PAYS DE CAYRES PRADELLES
COMMUNAUTE DE COMMUNES

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

1 / RAPPORT DE PRESENTATION

1.5 Justification des choix

Version approuvée par le Conseil Communautaire du 4 février 2021

Transmise en préfecture le 8 février 2021

planed Planification et Développement

ecovia Ingénieurs Conseil Environnement

Sommaire

1. Le cadre législatif et réglementaire 4

2. Justification des choix effectués pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) 6

2.1. Le point de départ de la construction du projet politique 6

2.2. Une réflexion prospective pour aider à choisir un projet de territoire 14

2.3. Les justifications des différentes orientations formalisées en un Projet de Développement et d'Aménagement Durables 18

3. Articulation avec les documents de rangs supérieurs 26

3.1. Compatibilité avec le SCoT du Pays du Velay 26

3.2. Compatibilité avec le SAGE Loire Amont 46

3.3. La cohérence avec la Loi Montagne 48

4. Justification des dispositions du règlement graphique 50

4.1. Construction du zonage 50

4.2. Surface des zones et secteurs du PLUi 50

4.3. Les zones agricoles 53

4.4. Les zones naturelles 55

4.5. Les zones urbaines 58

4.6. Les zones à urbaniser 62

5. Justification des autres dispositions écrites et graphiques participants à la mise en œuvre du PADD 66

5.1. Emplacements réservés 66

5.2. Secteur d'attente de projet d'aménagement global 69

5.3. Préservation du patrimoine 70

5.4. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle 71

5.5. Espaces boisés classés (EBC) 72

5.6. Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R151-34 2° du Code de l'urbanisme 73

6. Justification des règles du règlement écrit 74

7. Justification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 83

7.1. Justification des OAP à dominante résidentielle 85

7.2. Justification des OAP à dominante économique 93

7.3. Justification des autres OAP 94

8. Justifications au regard de l'environnement 96

8.1. Préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue) 96

8.2. Intégration des risques naturels 100

8.3. Intégration des énergies, des émissions de polluants aériens et de GES 101

8.4. Cohérence avec l'assainissement des eaux usées 102

8.5. Cohérence avec la ressource en eau 102

8.6. Concernant les eaux pluviales : 103

9. Justification de la consommation d'espace 104

9.1. Prospectives démographiques et besoins en logements 104

8.7. Capacités de densification (espaces non bâtis, « dents creuses ») et de mutation des espaces bâtis 105

8.8. Surface en extension déduite de la densification 106

9. Justification par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs 112

9.1. Les Plans Locaux d'Urbanisme de Costaros et Pradelles 113

9.2. Les cartes communales 115

Tables des illustrations 120

1. Le cadre législatif et réglementaire

1.1. Le cadre législatif

Le contenu du rapport de présentation est encadré par le Code de l'urbanisme en ses articles L. 151-4 et R. 152-2.

- L'article L. 151-4 mentionne les attendues thématiques du rapport et appuie sur la nécessité d'expliquer les choix retenus dans le projet, au regard des éléments de diagnostic.

"Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

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

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

- L'article R. 152-2 précise quant à lui les attendus spécifiques aux justifications du projet, mettant l'accent sur la cohérence entre les parties et la nécessité du règlement pour la mise en œuvre du PADD.

« Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5 ° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. Ces justifications sont regroupées dans le rapport. »

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme met l'accent sur les différents niveaux de cohérences entre les parties. Ainsi, la présente partie dite de « justification des choix » appelle les correspondances entre les différentes parties du PLU.

1.2. Articulation entre les pièces opposables

Plusieurs pièces composent un dossier de PLUi, dont trois présentent un caractère opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Il s'agit :

- Des dispositions réglementaires écrites ;
- Des dispositions réglementaires graphiques ;
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les volets réglementaires et les OAP s'appliquent simultanément et donnent à la fois une cohérence sur l'ensemble du secteur concerné. Les OAP s'inscrivent en complément de la partie réglementaire en formulant des principes opposables à l'échelle notamment de secteurs et en fonction du contexte de l'urbanisation.

La distinction entre la partie réglementaire et les OAP se fait aussi au regard de leur portée :

- La partie réglementaire (écrite et graphique) implique la conformité de l'utilisation des sols (article L152-1 du code de l'urbanisme)
- Les OAP impliquent la compatibilité de l'utilisation des sols (L152-1 du CU), apportant des prescriptions aux contours plus souples.

2. Justification des choix effectués pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

2.1. Le point de départ de la construction du projet politique

Outre son application dans le règlement et les OAP, le projet de territoire qui se traduit dans le PLUi se fonde sur un projet politique global qui dépasse parfois le cadre de l'urbanisme : promotion de l'agriculture, animation touristique, déploiement du numérique, etc. Ce choix est assumé par les élus.

➔ Les principaux constats issus du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement

Un territoire rural, caractérisé par une forte inertie des dynamiques territoriales

L'étude a pu montrer la faiblesse du renouvellement du territoire. Cette inertie se traduit sur de nombreux motifs.

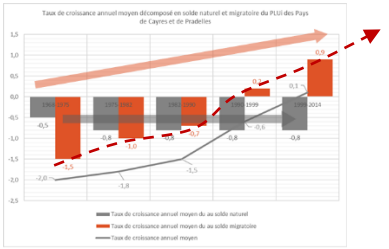
- Du point de vue démographique, le territoire connaît en effet un renouvellement particulièrement lent : la population a décru depuis le XIX° siècle du fait notamment de l'exode rural et de l'absence de renouvellement des formes économiques. Ce n'est qu'assez récemment que l'on a pu constater un regain d'attractivité du territoire, impacté par le phénomène de périurbanisation sur les communes situées à proximité du Puy.

- La faiblesse du renouvellement a engendré une structure des ménages caractérisée par un nombre réduit de personnes par ménage ainsi que par un vieillissement prononcé, plus particulièrement dans certains villages et hameaux, à distance des services et équipements de proximité.

- Les formes urbaines et l'armature territoriale actuelle sont pour l'essentiel les héritières d'une organisation territoriale qui a consacré certains bourgs plus importants. Le phénomène de périurbanisation a quelque peu affecté ce territoire de faible densité, aux abords de la Ville Préfecture Le Puy, ainsi qu'à proximité du principal axe routier, la RN88. Malgré cela, l'affaiblissement démographique du territoire s'est opéré au détriment de toutes les communes.

- Le renouvellement du parc bâti est faible, illustré par un rythme de constructions relativement modéré. La localisation des constructions entraîne un mode d'urbanisation éparse ou peu dense, souvent évoqué comme une marque de la ruralité.

- Le parc bâti est révélateur du cycle de vie long du territoire : l'âge médian des logements est estimé à 1892. De ce fait, ce patrimoine ordinaire, peu adapté à la demande actuelle, souffre de la concurrence des nouvelles constructions. Le nombre important de logements vacants atteste de ce phénomène.

Principaux constats	Enjeux
DEMOGRAPHIE ET VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION	
Relative stabilité de la population depuis 1999 après 2 décennies de baisse, grâce à un solde migratoire de +0,9% qui devrait se renforcer grâce aux conséquences du renforcement de l'accessibilité vers l'est et le nord de l'agglomération du Puy (nouveau contournement)	 Renforcement de la dynamique démographique (enjeu d'attractivité)
Les moins de 20 ans sont bien représentés au nord, beaucoup moins bien au sud	Maintien de l'équilibre générationnel
Les 20-44 ans sont moins nombreux en 2014 qu'en 1999	
*Population vieillissante avec 42% de retraités	
Population active mieux représentée au nord	Valorisation de l'attractivité des communes proches du Puy
Principaux constats	**Enjeux**

PARC DE LOGEMENTS	
Une tendance au desserrement qui s'accélère	Des besoins qui se confirment, au-delà de la croissance démographique
Une offre de logements sociaux concentrée sur quelques communes	Un équilibre à trouver en prenant en compte offre publique et offre privée
Un taux de vacance de 11,4% de l'ensemble du Parc en 2015	Remobilisation sur quelques communes très touchées par le phénomène de vacance
Une majorité de nouvelles résidences principales dans les communes du nord, à proximité de l'agglomération du Puy	Une dynamique à conforter, qui va profiter du contournement Est du Puy Une demande à accompagner, une attractivité résidentielle à valoriser avec l'accueil de jeunes ménages d'actifs
¾ du parc immobilier d'avant les années 1990	Qualité à renforcer pour le parc bâti existant

Un territoire aux caractéristiques remarquables dont la qualité des paysages…

La Communauté de Communes des Pays de Cayres et de Pradelles est un territoire rural de moyenne montagne de 369 km^2. Il se caractérise par son plateau, le Devès, bordé par la Loire et l'Allier. Il rassemble 20 communes, dont quatre communes structurantes (Cayres, Costaros, Landos, et Pradelles) représentant 55% de sa population, et seize communes rurales.

Chacune de ces communes est dotée de caractéristiques historiques et géographiques spécifiques : par exemple, quatre types de bourgs sont inventoriés : bourgs d'eau, bourgs de plateau, bourgs de coteaux, et bourgs perchés (cf. figure 1).

Le plateau du Devès, ainsi que la vallée et les gorges de l'Allier sont les deux entités paysagères composant le territoire. On trouve également quatre ensembles de paysages composés de motifs typiques, tels que les gardes, les maars, les murets de pierre ou les falaises. La richesse paysagère et patrimoniale de la Communauté de Communes se caractérise par ailleurs par de nombreux espaces naturels définis ainsi :

- 20 zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 et 5 ZNIEFF de type 2 couvrant l'intégralité du territoire ;
- 11 espaces naturels sensibles (ENS) représentant 12% du territoire ;
- 5 sites Natura 2000 correspondant à 18% du territoire ;
- Des zones humides …

Le territoire est reconnu au niveau régional par l'identification d'une trame verte et bleue identifiée par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) Auvergne, qui recense notamment 9 réservoirs de biodiversité et 11 corridors écologique ainsi qu'un plan d'eau à préserver (cf. figure 2).

La qualité du cadre de vie se traduit également par le calme du territoire ; quatorze communes sont, en effet, épargnées par les nuisances liées au bruit.

La dynamique territoriale pose plusieurs constats et enjeux.

Principaux constats	Enjeux
DYNAMIQUE TERRITORIALE	
Un territoire rural	Un enjeu de dynamique démographique associé à un enjeu d'attractivité
57,2 ha consommés entre 2007 et 2016	Un enjeu d'équilibre générationnel
PAYSAGES ET PATRIMOINES	
Un territoire marqué par une mosaïque de paysages agricoles	Maintien de la diversité = richesse
Risque de fermeture des paysages et d'homogénéisation sur le plateau	Conservation des éléments emblématiques (Gardes, murets, …)

Principaux constats	Enjeux
MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE	
Diversité de milieux : massifs forestiers de montagne, de plaine, coteaux secs, gorges rocheuses, cours d'eau zones alluviales, tourbières, etc.	Maintien de la richesse et de la diversité de milieux
Tendance à la simplification des usages / évolution des filières agricoles, forestières	Protection des milieux
EAU	
Très bon voire bon état écologique des cours d'eau	Respect de la qualité des captages et maîtrise des pollutions diffuses
Bon état chimique et quantitatif des 4 masses d'eaux souterraines présentes	Menaces de pollution des sols et eaux (assainissement, agriculture, voire déneigement)
ENERGIES, GAZ A EFFETS DE SERRE et QUALITE DE L'AIR	
Déplacements dominés par le mode routier	Renforcement des alternatives modes doux, covoiturage, …
Peu d'alternatives à la voiture individuelle	
Disponibilité ressource Bois	Mobilisation et transformation locale
Bonne qualité de l'air	Une dynamique à conforter, une demande à accompagner
NUISANCE SONORES ET POLLUTIONS, DECHETS	
Nuisances liées à la circulation sur la RN88	Maintien de la richesse et de la diversité de milieux
Valorisation déchets : 37% en 2016, contre 10% en 2009	Confortement valorisation
RISQUES	
4 risques au minimum dans chacune des communes	Enjeu général : Pas d'augmentation du nombre d'habitants soumis aux risques
Risque inondations dans les gorges de l'Allier et de la Loire	Limitation de l'imperméabilisation des sols
Aléas mouvements de terrains	Prise en compte pour la définition des zones d'urbanisation future
Risque feux de forêts	Maintien des milieux ouverts pour gestion des interfaces avec l'agropastoralisme par exemple

La proximité des services et la revitalisation des centres-bourgs des communes, notamment ceux des communes structurantes

Les centres-bourgs des quatre communes structurantes remplissent un rôle indispensable de pôles fonctionnels de proximité pour les ménages et les acteurs économiques (services à la personne, enseignement, commerces, équipements). On pense en particulier aux personnes âgées généralement moins mobiles et qui peuvent se trouver isolées si elles n'ont pas accès aux services à proximité de leur domicile.

L'enjeu de la revitalisation de ces bourgs-centres et des bourgs des 16 communes rurales et du maintien de leur diversité fonctionnelle est alors primordial.

Des conditions de développement économique et de création d'emplois locaux à renforcer : l'enjeu du maintien des emplois productifs

Le nombre d'emplois locaux est stable alors que le nombre d'actifs a augmenté (+13,3 % depuis 1999) ce qui rend le territoire de plus en plus dépendant de l'extérieur (de 15 à 25 % depuis 1999). Aujourd'hui, environ 42 % des actifs du territoire travaillent à l'extérieur, notamment dans l'agglomération du Puy-en-Velay, à Brives-Charensac, Bains et, dans une moindre mesure, à Langogne ou à Coucouron, au sud du territoire.

Cette tendance pourrait bien augmenter avec le contournement Est du Puy qui va « rapprocher » les zones d'emplois du nord-est de l'agglomération ponote.

Le diagnostic a pointé l'orientation des activités du territoire vers des formes économiques et sociales dites « présentielles », consacrées à la réponse aux besoins des personnes habitant ou traversant le territoire.

Pour autant, malgré cette orientation majoritairement résidentielle, le territoire ne possède plus de disponibilités d'accueil en zones d'activité et l'un des enjeux

est d'aménager un potentiel mesuré qui permette le maintien, l'accueil et le développement d'activités notamment productives pour maintenir la diversité des emplois et ainsi répondre à la diversité des besoins de la population.

L'agriculture, si elle représente de moins en moins d'emplois et d'exploitations (tendance nationale), elle reste un levier essentiel à la dynamique économique du territoire. Le maintien des exploitations agricoles et leur développement, respectueux des paysages et de l'environnement est un enjeu fort de la mise en œuvre du PLUi.

De plus, l'exploitation de la forêt est une piste de développement pour le territoire à renforcer en mobilisant les acteurs et en permettant à la fois l'exploitation des bois, en préservant les milieux naturels d'intérêt écologique, et l'installation d'outils de production sur le territoire.

Un territoire au potentiel touristique important

Le Pays de Cayres et de Pradelles bénéficie d'un patrimoine naturel et historique remarquable. L'eau est un élément particulièrement attractif pour le territoire grâce aux gorges de l'Allier et de la Loire qui sont des avantages considérables et constituent une opportunité très rare sur le territoire national ; on le voit notamment avec le développement des sports d'eaux vives et de la pêche pour la Loire notamment.

Le tourisme possède ainsi un potentiel de développement particulièrement fort sur le territoire, comme en témoigne sa fréquentation en augmentation. Cela se traduit également par la variation du nombre de résidents sur le territoire au cours de l'année, avec un pic les mois d'été. Le nombre de résidences secondaires est en cela relativement conséquent (de 13,7 % en 1968 à 39,6 % en 2014). Plus de la moitié d'entre elles sont situées à l'ouest (gorges de l'Allier) et au sud-est (à la limite des montagnes d'Ardèche) du territoire.

Un territoire qui exploite relativement bien ses ressources énergétiques

La production d'énergies renouvelables représente l'équivalent du quart des consommations du territoire. Un mix varié de bois-énergie, d'éolien, de solaire, d'hydroélectricité et de géothermie est exploité, notamment grâce à 2 réseaux de chaleur de 1 009 kW à Cayres et à Pradelles, une microcentrale hydroélectrique de 400 kW, une unité de méthanisation de 150 kW qui fonctionne depuis 2017 à Saint-Jean-Lachalm, un parc de 9 éoliennes pour 18 MW et un parc photovoltaïque à Saint-Paul-de-Tartas de 34 MW.

Un besoin d'alternative au mode dominant du transport

En territoire rural, la solution du transport collectif traditionnel est moins efficace et plus coûteuse que pour les villes et grandes agglomérations. Cela amène à réfléchir à des alternatives adaptées, à des modes complémentaires à la voiture individuelle envisageables. Par exemple, le covoiturage pourrait être davantage promu, notamment en optimisant les stationnements existants. Pour cela, la condition *sine qua non* est que le maillage secondaire routier départemental et communal reste bien entretenu.

Un transport à la demande est organisé par l'intercommunalité les jours de marché ; cela pourrait être complété en développant les modes de déplacement doux à développer dans les programmes d'aménagement de bourg.

➔ L'analyse de la consommation d'espace sur le territoire

Hypothèses et principes ayant guidé la réalisation de l'analyse de la consommation d'espace.

L'un des prérequis de l'élaboration d'un document d'urbanisme qui a pour objet le droit des sols est de connaître le rythme de la consommation foncière. Cette analyse rétrospective doit notamment permettre avec les autres données du territoire d'arrêter des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace.

Les difficultés à cet exercice sont multiples.

- Il n'existe pas de base de données nationale ni de méthodologie partagée.

- Le territoire d'étude est vaste (20 communes) et les établissements humains sont relativement dispersés.

Les données utilisées pour la mesure de la consommation d'espace et la production foncière sont les fichiers fonciers communément appelés « MAJIC », millésime 2017. Ces fichiers sont produits par la Direction Générale des Finances

Publiques (DGFiP). Dans le cadre du PLUi, ces données ont été fournies par le CRAIG.

Le calcul de la surface consommée se base sur la surface totale des parcelles urbanisées, mais ne prend pas en compte les superficies non cadastrées (voiries publiques, certains bâtiments publics…). La détermination de l'occupation principale de la parcelle est issue de la méthode développée par le CEREMA[1].

L'avantage de cette méthode est qu'elle sera reproductible dans le temps notamment pour le suivi des effets du PLUi une fois mis en œuvre. La distribution des fichiers fonciers est prévue annuellement via les services de l'Etat (DREAL ou DDT).

Cette méthode de mesure de la consommation d'espace constitue la base de déclinaison des objectifs de consommation d'espace qui seront développés dans le PADD.

Avant l'analyse de la consommation foncière, un filtre a été appliqué pour tenir compte du caractère particulier des parcelles de plus de 20 000 m² et de moins de 50 m² contenant au moins un local. **Au nombre de 180, elles représentent 304,8 ha, soit 40% de la consommation foncière totale.**

La majorité de ces parcelles urbanisées sont à destination d'activités (95%) le plus souvent agricoles voire artisanales.

4% des parcelles, comportant une maison, n'ont pas été divisées (cas d'une maison liée à une exploitation agricole). Alors que seule une faible proportion de ces parcelles est finalement artificialisée, l'approche « consommation foncière » considèrerait comme urbanisée toute sa surface, alors même que sa plus grande partie est encore exploitée ou à l'état naturel.

Pour écarter l'impact de ce phénomène, 2 filtres de taille de parcelles ont été appliqués comme suit :

- Non prise en compte de toutes les parcelles urbanisées des parcelles de plus de 20 000 m² soit 304,2 ha ;
- Non prise en compte de toutes les parcelles urbanisées de moins de 50m² soit 5 548 m². Pour ces parcelles, la consommation d'espaces est quasiment nulle.

Les résultats présentés par la suite tiennent compte de ces filtres.

NB : ce filtre devra être impérativement utilisé lors de la mesure des futures consommations, notamment à l'occasion de l'évaluation des résultats de la mise en œuvre du PLUi.

Consommation d'espace générale depuis 10 ans

L'exploitation des chiffres obtenus permet d'afficher **une consommation de 57,2 hectares entre 2007 et 2016 pour l'urbanisation, soit un rythme de 5,7 ha/an**. 63% de cette consommation correspond à la construction de maisons suivie par 25% urbanisée à vocation d'activités.

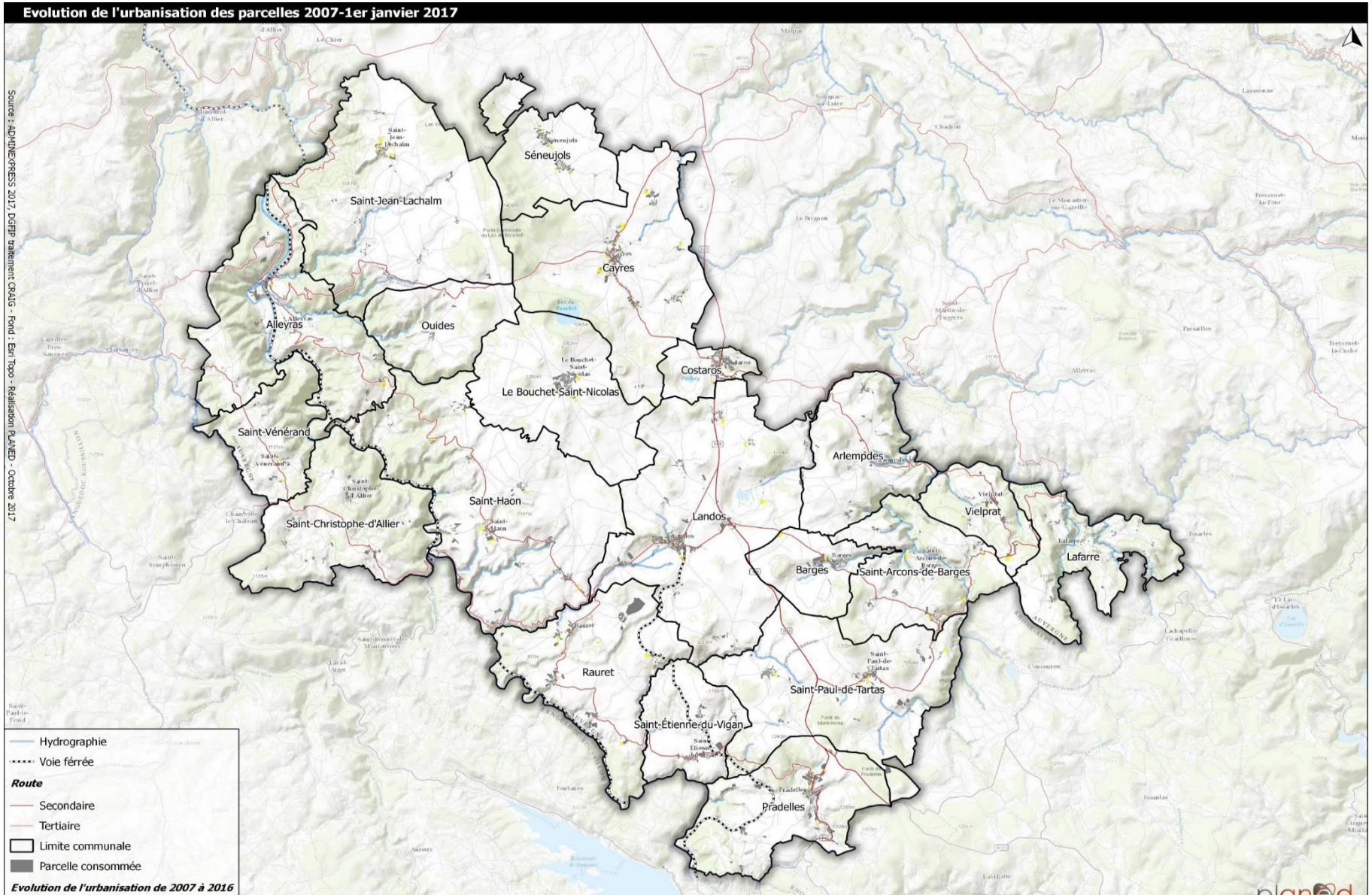
Elle est en augmentation de +0,8 ha par an par rapport à la période 1997-2006.

1957 - 1966	1967 - 1976	1977 - 1986	1987 - 1996	1997 - 2006	2007 - 2016
15,36	35,52	55,04	38,07	49,63	57,23

Consommation pour le logement sur 2007-2016

En ne retenant que la part de la consommation due au logement (maisons et appartements en excluant les dépendances et les occupations mixtes), on observe que **37,4 hectares ont été consommés entre 2007 et 2016, soit un rythme moyen de 3,7 ha par an.**

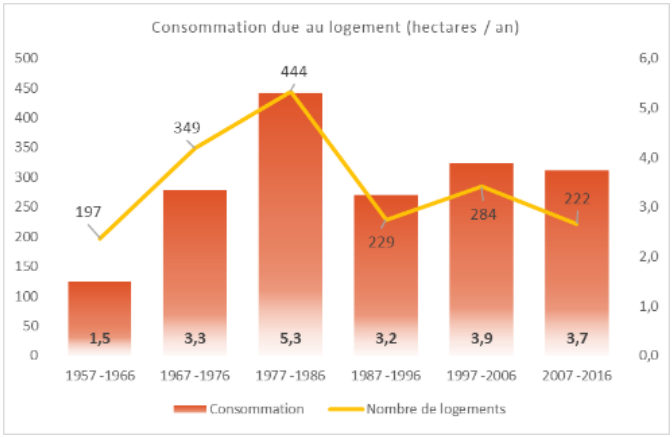
1 Mesure de la consommation d'espaces à partir des fichiers fonciers, foncier mobilisé pour l'habitat et les activités économiques, Fiches 2.2, CEREMA. Voir annexes.


Evolution de l'urbanisation des parcelles 2007-1er janvier 2017
Source : ADMINEXPRESS 2017, DGFIP traitement CRAIG - Fond : Esri Topo - Réalisation PLANED - Octobre 2017
Séneujols
Saint-Jean-Lachalm
Cayres
Alleyras
Ouides
Costaros
Le Bouchet-Saint-Nicolas
Saint-Vénérand
Arlempdes
Saint-Haon
Saint-Christophe-d'Allier
Landos
Vielprat
Lafarre
Barges
Saint-Arcons-de-Barges
Rauret
Saint-Paul-de-Tartas
Saint-Étienne-du-Vigan
Pradelles
Hydrographie
Voie férrée
Route
Secondaire
Tertiaire
Limite communale
Parcelle consommée
Evolution de l'urbanisation de 2007 à 2016

1957 - 1966	1967 - 1976	1977 - 1986	1987 - 1996	1997 - 2006	2007 - 2016
14,94	33,34	53,00	32,48	38,86	37,40

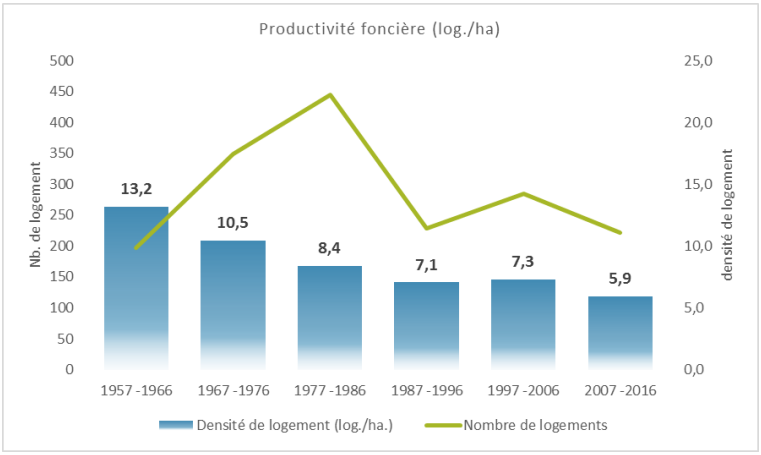
Cette consommation a baissé de 1 500 m² par an par rapport à 1997-2006, en lien avec la diminution de logement construit. En effet, 222 logements ont été construits entre 2007 et 2016 contre 284 entre 1997 et 2006[2].

La consommation due au logement des dix dernières années mesurables est tout de même relativement similaire à celle de la période 1997-2006 et 1986-1995.



Source : fichiers fonciers DGFiP MAJIC

Sur 2007-2016, la productivité foncière résidentielle, autrement dit densité moyenne nette[3] produite est de **5,9 logements par hectare, soit -1,4 log./ha. par rapport à 1997-2006** et -2,8 log./ha par rapport à la moyenne depuis 1956 (8,7 log./ha). Depuis 1976, la productivité foncière moyenne est en dessous de 10 logements par hectare. Mécaniquement, la surface moyenne nette par logement **(1 418 m²)** a augmenté par rapport à la période 1997-2006 (1 194 m²) alors qu'elle n'était que de 580 m² sur la période 1967-1976. L'enjeu de la modération de la consommation de l'espace est ainsi souligné.



Consommation pour les activités sur 2007-2016

La consommation d'espace à destination d'activité s'est élevée à **14,3 hectares entre 2007 et 2016 pour 37 locaux, soit un rythme moyen d'environ 1,4 ha par an.**[4]

2 Ces chiffres de production de logements ne doivent pas être comparés avec ceux issus du recensement INSEE ainsi que ceux issus de Sit@del2, les modes de calcul étant différents.
3 Rapport entre le nombre de logements et la surface cadastrale consommée, les espaces publics sont exclus, appelé aussi « productivité foncière nette ».

4 Les dix dernières années ne peuvent être comparées avec les périodes antérieures, car la saisie des dates de construction des locaux à destination d'activités n'a été rendue obligatoire qu'à partir de 2003.

➔ La méthode employée pour construire un projet partagé répondant à ces enjeux

Le diagnostic a permis de préciser la condition rurale du territoire, de partager les grands constats et enjeux avec les acteurs du territoire.

Ainsi, parler de l'aménagement du territoire des Pays de Cayres et Pradelles revient à discuter de problématiques d'aménagement plus « rurales » :

- Comment renforcer l'attractivité d'un territoire ?
- Comment agir dans une logique de diffusion territoriale des hommes et des établissements ?
- Quelle valorisation la faible densité humaine du territoire permet-elle ? Comment valoriser cet espace tout en préservant ses attributs patrimoniaux (bâtis ou naturels) exceptionnels ?

La méthode employée pour construire un projet partagé répondant à ces enjeux s'est déroulée de façon classique, le point clé étant l'importante mobilisation des élus en ateliers, commissions, …

Un diagnostic et des enjeux partagés, élaborés en plusieurs temps

Dans un premier temps, c'est le partage des connaissances, des constats, qui a mobilisé les acteurs du territoire.

Un travail de prospective

Face aux incertitudes liées à l'évolution du territoire, une phase de réflexion prospective a permis la transition entre les constats et le projet. Dans un premier temps, les élus se sont penchés sur les hypothèses de développement de leur territoire, sur l'évolution envisageable et souhaitable de la population de leur territoire. Cette analyse était menée conjointement de celle de la structure du parc de logements et de sa capacité à se renouveler pour accueillir de nouveaux habitants.

Une enquête auprès des habitants de la Communauté de Communes a permis de les interroger sur leurs usages du territoire, leurs satisfactions et leurs priorités.

Quels services en 2040 ?

Quel habitat en 2040 ?

Quelles sont les filières économiques de demain ?

Les réponses, de même que les différents éléments de projets accumulés au gré des ateliers et séances de travail au cours de la phase diagnostic, ont alimenté la structuration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Un travail particulier a été organisé sur la revitalisation des bourgs : « Revitalisons nos centres-bourgs » avec notamment l'animation d'une journée d'étude sur le thème de la revitalisation des centres-bourgs qui a permis le partage d'initiatives de territoires voisins (2 territoires de Lozère ont été retenus pour leur caractère exemplaire et de proximité) dans une optique de revitalisation d'espaces urbanisés délaissés. Cette journée d'étude avait pour intérêt d'ébaucher la mise en œuvre du PLUI et la réalisation d'actions complémentaires à ce Plan.

Une démarche spécifique a ensuite été démarrée sur ce thème, simultanément à l'élaboration du PLUI, pour l'ensemble du territoire et de manière approfondie sur les communes de Pradelles et Costaros.

La réflexion sur le projet du territoire a permis d'interroger les différentes intentions et leur cohérence dans une vision plus globale de ce que serait le territoire en 2040, le tout dans le cadre nouveau du SCoT du Pays du Velay (approuvé en 2018).

Le Projet a ensuite fait l'objet de discussions entre techniciens, territoires voisins et élus du SCoT, partenaires du territoire, personnes publiques associées ou non, afin d'évaluer leur pertinence et leur faisabilité. Les élus ont pu alors structurer un projet de territoire, déclinant leurs réponses aux enjeux identifiés.

La traduction prescriptive du Projet d'Aménagement et de Développement Durables sous la forme d'un Règlement graphique, d'un Règlement écrit et d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'est effectuée selon un principe similaire.

L'ensemble des documents a fait l'objet de rencontres avec les représentants de chacune des communes mais aussi des partenaires et des personnes publiques associées, ainsi qu'avec la population.

2.2. Une réflexion prospective pour aider à choisir un projet de territoire

➔ L'armature urbaine du territoire pour un territoire structuré et organisé

Le projet de PLUI s'appuie sur la distinction des quatre communes structurantes (Cayres, Costaros, Landos et Pradelles) et des 16 communes rurales. De façon transversale, il qualifie deux des communes structurantes (Cayres et Costaros) et 3 des communes rurales (Le Bouchet-Saint-Nicolas, Saint Jean-Lachalm et Séneujols) en raison de la proximité et de l'influence de l'agglomération du Puy, renforcée par le contournement du Puy qui rapproche encore plus le territoire (ouverture en juillet 2018) :

Armature urbaine au titre du SCoT	Communes sous l'influence du Puy	Communes hors de l'influence du Puy
Niveau 1 Communes structurantes	**Niveau 1A Cayres, Costaros**	**Niveau 1B Landos, Pradelles**
Niveau 2 Communes rurales	**Niveau 2A Le Bouchet-Saint-Nicolas, Saint Jean-Lachalm, Séneujols**	**Niveau 1B Alleyras, Arlempdes, Barges, Lafarre, Ouides, Rauret, Saint-Arcons-de-Barges, Saint-Christophe-d'Allier, Saint-Étienne-du-Vigan, Saint-Haon, Saint-Paul-de-Tartas, Saint-Vénérand, Vielprat**

C'est la nature rurale qui introduit cette déclinaison adaptée de l'armature du SCoT (Cf Articulation avec les documents cadres).

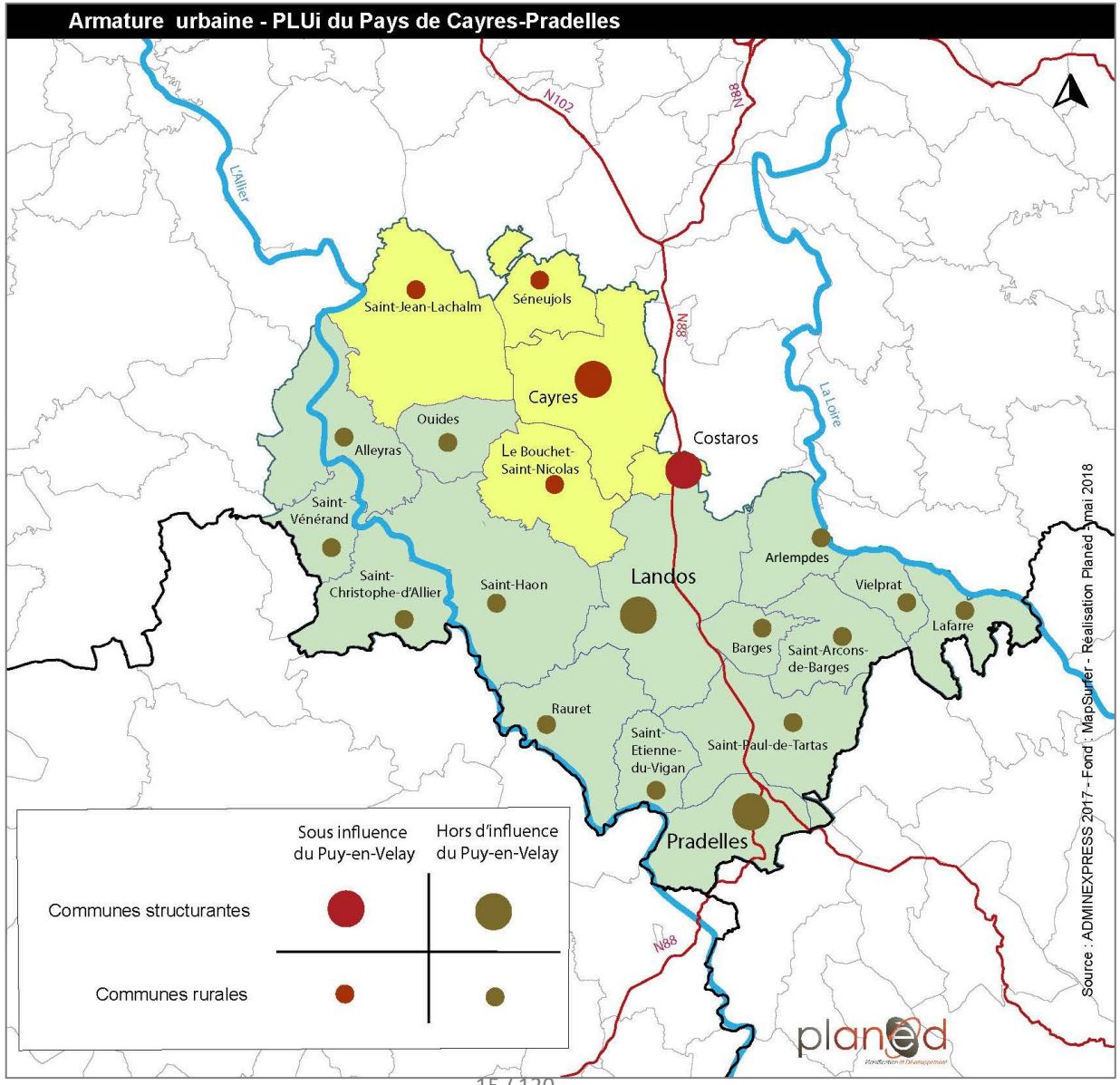
La multipolarisation répond ainsi au besoin de maillage du territoire par les services et commerces principaux ; le territoire peut ainsi compter sur l'atout constitué par ses bourgs en mesure de répondre aux besoins essentiels de la population de l'ensemble de la Communauté de Communes - services de proximité, commerces, emplois endogènes…

Le maintien de la vitalité de ces pôles (niveau 1A et 1B, avec 2A) revêt un caractère de nécessité, notamment vis-à-vis du phénomène de vacance des centres-bourgs au profit de leur périphérie ou d'autres communes plus éloignées. Le Projet aura pour objectif de ralentir voire inverser cette tendance, qui, sans cela, pourrait à terme remettre en cause le maillage de proximité du territoire et entraînerait son incapacité à porter une offre de services de proximité au profit de l'ensemble du territoire.

Le niveau 2A rassemble les communes qui, de par leur position à proximité de l'agglomération du Puy, doivent répondre aux enjeux de renforcement d'attractivité et d'accueil de nouvelles populations.

Ainsi, en termes de répartition des objectifs de logements, le projet mettra l'accent sur les communes structurantes (1A et 1B) ET sur les communes rurales sous influence du Puy (2A).

L'enjeu de renforcement de ces pôles et de ces 3 communes « attractives » est donc primordial pour le bon fonctionnement du territoire (maintien des services, des commerces et des équipements qui irriguent l'ensemble du territoire intercommunal) et s'appuiera sur le renforcement de leur attractivité résidentielle et notamment celle de leur centre-bourg, et la limitation de l'étalement et de la dispersion de l'habitat « satellisé » autour de ces bourgs.


Armature urbaine - PLUi du Pays de Cayres-Pradelles
N102
N88
L'Allier
La Loire
Saint-Jean-Lachalm
Séneujols
Cayres
Ouides
Alleyras
Le Bouchet-Saint-Nicolas
Costaros
Saint-Vénérand
Saint-Christophe-d'Allier
Saint-Haon
Landos
Arlempdes
Vielprat
Lafarre
Barges
Saint-Arcons-de-Barges
Rauret
Saint-Etienne-du-Vigan
Saint-Paul-de-Tartas
Pradelles
Sous influence du Puy-en-Velay
Hors d'influence du Puy-en-Velay
Communes structurantes
Communes rurales
Source : ADMINEXPRESS 2017 - Fond : MapSurfer - Réalisation Planèd Mai 2018
planèd

➔ Les perspectives d'évolution du territoire et le développement démographique envisagé

Les fondements du projet : le caractère exceptionnel de son armature naturelle …

Le Pays de Cayres et de Pradelles est un territoire fortement structuré d'un point de vue géographique, avec son plateau, le Devès, bordé de part et d'autre par la Loire et l'Allier. Cette seule caractéristique le dotant à la fois de deux cours d'eau majeurs, qui plus est sur des sections particulièrement attractives marquées par leur caractère sauvage, lui fournit un atout considérable du point de vue du cadre de vie et du tourisme.

