écologique du milieu naturel situé à proximité. Une transition douce devra être aménagée.

Des aménagements légers, types équipements publics de plein air, cheminements piétons-cycles (...) devraient être pensés dans la frange de contact entre les espaces agro-naturels et les zones habitées. Leur réalisation devra participer au renforcement et à l'amélioration de la trame verte et bleue (renaturation d'un fossé, aménagement d'une prairie en lisière de forêt, ...) mais aussi créer un espace tampon limitant les nuisances dues aux pratiques agricoles ou encore routières. Les objectifs sont les suivants :

- **Préserver les haies existantes** et s'appuyer dessus si possible, pour créer une **transition paysagère** entre les bourgs, villages ou hameaux et la campagne en réhabilitant les sujets vieillissants et en complétant les différentes strates de la haie.
- **Renforcer si possible le réseau de cheminements piétons** (non imperméabilisé) du territoire en s'appuyant sur l'épaisseur paysagère (en adéquation avec les principes édictés dans les OAP de secteur) ou **à défaut travailler un espace tampon** (espace considéré comme un espace naturel dans la zone urbaine, ne générant pas de consommation de l'espace).
- **Réserver des percées dans le front bâti** afin d'ouvrir l'espace urbain sur la campagne et permettre des accès réguliers à la nature depuis l'espace urbanisé.

Les haies naturelles doivent être entretenues dans une logique de prise en compte du risque incendie.



Recommandations pour des lisières urbaines de qualité - Audiar 2017 / Oc'Téha 2023

L'intérêt des chemins piétons : la création de cheminements piétonniers en fond de parcelles peut contribuer à préserver cet espace de transition. Une bande de 5 m en lisière de la zone à urbaniser permettant de créer une continuité piétonne est à privilégier. Cette bande peut être élargie à 10m lorsqu'il y a une haie à planter.

Quelle haie pour quel effet ?

Types de haie : Le choix de haie doit être adapté à la surface et à l'usage du terrain à délimiter, qu'il soit public ou privé, et sa composition végétale choisie en fonction de l'effet final souhaité.

HAIE TAILLÉE D'aspect plutôt urbain - un alignement régulier d'arbustes plantés sur une ou deux lignes, taillé sur trois faces. Composée souvent d'une seule essence, généralement à feuillage persistant, elle peut néanmoins être réalisée avec un mélange d'essences locales (cf. annexe 5.2.2 du règlement écrit) acceptant une taille stricte une ou plusieurs fois par an. Du fait de sa densité et du choix de végétaux plutôt persistants et/ou marcescents, la haie taillée fournit une délimitation nette, sécurisante car difficilement franchissable, et plus ou moins occultante en fonction de sa hauteur.



Source : Le Monde

HAIE LIBRE Généralement composée d'un mélange d'essences arbustives locales et horticoles de hauteurs différentes, apportant, au fil des saisons, une variété de fleurs, de feuillages, d'écorces colorées et de fruits, décoratifs ou comestibles. Les arbustes peuvent être plantés en alignement régulier ou sous forme de massif de profondeur variable, de préférence sans répétition d'un module ou séquence afin d'obtenir un effet plus naturel. Ces haies filtrent plus ou moins la vue en fonction de la saison et la hauteur de la végétation. La délimitation de l'espace est plus floue. Dans tous les cas de figure, les haies naturelles doivent être entretenues pour tenir compte de la prévention des risques liés aux incendies.



Source : Jardiner Malin

HAIE DE BENJES Elle consiste à entasser des branchages de bois mort, des racines, des rameaux à l'horizontal entre des piquets en bois ou en métal jusqu'à un mètre de hauteur. L'idée est de créer les conditions propices à l'établissement d'une haie variée naturellement constituée d'essences locales.

HAIE BRISE-VENT Composée exclusivement d'essences locales plantées généralement en quinconce sur deux rangées, d'aspect variable en fonction de sa taille, qui sera choisie en fonction de la hauteur de protection souhaitée :

- petite : de 3 à 5 m de hauteur, composée d'un mélange d'arbustes persistants et caducs, et densifiée sur les côtés par des tailles régulières
- moyenne : de 5 à 10 m de hauteur, comprenant un niveau de végétation arbustive, et un niveau supérieur d'arbres recépés
- grande : jusqu'à 15-20 m de hauteur, similaire à la précédente, avec l'addition d'arbres de haut jet.



Source : Jardiner autrement

BANDE BOISÉE Semblable en composition à deux lignes parallèles d'une haie brise-vent, avec des arbustes, des arbres ou grands arbustes recépés et des arbres tiges. Faisant office de protection contre le vent et le froid autour des exploitations agricoles, lotissements, zones industrielles ou terrains de sport, la bande boisée peut également être implantée de part et d'autre d'une limite séparative.

Ces deux dernières structures sont plutôt adaptées aux grandes surfaces et au milieu rural. Outre leur rôle protecteur, elles peuvent également être utilisées pour masquer les vues peu esthétiques (constructions industrielles, agricoles, déchetteries...).

Des variations de ces structures de base peuvent être adaptées en fonction du lieu et de l'effet souhaité. On peut par exemple réaliser une haie basse taillée ponctuée d'arbres tiges de petite taille.



Source : Arbres et paysages Tarnais

Quelle haie pour quel effet ?

Choix des végétaux :

- **À feuillage persistant** : les feuilles restent présentes même en saison hivernale et l'aspect général de l'arbre ou de l'arbuste change peu au cours de l'année, surtout si la haie est taillée,
- **À feuillage caduc** : les feuilles tombent en hiver donnant à l'arbre ou à l'arbuste un aspect changeant au fil des mois,
- **À feuillage marcescent** : les feuilles desséchées restent sur l'arbuste pendant l'hiver, conservant un degré d'opacité à la haie,
- **À baies**, pour les corridors écologiques, la nourriture des oiseaux, etc.

Règles de plantation :

Les plantations sur les espaces privés doivent respecter certaines règles en vigueur, conformément aux articles 653 à 673 du Code civil :

- les haies de hauteur inférieure à 2 m peuvent être implantées à 0,50 m minimum de la limite privative, leur hauteur doit être contenue si nécessaire par des interventions de taille ;
- les haies et végétaux de hauteur supérieure à 2 m ne peuvent être implantés à moins de 2 m de la limite privative.

La distance de plantation des végétaux les uns par rapport aux autres sera fonction du choix des essences et de leur taille une fois adulte.

HAIES CHAMPÊTRES : PRINCIPES DE PLANTATION

HAIE BASSE : Petit arbuste ou cépée (80cm spacing, 40cm height)

HAIE MOYENNE : Arbuste / Petit arbuste ou cépée (100cm spacing, 50cm height)

HAIE HAUTE : Arbuste / Arbre de haut jet / Petit arbuste ou cépée (100cm spacing, 60cm height)

La haie basse se compose d'une straté arbustive en cépée, avec plusieurs ramifications à la base

La haie moyenne est composée de deux strates arbustives de différentes tailles

La haie haute se compose d'arbres de haut jet associés à une ou deux strates arbustives selon les effets désirés (brise-vent, écran visuel, etc.)

Arbres et arbustes

Chêne pédonculé Quercus robur	Châtaignier Castanea sativa	Erable champêtre Acer campestre	Prunelier Prunus spinosa	Fusain d'Europe Euonymus europaeus	Troène commun Ligustrum vulgare

haie

chemin

talus enherbé

fossé enherbé

Source : Biotope

Favoriser l'installation de clôtures perméables à la petite faune

Certaines clôtures peuvent constituer des obstacles pour le déplacement de la petite faune (hérissons, mulots, grenouille...) et fragmenter leurs habitats naturels. Afin de permettre le passage de la petite faune terrestre, il sera **privilegié l'installation de clôtures perméables constituées soit de haies végétales éventuellement associées à un talus et/ou un fossé, soit de grillages à maille large et/ou avec des ouvertures au bas des clôtures** (cf. exemples ci-contre).

L'utilisation de matériaux naturels est fortement recommandée.

Haie végétale



Source : Arbres et Paysages Tarnais

Grillage à mouton



Source : Alliance élevage

Clôture herbagère



Source : Environnement Forêts

Ganivelle



Source : L'Observatoire CAUE

Clôture ajournées en milieu urbain



Source : Collectif Effinergie



Favoriser l'installation de clôtures perméables à la petite faune

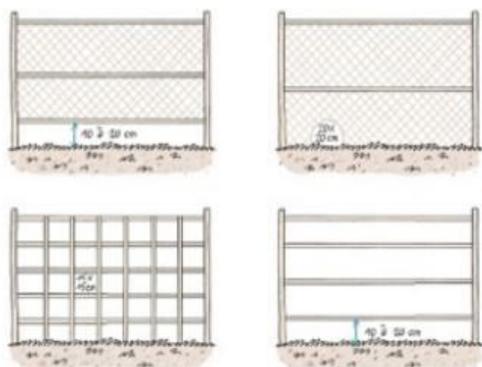
Le règlement écrit prévoit que les clôtures implantées en limite avec une zone N ou A ou en contact avec un espace protégé au titre des articles L.151-19 ou 151-23 du Code de l'Urbanisme seront obligatoirement perméables. Il est à noter que les aménagements nécessaires à la gestion des contraintes techniques liées à la topographie sur certains secteurs du territoire (nécessitant par exemple un mur de soutènement) ne sont pas concernés.

