

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33K-AU

Berger
Levrault

octeha
TERritoIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

31 avenue de La Gineste
12000 Rodez

Tel: 05 65 73 65 76
contact@octeha.fr
www.octeha.fr

PREFECTURE DE LA LOZERE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
Haut Allier Margeride



P.L.U.i

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



Révision du PLUi

Arrêtée le :

14 mai 2025

Approuvée le :

Modifications - Révisions - Mises à jour

VISA

Date : 15 mai 2025

Le Président,
Francis CHABALIER

Annexe réglementaire n°5.2.3 au règlement :
Les STECAL

5.2.3

Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025



ID : 048-200006930-20250514-2025_33K-AU

Annexe informative n°5.2.3 au règlement: Les STECAL

Rappels du Code de l'urbanisme

Les STECAL sont définis d'après l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

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

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

Les STECAL de la zone agricole (A)

La zone agricole regroupe les secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Ainsi, en raison de certaines spécificités du territoire, 2 types de STECAL ont été mis en place:

STECAL de la zone A	Zones agricoles	Commune(s) concernée(s)
At	Secteurs à vocation touristique situés en dehors des principaux bourgs et hameaux (STECAL)	Langogne, Rocles
Ah	Secteur à vocation d'habitat situés en dehors des principaux bourgs et hameaux (STECAL)	Saint-Flour-de-Mercoire

Les secteurs At :

2 secteurs At ont été mis en place sur le territoire communautaire dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Ils correspondent à des espaces à vocation touristique / équestre. La méthodologie utilisée pour définir le projet communautaire en termes de développement touristique est expliquée au paragraphe C.2.6 du présent document. Les secteurs At englobent donc les secteurs touristiques existants ou en projet situés en dehors des principaux bourgs ou hameaux, dans un milieu plutôt ouvert (ceux situés en milieu boisé ont été classés en secteur Nt).

Il est possible de rappeler que ce choix de la collectivité participe à l'atteinte de plusieurs objectifs fixés dans la Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il est, notamment, possible de citer l'orientation suivante (9.2): «Créer les conditions pour augmenter la durée des séjours et mieux les diffuser sur le territoire afin de favoriser une structuration d'une économie touristique durable».

Détails des conditions requises au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme

Hauteur	La hauteur des constructions nouvelles, pour toutes les sous-destinations autorisées, ne pourra excéder 6 mètres. Cette prescription pourra être adaptée (adaptation mineure) pour permettre une meilleure intégration au cadre existant le cas échéant.
---------	--

Implantation des constructions	<p>Dans l'emprise du STECAL pour les nouvelles constructions.</p> <p>Il s'agit des mêmes règles que pour le reste de la zone A. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (au sein ou en dehors des espaces urbanisées), de la hiérarchie de la voirie, du voisinage de lieux habités, etc.</p>
Densité	<p>La densité des constructions et installations réalisées est garantie par le règlement graphique. Le zonage n'englobe que les installations existantes ainsi qu'un périmètre réduit autour de celles-ci pour ne permettre qu'une évolution modérée des activités concernées.</p>