Cette armature naturelle est dotée de quatre ensembles paysagers aux caractéristiques propres parfaitement articulés les uns par rapport aux autres et composés de motifs typiques : gardes, maars, murets de pierre sèche ou falaises.

Ce territoire agro-naturel peu dense et multipolarisé autour des quatre communes principales de Cayres, Costaros, Landos et Pradelles se caractérise par des typologies villageoises spécifiques selon les secteurs : bourgs de coteaux, bourgs d'eau, bourgs perchés, bourgs de plateau, lui conférant une certaine diversité. Le Pays de Cayres et de Pradelles est par ailleurs doté d'un patrimoine classé et vernaculaire riche qui s'insère dans cet environnement agro naturel particulièrement riche, identifié et protégé par de nombreux périmètres de reconnaissance ou de protection (Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF …).

Ce capital géomorphologique, paysager et environnemental est un des fondements essentiels du projet de territoire traduit dans le projet de PLUi : il conditionne la qualité du cadre de vie, traduit l'identité agricole et rurale du territoire ; il est vecteur de l'attractivité résidentielle et catalyse l'ensemble de ses attraits touristiques.

L'un des atouts majeurs du territoire est d'être à la fois de caractère montagneux, avec ce que cela suppose de variétés et de contrastes entre les espaces de gorges, de coteaux, de plateaux, tout en étant lié aisément aux territoires voisins et notamment au Puy-en-Velay, principal pôle extérieur avec lequel le Pays de Cayres et de Pradelles établit des échanges. Il ne s'agit donc pas d'un territoire enclavé, mais d'un territoire vivant en pleine synergie avec ses voisins.

Pour l'ensemble de ces éléments, l'ambition de préserver et conforter ces atouts géographiques, naturels, paysagers et patrimoniaux s'impose comme absolument indispensable dans un objectif de valorisation pérenne, tant sur les aspects sociaux (qualité de vie) qu'économiques (confortement de l'agriculture et des activités rurales en général, développement du tourisme).

… Un axe structurant et irriguant : la RN88 qui renforce encore sa proximité aux espaces urbanisés …

L'accessibilité du territoire est renforcée par la présence de la RN88 qui relie ses parties nord et sud en interne et le lie aisément aux territoires voisins, notamment Le Puy-en-Velay. La structuration autour de cet axe doit permettre d'irriguer l'ensemble du territoire, en veillant toutefois à éviter l'urbanisme diffus qu'il pourrait favoriser.

Le contournement routier Est du Puy-en-Velay, ouvert en juillet 2018, renforcera encore cette accessibilité : il s'agira donc de bien la maîtriser (travail qualitatif sur les entrées de territoire, maintien des formes urbaines compactes, préservation des espaces naturels et agricoles) et qu'elle soit profitable aux parties les plus rurales, notamment par un bon travail sur les dynamiques internes.

La nécessaire réaffirmation du caractère indispensable de la vitalité des bourgs de l'armature urbaine

Le fonctionnement du territoire de Cayres-Pradelles est organisé autour et à partir des 4 pôles de Cayres, Costaros, Landos et Pradelles et autour des bourgs ou villages principaux des autres communes.

Le développement du territoire, son attractivité et son habitabilité nécessitent une réaffirmation de leur caractère stratégique pour corriger la tendance au délaissement des centres-bourgs au profit des zones en périphérie sur lesquelles les surfaces des terrains sont plus grandes et moins chères du fait de la faible pression foncière.

L'enjeu de revitalisation des bourgs en priorité sur les quatre communes structurantes et ensuite sur les autres communes est donc bien identifié afin de pérenniser leur rôle central de desserte de proximité des ménages et des acteurs économiques.

L'ambition d'équilibre générationnel de la population : les perspectives d'accueil de la population

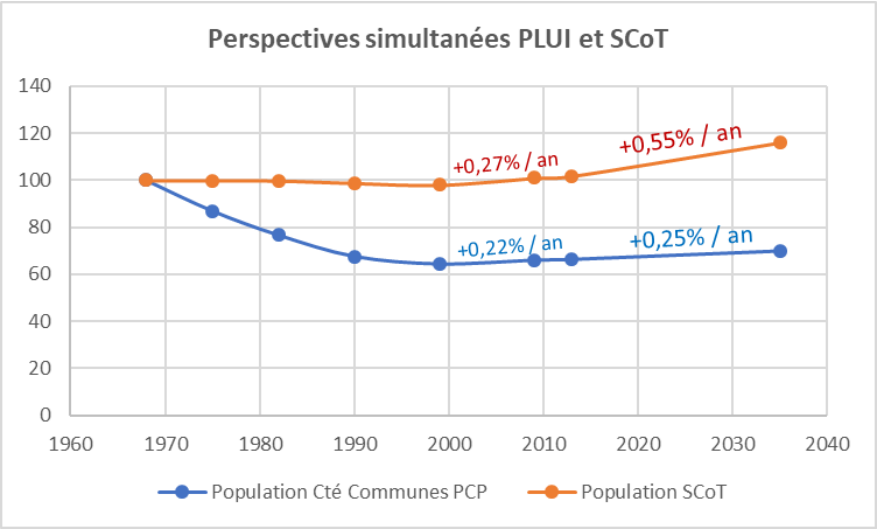
- **Le cadre du SCoT du Pays du Velay**

Le projet du PLUi s'inscrit dans le cadre amont du SCoT du Pays du Velay avec lequel il est cohérent.

Le projet politique de la Communauté de Communes retient alors une perspective de population à l'horizon 2035 qui s'inscrit dans les évolutions projetées par le SCoT du Pays du Velay, tenant compte des tendances comparées entre les 2 niveaux territoriaux, similaires entre 1999-2009 (0,22%/an pour la Communauté de Communes pour 0,29%/an pour le Pays), puis décrochées pour la Communauté de Communes entre 2009 et 2014.

Ainsi, la perspective de population pour la Communauté de Communes du Pays de Cayres et de Pradelles s'établit à environ 5 680 habitants à l'horizon 2035, soit +0,3%/an (simultanément au +0,55%/an du SCoT approuvé du Pays du Velay).

Une simulation du nombre de personnes par ménage, selon une logique tendancielle pondérée, soit une diminution qui s'amortit petit à petit, permet d'imaginer un nombre de personnes par ménage qui passerait de 2,12 en 2014 à environ 1,9 en 2035.



Le nombre de ménages associés à la dynamique démographique mise en perspective serait ainsi de 516 nouveaux ménages entre 2014 et 2035 soit 372 nouveaux ménages sur les 15 années de la durée du PLUi.

À cette perspective démographique, le projet du PLUi doit apporter des réponses aux besoins des habitants et des acteurs du territoire, avec notamment une palette de logements accessibles à toutes les catégories de population et en particulier le renforcement pour 2 catégories :

- Les jeunes, actifs ou en passe de l'être, dont l'implantation est nécessaire pour l'équilibre social et générationnel de la population,
- Les séniors, de plus en plus nombreux du fait du vieillissement de la population, pour lesquels il faut créer les conditions du maintien à domicile.

2.3. Les justifications des différentes orientations formalisées en un Projet de Développement et d'Aménagement Durables

➔ Objectif 1 - Renforcer l'attractivité résidentielle et doter le territoire d'une offre multiple répondant aux besoins de la population

L'objectif 1 a été décliné en 2 orientations stratégiques :

- Conforter l'organisation du territoire,
- Développer l'attractivité résidentielle par la diversification et le développement de l'offre de logements,
- Revitaliser les bourgs à partir du renforcement de la dynamique de l'offre de logements.

Conforter l'organisation du territoire et valoriser la nouvelle accessibilité

La nature rurale du territoire se traduit par une multitude d'enveloppes urbaines souvent héritées de sa tradition agricole.

Pour autant, la dispersion de l'habitat pose des questions difficiles à résoudre en matière de desserte par les réseaux, en matière de consommation foncière et en matière de services (ramassage scolaire, collecte des OM, voire d'isolement notamment pour des ménages ou des personnes âgées seules).

Pour cela, le projet décline une armature urbaine à 4 niveaux, en compatibilité avec les définitions du SCoT approuvé :

- Les bourgs : Caractérisé par une urbanisation continue et agglomérée, le bourg correspond à la centralité principale et à l'espace de vie majeur ou historique de la commune.
- Les villages principaux, retenus en prenant en compte tout ou partie des critères suivants : le nombre de logements que comporte le village, la présence d'un ou de commerce(s), service(s) et/ou équipement(s), la proximité et les liaisons au centre-bourg, la capacité des réseaux, secs et humides, la présence d'une activité agricole, le caractère stratégique du développement pour la commune (dans certaines communes, le bourg est contraint totalement et l'implantation des logements doit obligatoirement avoir lieu sur des villages. Dans ce cas, le caractère d'obligation/opportunité a prévalu, en sus des autres critères).
- Les villages secondaires, soit les autres villages, aux moindres enjeux de développement.
- Les hameaux, les écarts, et l'urbanisation linéaire.

Cette armature urbaine infracommunale a pour objet de renforcer l'organisation et la structuration du territoire en confortant les niveaux supérieurs par l'implantation des nouveaux logements, les activités, commerces et services de proximité ?

Ainsi, la priorité est donnée aux bourgs (notamment ceux des communes structurantes et des communes proches du Puy-en-Velay), puis aux villages principaux. Dans les villages secondaires, seule la construction en densification est autorisée.

Ainsi, le principe d'implantation des nouveaux logements au sein du territoire est le suivant :

	Réhabilitation	Densification	Extension
Bourgs	OUI	OUI	OUI
Villages principaux	OUI	OUI	OUI
Villages secondaires	OUI	OUI	NON
Hameaux (et écarts ou linéaire le long d'une voie)	OUI	Non sauf vocation agricole ou sylvicole	Non

Sur cette base, le PADD identifie ses enveloppes urbaines selon les types définis :

- Les bourgs, au nombre de 10, correspondant aux 4 centres des communes structurantes et aux centres de communes rurales proches

du Puy (Le Bouchet-Saint-Nicolas, Saint-Jean-Lachalm et Séneujols) complétée par 3 communes qui rayonnent (Alleyras, Saint-Haon et Saint-Paul-de-Tartas),

- Les villages principaux, au nombre de 24,
- Les villages secondaires, au nombre de 30,
- Les hameaux, écart et habitat diffus (ou linéaire), soit le reste.

Tableau d'identification de l'armature urbaine infracommunale :

Communes	Armature Infracommunale			
	Bourg	Villages principaux	Villages secondaires	Hameaux (liste non exhaustive)
Alleyras	Pont d'Alleyras	Centre, Pourcheresse	Anglard, Le Moulard, Vabres	Aussac, Gourlong, Sanis, …
Arlempdes		Centre, Coulombs, Freycenet, Masclaux, Montagnac	Le Suc	Les Souils, Montcoudiol
Barges		Centre		
Cayres	Bourg		Chacornac, Chaudeyrac, Espinasse, L'Herm, Masfray	Pressac, …
Costaros	Bourg			
Lafarre		Centre, Le Cros de Lafarre	La Théoule	Chanteloube, Les Sauvages, …
Landos	Bourg		Bargettes, Cros Pouget, La Sauvetat	Charbonnier, Fourches, La Mouteyre, Saint-Médard, Le Malzieu, Les Amargiers, Prasclaux, Ribains, …
Le Bouchet-Saint-Nicolas	Bourg			
Ouides		Centre		Prunet, Rémigège basse, Rémigère haute, …
Pradelles	Bourg		La Gare, la Piscine, Les Moulines ; Les Bories	Le Mazonric, Le Mazel, …
Rauret		Centre- Rauret bas	Arquejols, Freycenet, Joncherette, , Jagonas	Ancien moulin de la Roche, La Pinède, …
Saint-Arcons-de-Barges		Centre, Pigeyres Haut, Le Marconnais	Freycenet, La Brugère, le Villard, Pigeyres bas	Mortesagne Bas, …
Saint-Christophe-d'Allier		Centre, Le Trémoul	France, Le Ménial	Aboulin, Les Angles, …
Saint-Étienne-du-Vigan		Centre		Beaune, Le Cros
Saint-Haon	Bourg	Jagonzac	Mazemblard	Chambouttes, Château la ville, Chazevieilles, Escublac, Genestouse, Le Cros, Le Mazel, Le Monteil, Le Nouveau Monde, Le Thord, Les Souils, Maison Blanche, Saint Médard, Les Combes, …
Saint-Jean-Lachalm	Bourg	Conil		Arsac, Sansac, Séjallières, Trespeux, Le Villard, Rossignol, …
Saint-Paul-de-Tartas	Bourg	Les Uffernets		Chaussadis, Fourmagne, La Fagette, La Vilette, …
Saint-Vénérand		Centre	Le Devès	Freissenet, La Mahuche, Le Château des pins, Malevieille, Romagnac, Romagnaguet
Séneujols	Séneujols-Bonnefont			Grand Ronzet, Petit Ronzet
Vielprat		Centre, Les Arcis	Le Mas	Le Besset, Les Hermes, Le Montet, Le Leyris, …

Correspondant à ces principes, les espaces urbanisés des bourgs et villages sont classés en zones urbaines. Les hameaux, écarts et habitats diffus en zones agricoles ou naturelles[5].

En matière d'accessibilité, le projet prend en compte les opportunités et perspectives tracées par le nouveau contournement Est du Puy-en-Velay et agit sur les mobilités alternatives à la voiture.

- Le nouveau contournement Est du Puy agrandit le bassin de vie ou de travail des habitants susceptibles de venir s'implanter sur le territoire de Cayres-Pradelles puisque l'on peut aujourd'hui venir du nord ou de l'est de l'agglomération ponote sans passer par le centre-ville du Puy. Les perspectives tracées pour les communes situées au nord de la Communauté se trouvent ainsi justifiées et renforcées.
- Les modes alternatifs du covoiturage et du fer sont favorisés. Pour le co-voiturage, le PADD identifie des lieux priopritaires à aménager (place de la mairie Costaros, …). Le projet entend simultanément préserver les conditions d'exploitations de la ligne qui suit le linéaire de l'Allier.

Le développement de l'attractivité résidentielle par la diversification et le développement de l'offre de logements

L'attractivité résidentielle du territoire dépend notamment de l'offre diversifiée en type de logements qu'il peut proposer à toutes les catégories de population : celles déjà présentes (familles, personnes âgées), mais également celles qu'il souhaite mieux attirer, jeunes et jeunes actifs notamment.

De façon cohérente avec son ambition démographique d'équilibre générationnel et social, le projet affirme l'objectif de proposer des logements pour les jeunes et jeunes actifs ainsi que des logements abordables.

Cette volonté se décline par la plus grande dotation en nouveaux logements donc en droit à construire mais aussi en densité de logements pour les communes situées à proximité du Puy, cibles préférentielles de ces populations.

Revitaliser les bourgs à partir du renforcement de la dynamique de l'offre de logements

La revitalisation des bourgs constitue un enjeu majeur et même si le PLUI n'est pas le meilleur outil, il veut mettre en place des conditions qui favorisent les politiques de revitalisation.

Les conditions d'urbanisation favorisent, dans les surfaces dédiées à l'habitat des dix « centres-bourgs, à la fois le maintien du caractère patrimonial, tout en ouvrant les possibilités justifiées d'architecture contemporaine, les conditions de stationnement sont assouplies pour favoriser la reconstitution d'une offre de logements dans les centres bourgs ainsi que l'implantation de commerces et services de proximité.

Plusieurs secteurs ont fait l'objet de zooms spécifiques sur le centre-bourg :

- Pradelles, en particulier sur la partie nord du centre-bourg afin de reconsituer une offre de logements cohérente et adaptée à ces ilots en entrée de centre bourg.
- Costaros, avec des premières ébauches de réflexions sur le centre-bourg, le rapport du tissu existant à la RN88 et s'appuyant sur des opportunités foncières importantes à l'arrière des ilots bâtis.
- Saint Jean Lachalm, avec des réflexions sur les espaces publics et sur des ilots bâtis ou non bâtis pour reconstituer une offre de logements dans le centre-bourg.

[5] cf. PARTIE 4.1

La revitalisation des tissus anciens et denses des bourgs des villages principaux et secondaires sera favorisée.

La mise en œuvre du PLUi a été un levier pour engager par les communes et la Communauté de Communes des démarches plus opérationnelles : une politique foncière, des études d'aménagement d'ensemble de revitalisation des centres-bourgs. En effet, les bourgs de Cayres-Costaros-Landos sont retenus dans le cadre de l'appel à projet du CPER sur la revitalisation des centres-bourgs. Pradelles se lance également dans une démarche programmatique sur son centre-bourg, en concertation avec la population.

Le PLUi associe à cela la volonté de renforcer la qualité de l'urbanisation et des aménagements pour renforcer le bien-vivre : formes urbaines, espaces publics, stationnement, mode doux, paysage et patrimoine, capacités des réseaux d'eau.

➔ Objectif 2 – Valoriser les savoir-faire et les ressources du territoire pour développer les activités et les emplois

Le développement des activités et des emplois passe par la diversification et la valorisation des ressources locales et des savoirs-faires.

Reconnaissant la diversité des filières et souhaitant valoriser chacune d'entre elles au maximum pour créer les emplois dont la population a besoin, le projet a pour ambition de :

- Conforter l'agriculture ;
- Prévoir les espaces pour les activités artisanales et industrielles ;
- Valoriser la diversité des autres ressources locales ;
- Développer les activités et les emplois liés tourisme ;
- Accompagner le déploiement du numérique.

Conforter l'agriculture

L'agriculture, filière dynamique et liée à de nombreux enjeux, constitue une activité de 1er plan pour le territoire des Pays de Cayres et de Pradelles et présente ainsi de nombreuses possibilités économiques et environnementales.

Le projet veut favoriser les filières à fort potentiel sur le territoire, comme en premier lieu l'élevage laitier, mais aussi des activités de niches comme l'apiculture et l'élevage ovin. Il reconnait également l'intérêt de recourir à des cultures moins énergivores, comme la lentille du Puy (AOP).

Le Projet agit sur 2 plans :

Il limite la consommation foncière,

- En mobilisant 42% des surfaces nécessaires à la production de logements, au sein des espaces déjà urbanisés (enveloppe urbaine), soit sans consommation nouvelle en extension de foncier agricole ;
- Les zones nouvelles à urbaniser sont limitées à 25,6 ha, sur 15 ans et pour l'ensemble des 20 communes ;
- Le foncier agricole à forte valeur agronomique a quasiment toujours été écarté des possibilités d'urbanisation nouvelle planifiée (exemple de l'extension de la zone d'activités économiques située au nord du bourg de Cayres) en prenant notamment en compte les zones d'appellation (AOP Lentille par exemple);
- L'augmentation des densités de production de logements en densification comme en extension ;
- Le mitage est proscrit au sein des zones agricoles. Le changement de destination est ciblé dans le règlement graphique.

Il favorise la construction des bâtiments et équipements nécessaires au renforcement et au développement de l'agriculture et au pastoralisme :

- Les destinations autorisées du chapitre 1 et les dispositions de constructibilités des bâtiments agricoles, ou liés à l'exploitation ou au stockage des engins, du chapitre 2 du règlement des zones urbaines à vocation économique préservent et facilitent les conditions d'exploitations de l'activité agricole ;
- Le règlement de la zone A autorise « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».
- Le règlement des zones A et N autorise les abris légers et non pérennes pour le pastoralisme.

Prévoir les espaces pour les activités artisanales et industrielles

L'observation de la consommation foncière a montré une consommation annuelle moyenne d'environ 1,4 ha pour l'accueil des activités.

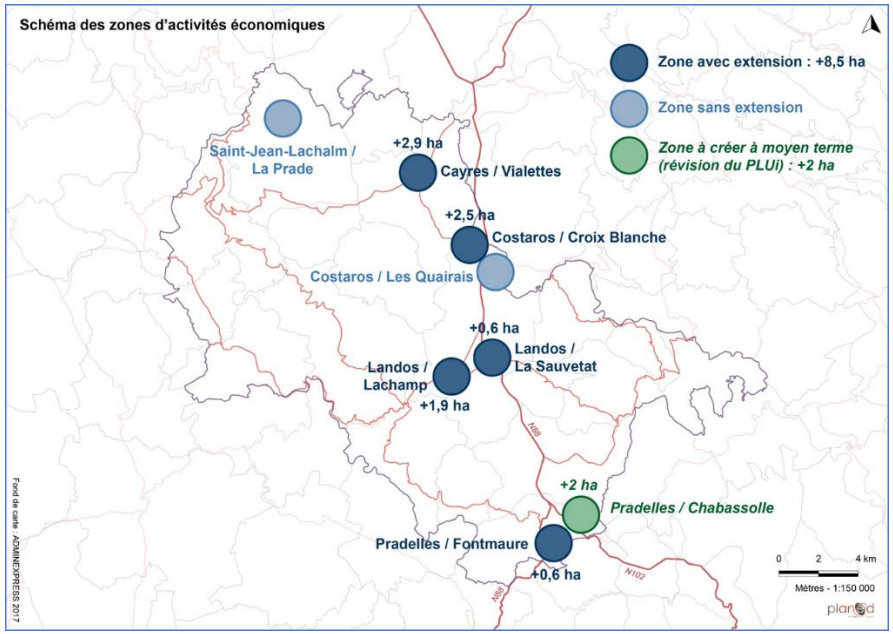
Résultat de l'offre et des consommations passées, le foncier disponible est limité en quantité (3,6 ha) et nécessite de nouvelles propositions pour le maintien, l'accueil et le développement des entreprises et des activités.

Une perspective tendancielle aurait positionné 21 ha de besoin de foncier d'activités pour le 15 années du PLUI mais le projet se situe dans une logique de limitation de la consommation d'espaces, toutes vocations confondues.

L'accueil et le développement des activités et des emplois se définissent selon 3 principes majeurs :

- Diminution de la consommation des espaces,
- Valorisation de l'artère principale N88,
- Valorisation des sites existants, soit extension plutôt que création.

Selon ces principes et dans une logique d'équilibre territorial, le Projet définit un volume de renforcement du foncier d'activités à hauteur de 8,5 ha, soit en tenant compte des 3,6 ha de disponibilité une économie potentielle minimum d'environ -42% sur le foncier d'activités.



Valoriser la diversité des autres ressources locales

Le schéma départemental des carrières prévoit un déficit des ressources minérales d'ici 2021, ce qui demande d'accorder une attention particulière aux conditions et au volume d'extraction de ces ressources.

Cette activité est importante pour la Communauté de Communes qui a projeté des « secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol ».

La production d'énergies renouvelables peut être davantage développée : le projet autorise les « constructions et installations industrielles concourant à la production d'énergie » en zone A et N (y compris Ap et Np).

L'exploitation forestière a été bien prise en compte et le statut d'Espace Boisé Classé (EBC), qui limite les capacités d'aménagement pour l'exploitation, a été réservé à quelques espaces et sites emblématiques dont l'enjeu patrimonial et paysager prime sur l'enjeu d'exploitation (exemple des Gardes emblématiques).

Développer les activités et les emplois liés aux activités du tourisme

Les Pays de Cayres et de Pradelles bénéficient d'un patrimoine naturel et historique remarquable. L'eau est un élément particulièrement attractif pour le territoire grâce aux gorges de l'Allier et de la Loire qui sont des avantages considérables et constituent une opportunité très rare sur le territoire national.

De façon globale, le territoire présente ainsi un potentiel élevé en termes d'activités de pleine nature, véritable produit d'appel, que le projet veut valoriser :

- Les sites touristiques de grande importance ;
- Les chemins existants sont bien développés et les sites d'extension pour l'urbanisation ont pris en compte le risque d'incohérence avec eux ;
- Le développement du village vacances de Pont-d'Alleyras fait l'objet d'une OAP intégrant une UTN locale (Unité Touristique Nouvelle au sens le la loi Montagne) ;
- Les bâtiments existants susceptibles d'être transformés en hébergements touristiques font l'objet d'un repérage détaillé au titre du changement de destination .

Accompagner le déploiement du numérique

Le développement limité du numérique et la présence de zones blanches représentent ainsi un frein à l'installation de nouveaux habitants ou entrepreneurs.

Le développement et l'accompagnement de la montée en débit des services numériques et de téléphonie constituent alors un enjeu majeur à prendre en compte.

➔ Objectif 3 – Valoriser l'armature environnementale du territoire reconnue comme le socle principal du développement

Le projet souhaite capitaliser sur les caractéristiques remarquables du territoire qu'il convient de protéger pour préserver et renforcer l'équilibre démographique du territoire.

Le projet distingue 4 grands thèmes d'intervention :

- Valoriser les milieux naturels, le grand paysage et l'eau dans le cadre de la trame verte et bleue ;
- Protéger la population vis-à-vis des risques ;
- Concourir à notre échelle a la lutte contre le changement climatique ;
- Modérer la consommation d'espace.

Valoriser les milieux naturels, le grand paysage et l'eau dans le cadre de la trame verte et bleue

L'attractivité du territoire dépend majoritairement de ses atouts et se trouve ainsi liée à leur préservation et à leur valorisation. Il s'agit donc de porter une attention particulière aux phénomènes pouvant mettre à mal le patrimoine naturel, historique et géographique du territoire.

Valoriser les milieux naturels, le grand paysage et l'eau dans le cadre de la trame verte et bleue

Ainsi, l'attractivité du territoire passe par la protection et la valorisation de la nature ordinaire, des espaces agro-naturels, des haies, des murets, des milieux remarquables, des ressources, du patrimoine architectural, etc.

Les réservoirs de biodiversités (RB) et corridors écologiques sont préservés dans le cadre de prescriptions graphiques (agro-pastoraux), d'espaces boisés classés (gardes) et d'un zonage dédié (RB boisés, corridors…).

Environ les réservoirs de biodiversité ont été déclinés dans le PLUi : des prescriptions du zonage spécifiques identifient les réservoirs de biodiversité boisés (au titre du L151-43-4), où les nouvelles constructions sont interdites et les extensions de constructions existantes autorisées.

Des réservoirs de biodiversité agropastoraux ont été également identifiés au titre du L151-23.

Des règles accompagneront les prescriptions graphiques avec l'application de 2 principes :

- L'inconstructibilité pour les secteurs d'enjeux forts,
- La constructiblité sous conditions, a minima sous condition de ne pas remettre en cause le fonctionnemnt écologique du secteur, pour les espaces d'enjeux plus modérés.
- Dans les réservoirs de biodiversité boisés, les voiries et aménagements de surfaces sont interdits sauf pour la gestion sylvicole et DFCI.

Protéger la population vis-à-vis des risques

Le territoire de la Communauté de Communes est soumis à des risques et chacune des communes est soumise à au minimum 4 types de risques.

Pour cette raison, l'établissement du zonage graphique a tenu compte des zones d'aléas comme les inondations et les mouvements de terrain notamment en rendant les parcelles inconstructibles.

Concourir à notre échelle à la lutte contre le changement climatique

D'une façon générale, la lutte contre le changement climatique concerne la diversification des modes de transports, la consommation d'énergie par les modes de chauffage (donc l'isolation des bâtiments), la limitation de l'éclairage public par exemple.

Dans le détail, par exemple, les secteurs de projet de développement des habitations ont été positionnés de façon à limiter le recours aux déplacements motorisés (limitation du mitage, localisation proche des centres-bourg, liaisons douces…).

Modérer la consommation d'espace

Objectif national, la modération de la consommation de l'espace trouve sa traduction dans le PLUI, de plusieurs manières :

- En privilégiant la mobilisation des espaces libres dans les enveloppes urbaines existantes et l'évolution du bâti existant : plus de 16 ha de surfaces au sein des zones Un et Uh sont dédiés à accueillir de l'habitat en densification du tissu urbain et villageois existant.
- En favorisant la réhabilitation et la rénovation du bâti ancien : par exemple, le règlement graphique identifie les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N. Ceci permettant leur réhabilitation à destination d'habitat, d'hébergement touristique, d'activités artisanales, etc.
- En modérant, par conséquence, la consommation de nouvelles surfaces en extension, 17 ha pour les nouveaux logements (et services ou équipements associés) et 8,5 ha pour les activités.

3. Articulation avec les documents de rangs supérieurs

La Communauté de communes des Pays de Cayres et de Pradelles est couverte par le Schéma de cohérence territoriale du Pays du Velay. Ce document a été approuvé le 3 septembre 2018.

De ce fait, selon l'article L131-4 du Code de l'urbanisme, le PLUi doit être notamment compatible avec le SCoT du Pays du Velay, document dit « intégrateur » depuis la loi ALUR de 2014 et avec le SAGE Loire Amont car approuvé après le SCoT.

Le SDAGE Loire-Bretagne (2016-2021) a été approuvé en 2015 et le SAGE Haut Allier a été approuvé en 2016 Ces documents ont donc été intégrés dans le SCoT du Pays du Velay.

De plus, la totalité du territoire est soumis à la loi Montagne donc les principes sont respectés.

3.1. Compatibilité avec le SCoT du Pays du Velay

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) est la pièce opposable du SCoT. Il édicte des prescriptions qui « correspondent à des mesures dont la mise en œuvre est obligatoire afin d'atteindre les objectifs du SCoT. Le DOO est composé de deux types de prescriptions :

1. Les prescriptions opposables aux documents d'urbanisme ;
2. Les prescriptions à traduire dans les projets d'aménagement et à mettre en œuvre au sein du projet de territoire »[6]

Ce sont donc les premières qui se déclinent dans le PLUi, et qui sont reprises dans le tableau d'analyse de compatibilité dans les pages suivantes.

Certaines dispositions cadres du SCoT sont analysées ci-après du point de vue de la compatibilité du PLUi des Pays de Cayres et de Pradelles.

➔ La composition communale du territoire défini par le SCoT a évolué depuis l'approbation de ce dernier ➔ Ajustement des objectifs du PLUI / Objectifs du SCoT

Les objectifs et prescriptions s'appliquent aux 19 communes suivantes, ventilés par niveau de structuration du territoire.

CC des Pays de Cayres et de Pradelles
Les communes structurantes
Cayres
Costaros
Landos
Pradelles

Les villages
Alleyras
Arlempdes
Barges
Lafarre
Le Bouchet Saint Nicolas
Ouides
Rauret
Saint-Arcons-de-Barges
Saint-Didier-d'Allier
Saint-Etienne-du-Vigan
Saint-Haon
Saint-Jean-Lachalm
Saint-Paul-de-Tartas
Seneujols
Vielprat

Le SCoT a été élaboré en prenant en compte la composition intercommunale observée le 1er janvier 2016, soit :

- **En comptant Saint-Didier-d'Allier** qui, en fusionnant avec Saint-Privat-d'Allier, a quitté le 1er janvier 2017 la communauté de communes pour rejoindre la communauté d'agglomération du Puy-en-Velay.
- **En ne comptant pas Saint-Christophe-d'Allier et Saint-Vénérand,** alors que ces 2 communes ont rejoint l'intercommunalité au 1er janvier 2018.

Le PLUi a donc enlevé Saint-Didier-d'Allier et a ajouté Saint-Christophe d'Allier et Saint-Vénérand par péréquation notamment des objectifs du SCoT. L'ensemble de ces modifications représentaient environ 3% des ménages de la communauté de communes en 2014. **L'objectif de logements sur les 18 communes comptées dans le SCoT a donc été augmenté de 3%. En effet ce chiffre est cohérent avec les perspectives de développement des 2 communes.**

[6] cf. SCoT du Pays du Velay, page 3

Le PLUi élaboré tenant compte des modifications apportées au SCoT à la suite de ses 2 enquêtes publiques.

Dès le début de la réflexion sur le PADD, **les élus ont voulu décliner directement le SCoT dans le PLUi et en particulier sa prospective population-logements-surfaces**. Cette phase dite de projet est intervenue à partir de fin décembre 2017. **Le SCoT du Pays du Velay arrêté dans sa première version le 12 juin 2017 a donc été le document référence du PLUi.**

En février 2018, la commission d'enquête publique du SCoT émet un avis favorable au dossier assorti de deux réserves, dont celle de « revoir à la baisse l'objectif démographique du SCoT 0,75% an (et l'ambition économique qui en découle) soit pratiquement le double des prévisions de l'INSEE. »[7]

Avec un scénario de population de 0,55% par an qui modifiait par conséquent l'économie générale du document, une nouvelle version du SCoT a été publiée le 4 mai 2018, proposée à l'enquête publique en mai et juin 2018, puis approuvé le 03 septembre 2018.

Dès la publication de la nouvelle version en mai 2018, le projet de PLUi s'est calé avec les nouveaux chiffres du SCoT, alors que le travail sur la déclinaison réglementaire était déjà bien entamé.

➔ Durée d'application du SCoT et du PLUi

La durée d'application du SCoT a été fixée à 2016-2035 soit 20 ans. Les élus communautaires ont décidé de fixer celle du PLUI à 15 ans (2020-2035). Les chiffres de logement-surfaces concernant le logement et l'activité ont donc été ramenés à 15 ans (augmenté du besoin sur Saint-Christophe-d'Allier et Saint-Vénérand).

➔ Compatibilité de l'armature urbaine du PLUi par rapport à celle du SCoT

Le projet de PLUI s'appuie sur la distinction des quatre communes structurantes (Cayres, Costaros, Landos et Pradelles) et des 16 communes rurales. De façon transversale, il qualifie deux des communes structurantes (Cayres et Costaros) et 3 des communes rurales (Le Bouchet-Saint-Nicolas, Saint Jean-Lachalm et Séneujols) en raison de leur proximité avec l'agglomération du Puy et de l'influence de son agglomération :

Armature urbaine au titre du SCoT	Communes sous l'influence du Puy	Communes hors de l'influence du Puy
Niveau 1 **Communes structurantes**	**Niveau 1A** **Cayres, Costaros**	**Niveau 1B** **Landos, Pradelles**
Niveau 2 **Communes rurales**	**Niveau 2A** **Le Bouchet-Saint-Nicolas, Saint Jean-Lachalm, Séneujols**	**Niveau 1B** **Alleyras, Arlempdes, Barges, Lafarre, Ouides, Rauret, Saint-Arcons-de-Barges, Saint-Christophe-d'Allier, Saint-Étienne-du-Vigan, Saint-Haon, Saint-Paul-de-Tartas, Saint-Vénérand, Vielprat**

C'est la nature rurale qui introduit cette déclinaison adaptée de l'armature du SCoT ; ainsi, si ce document cadre identifie un niveau 1 de communes structurantes, il classe Cayres-Costaros au même niveau que les communes Saint Germain-Laprade (3579 habitants), Polignac (2 830 habitants), Lantriac (1935 habitants), Cussac-sur-Loire (1751 habitants) et Blavoisy (1654 habitants).

[7] cf. Conclusions de l'enquête publique, 2 février 2018, page 9

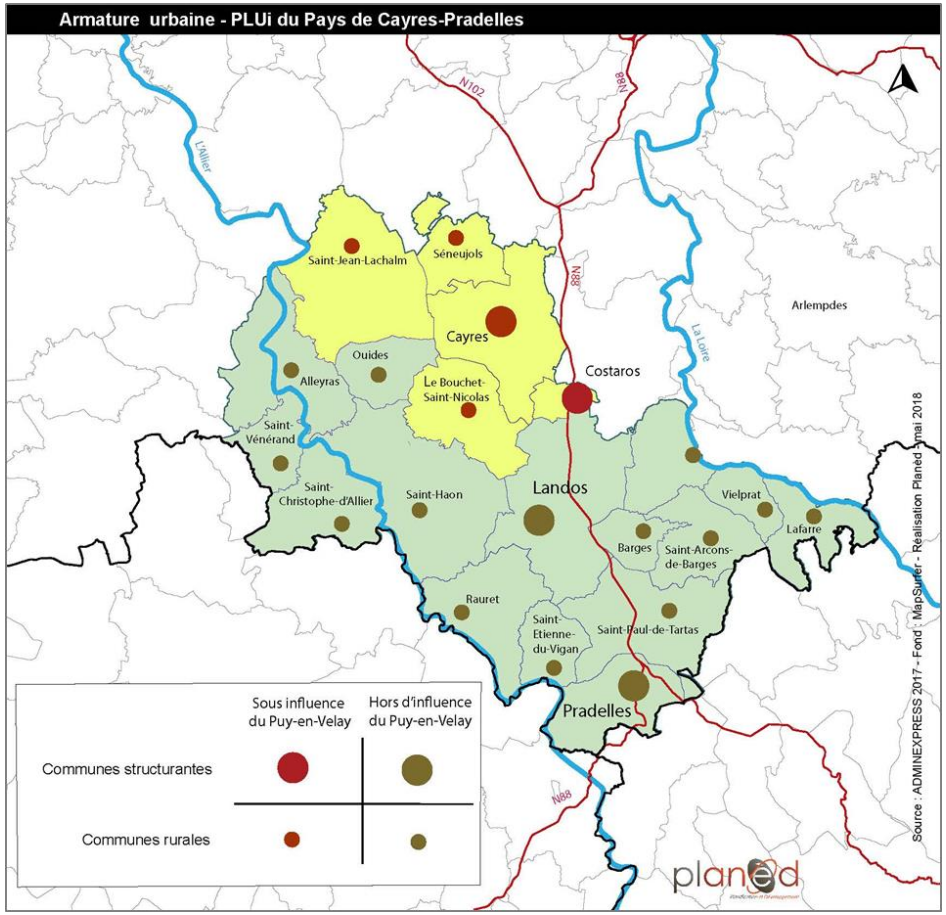
A l'inverse, les bourgs centres des 3 communes de Le Bouchet-Saint-Nicolas, Saint Jean-Lachalm, Séneujols qui représentent un potentiel structurant de développement ont été recensés par le SCoT au même titre que des communes rurales sans potentiel.

Le DOO du SCOT présente l'organisation territoriale à l'échelle du Pays du Velay et considère qu'en-dehors des 4 communes structurantes de Cayres, Costaros-Landos, et Pradelles, toutes les « autres communes » sont des « villages » pour lesquels le développement doit être maîtrisé et compatible avec les objectifs de préservation et de valorisation des richesses naturelles, paysagères et agricoles du Velay.

La multipolarisation répond ainsi au besoin de maillage du territoire par les services et commerces principaux ; le territoire peut ainsi compter sur l'atout constitué par ses bourgs en mesure de répondre aux besoins essentiels de la population de l'ensemble de la communauté de communes - services de proximité, commerces, emplois endogènes…

Le maintien de la vitalité de ces pôles revêt un caractère de nécessité, notamment vis-à-vis du phénomène de vacance des centres-bourgs au profit de leur périphérie ou d'autres communes plus éloignées. Le projet aura pour objectif d'inverser cette tendance, qui, sans cela, pourrait à terme remettre en cause le maillage de proximité du territoire et entraînerait son incapacité à porter une offre de services de proximité au profit de l'ensemble du territoire.

L'enjeu de renforcement de ces pôles est donc primordial et s'appuiera sur le renforcement de leur attractivité résidentielle et notamment celle de leur centres bourgs, et la limitation de l'étalement et de la dispersion de l'habitat « satellisé » autour de ces bourgs.



➔ Comparaison PLUi/SCoT des objectifs de logements et de foncier

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT du Pays du Velay cadre la construction de nouveaux logements (Orientation 13) et le besoin en foncier pour l'habitat, au sein des enveloppes bâties et en urbanisation nouvelle (Orientation 2). Il s'agit bien d'appliquer la logique du SCOT mais adaptée au territoire.

Logement à construire

L'objectif de construction à l'échelle des 18 communes est respecté à 12,8%, notamment par une juste programmation sur les 4 communes structurantes. L'objectif sur les 14 communes rurales est quant à lui dépassé de 18,8%, du fait du confortement des communes rurales sous influence du Puy : le taux d'évolution de ces communes est de 26% alors que celui des autres communes rurales est fixé à 15% :

SCoT (20 ans) en logts	SCoT (15 ans) en logts	PLUi (15 ans) en logts	Taux d'évolution
		462	
		13	
530	**398**	**449**	
290	**218**	**235**	*+18%*
240 log.	**180**	**75**	*+26%*
		159 logts	*+15%*

Besoin en foncier au sein des enveloppes bâties

→ En termes de densification, le PLUi fait mieux que le SCoT et projette une forte mobilisation au sein des 4 communes structurantes (+84% par rapport au besoin). L'objectif sur les 14 communes rurales est quant à lui très proche de celui du SCoT.

	SCoT (20 ans) en ha	SCoT (15 ans) en ha	PLUi (15 ans) en ha
CCPCP – 18 communes	14 – 17	**10,5 – 12,75**	**16,5**
CCPCP – 4 communes structurantes	6 – 7	**4,5 - 5,25**	**9,6**
CCPCP – 14 communes rurales	8 -10	**6 - 7,5**	**6,9**

Besoin en foncier en urbanisation nouvelle

→ L'objectif de besoin de foncier en densification à l'échelle des 18 communes est respecté avec une différence de 1%. Cependant, la consommation en foncier d'extension est moindre dans les communes structurantes que dans les communes rurales. Sur ces dernières, la différence est de +33% du fait du confortement des communes rurales sous influence du Puy qui compte pour 31% de l'ensemble du foncier d'extension projeté pour les communes rurales.