Lors d'installation de clôtures sur les autres secteurs du territoire, l'aménagement de clôtures perméables est vivement recommandé.

Il est également conseillé de favoriser la végétalisation des murs et murets qui participent à la biodiversité ordinaire.



Exemples de mur-bahut avec passage à faune, Club « Urbanisme, Bâti et Biodiversité », LPO



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune, Bruxelles Environnement

Une clôture perméable est une clôture qui assure le passage de la petite faune.



Clôture : perméabilité à assurer

Mur de soutènement

Les vieux murs de pierres sèches présentant des anfractuosités sont connus pour accueillir une faune et une flore variée adaptée aux fortes variations d'amplitude thermique. Ils constituent des refuges urbains et participent aux réseaux écologiques. Ils sont malheureusement menacés par les réfections entraînant la disparition des anfractuosités.

Dans certains cas, il n'est pas possible de laisser la végétation se développer directement sur les murs, c'est pourquoi il serait intéressant de créer des structures artificielles jouant le même rôle. Pour cela, il existe plusieurs techniques : les plantes grimpantes avec une végétalisation en pleine terre, la végétalisation suspendue et les murs écologiques.

MURS ÉCOLOGIQUES

De nombreux principes peuvent être imaginés mais dans tous les cas, il faudra introduire des aspérités, des pierres naturelles, et des poches de terre pour accélérer l'installation de la faune et de la flore choisies et spontanées.

Il est nécessaire que les murs ne soient pas complètement abrités de la pluie.

Il est possible d'intégrer dans ces murs, lors de la conception, des aménagements spécifiques pour les oiseaux ou même les chauves-souris en créant des réserves ou des niches.



Secteur Sud-Ouest de Langone, Source : Oc'Téha

PLANTES GRIMPANTES AVEC UNE VÉGÉTALISATION EN PLEINE TERRE

L'utilisation de plantes grimpantes est une façon simple, efficace et peu onéreuse de verdir des territoires où la disponibilité des sols est réduite.

Selon la technique employée, le choix des espèces végétales se fera selon les matériaux de la façade, l'orientation et l'ensoleillement de cette dernière, le type de sol et l'intention du verdissement.

La végétation lianescente peut être soit plantée en haut des murs et être tombante, soit être plantée en bas des murs et grimper le long de la paroi. Toutefois, la végétalisation n'est pas à recommander systématiquement directement sur une structure bâtie traditionnelle (ancrage entre enduit et maçonnerie, insertion entre les joints des moellons, colmatage des gouttières et descentes d'eaux pluviales)... Certaines plantes grimpantes dotées de racines aériennes, de vrilles ou de ventouses peuvent s'accrocher naturellement sur un support sain.

C.1.3 - Préserver et développer l'armature verte urbaine

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025



ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU

Préconisations pour :

- Le tissu urbanisé ;
- La Diversification des plantations ;
- La biodiversité ;
- L'entretien des espaces verts ;
- La trame noire ;
- L'imperméabilisation

C.1.3 - Préserver et développer l'armature verte urbaine - Au sein du tissu urbanisé

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

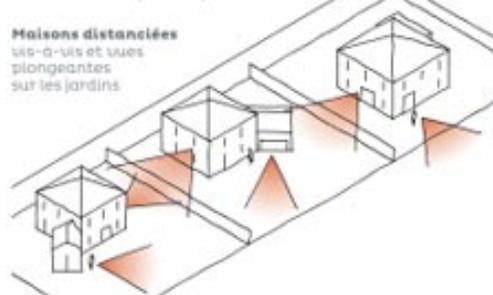
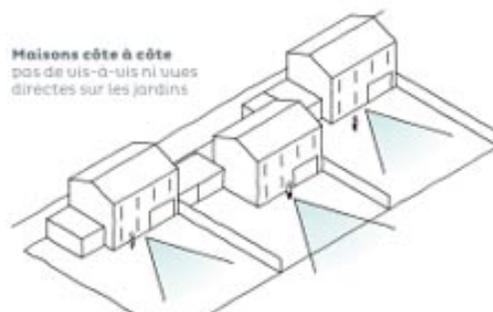
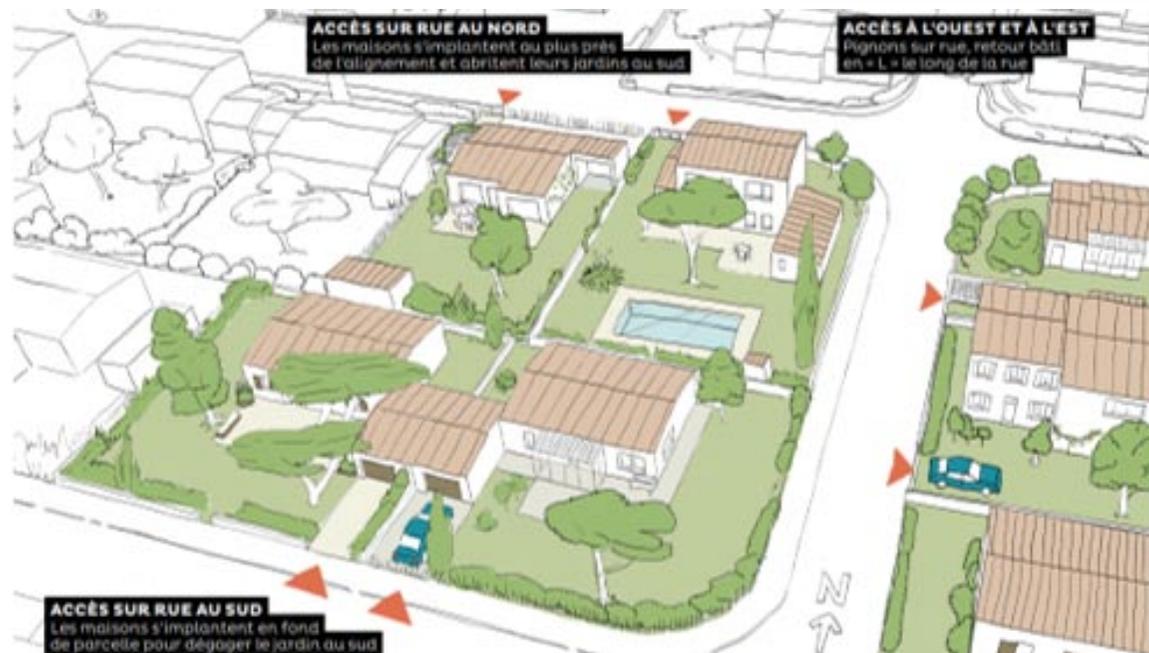
ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



Dans les bourgs, villages et hameaux

Il est conseillé à tout propriétaire et porteur de projet, peu importe la vocation de la zone, de :

- **Limitier toute atteinte aux espaces végétalisés.** Par exemple, dans le cas de divisions parcellaires, la taille et la configuration de la parcelle permettront la conservation d'une part significative de végétation pour les lots résultant de la division. L'appréciation dépendra alors de la surface végétalisée du lot avant et après division, de la part de végétation pouvant être envisagée pour le(s) futur(s) lot(s), des dispositifs de végétalisations supplémentaires envisagés sur le lot initial et la continuité végétale avec les unités foncières voisines.
- **Porter une attention particulière à ne pas obérer la trame verte accompagnant la trame bleue** (fonds de parcelles en abords de cours d'eau, abords de mare).
- **Porter une attention particulière aux haies et dispositifs de végétalisation en bordure d'unité foncière**, visibles depuis les unités voisines et les espaces publics, afin de maintenir / améliorer l'intégration paysagère des bâtis et rendre la ville/ village perméable à la circulation de la faune.
- **Conserver la végétalisation en pied de façades.**



Valoriser les façades



Source : CAUE 13

Source : CAUE 12

C.1.3 - Préserver et développer l'armature verte urbaine - Diversification des plantations

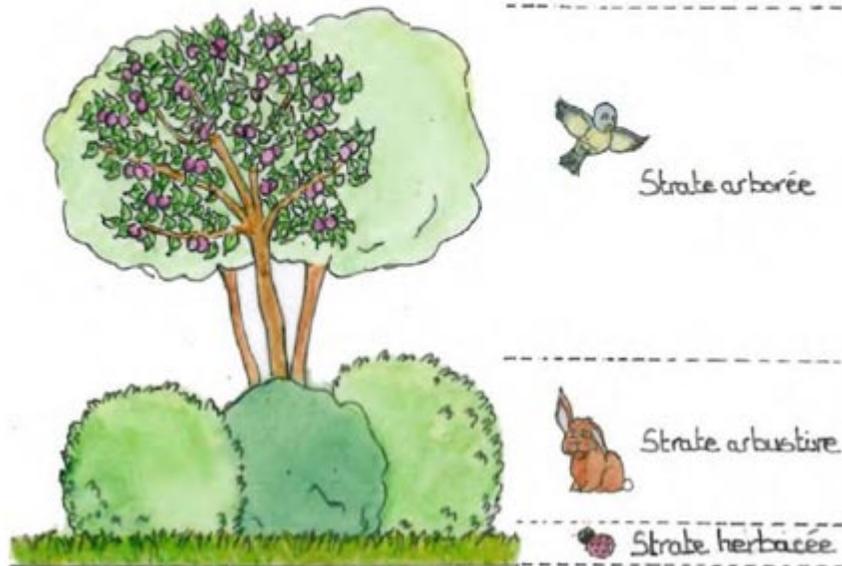
Diversifier les plantations

Diversifier les plantations permet d'enrichir la biodiversité tant au niveau faunistique que floristique. Cette action contribue également à l'amélioration du cadre de vie d'un point de vue paysager.