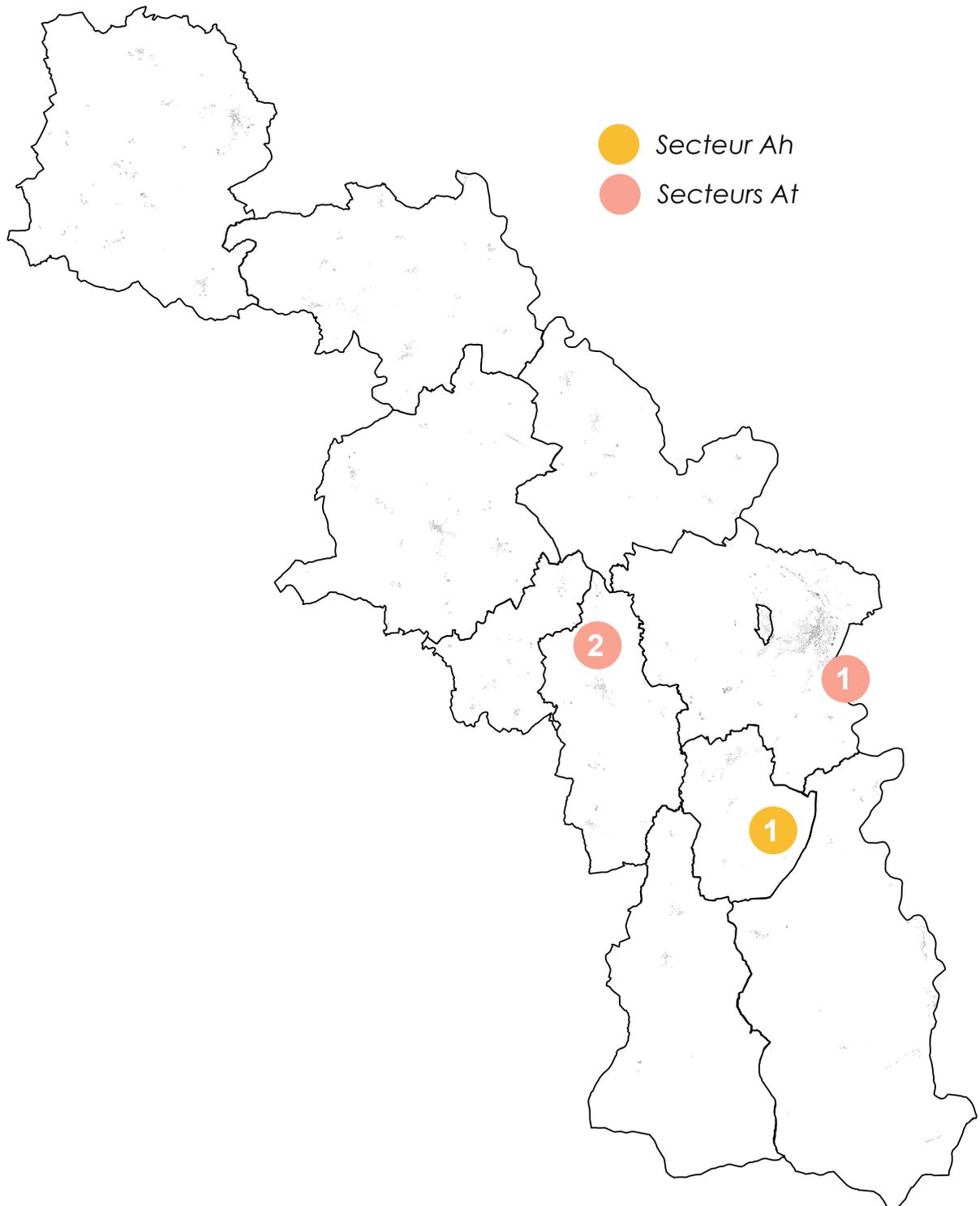
Le secteur Ah :

1 secteur Ah a été mis en place sur le territoire communautaire dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Il correspond au hameau historique des Choisinets (ayant perdu sa vocation agricole (en son centre) et incluant la bâtisse de l'ancien orphelinat des Choisinets. Ce dernier est actuellement en état de ruine fait l'objet d'un projet de restauration. Ainsi la mise en place d'un secteur Ah au droit de ce site permettra la poursuite du projet de restauration et de sauvegarde du patrimoine.

Détails des conditions requises au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme

Hauteur	<p>La hauteur des nouvelles constructions et extensions entrant dans la sous-destination «logement» ne dépassera pas un équivalent R+1+C (10 mètres maximum).</p>
Implantation des constructions	<p>Dans l'emprise du STECAL pour les nouvelles constructions.</p> <p>Il s'agit des mêmes règles que pour le reste de la zone A. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (au sein ou en dehors des espaces urbanisées), de la hiérarchie de la voirie, du voisinage de lieux habités, etc.</p>
Densité	<p>La densité des constructions et installations réalisées est garantie par le règlement graphique. Le zonage n'englobe que les installations existantes ainsi qu'un périmètre réduit autour de celles-ci pour ne permettre qu'une évolution modérée des activités concernées.</p>