	SCoT (20 ans) en ha	SCoT (15 ans) en ha	PLUi (15 ans) en ha
CCPCP 18 communes	25 – 31	18,75 /23,25	**23,1**
CCPCP 4 communes structurantes	13 -17	9,75 - 12,75	**9,1**
CCPCP 14 communes rurales	12 – 14	9 - 10,5	**14,0**

Besoin en foncier total

	SCoT (20 ans) en ha	SCoT (15 ans) en ha	PLUi (15 ans) en ha
CCPCP – 18 communes	39 – 48	29,25 – 36	**39,6**
CCPCP – 4 communes structurantes	19 -24	14,25 - 18	**18,7**
CCPCP – 14 communes rurales	20 – 24	15 - 18	**20,9**

→ L'objectif de consommation foncière maximale pour le logement à l'échelle des 18 communes est respecté avec une différence de +10%. Il l'est particulièrement pour les 4 communes structurantes (+4%).

➔ Comparaison PLUi/SCoT des perspectives en matière de foncier d'activités

Le SCoT projette 14 ha à l'horizon de 20 années pour la communauté de communes du Pays de Cayres et de Pradelles, soit 10,5 ha pour le PLUi à l'horizon de 15 ans.

	Stocks fonciers économiques (ha) à prévoir entre 2016 et 2035	Surfaces disponibles dans les ZAE existantes		Foncier économique maximum à prévoir en urbanisation nouvelle	
		ha	*%*	ha	%
CA du Puy-en-Velay	~ 253ha	~ 104ha	93,1%	~ 149ha	79%
CC du Meygal – Mezenc	~ 33ha	~ 8ha	6,9%	~ 25ha	13,5%
CC des Pays de Cayres et de Pradelles	~ 14ha	~ 0ha	0%	~ 14ha	7,5%
SCoT Pays du Velay	~ 300ha	~ 112ha	100%	~ 188ha	100%

Le Projet économique du PLUi des Pays de Cayres et de Pradelles est parfaitement compatible en surfaces et en principes :

- La majorité (80%) des nouveaux espaces est constituée des extensions des zones d'activités existantes ;
- Les zones d'activités faisant l'objet d'extensions confirment les communes structurantes et donc l'armature urbaine,
- Les projets sont phasés entre du Ueco, urbanisable à court terme, du 2AUeco avec des besoins et projets à confirmer. Une nouvelle zone est prévue dans le PADD à Pradelles pour développer la filière bois sans que son projet soit suffisemment avancé pour ête traduite dans le règlement écrit et graphique du PLUi.

Ainsi, le renforcement des ZAE est planifié à hauteur de 8,5 ha en extension :

Commune	Nom de la ZAE	Extension brute prévue (en hectares)
TOTAL CCPCP		**8,5**
Cayres	Les Vialettes	2,9
Costaros	La Croix Blanche	2,5
Landos	Lachamp	1,9
Landos	La Sauvetat	0,6
Pradelles	Fontmaure	0,6

A ces 8,5 ha s'ajoute le projet à moyen terme sur 2 ha de Pradelles à la Chabassolle, soit au total de 10,5 ha.

➔ Tableau d'analyse de la compatibilité avec le SCoT

<table>
<tr><th>Orientation</th><th>Prescriptions</th><th>Déclinaison dans le PLUi</th></tr>
<tr><td>Orientation 1 - Une organisation territoriale équilibrée</td><td>• Conforter les communes structurantes dans leur rôle de desserte des besoins de proximité des ménages, des entreprises et des services et offrir des conditions d'accueil attractives aux nouveaux habitants ;
• Permettre un développement maîtrisé des autres communes du territoire, compatible avec les objectifs de préservation et de valorisation des richesses naturelles, paysagères et agricoles du Velay.</td><td>Le PLUi a défini 2 niveaux d'armature urbaine avec 2 sous-niveaux correspondant à l'influence de l'agglomération du Puy-en-Velay en termes d'accueil de population :
• 4 communes structurantes, dont 2 sous influence du Puy-en-Velay (1A),
• 16 communes rurales, dont 3 sous influence du Puy-en-Velay (2A).
Cette déclinaison permet au PLUIi d'être cohérent avec l'orientation du SCoT qui vise à conforter l'armature urbaine et à structurer-organiser son fonctionnement.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Orientation 2 - Un modèle de développement maîtrisé qui limite les pressions sur les espaces agricoles et naturels</td><td>Inscrire les projets de développement des communes dans le respect des stocks fonciers suivants (stocks fonciers maximums à l'horizon 2035), en cohérence avec la structuration du territoire et avec l'objectif d'accueil de 11 600 nouveaux habitants à l'horizon 2035 :
<table>
<tr><th></th><th></th><th>Besoin foncier total (ha)</th><th>Au sein des enveloppes bâties (ha)</th><th>En urbanisation nouvelle (ha)</th></tr>
<tr><td rowspan="2">CC des Pays de Cayres et de Pradelles</td><td>Communes structurantes</td><td>19ha-24ha</td><td>6ha-7ha</td><td>13ha-17ha</td></tr>
<tr><td>Autres communes</td><td>20ha-24ha</td><td>8ha-10ha</td><td>12ha-14ha</td></tr>
<tr><td></td><td>SCoT Pays du Velay</td><td>600ha-758ha</td><td>212ha-269ha</td><td>388ha-489ha</td></tr>
</table></td><td>Le PLUI s'inscrit dans ces objectifs fonciers avec un renforcement des objectifs en termes de densification.
Comme vu pour l'armature urbaine, le choix de valoriser le potentiel des communes sous influence du Puy (Le Bouchet-Saint-Nicolas – Saint-Jean-Lachamp et Séneujols entraine le décalage concédé pour les communes rurales.
cf. « Comparaison PLUi/SCoT des objectifs de logements et de foncier.</td></tr>
<tr><td>• Délimiter l'enveloppe bâtie de la commune dans les documents d'urbanisme ;
• Analyser dans les documents d'urbanisme le potentiel de construction au sein de l'enveloppe bâtie ;
• Identifier les secteurs stratégiques pour lesquels une opération d'ensemble dans les enveloppes bâties méritera d'être mise en œuvre ;
• Préserver ou créer des coupures d'urbanisation ou des espaces libres dans les enveloppes bâties existantes (opérations de dédensification ou de curetage, valorisation des espaces publics, etc.) afin de renforcer l'attractivité des centres-bourgs et leur animation urbaine ;</td><td>Les enveloppes bâties ont été délimitées dans le cadre du zonage, et le potentiel de construction au sein de l'enveloppe bâtie a été analysé (cf. LIVRET 1.3).
Les secteurs stratégiques de développement ont été identifiés, ont chacun fait l'objet de l'élaboration d'un projet d'ensemble, traduit sous la forme d'une OAP (orientation d'aménagement et de programmation (cf. LIVRET 5 et LIVRET 1.5, PARTIE 6).
Le PLUi a préservé des espaces libres dans les enveloppes bâties existantes soit par un zonage N, par une prescription graphique L151-23 ou 151-19 du code de l'urbanisme ou par une OAP de revitalisation des centres-bourgs.</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Orientation</th><th>Prescriptions</th><th>Déclinaison dans le PLUi</th></tr>
<tr><td rowspan="2">Orientation 2 - Un modèle de développement maîtrise qui limite les pressions sur les espaces agricoles et naturels</td><td>• Réserver une part minimum de logements à construire au sein des enveloppes bâties dans les documents d'urbanisme afin d'optimiser les enveloppes bâties et favoriser une gestion économe du foncier :
○ Dans le pôle secondaire de Craponne et les communes structurantes, prévoir la mobilisation d'au moins environ 30% des stocks fonciers définis par le SCoT au sein des enveloppes bâties ;
○ Dans les autres communes, prévoir la mobilisation d'au moins environ 40% des stocks fonciers définis par le SCoT au sein des enveloppes bâties.</td><td>Le foncier mobilisé au sein des enveloppes bâties est de 16,5 ha soit 42% du foncier planifié pour l'accueil des logements (voir « Comparaison PLUi/SCoT des objectifs de logements et de foncier »)</td></tr>
<tr><td>Mettre en œuvre une urbanisation moins consommatrice d'espaces compatible avec la préservation du cadre de vie des ménages et de l'identité du territoire, en respectant les densités brutes moyennes suivantes et tendre vers des densités optimisées à l'horizon 2035 :
<table>
<tr><th></th><th>Densités minimales</th><th>Densités optimisées</th></tr>
<tr><td>Cœur urbain du Puy</td><td>18 logements/ha</td><td>25 logements/ha</td></tr>
<tr><td>Pôle secondaire de Craponne</td><td>12 logements/ha</td><td>15 logements/ha</td></tr>
<tr><td>Communes structurantes</td><td>12 logements/ha</td><td>15 logements/ha</td></tr>
<tr><td>Autres communes</td><td>10 logements/ha</td><td>12 logements/ha</td></tr>
</table></td><td>Les densités brutes moyennes minimales de 10 et 12 log/ha ont été systématiquement appliquées aux calculs des besoins en stocks fonciers en densification et en extension.
Certaines OAP sont définies sur la base d'une densité de 12 ou 15 log/ha (densité optimisée du SCoT), car ce sont des secteurs qui pourront être maîtrisés plus facilement que les dents creuses ou terrains isolés en zone urbaine.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Orientation 3 - Un développement résidentiel organisé</td><td>Délimiter les différents types de tissus urbains du territoire afin de hiérarchiser le développement de l'urbanisation en s'appuyant sur les définitions suivantes :
• Le centre-bourg correspond à la centralité principale et à l'espace de vie majeur ou historique de la commune …
• Les villages regroupent plus de 3-5 constructions agglomérées à usage d'habitation et se distinguent du centre-bourg par une densité et une taille plus réduite. 2 types de villages sont identifiés et hiérarchisés (les villages principaux et les villages secondaires) en fonction des critères définis …</td><td>Sur cette base, le PADD retient 4 types de tissus :
• Les bourgs, au nombre de 10 (4 centres des communes structurantes et 6 centres de communes rurales qui rayonnent (Alleyras, Le Bouchet, Saint-Haon, Saint-Jean-L., Saint-Paul-de-Tartas et Séneujols)
• Les villages principaux, au nombre de 24
• Les villages secondaires, au nombre de 30
• Les hameaux, écart et habitat diffus
Seuls les bourgs et les villages principaux bénéficient de développement de l'urbanisation.</td></tr>
<tr><td>Les règles d'urbanisation dans les centre-bourgs
• Délimiter dans les documents d'urbanisme l'enveloppe bâtie du centre-bourg ;
• Définir des secteurs d'urbanisation nouvelle (sur des espaces agricoles et naturels) prioritairement en extension de l'enveloppe bâtie des centres-bourgs ;
• Prendre en compte les principes d'aménagement suivants au sein des secteurs d'urbanisation nouvelle :
○ Localiser les secteurs d'urbanisation nouvelle en continuité de l'enveloppe bâtie existante et privilégier les opérations « en profondeur » et en « second rideau d'urbanisation » ;
○ Conserver les coupures d'urbanisation existantes vis-à-vis des villages et écarts voisins ;</td><td>Les 10 bourgs du PLUi ont :
• Des secteurs d'extension de l'urbanisation (sauf Saint-Jean et Saint-Paul) en continuité immédiate du centre-bourg.
• Les secteurs d'urbanisation nouvelle sont classés en zone 1AU ou 2AU
• Les coupures d'urbanisation existantes ont été préservées (cas de Séneujols-centre et Bonnefont, cas de Cayres et Vialettes, etc.)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>Orientation</th><th>Prescriptions</th><th>Déclinaison dans le PLUi</th></tr>
<tr><td></td><td>○ Rester en accord avec la structure et la silhouette traditionnelle du centre-bourg (desserte des voiries, rapports à l'espace public, gabarits, etc.) ;
○ Assurer une intégration urbaine et paysagère optimale des nouvelles constructions</td><td>• Les secteurs ont été localisés pour ne pas compromettre l'intégrité des silhouettes villageoises.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Orientation 3 - Un développement résidentiel organisé (suite)</td><td>Les règles d'urbanisation dans les villages</td><td>Pour les 29 villages principaux du PLUi :
• Déllimitation des extensions urbaines en zones U et AU
• Aucune réunion de 2 villages par l'urbanisation
• L'impact sur les espaces naturels protégés évité à chaque fois, impact sur les paysages remarquables le plus possible atténué.
Aucune remise en cause du rôle des centralités des 10 bourgs du PLUi
L'urbanisation des 24 villages secondaires n'est possible qu'en densification. La délimitation de l'enveloppe bâtie a été faite au plus resserré des zones bâties.</td></tr>
<tr><td>Les règles d'urbanisation dans les écarts à l'urbanisation et les secteurs d'habitat linéaire</td><td>Les hameaux, écarts et habitats diffus sont classés en zones agricoles ou naturelles. Ces zones qui interdisent le développement de nouvelles constructions, sauf agricoles ou sylvicoles</td></tr>
<tr><td>Orientation 4 - Une urbanisation de qualité</td><td>Réaliser une OAP pour tout secteur de projet en urbanisation nouvelle et préciser les principes d'aménagements retenus.
Prendre en compte les enjeux suivants : exposition aux risques et nuisances naturels et technologiques répertoriés, servitude d'utilité publique, enjeu environnemental (présence ou proximité d'un corridor ou réservoir de biodiversité, proximité d'un captage, etc.), enjeu paysager (cônes de vue, entrée de bourgs et de villages, etc.), enjeu agricole (qualité agronomique des terres, besoins des exploitations, etc.)…</td><td>Chaque zone à urbaniser à court terme (zone 1AU et 1AUeco) se voit appliquer une OAP.
Les enjeux énoncés ci-contre ont guidé la réalisation des OAP sur ces secteurs.</td></tr>
<tr><td>Orientation 5 - Un développement économique volontariste et optimisé</td><td>L'objectif du SCoT de 14 ha pour 20 ans est ramené au 15 ans du PLUi. Ainsi l'enveloppe foncière maximum en urbanisation nouvelle octroyée est de 10,5 ha.
<table>
<tr><th></th><th>Stocks fonciers économiques (ha) à prévoir entre 2016 et 2035</th><th colspan="2">Surfaces disponibles dans les ZAE existantes</th><th colspan="2">Foncier économique maximum à prévoir en urbanisation nouvelle</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>ha</th><th>%</th><th>ha</th><th>%</th></tr>
<tr><td>CC des Pays de Cayres et de Pradelles</td><td>~ 14ha</td><td>~ 0ha</td><td>0%</td><td>~ 14ha</td><td>7,5%</td></tr>
<tr><td>SCoT Pays du Velay</td><td>~ 300ha</td><td>~ 112ha</td><td>100%</td><td>~ 188ha</td><td>100%</td></tr>
</table></td><td>Le PADD définit un schéma des zones d'activités avec 80% d'extension des sites existantes sur les pôles du territoire. Le règlement localise 8,5 ha zonés en extension :
• 4 ha en zone 1AUeco
• 3,8 ha en zone 2AUeco
• 5 880 m² en zone Ueco
A cela s'ajoute 2 ha à prévoir sur Pradelles pour une future évolution du PLUi. Le PADD prévoit donc 10,5 ha de ZAE (qui s'ajoutent au 1,5 ha de disponibilités existantes).</td></tr>
</table>

Orientation	Prescriptions	Déclinaison dans le PLUi
Orientation 5 - Un développement économique volontariste et optimisé	Identifier les disponibilités existantes (foncières et immobilières) au sein des zones d'activités en amont de tout projet à vocation économique en urbanisation nouvelle et recourir prioritairement à ce foncier disponible ; Justifier la création de nouvelles zones d'activités économiques ou l'extension d'une zone d'activité existante au regard d'une gestion économe du foncier et de la répartition effectuée à l'échelle intercommunale ; Recenser les friches économiques et industrielles dans les documents d'urbanisme et étudier la faisabilité et les modalités de requalification de ces bâtiments à moyen/long terme (diagnostic de site, étude de positionnement, dépollution, accompagnement à l'implantation d'entreprises, etc.). Optimiser l'occupation du sol au sein des zones d'activités et améliorer le cadre d'accueil aux entreprises :	Les disponibilités foncières ont été recensées dans le diagnostic (1,5 ha) dont 3 friches remobilisables : - ancienne scierie et ancien silo agricole à Costaros - Croix Blanche, ancienne discothèque à Landos – La Sauvetat.
Orientation 6 - Des zones d'activités requalifiées	Développer une offre d'accueil foncière et immobilière diversifiée pour permettre le développement des porteurs de projets et des entreprises locales en fonction de leur cycle de vie : locaux modulables, hôtels d'entreprises, ateliers relais, etc. Etudier l'opportunité de recourir à la production d'énergies renouvelables au sein des zones d'activités économiques du territoire : favoriser l'installation d'équipements dédiés à l'énergie solaire sur les bâtiments d'activités, étudier l'opportunité de développer des réseaux de chaleur individuels ou collectifs, etc. Favoriser la mise en place d'aménagements permettant d'améliorer durablement la performance environnementale des zones d'activités économiques ; Intégrer des réflexions visant à améliorer l'intégration urbaine et paysagère des zones d'activités lors des projets de création ou d'extension. Réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour tout projet de création ou d'extension de zone d'activité en urbanisation nouvelle de plus d'1ha et préciser : Repérer dans le diagnostic paysager des documents d'urbanisme les entrées de villes, identifier celles qui sont peu qualitatives et envisager des aménagements visant à améliorer la qualité paysagère et la performance environnementale des zones d'activités économiques ; Identifier dans le diagnostic paysager des documents d'urbanisme l'ensemble des secteurs de franges urbaines et localiser les secteurs peu qualitatifs	La production d'énergies renouvelables est autorisée et encouragée au sein de zones Ueco Les 3 secteurs d'extension de plus de 1 ha des zones d'activités économiques font l'objet d'une OAP.
Orientation 7 - Protéger les réservoirs de biodiversité	Prendre en compte précisément à l'échelle locale les réservoirs de biodiversité dans les documents d'urbanisme locaux ; classer ces espaces prioritairement en zone naturelle lorsque l'occupation du sol le justifie (boisements, cours d'eau…). Il est également possible de les classer en zone agricole si l'occupation du sol et l'usage correspondent à cette affectation. Dans ce cas, des inscriptions graphiques spécifiques limitent la constructibilité de ces espaces (en termes de superficie et de gabarit…). Toute évolution de l'occupation du sol dans ces espaces, et tout particulièrement les projets de nouvelles urbanisations, est soumise au respect des orientations définies au sein de l'arrêté préfectoral pour les arrêtés de protection de biotope, dans le Document d'Objectifs des sites Natura 2000, ou dans tout autre	Environ 6 650 ha de réservoirs de biodiversité ont été déclinés dans le PLUi : des prescriptions du zonage spécifiques identifient les réservoirs de biodiversité boisés (au titre du L151-43-4), où les nouvelles constructions sont interdites et les extensions de constructions existantes autorisées. Environ 11 000 ha de réservoirs de biodiversité agropastoraux sont identifiés au titre du L151-23. Il n'y a pas d'APPB sur le territoire.

Orientation	Prescriptions	Déclinaison dans le PLUi
	document guidant la gestion de ces espaces ; Dans tous les cas, les gestionnaires des sites concernés sont associés le plus en amont possible de la définition du projet dans un esprit de co-construction.	Les gestionnaires des sites Natura 2000 ont été associés dès la phase diagnostic au projet.
Orientation 7 - Protéger les réservoirs de biodiversité	**Pour les milieux forestiers** Autoriser les coupes d'arbres pour l'entretien des milieux forestiers et pour l'exploitation forestière ; Autoriser les constructions liées à la production de bois-énergie et de bois d'œuvre	Dans les réservoirs de biodiversité boisés, les voiries et aménagements de surfaces sont interdits sauf pour la gestion sylvicole et DFCI.
Orientation 7 - Protéger les réservoirs de biodiversité	**Milieux pelousaires, prairiaux et bocage** Veiller à permettre le maintien des activités pastorales dans ces espaces ou à réintroduire ces activités ; Autoriser la réalisation de petites constructions visant à abriter les animaux ; Permettre les coupes d'arbres afin de favoriser l'entretien de ces milieux et d'éviter leur enfrichement.	Dans les zones A et N sont autorisés les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles et pastorales, dès lors que leur localisation dans ces espaces et milieux ne dénature pas le caractère des lieux, les abris légers non pérennes et démontables relatifs aux activités de pastoralisme sont autorisés également. Dans les réservoirs de biodiversité agropastoraux, la gestion des clôtures est règlementée, les haies, arbres isolés et murets de pierres sèches sont à préserver strictement, sauf justification.
Orientation 7 - Protéger les réservoirs de biodiversité	**Milieux aquatiques et humides** Délimiter le réservoir aquatique en intégrant les structures végétales aux abords des cours d'eau et réserves naturelles ; Préserver durablement le profil naturel du lit et des berges des cours d'eau ; Interdire tout obstacle à l'écoulement empêchant le transit sédimentaire et le déplacement des espèces dans les cours d'eau, à l'exception des centrales énergies ; Autoriser les aménagements légers de valorisation de ces milieux ; Prendre en compte l'inventaire départemental des zones humides et le décliner à l'échelle communale dans les documents d'urbanisme ; Eviter tout exhaussement et affouillement de sols dans les zones humides, excepté pour des nécessités d'entretien d'usage ; Interdire toute forme d'occupation du sol de nature à entraîner leur destruction ou compromettre leurs fonctionnalités ; Dans le cas où l'urbanisation ne peut pas être évitée dans les zones humides, la compensation devra être de 2 pour 1 ; Proscrire le comblement des mares et plans d'eau	La trame bleue est identifiée par une prescription surfacique (R151-43-4), les nouvelles constructions y sont interdites, les extensions de l'existant autorisées sous conditions, la gestion des clôtures est règlementée, les marges de recul sont établies à 10 m. Les inventaires zones humides en cours de réalisation, indépendamment du PLUi, ont été mis en cohérence avec les secteurs de développement, grâce à des échanges avec les organismes responsables. La préservation des zones humides est intégrée aux dispositions générales du règlement du PLUi en l'absence d'études abouties à l'arrêt du PLUi. En tête de bassin versant (L151-23), les zones humides et micro-chevelus hydrographiques sont préservées de toute artificialisation. Une marge de recul de 25 mètres de tout réseau hydrographique est à maintenir. En réservoirs de biodiversité agropastoraux et corridor écologique, l'implantation des aménagements, installations et constructions doit prendre en compte les enjeux de perméabilité écologique en préservant le linéaire de haies existantes, les bandes enherbées et les zones humides présents sur les secteurs identifiés.

Orientation	Prescriptions	Déclinaison dans le PLUi
Orientation 8 - Préserver la fonctionnalité écologique du territoire	**<u>Un territoire à forte naturalité</u>** Classer l'ensemble des espaces agricoles, naturels et forestiers en zone naturelle et agricole prioritairement ; Eviter la définition de nouvelle zone ouverte à l'urbanisation pouvant entraîner la création d'un continuum urbain. Des coupures agro-naturelles devront donc être maintenues entre les enveloppes bâties, notamment entre les centres-bourg et les villages notamment ; Considérer les cours d'eau comme des éléments de continuité écologique privilégiée. A ce titre, les documents d'urbanisme locaux prévoient les modalités de protection du cours d'eau et des habitats naturels qui lui sont associés ; Protéger les éléments naturels relais (boisements, bosquets, haies, mares…) les plus intéressants et participant aux continuités écologiques.	L'ensemble des espaces agricoles, naturels et forestiers sont classés en zone naturelle (44%) et agricole (55%). Les coupures agro-naturelles sont maintenues (exemple de Séneujols centre et Bonnefont, Pradelles centre et La Piscine, etc.) Les cours d'eau sont préservés au titre du L151-43-4 et les nouvelles constructions y sont interdites et une marge de retrait de 10 m est appliquée aux constructions. Les éléments naturels relais sont préservés au titre des RB agro-pastoraux, RB boisés, corridors écologiques, EBC, etc. (L151-43-4 et L151-23).
Orientation 8 - Préserver la fonctionnalité écologique du territoire	**<u>Dans tous les cas, dans les projets :</u>** Préserver autant que possible les éléments naturels présents sur le site ; Préserver ou recréer des ceintures végétales présentes en frange lorsque le site se situe en extension de l'enveloppe bâtie ; S'appuyer sur les dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales pour créer de espaces relais de la Trame Verte et Bleue (noues paysagères, bassins de rétention aériens…) ; Définir un pourcentage de la surface des zones à urbaniser dédié à la création d'un espace vert	Les OAP préservent les éléments du paysage remarquables (haies, arbres isolés, etc.), prévoient des bandes paysagères en frange des zones agricoles et naturelles. Les principales zones à urbaniser ou urbaines ont des mesures de non-imperméabilisation avec un taux, variables en fonction des enjeux de densité, afin de maintenir la perméabilité des sols et faciliter la gestion des eaux pluviales.
Orientation 9 - Des espaces agricoles préservés et mis en valeur	Fixer des limites intangibles à l'urbanisation, y compris en s'appuyant sur la présence d'éléments physiques matérialisant ces limites ; Préserver et protéger les espaces agricoles à forte valeur agronomique, et/ou particulièrement les « espaces agricoles fonctionnels », les zones de « productions agricoles labellisées » (principe du code rural), ainsi que les « zones d'épandage » ; Limiter l'urbanisation des zones agricoles fonctionnelles, à l'exception des projets nécessaires à l'équipement rural. Ces projets devront justifier l'impossibilité d'être réalisés ailleurs, évaluer leurs impacts, réduire les impacts par les travaux, et compenser les impacts ; Mettre en valeur les espaces d'AOC/AOP.	L'urbanisation nouvelle planifiée au PLUi est très peu consommatrice de foncier agricole à forte valeur agronomique. Les limites urbaines s'appuient sur des éléments de géographies : topographie, cours d'eau, alignements d'arbres, …
Orientation 10 - Garantir les conditions de viabilité des exploitations et de fonctionnalité des espaces agricoles	Garantir la fonctionnalité des espaces agricoles dans l'organisation du territoire, et notamment : proscrire le mitage, éviter le morcellement et les effets de coupures, interdire l'enclavement des sièges d'exploitation et définir des règles de réciprocité, garantir l'accessibilité et la circulation, et contrôler le changement de destination ; Favoriser des zones agricoles (A) autour des sièges d'exploitation, sauf zones à sensibilité environnementale fortes.	Le mitage est proscrit au sein des zones agricoles. Le changement de destination est ciblé dans le zonage. La plupart des sièges d'exploitation sont compris dans la zone A du PLUi.

<table>
<tr><th>Orientation</th><th>Prescriptions</th><th>Déclinaison dans le PLUi</th></tr>
<tr><td>Orientation 11 - Mettre en valeur les espaces non artificialisés</td><td>Maintenir des « coupures vertes » entre les communes de « l'armature verte » du territoire SCOT et éviter les effets de coupure (plaine-coteaux)
Limiter les effets de fragmentation des espaces non artificialisés par de nouvelles infrastructures ou des projets d'aménagement (continuités des espaces agricoles et des espaces naturels) et assurer la mise en œuvre des mesures compensatoires, en application de l'art de la loi d'avenir de 2014</td><td>Les coupures vertes ont été préservées (exemple entre Séneujols bourg et Bonnefont)
Une logique de coupures vertes a été mise en œuvre entre les unités urbaines pour
- Eviter l'urbanisation linéaires
- Maintenir les entités urbaines
- Corridors écologiques en sur trame
-</td></tr>
<tr><td>Orientation 12 - Valoriser les espaces forestiers, les capacités de productions de bois d'œuvre et de bois énergie</td><td>Favoriser les continuités boisées pour une gestion économique plus rentable, éviter les boisements en « timbre-poste »
Maintenir et conforter les rôles diversifiés de la forêt (production, protection / risques, accueil des population, paysages et environnement, puits de carbone.
Favoriser la création d'activités dédiées au développement de la filière bois dans les secteurs ayant un potentiel de développement de la filière et dans les zones déjà équipées.</td><td>Les corridors boisés et les réservoirs boisés sont préservés dans le règlement.

Les Zones d'Activités existantes et planifiées pourront accueillir des activités valorisant la filière bois. La zone de la Chabassole, indiquée dans le PADD et non traduite dans le zonage est une des ambitions du territoire pour le développement de la filière bois. Ce projet sera à conforter avec les acteurs de la filière.</td></tr>
<tr><td>Orientation 13 - Territorialisation des objectifs de construction de logements</td><td>Traduire les objectifs de construction suivants par typologies de communes et par EPCI pour permettre le rééquilibrage de la construction de logements sur le territoire :
<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2"></th><th colspan="2">Besoins en logements entre 2016 et 2035</th></tr>
<tr><th>Logements à construire entre 2016 et 2035</th><th>Soit construction moyenne par an</th></tr>
<tr><td rowspan="2">CC des Pays de Cayres et de Pradelles</td><td>Communes structurantes</td><td>~ 290</td><td>~ 14</td></tr>
<tr><td>Autres communes</td><td>~ 240</td><td>~ 12</td></tr>
<tr><td colspan="2">SCoT du Velay</td><td>~ 9 570</td><td>~ 478</td></tr>
</table></td><td>cf. « Comparaison PLUi/SCoT des objectifs de logements et de foncier »</td></tr>
<tr><td>Orientation 14 - Un parc de logements adapté</td><td>Fixer dans les documents d'urbanisme un objectif de remise sur le marché de logements vacants afin de tendre à l'échelle du SCoT vers un taux de vacance autour de 11% en 2035 (soit une baisse de 0,5% du parc de logements vacants en 20 ans alors que le territoire a connu une hausse de la part des logements vacants de 2,6% en 15 ans). L'effort sera porté par les communes ayant un taux de vacance supérieur à 8% ;
Poursuivre les actions de réhabilitation afin d'améliorer le niveau de confort et l'attractivité du parc privé pour les ménages ;
Identifier les situations d'habitat dégradé et/ou potentiellement indigne à l'échelle intercommunale et étudier les modalités d'intervention (OPAH, PIG, etc.) ;
Développer des actions visant à reconfigurer les quartiers anciens ou dégradés à travers des opérations de dédensification et de reconfiguration de l'espace public (curetage, ouverture d'îlots, etc.)</td><td>Le PADD se donne l'ambition de remobiliser environ 200 logements vacants, dont 80 sur les communes structurantes.
Di point de vue règlement, plusieurs outils le permettent : OAP revitalisation de centres bourgs Pradelles, Saint Jean Lachalm, facilitation de la rénovation dans les centres bourgs, favoriser les commerces dans les centres des bourgs structurants plutôt que dans les tissus pavillonnaires ou dans les villages.
Un secteur en attente d'un projet d'aménagement global a été défini sur le centre-bourg de Costaros pour accompagner un projet à venir sur le secteur.
La remobilisation des logements vacants est un sujet difficile à régler du point de vue règlementaire car c'est un process</td></tr>
</table>

Orientation	Prescriptions	Déclinaison dans le PLUi
		opérationnel qui nécessite la définition de projets pour mettre en œuvre des outils adaptés. Les projets urbains sur les centres bourgs des communes structurantes sont en train d'être lancées à l'arrêt du PLUi. (Des études de revitalisation, dans un premier temps sur les communes de Pradelles et de Cayres/Costaros/Landos sont en phase d'être lancées), ainsi que des actions avec l'EPF SMAF AUVERGNE
Orientation 15 - Une offre en logements complète et diversifiée	Diversifier l'offre en logements pour permettre des parcours résidentiels complets sur le territoire : • offre en accession à la propriété (libre et sociale) et des logements locatifs ; • rééquilibrage de l'offre de logements en faveur de petites unités de logements prioritairement dans le cœur urbain et les communes structurantes • offre en logements adaptée permettant le maintien à domicile (logements de plain-pied en cœur de bourg, à proximité des équipements et services, etc.) ; Constituer une offre de logement social répondant au besoin ; Poursuivre les opérations de rénovation du patrimoine social, notamment au sein des quartiers prioritaires du cœur urbain ;	La PADD met en œuvre son action « Le développement de l'attractivité résidentielle par la diversification et le développement de l'offre de logements » notamment afin de remobiliser les logements pour les jeunes et les actifs, et les logements abordables, à destination des séniors.
Orientation 16 - Poursuivre le désenclavement routier et ferroviaire du territoire	Soutenir les projets de modernisation et de sécurisation du réseau routier structurant : • Sur l'axe Lyon/Saint-Etienne/Le Puy/Toulouse, par la poursuite de la mise à 2x2 voies de la RN88 • Sur l'axe Le Puy/Clermont-Ferrand RN 102). Conforter le service de transport interurbain départemental, notamment sur les communes structurantes et les autres communes du territoire ;	Le PLUi prend en compte la mise à 2x2 voies de la RN88 sur les communes de Costaros, Cayres, Landos, Saint-Paul-de-Tartas et de Pradelles
Orientation 17 - Déployer une offre de mobilité durable adaptée aux caractéristiques du territoire	Développer les services de transport à la demande en priorité sur les secteurs situés à l'écart des réseaux de transports en commun ou confrontés à une problématique d'accès à la mobilité. Poursuivre le développement d'aménagements dédiés aux transports partagés (covoiturage, autopartage, etc.) afin de réduire l'engorgement routier du cœur urbain et limiter la part de la voiture individuelle dans les déplacements quotidiens des ménages : Etudier les modalités de réalisation de nouveaux équipements en priorité sur les communes structurantes et aux « portes d'entrées » du cœur urbain, en fonction de l'évolution des besoins, de la fréquentation des équipements existants et des capacités de mutualisation de l'offre de stationnement ; Encourager les initiatives en faveur du développement de véhicules électriques et l'aménagement d'infrastructures dédiées (de type borne de recharge électrique par exemple).	Outre le fait que le covoiturage s'organise de manière spontanée le long de la N88, le PLUi planifie l'aménagement d'une aire de covoiturage à Pradelles, au croisement des N88 et 102 ; ainsi que dans le centre-bourg de Cayres.
Orientation 18 – Renforcer les liens entre	Compléter le maillage de liaisons douces pour faciliter les déplacements de proximité des ménages sur l'ensemble du territoire et notamment entre les communes structurantes du territoire et le cœur urbain et au sein des communes : entre le centre-bourg, les villages et les espaces d'activités économiques ;	Des emplacements réservés et les OAP permettront de développer le maillage de liaisons à Costaros, à Cayres, à Saint-Jean-Lachalm, etc.

Orientation	Prescriptions	Déclinaison dans le PLUi
urbanisation et mobilité	Renforcer les déplacements doux et l'accès aux places publiques pour les piétons, réduire le stationnement de surface aux seules dessertes locales ;	
Orientation 19 – Commerce de moins de 1 200 m² de surface de plancher	Prévoir l'implantation des commerces et ensembles commerciaux de moins de 1 200m² de surface de plancher au sein des centre-bourgs et des villages principaux des communes ; Favoriser la création de commerces au sein des cellules commerciales vacantes et des espaces libres non bâtis au sein de l'enveloppe bâtie.	La destination commerce de détail et artisanat est autorisée au sein des zones Un et Uh, et est encadrée en termes de surface maximum afin de limiter la création de grandes surfaces commerciales dans les villages et les tissus périphériques.
Orientation 20 – Prescriptions relatives au commerce de plus de 1 200m² de surface de plancher		Le PLUi n'autorise pas de commerces de grande taille dans les espaces urbanisés à vocation résidentielle : 250m² de SDP en Un et 70m² en zone Uh pour permettre au commerce de proximité de s'implanter dans les bourgs et dans les villages.
Orientation 21 – Organiser un développement urbain en accord avec l'armature urbaine et paysagère	Etudier la silhouette villageoise des communes reconnues comme site emblématique dans le diagnostic paysager des documents d'urbanisme locaux et y définir (en les localisant) les éléments, naturels ou anthropiques, qui la caractérisent ; Assurer la préservation de la silhouette villageoise dans la conception du projet d'urbanisme et des projets urbains, en prenant en compte notamment les éléments caractéristiques déterminés dans le diagnostic ;	Le rapport de présentation analyse les silhouettes villageoises des communes du territoire.
Orientation 22 – Adopter un vocabulaire architectural et paysager harmonieux	Aller dans le sens de la requalification des centres anciens patrimoniaux : encourager les travaux de rénovation des bâtiments (façade, toiture…) dans les centres anciens ; Règlementer les formes urbaines (implantation par rapport à la voie, dans la parcelle, gabarit des voies, etc.), les formes architecturales, les volumes et l'aspect extérieur des constructions (couleurs, matériaux…) des nouvelles extensions urbaines dans les documents d'urbanisme en cohérence avec les codes identitaires locaux afin de garantir l'intégration des nouveaux quartiers dans la trame traditionnelle et en accord avec l'environnement paysager ; Conserver la ligne moyenne d'épannelage existante, en prévenant les surélévations des constructions, et, sauf nécessités techniques indispensables, toute construction présentant un faîtage plus haut que l'existant : règlementer les hauteurs en conséquence dans les documents locaux ; Pour les villages situés en rebord de coteaux marqués, si une extension urbaine s'avère nécessaire une implantation sur le plateau, en retrait de la ligne de crête sera privilégiée ;	Le règlement des zone Uh et Un impose : • Une implantation par rapport aux emprises publiques • Une implantation par rapport aux limites séparatives • L'aspect extérieur des constructions • Etc. Les opérations contemporaines sont autorisées sous réserve de s'intégrer dans le contexte environnant Les hauteurs maximums seront égales à celle de la construction mitoyenne ou R+3 (Un) et R+2 (Uh)
Orientation 23 – Préserver et valoriser le patrimoine bâti	Les documents d'urbanisme locaux recensent les éléments de patrimoine ordinaire et remarquable qu'il est nécessaire de protéger pour asseoir l'identité du territoire. Les murets de pierre maillant les espaces agricoles feront l'objet d'un recensement spécifique ;	Les éléments du patrimoine ordinaire sont protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, et sont listés en annexe du règlement.

Orientation	Prescriptions	Déclinaison dans le PLUi
historique, connu et vernaculaire	Ces éléments font l'objet d'un classement au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme. Des dispositions réglementaires devront être associées à cette identification en adoptant des règles plus ou moins strictes en fonction des éléments recensés, des besoins d'évolution et de mutation du bâti ; Le changement de destination de certains éléments de patrimoine peut être envisagé lorsque celui-ci permet sa préservation de façon pérenne ; Les documents d'urbanisme traduisent l'objectif de mise en réseau et mise en scène du patrimoine bâti de renommée internationale ;	Les murets de pierre sont préservés au titre des réservoirs agropastoraux de la trame verte et bleue. Le changement de destination de certains éléments de patrimoine est envisagé.
Orientation 24 – Affirmer des limites nettes entre les entités urbaines en préservant les coupures vertes	Les documents d'urbanisme locaux identifient et localisent les limites durables à l'urbanisation de chaque entité urbaine, et les « coupures vertes » associées à maintenir, en s'appuyant sur les entités naturelles (ex.: cours d'eau, boisement…) ou anthropiques (ex.: route…) qui marquent des limites naturelles historiques ; Protéger strictement les parcelles définies comme « coupures vertes » en les classant en zone N ou A et en y interdisant toute nouvelle construction, excepté les constructions d'intérêt collectif.	Les enveloppes urbaines définis au préalable du zonage ont permis de fixer les limites naturelles et durables de l'urbanisation.
Orientation 25 – Préserver et valoriser les points de vue et panoramas, qui forgent le caractère identitaire	Le diagnostic paysager des documents d'urbanisme locaux identifie les points de vue remarquables Ces points de vue sont pris en compte dans les projets d'aménagement du territoire, notamment lors des choix de localisation des projets urbains, et des zones à urbaniser ; Protéger les espaces ouverts (notamment les espaces agricoles ouverts) situés dans le cône de vue, y compris en contexte bâti, en maîtrisant d'une part, l'urbanisation de ces secteurs, et d'autre part le développement végétal (en privilégiant la mise en place de strates arbustives plutôt qu'arborées) ; Dans les espaces déjà urbanisés, maîtriser et organiser l'intégration paysagère de l'urbanisation : Maîtriser et organiser l'intégration paysagère des aires et terrains de campings et de caravaning, des terrains et équipements sportifs, des cabanes et équipements légers, des clôtures. Protéger les itinéraires modes doux desservant ces points de vue remarquables afin de favoriser leur mise en valeur et leur découverte. Maîtriser la fermeture des perspectives paysagères par le développement des boisements, notamment dans les fonds de vallées, les abords des routes, des villages et des versants, en évitant l'identification d'Espaces Boisés Classés dans ces espaces ; Dans le cas des covisibilités, porter une attention particulière à l'implantation, aux volumes et aux coloris des bâtiments par rapport aux paysages remarquables des vues afin de respecter les vues lointaines et notamment d'une rive à l'autre de la Loire et de l'Allier ;	Le PLUi préserve les cônes de vue sur le grand paysage (La Margeride…) ainsi qu'au niveau de certaines entrées de ville (Cayres, Costaros, Séneujols, etc.), par un règlement de la zone Ap, interdisant les nouvelles constructions agricoles Les Espaces Boisés Classés ne concernent que le haut des gardes emblématiques du plateau du Devès. Les autres éléments remarquables de la trame boisé ou corridor écologique sont identifiés en L151-23 du Code de l'Urbanisme.
Orientation 26 – Valoriser les routes et sentiers du pays, vecteurs	Eviter les nouvelles urbanisations linéaires le long du chemin de St Jacques de Compostelle et du chemin de Stevenson. Les extensions des enveloppes bâties se faisant en profondeur sont autorisées si un traitement paysagé de qualité est associé. L'implantation de bâtiments agricoles ne devra pas impacter les vues à cause d'un positionnement trop proche des chemins touristiques. Les implantations d'équipements ou d'hébergements touristiques sont également permises ;	Aucunes nouvelles urbanisations linéaires n'est prévue le long du chemin de Stevenson. Les OAP des zones d'activités économiques demandent que les espaces de stockage se situe à l'arrière des constructions.