- Multiplier les habitats naturels
- Varier les ressources alimentaires pour l'homme et la faune
- Développer les connexions écologiques
- Créer un cadre de vie agréable

Varier les hauteurs de plantations

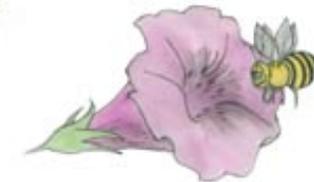
Ne pas dépasser la hauteur indiquée dans le règlement



Penser aux plantes mellifères

dont le nectar est utilisé par les abeilles pour élaborer le miel

Cerisier, Peuplier
Pommier
Saufe, Prunier
Abricotier



Planter des arbres fruitiers et des aromates



Adopter une gestion différenciée

La gestion différenciée des espaces verts consiste à entretenir différemment parcs, jardins, massifs... selon l'usage et la fréquentation des sites, leurs caractéristiques géographiques, écologiques et paysagères afin d'adapter les interventions. Ce mode d'entretien favorise les espaces de nature ainsi que la faune et la flore présentes dans ces espaces. Elle permet notamment de :

- Multiplier les réservoirs de biodiversité ;
- Préserver la ressource en eau ;
- Réduire la pollution des sols (démarche zéro phyto, etc.) ;
- Optimiser les coûts d'entretien (agents, produits ...).



S'insérer dans une démarche zéro phyto



Favoriser la mise en place du principe de «trame noire»

Il convient de réduire, d'optimiser, ou tout du moins de réguler, l'éclairage artificiel nocturne public et privé et notamment celui des espaces extérieurs.

Pour cela, il est important de considérer :

- Le type d'éclairage et son efficacité énergétique : par exemple, l'utilisation de technologies, comme les lampes fluorescentes ou les LED (de préférences ambrées), permet désormais de fournir la même puissance d'énergie tout en réduisant la consommation d'énergie ;
 - * Il est conseillé d'éviter l'utilisation des lampes émettant des basses longueurs d'ondes (UV, violet, bleu et vert).
- L'orientation des éclairages vers le bas avec déflecteur en position horizontale est favorisée (cf. schéma ci-dessous). »
- Son lieu d'implantation : éclairage raisonné et mutualisation de l'éclairage de certains espaces ;
- Les périodes d'éclairage correspondant aux usages : par exemple, les dispositifs de détection de présence permettent à la fois de répondre aux besoins d'éclairage tout en réduisant la consommation d'énergie qui s'effectue sur un laps de temps plus court.
- Les lampes solaires sans détecteur sont déconseillées.



Type de lampadaires
moins néfastes pour
la faune nocturne

Lutter contre l'imperméabilisation des sols

L'imperméabilisation du sol devra être limitée.

- Des espaces de pleine terre doivent être prévus : 20% minimum de la surface de chaque lot. Sauf en cas de contraintes techniques, des revêtements permettant l'infiltration des eaux pluviales seront utilisés. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, tout ou partie de ces espaces peuvent être mutualisés à l'échelle de l'opération. Les surfaces de toitures végétalisées sont assimilées à des surfaces de pleine terre pour l'application de cette règle.
- La gestion des eaux pluviales des parties communes des lotissements pourra se faire préférentiellement par des noues végétalisées et bassins d'orage ouverts et multifonctionnels (lieux de balade, pique-nique, jeux...), dans le but d'en faire des espaces d'agrément en accompagnement de voirie et d'urbanité. Ces espaces seront paysagés de manière à être de véritables éléments de conception urbaine favorables à la biodiversité et lieux d'usage pour les habitants, en plus de leur rôle hydraulique essentiel.
- Les espaces de stationnement sont à penser au mieux pour permettre l'infiltration de l'eau.



Exemples de traitements permettant de limiter l'imperméabilisation

Comment s'adapter au changement climatique et limiter le réchauffement climatique, notamment en maîtrisant la consommation énergétique et la réduction des émissions de gaz à effet de serre ?

Objectifs de l'OAP thématique : économie de ressources (énergie, air, eau, sols...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...), l'intégration d'une réflexion sur les différentes phases de vie du bâtiment (conception, utilisation, réhabilitation, démolition) et recommandation pour le déploiement de dispositifs de production d'ENR

L'OAP « Transition énergétique » s'articule autour de 3 axes :

1. Favoriser une conception sobre du bâti
2. Accompagner le développement d'une mobilité durable
3. Développer les énergies renouvelables

C.2.1 - Favoriser une conception sobre du bâti

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



Préconisations pour :

- la conception bioclimatique du bâti ;
- le choix des matériaux ;
- L'efficacité énergétique des constructions

C.2.1 - Favoriser une conception sobre du bâti - conception bioclimatique du bâti

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



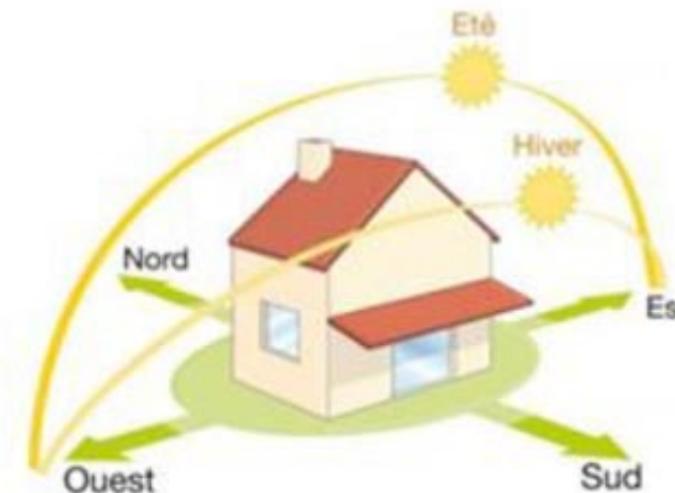
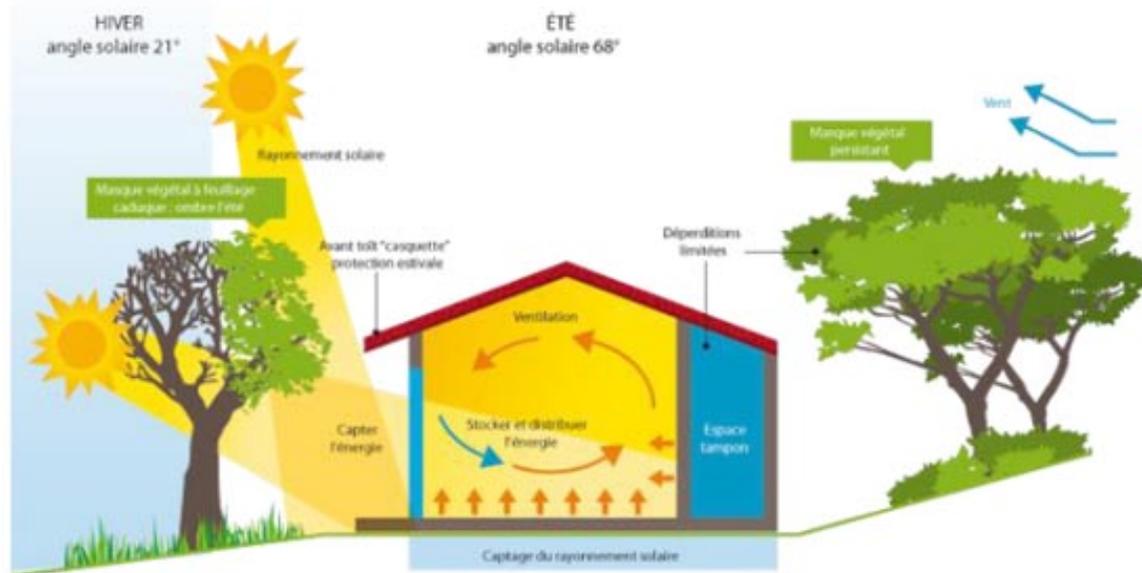
Implantation des végétaux

Dans une logique de prise en considération du risque feu de forêt* (risque de plus en plus important) :

- Planter des arbres pour contrer les vents dominants.
- Privilégier une strate arbustive et/ou arborée caduque pour laisser passer le rayonnement solaire en hiver et le limiter en été.