Carte de localisation des STECAL de la zone A



JUSTIFICATION DES SITES

1 Langogne - Centre équestre - At (0,33 ha)



Ce secteur correspond à une activité équestre implanté sur la parcelle. Le périmètre retenu englobe l'ensemble des installations existantes

2 Rocles - Centre équestre - At (1,15 ha)



Ce secteur correspond à une activité équestre implanté sur la parcelle. Le périmètre retenu englobe l'ensemble des installations existantes

1 Saint-Flour-de-Mercoire - Les Choisinets - Ah (0,73ha)



Ce secteur est un hameau agricole sur la commune de Saint-Flour-de-Mercoire



La zone agricole regroupe les secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison de leur potentiel naturel et environnemental ou économique. Ainsi, en raison de certaines spécificités du territoire, 5 types de STECAL ont été mis en place:

SETCAL de la zone A	Zones naturelles	Commune(s) concernée(s)
Nt	Secteurs à vocation touristique situés en dehors des principaux bourgs et hameaux (STECAL)	Chastanier, Langogne, Rocles, Saint-Bonnet-Laval
Nh	Secteur à vocation d'habitat situé en dehors des principaux bourgs et hameaux (STECAL)	Langogne
Nl	Secteurs à vocation de loisirs situés en dehors des principaux bourgs et hameaux (STECAL)	Langogne
Nx	Secteurs à vocation économique situés en dehors des principaux bourgs et hameaux (STECAL)	Auroux, Luc, Saint-Bonnet-Laval, Saint-Flour-de-Mercoire
Nenr	Secteurs à vocation de développement de projet d'énergies renouvelables	Auroux, Langogne

Les secteurs Nt :

5 secteurs Nt ont été identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi, il s'agit de camping communaux ou privés correspondant à une vocation touristique. Ces secteurs englobent des projets existants en dehors des principaux bourgs ou hameaux. Il est possible de rappeler que ce choix de la collectivité participe à l'atteinte de plusieurs objectifs fixés dans la Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il est, notamment, possible de citer l'orientation suivante (9.2): «Créer les conditions pour augmenter la durée des séjours et mieux les diffuser sur le territoire afin de favoriser une structuration d'une économie touristique durable».

Détails des conditions requises au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme

Hauteur	La hauteur des constructions nouvelles, pour toutes les sous-destinations autorisées, ne pourra excéder 6 mètres. Cette prescription pourra être adaptée (adaptation mineure) pour permettre une meilleure intégration au cadre existant le cas échéant.
---------	--

Implantation des constructions	Dans l'emprise du STECAL pour tions. Il s'agit des mêmes règles que pour le reste de la zone N. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (au sein ou en dehors des espaces urbanisés), de la hiérarchie de la voirie, etc.
Densité	La densité des constructions et installations réalisées est garantie par le règlement graphique. Le zonage n'englobe, en effet, qu'un périmètre réduit autour des installations existantes permettant, au cas par cas, l'émergence de projets retenus par la commission aménagement dans le cadre de la définition de la stratégie de développement touristique à l'échelle communautaire.

Le secteur Nh :

Un seul secteur Nh a été identifié dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Il permet l'entretien de l'existant et de nouvelles constructions, à la condition qu'il ne crée pas de gêne supplémentaire à l'activité agricole et ne compromet pas la qualité paysagère et environnementale du site.

Détails des conditions requises au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme

Hauteur	La hauteur des constructions nouvelles entrant dans la sous-destination «Logement» ne pourra excéder 10 mètres.
Implantation des constructions	Dans l'emprise du STECAL pour les nouvelles constructions. Il s'agit des mêmes règles que pour le reste de la zone N. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (au sein ou en dehors des espaces urbanisés), de la hiérarchie de la voirie, etc.
Densité	La densité des constructions et installations réalisées est garantie par le règlement graphique (périmètres englobant dans la plupart des cas uniquement des constructions existantes, tout en offrant une possibilité limitée de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine).