Orientation	Prescriptions	Déclinaison dans le PLUi
d'images clés du territoire	Inciter, en fonction des activités, l'implantation des aires de stationnement, de stockage ou de dépôt sur l'arrière des constructions et encourager les traitements paysagers pour réduire les impacts visuels depuis l'espace public ; Favoriser l'intégration paysagère (clôtures végétales, etc.) des constructions existantes qui bordent ou sont visibles depuis l'axe de St Jacques de Compostelle et de Stevenson, saut pour les zones déjà urbanisées.	
Orientation 27 – Garantir la qualité des franges urbaines et des entrées de ville	Repérer dans le diagnostic paysager des documents d'urbanisme les entrées de villes et identifier celles qui sont peu qualitatives ; Elaborer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les secteurs d'entrée de ville peu qualitatifs afin d'améliorer leur lisibilité. L'OAP prévoira la restructuration du cadre bâti et des espaces publics, notamment dans le sens d'une meilleure intégration des usages piétons et d'une harmonisation des aménagements paysagers ; Identifier dans le diagnostic paysager des documents d'urbanisme l'ensemble des secteurs de franges urbaines et localiser les secteurs peu qualitatifs ; Mettre en place les outils réglementaires dans les documents d'urbanisme afin de qualifier les franges existantes : création d'alignement d'arbres, aménagement de liaison douce… ; Définir dans les OAP traitant de projets en extension urbaine et générant de nouvelles franges urbaines, les modalités permettant un traitement qualitatif de ces nouveaux espaces de transition : accompagnement végétal, qualité architecturale, implantation… ; Dans le cas d'enjeux cumulés d'entrée de ville et de franges urbaines, le secteur d'OAP pourra être étendu pour intégrer l'ensemble de ces espaces au vu de l'influence de la qualité des franges urbaines sur la qualité des entrées de ville ;	Plusieurs zones à urbaniser sont localisées en entrées de ville ou en franges urbaines, des attentions particulières de transition paysagère, de gestion des hauteurs, de qualité urbaine sont prescrites dans les OAP. De même, le règlement indique la nécessité d'ajuster les hauteurs en fonction de la co-visibilité, de l'interface avec les paysages et en particulier pour les zones en interface direct avec les zones Ap, Np et NL.
Orientation 28 – Veiller à l'intégration paysagère des zones d'activités et des bâtiments agricoles	Favoriser une intégration paysagère optimale des bâtiments d'activité : gammes de couleurs (en accord avec l'environnement), matériaux locaux (locaux, traditionnels, innovants), formes urbaines et architecturales harmonieuses… ; Exiger un traitement qualitatif renforcé des zones d'activités localisées le long des axes routiers magistraux (voies de grand transit) et secondaires (voies de pénétrantes) : Dans les secteurs d'intérêt paysagers (points de vue, perspective, sites remarquables…), définir des zones agricoles spécifiques non constructibles afin d'éviter l'implantation de bâtiments d'exploitation peu cohérents avec le paysage ; Considérer les points de vue et ouvertures visuelles (points hauts, angle de vue en plongée) dans le choix de localisation de l'implantation ou de l'extension d'une zone d'activités ou d'un bâtiment agricole afin de ne pas nuire à la qualité paysagère du territoire et éviter les covisibilités.	Le règlement de la zone Ueco et 1AUeco concoure à la bonne qualité des futures constructions et à leur intégration paysagère. Des zones agricoles non constructibles (zone Ap) ont été définies dans les secteurs d'intérêt paysager.
Orientation 29 – S'engager en faveur d'une	Assurer la cohérence entre l'offre en équipements et la structuration du territoire afin de rapprocher les différents espaces de la vie quotidienne (logements, entreprises, commerces/services) et limiter les temps de déplacement quotidien des ménages :	Les nouveaux équipements sont prévus au sein des 10 bourgs du territoire : équipement scolaire à Costaros, extension ITEP à Pradelles, extension EHPAD à Pradelles, etc.

Orientation	Prescriptions	Déclinaison dans le PLUi
couverture en équipements équilibrée et cohérente	• Poursuivre la mutualisation de l'offre d'équipements et de services pour maintenir une couverture de qualité sur l'ensemble du territoire et améliorer l'accès aux services des ménages ; • Prévoir l'implantation préférentielle des projets d'équipements et de services au sein des centralités ou des espaces équipés existants • Garantir une bonne accessibilité aux modes actifs (piétons, cyclistes) et aux personnes à mobilité réduite (PMR) en proposant des aménagements adaptés et sécurisés.	
Orientation 30 – Offrir une gamme d'équipements complète et adaptée aux besoins des ménages et des entreprises	Développer une offre de formation professionnelle et supérieure complémentaire à l'offre de formation existante et en lien avec les besoins des filières du territoire (qualité, numérique, services, industries innovantes, etc.) ; Soutenir les projets d'équipements culturels, sportifs et de loisirs pour développer le lien social et l'animation de proximité sur l'ensemble du territoire ; Conforter les équipements scolaires existants et étudier les conditions de développement d'une offre nouvelle en fonction de l'évolution des besoins ;	Un emplacement réservé est défini à Costaros pour la mise en œuvre d'un nouvel équipement scolaire.
Orientation 31 – Prévenir les risques naturels pour la protection des personnes et des biens	**Dans les secteurs exposés aux risques naturels et technologiques connus et encadrés :** Prendre en compte sur les documents graphiques des documents d'urbanisme locaux les zonages réglementaires des PPR approuvés (inondation, mouvement de terrain et technologique) et traduire les prescriptions écrites associées dans le règlement ; Au sein des zones inconstructibles des PPR, une valorisation naturelle, agricole, paysagère ou touristique (aire de loisirs…) sera privilégiée ; Les projets de développement urbain devront être envisagés prioritairement en dehors des zones intégrées aux PPR.	Le PPR de Barges a été intégré : les zones non bâties actuellement sont classées en N ou A.
	Dans les secteurs exposés aux risques naturels, connus, mais non encadrés Dans les zones d'aléas, mais non couvertes par un PPR, réaliser des études spécifiques permettant de préciser la nature des aléas et le niveau de risque afin de limiter ou conditionner les nouvelles implantations et l'évolution des constructions existantes ; Dans ces zones, en cas d'autorisation des nouvelles constructions, des mesures de prévention du risque devront être définies sur la base des recommandations nationales et locales ;	Les zones inondables des atlas des zones inondables sont classées en N ou A du PLUi. Le territoire n'est pas concerné par d'autres aléas forts nécessitant des études spécifiques.
	Dans les zones soumises aux inondations, et conformément aux orientations du PGRI Les zones inondables en dehors des zones urbanisées sont préservées de toute urbanisation nouvelle ; Peuvent éventuellement être admises dans ces zones, selon les conditions locales et dans des limites strictes, quelques exceptions À défaut d'analyse locale spécifique (dont le PPR) justifiant la sécurité des personnes, une zone submergée par une hauteur de plus de 1 mètre d'eau est considérée comme potentiellement dangereuse. Ce seuil est, au moins dans les zones de grand écoulement, abaissé à 50 cm. Dans les zones inondables	Les zones inondables des atlas des zones inondables sont classées en N ou A, c'est-à-dire que seules les extensions ou annexes (zone d'implantation, hauteur, emprise, densité), les changements de destination et aménagements sur les bâtiments spécifiquement désignés d'habitation sont autorisés, ainsi que les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains,

Orientation	Prescriptions	Déclinaison dans le PLUi
	considérées comme potentiellement dangereuses, les nouvelles constructions sont interdites. Les exceptions précitées peuvent s'appliquées avec une vigilance accrue pour la sécurité des personnes. Dans les zones inondables considérées comme potentiellement dangereuses situées dans les secteurs déjà urbanisés, les opérations de réhabilitation, rénovation, renouvellement urbain y restent envisageables sous réserve de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque d'inondation, d'intégrer la mise en sécurité de la population et d'être compatible avec les capacités d'évacuation qui devront être appréciées au préalable.	constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Les extensions ou annexes d'hébergement sont autorisées. Les zones pas ou peu urbanisées sont maintenues dans des zones inconstructibles dans le PLUi (A ou N)
Orientation 32– Prendre en compte le risque technologique dans les dynamiques de développement du territoire	De manière générale, les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) n'étant pas des exploitations agricoles et ne relevant pas de services de proximité participant à la mixité des fonctions, sont localisées préférentiellement dans des zones dédiées telles que les zones d'activités afin d'éviter les conflits d'usage avec les espaces résidentiels ; Les documents d'urbanisme locaux recensent les sites pollués, notamment à partir de la base de données BASOL. Une réflexion est menée quant à leur intégration dans les objectifs de renouvellement urbain et à leur réinvestissement par l'urbanisation ; Les canalisations de Transport de Matières Dangereuses, notamment de gaz, sont prises en compte dans les documents d'urbanisme. Les établissements recevant du public (ERP) et les immeubles de grande hauteur (IGH) sont interdits à leur proximité immédiate. La distance d'éloignement définie pour chacune est définie avec le concessionnaire et traduite règlementairement.	Les principales ICPE de type carrières – exploitations agricoles (élevage, silo) sont identifiées sur le territoire dans le diagnostic. Aucun site BASOL n'est présent sur le territoire. Les exploitations agricoles ont toutes été recensées sans distinction de leur caractère d'ICPE ou non. Aucune canalisation de gaz n'est présente sur le territoire.
Orientation 33 – Maîtriser les nuisances sonores	Lors des choix de localisation de nouveaux programmes de logements ou d'équipements sensibles (enseignement, santé…), privilégier des secteurs épargnés par les nuisances sonores ; En cas de développement de nouvelles zones d'habitat ou d'équipements sensibles dans des secteurs bruyants, mettre en œuvre des dispositifs adaptés de réduction du bruit à la source (murs anti-bruit le long des axes, écrans végétalisés, revêtements spécifiques…) et d'isolation acoustique renforcée ; Les projets de création de nouvelle infrastructure pouvant générer des nuisances sonores intègrent dans leur conception, notamment lors des choix de localisation, les incidences en termes de nuisances sonores pour les populations	Reculs Loi Barnier Des mesures ERC sont préconisées dans l'évaluation environnementale pour réduire l'exposition des zones de développement prévues au bruit de la RN88.
Orientation 34 – Réduire les consommations énergétiques	Intégrer dans les documents d'urbanisme des réserves foncières pour des parkings de covoiturage dans les secteurs stratégiques : zones industrielles principales, zones d'activités, … Encourager le développement des espaces de travail partagé sur le territoire et sensibiliser les habitants et leurs employeurs au télétravail ; Privilégier dans les documents d'urbanisme des formes urbaines compactes et des services de proximité qui réduiront les déplacements des habitants et les consommations énergétiques des bâtiments (densification urbaine)	Le PADD a pour objectif de réduire les consommations énergétiques dans l'habitat par la promotion de la réhabilitation énergétique des habitations et par l'encouragement à la construction de logements à basse consommation, de logements passifs, etc., et en agissant sur les déplacements (promotion des modes doux, facilitation du covoiturage). Deux emplacements sont réservés (n° 3 et 21) pour création d'un stationnement lié au covoiturage.
Orientation 35 – Développer la production	Identifier dans les documents d'urbanisme les secteurs favorables à la création de réseaux de chaleur et prévoir des réserves foncières dans ces secteurs (centres urbains et centres bourgs)	Le territoire n'est pas concerné par la création d'un nouveau réseau de chaleur. Le PADD vise un développement de l'exploitation du bois, et du bois énergie en particulier.

Orientation	Prescriptions	Déclinaison dans le PLUi
d'énergies renouvelables	Promouvoir la filière locale bois énergie afin de sensibiliser aux opportunités d'approvisionnement en bois local pour tout nouveau projet de chaufferie collective, tout en étant vigilant à la problématique de la qualité de l'air (utilisation de filtres à particules, équipements de haut rendement, …)	
Orientation 36 – S'inscrire dans la protection durable de la ressource en eau potable	Garantir la pérennité de la ressource en eau potable par une occupation du sol adéquate, préférentiellement à vocation d'espaces naturels, dans les différents périmètres de protection des captages d'eau. L'utilisation à des fins agricoles doit être compatible avec la protection édictée ; Poursuivre la protection de tous les captages par la réalisation de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ; Améliorer les connaissances sur les capacités d'approvisionnement en eau potable du territoire afin de prioriser l'ouverture à l'urbanisation dans les secteurs où les ressources disponibles sont suffisantes ; Les nouveaux prélèvements effectués dans la nappe des Monts du Devès sont interdits, excepté en vue d'une adduction publique (Nappe à réserver pour l'AEP dans le futur au SDAGE), et en dehors des exceptions prévues au SDAGE : En l'absence de schéma de gestion : • Les prélèvements supplémentaires sur des ouvrages existants ou nouveaux ne pourront être acceptés que pour l'alimentation en eau potable par adduction publique ; • Des prélèvements nouveaux pour un autre usage seront possibles uniquement en remplacement de prélèvements existants dans le même réservoir et le même secteur, et en l'absence de déficit quantitatif de la nappe. Prendre en considération les besoins d'extension des réseaux dans les choix de développement des communes. Le projet nécessitant l'extension la plus faible sera privilégié et justifié dans le rapport de présentation des documents d'urbanisme.	Aucun développement n'est prévu dans l'emprise des périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable. Ceux-ci sont classés en N ou A. les prescriptions des DUP existantes s'y appliquent (Rauret, Saint-Christophe-d'Allier, Saint-Haon, Barges, le Bouchet-Saint-Nicolas, Ouides, Pradelles, Saint-Jean-Lachalm et Saint-Vénérand). Le PLUi ne prévoit pas de nouveau captage dans la nappe du Devès. Des extensions de réseaux seront à prévoir en fonction des secteurs de développement en lien ave un schéma de distribution d'eau potable à réaliser.
Orientation 37 – Favoriser l'amélioration des conditions d'assainissement des eaux usées	Veiller à une couverture intégrale du territoire en zonage d'assainissement, définissant le type d'assainissement le plus adapté à chaque parcelle. Ce zonage d'assainissement est annexé aux documents d'urbanisme locaux ; Les secteurs déjà desservis par les réseaux d'assainissement collectif sont prioritairement ouverts à l'urbanisation ; Dès lors qu'un dysfonctionnement du réseau d'assainissement ou de l'équipement de traitement des eaux usées est constaté (capacité, performance d'épuration…), toute opération nouvelle d'urbanisation dans le secteur concerné est conditionnée à la remise à niveau de l'équipement et/ou à la justification de l'engagement d'un programme de réhabilitation des réseaux ; Rechercher une amélioration des performances des équipements collectifs notamment par la poursuite de la mise en séparatif des réseaux ; Dans les futurs projets, veiller à la compatibilité des opérations d'aménagement inscrites en zone d'assainissement autonome ; Conditionner l'extension des constructions existantes desservies par un dispositif d'assainissement autonome non conforme, à la réhabilitation de l'équipement.	Le règlement encadre toute construction ou installation par l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement. En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage et conformément à la réglementation en vigueur.
Orientation 38 – Poursuivre la mise en œuvre	Favoriser une gestion alternative des eaux pluviales, à la parcelle ou à l'échelle de l'opération ;	Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques,

Orientation	Prescriptions	Déclinaison dans le PLUi
d'une gestion optimale des eaux pluviales	Une infiltration des eaux sera privilégiée dès lors que la nature des sols le permettra. Dans le cas contraire, des équipements de rétention permettant un rejet limité dans le réseau d'assainissement seront mis en œuvre ; Les zones soumises à une problématique particulière de ruissellement se verront attribuer un coefficient d'espace vert non imperméabilisé renforcé ; Les documents d'urbanisme mettront en place les dispositions réglementaires permettant d'inciter la réalisation de toitures végétalisées ou équipées pour la récupération des eaux pluviales.	ni dans le réseau d'eaux usées. Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements Les parcelles en Un doivent être couvertes d'au moins 35 % d'espaces libres et végétalisés.
Orientation 39 - Permettre une meilleure gestion des déchets	Imposer aux nouvelles constructions d'habitat collectif, d'immeubles tertiaires ou d'équipement, des espaces de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune et des objets encombrants. Les locaux devront être suffisamment dimensionnés pour permettre la manipulation aisée de tous les bacs et être accessibles à tous ; Réduire la part de déchets enfouis et garantir les conditions nécessaires à une bonne performance de la collecte des déchets et du tri sélectif pour réduire la part des déchets enfouis. Renforcer les dispositifs de collecte dans les zones d'activités économiques afin de prendre en compte les volumes générés par les entreprises.	Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour toute demande d'autorisation entraînant la construction de plus de deux logements : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue. La densification de l'urbanisation permet d'optimiser et réduire les circuits de collecte.
Orientation 40 – La stratégie touristique du territoire	Valoriser les sites emblématiques du territoire en s'appuyant sur des richesses touristiques diversifiées : • Le tourisme « culturel » et « de patrimoine », en lien avec la découverte du patrimoine architectural remarquable et les évènements touristiques du territoire • Le tourisme « vert », de nature et de plein air en lien avec la valorisation des richesses paysagères et naturelles du Pays du Velay • Les grands itinéraires de randonnées départementaux et régionaux	La préservation d'espaces touristiques et de loisirs dans leur écrin naturel est un gage de maintien de l'attractivité du territoire : zone NLb du Lac du Bouchet, … La requalification du village vacances de Pont d'Alleyras est prévue dans une OAP UTN spécifique.
Orientation 40 – La stratégie touristique du territoire	Poursuivre le développement et la diversification de l'offre d'accueil et d'hébergement touristique du territoire : • Prévoir la modernisation et le développement des structures d'accueil et d'hébergement touristique à proximité des itinéraires et des sites touristiques identifiés, en fonction de l'évolution de la fréquentation touristique du territoire ; • Conforter le parc hôtelier du territoire ; • Soutenir le développement de l'hébergement rural et de plein air, en lien avec les projets de diversification de l'activité agricole et touristique	L'hébergement touristique est encouragé à travers son autorisation dans le règlement des zones urbaines, agricoles et naturelles, seulement par changement de destination et aménagements sur les bâtiments spécifiquement désignés.
Orientation 41 – Les unités touristiques nouvelles (UTN) de rang départemental	Le projet de requalification du village de vacances d'Alleyras. Situé au bord de la Rivière-Allier, le village de vacances d'Alleyras constitue une structure touristique majeure pour le territoire en regroupant actuellement 300 lits marchands et de nombreux équipements touristiques. Le projet de requalification prévoit la rénovation de l'ensemble du village et l'augmentation de sa capacité d'accueil à travers la création de 19 logements supplémentaires, avec 4 gîtes accessibles aux personnes à mobilité réduite.	Le projet de requalification du village de vacances de Pont d'Alleyras est une UTN d'intérêt local, qui se traduit par une OAP spécifique.

3.2. Compatibilité avec le SAGE Loire Amont

Le SAGE Loire amont a été approuvé le 22/12/2017.

Objectifs généraux du SAGE	Articulation du PLUi
Préserver la ressource en eau en quantité suffisante et assurer une répartition entre les milieux aquatiques et les usages humains	Aucun développement n'est prévu dans l'emprise des périmètres rapprochés de protection des captages d'eau potable. Ceux-ci sont classés en N ou A. Les prescriptions des DUP existantes s'y appliquent (Rauret, Saint-Christophe-d'Allier, Saint-Haon, Barges, Le Bouchet-Saint-Nicolas, Ouides, Pradelles, Saint-Jean-Lachalm et Saint-Vénérand). Le PLUi ne prévoit pas de nouveau captage dans la nappe du Devès. Le règlement encadre toute construction ou installation par l'obligation de se raccorder au réseau d'assainissement. En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage et conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées. Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Les parcelles en Un doivent être couvertes d'au moins 20 % d'espaces libres et végétalisés.
Concilier le fonctionnement de l'ouvrage de Montpezat et la protection des milieux aquatiques	Le PLUi n'est pas concerné.
Concilier les enjeux de production d'hydroélectricité et de préservation des milieux aquatiques	La trame bleue est identifiée par une prescription surfacique (R151-43-4), les nouvelles constructions y sont interdites, les extensions de l'existant autorisées sous conditions. Une marge de retrait de 10 m est appliquée aux constructions. Pour les aménagements de surfaces, seuls 10 % des surfaces pourront être imperméabilisés. Dans les ripisylves, la continuité du boisement doit être assurée par le maintien des arbres de haute tige. L'aménagement de cheminements est interdit sur les berges pour les protéger du piétinement. En bordure des canaux et des cours d'eau, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de part et d'autre des berges. Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 5 mètres de part et d'autre des berges. Les inventaires des zones humides en cours de réalisation, indépendamment du PLUi, ont été mis en cohérence avec les secteurs de développement, grâce à des échanges avec les organismes responsables. La préservation des zones humides est intégrée aux dispositions générales du règlement du PLUi en l'absence d'études abouties à l'arrêt du PLUi. En tête de bassin versant (L151-23), les zones humides et micro-chevelus hydrographiques sont préservées de toute artificialisation. Une marge de recul de 10 mètres de tout réseau hydrographique est à maintenir. En réservoirs de biodiversité agropastoraux et corridor écologique, l'implantation des aménagements, installations et constructions doit prendre en compte les enjeux de perméabilité écologique en préservant le linéaire de haies existantes, les bandes enherbées et les zones humides présents sur les secteurs identifiés. De plus, une analyse de présence de zones humides sur l'ensemble des zones de développement a été réalisée (végétation), permettant de retirer les milieux concernés de tout projet potentiel.
Protéger, préserver et restaurer les zones humides	
Améliorer l'état morphologique des cours d'eau et promouvoir une gestion des usages plus respectueuse des milieux aquatiques	

Objectifs généraux du SAGE	Articulation du PLUi
Rétablir la continuité écologique	
Lutter contre les espèces envahissantes	Le règlement encadre le traitement environnemental des espaces non bâtis de chaque zone (hormis les zones 2AU, 1AUeco) : les essences végétales devront être variées, en privilégiant les essences locales adaptées.
Veiller à ce que les activités touristiques et leur développement se fassent dans le respect des milieux aquatiques	La préservation d'espaces touristiques et de loisirs dans leur écrin naturel est un gage de maintien de l'attractivité du territoire (zone NLb du Lac du Bouchet). La requalification du village vacances d'Alleyras est prévue dans une OAP UTN spécifique. L'hébergement touristique est encouragé à travers son autorisation dans le règlement des zones urbaines, agricoles et naturelles, seulement par changement de destination et aménagements sur les bâtiments spécifiquement désignés.
Améliorer la qualité physico-chimique des eaux du bassin	De manière générale, toutes les prescriptions protégeant les milieux naturels (classement en zone N, EBC, L151-23 ou 19, etc.) permettent d'en préserver les services écosystémiques, dont la captation des polluants. Le PLUi encadre l'assainissement des constructions nouvelles.
Savoir mieux vivre avec les crues	Les emprises des AZI ont été classées en zones A ou N. Le PLUi prend en compte la problématique des eaux pluviales en imposant des minimums d'espaces libres et végétalisés dans les zones urbaines devant recevoir une urbanisation nouvelle. Il préserve également les abords des cours d'eau pour s'assurer que la collecte des eaux de ruissellement puisse se faire. Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées. Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements. Les parcelles en Un doivent être couvertes d'au moins 20 % d'espaces libres et végétalisés. Les choix opérés sur la trame verte et bleue ont également pour conséquence de préserver au maximum les éléments végétalisés permettant de limiter le risque de ruissellement. La préservation des talus, des haies, des murets de pierre sèche, ou encore des zones humides sont autant d'éléments naturels ou artificiels permettant de limiter le ruissellement. La gestion des écoulements, le long des talus agricoles, passe par une préservation des éléments naturels et patrimoniaux situés perpendiculaire à la ligne de pente. Les zones inondables des atlas des zones inondables sont classées en N ou A, c'est-à-dire que seules les extensions ou annexes (zone d'implantation, hauteur, emprise, densité), les changements de destination et aménagements sur les bâtiments spécifiquement désignés d'habitation sont autorisés, ainsi que les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, constructions industrielles concourant à la production d'énergie. Les extensions ou annexes d'hébergement sont autorisées. Les zones pas ou peu urbanisées sont maintenues dans des zones inconstructibles dans le PLUi (A ou N).

3.3. La cohérence avec la Loi Montagne

L'ensemble des communes du PLUi du Pays de Cayres Pradelles sont classées en totalité en zone de montagne.

Les prescriptions de la loi	La cohérence dans le PLUi
Préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières.	Le PLUi n'étend pas les espaces constructibles hors des zones urbanisées des hameaux. Seuls les bourgs et villages principaux font l'objet d'extensions mesurées lorsque les capacités intégrées à l'intérieur des enveloppes urbanisées ne sont pas suffisantes pour garantir le développement lié au projet territorial. Le PLUi définit des zones A et Ap dans lesquelles les exploitations agricoles peuvent poursuivre leur développement (de manière encadrée dans la zone A à vocation paysagère Ap). Le PLUi autorise dans les zones A et N la création d'abris légers non pérennes et démontables relatifs aux activités de pastoralisme.
Protéger le patrimoine naturel et culturel montagnard	Le PLUi préserve la structure traditionnelle des bourgs (formes urbaines denses à volumétries importantes, implantées de façon groupée et proches des voies: Cf. les règles des zones Un mises en place spécifiquement pour préserver ces formes urbaines patrimoniales) Il identifie aussi au titre des éléments remarquables des constructions traditionnelles témoins du patrimoine local : murets, fours, … mais aussi les gardes et autres trames végétales participant au caractère montagnard du territoire.
Assurer l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles et groupes d'habitations existantes, afin d'éviter le mitage de l'espace	Aucune zone d'urbanisation nouvelle, ou constructions nouvelles n'est inscrite en discontinuité des groupes de constructions, hameaux, villages. Des adaptations ont pu être en fonction des contraintes en veillant à s'inscrire dans la continuité avec les bourgs, villages et hameaux.
Maîtriser le développement touristique en respectant la qualité des sites.	Le développement touristique prévu par le PLUi est mesuré. Les zones urbaines de tourisme et loisirs mises en place pour cette vocation sont sur les sites d'activités existants (camping et résidences tourisme d'Alleyras …). Seule l'extension du site de la résidence de tourisme d'Alleyras est prévue. Aucun nouveau site n'est prévu par le PLUi
Réaliser des aménagements touristiques importants dans le cadre de la procédure particulière dite des « unités touristiques nouvelles ».	Le projet de PLUi ne prévoit que l'extension du site touristique d'Alleyras ; projet porté par l'intercommunalité, qui fait l'objet d'une procédure d'UTN locale intégrée dans le PLUi. Une OAP définit les principes d'urbanisation en complément du règlement écrit et graphique.
Protéger les parties naturelles des rives des plans d'eau d'une superficie inférieure à 1 000 ha.	Le territoire est concerné par cette disposition autour le Lac du Bouchet. Le PLUi protège en zone NLb l'ensemble des berges du lac (300m). Les abords au-delà des 300m du lac sont également protégés car en zone naturelle et agricole.
Interdire la création de routes nouvelles au-dessus de la limite forestière	Aucune nouvelle route n'est prévue par le PLUi dans la limite forestière.

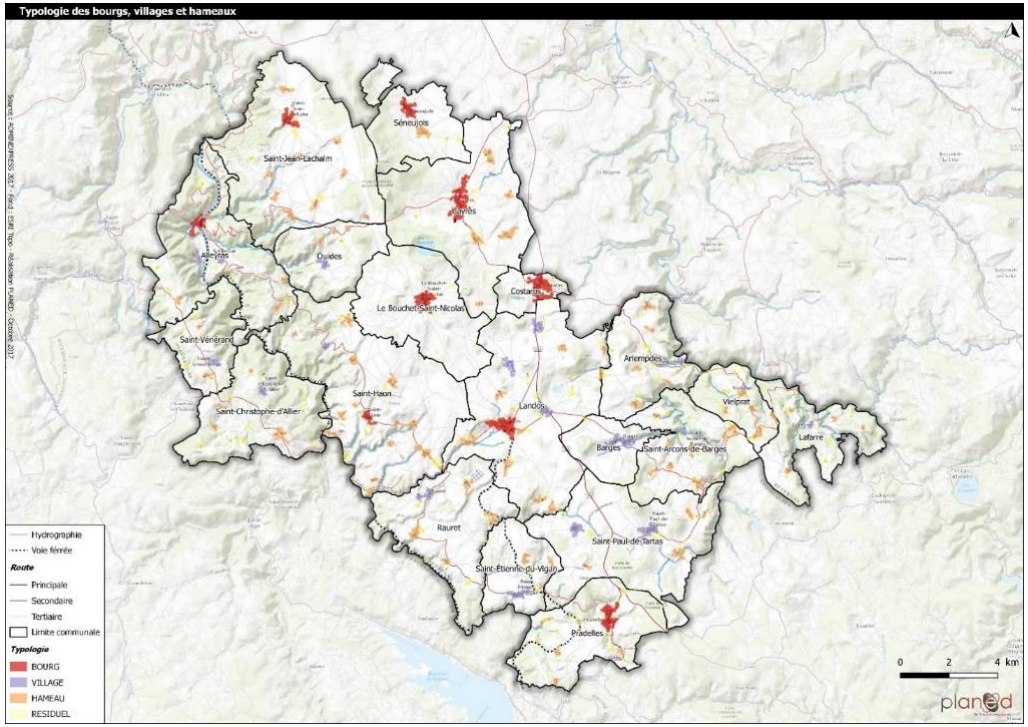
Le PLUi a analysé les différentes entités urbaines, y compris dans le cadre du SCOT pour la détermination des bourgs villages hameaux, … au titre de la Loi Montagne.

L'objectif général a été de ramasser le développement urbain autour des bourgs et villages par stratégie territoriale et en cohérence avec le SCoT.

Un travail de hierarchisation a été réalisé lors des permanences avec l'ensemble des communes sur la base de critères communs qui ont permis de donner une définition et d'ajuster en fonction de chaque contexte territoriale l'armature infra communale des bourgs villages hameaux.

Le tableau ci-dessous reprend les critères utilisés par entité. Ils ont été ensuite ajustés en fonction du contexte de chaque entité urbaine de chaque commune :

	Construction	Equipement, service et commerce	Eglise	Assainissement collectif
Bourgs	> 50	> 2	Sans objet	De préférence
Villages	> 15	> 0 à ≤ 2	De préférence	De préférence
Hameaux	> 8	Aucun	Non	Non obligatoire
Ecarts (résiduel)	≤ 8	Aucun	Non	Non obligatoire



4. Justification des dispositions du règlement graphique

En application du Code de l'Urbanisme, la présente partie établit les justifications du règlement graphique du PLUi. Le principe du règlement graphique est inscrit dans l'esprit et la règle des lois Grenelle et ALUR ; notamment. Il prévoit de manière générale :

- une plus grande mixité fonctionnelle en zone urbaine. C'est-à-dire que la plupart des destinations de construction sont admises dans la mesure où celles-ci ne sont pas nuisantes ou incompatibles avec la vocation résidentielle des bourgs et villages existants ;
- une protection accrue de l'activité agricole et de la vocation naturelles des secteurs du PLUi avec une limitation des constructions et des objectifs de préservation importants.
- un principe de continuité de l'urbanisation et de limitation de la consommation foncière et de l'étalement urbain

4.1. Construction du zonage

L'article L. 151-9 du Code de l'urbanisme précise :

« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »

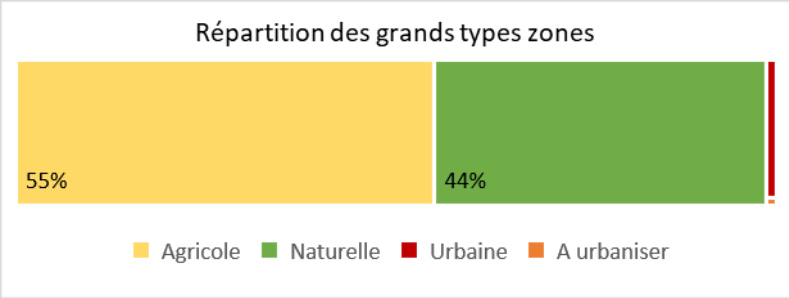
Le règlement a été construit en prenant plus particulièrement en considération :

- Le PADD
- Les orientations du SCoT du Pays du Velay,
- Les objectifs nationaux en matière de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels.
- La prise en compte des spécificités des communes, avec une déclinaison du zonage adaptée aux tissus urbains, aux contextes locaux, aux paysages et à l'environnement.

4.2. Surface des zones et secteurs du PLUi

Le PLUi divise le territoire en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles. La surface des zones et des sous-secteurs du PLUi permet de traduire règlementairement le PADD.

Zone	Superficie (ha)	Part / total
AGRICOLE	**20 411**	**55%**
A	19 684,9	53%
Ap	726,1	2,0%
NATURELLE	**16 147**	**44%**
N	15 564,2	42%
Np	384,6	1,04%
NL	19,1	0,05%
NLb	179,4	0,48%
URBAINE	**477**	**1,3%**
Uh	359,9	0,97%
Un	60,1	0,16%
UL	22,7	0,06%
Ueco	34,3	0,09%
A URBANISER	**25,6**	**0,07%**
1AU	14,7	0,04%
2AU	2,3	0,01%
1AUeco	4,6	0,01%
2AUeco	4,0	0,01%
TOTAL	37 061	



Le règlement graphique est divisé en 13 zones dont :

- 2 zones agricoles
- 4 zones naturelles
- 4 zones urbaines
- 4 zones à urbaniser

Un : Zone urbaine des centres-bourgs

Uh : Zone urbaine à dominante habitat

Ueco : Zone dédiée aux activités économiques et artisanales

UL : Zone urbaine touristique et/ou de loisirs et/ou d'équipements

1AU : Zone à urbaniser à court terme

2AU : Zone à urbaniser à moyen terme

1AUeco : Zone à urbaniser à court terme dédiée aux activités économiques et artisanales

2AUeco : Zone à urbaniser à moyen terme dédiée aux activités économiques et artisanales

A : Zone agricole

Ap : Zone agricole préservée

N : Zone naturelle et forestière

Np : Zone naturelle préservée

NLb : Zone naturelle du lac du Bouchet

NL : Zone naturelle touristique et/ou de loisirs

Les zones urbaines (zones U) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

L'objectif premier recherché est la préservation du caractère patrimonial au sein de ces bourgs.

Le second objectif est de développer l'offre résidentielle et de services, commerces de proximité dans une logique de mixité fonctionnelle.

Enfin le troisième objectif est de favoriser la revitalisation des centres-bourgs grâce à des règles relativement souples ouvrant la porte à de nombreux projets. La volonté est de ne pas empêcher la remobilisation des logements vacants, mais de maintenir le caractère patrimonial de ces secteurs.

Ces zones urbaines ont été délimitées pour les bourgs et les villages (principaux et secondaires) au plus proche des enveloppes urbaines constituées en tenant compte du contexte.

Les zones à urbaniser (zone AU) correspondent aux secteurs à caractère agricole ou naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles se situent en continuité de l'urbanisation existante, et ont été délimitées en fonction du contexte en prenant en compte les différents paramètres suivants : la proximité des réseaux, les espaces les moins impactant pour le paysage ou l'environnement ou la qualité des terres (AOC Lentilles, …)

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement (zone comportant l'indice 1 (1AU)).

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision du document (zone comportant l'indice 2 (2AU)).

Les zones agricoles (zones A) correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cela intègre notamment :

- Les espaces ouverts constitués de parcelles agricoles cultivées ou paturées, parfois en friche ;
- Des espaces bâtis tels que les bâtiments agricoles, mais aussi des bâtiments à usage d'habitation soit isolés, soit regroupés en hameaux où la vocation agricole est dominante ;
- Des bâtiments d'activités économiques isolés autres qu'agricoles ;
- Quelques espaces boisés de taille minime ou des haies implantés dans un contexte agricole.
- Les secteurs agricoles d'intérêt paysager

Les zones naturelles (zone N) correspondent aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ou, d'autre part, leur caractère d'espaces naturels

Elles intègrent notamment :

- La valorisation du patrimoine naturel et paysager du territoire,
- La préservation les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques nécessaires à la faune du territoire.
- La mise en valeur des paysages emblématiques,

- Le développement de secteurs naturels de loisirs, permettant des aménagement légers, installations techniques, …

4.3. Les zones agricoles

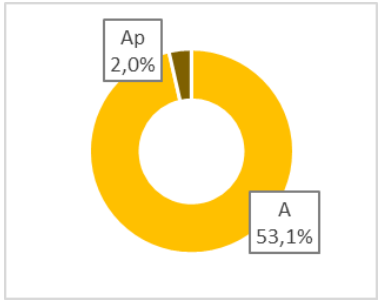
Les zones agricoles couvrent 55% du territoire soit 20 411 ha.

La délimitation physique de la zone A a été faite en prenant en compte la qualité agronomique des terres en s'appuyant sur le registre parcellaire agricole (RPG)[8], permettant de connaître la localisation et certaines caractéristiques des parcelles et îlots des exploitants agricoles ayant déposé une déclaration en vue d'une aide de la PAC (Politique Agricole Commune) mais aussi le travail par photo interprétation et de vérité-terrain, et qui a été conforté par la localisation des sièges d'exploitation en activité, sur la base des informations disponibles ainsi que les sites de productions secondaires (hangars de stockage notamment) ainsi que le caractère emblématique des paysages et patrimoines concernés. Les zones agricoles répondent également aux enjeux de préservation des terres agricoles de la loi Montagne.

Les changements de destinations sont autorisés en zones A et Ap. 127 changements de destinations sont identifiés dans le PLUi en zone A et 3 en zone Ap. Aucun STECAL n'est délimité dans le PLUi.

Elles sont de deux types correspondant à 2 niveaux d'enjeux

- **La zone A, concernés par les enjeux agricoles :** les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont admises ainsi que les extensions et constructions d'annexes liées à une habitation existante mais également aux besoins de commercialisation de produits agricoles dans les limites autorisées par la Loi. Elles couvrent 19 684,9 ha soit 53% du territoire.



- **La zone Ap qui justifie d'enjeux particulier au titre de la préservation des paysages (en plus des enjeux agricoles). L**es constructions nouvelles y compris celles nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ne sont pas autorisées. Elles couvrent 726,1 ha soit 2% du territoire.