Ouvertures en façade des bâtiments

- Limiter les ouvertures au Nord, ainsi que les grandes percées à l'Ouest, afin de minimiser les déperditions thermique.
- Éviter les fenêtres de toit ou les positionner au nord et à l'est et les équiper de système occultant
- Réserver les baies vitrées ou grandes fenêtres au sud en les protégeant par une casquette solaire.
- Pour les constructions neuves, la surface vitrée sera répartie de préférence de la manière suivante : 50% au sud, 20 à 30% à l'est, 20% à l'ouest et 0 à 10% au nord.
- Privilégier d'encastrer les vérandas dans l'habitat, limiter au maximum les toitures vitrées



Source : www.forumconstruire.com

Source : <https://www.e-rt2012.fr>

Définir une implantation sobre et optimale des constructions sur les parcelles

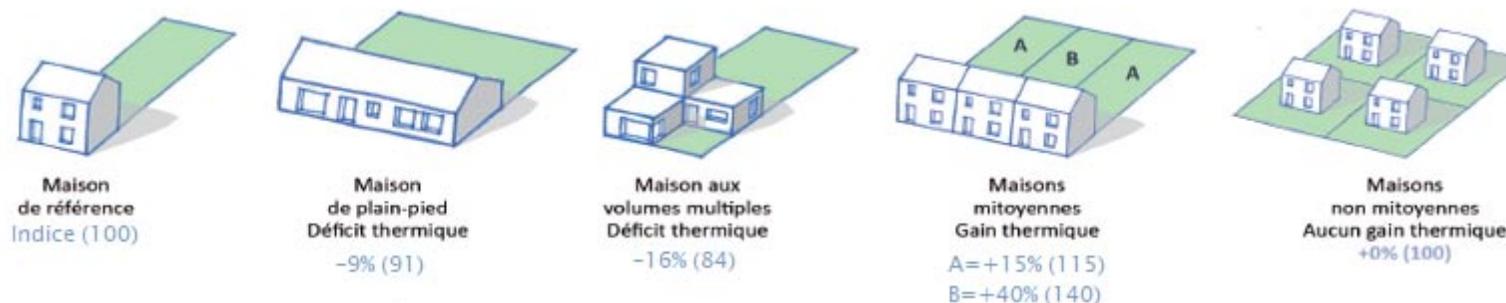
Favoriser la compacité des constructions

L'objectif est de limiter la déperdition d'énergie au sein et entre les volumes construits. Cette optimisation des volumes est tout à fait compatible avec une richesse architecturale dans les formes ou la composition des façades (moultures, corniches, frises, proportions, rythme des ouvertures...).

- Concevoir des volumes construits limitant la déperdition d'énergie.
- Favoriser la mitoyenneté des constructions neuves, ou au moment de l'extension d'une construction existante, tout en assurant une harmonie architecturale (règles de hauteur notamment).
- Préférer des matériaux dont les propriétés sont favorables à une bonne inertie thermique (accumulation de chaleur ou de fraîcheur puis restitution).

Définition : La compacité d'un bâtiment est le rapport entre la surface des parois extérieures et la surface habitable. Plus ce rapport est faible plus la compacité du bâtiment est importante.

A ouverture équivalente :



Ces schémas montrent que :

- A partir d'un bâtiment de référence, les maisons mitoyennes permettent des gains notables d'énergie.
- Une maison de plain-pied conserve moins d'énergie, comme une maison avec des volumes multiples.
- Les tissus urbains constitués de bâtiments isolés sont moins vertueux que ceux constitués de maisons de ville.

C.2.1 - Favoriser une conception sobre du bâti - conception bioclimatique du bâti

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

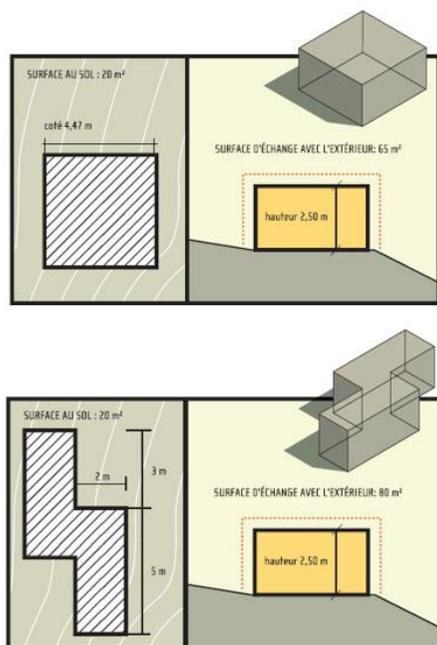
Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU

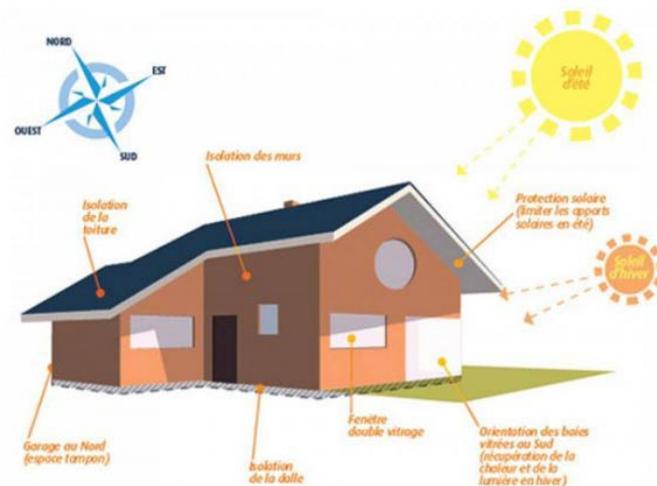


Préférer les bâtiments compacts



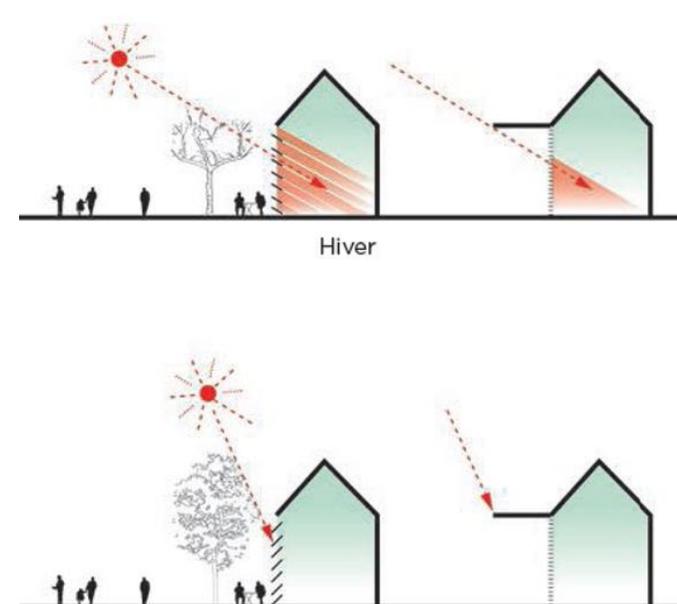
Extrait de Habiter-ici.com (Parc Naturel Régional du Vercors)

Conception bioclimatique des bâtiments majoritairement ouverts vers le Sud



Guide RE 2020

Intégrer, dans chaque projet, des protections solaires adaptées



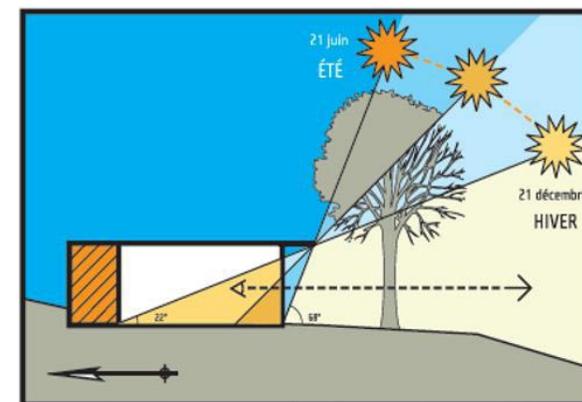
Extrait du PLUm de Nantes Métropole

POUR TOUT PROJET

Préconisations favoriser une conception bioclimatique :

Les bâtiments projetés seront :

- De préférence ouverts vers le sud et fermés au nord.
- Le plus compacts possibles.
- Par ailleurs, des protections pour éviter les surchauffes d'été et faciliter le rafraîchissement sont à prévoir pour les habitations et les espaces de vie extérieurs (avancée de toiture, treille végétale, plantations d'arbres caduques, volets, brise-soleil...).



Extrait de Habiter-ici.com (Parc Naturel Régional du Vercors)

C.2.1 - Favoriser une conception sobre du bâti - choix des matériaux

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



Usage	Matériaux	Énergie grise	Effet de Serre	
Maçonnerie	Béton	☹️	☹️	
	Maçonnerie isolation répartie	😞		
	Terre crue	😊	😊	
	Ossature bois	😊	😊	
	Paille porteuse	😊😊	😊😊	
Isolation	Synthétiques	Polystyrène expansé	☹️	
		Polystyrène extrudé	☹️☹️	
	Minéraux	Laine de verre, Laine de roche, Béton cellulaire	😞	☹️
		Chanvre, Fibre de bois	😞	😊
	Bio-sourcés	Paille	😊😊	😊😊
		Laine de mouton, Cellulose	😊	😊
		Fibres textiles	😞	😞

- Favoriser l'utilisation de matériaux biosourcés
- Privilégier l'utilisation de matériaux et de produits recyclés ou issus des déchets du territoire
- Privilégier les matériaux à forte inertie thermique
- Préférer les matériaux à faible contenu énergétique et les matériaux d'origine végétale
- Favoriser l'emploi de matériaux et produits issus de filières locales (bois, pierres, etc.)
- Favoriser l'utilisation de matériaux dont la longévité est adaptée à la durée de vie du bâtiment
- Prendre en compte les contraintes techniques liées au confort d'été, la gestion de l'humidité, l'aération, etc.