Les secteurs NI :

Deux secteurs NI ont été identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Ces secteurs permettent de conforter des activités de loisirs existantes dans la zone Naturelle. Il est possible de rappeler que ce choix de la collectivité participe à l'atteinte de plusieurs objectifs fixés dans la Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il est, notamment, possible de citer l'orientation suivante (9.2): «Créer les conditions pour augmenter la durée des séjours et mieux les diffuser sur le territoire afin de favoriser une structuration d'une économie touristique durable».

Détails des conditions requises au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme

Hauteur	Les règles sont identiques à celles de la zone N.
Implantation des constructions	Dans l'emprise du STECAL pour les nouvelles constructions. Il s'agit des mêmes règles que pour le reste de la zone N. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (au sein ou en dehors des espaces urbanisés), de la hiérarchie de la voirie, etc.
Densité	La densité des constructions et installations réalisées est garantie par le règlement graphique (périmètres englobant dans la plupart des cas uniquement des constructions existantes, tout en offrant une possibilité limitée de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine).

Les secteur Nx :

4 secteurs Nx ont été identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Ces secteurs permettent de conforter des activités économiques existantes isolées. Il ne s'agit pas de créer des activités ex nihilo mais plutôt de permettre un maintien, voir un développement, des constructions et installations liées à ces activités. Ce choix s'inscrit dans la stratégie de développement et d'aménagement définie à l'échelle communautaire. L'orientation 6 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a, en effet, pour objectif de "Développer une offre foncière à destination des entreprises dans un logique de renforcement de la polarité économique de Langogne et complémentarité et d'équilibre territorial".

Détails des conditions requises au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme

Hauteur	La hauteur des constructions nouvelles entrant dans la sous-destination «Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle» ne pourra excéder 10 mètres.
---------	--

Implantation des constructions	Dans l'emprise du STECAL pour les nouvelles constructions. Il s'agit des mêmes règles que pour le reste de la zone N. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (au sein ou en dehors des espaces urbanisés), de la hiérarchie de la voirie, etc.
Densité	La densité des constructions et installations réalisées est garantie par le règlement graphique (périmètres englobant dans la plupart des cas uniquement des constructions existantes, tout en offrant une possibilité limitée de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine).

Les secteurs Nenr :

Trois secteurs ont été identifiés dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Parmi ces 3 secteurs un est actuellement occupé par un parc photovoltaïque au sol. Les deux autres correspondent aux emplacements réfléchis et souhaités de la collectivité dans le cadre de sa réflexion sur la cartographie d'accélération des énergies renouvelables. Il s'agit pour les deux d'anciennes friches industrielles ou d'anciennes décharges.