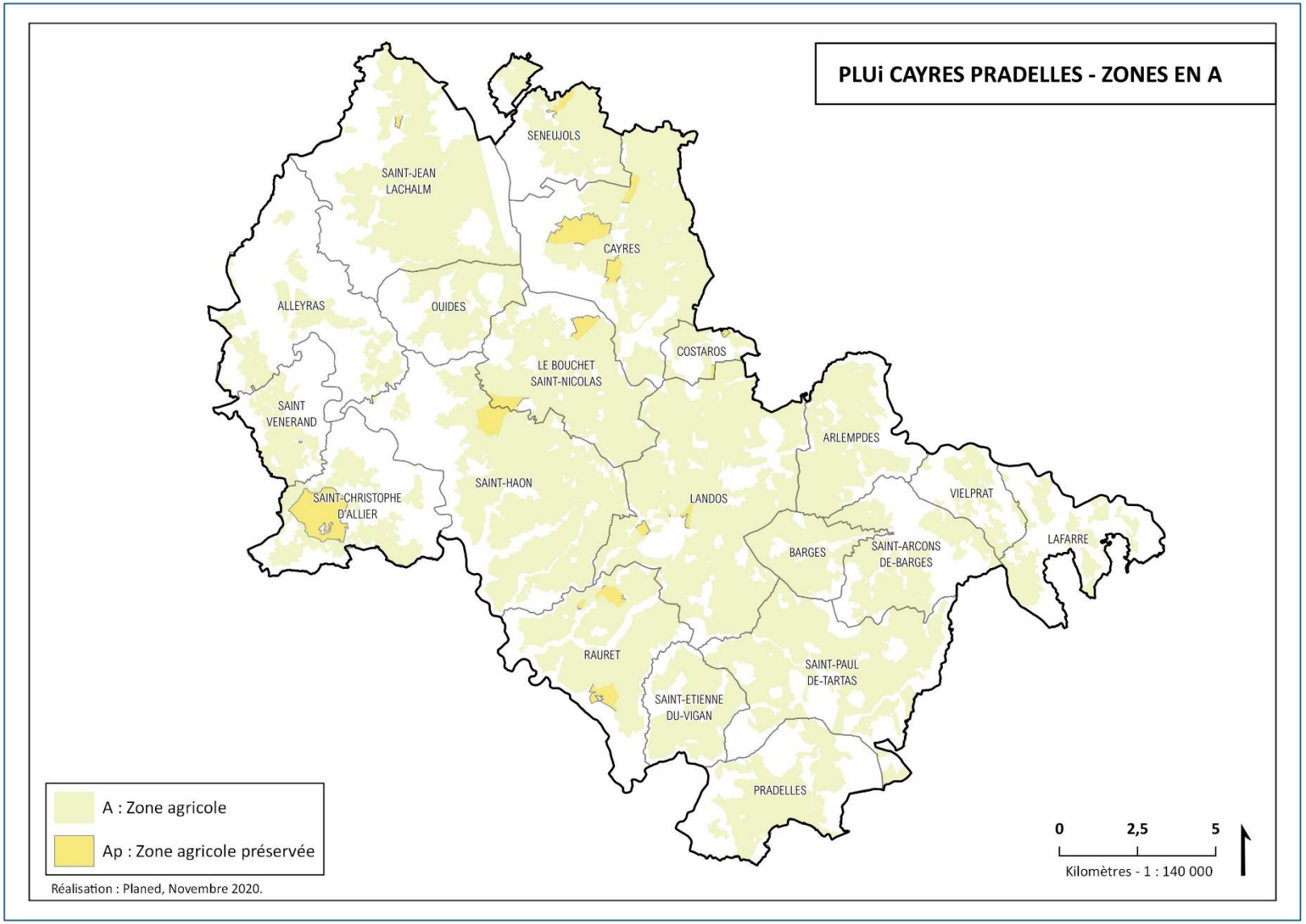
Les zones agricoles préservées (Ap)

Ces zones agricoles spécifiques correspondent aux espaces agricoles qui témoignent en outre d'enjeux particuliers en matière de préservation et de mise en valeur des paysages et qui participent au cadre de vie du territoire. Elles sont souvent localisées aux abords des bourgs pour conforter le socle paysager et limiter l'urbanisation sur ces espaces.

17 secteurs ont été identifiés pour :

Leur intérêt quant à la qualité des sites et du paysage local	**La perception des silhouettes des bourgs et villages en entrée de ville**	**La préservation d'un cône de vue sur le grand paysage**
➔ La Croix de la Chèvre au Bouchet-Saint-Nicolas (cône de vue sur le bourg) ➔ Joncherette à Rauret (préservation d'un village à forte qualité architecturale) ➔ La Prade à Rauret (préservation du château de Jagonas)	➔ Entrées de ville nord, ouest et sud de Cayres (cône de vue sur le bourg) ➔ Entrée de ville nord-est de Séneujols ➔ Entrée de ville nord de Saint-Jean-Lachalm ➔ Entrée de ville nord de Rauret ➔ Entrées de ville est, nord et nord-est de Landos ➔ Entrées de ville nord et sud de Costaros.	➔ Les Souleillades à Saint-Haon (cône de vue sur la Margeride). ➔ Les Angles à Saint-Christophe-d'Allier (cône de vue sur la Margeride).

[8] http://professionnels.ign.fr/rpg


PLUi CAYRES PRADELLES - ZONES EN A
SENEUJOLS
SAINT-JEAN LACHALM
CAYRES
ALLEYRAS
OUIDES
COSTAROS
LE BOUCHET SAINT-NICOLAS
SAINT VENERAND
ARLEMPDES
SAINT-HAON
VIELPRAT
SAINT-CHRISTOPHE D'ALLIER
LANDOS
LAFARRE
BARGES
SAINT-ARCONS DE-BARGES
RAURET
SAINT-PAUL DE-TARTAS
SAINT-ETIENNE DU-VIGAN
PRADELLES
A : Zone agricole
Ap : Zone agricole préservée
Réalisation : Planed, Novembre 2020.
0
2,5
5
Kilomètres - 1 : 140 000

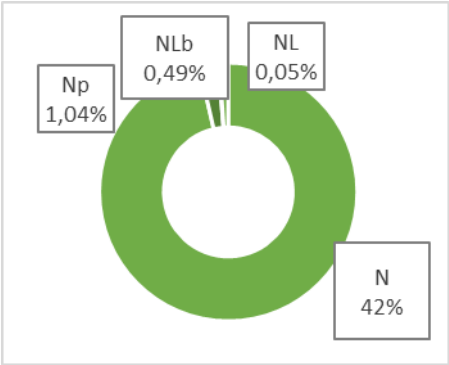
4.4. Les zones naturelles

Les zones naturelles couvrent 44% du territoire soit 16 147 ha.

Elles sont divisées en 4 types :

- **La zone N** correspond aux espaces naturels et forestiers où les constructions nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sont admises, ainsi que les extensions et constructions d'annexes liées à une habitation existante, les changements de destinations sont autorisés (8 sont effectifs dans le PLUi en zone N) ; Aucun STECAL n'est délimité dans le PLUi.
- **La zone NL** correspond aux secteurs naturels touristiques, sportifs ou de loisirs où seuls les aménagements légers liés à la vocation du secteur sont autorisés.
- **La zone NLb** correspond aux parties naturelles des rives du Lac du Bouchet (plan d'eau naturel d'une superficie inférieure à mille hectares au titre de la Loi Montagne). Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits.
- **La zone Np** correspond aux espaces ouverts naturels et forestiers qui participent au cadre de vie du village, identifiés pour leur intérêt quant à la qualité des sites et du paysage local, à la perception des silhouettes des bourgs et villages en entrée de ville. Ainsi, toutes constructions nouvelles y compris celles nécessaires aux exploitations agricoles et forestières ne sont pas autorisées.

  Elle interdit les constructions et installations dans les conditions du Code de l'Urbanisme en référence à la Loi Montagne.



La délimitation physique de la zone N a été faite en prenant en compte à la fois :

- Les espaces concernés par des inventaires ou des classements écologiques et patrimoniaux : zone Natura 2000, ZNIEFF, etc.
- Les espaces à dominante naturelle : landes, bois, vallée, etc.

La zone N « simple » couvre une surface de 15 564,2 ha.

Les zones naturelles de loisirs (NL)

Au nombre de 11 secteurs sur 19,1 ha, la zone NL concerne les secteurs naturels déjà aménagés en équipements légers liés aux loisirs, aux sports ou au tourisme :

- Les terrains de sport extérieurs contiguës ou non aux zones urbaines : Cayres, Costaros, Landos, Saint-Jean-Lachalm
- Les campings existants : Landos, Pradelles ;
- Le secteur de la via ferrata de la Miramande à Saint-Jean-Lachalm
- Le secteur de préservation écologique dans le centre du bourg de Cayres[9]

La zone naturelle du Lac du Bouchet (NLb)

Ce secteur, de 179,4 ha, a été défini sous forme de tampon de 300m des berges du plan d'eau du Lac de Bouchet. Ce tampon a été ajusté à la parcelle la plus cohérente.

Les zones naturelles préservées (Np)

9 secteurs, classés en zone Np sur une surface de 384,6 ha, préservent plus strictement certains milieux reconnus pour leur intérêt pour les sites et paysages et leur rôle écologique, en interdisant toutes constructions agricoles et sylvicoles.

[9] cf. Partie 6 « justifications des OAP »

Les espaces naturels sensibles (ENS)	Leur intérêt quant à la qualité des sites et du paysage local
➔ Côtes Rousses à Rauret ➔ L'étang du Péchay agrandi à ses alentours à Costaros et à la garde de la Gardine à Landos ➔ La dépression de Lachamps à Barges ➔ Le patural de Lachamp à Landos ➔ Les marais de Conil à Saint-Jean-Lachalm ➔ Les marais de Ribains à Landos ➔ Les Narces de la Sauvetat à Landos	➔ Sud du bourg de Saint-Jean-Lachalm

La législation des ENS reste applicable en sus du règlement du PLUi[10].



Zone NL du terrain des sports de Saint-Jean-Lachalm



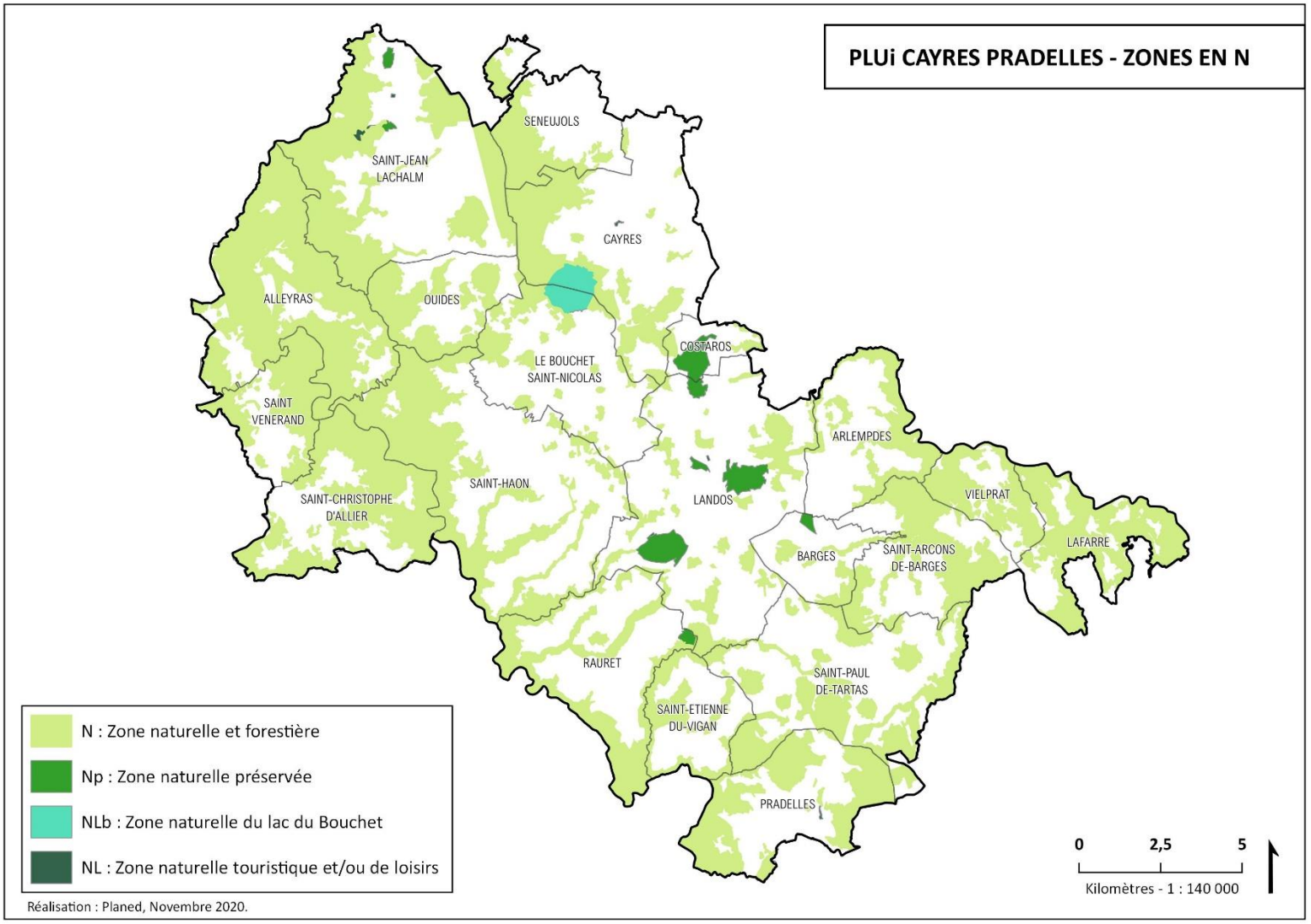
Zone Np des Narces de la Sauvetat à Landos



Zone NLb Lac du BOUCHET

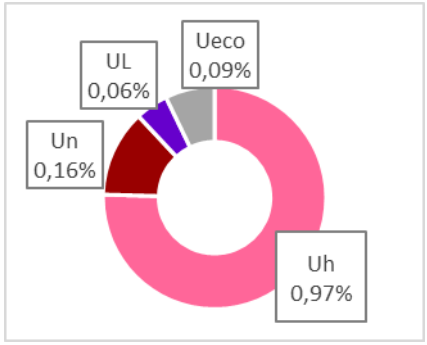
[10] Cf. Articles L113-8 et suivants du Code de l'urbanisme

Carte n°2 - Localisation des zones naturelles



4.5. Les zones urbaines

Les zones urbaines couvrent 1,3% du territoire soit environ 477,1 ha répartis sur les 10 bourgs, les 24 villages principaux et les 30 villages secondaires définis dans le zonage. Les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitation existante au titre de la Loi Montagne ne sont pas inscrits en zone urbaine.



Elles sont divisées en 4 types :

- **La zone Un** est la zone urbaine qui correspond au centre ancien des bourgs. Cette forme urbaine est à préserver tout en étant adaptable aux projets de revitalisation. Cette zone a été délimitée à partir d'une analyse des tissus urbains les plus denses à caractère patrimonial, dans les bourgs. Cette zone permet à la fois de maintenir une densité de bâti mais aussi une mixité fonctionnelle essentielle à la vie des bourgs.
- **La zone Uh** est une zone urbaine à dominante d'habitat, qui correspond aux couronnes de bourgs et centres anciens et aux tissus de villages principaux et secondaires. Cette zone Uh a donc été délimité à partir de la zone Un et jusqu'aux limites urbanisées des bourgs et reprend les limites urbanisées des villages principaux et secondaires. Le travail effectué cherche à prioriser la densification des tissus et un travail fin de resserrage des enveloppes urbaines a été réalisé.
- **La zone Ueco** est une zone urbaine à vocation économique, industrielle et artisanale, qui correspond aux zones d'activités du territoire. Elle a été délimitée à partir des contours existants des zones d'activités économiques ou équipées et en phase d'être commercialisées.
- **La zone UL** est une zone urbaine à vocation d'activités touristiques, sportives, de loisirs et d'équipements.

Les zones urbaines centrales (Un)

La zone Un correspond au noyau central des 10 bourgs identifiés par le PADD dans le cadre de l'armature infracommunale. Ce secteur se caractérise par sa densité du bâti, sa mixité des fonctions (d'habitat, commerciales, services et administrations) et son implantation sur une ou des voies principales.

L'objectif premier recherché est la préservation du caractère patrimonial au sein de ces bourgs. Les dispositions réglementaires sont écrites afin d'atteindre cet objectif.

Le second objectif est de développer l'offre résidentielle et de services, commerces de proximité dans une logique de mixité fonctionnelle.

Enfin le troisième objectif est de favoriser la revitalisation des centres-bourgs grâce à des règles relativement souples ouvrant la porte à de nombreux projets. L'idée est de ne pas empêcher la remobilisation des logements vacants, mais de maintenir le caractère patrimonial de ces secteurs.

Les zones urbaines à dominante d'habitat (Uh)

La zone Uh couvre le reste de l'enveloppe bâtie des 10 bourgs (couronne de développement récent, le plus souvent pavillonnaire), des 24 villages principaux et 30 villages secondaires. Elle a été définie afin de répondre au mieux aux enjeux de mixité fonctionnelle. En effet, les destinations et sous-destinations autorisées permettent des usages multiples au sein de ce secteur. Le tissu urbain de ces zones est en général plus lâche que dans la zone Un.

Cette zone comprend aussi des équipements publics (écoles, salle des fêtes, etc.) et à vocation à favoriser la densification tout en tenant compte des spécificités paysagères et morphologiques du tissu urbain existant. Cette zone inclut également des extensions urbaines (en dehors des enveloppes urbaines) sur des parcelles déjà équipées qui ne justifiait pas la couverture par une zone à urbaniser (parcelle unique, taille de parcelle, coups partis, …) (voir ci-après)[11].

[11] La partie 8 « justification de la consommation d'espace » montre les consommations de surfaces ventilées entre zones U et AU

Les zones urbaines à vocation économiques (Ueco)

La zone Ueco concerne l'ensemble des zones d'activités économiques existantes communautaires identifiées dans le schéma dédié du PADD. Elle accueille uniquement les constructions et installations nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales et logistiques. Il s'agit notamment des activités économiques non compatibles avec la vocation résidentielle des zones Un et Uh, afin d'éviter les risques en matière de conflits d'usage et de nuisances.

Elles sont toutes en continuité d'un bourg et donc d'un tissu urbain de type zone Un ou Uh.

Cette délimitation a pour objectifs de :

- Maintenir et garantir l'évolution des activités économiques pérennes en secteur rural ;
- Renforcer l'animation du tissu économique local en favorisant le maintien et le renouvellement des activités sur certains sites stratégiques : zone de la Croix Blanche à Costaros.



Zone Ueco de Fontmaure à Pradelles

7 secteurs sont délimités dont 5 sont concernés par une extension et classés selon leur phasage en zone Ueco. Certaines zones Ueco font l'objet d'extensions 1AUeco, 2AUeco (voir plus loin).

Commune	Nom de la ZAE	Surface zonée en Ueco (ha)	Extension	Zonage en extension
Cayres	Les Vialettes	2,40	OUI	1AUeco / 2AUeco
Costaros	La Croix Blanche	5,85	OUI	1AUeco / 2AUeco
Costaros	Les Quairais	4,27	NON	-
Landos	Lachamp	7,89	OUI	1AUeco / 2AUeco
Landos	La Sauvetat	4,15	OUI	2AUeco
Pradelles	Fontmaure	2,96	OUI	Ueco
Saint-Jean-Lachalm	La Prade	6,79	NON	-
TOTAL		**34,31**		

Les zones urbaines touristiques et/ou de loisirs et/ou d'équipements (UL)

La zone UL correspond à certains secteurs spécifiques liés exclusivement à une occupation touristique, de loisirs, sportive et d'équipement ; en continuité ou au sein d'un tissu urbain de type Un ou Uh. Seule la zone UL du village-vacances de Pont d'Alleyras, faisant l'objet d'une UTN pour un projet de développement touristique en discontinuité de l'urbanisation.

Ils sont tous déjà aménagés à l'exception d'une extension prévue pour l'ITEP à Pradelles et une prévue pour un futur équipement public à Costaros à vocation d'équipement scolaire.

Ils sont tous situés sur des terrains publics ou à vocation à le devenir (Emplacements Réservés). 10 secteurs sur une surface de 22,7 ha sont couverts par cette zone :

Commune	Désignation	Surface zonée (ha)
Alleyras	Village-vacances et camping Pont-d'Alleyras	7,16
Cayres	Salle des fêtes / Ecole / caserne des pompiers	1,00
Cayres	Terrain des sports nord	1,77
Costaros	Micro-crèche et futur équipement public	0,69
Landos	Terrains des sports et gymnase	3,56
Le Bouchet-Saint-Nicolas	Terrain des sports	1,62
Pradelles	ITEP / cimetière	2,41
Pradelles	Installation Vélorail de La Gare	2,15
Pradelles	Terrain d'accueil des camping-cars et terrain des sports	2,00
Séneujols	Terrain de tennis / Ecole	0,39
TOTAL		**22,7**



Zone UL du village-vacances de Pont-d'Alleyras

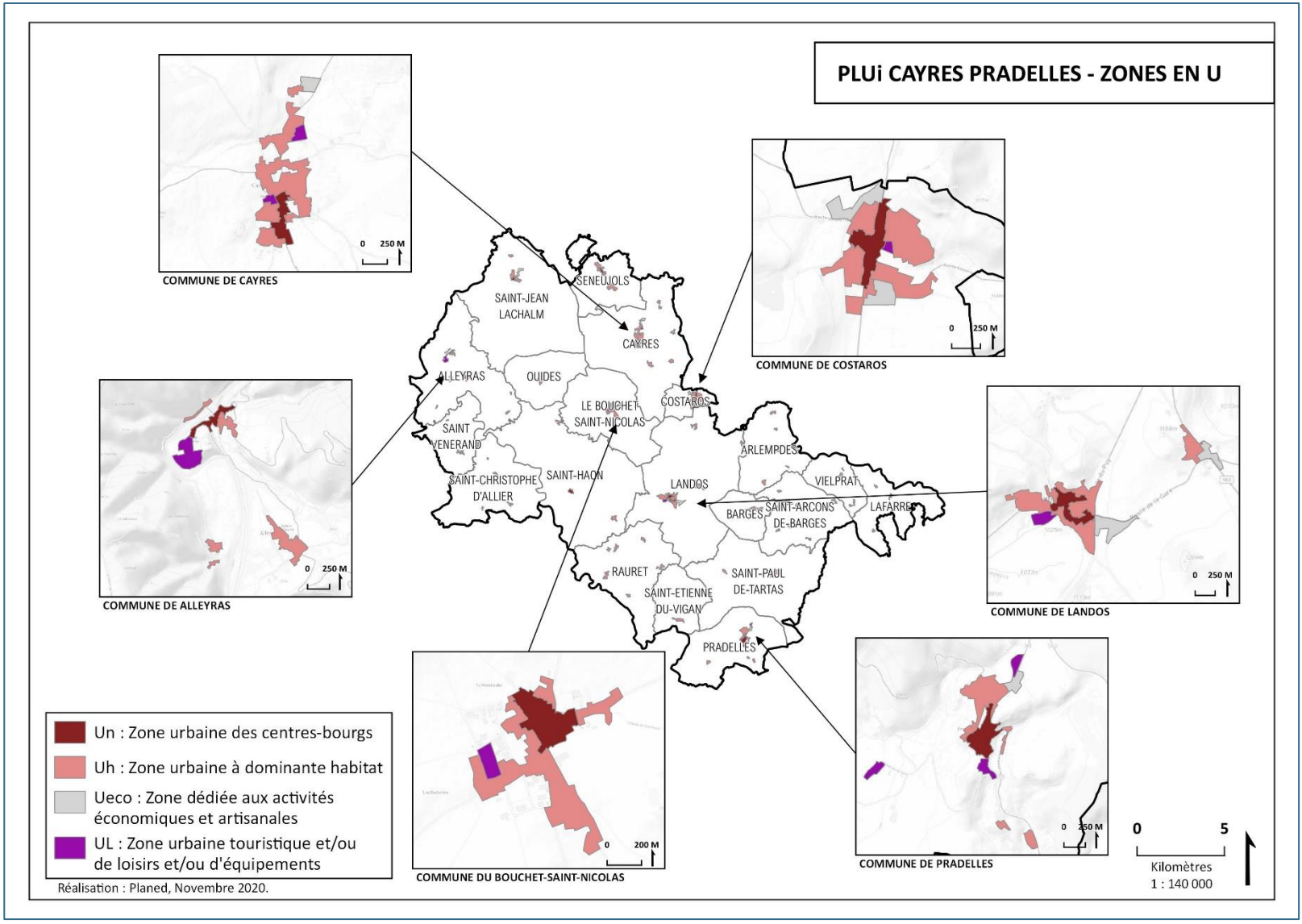


Zone Uh du village principal de Vielprat



Zone Un du bourg du Bouchet-Saint-Nicolas

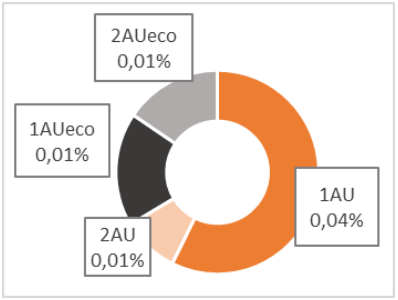
Carte n°3 - Localisation des zones urbaines



4.6. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser couvrent 0,07% du territoire soit environ 25,6 ha. Elles sont divisées en 4 types et toutes en continuité de l'urbanisation :

- **Les zones à urbaniser à court terme à vocation d'habitat (1AU)**[12]
- **Les zones à urbaniser à long terme à vocation d'habitat (2AU)**[13]
- **Les zones à urbaniser à court terme à vocation économique (1AUeco)**
- **Les zones à urbaniser à long terme à vocation économique (2AUeco)**



Les zones 1AU sont systématiquement couvertes par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Les zones à urbaniser à court terme (1AU)

Le sous-secteur 1AU correspond aux secteurs de développement à court terme **pour de l'habitat**, des équipements et des activités compatibles avec la fonction résidentielle du secteur. Ces secteurs font tous l'objet d'une OAP visant à encadrer le développement du site. L'objectif est d'apporter de la qualité et de la mixité fonctionnelle (espace public, équipements, etc.) à ces futurs secteurs de développement. Ces secteurs disposent des équipements et réseaux à proximité nécessaires à l'ouverture à l'urbanisation.

La délimitation physique des zones 1AU a été faite en prenant en compte, en fonction des situations :

- Le confortement des 10 bourgs afin de bénéficier de l'offre commerciale et en services existants ;
- La promotion d'une diversité des fonctions urbaines (logements, équipements et activités compatibles) ;
- L'éloignement réciproque vis-à-vis des sièges d'exploitation en activité (sur une base de 100 mètres autour des bâtiments) ;
- L'implantation dans la continuité et la garantie de connexions avec le centre-bourg et les services, commerces et équipements à proximité du site ;
- La qualité des lisières et des entrées de ville et de bourgs, afin de les améliorer ;
- La configuration des lieux (topographie, réseau viaire, confrontation avec des zones de grande qualité environnementale, agricole, paysagère, accessibilité dont viabilité hivernale, desserte des réseaux, …) ;

11 secteurs ont été définis sur une surface de 14,7 ha sont couverts par cette zone (voir tableau détaillé page suivante).

[12] *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

[13] *Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.*

Les zones à urbaniser à long terme (2AU)

La zone 2AU occupe la même fonction que la zone 1AU précédent. Toutefois, ce secteur est délimité lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLUi comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Ces zones 2AU résultent pour la plupart d'une volonté des élus de phaser le développement dans le temps et d'assurer une cohérence urbaine et d'accueil de population, cohérent avec leur attractivité résidentielle.

3 secteurs sur une surface de 2,3 ha sont couverts par cette zone.



Zone 1AU à Barges



Zone 2AU à Costaros

Commune	Localisation	Surface zone 1AU (ha)	Surface zone 2AU (ha)	OAP
Landos	Croix de la Côte	2,46	1,25	OUI
Séneujols	Bourg ouest	1,04		OUI
Cayres	Hôtel Moderne	1,38		OUI
Pradelles	Saint-Nicolas	1,62		OUI
Pradelles	Centre-bourg nord-est		0,35	NON
Le Bouchet-Saint-Nicolas	Font Croze	0,84		OUI
Barges	Centre-bourg	0,54		OUI
Saint-Jean-Lachalm	Centre-bourg est	1,51		OUI
Costaros	Les Bouves	1,55		OUI
Costaros	Centre-bourg ouest	-	0,74	NON
Saint-Haon	Devant la Viasse	1,38		OUI
Cayres	La Condamine	1,19		OUI
Rauret	Rauret bas	1,19		OUI
TOTAL		**14,70**	**2,33**	

Tableau récapitulatif des zones 1AU et 2AU

Les zones à urbaniser à court terme à vocation économique (1AUeco)

La zone 1AUeco correspond aux secteurs de développement à court terme pour les activités économiques non compatibles avec les habitations. Ils viennent en complément des zones économiques existantes (Ueco) n'ayant plus la capacité d'accueillir de nouvelles entreprises ou le développement de celles existantes. Ces secteurs font aussi l'objet d'une OAP visant à encadrer le développement du site. L'objectif est de permettre à ces futures zones de se structurer et s'organiser tout en recherchant la qualité dans les aménagements.

La zone 1AUEco dispose des équipements et réseaux suffisants à proximité permettant son ouverture à l'urbanisation.

La délimitation physique des zones 1AUeco a été faite en prenant en compte :

- Conforter les communes structurantes du territoire en permettant la création d'emplois ;
- Répartir le foncier économique entre le nord et le sud du territoire ;
- S'appuyer sur les zones existantes et sur la RN88 pour attirer les entreprises.
- Eviter les secteurs ayant un impact paysager, sur les AOC, sur les milieux naturels : critères paysagers et environnementaux.

Les objectifs de définition de ce secteur sont d'assurer un traitement qualitatif des zones d'activités économiques, et d'éviter les conflits d'usage avec les secteurs à dominante résidentielle.

L'occupation du sol des zones 1AUeco est en espace agricole, sauf pour celles de Croix Blanche à Costaros, qui comprend entièrement un silo agricole en friche sur une zone artificialisée.

4 secteurs sur une surface de 4,6 ha sont couverts par cette zone dont 2 secteurs sur la seule zone des Vialettes à Cayres.

Les zones à urbaniser à long terme à vocation économique (2AUeco)

La zone 2AUeco occupe la même fonction que la zone 1AUeco. L'ouverte à l'urbanisation de ce secteur, en l'absence d'une capacité suffisante des réseaux est subordonné à une modification ou une révision du document d'urbanisme. Les OAP seront réalisées lors de l'une de ces procédures.

La volonté de mettre en place une zone 2AUeco est de combler en première phase les potentialités de densification avant d'ouvrir de nouveaux terrains à l'urbanisation. C'est le cas de la Sauvetat à Landos, ou la remobilisation des friches existantes est priorisée à l'extension de la zone.

Les principes de délimitation de la zone 2AUeco sont ceux qui ont prévalu pour la zone 1AUeco.

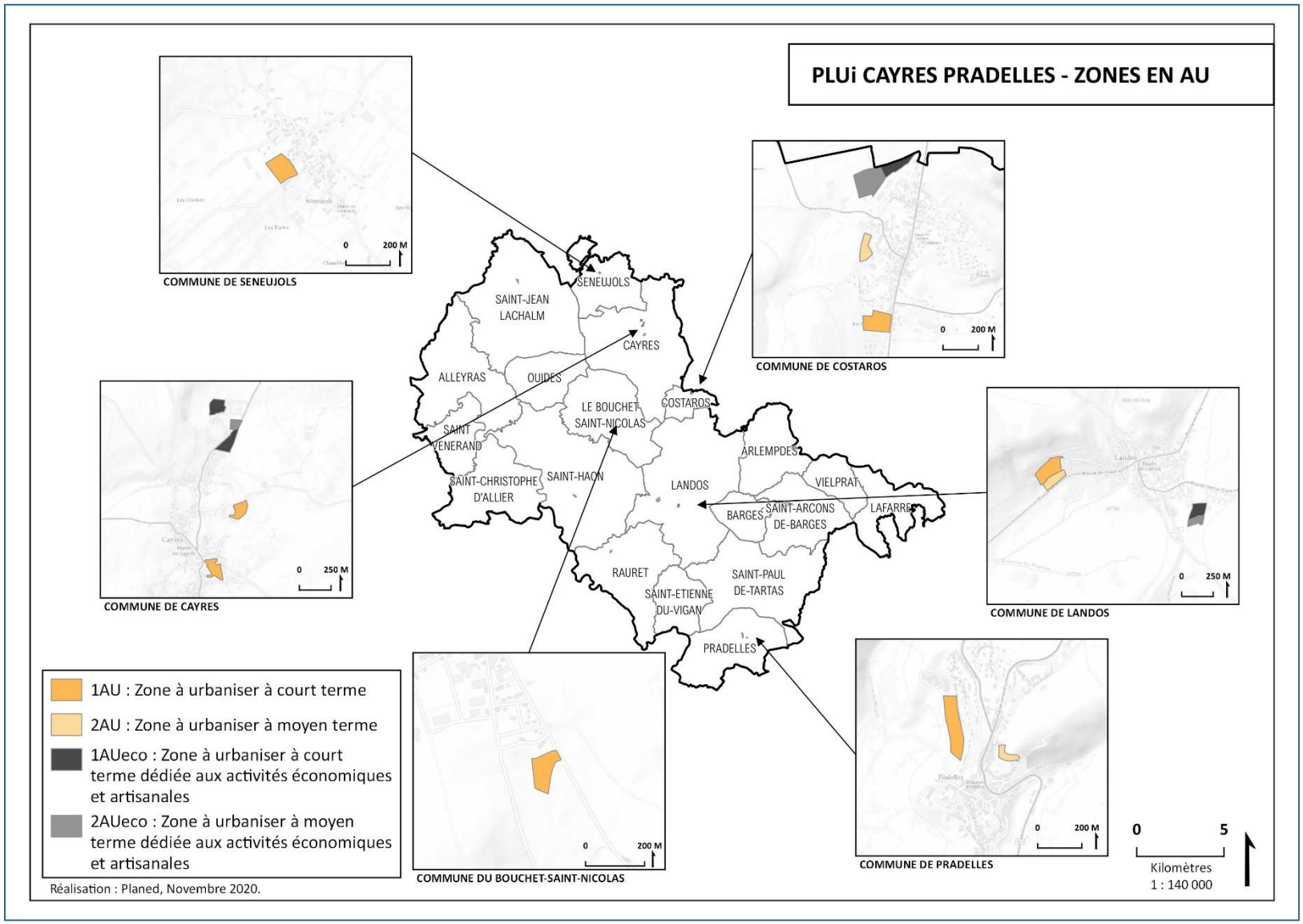
La zone 2AUeco de la Chabassole n'a pas été à ce stade délimitée malgré son importance au niveau intercommunal car des études spécifiques doivent être menées pour affiner sa localisation, son besoin en termes de surfaces, et afin de laisser le temps de tester auprès des acteurs de son opportunité.

4 secteurs sur une surface de 4 ha sont couverts par cette zone.

Tableau récapitulatif des zones 1AUeco et 2AUeco

Commune	Nom de la ZAE	Surface zone 1AUeco (ha)	Surface zone 2AUeco (ha)
Cayres	Les Vialettes	1.35 + 1.26	0,59
Costaros	La Croix Blanche	0,83	2,09
Landos	Lachamp	1,19	0,70
Landos	La Sauvetat	-	0,69
TOTAL		**4,62**	**4**

Carte n°4 - Localisation des zones à urbaniser



5. Justification des autres dispositions écrites et graphiques participants à la mise en œuvre du PADD

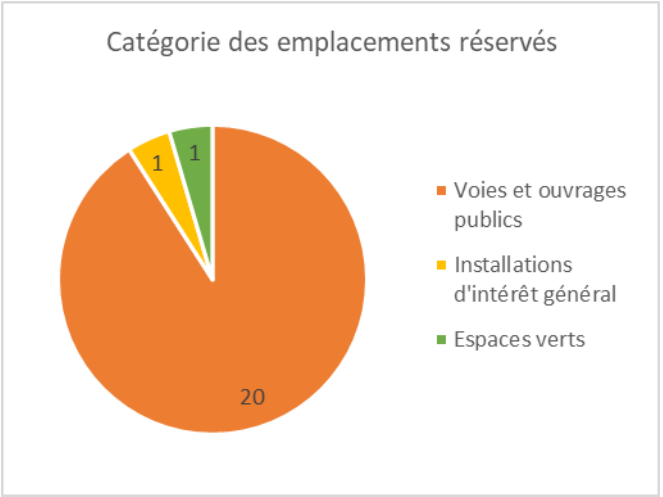
5.1. Emplacements réservés

L'emplacement réservé est un outil au service des collectivités facilitant l'acquisition foncière pour des projets. Leur création permet notamment d'éviter que ces terrains fassent l'objet d'une utilisation incompatible avec le projet d'intérêt général de la commune.

Les emplacements réservés représentent pour Cayres-Pradelles des besoins complémentaires en aménagement du territoire en particulier en matière d'accessibilité (voiries, co-voiturage, …) mais aussi de création d'espaces de convivialité, espaces verts, en accord avec des principes paysagers ou de continuités écologiques.

Le PLUi délimite **22 emplacements réservés** pour la création ou la modification :

- de voies ou d'ouvrages publics ;
- d'installations d'intérêt général ;
- d'espaces verts ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques.



Ces différents emplacements réservés sont énumérés dans le tableau suivant

N°	Commune	Destination des opérations	Bénéficiaire	Surface (m²)	Justifications
ER 1	Cayres	Emplacement réservé pour aménagement de voirie et d'un carrefour	Commune de Cayres	654	Sécurisation par agrandissement d'un carrefour existant, localisé dans un virage serré de la D31
ER 2	Cayres	Emplacement réservé pour création d'un parc de stationnement	Commune de Cayres	2 075	Création d'un parc de stationnement dédié au cimetière
ER 3	Cayres	Emplacement réservé pour création d'un stationnement lié au covoiturage et d'une voirie de desserte	Commune de Cayres	456	Création d'une aire de covoiturage en lien avec la D33 (accès au Puy-en-Velay) Déclinaison réglementaire de l'OAP n°1 « Cayres – centre-bourg »
ER 4	Cayres	Emplacement réservé pour création d'une voirie	Commune de Cayres	1 373	Déclinaison réglementaire de l'OAP n°1 « Cayres – centre-bourg »
ER 5	Cayres	Emplacement réservé pour création d'un parc de stationnement	Commune de Cayres	846	Déclinaison réglementaire de l'OAP n°2 « Cayres – Hôtel Moderne » : création d'une voie principale de desserte du nouveau secteur d'urbanisation
ER 6	Costaros	Emplacement réservé pour création d'espaces publics, de voiries et de cheminements piétons	Commune de Costaros	406	Déclinaison réglementaire de l'OAP n°1 « Costaros – Les Quarais » : permet aux modes doux de relier le quartier de la mairie et la micro-crèche aux quartiers sud de Costaros, sans passer par la N88
ER 7	Costaros	Emplacement réservé pour création d'espaces publics, de voiries et de cheminements piétons	Commune de Costaros	2 663	Déclinaison réglementaire de l'OAP n°1 « Costaros – Les Quarais » : permet aux modes doux et aux véhicules motorisés de relier la place du marché au nouveau lotissement dit du Sauze, ainsi qu'aux quartiers sud du bourg
ER 8	Costaros	Emplacement réservé pour création d'un cheminement piéton en platelage bois	Commune de Costaros	93	Déclinaison réglementaire de l'OAP n°1 « Costaros – Les Quarais » : permet exclusivement aux modes doux de relier le quartier de la mairie et la micro-crèche aux quartiers sud de Costaros, par une passerelle légère piétonne, afin d'impacter au minimum le ruisseau du Pechay et sa ripisylve classée en zone Natura 2000
ER 9	Costaros	Emplacement réservé pour création d'un groupe scolaire et aménagements liés	Commune de Costaros	5 365	Déclinaison réglementaire de l'OAP n°1 « Costaros – Les Quarais » : création d'un groupe scolaire en prévision du déménagement de l'actuelle école situé le long de la RN88 où les conditions de sécurité des élèves ne sont pas réunies.
ER 10	Costaros	Emplacement réservé pour création d'un cheminement piéton	Commune de Costaros	186	Déclinaison réglementaire de l'OAP n°2 « Costaros – Centre-bourg revitalisation » : relier le futur secteur en attente d'un projet d'aménagement global à la N88, au quartier de l'église
ER 11	Costaros	Emplacement réservé pour création d'un accès piéton aux futures zones d'habitation	Commune de Costaros	200	Permet aux modes doux de relier la place du marché à la voie verte intercommunale
ER 12	Landos	Emplacement réservé pour création d'une voirie	Commune de Landos	483	Déclinaison réglementaire de l'OAP n°2 « Landos – Croix de la Côte » : création d'une voie d'accès au futur secteur d'urbanisation depuis le D88 avec création d'un carrefour à prévoir avec ce dernier axe (cf. conseil départemental)
ER 13	Pradelles	Emplacement réservé pour aménagement d'un parc de stationnement	Commune de Pradelles	2 452	Déclinaison réglementaire de l'OAP n°3 « Pradelles – Saint-Nicolas » : Agrandissement et aménagement d'un stationnement pour les équipements et le centre ancien à proximité

N°	Commune	Destination des opérations	Bénéficiaire	Surface (m²)	Justifications
ER 14	Pradelles	Emplacement réservé pour création d'un stationnement	Commune de Pradelles	1 048	Création d'un stationnement en lien avec le cimetière et l'agrandissement de l'ITEP
ER 15	Pradelles	Emplacement réservé pour création d'un stationnement touristique	Commune de Pradelles	1 541	Déclinaison réglementaire de l'OAP n°2 « Pradelles - Centre-bourg revitalisation » : création d'un stationnement relais à destination des visiteurs du centre ancien de Pradelles
ER 16	Pradelles	Emplacement réservé pour l'extension d'un équipement public	Commune de Pradelles	2 211	Déclinaison réglementaire de l'OAP n°3 « Pradelles – Saint-Nicolas » : extension de l'EHPAD Saint-Nicolas
ER 17	Pradelles	Emplacement réservé pour création d'un équipement public	Commune de Pradelles	1 775	Extension de l'ITEP
ER 18	Saint-Jean-Lachalm	Emplacement réservé pour création d'un espace public	Commune de Saint-Jean-Lachalm	578	Déclinaison réglementaire de l'OAP n°2 « Saint-Jean-Lachalm - Centre-bourg revitalisation » :
ER 19	Saint-Jean-Lachalm	Emplacement réservé pour création d'un espace vert	Commune de Saint-Jean-Lachalm	808	Déclinaison réglementaire de l'OAP n°2 « Saint-Jean-Lachalm - Centre-bourg revitalisation » : transformation des espaces actuels (et de la rue existante) en jardins pour les habitations au nord
ER 20	Saint-Jean-Lachalm	Emplacement réservé pour élargissement d'une voirie communale	Commune de Saint-Jean-Lachalm	199	Déclinaison réglementaire de l'OAP n°1 « Saint-Jean-Lachalm - Centre-bourg est » : mise au gabarit de la voirie communale pour desservir le futur secteur d'urbanisation depuis le nord du bourg
ER 21	Pradelles	Emplacement réservé pour la création d'un stationnement lié au covoiturage	Commune de Pradelles	1 929	Création d'une aire de covoiturage au niveau du carrefour N102/N88
ER 22	Séneujols	Emplacement réservé pour l'aménagement d'un carrefour sécurisé	Commune de Séneujols	66,8	Aménagement d'un carrefour pour sécuriser les flux, en lien avec la création de l'OAP1 de la commune

5.2. Secteur d'attente de projet d'aménagement global

En réponse au souhait du projet de revitaliser les centres-bourgs et en application de l'article Article L151-41-5° du Code de l'urbanisme, le PLUi a délimité un secteur d'attente de projet d'aménagement global sur un secteur du bourg de Costaros, dans le cadre de l'émergence d'un programme de revitalisation.