Extrait du PLUm de Nantes Métropole

Energie grise :

L'énergie grise correspond à la dépense énergétique totale pour l'élaboration d'un matériau tout au long de son cycle de vie. Elle prend en compte l'ensemble des étapes suivantes: conception du matériau, extraction et transport des matières premières, transformation des matières premières et fabrication/construction du matériau, utilisation et usages puis recyclage final des matériaux.

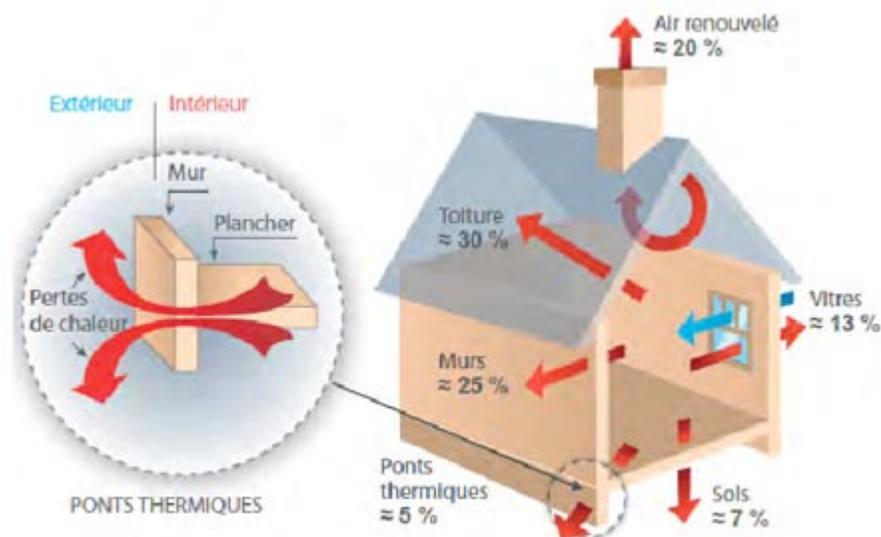
Effet de serre :

Efficacité du matériau dans la limitation de l'effet de serre. Ce critère permet d'interroger l'approche thermique au regard des enjeux économiques de court terme (investissement) et de long terme (fonctionnement).

Isoler votre bâtiment pour réduire ses consommations d'énergie

La réglementation thermique des bâtiments existants s'applique aux bâtiments résidentiels et tertiaires, à l'occasion de travaux de rénovation prévus par le maître d'ouvrage.

Dans un « logement standard », les déperditions thermiques proviennent essentiellement de la toiture et des murs. Ce sont les principaux leviers d'actions pour réduire vos consommations.



Déperditions thermiques d'un logement individuel
(source: expo Rénovation thermique, Bretagne Energie, ADEME)

Privilégier une isolation très performante pour diminuer vos coûts

Dans l'existant, il est techniquement et économiquement préférable de réaliser l'ensemble de ces actions en une seule fois. Cependant, dans la majorité des cas, souvent pour des raisons financières, il n'est pas possible d'envisager simultanément la totalité des travaux. Il est alors possible d'effectuer le projet en différentes étapes cohérentes, grâce à des bouquets de travaux.

Développer la réversibilité, l'évolutivité et l'adaptabilité du bâti

Recycler le bâti, le faire évoluer ou le faire changer de destination permet de l'adapter aux évolutions urbaines. Cette mutation du bâti doit être envisagée dès la conception et permet d'éviter la démolition puis la reconstruction d'un nouveau bâtiment, plus en adéquation avec les nouveaux usages désirés. En ce sens, favoriser la réversibilité et l'évolutivité du bâti permet de réaliser des économies d'énergie, de limiter l'émission de gaz à effet de serre et de prévenir l'épuisement des ressources.

- **Concevoir des bâtiments réversibles pour prévenir l'épuisement des ressources**
- **Concevoir un bâti évolutif pour permettre son évolution ultérieure**

Réduire les besoins en énergie primaire pour le cycle de l'eau

Les toitures des bâtiments recueillent une quantité importante d'eau de pluie. Plutôt que de la rejeter dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales, il faut, en premier lieu, chercher à la récupérer pour des usages locaux (arrosage, lavage, etc.). Cette récupération doit être calibrée au regard des stricts besoins de la construction.

Il est à noter que l'eau doit être stockée dans des bacs hermétiques afin de prévenir l'établissement de gîtes larvaires et la reproduction des moustiques tigres. La récupération de l'eau de pluie présente le double avantage de limiter le dimensionnement du réseau et d'économiser l'eau potable. Cela représente une économie de ressource conséquente.

D'autre part, les eaux grises et usées sont généralement rejetées à une température élevée. La récupération de cette chaleur pour le chauffage d'un fluide (eau chaude sanitaire ou boucle de chauffage) permet de réduire les besoins en énergie primaire et de limiter les frais d'exploitation du bâtiment.

- **Favoriser la récupération de la chaleur des eaux usées et des eaux grises**
- **Valoriser l'eau de pluie et préserver cette ressource naturelle**
- **Favoriser l'implantation d'installation de collecte individuelle des eaux de pluie, calibrée au regard des besoins**
- **Intégrer les préconisations du schéma directeur de gestion des eaux usées et pluviales**

Préconisations pour :

- **développer des alternatives à la voiture thermique :**
 - * cheminements doux ;
 - * entrées de bourgs ;
 - * partage de la voirie ;
 - * stationnement vélos ;
 - * stationnement véhicules électriques.

Préserver les chemins

Des chemins ruraux de la Communauté de communes ont eu tendance à disparaître ces dernières décennies, or ils sont essentiels pour maintenir la convivialité en campagne. Ils peuvent par ailleurs constituer des alternatives à la voiture pour certains déplacements du quotidien et doivent à ce titre être préservés, réaménagés voire réouverts sur certains secteurs.

L'objectif est de pouvoir rétablir des liaisons douces continues, sécurisées et fonctionnelles en campagne et entre les hameaux et les bourgs/villages. Il s'agit également de maintenir l'identité rurale du territoire caractérisée par son maillage de chemins ruraux.

Compte-tenu des enjeux, notamment topographiques du territoire, il est préconisé de favoriser le développement des chemins :

- de manière prioritaire entre les différents bourgs du territoire afin de proposer des alternatives sécurisées, décarbonées aux déplacements du quotidien (liaisons secteurs résidentiels, pôles de services et d'équipements, voir zones d'emplois) ;
- de manière privilégiée dans les vallées, le long des cours d'eau ;
- sur les secteurs présentant un relief faiblement marqué ;
- sur les linéaires offrant le plus de garantie au regard de la sécurité des usagers.

Les haies existantes le long des chemins sont à préserver, voire à renforcer, par des plantations complémentaires d'essences locales. Les créations ou renforcements de cheminements doux devront, lorsque la situation le justifie, être accompagnés par des replantations de haies bocagères d'essences locales et diversifiées si possible sur talus.

Assurer une bonne intégration des secteurs aménagés au tissu urbain par leur connexion aux cheminements « doux » (piétons, cyclables) existants

Toute opération d'aménagement doit obligatoirement s'assurer d'une bonne connexion aux cheminements piétonniers et/ou cyclables existants, ou vers le centre du village le cas contraire, afin que le quartier, ou le secteur aménagé, soit bien intégré à la vie de l'agglomération.

Une attention particulière doit notamment être accordée aux conditions de liaisons, pour les piétons et les cycles, aux différents cœurs de vie des communes (liaisons avec l'école, les lieux accueillant les services, les espaces de détente, de sports et de loisirs, etc.), mais aussi les points de connexion avec les réseaux de transports collectifs et de covoiturage.

Prévoir des aménagements incitants aux modes doux

Il s'agit de chercher à :

- Réduire l'utilisation de l'automobile pour les courtes distances,
- Favoriser l'utilisation des différents modes de déplacements "doux" non motorisés : à pieds, en rollers, trottinette, à vélo...

Toute opération d'aménagement doit offrir des possibilités aux habitants, d'utiliser un cheminement aménagé et sécurisé pour se déplacer à pied, à vélo ou grâce à autre mode de déplacement "doux".

Ces cheminements doivent être traités de manière à rendre ces modes de déplacement plus intéressants que la voiture à l'échelle des bourgs et des hameaux proches : tracés courts et rapides, confortables, sûrs, facilement accessibles, dans un cadre paysager intéressant avec, si possible, un traitement homogène.

Dans la mesure du possible, les aménagements piétons et des espaces publics devront faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux services, transports en commun, etc.

Des aménagements spécifiques devront être mis en place pour limiter le stationnement sauvage sur les liaisons douces et faciliter les déplacements modes doux, dès lors que cela est possible.