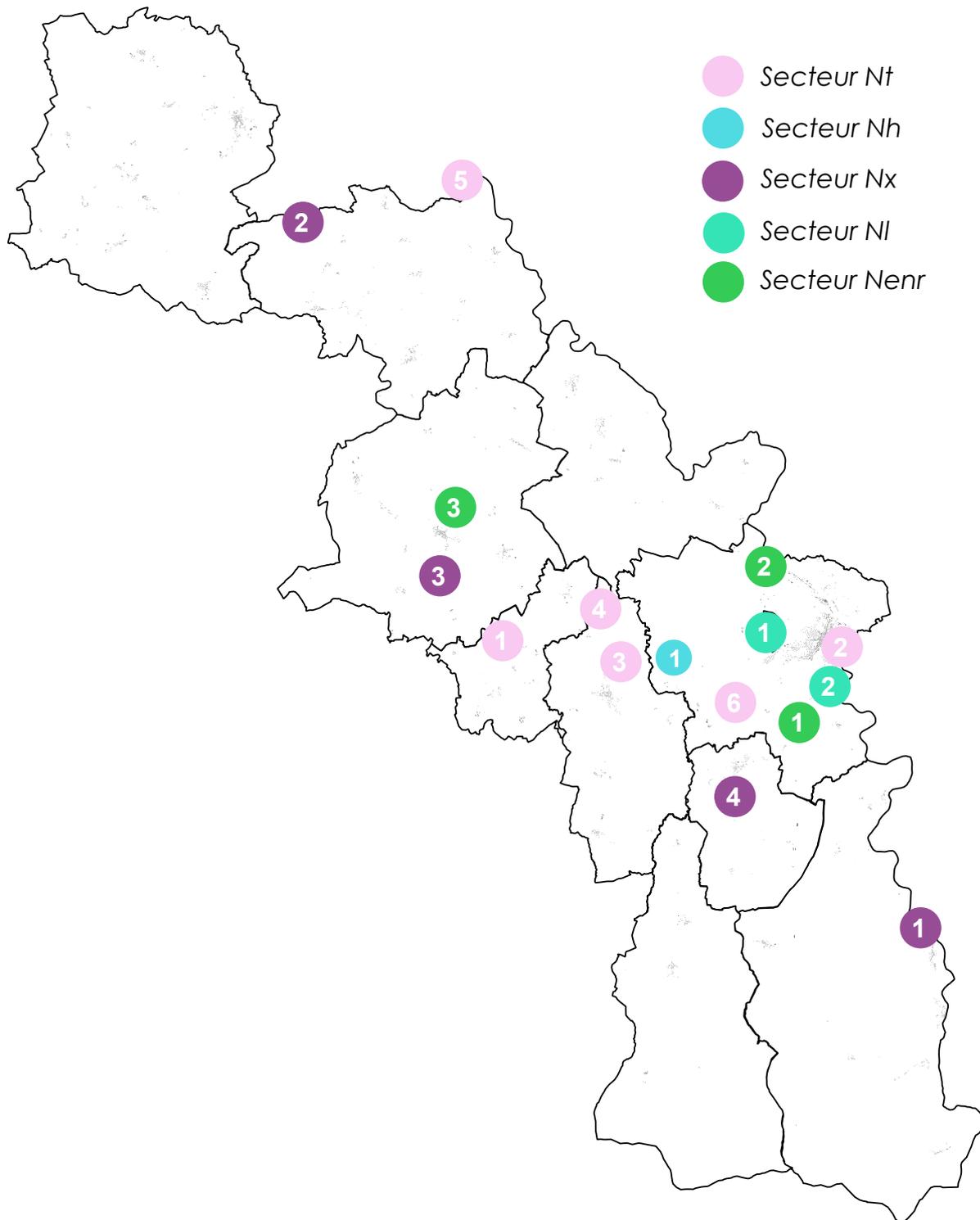
La création de ces secteurs est en corrélation avec les objectifs définis dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il est, notamment possible de citer l'orientation 13.2) : "Développer et généraliser le recours aux énergies renouvelables dans un contexte favorable".

Détails des conditions requises au titre de l'article L151-13 du Code de l'urbanisme

Hauteur	-
Implantation des constructions	Dans l'emprise du STECAL pour les nouvelles constructions. Il s'agit des mêmes règles que pour le reste de la zone N. Il s'agit de veiller à la sécurité des usagers de la route et à la bonne visibilité par rapport à la voirie, en tenant compte de la localisation (au sein ou en dehors des espaces urbanisés), de la hiérarchie de la voirie, etc.
Densité	La densité des constructions et installations réalisées est garantie par le règlement graphique (périmètres englobant dans la plupart des cas uniquement des constructions existantes, tout en offrant une possibilité limitée de nouvelles constructions en extension de l'enveloppe urbaine).