La servitude d'attente de projet d'aménagement global est un outil majeur de l'aménagement et de l'action foncière. Il a pour objet de permettre à la collectivité de lancer la réflexion et études sur un secteur donné pour un aménagement cohérent et pertinent. Pour permettre à la commune de mener les études urbaines et d'éviter la mutation du secteur sans maitrise, la servitude d'attente de projet a pour effet de limiter la constructibilité sur une période de 5 ans à compter de sa création. Le règlement de la zone concernée encadre la constructibilité résiduelle.

La collectivité a de ce fait un délai de 5 ans pour approuver le projet d'aménagement global du secteur défini. Ce projet peut prendre la forme notamment d'une opération d'aménagement, d'un permis d'aménager ou d'une OAP.

Cet outil a donc été mobilisé en particulier sur le centre-bourg de Costaros. En cours d'élaboration du PLUi, ce secteur est très rapidement apparu comme un secteur à enjeu majeur pour le développement futur de la commune et la revitalisation de son bourg. En effet le secteur est à l'interface entre la RN88, la place du marché, et la zone d'activités de la Croix Blanche et de la voie verte intercommunale. Il est à la fois constitué de parcelles bâties selon un tissu relativement dense et ancien, souvent vacant et parfois dégradé, mais aussi de grands tènements non bâtis, héritage d'un tissu agricole aujourd'hui non occupé.

Un travail a été réalisé dans le cadre du PLUi, pour approfondir les enjeux de ce secteur. Ce secteur mérite cependant une étude bien plus approfondie pour répondre pleinement à ses enjeux structurants pour l'avenir.

Les enjeux du renouvellement urbain sont :

- D'intervenir sur le secteur avec la mise en place d'un Périmètre d'Attente à Projet d'Aménagement, afin de se donner le temps de la réflexion et des études pour son futur aménagement ;
- D'améliorer l'espace public central sous forme de place ;
- De prendre en compte le ruisseau existant pour les aménagements de l'espace public ;
- De réfléchir à l'aménagement des constructions en rive ouest de la RN88, vétustes ou non occupées, pour des vocations autres que résidence principale, par exemple commerces, services, habitat temporaire.

Du point de vue de l'accessibilité, de la trame viaire ou de la mobilité, les enjeux sont :

- La RN88 à aménager de façon à réduire la vitesse des flux et pour permettre sa traversée en sécurité.
- Des réflexions sur le flux des poids lourds sont à prévoir sur la partie nord du secteur.
- Une voie structurante à créer pour mailler cet espace aujourd'hui inaccessible. Un axe nord-sud pourrait permettre une nouvelle desserte viaire adaptée.
- Des cheminements doux à créer pour relier le secteur avec les équipements scolaires et de petite enfance, mais permettant aussi de traverser le secteur afin de relier la voie verte intercommunale avec le centre-bourg.

C'est pourquoi l'outil de servitude d'attente de projet d'aménagement a été instauré sur le périmètre d'étude afin d'éviter, le temps que des études approfondies ne définissent un projet global, des mutations qui remettraient en cause l'avenir de ce secteur, stratégique.



Périmètre du secteur d'attente de projet d'aménagement à Costaros

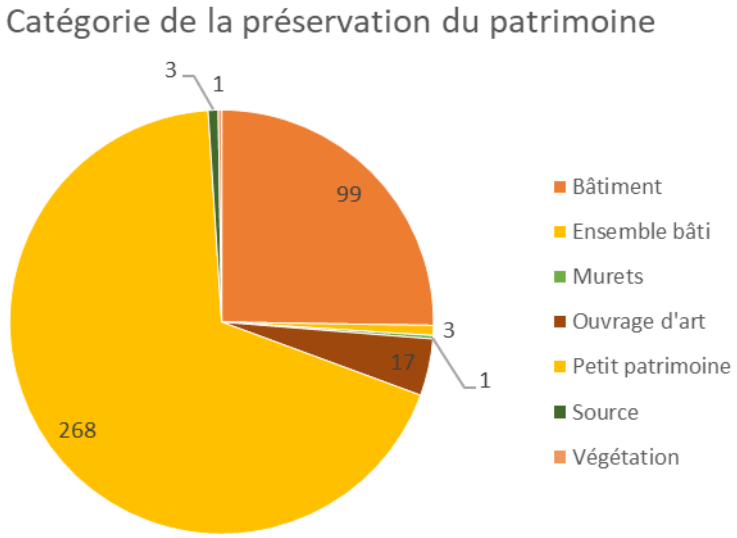
5.3. Préservation du patrimoine

En réponse au PADD et à son action « la qualité paysagère et le patrimoine », par l'application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, le règlement graphique identifie et délimite les immeubles bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural.

Les objectifs du repérage de ces éléments ont été :

- D'établir un inventaire du patrimoine vernaculaire et représentatif du territoire de la Communauté de Communes ;
- D'empêcher de porter atteinte à ses caractéristiques, notamment à sa dégradation et sa disparition.

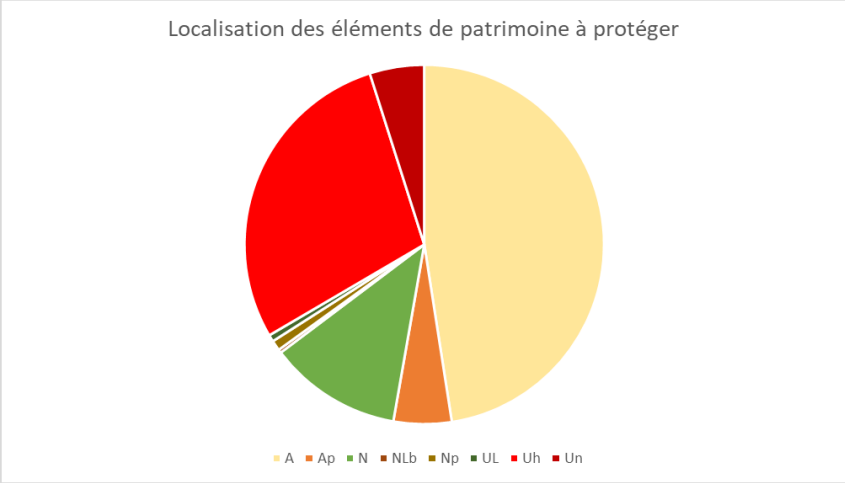
Au total, **392 éléments** du patrimoine ont été référencés, dont la majorité partie constitue du petit patrimoine : croix, lavoir, fontaine. Certains bâtiments particuliers du territoire ont été identifiés : maisons fortes, assemblées, moulins.



La modification de ces éléments de patrimoine est soumise au dépôt d'une déclaration préalable.

Ce travail a été réalisé à partir d'études patrimoniales disponibles, des travaux menés dans les communes (commissions ad hoc mobilisées par commune dans le cadre du PLUi), des prescriptions patrimoniales déjà présentes dans les 2 PLU du territoire.

La liste du patrimoine préservé est en annexe du règlement écrit.



5.4. Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole ou naturelle

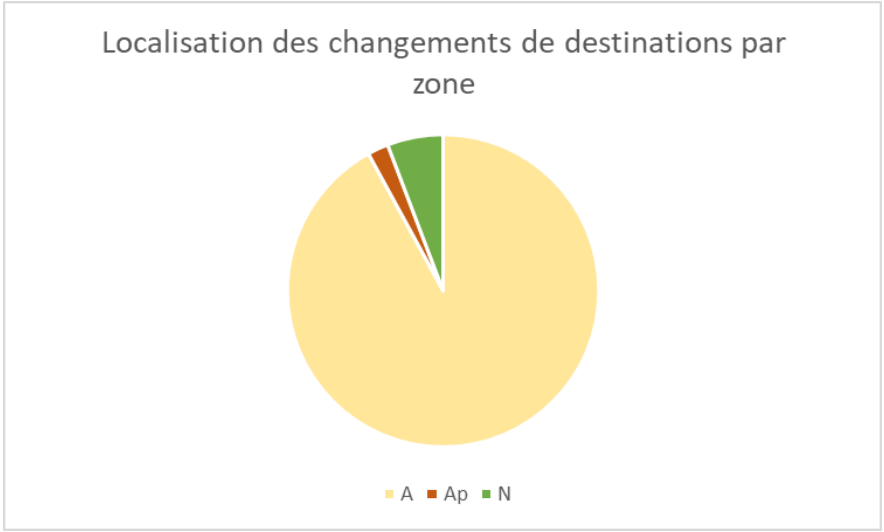
Pour répondre aux actions du PADD visant à « favoriser la réhabilitation et la rénovation du bâti ancien » et à « préserver les conditions d'exploiter », le règlement graphique désigne en zone agricole et/ou naturelle les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans la mesure où ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

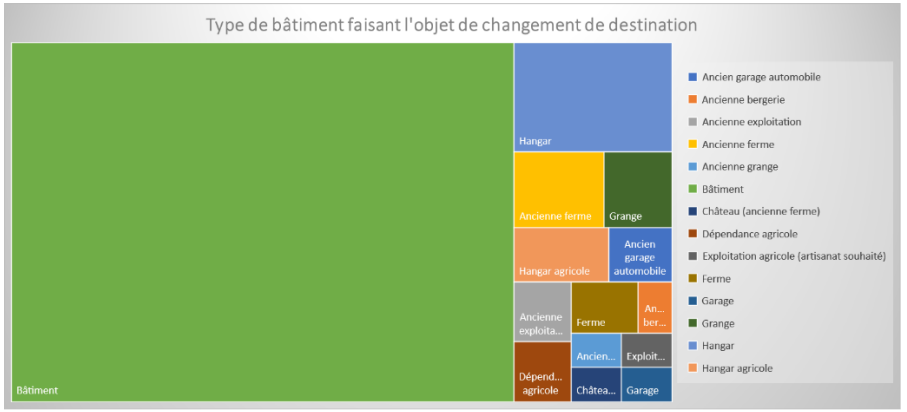
Lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale pour la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) en zone agricole, et à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en zone naturelle.

Au total, **138 bâtiments** pourront faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit en majorité de bâtiments agricoles désaffectés ayant pour la plupart un attrait patrimonial (grange par exemple), permettant de leur donner une « seconde » vie ou permettre à l'exploitation agricole de se diversifier notamment par de l'hébergement touristique.

Les bâtiments identifiés sur le règlement graphique sont justifiés au regard :

- de l'éloignement du bâtiment dont il est question avec les sièges d'exploitation agricole ;
- de la non-adéquation du bâtiment avec l'activité et le modèle économique agricole actuel ;
- de l'intérêt patrimonial et architectural du bâtiment ;
- de la présence des réseaux d'eau et d'électricité à proximité du bâtiment ;
- de la dynamisation de hameaux et/ou villages anciennement agricoles, afin de promouvoir la restauration des anciens bâtiments.





Sur les 138 changements de destination, 76% (105) sont des bâtiments dont les majeures parties sont localisées en zone agricole A (95). 7% des changements de destinations concernent des hangars.

5.5. Espaces boisés classés (EBC)

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

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit les changements d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Pour répondre aux objectifs de la Trame Verte et Bleue développés dans le PADD, **environ 610 hectares** d'espaces boisés classés ont été délimités. Ils concernent exclusivement les principales gardes du plateau du Devès, formation caractéristique du territoire (cônes volcaniques formés de scories noires ou rougeâtres) coiffé le plus souvent de forêts de conifères. **L'objectif de ce classement est de les préserver du déboisement à des fins de cultures agricoles notamment, et de pérenniser la ressource en bois.**

Cette délimitation a été réalisée sur les gardes les plus caractéristiques du territoire (formes, boisement, topographie) sur la base d'analyse photo-aérienne et de vérité-terrain. Un travail avec les élus et les acteurs du territoire a également été réalisé pour mobiliser leur grande connaissance du territoire.

Le classement en EBC a été défini en complémentarité avec le classement des réservoirs de biodiversité boise (voir ci-après) au titre de l'article R151-43 4° du Code de l'urbanisme mais aussi en complément des espaces identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme.

95% des EBC sont situés en zone N et 6% en zones Ap.



Espaces boisés classés (EBC) à Landos

5.6. Secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol au titre de l'article R151-34 2° du Code de l'urbanisme

Secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol (R151-34 2°)

Le Schéma Départemental des Carrières de la Haute-Loire a été approuvé par arrêté préfectoral le 24 février 2015.

Il donne les objectifs à atteindre pour répondre aux enjeux de la ressource.

Le schéma précise que « la pouzzolane est une ressource spécifique, liée à la géologie volcanique du département. Ses usages « industriels » sont en développement bien qu'elle soit encore majoritairement utilisée pour la voirie et la viabilité, y compris le sablage hivernal. La question du maintien d'une production suffisante se posera dans une dizaine d'années. »

Les objectifs mentionnés dans le schéma sont les suivants : « maintenir la production des matériaux à usage industriel dont l'intérêt dépasse le département, (argile, phonolite, pouzzolane) et favoriser dans la mesure du possible le report sur le fret ferroviaire pour les exportations.

Economiser la pouzzolane, matériau "noble" et rare, et la réserver à des usages à forte valeur ajoutée ainsi qu'en partie au sablage hivernal pour des raisons économiques et écologiques en favorisant l'utilisation des fractions les moins intéressantes. »

Le PLUi traduit sur le règlement graphique 4 secteurs protégés en raison de la richesse du sol et du sous-sol et sur lesquels, il est possible de procéder aux aménagements nécessaires pour les carrières**.**

Il s'agit pour les 4 sites des carrières déjà exploitées ou dont les autorisations d'exploitations sont déjà signées.

Seule la carrière de Landos de la Sauvetat fait l'objet d'une extension de son site d'exploitation dont l'autorisation n'est pas encore accordée (le dossier est en phase d'être finalisé).

Commune	Nom de la carrière	Surface en ha	Surface non exploitée planifiée dans le PLUi en ha
Alleyras	Carrière de la Braud	6,0	0
Cayres	Carrière du Rachas	24,1	0
Saint-Arcons-de-Barges	Carrière de Tartas	12,5	0
Landos	Carrière de la Sauvetat	21,9	10
TOTAL		**64.5**	**10**

6. Justification des règles du règlement écrit

Le règlement écrit du PLUi des Pays de Cayres et de Pradelles se veut simple d'utilisation. La modernisation du règlement a été appliquée à ce document. L'objectif de ce règlement synthétique est d'exprimer la règle de manière simple et de la rendre lisible et compréhensible de tous.

En effet, le décret de modernisation du contenu du PLUi vise à répondre aux nouveaux enjeux de transition énergétique et écologique des territoires tout en simplifiant et en clarifiant le contenu du PLUi. Les objectifs poursuivis sont notamment les suivants :

- Clarifier, simplifier et permettre une meilleure adaptation du règlement à tous les territoires ;
- Améliorer la qualité du cadre de vie et préserver l'environnement ;
- Construire la ville sur elle-même et limiter l'étalement urbain ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale ;

Ce nouveau règlement a ainsi l'avantage de proposer de nouvelles possibilités réglementaires plus adaptées aux enjeux des territoires. Parmi les nouveaux outils, on découvre notamment une nouvelle structure du règlement (articles R151-27 à R151-50 du CU) avec une réorganisation thématique en cohérence avec la trame introduite dans la partie législative du Code de l'urbanisme (articles L151-8 à L151-42 du CU).

Afin de mieux traduire le PADD, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment construire et comment prendre en compte l'environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

Ce parti pris part du constat que les règlements écrits des Plans locaux d'urbanisme sont les descendants des Plan d'occupation des sols. Ces règlements, à cause d'un nombre de règles toujours plus nombreux et de règles toujours plus techniques et mathématiques, pouvaient être un frein à certains projets pour novateur. De plus, cette abondance de règles n'a pas apporté plus de qualité à l'urbanisme de manière générale.

Partant de ce constat, il a été décidé d'opter pour un règlement modernisé, plus qualitatif, avec des règles à la juste mesure des orientations générales du PADD, en complément des approches d'aménagement d'ensemble sur secteurs à travers les OAP. Dans ce cadre, le règlement se découpe en deux parties :

- Des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones du Plan local d'urbanisme intercommunal.
- Un règlement spécifique pour chaque sous-secteur, simplifié et graphique.

Chapitre 1 : Puis-je construire ?

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, AFFECTATIONS DES SOLS	
INTERDICTIONS	AUTORISES SOUS CONDITIONS
Constructions interdites	Constructions autorisées sous certaines conditions

Chapitre 2 : Comment s'insérer au mieux dans mon environnement ?

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE			
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS	STATIONNEMENT
Hauteurs des constructions Implantation des constructions Coefficient d'Emprise au Sol (CES) Surface de Plancher (SDP)	Identité architecturale Eléments architecturaux Couleurs, matériaux autorisés Clôtures - Toitures	Eléments paysagers Espaces verts/espaces libres	Nombre de places de stationnement minimum Dimension des places de stationnement

Chapitre 3 : Comment je m'y raccorde ?

EQUIPEMENTS ET RESEAUX	
DESSERTE ET VOIRIE	RESEAUX
Caractéristiques des voies (largeur, normes de sécurité etc.)	Réseaux d'eau potable, assainissement, électrique et numérique

6.1. Justification par thématique des règles pour chacune des zones

Le règlement assure la mise en œuvre du PADD. La présente partie exprime la justification des règles utilisées dans chacune des zones. Cette justification est organisée par thématique en reprenant la forme du règlement, organisé autour de trois chapitres.

Ainsi, les thématiques abordées sont :

- La destination des constructions et affectations des sols ;
- La qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- Les équipements et réseaux.

➔ Justification des règles portant sur les destinations des constructions et affectations de sols

Le règlement écrit exprime cette règle sous forme d'un code couleur :

Autorisé Autorisé sous condition Interdit

Pour chaque zone sont interdites les occupations par les destinations et sous-destinations non compatibles avec l'occupation dominante. Il s'agit de favoriser le maintien du caractère spécifique de la zone.

Il s'agit de règlementer selon les situations les constructions et installations mais aussi notamment des activités, aménagements : affouillements, exhaussements, dépôts, terrains de camping, caravaning, …

Les règles des zones urbaines ont été définies sur un principe de respect des fonctions urbaines des Bourgs et villages de l'armature infra-territoriale.

L'écriture dans chaque zone pour les constructions se réfèrent notamment aux destinations voire sous destinations visées par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du CU, précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 ;

Le règlement s'appuie pour son application sur un lexique annexé au règlement

En effet, la zone Un est une zone à vocation mixte privilégiant l'habitat dense en cohérence avec les enjeux patrimoniaux des centres de bourgs. Les commerces de plus grande taille y sont autorisés pour favoriser la revitalisation des bourgs et les dynamiques des bourgs. La zone Uh est une zone à vocation principale d'habitat permettant la densification des tissus existants : les règles permettent de respecter la typologie ancienne de certains villages mais aussi de densifier les tissus pavillonnaires périphériques de bourgs et des villages.

La zone UL est une zone spécifiquement dédiée aux équipements, au tourisme et aux loisirs. L'objectif est d'identifier précisément les équipements touristiques ou de loisirs pour permettre leurs éventuels aménagements (notamment les terrains de foot, le gymnase de Landos, le vélo rail, l'aire de service des campings-caristes et l'ensemble piscine-camping de Pradelles etc.). Cependant les équipements publics sont autorisés dans les autres zones urbaines.

La zone Ueco est une zone spécifiquement dédiée aux activités économiques, dont le but est de poursuivre l'aménagement et la requalification des zones existantes pour densifier les espaces et permettre d'accueillir de nouvelles entreprises. Le logement est exclu de cette zone (sauf pour gardiennage sous des conditions précises) pour éviter le phénomène répandu de résidentialisation des zones d'activités qui crée des conflits d'usage et pose des soucis à long terme en cas de densification/réaménagement du foncier économique. Ces zones économiques sont souvent en périphérie ou en entrée de ville, en cas d'accueil de nouvelles entreprises ou de réaménagement des conditions qualitatives d'implantation sont insérées dans le règlement.

Zones		Destinations	Mixité sociale et fonctionnelle
ZONE URBAINE	**Uh**	Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain : • en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec	Les surfaces commerciales de plus grande taille (max 300m²) sont privilégiées dans la zone Un, dans les centres-bourgs. La destination commerce et artisanat est autorisée mais les
	Un		

		l'occupation résidentielle dominante ; • en soumettant à la condition de compatibilité avec la vocation résidentielle les destinations potentiellement source des nuisances notamment.	conditions ont été restreintes par rapport à la zone Un afin de laisser la possibilité dans les villages à des installations commerciales qui par essence n'auront pas les mêmes besoins.
	UL	Réserver des secteurs bien identifiés pour certaines destinations liées aux loisirs et équipements et compatible avec la vocation de la zone (Exploitation agricole type centre équestre par exemple)	Non règlementé car la vocation est spécifique
	Ueco	Permettre le maintien, l'accueil et le développement d'activités économiques Permettre l'évolution et la construction d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics qui nécessitent des bâtiments aux contraintes techniques plus spécifiques que les autres destinations. Empêcher les conflits d'usages et les nuisances vis-à-vis de l'occupation résidentielle en réservant des zones aux activités.	Non règlementé, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités, industrie) peu compatibles avec une occupation résidentielle en particulier.

Les zones AU

Les règles des zones à urbaniser alternatives (1AU et 1AUeco) ont été définies dans la continuité des zones qu'elles permettent d'étendre.

Les zones AU dites « alternatives » sont des zones définies aussi quand les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que les constructions y sont possible dans les conditions d'aménagement et d'équipement décrites y compris dans les OAP et soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus cf art. R 151-20 du CU (selon indications ici du règlement).

En effet, l'essentiel des règles de la zone 1AU reprennent les principes clés de la zone Uh. Quelques ajustements ont été réalisées en particulier du point de vue qualitatif car ces zones sont, pour la plupart des zones non bâties, en extension des bourgs et villages et présentent des enjeux paysagers ou de limite de l'imperméabilisation importants (intégration de question de co-visibilité, de traitements des franges urbaines, …). C'est d'ailleurs dans l'objectif de compléter qualitativement et à l'échelle de l'aménagement et de l'équipement de la zone, le règlement écrit que des OAP ont été réalisées sur l'ensemble de ces secteurs 1AU, conformément au code de l'urbanisme.

De même la zone 1AUeco reprend les principes règlementaires de la zone Ueco.

Les OAP complètent ici aussi le volet règlementaire sur des éléments qualitatifs (paysage, biodiversité, …) ou relatif à la connexion aux réseaux numériques.

Les zones 2AU et 2AUeco sont des zones à urbaniser strictes. Ces zones ne bénéficient pas des équipements primaires en capacité pour les constructions prévues et qu'elles ne permettent qu'une urbanisation à terme, après une modification ou révision du PLU (R 151-20 du CU).

Elles ne sont pas règlementées à ce stade et aucune constructibilité résiduelle n'est conservée. La zone 2AU a une vocation principale d'habitat et la zone 2AUeco a une vocation principale d'activités.

Zones		Destinations	Mixité sociale et fonctionnelle
ZONE A URBANISER	1AU	Permettre une mixité fonctionnelle du tissu urbain : • en interdisant seulement les destinations susceptibles d'engendrer une incompatibilité avec l'occupation résidentielle dominante ; • en soumettant à la condition de compatibilité avec la vocation résidentielle les destinations potentiellement source des nuisances notamment.	Non règlementé, car programmé sur une partie des orientations d'aménagement et de programmation
	1AUeco	Permettre l'accueil et le développement d'activités économiques Permettre la construction de bâtiments qui nécessitent des prises en compte de contraintes techniques plus spécifiques que les autres destinations. Empêcher les conflits d'usages et les nuisances vis-à-vis de l'occupation résidentielle en réservant une zone aux activités.	Non règlementé, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités, équipements) peu compatibles avec une occupation résidentielle en particulier.
	2AU	Tout est interdit car ces zones sont bloquées dans l'attente d'une évolution du document d'urbanisme.	
	2AUeco		

Dans les zones A et N

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée. Les carrières sont autorisées dans les prescriptions du règlement graphique « secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol » au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme.

Les zones A

Le règlement de la zone A permet les constructions, activités, usages et affectations de la destination « Exploitation agricole et forestière » car elles correspondent à la vocation de la zone.

Toutefois, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et afin de permettre des évolutions encadrées et réglementées des constructions existantes à vocation d' « Habitation », les constructions de la destination « Habitation» sont par ailleurs autorisées quand il s'agit d'extension de constructions existantes, sous condition de surface d'extension de l'emprise au sol. Les annexes ainsi que les changements de destination sont également autorisés.

Sont autorisées en outre les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Le règlement conforte ainsi le maintien et le développement des exploitations agricoles en y permettant ces activités connexes, etc….

Cette zone A est une zone active, où le développement des activités agricoles est encouragé, dans le respect de l'environnement et des paysages.

Les règles de la zone Ap prennent appui sur la même vocation agricole que la zone A mais du fait de l'intérêt paysager, les constructions y sont plus fortement encadrées. Seules sont autorisées des extensions règlementées des exploitations agricoles existantes. En effet, du fait de leur impact sur les paysages de nouvelles constructions sont interdites même à destination agricole. Les règles pour les

extensions des habitations existantes et des annexes sont plus restrictives qu'en zone A.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont également autorisées.

Zones		Destinations	Mixité sociale et fonctionnelle
ZONE AGRICOLE	**A**	Réserver la zone aux activités agricoles. Permettre aux habitations et activités agricoles existantes d'évoluer dans le respect des paysages et du caractère naturel de la zone. Sont également admis les constructions techniques nécessaires aux équipements publics, pour les réseaux … Les changements de destination, ciblé sur les planches graphiques sont autorisés.	Non règlementé, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités, agriculture) ou sont inconstructibles par nature (zone A et N).
	Ap	Permettre aux habitations et activités agricoles existantes d'évoluer dans le respect des paysages et du caractère naturel de la zone. Les nouvelles constructions sont interdites pour respecter le socle paysager, les cônes de vue ou les entrées de ville.	

Les zones N

Les règles de la zone N tiennent compte à la fois des enjeux environnementaux, de biodiversité mais également du caractère boisé de certains espaces, parfois exploités. La collectivité souhaite encourager, dans le respect des lois et en cohérence notamment avec les chartes forestières en vigueur, le développement de la filière bois et de l'exploitation de la forêt. La zone N est donc réservée, en termes de destinations, aux exploitations forestières tout en permettant aux constructions existantes d'évoluer dans le respect de l'environnement ainsi que la création d'annexes et les changements de destination.

Vu les caractéristiques des zones, et afin d'encourager le pastoralisme dans ces espaces naturels (gestion risques, enjeux de biodiversité, …), les abris légers et non pérennes sont autorisés pour le pastoralisme.

La zone NL est une zone dédiée aux installations légères compatibles avec la vocation naturelle de la zone, à destination sportif, loisirs ou détente. Elle conforte des équipements existants tout en garantissant un impact limité en termes de constructibilité et d'artificialisation des sols.

La zone NLb est une zone totalement inconstructible (bande de 300m des rives naturelles des plans d'eau visée par la loi Montagne) ce qui renforce la préservation de cet espace naturel de grande qualité. Ce site est reconnu au travers de son classement au titre des Sites et Monuments historiques depuis le 21 septembre 1950. A noter que ce site est un espace naturel sensible du Département et qu'il abrite des espèces protégées (la Chouette de Tengmalm et l'isoète lacustris localisée principalement sur les berges du lac).

La zone Np reprend l'essentielle de la vocation de la zone N mais en réduisant les capacités constructives pour les extensions des constructions existantes du fait du caractère paysager (Co visibilité, interface avec les zones urbanisées, entrées de ville, …)

Zones		Destinations	Mixité sociale et fonctionnelle
ZONE NATURELLE	N	Réserver la zone aux activités forestières. Permettre aux habitations existantes d'évoluer dans le respect des paysages et du caractère naturel de la zone. Les changements de destinations, équipements collectifs dans le respect du caractère naturel, de l'activité agricole sur le terrain d'assiette, de la qualité des paysages.	Non règlementé, car les zones sont destinées à des occupations spécialisées (activités, agriculture) ou sont inconstructibles par nature (zone A et N).
	NL	Permettre les constructions liées aux activités de loisirs et touristiques avec hébergement.	
	NLb	Interdire toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements – zones des 300m protégeant les plans d'eau au titre de la Loi Montagne.	
	Np	Permettre aux habitations et activités agricoles existantes d'évoluer dans le respect des paysages et du caractère naturel de la zone. Interdiction des constructions nouvelles	

➔ Justification des règles portant sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

De manière générale, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement intègre une composante environnementale avec notamment la possibilité de capteurs solaires et thermiques s'ils sont intégrés dans la toiture le respect d'essences végétales variées, et locales dans le traitement des espaces libres et des clôtures.

Zones		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
ZONE URBAINE	Un	Respecter les gabarits volumétriques du tissu urbain traditionnel en limitant la hauteur maximale à R+3 Favoriser la continuité des fronts de rues et le caractère dense du tissu urbain central en implantant au moins une façade en limite des emprises publiques et en limite séparative. L'objectif est de respecter les effets d'alignement en poursuivant al constitution de façade urbaine. Apporter de la souplesse aux possibilités de constructions d'annexes en laissant leur implantation libre, à la vue du caractère exigu des parcelles des tissus urbains denses. Favoriser une transition avec le paysage non urbain en imposant un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives avec les zones A et N. Permettre une optimisation maximale des parcelles en secteur traditionnel en ne limitant pas l'emprise au sol.	Respect de l'aspect des constructions existantes dans la composition des façades, l'ordonnancement, les couleurs et les matériaux, tout en permettant les opérations contemporaines s'intégrant dans leur environnement. Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures, laissant une transparence sur la structure supérieure. Préserver les murets existants, caractéristique du paysage du territoire Privilégier les toitures à pentes pour les raisons techniques hivernales afférentes au territoire Végétaliser 35% de la parcelle dans le cadre de construction nouvelle avec des essences locales : cette règle vise à réintégrer de la nature en ville là où les espaces sont très denses, sans extérieur.

Zones		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
ZONE URBAINE	**Uh**	Respecter les gabarits volumétriques du tissu urbain de couronne des bourgs et des villages principaux et secondaires, en limitant la hauteur maximale à R+2 (sauf pour du logement social) Apporter de la souplesse aux possibilités de constructions en laissant leur implantation libre pour les parcelles inférieures à 700 m² et en permettant des implantations libres dans une bande constructible de 20 mètres de profondeur par rapport aux voies publiques pour les parcelles égales ou supérieures à 700 m² pour ces parcelles, un recul de 5 mètres aux voies publiques est prescrit, afin d'y aménager les espaces de stationnement privatifs ou encore de faciliter le déneigement notamment Apporter de la souplesse aux possibilités de constructions d'annexes en laissant leur implantation libre, à la vue du caractère exigu des parcelles des tissus urbains denses.	Respect de l'aspect des constructions existantes dans la composition des façades, l'ordonnancement, les couleurs et les matériaux, tout en permettant les opérations contemporaines s'intégrant dans leur environnement. Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures, laissant une transparence sur la structure supérieure. Préserver les murets existants, caractéristique du paysage du territoire Privilégier les toitures à pentes pour les raisons techniques hivernales afférentes au territoire Végétaliser 35% de la parcelle avec des essences locale dans le cas des parcelles inférieures à 700 m², la totalité des espaces résiduels pour les parcelles supérieures à 700 m² Imposer une place de stationnement des véhicules motorisés par 50 m² de surface de plancher pour les habitations. Cette règle justifie d'un besoin dans les villages et

Zones		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
			extensions urbaines existantes des bourgs de penser la place de la voiture individuelle afin qu'elle soit intégrée aux projets et non parquée sur les espaces publics ou collectifs.
ZONE URBAINE	**Ueco**	Garantir la faisabilité de tout type d'équipements économiques, industriels et artisanaux et commerciaux en fixant les règles volumétriques en n'imposant pas de hauteur maximale (cas des silos agro-alimentaires, des tours de séchage de la lentille, etc.). Il s'agit notamment de zones où il n'y a peu d'enjeux de confrontation avec des paysages naturels de qualité ou de patrimoine (MH…) Favoriser : • la constitution d'un tissu urbain fonctionnel, • une meilleure articulation des volumes les uns par rapport aux autres, • une distance par rapport au paysage non bâti pour favoriser une transition avec le paysage non urbain , en imposant un recul minimum de 5 mètres par	Permettre les opérations contemporaines s'intégrant dans leur environnement. Imposer une hauteur max pour les nouvelles constructions en permettant d'y déroger quand il s'agit d'installations techniques de type silo. Cette hauteur maximum permet d'accueillir des entreprises variées tout en limitant l'impact paysager de ces zones souvent situées en entrée de ville. Imposer une hauteur maximum des clôtures, sauf exception dues à la nature de l'activité et aux normes liées sécurité, …) Imposer une végétalisation afin de garantir une insertion harmonieuse dans le paysage. Préserver les murets existants, caractéristique du paysage du territoire

Zones		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
		rapport à toutes les limites de l'unité foncière.	Végétaliser les stationnements par des revêtements perméables et à raison d'un arbre par 4 places. L'objectif est de maintenir à la fois une qualité végétale de ces espaces, une intégration paysagère mais également de maintenir de la fraicheur pour les périodes estivales.
	UL	Imposer une hauteur maximale de 7 mètres afin de limiter les impacts paysagers tout en permettant la réalisation des équipements nécessaires. Ne pas règlementer les reculs pour apporter de la souplesse en fonction de la construction voulue (équipements)	Respect de l'aspect des constructions existantes dans la composition des façades, l'ordonnancement, les couleurs et les matériaux, tout en permettant les opérations contemporaines s'intégrant dans leur environnement. Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures, laissant une transparence sur la structure supérieure. Végétaliser les abords des constructions afin de mieux intégrer les aménagements dans le paysage et l'environnement urbain.

Zones		Volumétrie et implantation	Qualité urbaine, architectural, environnemental et paysagère
ZONE AGRICOLE	**A**	Garantir un impact paysager et agricole limité : • en limitant la hauteur maximale des constructions à 7 mètres pour les extensions liùmitées des habitations • en limitant la hauteur des annexes à 4 mètres, la surface à 40 m² d'emprise au sol et en les implantant dans un rayon de 20 mètres autour du bâtiment d'habitation • en limitant les surfaces d'extensions des habitations existantes en fonction des enjeux de chaque zones : plus de souplesse dans les zones A et N et un encadrement plus fort dans les zones à caractère paysager (Ap et Np) Donner de la souplesse à l'activité agricole en ne limitant pas la hauteur maximale pour les constructions agricoles et forestières. Pour la zone Np, il s'agit d'extension par principe limité de constructions existantes avec donc des impacts paysagers et environnementaux limités	Respect de l'aspect des constructions existantes dans la composition des façades, l'ordonnancement, les couleurs et les matériaux, tout en permettant les opérations contemporaines s'intégrant dans leur environnement. Imposer un choix d'aspect et une hauteur maximum des clôtures, laissant une transparence sur la structure supérieure. Préserver les murets existants, caractéristique du paysage du territoire Privilégier les toitures à pentes pour les raisons techniques hivernales afférentes au territoire Végétaliser les abords des constructions
	Ap		
ZONE NATURELLE	**N**		
	NL		
	NLb		
	Np		

➔ Justification des règles portant sur les équipements et réseaux

L'essentiel de ces règles portant sur les équipements et réseaux est défini dans les dispositions générales. Des différences existent entre les zones, en particulier entre les zones urbaines/à urbaniser et les zones agricoles/naturelles du fait des caractéristiques et des occupations ou du niveau de développement possible des réseaux et équipements dans ces différentes zones.

Les conditions d'accès et de voiries sont définies dans les dispositions générales car s'appliquent à l'ensemble des zones.

Dans les zones urbaines et les zones à urbaniser dites « alternatives » ou « ouvertes », les principes de desserte et de voiries sont de :

- Garantir des dessertes viaires suffisantes à accueillir le trafic existant et futur en imposant le respect des normes de gabarit et les aires de retournement.
- Garantir la sécurité et le confort des déplacements, quel que soit son mode en imposant les normes d'accessibilité : Desserte par voie publique ou privée d'une largeur minimale de 5 mètres sauf en zone Un où les voies sont déjà créées.

Du point de vue des réseaux (voiries, eau potable, eaux usées, eaux pluviales et électricité/téléphone) les principes sont :

- Garantir la desserte en réseaux suffisante aux destinations autorisées dans la zone et le respect des normes en vigueur.
- Garantir un confort d'usage des constructions.
- Garantir le raccordement aux réseaux publics lorsqu'ils existent.

Dans les zones à urbaniser « strictes », la rédaction du règlement sera à réaliser au moment de la procédure d'ouverture à l'urbanisation (modification ou révision). Aucune constructibilité résiduelle n'est maintenue dans l'attente de l'évolution du document d'urbanisme donc aucune règle portant sur les équipements et réseaux n'est intégrée.

Dans les zones naturelles et agricoles, les principes sont identiques que pour les zones urbaines tout en prenant en compte la difficulté du raccordement aux réseaux dans les secteurs les plus reculés. Les constructions nouvelles doivent donc se raccordées au réseau public lorsque celui-ci existe.