Stationnement vélos

Pour les immeubles d'habitations collectives ou de bureaux et les locaux (types vestiaires), le stationnement pour les vélos correspondra à minima aux obligations induites par la réglementation en vigueur.

Est entendu comme stationnement pour vélos un espace réservé et sécurisé, sur le parc de stationnement ou dans l'immeuble. Il doit être en adéquation avec les besoins de l'immeuble.

Afin d'encourager les déplacements à vélo, les parkings vélos conçus sont sûrs et confortables. Ils doivent permettre d'attacher les vélos de façon sécurisée et sont couverts afin de protéger les usagers et vélos des intempéries.

Des prises électriques en nombre suffisant doivent permettre le rechargement des VAE (Vélos à Assistance électrique); une couverture photovoltaïque de l'ombrière peut permettre de recharger les vélos.

Afin de faciliter les déplacements, des pompes à vélos fixes ainsi que des outils de base peuvent être mis à disposition des usagers.



Parking vélos avec pompe - entreprise à Castanet Tolosan (31)



Abri-vélos pour entreprise à Sandouville (76)



Abri à vélos électrique - CAPI (38)



Abri à vélos solaire à recharge électrique à Hagueneau (37)

Favoriser le covoiturage et la mutualisation des parkings

La voiture est privilégiée par une majorité de salariés. Afin de limiter l'emprise des voitures, de favoriser la convivialité et de réduire l'empreinte carbone de ces usagers, la **collectivité encourage la pratique du covoiturage**.

Dans le cadre de leur PDE (Plan de Déplacements d'Entreprise) ou de la réalisation d'un PDIE (Plan de Déplacements Inter-Entreprises), les entreprises sont invitées à encourager les modes de déplacements actifs ou partagés pour mettre en place une organisation les favorisant (espace de stationnement vélo, places réservées aux covoitureurs avec un marquage dédié le cas échéant...).

Le pétitionnaire, peut, lors de son projet de construction se rapprocher de ses voisins afin d'envisager une mutualisation des parkings entre plusieurs structures.

Anticiper et favoriser l'usage des véhicules électriques, voire hydrogène

Pour les bâtiments qui comprennent un parc de stationnement (présentant des conditions de sécurités minimales) pour la recharge de véhicules électriques, c'est-à-dire ceux disposant d'un parc bâti clos et couvert et d'un accès du parc réservé aux seuls occupants du parc, l'alimentation électrique, ainsi que le tableau sont dimensionnés de façon à permettre la recharge normale de véhicules électriques. Les taux seront les suivants :

- Pour les parkings d'une capacité inférieure à 40 places : un minimum de 10 % des places, avec au minimum une place (soit une puissance maximale de 4kW par point de charge),
- Pour les parkings d'une capacité supérieure à 40 places : le taux passe à 20 %.

L'électricité peut partiellement être produite par le bâtiment ou par des ombrières placées sur le parking (installation photovoltaïque).



Source : <https://rossinienergy.com/>



Préconisations pour :

- A l'échelle du bâtiment - Energie solaire en toiture ;
- La prise en compte des projets de production d'énergie renouvelables, notamment en matière d'éolien et de photovoltaïque au sol

C.2.3 - Développer les énergies renouvelables - Rappel de la loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'EnR - Article 43

Les bâtiments ou parties de bâtiments à usage **commercial, industriel, artisanal ou administratif, les bâtiments ou parties de bâtiments à usage de bureaux ou d'entrepôt, les hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale, les hôpitaux, les équipements sportifs, récréatifs et de loisirs, les bâtiments ou parties de bâtiments scolaires et universitaires et les parcs de stationnement couverts accessibles** au public ayant une emprise au sol **au moins égale à 500 mètres carrés** doivent intégrer soit un procédé de **production d'énergies renouvelables**, soit un **système de végétalisation basé sur un mode culturel** ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.



Source :
<https://terresolaire.com>



Source :
<https://www.cayrolenergie.com>



Source :
<https://terresolaire.com>

Définir une implantation du bâti favorable à la production d'énergie solaire

À cet effet, la conception des constructions neuves (dimensionnement, structures, orientations...) veillera à intégrer la possibilité d'une installation de panneaux solaires sur tous types de bâtiments. Les situations défavorables à de tels dispositifs dues aux inclinaisons et orientations des toitures (voir champs en rouge dans le schéma ci-dessous) seront évitées. Les aménagements périphériques aux bâtiments devront tenir compte de la capacité de production énergétique de ceux-ci : les masques solaires seront donc évités (ombre portée des autres bâtiments, végétation...).

INCLINAISON TOITURE		ORIENTATION			
		0°	30°	60°	90°
EST		Green	Green	Red	Red
SUD-EST		Green	Green	Green	Red
SUD		Green	Green	Green	Red
SUD-OUEST		Green	Green	Green	Red
OUEST		Green	Green	Red	Red

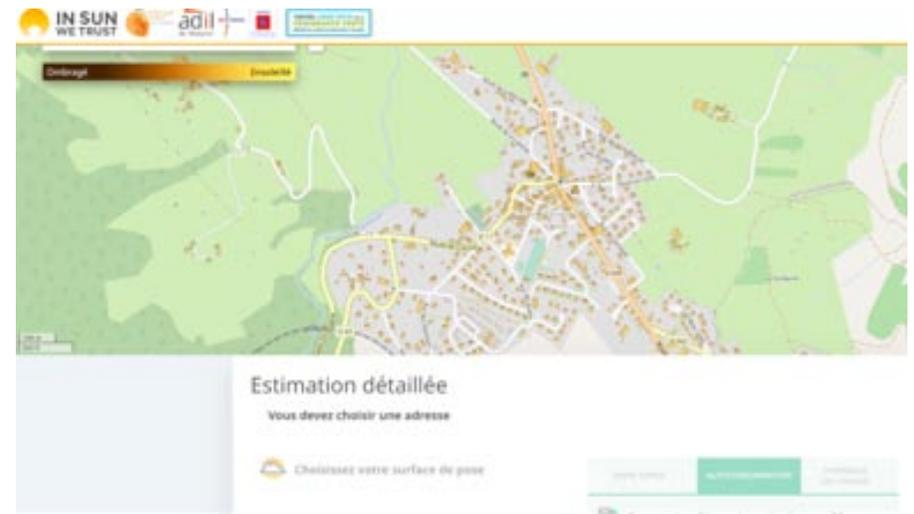
Prise en compte de l'énergie dans les projets d'aménagement - source : PVV inspiré de Hespul 2015

Exemples d'insertions réussies sur le territoire - source : BPLC



Développer les dispositifs de production d'énergie solaire

L'ensemble des constructions neuves et des rénovations sont invitées à mettre en place des dispositifs de production d'énergie solaire sur les toitures de bâtiments. Ces installations doivent faire l'objet d'une insertion soignée (homogénéité de l'installation). En ce sens, les porteurs de projet sont invités à consulter le Guide de l'insertion architecturale et paysagère des panneaux solaires (Direction générale des patrimoines et de l'architecture, 2023).



Les projets de production d'énergies renouvelables doivent répondre aux enjeux locaux, notamment en matière de production éolienne ou de photovoltaïque au sol. Il s'agit tout particulièrement des projets visés par l'article L.122-1 V du Code de l'Environnement.

Les éléments pris en compte dans l'analyse de la Communauté de Communes portent notamment sur les points suivants :

- **Concernant les aspects techniques** : présentation claire et complète des projets, des installations envisagées, description des conditions de raccordement, VRD...
- **Concernant le contexte national et local** : Réponse du projet à une politique nationale, compréhension des enjeux locaux, prise en compte du projet de territoire...
- **Concernant les enjeux en matière d'aménagement et de planification territoriale** : Comptabilité du projet avec les documents de planification du territoire (SRADDET Occitanie, document d'urbanisme). Prise en compte des enjeux d'aménagement existants sur le site projeté d'implantation (ex : chemin rural, pratique touristique, espace protégé, etc.), prise en compte des risques (Inondation, mouvement de terrain, incendie...), analyse des effets cumulés avec d'autres projets en cours dans le périmètre proche....
- **Concernant l'activité agricole** : Impact du projet sur l'agriculture (sol, exploitation, filière), description des bénéfices du projet pour la production agricole, niveau d'évaluation de la compensation agricole...

- **Concernant l'impact paysager et patrimoniale** : Analyse des impacts du projet, mesures d'atténuation proposées, contribution à la valorisation des patrimoines...
- **Concernant les incidences environnementales** : Contenu de l'étude d'impact, identification claire et fine de l'ensemble des enjeux environnementaux (biodiversité, eau et sol notamment), analyse des impacts du projets sur le patrimoine naturel et sur la trame verte et bleue, mesures d'atténuation proposées, qualité du projet de remise en état présentée...
- **Concernant les retombées économiques** : Clarté du modèle économique présentée, mesure de l'impact du projet sur l'économie locale...
- **Concernant la démocratie locale** : Concertation menée pendant la phase de développement (outil déployé, public cible...), avis des habitants du territoire, des associations et des collectivités concernées, modalité de gouvernance proposée pendant la phase d'exploitation....
- **Concernant la lutte contre le changement climatique** : Bilan carbone du projet, réponse aux enjeux énergétique du territoire, condition de réversibilité des infrastructures....