Carte de localisation des STECAL de la zone N



JUSTIFICATION DES SITES

1 Chastanier - Camping - Nt (1,11 ha)



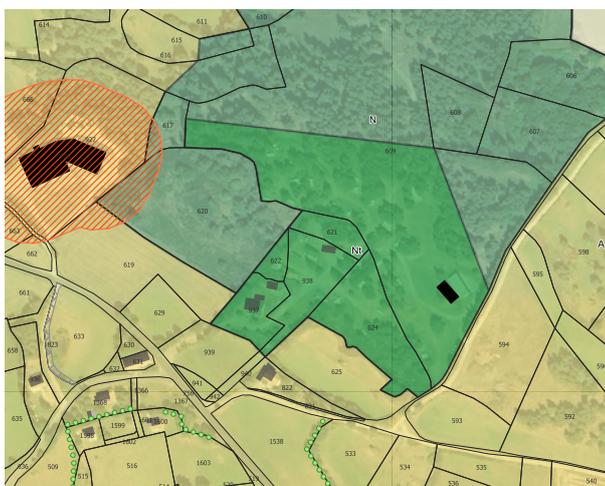
Ce secteur correspond à un camping sur la commune de Chastanier. Existant depuis plusieurs années le «Camping du pont de Braye» dispose de 35 emplacements et de quelques hébergements insolites (Yourtes, cabanes, bivouac).

2 Langogne - Camping - Nt (2,47 ha)



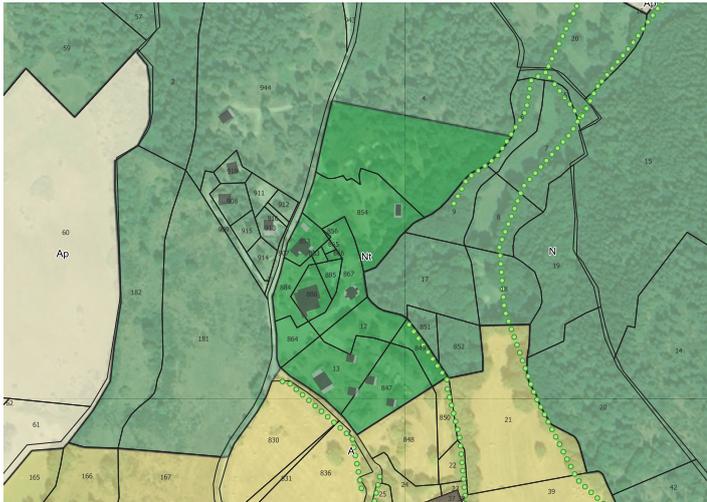
Ce secteur Nt correspond au camping de Langogne situé à l'Est de la ville, dernière la voie ferrée et le long de l'Allier.

3 Rocles - Camping de la Rode - Nt (3,58 ha)



Ce secteur correspond au camping de Rocles dit «Camping de la Rode», existant depuis 1995. Le camping dispose de mobil-home et d'accueil dispose de mobil-home, et d'accueil pour tentes et caravanes camping-car.

4 Rocles - Camping Rondin des bois - Nt (2,77 ha)



Ce secteur correspond au camping du Rondin des Bois à Rocles. Construit en 1993, il est constitué de chalet en bois, d'éco-lodges et de mobil-homes et d'un espace pour accueillir les campeurs en caravane et des tentes. Le camping dispose d'un restaurant.

5 Saint-Bonnet-Laval - Camping - Nt (1,97 ha)



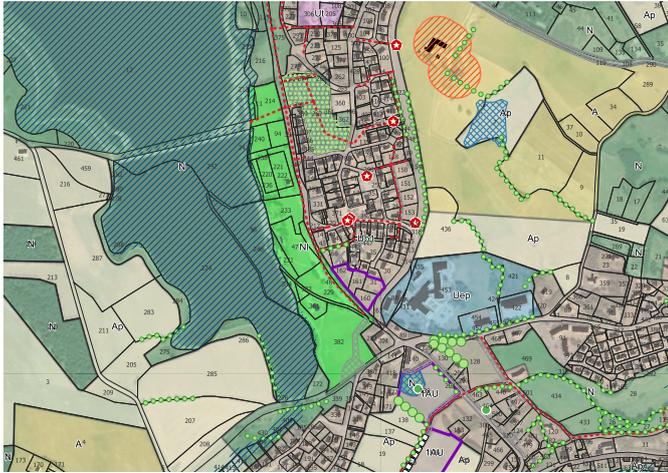
Ce secteur correspond au camping de Chapeauroux sur la commune de Saint-Bonnet Laval, il est situé en contre-bas du pont, à la confluence de l'Allier et du Chapeauroux.