7. Justification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

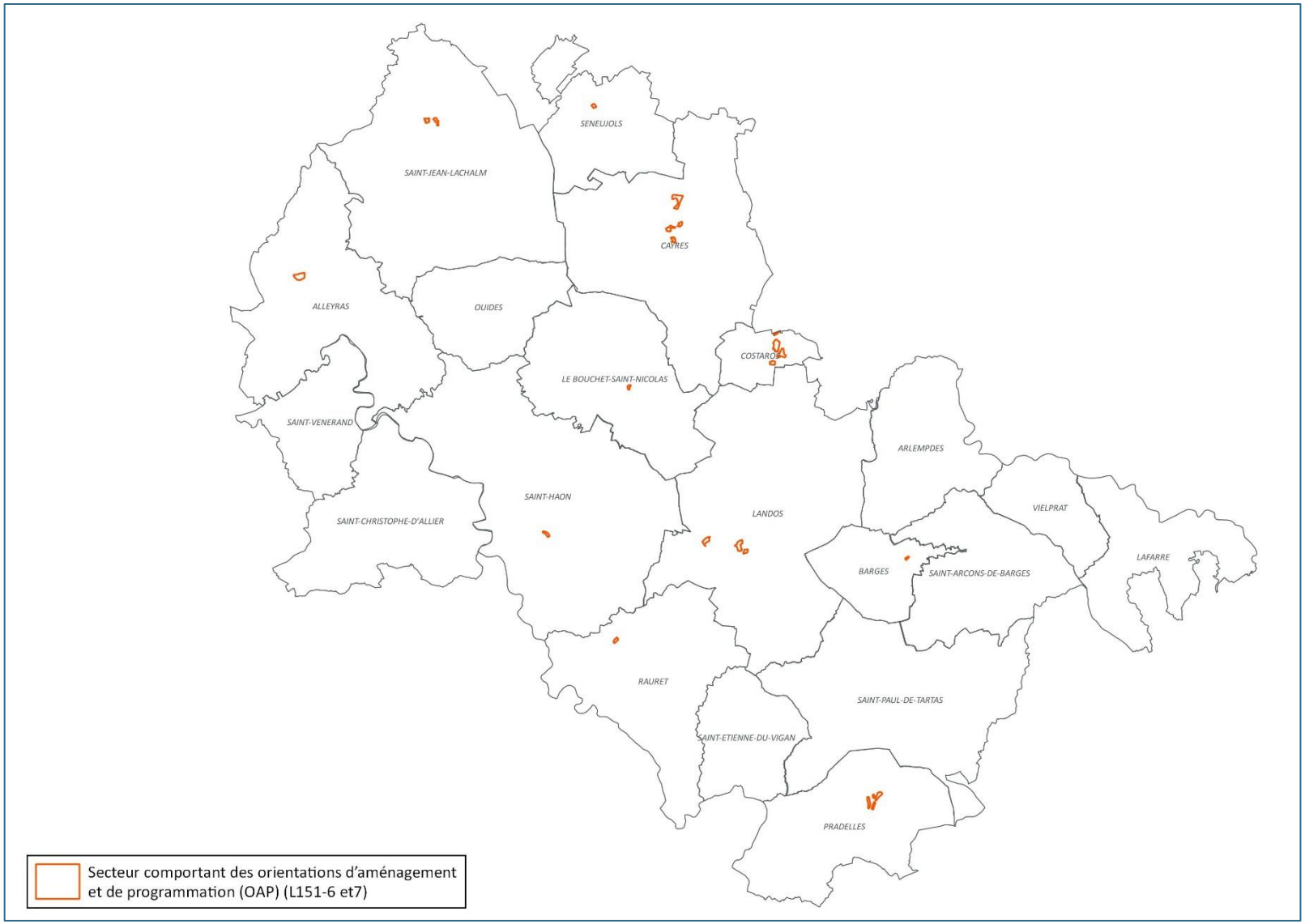
Le règlement couvre l'ensemble du territoire à la parcelle de manière précise et stricte. Dans les secteurs à enjeux, le PLUi complète le dispositif avec des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui couvrent l'ensemble d'un secteur pour y déterminer des principes d'aménagement cohérents, un programme, des modalités d'urbanisation en fonction du contexte avec des modalités d'application plus souple sur l'ensemble. Les OAP permettent d'enrichir la norme sur une partie du territoire.

Le PLUi décline son projet de développement dans **21 OAP sectorielles**, dont 16 à dominante habitat, 3 à dominante d'activité, 1 à dominante tourisme valant unité touristique nouvelle (Pont-d'Alleyras) et 1 à dominante paysage (Cayres centre). 10 secteurs d'OAP sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine des bourgs et villages principaux.

4 OAP traitent des enjeux de revitalisation des centres-bourgs qui est une des orientations clés mise en avant dans le PADD.

Lorsqu'elles visent des zones AU, les OAP définissent bien les conditions d'aménagement et d'équipement d'ensemble de la zone en application de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme.

Nom du secteur	N° (par commune)	Dominante	Localisation	Surface (ha)
Alleyras - Village vacances du Pont-d'Alleyras (UTN locale)	OAP 1	Autres	Dans l'enveloppe	4,87
Barges - Centre-bourg	OAP 1	Résidentielle	Hors enveloppe	0,54
Cayres - Centre-bourg	OAP 1	Autres	Dans l'enveloppe	2,14
Cayres - Hôtel Moderne	OAP 2	Résidentielle + mixte sur hôtel moderne à réhabiliter	Dans l'enveloppe	1,58
Cayres - La Condamine	OAP 3	Résidentielle	Hors enveloppe	1,19
Cayres - Zone d'activités Vialettes	OAP 4	Economique	Hors enveloppe	5,60
Costaros - Les Quairais	OAP 1	Résidentielle	Hors enveloppe	3,21
Costaros - Zone d'activités Croix Blanche	OAP 2	Economique	Hors enveloppe	0,83
Costaros - Les Bouves	OAP 3	Résidentielle	Dans l'enveloppe	1,55
Landos - Calade-Ecoles	OAP 1	Résidentielle	Dans l'enveloppe	3,98
Landos - Croix de la Côte	OAP 2	Résidentielle	Hors enveloppe	2,53
Landos - Zone d'activités Lachamp	OAP 3	Economique	Hors enveloppe	1,19
Le Bouchet-Saint-Nicolas - Font Croze	OAP 1	Résidentielle	Hors enveloppe	0,84
Pradelles - Avenue du Puy - route de Saint-Etienne	OAP 1	Résidentielle	Dans l'enveloppe	2,81
Pradelles - Centre-bourg revitalisation	OAP 2	Résidentielle	Dans l'enveloppe	1,12
Pradelles - Saint-Nicolas	OAP 3	Résidentielle	Hors enveloppe	1,87
Rauret - Rauret bas	OAP 1	Résidentielle	Hors enveloppe	1,19
Saint-Haon - Devant la Viasse	OAP 1	Résidentielle	Hors enveloppe	1,38
Saint-Jean-Lachalm - Centre-bourg est	OAP 1	Résidentielle	Dans l'enveloppe	1,51
Saint-Jean-Lachalm - Centre-bourg revitalisation	OAP 2	Résidentielle	Dans l'enveloppe	1,50
Séneujols - Centre-bourg ouest	OAP 1	Résidentielle	Hors enveloppe	1,04



Carte n°5 - Localisation des sites des orientations d'aménagement et de programmation

7.1. Justification des OAP à dominante résidentielle

N°	Commune	Nom de l'OAP	Choix du site et objectifs de l'OAP	Les objectifs du PADD mis en œuvre dans l'OAP
1	Barges	Centre-bourg	Le secteur de l'OAP est localisé en accroche du village principal de la commune en continuité de l'urbanisation existante. Le site est aujourd'hui un espace de prairie avec une topographie accidentée. Les objectifs poursuivis : • Proposer un développement mesuré de la commune, gardant un esprit de village • Maintenir des espaces végétalisés dans le secteur, la présence d'éléments paysagers étant caractéristiques sur la commune	Valoriser la capacité de chacune des communes de niveau 2B à renforcer son attractivité résidentielle et son potentiel d'attractivité, en permettant notamment l'installation des jeunes actifs et/ou jeunes ménages issus de son territoire. Renforcer le bourg dans l'armature urbaine infracommunale avec des capacités d'extensions en continuité de l'urbanisation existante Respecter une densité brute minimum moyenne de 10 log / ha en tant que commune rurale Valoriser la qualité paysagère du secteur
2	Cayres	Hôtel moderne	Le secteur de l'OAP est localisé au sein d'un îlot, urbanisé à ses abords, positionné dans le centre-bourg de la commune. Ce projet s'inscrit dans une démarche de poursuite du développement de l'attractivité du centre-bourg de Cayres et de sa revitalisation. L'OAP inclut l'Hôtel Moderne, bâti inoccupé qui est structurant autant pour l'animation du centre-bourg que pour sa capacité d'accueil. Les objectifs poursuivis : • Développer une offre en logement diversifiée dans le centre-bourg • Organiser la desserte viaire du quartier • Intégrer des aménagements permettant les déplacements doux vers les commerces et services de proximité • Remobiliser du bâti existant et vacant (hôtel) tout en laissant de la souplesse sur le mode d'intervention (réhabilitation, démolition, destinations commerciales ou résidentielles)	Maintenir et renforcer les communes structurantes de niveau 1 - Cayres, Costaros, Landos et Pradelles - en leur affectant 47% de l'effort de construction de nouveaux logements Renforcer le bourg dans l'armature urbaine infracommunale et prioriser la densification des espaces dans l'enveloppe urbaine Respecter une densité brute minimum moyenne pour les communes structurantes et communes rurales sous influence du Puy-en-Velay de 12 logements / ha Revitaliser le bourg centre en travaillant sur les bâtiments vacants, à vocation résidentielle et/ou mixte et les espaces support d'opérations d'ensemble à proximité direct du bourg, en densification
3	Cayres	La Condamine	Le secteur de l'OAP est localisé à l'est du centre-bourg, en limite de parcelles agricoles. Le site est aujourd'hui un espace de prairie, plat.	Maintenir et renforcer les communes structurantes de niveau 1 - Cayres, Costaros, Landos et Pradelles - en leur affectant 47% de l'effort de construction de nouveaux logements Renforcer le bourg dans l'armature urbaine infracommunale

N°	Commune	Nom de l'OAP	Choix du site et objectifs de l'OAP	Les objectifs du PADD mis en œuvre dans l'OAP
			Les objectifs poursuivis : • Intégrer des aménagements qualitatifs au sein de l'îlot, situé en frange urbaine • Préserver les éléments paysagers tels que les haies et les murets	Respecter une densité brute minimum moyenne pour les communes structurantes et communes rurales sous influence du Puy-en-Velay de 12 logements / ha
1	Costaros	Les Quairais	Le secteur de l'OAP est localisé à l'est du centre-bourg à 500m de la place de la mairie/église et à proximité immédiate des commerces situés le long de la RN88. Le site est aujourd'hui un espace naturel et agricole, de praires. Les objectifs poursuivis : • Créer un espace d'articulation en épaisseur de la RN88 afin de créer du lien entre le nord (espace de services publics : mairie, communauté de communes …) et le sud avec l'école entre autres. • Créer une liaison douce alternative en parallèle de la RN88 • Créer de nouveaux équipements publics (en lien avec la micro-crèche) et des espaces publics associés (espaces verts, jeux pour enfants, …) • Préserver les éléments écologiques forts : Zone humide, Natura 2000 Le parti d'aménagement retenu a fait l'objet de nombreuses itérations avec Ecovia afin d'ajuster le projet au mieux par rapport aux enjeux environnementaux tout en répondant aux enjeux urbains. Le projet prend également en compte le projet de lotissement déjà autorisé au sud du secteur : le lotissement le Sauze.	Maintenir et renforcer les communes structurantes de niveau 1 - Cayres, Costaros, Landos et Pradelles - en leur affectant 47% de l'effort de construction de nouveaux logements Renforcer le bourg dans l'armature urbaine infracommunale et prioriser la densification des espaces dans l'enveloppe urbaine VALORISER LES MILIEUX NATURELS, LE GRAND PAYSAGE ET L'EAU DANS LE CADRE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE Intégrer une zone de retrait le long des cours d'eau pour permettre l'atteinte du bon état morphologique et écologique des masses d'eau superficielle avec une attention toute particulière sur le micro-chevelu des têtes de bassins versants ;
4	Costaros	Les Bouves	Le secteur de l'OAP est localisé au niveau de l'entrée sud de la commune à l'ouest de la RN 88, entre le cimetière et le début du tissu urbain dense du bourg. Le site est aujourd'hui un espace de prairie, avec une légère pente vers la RN 88. Les objectifs poursuivis :	Maintenir et renforcer les communes structurantes de niveau 1 - Cayres, Costaros, Landos et Pradelles - en leur affectant 47% de l'effort de construction de nouveaux logements Renforcer le bourg dans l'armature urbaine infracommunale et prioriser la densification des espaces au sein de l'enveloppe urbaine

N°	Commune	Nom de l'OAP	Choix du site et objectifs de l'OAP	Les objectifs du PADD mis en œuvre dans l'OAP
			• Intégrer une bande *non aeficandi* afin d'éviter les nuisances sonores et pollutions liées à la présence de la RN 88 • Proposer des aménagements qualitatifs permettant de soigner le caractère d'entrée de ville du secteur par la RN, mais aussi depuis la voie verte (créée sur l'emprise de la voie ferrée) • Diversifier l'offre de logements dans un secteur où l'accès aux commerces et services de proximité est facilité par l'aménagement de continuité piétonne • Tirer profit de la voie verte intercommunale qui passe à l'ouest de l'opération	Respecter une densité brute minimum moyenne pour les communes structurantes et communes rurales sous influence du Puy-en-Velay de 12 logements / ha
1	Landos	Calade-Ecoles	Le secteur de l'OAP est localisé au niveau de l'entrée est de la commune en interface avec le collège. Le site est aujourd'hui composé d'habitats, d'activités, de friches et d'une prairie en herbe (autour de l'école). Les objectifs poursuivis : • Optimiser l'utilisation d'un foncier à enjeux (proche du centre-ville, en entrée de ville, en lien avec le seul collège de l'intercommunalité) par une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre une typologie d'habitat diversifiée avec une densité élevée • Proposer des aménagements qualitatifs permettant de soigner le caractère d'entrée de ville du secteur • Intégrer des aménagements qualitatifs et collectifs dans le futur quartier. • Créer un lien entre le futur quartier et le collège, mais aussi entre le futur quartier et le lotissement situé au sud Cette OAP est une accroche pour requalifier l'ensemble d'un quartier à vocation principale d'activités agro-alimentaires. Ce tissu « industriel » n'est plus en adéquation avec la vocation résidentielle et éducative du secteur.	Maintenir et renforcer les communes structurantes de niveau 1 - Cayres, Costaros, Landos et Pradelles - en leur affectant 47% de l'effort de construction de nouveaux logements Renforcer le bourg dans l'armature urbaine infracommunale et prioriser la densification des espaces dans l'enveloppe urbaine Respecter une densité brute minimum moyenne pour les communes structurantes et communes rurales sous influence du Puy-en-Velay de 12 logements / ha

N°	Commune	Nom de l'OAP	Choix du site et objectifs de l'OAP	Les objectifs du PADD mis en œuvre dans l'OAP
2	Landos	Croix de la Côte	Le secteur de l'OAP est localisé au niveau de l'entrée ouest de la commune. Le site est aujourd'hui un espace agricole (prairies en herbe), à la topographie marquée avec une pente orientée nord-sud. Les objectifs poursuivis : • Intégrer l'OAP dans le contexte urbain environnant en continuité avec le lotissement Bel Air • Proposer un maillage viaire et mode doux connecté à la trame existante • Intégrer les constructions dans la topographie existante pour une bonne insertion paysagère • Organiser l'accès sur la D88 avec des aménagements qualitatifs permettant de soigner le caractère d'entrée de ville du secteur • Protéger et valoriser les éléments paysagers remarquables présents sur le site	Maintenir et renforcer les communes structurantes de niveau 1 - Cayres, Costaros, Landos et Pradelles - en leur affectant 47% de l'effort de construction de nouveaux logements Renforcer le bourg dans l'armature urbaine infracommunale Respecter une densité brute minimum moyenne pour les communes structurantes et communes rurales sous influence du Puy-en-Velay de 12 logements / ha Valoriser la qualité paysagère du secteur en entrée de ville
1	Le Bouchet-Saint-Nicolas	Font Croze	Le secteur de l'OAP est localisé au niveau de l'entrée sud de la commune, en limite de parcelles agricoles. Le site est aujourd'hui un secteur de prairie, plat. Les objectifs poursuivis : • Proposer des aménagements qualitatifs permettant de soigner le caractère d'entrée de ville du secteur • Proposer un ordonnancement des façades permettant de mieux structurer la voie projetée • Prévoir des formes urbaines plus denses que la maison individuelle sur la RD 53	Conforter l'attractivité résidentielle des communes de niveau 2A - Le Bouchet-Saint-Nicolas, Saint-Jean-Lachalm et Séneujols - situées à proximité du Puy-en-Velay dans le cadre de projets urbains qualitatifs encadrés par le PLUi Renforcer le bourg dans l'armature urbaine infracommunale avec des capacités d'extensions en continuité de l'urbanisation existante Respecter une densité brute minimum moyenne pour les communes structurantes et communes rurales sous influence du Puy-en-Velay de 12 logements / ha Valoriser la qualité paysagère du secteur en entrée de ville
1	Pradelles	Avenue du Puy - route de Saint-Etienne	Le secteur de l'OAP est localisé au niveau de l'entrée nord de la commune. L'opération est traversée par la RN 88. Le site est aujourd'hui en partie urbanisé, il est également composé sur sa partie ouest d'une prairie. Les objectifs poursuivis : • Optimiser l'utilisation d'un foncier à enjeux (proche du centre-ville, en entrée de ville) par une opération d'aménagement d'ensemble mettant en œuvre une	Maintenir et renforcer les communes structurantes de niveau 1 - Cayres, Costaros, Landos et Pradelles - en leur affectant 47% de l'effort de construction de nouveaux logements Renforcer le bourg dans l'armature urbaine infracommunale et prioriser la densification des espaces dans l'enveloppe urbaine Respecter une densité brute minimum moyenne pour les communes structurantes et communes rurales sous influence du Puy-en-Velay de 12 logements / ha Valoriser l'entrée de ville de la commune

N°	Commune	Nom de l'OAP	Choix du site et objectifs de l'OAP	Les objectifs du PADD mis en œuvre dans l'OAP
			typologie d'habitat diversifié avec une densité élevée • Proposer des aménagements qualitatifs permettant de soigner le caractère d'entrée de ville du secteur • Intégrer des aménagements qualitatifs permettant de réduire la vitesse à l'approche du centre-bourg • Accueillir un parking d'entrée de village à vocation touristique et quotidienne, la problématique du stationnement étant un élément majeur du projet de revitalisation du centre-bourg	Travailler une offre de stationnement du quotidien et touristique en dehors du village pour amorcer des changements de pratiques dans le cœur du bourg (travail sur les espaces publics et le stationnement place de la Halle par exemple). Développer les cheminements doux entre les opérations et aussi entre l'offre de stationnement extérieure et le centre historique du bourg.
2	Pradelles	Centre-bourg Revitalisation	Le secteur de l'OAP revitalisation de Pradelles est une amorce de réflexion qui vise à lancer une démarche globale sur le bourg. Elle met en évidence un îlot particulièrement dégradé au nord du cœur du bourg, le long de la RN88, mais aussi des atouts importants pour la commune, mise en valeur de point de vue remarquable, îlots à l'arrière préservés des nuisances sonores … Les objectifs poursuivis sont donc de : • Revitaliser cet îlot en lui donnant une vocation moderne et adaptée au renouveau de Pradelles • Valoriser l'entrée dans le cœur de village avec la mise en scène du point de vue remarquable sur les paysages et le réservoir de Naussac • Créer des liens avec l'arrière de la rue Haute qui disposent des qualités de bâti et paysagère intéressante, en requalifiant/valorisant un bâtiment abandonné (arrêté de péril). • Retraiter les espaces publics (voiries, piétons…) pour encadrer les stationnements et circulations véhicules et laisser plus amplement la place aux modes doux du quotidien et touristique.	Maintenir et renforcer les communes structurantes de niveau 1 - Cayres, Costaros, Landos et Pradelles - en leur affectant 47% de l'effort de construction de nouveaux logements Renforcer le bourg dans l'armature urbaine infracommunale Revitaliser le bourg centre en travaillant sur les bâtiments vacants pour mieux qualifier les espaces publics et marquer une entrée de ville qualitative dans le cœur du bourg Donner la priorité à la remobilisation des logements vacants (une quinzaine dans le centre-bourg dans son ensemble) Favoriser la réhabilitation et la rénovation du bâti ancien
3	Pradelles	Saint-Nicolas	Le secteur de l'OAP est localisé à l'ouest de la commune entre la maison de retraite et le centre historique de Pradelles. Le site est aujourd'hui un espace de prairie, avec une forte topographie.	Maintenir et renforcer les communes structurantes de niveau 1 - Cayres, Costaros, Landos et Pradelles - en leur affectant 47% de l'effort de construction de nouveaux logements Renforcer le bourg dans l'armature urbaine infracommunale

N°	Commune	Nom de l'OAP	Choix du site et objectifs de l'OAP	Les objectifs du PADD mis en œuvre dans l'OAP
			C'est la seule extension urbaine proposée sur le bourg de Pradelles. Elle est la plus cohérente qui a été étudiée du fait de sa proximité avec le cœur du bourg. Les objectifs poursuivis : • Créer un lien entre la maison de retraite située au nord de l'opération et le centre historique de la commune • Permettre l'extension de la maison de retraite Saint-Nicolas • Proposer des formes urbaines qui s'intègrent au contexte du site, avec la contrainte topographique • Protéger l'espace à enjeu environnemental • Répondre aux besoins en stationnement de la commune en augmentant la capacité d'accueil du stationnement du village de vacances afin de réorganiser le stationnement du cœur du bourg	Respecter une densité brute minimum moyenne pour les communes structurantes et communes rurales sous influence du Puy-en-Velay de 12 logements / ha Travailler une offre de stationnement du quotidien et touristique en dehors du village pour amorcer des changements de pratiques dans le cœur du bourg (travail sur les espaces publics et le stationnement place de la Halle par exemple).
1	Rauret	Rauret bas	Le secteur de l'OAP est localisé au sud-est du village principal de Rauret Bas, en continuité de l'urbanisation existante. Le site est aujourd'hui une prairie en herbe avec une légère déclivité nord-sud. Les objectifs poursuivis : • Permettre le développement du hameau de Rauret Bas avec des formes urbaines qui s'intègrent au contexte du site • Protéger et valoriser les éléments paysagers remarquables présents sur le site afin de prendre en compte au mieux les protections environnementales • Avoir un traitement qualitatif de la frange urbaine	Valoriser la capacité de chacune des communes de niveau 2B à renforcer son attractivité résidentielle et son potentiel d'attractivité, en permettant notamment l'installation des jeunes actifs et/ou jeunes ménages issus de son territoire. Renforcer le bourg dans l'armature urbaine infracommunale avec des capacités d'extensions en continuité de l'urbanisation existante. Respecter une densité brute minimum moyenne de 10 log / ha en tant que commune rurale Valoriser la qualité paysagère du secteur Préserver le paysage bocager en protégeant les haies et les murets les plus emblématiques du paysage le long des voies communales, des sentiers de randonnées et/ou d'intérêt environnemental (gestion des risques inondation, déplacement des espèces notamment autour des prairies permanentes et temporaires, limitation des congères) ;
1	Saint-Jean-Lachalm	Centre-bourg est	Le secteur de l'OAP est localisé à l'est du centre-bourg, en continuité de l'urbanisation existante. Aujourd'hui, le site est un espace de prairie. Le site est marqué par une topographie orientée nord-ouest et se situe en surplomb vis-à-vis de D34. Une rupture de pente est présente	Conforter l'attractivité résidentielle des communes de niveau 2A - Le Bouchet-Saint-Nicolas, Saint-Jean-Lachalm et Séneujols - situées à proximité du Puy-en-Velay dans le cadre de projets urbains qualitatifs encadrés par le PLUi Renforcer le bourg dans l'armature urbaine infracommunale avec des capacités en densification.

N°	Commune	Nom de l'OAP	Choix du site et objectifs de l'OAP	Les objectifs du PADD mis en œuvre dans l'OAP
			entre la partie nord et sud ne permettant pas une continuité viaire. Les objectifs poursuivis : • Optimiser le foncier d'un secteur à proximité immédiat du centre-bourg • Proposer des typologies d'habitats diversifiées en prenant en compte le contexte urbain • Organiser la desserte viaire du secteur en s'appuyant sur la trame existante et les contraintes du site • Intégrer des aménagements permettant les déplacements doux vers le cœur de bourg • Organiser une façade urbaine en entrée de ville est de qualité	Respecter une densité brute minimum moyenne pour les communes structurantes et communes rurales sous influence du Puy-en-Velay de 12 logements / ha Valoriser la qualité paysagère du secteur en entrée de ville
2	Saint-Jean-Lachalm	Centre-bourg Revitalisation	Le secteur de l'OAP est situé dans le centre bourg de la commune. Les objectifs sont de : • Poursuivre la démarche engagée de requalification des espaces publics de la commune pour améliorer le cadre de vie des habitants, avec notamment la création d'une place publique • Reconvertir des délaissés de voirie en espaces verts privatifs (jardins) pour améliorer l'habitabilité de certaines constructions résidentielles existantes • Créer des logements avec des formes urbaines denses afin de profiter du positionnement du site, près des équipements • Travailler sur le réseau viaire existant pour amélorier le fonctionnement urbain du secteur	Conforter l'attractivité résidentielle des communes de niveau 2A - Le Bouchet-Saint-Nicolas, Saint-Jean-Lachalm et Séneujols - situées à proximité du Puy-en-Velay dans le cadre de projets urbains qualitatifs encadrés par le PLUi Renforcer le bourg dans l'armature urbaine infracommunale en s'appuyant que la revitalisation de logements vacants Améliorer les espaces publics
1	Saint Haon	Devant la Viasse	Le secteur de l'OAP est localisé au niveau de l'entrée sud-est de la commune. Aujourd'hui, le site est un espace agricole, accidenté. Les objectifs poursuivis : • Proposer des aménagements qualitatifs permettant de soigner le caractère d'entrée de ville du secteur • Proposer des typologies d'habitats diversifiées	Valoriser la capacité de chacune des communes de niveau 2B à renforcer son attractivité résidentielle et son potentiel d'attractivité, en permettant notamment l'installation des jeunes actifs et/ou jeunes ménages issus de son territoire. Renforcer le bourg dans l'armature urbaine infracommunale avec des capacités d'extensions en continuité de l'urbanisation existante Respecter une densité brute minimum moyenne de 10 log / ha en tant que commune rurale

N°	Commune	Nom de l'OAP	Choix du site et objectifs de l'OAP	Les objectifs du PADD mis en œuvre dans l'OAP
			• Avoir une interface avec les parcelles agricoles de qualité • Protéger et valoriser les éléments paysagers remarquables présents sur le site	Valoriser la qualité paysagère du secteur
1	Séneujols	Centre-bourg ouest	Le secteur de l'OAP est localisé au niveau de l'entrée sud-est de la commune. Aujourd'hui, le site est un espace agricole, accidenté. Les objectifs poursuivis : • Optimiser le foncier d'un secteur à proximité immédiat du centre-bourg • Proposer des typologies d'habitats diversifiées • Avoir une interface avec les parcelles agricoles de qualité • Améliorer le fonctionnement urbain du bourg en particulier la circulation depuis et vers le centre-bourg (aménagement de carrefour, …)	Conforter l'attractivité résidentielle des communes de niveau 2A - Le Bouchet-Saint-Nicolas, Saint-Jean-Lachalm et Séneujols - situées à proximité du Puy-en-Velay dans le cadre de projets urbains qualitatifs encadrés par le PLUi Renforcer le centre-bourg dans l'armature urbaine infracommunale avec des capacités d'extensions en continuité de l'urbanisation existante Respecter une densité brute minimum moyenne pour les communes structurantes et communes rurales sous influence du Puy-en-Velay de 12 logements / ha Valoriser la qualité paysagère du secteur

7.2. Justification des OAP à dominante économique

N°	Commune	Nom de l'OAP	Choix du site et objectifs de l'OAP	Les objectifs du PADD mis en œuvre dans l'OAP
4	Cayres	Zone d'activités Vialettes	• Extension dans le prolongement de la zone d'activité existante • Permet d'éviter la consommation des terres agricoles situées au nord de la zone existante qui sont à fort potentiel agronomique (cultures) • Insertion dans la forme du village • Aménagement du chemin en domaine public existant • Travail sur les franges et les limites avec les zones d'habitat existantes (hameau historique des Vialettes, lotissement)	Cette OAP permet de : • Traiter les limites paysagères afin de garantir une intégration urbaine du futur secteur. • Phaser la réalisation de l'extension de la zone, notamment dans l'attente de la continuité ou non d'une exploitation agricole existante
3	Costaros	Zone d'activités Croix Blanche	• Extension dans le prolongement de la zone d'activité existante • Aménagement de chemins en domaine public existants • Insertion dans la forme du village • Requalification d'un silo agricole en friche.	Cette OAP permet de : • Traiter les limites paysagères afin de garantir une intégration urbaine du futur secteur. • Phaser la réalisation de l'extension de la zone Une extension au sud est identifiée en zone 2AU, dont la programmation et les règles seront définies lors d'une future évolution du PLUi.
3	Landos	Zone d'activités Lachamp	• Extension dans le prolongement de la zone d'activité existante • Accroche à une voirie existante	Cette OAP permet de : • Traiter les limites paysagères afin de garantir une intégration urbaine du futur secteur, notamment vis-à-vis du projet de vélo-rail sur l'emprise attenante. • Phaser la réalisation de l'extension de la zone

7.3. Justification des autres OAP

N°	Commune	Nom de l'OAP	Choix du site et objectifs de l'OAP	Les objectifs du PADD mis en œuvre dans l'OAP
1	Alleyras	Village vacances de Pont-d'Alleyras (UTN locale)	Si la présence du village de vacances représente naturellement des enjeux importants pour la commune d'Alleyras, ceux-ci vont bien au-delà et concernent aussi la Communauté de Communes du Pays de Cayres-Pradelles. - Les retombées économiques à travers la consommation touristique des clients sont nombreuses et vont bien au-delà du seul territoire de la commune d'Alleyras ; - Le village de vacances a une capacité d'accueil de près de 300 lits et représente la plus grande capacité en lits marchands sur l'ensemble du Haut-Allier ; - En pleine saison, le village de vacances est une source importante d'emploi. Le village de vacances a été construit dans les années 70 par la SOMIVAL (Société pour la mise en valeur de la région Auvergne Limousin). Il répondait à une double préoccupation : • Donner à des familles la possibilité de partir en vacances à travers un large concept de tourisme social ; • Contribuer à l'aménagement de territoires ruraux, souvent en situation de désertification, en utilisant le tourisme comme vecteur de développement économique. La commune d'Alleyras est devenue propriétaire du village de vacances en 1994. Lors de l'acquisition, le village de vacances était exploité par l'association Cap'Vacances. Il l'a été jusqu'à la fusion de celle-ci avec Vacanciel en 2018 qui a abouti à la création de la SAS Cap Vacanciel. Le village de vacances est actuellement exploité par ladite société. Au fil du temps, différents travaux ont été réalisés sur cet équipement : • En 1995, révision et relookage des 70 gites, mise aux normes de la cuisine et extension de la salle de restaurant, relookage des locaux collectifs existants, création d'un nouveau bâtiment comprenant le club enfants (baby-club) et l'atelier ; • En 2005, rénovation légère des gites, restructuration et extension du bâtiment commun, création d'une salle d'animation et extension des locaux de clubs enfants ; • En 2012, réaménagement de la piscine et création d'un espace bien-être. Une étude stratégique pour le développement du village de vacances a été conduite par la commune d'Alleyras en 2012 et confiée à un bureau d'études spécialisé, Hôtels Actions. Les conclusions de l'étude, réactualisées en 2015, ont confirmé la nécessité de rénover le village vacances (prioritairement les hébergements) et d'augmenter la capacité d'hébergement en créant 19 gîtes supplémentaires (dont 4 PMR) afin de maintenir la compétitivité de cet équipement et de pérenniser son exploitation, mais dans un cadre budgétaire contraint. Compte tenu des investissements préconisés dans le cadre de l'étude stratégique, la commune d'Alleyras a affirmé son incapacité à porter le projet en maîtrise d'ouvrage. De nombreux échanges ont eu lieu entre la commune d'Alleyras et la Communauté de communes du Pays de Cayres-Pradelles, désormais compétente. Le Conseil Communautaire a décidé par délibération n°4-367 du 19 décembre 2017 de	Cette OAP permet de : • Requalifier un patrimoine touristique • Développer l'économie touristique des Gorges de l'Allier

			porter le projet de requalification du village de vacances en maîtrise d'ouvrage communautaire. Une mission de maîtrise d'œuvre a été confiée pour avancer sur le projet de requalification du Village de Vacances. Ce projet constitue donc l'extension du site actuel, ainsi que son optimisation du fait de ses capacités actuelles pleinement utilisées. Le besoin de développement permet de pérenniser ce équipement touristique majeur pour le territoire intercommunal. Le projet est porté par la collectivité. L'implantation des nouvelles unités touristiques s'est fait à la fois pour répondre aux qualités paysagères du site (avec de petites unités) et par rapport aux enjeux environnementaux (Natura 2000 et zone inondable) lié à la proximité de l'Allier. Le projet d'extension du village vacances se fait en continuité du site existant mais le site en lui-même est un secteur de développement touristique en discontinuité de l'urbanisation, et compte tenu de ses caractéristiques et programmation, il s'agit d'une UTN locale qu'il incombe au PLUi de traduire dans une OAP spécifique (cf. art. L151-7 du CU) Le projet d'extension se situe en dehors des enveloppes des risques inondations.	
1	Cayres	Centre-bourg	• Préservation de l'écrin paysager du cœur de bourg • Espace de mise en valeur du noyau historique autour de l'église et préservation du point de vue • Espace utilisé à vocation récréative • Maillage des cheminements doux, au vu du nouveau quartier en cours de la Condamine (à l'est) et de la maison de retraite • Intégrer un espace de covoiturage	Cette OAP permet de : • Préserver les éléments paysagers, support de la biodiversité.

8. Justifications au regard de l'environnement

8.1. Préservation des continuités écologiques (trame verte et bleue)

Pour répondre aux enjeux issus de l'état initial de l'environnement sur la préservation et la restauration des continuités écologiques, le PLUi a pris le parti de mobiliser différents outils du Code de l'urbanisme pour s'assurer du fait que les moyens mis en œuvre soient à la hauteur des enjeux de préservation identifiés et plus particulièrement :

- Le haut des gardes ;
- Les ripisylves, et notamment sur les principaux cours d'eau ;
- Les cours d'eau classés NATURA 2000 directive habitat ;
- Le plateau agricole du Devès (arbres isolés, haies en franges urbaines, murets) ;
- Les zones humides (Narces de la Sauvetat, site du Péchay, ripisylves à reconstituer, etc.).

Une planche graphique spécifique sur la Trame Verte et Bleue est intégrée au règlement graphique et a la même « force » règlementaire que le reste des planches graphiques règlementaires du PLUi.

Le choix s'est donc porté sur deux outils différents :

1. L'article R151-43 4° du Code de l'urbanisme permettant de « sur-tramer » directement sur le plan de zonage les composantes écologiques identifiées au diagnostic (réservoirs de biodiversité boisés, corridors écologiques et trame aquatique) et de rédiger un règlement spécifique. Ce dernier encadrant le mode d'utilisation du sol avec des conditions qui visent à éviter de porter atteinte aux milieux naturels et en proposant des règles sur la constructibilité nouvelle, les extensions au bâti existant, le traitement des clôtures, les marges de recul de préservation, les voiries forestières, l'identification et la préservation des arbres isolés. Ce règlement prend le pas sur le règlement classique et s'impose donc aux pétitionnaires. Il se divise en autant de partie qu'il y a de types de composantes écologiques (voir ci-après le détail).

   Ce surzonage s'applique aussi bien en zone N, A et U. Il ne se superpose pas aux zones AU qui sont cadrées d'un point de vue écologique de façon différente (préconisations au cas par cas dans chacune des orientations d'aménagement et de programmation). Il traite des enjeux spécifiques en fonction des composantes concernées. Il permet de protéger les haies, bandes enherbées ou murets de pierres sèches qui touchent les corridors agropasatoraux tout en permettant un maintien de l'activité agricole base de la préservation des milieux naturels du territoire.

   Cet article concerne les composantes écologiques suivantes :

   - Les réservoirs de biodiversité boisés (hors gardes emblématiques traitées en EBC) ;
   - Les corridors écologiques boisés et agropastoraux ;
   - La trame bleue (aquatique et principales zones humides emblématiques couvertes par des périmètres de gestion, de protection ou d'inventaire) ;
   - Les têtes de bassins versants.

Cet outil permet notamment de visualiser la trame verte et bleue du Pays de Cayres et de Pradelles sur l'ensemble du plan de zonage de façon simple pour en faciliter la lecture et l'appropriation.

2. L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme permettant d'identifier sur le plan de zonage des éléments à préserver avec des prescriptions surfaciques sur lesquels une attention particulière est attendue. Le choix de cet article est lié principalement à la superficie importante de ces composantes écologiques et pour lesquels il était important de pouvoir décrire et expliciter les mesures de protection et de gestion.

   Dans la planche graphique de la Trame Verte et Bleue, les réservoirs de biodiversité agropastoraux ont été identifiés en L151-23 ainsi que les hauts des gardes les moins emblématiques.

Les réservoirs de biodiversité agropastoraux, classés en L151-23 couvrent 11 112,9ha. Les autres éléments classés en L151-23 couvrent 161 ha.

Cette outil a été choisi en complément du R151-43 4° du Code de l'Urbanisme afin de protéger les composantes de la trame agro pastrorale.

Ci-dessous : le résumé des choix techniques pour l'intégration de la TVB dans le PLUi de Cayres Pradelles

Composantes TVB	Réservoirs de biodiversité Boisés	Réservoirs de biodiversité agropastoraux	Corridors écologiques	Têtes de bassin versant	Trame bleue
Règlementation liée	L 151-43-4	L 151-23	L 151-43-4	L 151-23	L 151-43-4
Constructibilité	Interdite	Non réglementée	Interdite	Non réglementée	Interdite
Extensions	Autorisées	Non réglementée	Interdites	Non réglementée	Autorisées sous conditions
Gestion des clôtures	Réglementée	Réglementée	Réglementée	Réglementée	Réglementée
Marges de reculs	Non réglementée	Non réglementée	Non réglementée	25 m sauf cours d'eau busés	10 m sauf cours d'eau busés
Voirie	Interdite sauf gestion sylvicoles et DFCI	Non réglementée	Interdite	Non réglementée	Non réglementée
Haies, arbres isoles, murets de pierre sèche	Non concerné	Préservation stricte sauf justification	Préservation stricte sauf justification	Préservation stricte sauf justification	Non concerné

Concernant la protection des zones humides de la trame bleue, en compatibilité avec les demandes des deux SAGE Loire Amont et Haut Allier, les choix se sont portés sur :

1. Une préservation des sites remarquables issus des périmètres de protection connus et existants sur le territoire (RNN, RNR, APPB, abords des différents cours d'eau avec la mise en place d'une marge de recul de 10 m sur l'ensemble du réseau hydrographique).
2. Une recherche des zones humides potentielles sur l'ensemble des secteurs de projets identifiés dans les pièces graphiques du règlement et notamment au niveau des OAP afin de s'assurer de leur préservation dans le cadre des aménagements prévus. Ce travail s'est réalisé en corrélation avec les travaux en cours du SAGE Loire Amont pour s'assurer que les différents travaux techniques réalisés sur le territoire soient bien intégrés dans les projets du territoire.
3. Une disposition dans les règles générales demandant une préservation stricte de ces milieux, mais sans spatialisation en l'absence d'un inventaire définitif et homogène à l'échelle de la communauté de communes.

Les zones humides font l'objet d'inventaires sur chaque territoire de compétences. Les études n'étant pas finalisées, ces zones identifiées, à des échelles de travail différentes, ne sont pas intégrées règlementairement à ce stade.

➔ *Du diagnostic au règlement et zonage*

L'ensemble des composantes écologiques du territoire identifiées ne présentent pas les mêmes enjeux de conservation ou de préservation. De même, les pressions potentiellement subies ne sont pas de même nature.

Pour répondre de façon adaptée à tous les enjeux, il a été nécessaire de mobiliser les outils du code de l'urbanisme en cohérence avec les milieux naturels et les pressions qu'ils subissent.

Les outils du code de l'urbanisme n'ont pas les mêmes répercussions sur le ménagement des milieux naturels.

Les outils	**Intérêts**
Zonage simple	Caractériser la vocation du sol et sa constructibilité
Zonage indicé	- Spatialiser les continuités écologiques sur le plan de zonage - Conserver une vocation non urbanisée des sols concernés et proposer une réglementation spécifique sur certains aspects du règlement (clôture, part de terre artificialisée, extension…)
Sur-zonage	- Spatialiser les continuités écologiques sur le plan de zonage - Rendre générique la réglementation TVB
Espaces boisés classés	- Identifier les éléments boisés à préserver ou à créer - Préserver l'aspect boisé et pas seulement naturel
L 151-23	- Identifier et décrire des éléments ponctuels à préserver pour les continuités écologiques (haies, bosquets, arbre isolé, zones humides, murets, …) - Proposer des prescriptions spécifiques pour ces éléments afin de les protéger
OAP	- Identifier les éléments à préserver - Préconiser des aménagements au sein du site ou à proximité immédiate pour que l'aménageur l'intègre à son projet

En fonction des sous-trames, et des sites particuliers ou enjeux, des choix différents ont donc été établis afin de répondre aux pressions particulières.

BOISEMENTS

- Enjeu lié à la préservation des boisements et du maintien de l'activité sylvicole.
- Outil mobilisé : zonage N pour interdire les constructions et permettre le maintien des boisements et des activités agricoles.

LE HAUT DES GARDES

- Enjeu lié à la préservation des boisements par rapport à la pression agricole. Ces secteurs caractéristiques du paysage local permettent également à bon nombre d'espèces inféodées à la trame boisée de profiter de secteurs adaptés au cœur du plateau agricole.
- Outil mobilisé : EBC pour s'assurer de la préservation de l'état boisé de ces secteurs.

RIPISYLVES

- Enjeu lié à la libre circulation des eaux et la préservation des milieux naturels humides connectés aux cours d'eau.

- Outils mobilisés : Zonage N avec marge de recul pour s'assurer de l'inconstructibilité de ces milieux et de la limitation de la pression extérieure sur ces milieux.