Liste des points formulés à titre indicatif.

Cadre réglementaire en l'absence de SCoT

En l'absence de SCoT, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) d'un PLUi élaboré par un EPCI comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal (article L151-6 du code de l'urbanisme) : « Les OAP comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements (...).

En l'absence de SCoT, les OAP d'un PLU élaboré par un EPCI :

- comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique (...)
- et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L141-6 » (modifié le 23 octobre 2023).

Ainsi, au regard de l'article L141-6 du code de l'urbanisme, les OAP doivent déterminer « les **conditions d'implantation** des constructions commerciales et des constructions logistiques commerciales en fonction de leur surface, de leur impact sur l'artificialisation des sols et de leur impact sur les équilibres territoriaux, notamment au regard du développement du commerce de proximité, de la fréquence d'achat ou des flux générés par les personnes ou les marchandises. Ces conditions privilégient la consommation économe de l'espace, notamment en entrée de ville, par la compacité des formes bâties, la protection des sols naturels, agricoles et forestiers, l'utilisation prioritaire des surfaces vacantes et des friches et l'optimisation des surfaces consacrées au stationnement.

Pour les équipements commerciaux, ces conditions portent également sur la desserte de ces équipements par les transports collectifs et leur accessibilité aux piétons et aux cyclistes ainsi que sur leur qualité environnementale, architecturale et paysagère, notamment

au regard de la performance énergétique et de la gestion des eaux ».

En outre, l'OAP « localise les secteurs d'implantation périphérique ainsi que les centralités urbaines, qui peuvent inclure tout secteur, notamment centre-ville ou centre de quartier, caractérisé par un bâti dense présentant une diversité des fonctions urbaines, dans lesquels se posent des enjeux spécifiques du point de vue des objectifs mentionnés au 3° de l'article L. 141-5 (=Dans un principe de gestion économe du sol, fixer (...) les localisations préférentielles des commerces des dans les polarités existantes et à proximité des lieux de vie, des secteurs de revitalisation centres-villes, des transports et préservation environnementale, paysagère et architecturale des entrées de villes.).

L'OAP « prévoit les conditions d'implantation, le type d'activité et la surface de vente maximale des équipements commerciaux spécifiques aux secteurs ainsi identifiés.

Pour les équipements logistiques com-

merciaux, il localise les secteurs d'implantation privilégiés au regard des besoins logistiques du territoire, au regard de la capacité des voiries, existantes ou en projet, à gérer les flux de marchandises et au regard des objectifs mentionnés au second alinéa de l'article L. 141-3. L'OAP « peut également :

1. Définir les conditions permettant le développement ou le maintien du commerce de proximité dans les centralités urbaines et au plus près de l'habitat et de l'emploi, en limitant son développement dans les zones périphériques ;
2. Prévoir les conditions permettant le développement ou le maintien de la logistique commerciale de proximité dans les centralités urbaines afin de limiter les flux de marchandises des zones périphériques vers les centralités urbaines».

Comment favoriser le développement commercial et artisanal de la Communauté de Communes et maintenir son dynamisme ?

Objectifs de l'OAP thématique : exposer la stratégie commerciale de la communauté de communes,

L'OAP thématique s'articulent autour de 5 axes :

1. Les localisations préférentielles des activités commerciales et artisanales
2. Requalifier et diversifier l'offre commerciale
3. Améliorer la qualité urbaine et environnementale du commerce
4. Concevoir des espaces commerciaux efficaces, pérennes et flexibles
5. Stimuler l'innovation, la diversification et l'attractivité commerciale

C.3.1 - Les localisations préférentielles des activités commerciales et artisanales

L'OAP commerce définit les secteurs de renforcement et de développement du commerce à horizon 2035.

Deux types d'espaces d'implantation préférentielle du commerce et de l'artisanat, correspondant à trois types de polarités, sont identifiés :

- Le centre-ville du pôle commercial majeur,
- Les autres centres bourgs,
- Les zones commerciales et zones d'activités (implantation périphérique).

L'OAP commerce définit l'appareil commercial et artisanal en **3 catégories** en fonction de la fréquence d'usage. Leur répartition définit le principe de localisation préférentielle.

Typologie de l'appareil commercial

Echelle de proximité	Fréquence d'achat	Type d'activités commerciales et artisanales concernées (liste non exhaustive)
1	Quotidienne/hebdomadaire	Métier de bouche (boulangerie, boucherie-charcuterie), presse, culturel, petites surfaces alimentaires
2	Occasionnelle	Habillement, chaussure, optique, parfumerie, bijouterie, librairie/papeterie, jeux-jouets, petit équipement de la maison, bricolage, jardinage, informatique
3	Exceptionnelle	Mobilier, gros électroménager, concept spécifique supérieur à 200m ² de surface de vente

La répartition géographique dans les différents niveaux de polarités et de centralités définit le principe de localisation préférentielle : (pour la création de commerces nouveaux, surface de vente)

	Centre-ville du pôle commercial majeur	Autres centres bourgs	Zone commerciale et zones d'activités
Echelle de proximité 1 - Quotidienne/hebdomadaire	Localisation préférentielle si <200m ²	Localisation préférentielle si <200m ²	Localisation préférentielle si >200m ²
Echelle de proximité 2 - Occasionnelle	Localisation préférentielle si <200m ²	Localisation non préférentielle	
Echelle de proximité 3 - Exceptionnelle	Localisation non préférentielle	Localisation non préférentielle	

C.3.2 - Requalifier et diversifier l'offre commerciale

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33E-AU



Dans le cadre de cette OAP, la priorité est donnée à la redynamisation et à la montée en gamme des centralités commerciales existantes, afin de limiter la dispersion et l'extension excessive des surfaces commerciales. Cet objectif se décline de la manière suivante :

- **Soutenir la dynamique commerciale du cœur urbain de Langogne**, qui se distingue par sa vitalité par rapport à d'autres villes moyennes comparables, notamment grâce aux dispositifs d'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT). Cela passe par la valorisation du patrimoine commercial, la protection d'un linéaire commercial stratégique, l'accompagnement des commerçants dans leur modernisation et l'encouragement à l'installation de nouvelles enseignes complémentaires à l'existant.
- **Renforcer et redynamiser les autres polarités commerciales** situées dans les centres-bourgs et villages, en cohérence avec les objectifs du PADD. Cela inclut la rénovation et l'adaptation des locaux commerciaux, l'intégration d'activités artisanales ou de circuits courts favorisant l'économie locale.
- **Assurer la pérennité du maillage de commerces de proximité**, y compris dans les communes dépourvues de polarité commerciale, afin de garantir à tous les habitants et usagers un accès équitable à une offre commerciale de proximité. Des solutions innovantes, comme le développement de commerces multiservices, le soutien aux commerces itinérants et la digitalisation des offres locales (e-commerce de proximité, click & collect), seront encouragées pour répondre aux nouveaux modes de consommation.
- **Renforcer l'attractivité des centralités commerciales par des actions complémentaires**, telles que l'amélioration du cadre de vie (mobiliers urbains, espaces piétons, végétalisation), le maintien et développement d'animations commerciales (marchés, événements saisonniers) et la mise en réseau des acteurs économiques pour renforcer leur visibilité et attractivité.

Garantir une intégration urbaine, paysagère et architecturale de qualité

L'implantation des commerces doit contribuer à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité des espaces urbains. Pour cela, une attention particulière sera portée à plusieurs aspects :

- Qualité architecturale : utilisation de matériaux durables et pérennes, intégration harmonieuse des enseignes, façades soignées et adaptées au contexte bâti.
- Insertion urbaine : implantation réfléchie au sein des parcelles pour favoriser l'animation des espaces publics, éviter les ruptures urbaines et renforcer la cohésion du tissu commercial existant.
- Aménagement paysager et espaces extérieurs : traitement qualitatif des abords des commerces, intégration d'espaces verts et gestion paysagère des aires de stationnement. Les parkings extérieurs de plus de 400 m² devront être partiellement végétalisés et recourir à des revêtements semi-perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
- Soigner les secteurs stratégiques : une attention renforcée sera portée aux locaux commerciaux situés le long des axes routiers majeurs et aux entrées de ville, en cohérence avec les objectifs de requalification des grands axes du territoire.

Optimiser l'espace et favoriser la mixité des usages

Le développement commercial doit s'inscrire dans une approche favorisant la densification et la mixité fonctionnelle. Pour cela :

- Les projets intégrant des commerces en rez-de-chaussée d'immeubles mixtes (logements, bureaux, équipements) seront encouragés, afin de dynamiser les centralités et limiter l'étalement urbain.
- Des formes bâties plus compactes et plus mixtes seront privilégiées, renforçant ainsi la vitalité centre ville / centre bourg.

Améliorer la desserte et le stationnement

L'accessibilité et la logistique des commerces doivent être pensées pour favoriser une mobilité fluide et durable :

- La programmation commerciale devra être cohérente avec l'offre de transport existante, en encourageant les implantations bien desservies par les transports en commun et les mobilités douces.
- La mutualisation des parkings entre commerces et avec d'autres équipements voisins sera favorisée pour optimiser l'espace et limiter l'imperméabilisation des sols.
- L'organisation des livraisons devra permettre de réduire les nuisances et de garantir un fonctionnement efficace de l'espace public. Les grands établissements devront prévoir des aires de livraison intégrées à leur parcelle, afin d'éviter tout encombrement sur la voirie et d'améliorer la sécurité et l'accessibilité des sites.
- La création d'espaces réservés à l'autopartage ou au covoiturage et aux voitures électriques avec la mise en place de bornes de recharge pour véhicules électriques.