6 Langogne - Golf Nt (0,37 ha + 0,17 ha = 0,54 ha)



Ces secteurs correspondent à deux ensemble de petits chalets installés par le Domaine de Barres pour son activité touristique (Hébergement, golf et restaurant)

1 Langogne - Zone de Loisirs - NI (6,63 ha)



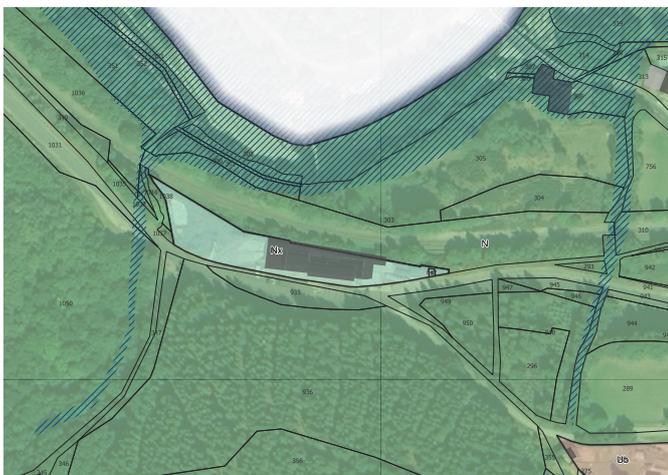
Ce secteur correspond à la plage aménagée de Langogne (coté petit Lac), des installations principalement légères y sont présentes.

2 Langogne - Stand de tir -NI (0,39 ha)



Ce secteur correspond à une de loisir (Stand de Tir de Langogne).

1 Luc - Fromagerie de Luc - Nx (0,32 ha)



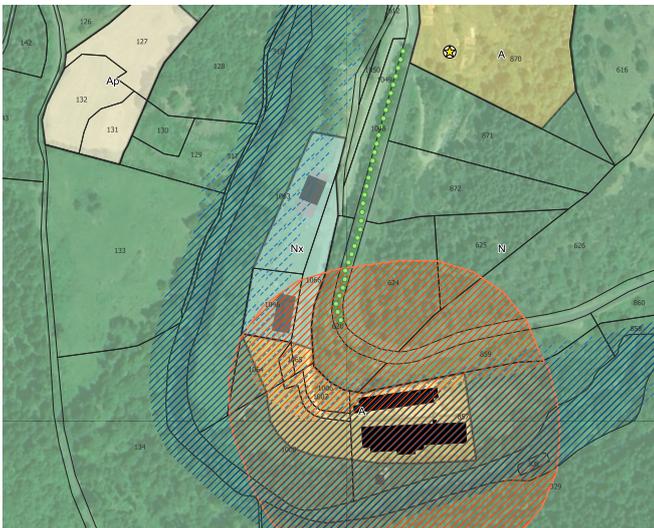
Ce secteur correspond à la Fromagerie de Luc existante depuis 1988 en bordure de la D906.

2 Saint-Bonnet-Laval - Menuiserie du Bouchet - Nx (0,2 ha)



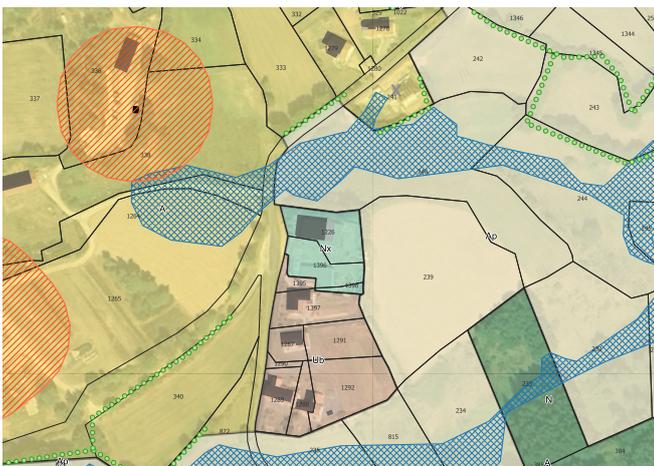
Ce secteur englobe les installations et constructions relatives à une menuiserie au Nord du hameau du Bouchet sur la commune de Saint-Bonnet-Laval.