Quel que soit leur format, leur conception doit garantir un fonctionnement commercial optimal tout au long de leur cycle de vie, en respectant des principes architecturaux et techniques adaptés aux exigences contemporaines.

Principes fonctionnels

Conception et format des locaux commerciaux dans la zone commerciale :

- Les espaces dédiés aux commerces doivent être conçus pour offrir une flexibilité maximale, avec des formes simples et modulables facilitant leur adaptation aux évolutions du marché.
- La hauteur libre minimale sous poutre ne devra pas être inférieure à 3,50 mètres, garantissant ainsi un espace adapté à divers types d'activités commerciales.

Intégration dans le projet architectural :

Lorsqu'un local commercial est situé en rez-de-chaussée d'un immeuble, sa conception doit favoriser l'efficacité commerciale et assurer une continuité urbaine harmonieuse :

- **Structure et réseaux** : Le système constructif, les descentes de charges, les gaines techniques et les circulations verticales ne doivent pas contraindre l'usage des surfaces d'activité. Les cheminements de réseaux non dédiés aux commerces sont à proscrire dans l'emprise des locaux commerciaux.
- **Modularité** : Les «plateaux commerciaux» doivent être équipés d'attentes réseaux (courants forts et faibles, fluides) permettant leur division en plusieurs cellules indépendantes.

Principes de conception des vitrines

Cohérence architecturale et lisibilité commerciale

Dès la phase de conception du bâtiment, l'aménagement des vitrines doit être intégré au projet global afin d'assurer une cohérence esthétique et fonctionnelle entre le rez-de-chaussée commercial et les autres niveaux du bâtiment.

- **Visibilité et attractivité** : La vitrine commerciale doit être clairement identifiable sur l'ensemble du linéaire de façade occupé, sans rupture dans le traitement architectural.
- **Matériaux de qualité et homogénéité** : L'ensemble de la devanture commerciale doit être traité en éléments menuisés, aussi bien pour les parties vitrées que pour les parties pleines, afin d'assurer une continuité esthétique.
- **Transparence** : Les façades principales des locaux commerciaux doivent être au maximum vitrées afin de garantir une visibilité optimale des commerces et une interaction avec l'espace public.

Intégration des équipements

- **Volets roulants et coffres intégrés** : L'implantation des volets roulants, de leurs coffres, ainsi que des boîtes aux lettres, devra être pensée dès la conception pour éviter les éléments rapportés et les saillies disgracieuses.
- **Façades définitives dès la livraison** : Les nouvelles surfaces commerciales devront être livrées avec des façades définitives, réalisées avec des matériaux pérennes et non sous forme de structures provisoires en attente d'aménagement ultérieur.

Pour garantir un dynamisme économique durable et répondre aux nouvelles attentes des consommateurs, il est essentiel d'accompagner les commerçants et porteurs de projets dans l'innovation et la diversification de leur activité. Cet axe vise à favoriser la reprise/transmission des commerces, tout en consolidant et élargissant la zone de chalandise commerciale de Langogne.

Encourager l'expérimentation et les nouveaux concepts commerciaux

- Mettre en place un «**Fonds d'Innovation Commerciale**» pour soutenir les projets innovants (commerces hybrides, boutiques éphémères, circuits courts, digitalisation des commerces...).
- Développer des **espaces test** (pop-up stores, boutiques partagées) pour permettre aux entrepreneurs de tester leur activité avant une installation pérenne.
- Favoriser l'intégration de **services complémentaires** dans les commerces de proximité (click & collect, livraison locale, espace de coworking...).

Accompagner la digitalisation et la modernisation des commerces :

- Poursuivre l'organisation des **formations et ateliers** sur la transition numérique, le marketing digital, la gestion des réseaux sociaux, et l'optimisation de la vente en ligne (convention PVD).
- Développer une **marketplace locale** regroupant les commerçants du territoire pour renforcer leur visibilité et faciliter l'achat en ligne.
- Accompagner les commerçants dans la mise en place d'outils numériques (paiement sans contact, bornes interactives, fidélisation digitale...).

Soutenir l'entrepreneuriat et les nouveaux modèles économiques :

- Encourager les **initiatives locales et collaboratives** : commerce participatif, groupements de commerçants pour l'achat mutualisé...
- Favoriser la création de tiers-lieux commerciaux intégrant plusieurs fonctions : commerce, artisanat, services, culture, social...

Maintenir et développer la dynamique commerciale :

- Réfléchir à un «**festival du commerce local**» avec animations, démonstrations, et mises en avant des entrepreneurs du territoire.
- Organiser des **opérations commerciales thématiques** (marchés nocturnes, ventes privées locales, événements saisonniers...).
- Encourager la **mise en réseau des commerçants** via des rencontres, forums et groupes de travail sectoriels.

Favoriser la reprise et la transmission des commerces

Le renouvellement du tissu commercial est un enjeu clé pour assurer la vitalité économique du territoire. Il est donc nécessaire d'anticiper et d'accompagner la transmission des entreprises locales en facilitant l'accès aux repreneurs potentiels.

Faciliter la mise en relation entre cédants et repreneurs

- **Poursuivre l'adhésion au dispositif relance; plateforme locale de mise en relation** recensant les commerces et entreprises à reprendre.
- **Adhérer à des réseaux spécialisés** tels qu'Envie d'R, qui favorisent la mutualisation des ressources et la promotion des offres de transmission.
- **Organiser des événements et forums dédiés** à la reprise d'activité (rencontres avec des experts, témoignages d'anciens commerçants, speed-meetings entre cédants et repreneurs...).

Accompagner les futurs repreneurs

- Communiquer activement sur les **aides financières et dispositifs d'accompagnement** existants (ZRR, aides régionales, accompagnement des chambres consulaires, dispositifs locaux).
- Poursuivre les **formations spécifiques à la reprise d'entreprise** par l'association terre de vie (gestion, adaptation du modèle économique, modernisation des outils commerciaux).
- Faciliter l'accès au financement par des **dispositifs de prêts bonifiés et d'aides à l'investissement** pour les projets de reprise et de modernisation des commerces.

Rénovation et adaptation des locaux commerciaux

- Maintenir les subventions ou aides à la rénovation des façades pour les commerces vacants en centre-bourg, afin de favoriser leur réhabilitation et leur attractivité.
- Encourager la création de baux commerciaux adaptés aux jeunes entrepreneurs et repreneurs (loyers progressifs, baux précaires facilitant l'installation, clauses d'évolution du loyer en fonction du chiffre d'affaires...).
- Poursuivre les actions sur l'attractivité commerciale de Langogne et les commerciaux vacants du centre ville avec le Comité pour d'accueil de population (CLAP)

Maintenir et agrandir la zone de chalandise commerciale de Langogne

Langogne occupe une place centrale dans l'économie locale et doit renforcer son rôle de pôle d'attractivité en élargissant sa zone d'influence commerciale. Cela passe par une montée en gamme de l'offre, la diversification des services et une communication ciblée.

Développer l'offre commerciale et attirer de nouvelles clientèles

- Créer des conditions favorables à l'accueil de commerces d'excellence, notamment dans les secteurs de la haute gastronomie, de l'artisanat d'art, des métiers d'excellence et du luxe.
- Favoriser l'implantation de commerces proposant des produits rares et de haute qualité, susceptibles d'attirer une clientèle régionale et touristique.
- Accompagner les commerçants dans la modernisation de leurs enseignes, en intégrant des concepts innovants et des services complémentaires (restauration, ateliers d'artisanat, expériences immersives...).
- Encourager l'installation de commerces dédiés au vélo : magasins spécialisés (vente, location, accessoires), ateliers de réparation, stations de recharge pour vélos électriques.

Améliorer la visibilité et la promotion du territoire commercial

- Communiquer massivement sur les offres de locaux commerciaux et fonciers disponibles, afin d'attirer de nouveaux investisseurs et entrepreneurs.
- Mettre en place une stratégie marketing territoriale ciblée, valorisant l'image de Langogne comme un pôle commercial attractif et dynamique.
- Développer des campagnes de communication et des supports promotionnels (flyers, vidéos, reportages, portraits d'entrepreneurs locaux...).

Développer une offre commerciale adaptée à l'itinérance et aux besoins des randonneurs

- Créer des consignes sécurisées en centre-ville pour le dépôt temporaire d'équipements (sacs, casques, matériel de randonnée) ainsi que pour le stockage des achats de produits locaux durant la durée du séjour ou de l'itinérance. .
- Proposer un service d'expédition des produits locaux (épicerie fine, artisanat, vins, fromages...) pour les randonneurs et cyclotouristes souhaitant acheter sans s'encombrer.

En combinant une stratégie de reprise et transmission efficace avec un développement ciblé de l'offre commerciale, Langogne peut renforcer son attractivité et pérenniser son dynamisme économique.