3 Auroux - Ateliers de la RD - Nx (0,78 ha)



Ce secteur englobe les constructions relatives aux ateliers municipaux de la commune d'Auroux et à une activité de plomberie, en bordure du Chapeauroux et de la RD 988.

4 Saint-Flour-de-Mercoire - Ateliers - Nx (0,27 ha)



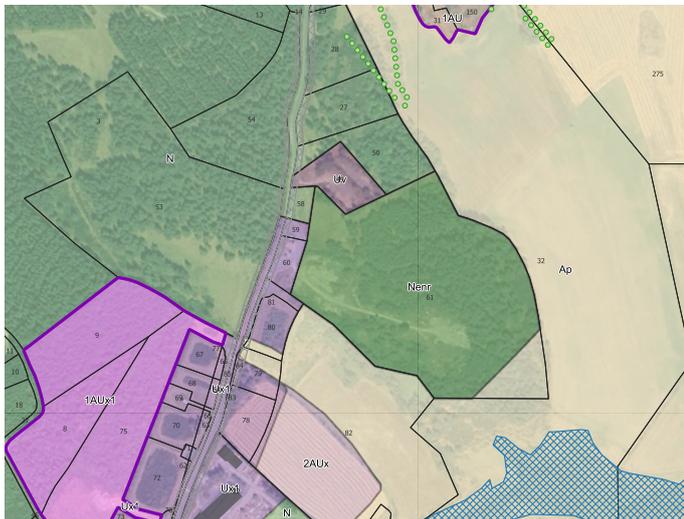
Ce secteur correspond à une activité économique au Sud du village de Saint-Flour-de-Mercoire.

1 Langogne - Hameau du Reynaldès - Nh (1,18 ha)



Ce secteur est un hameau agricole sur la commune de Langogne.

1 Langogne - Les Choisinets - Nenr (5,33 ha)



Ce secteur à vocation de devenir un secteur à production d'énergies renouvelables, il s'agit d'une ancienne décharge.

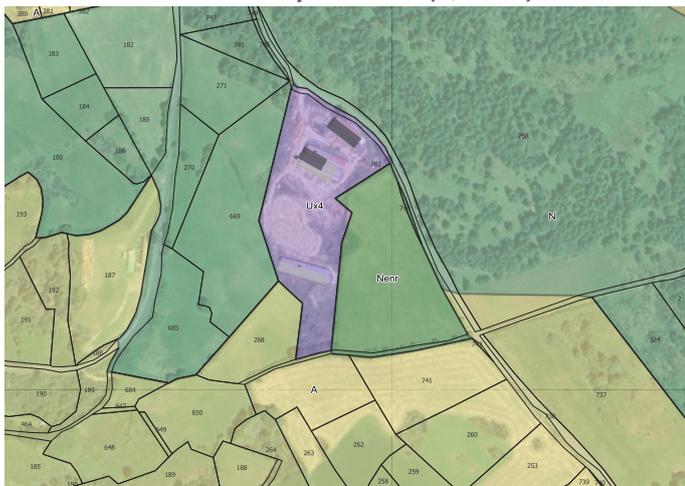
2 Langogne - Zone Industrielle - Nenr (6,52 ha)



Ce secteur correspond à une bande de terre inutilisée entre la zone industrielle et la déchetterie. En zone inondable ce secteur a aujourd'hui une vocation à accueillir des structures à production d'énergies renouvelables et compatibles avec le risque inondation.

3

Auroux- Parc Photovoltaïque - Nentr (1,22 ha)



Envoyé en préfecture le 05/06/2025

Reçu en préfecture le 05/06/2025

Publié le 10/06/2025

ID : 048-200006930-20250514-2025_33K-AU



Ce secteur est un parc photovoltaïque au sol existant.