COURS D'EAU ET PERIMETRES NATURA 2000

- Enjeu lié à la préservation absolue de ces milieux pour limiter les pressions sur la ressource en eau et les milieux naturels.
- Outils mobilisés : Zonage N avec marge de recul pour permettre de conserver la vocation naturelle, de limiter la constructibilité en périphérie et de cadrer les rejets urbains (lessivage des sols, ruissellement) des projets périphériques.

PLATEAU AGRICOLE DU DEVES ET AUTRES ZONES AGRICOLES DU TERRITOIRE

- Enjeu lié à la préservation à la fonctionnalité écologique de ces secteurs qui dépend de la présence d'éléments périphériques aux parcelles agricoles : arbres isolés, haies en franges urbaines, murets, talus enherbés sont structurants pour permettre aux différentes espèces de se déplacer.
- Outils mobilisés : Zonage A permettant la pérennité des activités agricoles et surzonage visant à préserver, sur les secteurs où ces éléments sont les plus denses, les plus représentés et proposant donc les conditions optimales pour la faune, un classement en L 151-23 visant à décrire et préserver ces éléments périphériques sans contraindre fortement l'activité agricole.

ZONES HUMIDES (NARCES DE LA SAUVETAT, SITE DU PECHAY, ETC.)

- Secteurs à enjeux majeurs nécessitant une inconstructibilité totale.
- Outils mobilisés : zonage N ou A, intégration dans les OAP lorsqu'un projet est identifié et classement en L 151-23 lorsque la donnée est connue.

TETE DE BASSIN VERSANT

- Le secteur du PLUi de Cayres et de Pradelles présente la caractéristique de se situer à la « confluence » de deux bassins versants majeurs que sont la Loire et l'Allier. Cet espace est donc structurant car très fragile d'un point de vue écologique et les moindres modifications écologiques ou hydrologiques peuvent avoir des impacts sur tout un écosystème. De plus, ces secteurs permettent à certaines espèces de coloniser des bassins versants nouveaux.
- Outils mobilisés : Zonage L 151-23 sur l'ensemble du secteur de confluence pour afficher l'enjeu local et intégrer la problématique majeure qui est la Nationale 88 traversant ces secteurs sur une logique Nord Sud qui représente une réelle coupure aux fonctionnalités écologique de ces milieux. L'objectif est de limiter les constructions à proximité de la N88 car elles limitent le franchissement de la nationale. De même les ouvrages hydrauliques sous la nationale doivent être préservés pour favoriser le passage de certaines espèces.

Pour plus de précisions sur les trames, les espèces et les enjeux, se reporter à l'état initial de l'environnement du PLUi.

8.2. Intégration des risques naturels

Le territoire de Cayres - Pradelles est concerné par un grand nombre de risques naturels.

Les principaux risques qui ont conduit à des choix forts dans le cadre du PLUi, du zonage et du règlement sont :

- Inondation : par ruissellement et coulée de boue, par crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau ;
- Mouvement de terrain : affaissement et effondrements liés aux cavités souterraines (hors mines), éboulement, chutes de pierres et de blocs, glissement de terrain.

Concernant le risque inondation par ruissellement et coulée de boue, les différentes données disponibles et ne couvrant pas l'ensemble des cours d'eau du territoire (atlas des zones inondables AZI et enveloppe approchée des inondations potentielles) ont été utilisées comme paramètre d'identification des futurs zones AU. La cohérence entre le classement en zone A et N des AZI mais également des secteurs périphériques aux cours d'eau (en lien avec le règlement sur la trame aquatique) a primé lors de l'élaboration du document permet de ne pas augmenter l'exposition des personnes et des biens aux risques inondation. Un travail sur chacune des OAP a permis de regarder la topographie, la proximité des cours d'eau afin de préserver les secteurs les plus sensibles à la montée des eaux et au débordement. Autant que possible, la sensibilité des sites a permis de reclasser les éléments clés en zone naturelle ou agricole. Sur ces secteurs, les OAP interdisent toute nouvelle artificialisation et préconise la préservation des éléments naturels et paysagers favorables à l'infiltration des eaux mais également la non-divagation des ondes de crues.

Par ailleurs, les choix opérés sur la trame verte et bleue ont également pour conséquence de préserver au maximum les éléments végétalisés permettant de limiter le risque de ruissellement. La préservation des talus, des haies, des murets de pierre sèche, ou encore des zones humides sont autant d'éléments naturels ou artificiels permettant de limiter le ruissellement.

Concernant le risque « remontée de nappe », les données sont issues de travaux de modélisation hydrogéologique à des échelles importantes. L'analyse doit être complétée à l'échelle des projets de constructions. Néanmoins, les secteurs identifiés comme les plus sensibles, et notamment sur Landos et Saint Paul-de-Tartas ou encore Costaros n'ont pas servi de secteurs de développement urbain afin de limiter les remontées d'eau, notamment dans les caves.

Pour le risque mouvement de terrain, on distingue :

- le risque retrait gonflement des argiles qui a des impacts matériels et économiques et non vis-à-vis de la santé humaine, pour lequel le niveau d'aléa est moyen. Outre les mesures constructives de rigueur (rappelées dans le PAC de l'Etat), et vu le niveau d'exposition, aucune règlementation supplémentaire n'a été ajoutée dans le PLUi.
- Le risque cavité souterraine, qui lui peut avoir des impacts forts. Seule la commune de Costaros est concernée au regard des données disponibles. Deux cavités sont recensées, elles ne sont pas le support à du développement de l'urbanisme.

Enfin, seule la commune de Barges est concernée par un PPR. Ce PPR est un PPR Mouvement de terrain qui traite des éboulements ou des chutes de pierres et de blocs. Il a été approuvé le 04/12/12. Le règlement spécifique du PPR est annexé au PLUi au titre des servitudes d'utilité publique limitant de fait l'exposition des personnes et des biens sur cette commune.

Pour les autres risques (radon, sismique, feu de forêt, risque de rupture de barrage, …) il n'existe pas de zones d'aléa définis. De fait, des choix ont été fait dans le cadre du règlement et des pièces graphiques pour s'assurer de limiter l'exposition des personnes et des biens :

- Intégration des enjeux feu de forêt par la préservation des lisières forestières aux abords des réservoirs de biodiversité boisés, permettant à

la fois de maintenir une distance suffisante avec les constructions futures mais également de facilier l'accès des sapeurs pompiers en cas de besoin.

- Pour les enjeux sismiques, le règlement rappel les obligations léagles nationales
- Pour les enjeux sur le radon, aucune intégration particulière n'a été spécifiquement réalisée dans le cadre du règlement du PLUi.
- Enfin, pour le risque rupture de barrage, les solutions d'évitement des secteurs sensibles que représente la vallée de l'Allier pour le développement de l'urbanisme ont été privilégiées dans les choix politiques, notamment pour l'habitat.
- Concernant les risques technologiques et les ICPE, les obligations légales de reculs ont été intégrées dans le règlement et dans ses pièces graphiques. Elles permettent de ne pas développer de nouvelles zones urbaines à proximité immédiate des installations agricoles ou industrielles.

8.3. Intégration des énergies, des émissions de polluants aériens et de GES

Concernant la thématique énergie, GES, pollution de l'air, l'état initial de l'environnement concluait à :

- Une consommation d'énergie et émissions de polluants dominée par les secteurs résidentiels, transport et agriculture ;
- Des émissions de GES dominées par l'agriculture et le transport.

Un territoire qui exploite bien ses ressources énergétiques :

- La production énergétique (EnR) couvre près d'un tiers des consommations ;
- Un mix varié : bois-énergie, éolien, solaire, hydroélectricité et géothermie sont exploités ;
- Des habitants qui émettent largement plus en poucentage relativement aux territoires de comparaison (département et région) ;
- Les émissions de GES par habitant sont plus élevées, notamment du fait de l'agriculture ;
- Les émissions de polluants par habitant sont plus élevées, ce qui est dû principalement à l'agriculture ainsi qu'au secteur résidentiel/tertiaire.

Il en ressort plusieurs points :

1. La nécessité de poursuivre le développement des énergies renouvelables sur le territoire pour augmenter leur part dans le mix énergétique.
2. Le besoin de faire évoluer les formes urbaines pour s'assurer qu'elles soient moins consommatrices d'énergie.
3. Le besoin de recentrer les zones d'habitat et de services ou de commerces pour s'assurer que la voiture individuelle ne soit pas la seule solution à disposition en l'absence de transport en commun.

Pour ce faire, le PLUi de Cayres Pradelles a misé sur trois points structurants pour répondre de façon indirecte à ces besoins :

- Remobilisation de 100 logements vacants (soit 22% des futurs logements du projet) dans les centres bourgs des communes de Costaros, Landos, Pradelles, Séneujols, le Bouchet Saint Nicolas, et Saint Jean-Lachalm ;
- Production de 65 % des logements futurs dans les zones AU1 avec une ambition forte sur la densité (250% de densité supplémentaire par rapport à l'existant) et les logements collectifs (35 % de logements collectifs futurs en extension) pour un territoire rural comme Cayres-Pradelles ;

Nombre de logements	Densité moyenne	individuel (maison individuelle, jumelée, en bande)	Nombre de logements dans un collectif (maisons superposée, petit collectif)
298	15,6	221	74

- Favoriser le développement des énergies renouvelables en tant que projet structurant ou à titre individuel avec :

- La possibilité d'installer du photovoltaïque ou du photothermique intégré aux toitures ;
- La possibilité de développer des ensembles éoliens en tant qu'installations techniques sauf sur les secteurs protégés pour des raisons paysagères ou écologiques ;
- Favoriser le développement de la ressource bois énergie pour diversifier les ressources énergétiques et valoriser le potentiel du territoire.

8.4. Cohérence avec l'assainissement des eaux usées

Vis-à-vis de l'assainissement collectif, le diagnostic rappelle que le territoire est bien couvert, et que la capacité nominale de traitement est adaptée au territoire. Que même durant les périodes estivales, les équipements actuels suffisent à accueillir les charges supplémentaires.

Deux installations nécessitent une attention particulière, ce sont :

- le système d'assainissement du bourg de Costaros, où la station est en limite de ses capacités de traitement, et les réseaux sont non étanches ;
- la commune d'Alleyras est en outre concernée à brève échéance par une augmentation forte de population du fait du village vacances, ce qui conduira à une surcharge de la STEP, qui est déjà en limite de capacité en été.

Dans le cadre du développement à l'urbanisation, le PLUi règlemente que toute zone AU qui passe constructible soit raccordée à un réseau collectif relié à une station d'épuration présentant les capacités épuratoires suffisantes. Les zones de densification importantes, notamment couvertes par des OAP sont également à raccorder au réseau collectif.

Par ailleurs, en l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols dans le respect du zonage et conformément à la réglementation en vigueur. Le PLUi permet l'assainissement autonome, en cohérence avec les dispositions issues de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992, loi sur l'eau, nécessitant un dispositif réglementaire pour satisfaire aux exigences réglementaires.

Les schémas directeurs d'assainissement existant, ne couvrant pas l'ensemble des communes, précisent déjà dans leurs conclusions, pour les zones concernées, les possibilités et les conditions d'assainissement autonomes dans les zones non desservies par le réseau collectif (pédologie et nature des systèmes d'épuration individuels appropriés à chaque secteur urbanisable, conception et installation de ces dispositifs).

8.5. Cohérence avec la ressource en eau

Concernant la ressource en eau, plusieurs constats ont été posés dans le cadre du diagnostic initial :

1. Les ressources en eau sont globalement disponibles en quantité suffisante, elles permettent d'envisager une augmentation de population en cohérence avec les choix politiques identifiés dans le PADD. L'évolution de la population estivale peut elle aussi être satisfaite.
2. L'ensemble des communes dispose d'une ressource ean eau qui lui est propre, à l'exception de la commune d'Alleyras, qui dispose d'une interconnexion avec Saint Vénérand et Saint Haon et d'un captage mobilisable sous conditions de travaux.
3. On recense 52 captages[14] sur le territoire dont 45 ont un périmètre de protection immédiat établi. Seuls 24 captages ont un périmètre de protection rapproché et aucun n'a de périmètre de protection éloigné.

[14] Les données ne sont pas diffusables et ne peuvent donc pas faire l'objet d'une cartographie.

La demande en eau sur le territoire de la CCPCP dépend principalement de deux facteurs : les variations démographiques et l'évolution des activités agricoles, et notamment l'élevage.

Les quatre communes (Saint-Haon, Barges, Rauret, Saint-Jean-Lachalm) ayant réalisé un schéma directeur d'adduction en eau potable (SDAEP) ont conclu à une adéquation ressource/consommation satisfaisante. Seul le bourg de Rauret est déficitaire.

Pour répondre aux enjeux vis-à-vis de la ressource en eau, les enjeux de quantité ont été vérifiés, et même si les prélèvements ont tendance à augmenter, les ressources s'avèrent satisfaisantes pour subvenir aux besoins futurs.

Par rapport aux enjeux de qualité, certains relevés identifient des réseaux présentant des résultats de non-conformité vis-à-vis de la bactériologie ou des nitrates. Sur les points de prélèvements concernés, des mesures doivent être mises en œuvre afin de limiter les risques d'arrêté d'interdiction de consommation permanent en cas de future contamination posée par l'ARS.

La communauté de communes n'ayant pas la compétence, elle n'a pas mis en œuvre la réalisation d'un schéma de ressource en eau potable, mais pour les communes en ayant d'ores et déjà, les schémas ont été intégrés dans le PLUi et toute nouvelle construction devra respecter « l'alimentation de toute construction nouvelle, dont le besoin en eau potable est reconnu, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur ».

8.6. Concernant les eaux pluviales :

En l'état, le territoire ne dispose pas de zonage des eaux pluviales ; ni à l'échelle intercommunale, ni aux échelles communales.

De par la topographie assez marquée du territoire, le ruissellement des eaux pluviales peut constituer une problématique sur les coteaux. Toutefois ces secteurs sont préservés dans le PLUi au titre des espaces naturels ou agricoles. La perméabilité des sols est très variable : une grande partie des eaux de ruissellement induite par les nouvelles urbanisations sera reprise dans le réseau collectif.

Le PLUi prend en compte cette problématique en imposant des minimums d'espaces libres et végétalisés de 35 % dans les zones urbaines ou à urbaniser devant recevoir une urbanisation nouvelle. Il préserve également les abords des cours d'eau pour s'assurer que la collecte des eaux de ruissellement puisse se faire.

Les eaux de ruissellement sont collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel.

Dans ce cadre, la traduction règlementaire du projet à travers le règlement des zones, les dispositions générales ou les OAP :

- Les techniques qui favorisent l'usage local et/ou l'infiltration naturelle des eaux pluviales sont préconisées ainsi que le maintien de la perméabilité des sols et la création d'ouvrages de rétention pour freiner les écoulements ;
- Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement/drainage nécessite une convention avec le gestionnaire ;
- Les modalités de raccordement, d'entretien, de contrôle et les règles de conception des ouvrages sont décrites dans le règlement du zonage d'assainissement des eaux pluviales annexé au règlement du PLUi.

Par ailleurs, les choix opérés sur la trame verte et bleue ont également pour conséquence de préserver au maximum les éléments végétalisés permettant de limiter le risque de ruissellement. La préservation des talus, des haies, des murets de pierre sèche, ou encore des zones humides sont autant d'éléments naturels ou artificiels permettant de limiter le ruissellement. La gestion des écoulements, le long des talus agricoles, passe par une préservation des éléments naturels et patrimoniaux situés perpendiculairement à la ligne de pente.

9. Justification de la consommation d'espace

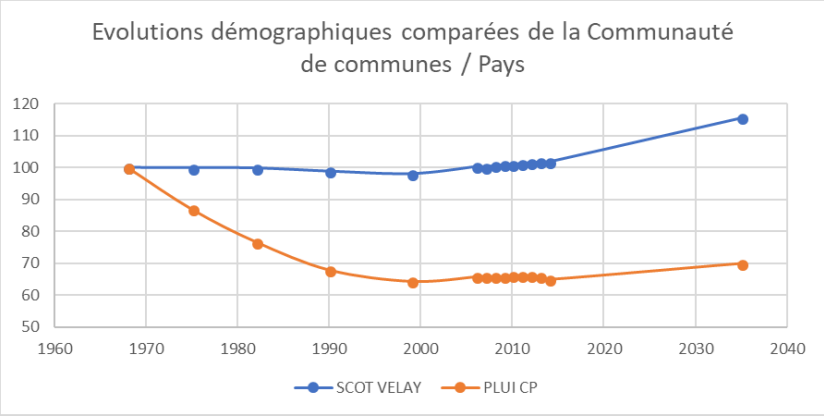
9.1. Prospectives démographiques et besoins en logements

La communauté de communes envisage d'accueillir une nouvelle population pour les 15 ans de son application prévue, à partir :

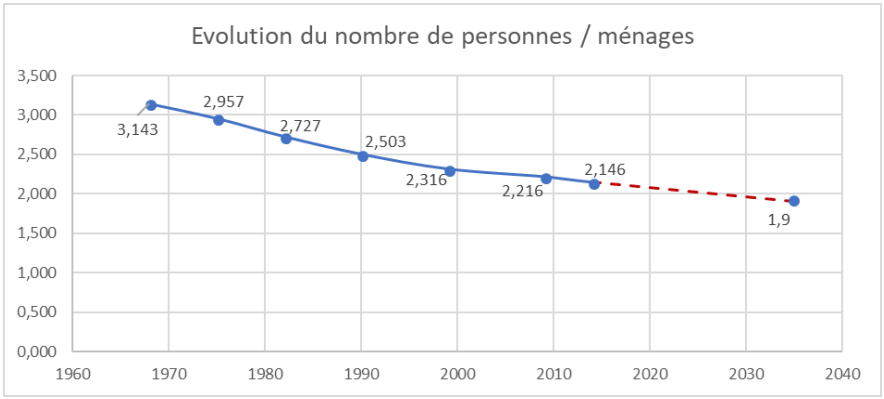
- D'une prospective démographique ;
- De besoins en résidences principales ;
- De besoins en résidences secondaires ;
- De la prise en compte d'une volonté de mieux maîtriser les phénomènes de mutation du parc existant de logements, et notamment des logements vacants.

➔ Le besoin de développement

La communauté de communes s'est fixée l'objectif démographique d'accueillir près de 300 habitants entre 2020 et 2035, soit +0,36%/an.



En prolongeant les courbes de la population des ménages (et donc l'évolution de sa part) ainsi que la taille des ménages (qui continuera son desserrement), le besoin en résidences principales (en ménages) est estimé **à 372 unités entre 2020 et 2035.**



	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014	2035
Population	8 115	7 054	6 223	5 509	5 220	5 337	5 272	5 681
Pop ménages	8 011	6 955	6 146	5 412	5 011	5 139	5 078	5 476
% Pop Ménage/ Pop	98,72%	98,60%	98,76%	98,24%	96,00%	96,29%	96,32%	96,4%
Personnes / ménages	3,14	2,96	2,73	2,50	2,32	2,22	2,15	1,90
Résidences principales	2 549	2 352	2 254	2 162	2 164	2 319	2 366	2 887

Concernant les résidences secondaires, l'observation montre que la création de logements secondaires est fortement corrélée à la minimisation de la tendance de vacance. Ainsi, sur la période 1999-2010, le nombre de créations de nouvelles résidences secondaires a approché les 200 unités alors que simultanément, il n'y avait pas d'augmentation du nombre de logements vacants ; à l'inverse, sur la période suivante, l'évolution du nombre de résidences secondaires a « marqué le pas » (-23 unités) alors que dans le même temps, la tendance à la vacance a ré-explosé passant de 9% du parc à 11,4% en seulement 5 années.

Le projet retient l'idée que la création de nouvelles résidences secondaires se fait principalement par la remobilisation de logements vacants.

➔ La prise en compte de la mutation du parc

La mutation du parc est la combinaison de la tendance d'apparition de logements vacants, que l'on estime de façon pondérée par rapport à l'observation actuelle.

Les logements vacants ont augmenté **de 8 unités par année entre 1999 et 2014**. Le PADD, même s'il a pour objectif la remobilisation de leur plus grand nombre, souhaite avant tout protéger l'effort consenti pour répondre aux besoins démographiques. Dans ce but, le projet estime nécessaire la compensation de la perte **d'environ 6 logements vacants par an, soit 90 logements vacants sur les 15 ans du PLUi.**

➔ Besoin en construction

Le nombre de nouveaux logements à créer sera ainsi égal au besoin démographique (372 résidences principales) auxquels s'ajoutent 90 logements pour compenser la vacance tendancielle, soit 462 logements à construire.

8.7. Capacités de densification (espaces non bâtis, « dents creuses ») et de mutation des espaces bâtis

Une analyse des potentialités de densification a été réalisée sur les bourgs, villages principaux et secondaires du territoire[16]. Un taux de rétention foncière de 53% est appliqué pour tenir compte d'une part de l'incertitude des propriétaires à vendre des terrains en zones urbaines, mais qui constituent, soit un jardin ou terrain d'agrément lié à une habitation connexe, soit d'une indivision, soit d'une vente incertaine dans les 15 ans du PLUi, etc. Ce taux de rétention est aujourd'hui largement observé sur le territoire, en témoigne les zones urbaines ou à urbaniser des documents d'urbanisme en vigueur qui ne se sont pas urbanisées, souvent du fait d'une rétention de la part des propriétaires. Cette rétention est d'autant plus appuyée par la faible pression foncière.

Le potentiel mobilisable pour la création de logements s'élève à environ **17,1 hectares**. L'on peut donc estimer la construction de **197 logements** au sein des bourgs et des villages principaux et secondaires.

De plus, afin d'affirmer la volonté communautaire de réaliser des opérations en densification, 6 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernent des secteurs en densification ou en restructuration :

- dont 4 en densification sur terrains non bâtis : Cayres, Landos, Pradelles, Saint-Jean-Lachalm ;
- dont 1 « revitalisation » : Pradelles ;
- dont 1 « réhabilitation du cœur de village » à Saint-Jean-Lachalm.

Environ 171 logements sont envisagés au sein des OAP, ce qui correspond à **37% des logements du PLUi inscrits dans des secteurs dont la qualité, la programmation, la densité sont précisés et maitrisés.** Cependant, à la vue de la difficulté d'aménager le secteur Calade-Ecoles à Landos (achats et déplacement de silos, réaffectation d'activité, etc.), l'on peut estimer qu'un tiers des logements programmé sont effectivement réalisables pour les 15 ans du PLUi et décompté, soit 20 logements sur les 60 potentiels à terme.

Le potentiel au sein des OAP dites de densification est estimé à 131 logements, ce qui représente 75% des logements des OAP à produire en densification.

Nom du secteur	OAP	Zonage concerné	Surface (m²)	Nombre de logements prévus dans l'OAP
Cayres - Centre-bourg	OAP 1	Uh	21 423	10
Cayres - Hôtel Moderne	OAP 2	Uh	13 824	19
Costaros - Les Quairais	OAP 1	Uh	32 130	
Costaros - Les Bouves	OAP 3	1AU	15 509	23
Landos - Calade-Ecoles	OAP 1	Uh	39 843	20

[16] cf. LIVRET 1.3 – Capacités de densification et de mutation des espaces bâtis

Pradelles - Avenue du Puy - route de Saint-Etienne	OAP 1	Uh	28 080	34
Pradelles - Centre-bourg revitalisation	OAP 2	Uh	11 169	-
Saint-Jean-Lachalm - Centre-bourg est	OAP 1	Uh	15 084	21
Saint-Jean-Lachalm - Centre-bourg revitalisation	OAP 2	Uh	15 002	4

8.8. Surface en extension déduite de la densification

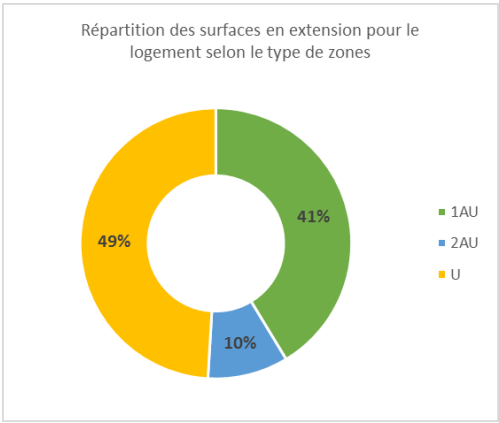
➔ Consommation en extension pour le résidentiel

La méthode de construction du projet du PLUI a cherché à privilégier la production de logements en minimisant la consommation d'espaces agricoles ou naturels. La surface consommée en extension de l'urbanisation se justifie alors pour la production des logements nécessaires qui ne pourront être produits en densification. **Le PLUi planifie donc 24,3 hectares de foncier en extension d'urbanisation** pour produire les logements nécessaires en extension compte tenu du niveau de densification à atteindre, des besoins globaux du territoire et de la capacité de production en densification et mutation des espaces bâtis**,** se répartissant par commune :

Commune	Surface (m²)
Alleyras	12 344
Arlempdes	10 524
Barges	9 320
Cayres	20 131
Costaros	12 865
Lafarre	9 482
Landos	37 091
Le Bouchet-Saint-Nicolas	21 029
Ouides	2 526
Pradelles	20 927
Rauret	13 602
Saint-Arcons-de-Barges	8 878
Saint-Christophe-d'Allier	10 402
Saint-Etienne-du-Vigan	4 244
Saint-Jean-Lachalm	0
Saint-Haon	19 928
Saint-Paul-de-Tartas	2 624
Saint-Vénérand	1 795
Séneujols	21 999
Vielprat	3 133

Cette consommation foncière permet la création d'environ **265** logements en appliquant le gradient de densité du PADD :

- 12 log/ha pour les 4 communes structurantes (Cayres, Costaros, Landos, Pradelles) ;
- 12 log/ha pour Saint-Jean-Lachalm, Le Bouchet-Saint-Nicolas et Séneujols ;
- 10 log/ha pour les 13 autres communes rurales.



Sur les 24,3 hectares de consommation foncière pour le logement, près de **10,6 hectares** font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le cadre du PLUi (zone 1AU et Uh si la capacité des réseaux est suffisante) ou feront l'objet d'une OAP ultérieurement dans le cas de zones 2AU, à urbaniser stricte.

Commune	OAP en extension urbaine	Zonage concerné	Surface concernée par la construction de logement (m²)	Nombre de logements prévus dans l'OAP
Barges	n°1	1AU	5 411	5
Cayres	n°3	1AU	11 880	12
Landos	n°2	1AU	24 643	33
Le Bouchet-Saint-Nicolas	n°1	1AU	8 350	11
Pradelles	n°3	1AU	14 030	10
Rauret	n°1	1AU	11 930	13
Saint-Haon	n°1	1AU	13 756	10
Séneujols	n°1	1AU	10 392	14
Costaros	n°1	Uh	5 496	10

➔ Consommation globale pour les zones d'activités économiques

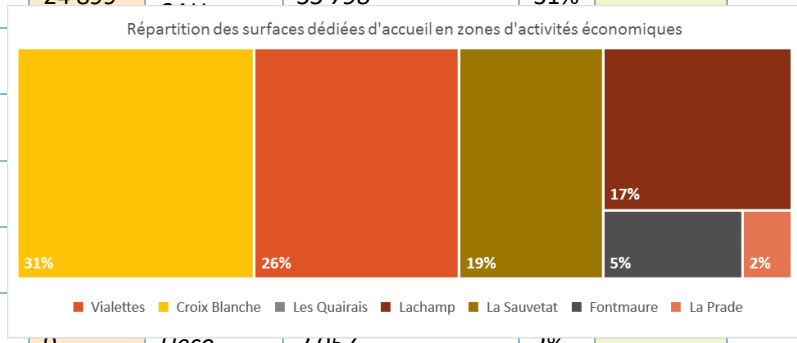
Appuyés par l'axe majeur qu'est la RN88 et par le potentiel touristique certain du territoire, les élus souhaitent développer un territoire en valorisant ses richesses et ses atouts. Ainsi, dans le cadre du développement des activités économiques consommatrices de foncier, le Pays de Cayres et de Pradelles utilise le PADD comme son schéma de développement du foncier économique. La répartition s'est faite de manière stratégique afin d'être bénéfique à l'ensemble des communes structurantes, tout en irriguant bien le territoire et en privilégiant l'extension des zones existantes.

Au total, **plus de 8 000 m²** seront mobilisés en densification des zones, et plus 1,7 ha pourront l'être par renouvellement ou par mobilisation de friches.

8,5 hectares sont planifiés en extension (zone U et AU) pour le développement des activités économiques durant les 15 ans d'application du PLUi. Cette surface répond aux objectifs sur le foncier économique du SCoT[17].

Tout compris, ce sont plus de 11 ha de surfaces dédiées à l'accueil en zones d'activités économiques **dont 9,3 ha consommeront des surfaces libres de constructions** (densification et extension).

Zones d'activités	Surfaces mobilisables (m²)	Surfaces renouvellement/friches (m²)	Surfaces en extension (m²)	*Zonage concerné*	*Surfaces totales (mobi. + renouv. + extension) (m²)*	Part	Dont surfaces consommées (m²)
Cayres – Vialettes	0	0	29 125	*1AU / 2AU*	*29 125*	26%	29 125
Costaros – Croix Blanche	1 377	7 522	24 899	*1AU /*	*33 798*	31%	26 276
Costaros – Les Quairais	0	0					
Landos – ZA Lachamp	0	0					
Landos – La Sauvetat	4 701	9 813					
Pradelles - ZA Fontmaure	0	0					
Saint-Jean-Lachalm – ZA La Prade	2 057	0	0	*Ueco*	*2 057*	2%	
TOTAL	**8 135**	**17 335**	**84 701**		***110 171***		**92 836**



A long terme, une zone à Pradelles d'environ 2 hectares pourra être planifiée par révision du PLUi. Cette zone devrait être localisée en discontinuité du tissu urbain et fera donc l'objet d'une étude de discontinuité loi « montagne ».

[17] cf. PARTIE 2, articulation avec le SCoT du Pays du Velay

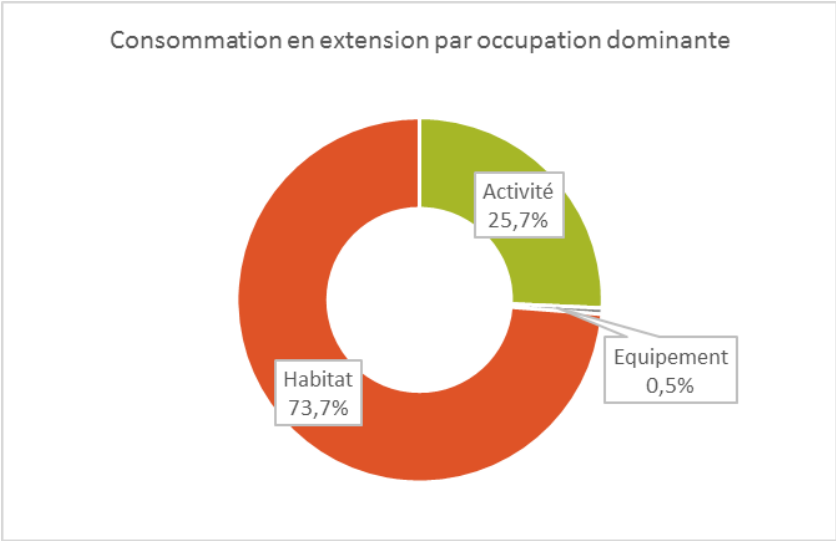
➔ Consommation en extension pour les activités touristiques et équipements

En ce qui concerne les activités touristiques et de loisirs, le Pays de Cayres et de Pradelles a fait le choix de conforter des structures existantes. Le choix s'est porté sur les projets déjà avancés et ayant un intérêt pour le développement touristique du territoire en particulier le village de vacances du Pont-d'Alleyras et son projet de requalification (UTN locale) avec y compris une part d'extension pour créer de nouvelles capacités d'hébergement[18]).

Pour les équipements, une surface en extension de **1 775 m²** est prévue à Pradelles pour l'extension de l'ITEP.

➔ Bilan de la consommation en extension

Occupation dominante	Consommation en extension (m²)
Activité	8 4701
Equipement pour le projet ITEP	1 775
Résidentielle	242 844
TOTAL	**329 320**



La surface consommée en extension s'élève à 32,93 ha pour les 15 ans du PLUi.

[18] cf. PARTIE 6.1, OAP n°1 « Village vacances du Pont-d'Alleyras (UTN locale) »

➔ Calcul de l'objectif de modération de la consommation d'espace

En premier lieu, il parait opportun de comparer la consommation foncière avec les chiffres observés pour la décennie allant de 2007 à 2016. Pour rappel, la comparaison s'effectue grâce aux fichiers fonciers DGFiP dit « MAJIC »[19]. La comparaison est faite en moyenne annuelle, cela permettant de comparer les chiffres de la décennie précédente mesurée dans le diagnostic et les chiffres de consommation prévus par le PLUi pour ses 15 ans d'application.

Entre 2007 et 2016, le territoire communautaire a consommé **5,7 ha/an** pour l'urbanisation de toutes activités confondues. Cette consommation d'espace comprend les espaces en extension et les espaces en densification. Les surfaces des fichiers fonciers MAJIC étant exprimé en nette[20], 20% de la consommation d'espace totale du projet est soustrait afin de comparer des données équivalentes.

Sur la période 2020-2035, le PLUI planifie une consommation d'espace en extension de 32,9 hectares brutes soit une consommation nette estimée à 26,3 hectares.

Pour comparer avec le bilan de la consommation d'espaces des dix dernières années mesurables (2007-2016), sont utilisés :

- **17,9 ha en densification** : 17,1 ha pour le résidentiel + 0,8 ha pour l'activité
- **26,3 hectares en extension** : 0,18 ha pour les équipements + 8,5 ha pour les activités + 24,3 ha pour le résidentiel, en appliquant 80% pour passer de ces valeurs brutes en nette

Consommation d'espace nette en densification du PLUi (15 ans) (ha)	Consommation d'espace brute en extension du PLUi (15 ans) (ha)	Consommation d'espace nette en extension du PLUi (15 ans) (ha)	Consommation d'espace totale (15 ans) (ha)	Par an	Consommation d'espace observée lors de la période 2007-2016 (par an)	Réduction de la consommation d'espace
17,9	32,9	26,3	44,3	**3,0**	**5,7**	**-48%**

➔ Soit une diminution de 48% la consommation d'espace totale nette.

[19] cf. LIVRET 1.2, PARTIE 7

[20] Les espaces publics et voiries sont écartés du calcul de la consommation nette.

9. Justification par rapport aux documents d'urbanisme antérieurs

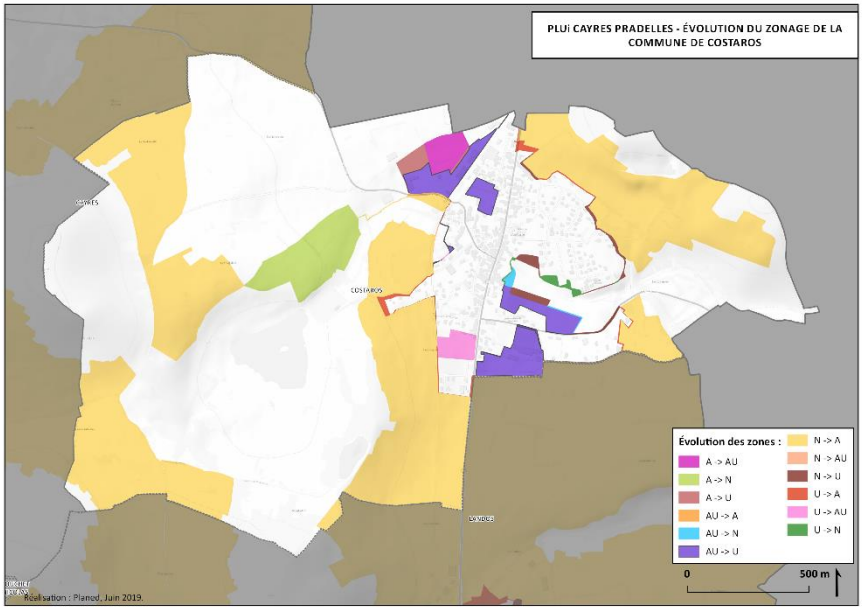
Au 1er janvier 2018, seules **6 communes ont un document d'urbanisme** :

- 2 communes (Costaros et Pradelles) sont dotées d'un plan local d'urbanisme (PLU) ;
- 4 communes (Cayres, Landos, Le Bouchet-Saint-Nicolas et Séneujols) sont dotées d'une carte communale (CC).

Le PLUi présente donc une plus-value importante, en termes notamment de planification, d'aménagement, de maîtrise de l'urbanisation en répondant aux besoins, de qualité architecturale, environnementale paysagère urbaine, de cohérence d'ensemble, de prospective pour les communes étant au RNU et les communes dotées d'une carte communale (sans règle, si prescriptions qualitatives de type OAP, paysage, …).

Le PLUi une fois approuvé remplacera les documents actuels. Il sera mis un terme ainsi aux PLU mais aussi aux cartes communales en vigueur. Les cartes communales seront abrogées lors de l'approbation du PLUi.

9.1. Les Plans Locaux d'Urbanisme de Costaros et Pradelles



➔ Costaros

Costaros dispose d'un PLU approuvé depuis le 24/06/2008.

Les modifications de zonage les plus importantes concernent :

- Le passage de zone AU en zone U de secteurs urbanisés ou en phase d'aménagement depuis l'approbation du PLU (près de 10 ha)
- La détermination de zones agricoles dans le PLUi, zonée en N dans le PLU pour plus de 110 ha pour respecter l'occupation des sols qui sont dans une vocation agricole
- Des modifications aux franges urbaines pour ajuster le zonage des routes ou des abords des espaces constructibles ;
- La mise en place de la zone AU à vocation économique de la Croix Blanche est la seule zone consommatrice d'espaces agricoles nouvelle : avec une partie en zone U (1ha) et en zone AU (2ha).

Le bilan général au regard du PLU de Costaros est donc positif au regard de la consommation d'espaces nouveaux qui diminuent : seulement 5ha de zones à urbaniser contre près de 12 ha dans le précèdent PLU. Les zones agricoles augment de manière considérable compte tenu de leur vocation, auparavant non identifiée en zone naturelle du PLU.

ZONES SIMPLIFIÉES - COSTAROS (43077)						
		DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR				
PLUi EN ÉLABORATION (2019)		A	AU	N	U	TOTAL
Surface en ha		71,51	11,75	253,15	48,36	384,77
A	172,01		0,06	111,2	0,64	111,9
AU	5,21	2,12		0,02	1,55	3,69
N	148,9	8,4	0,26		0,4	9,06
U	58,02	1,01	9,91	1,19		12,11
TOTAL	384,14	11,53	10,23	112,41	2,59	136,76

➔ Pradelles

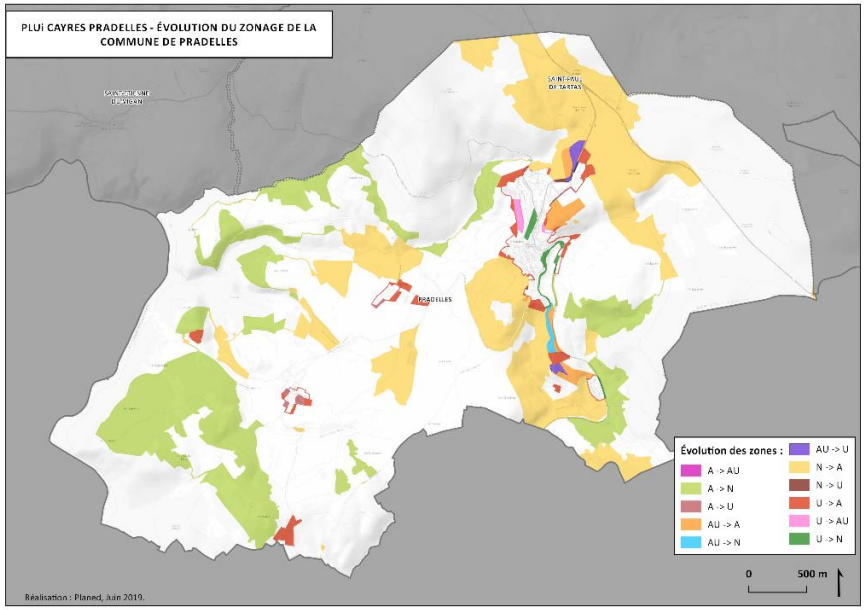
La commune de Pradelles dispose d'un PLU approuvé depuis le 10/11/2007.

Les principales modifications du PLUi concernent :

- Une meilleure délimitation des zones N et A en fonction de l'utilisation et de la vocation des sols et selon des critères homogènes pour l'ensemble de la communauté de communes
- Un travail fin de resserrage de l'urbanisation dans les enveloppes urbaines constituées qui voit diminuer son emprise urbaine et à urbaniser du fait du reclassement de certains hameaux dans la zone agricole plus vaste dans laquelle il se confondent, au sud et à l'est de la commune selon des critères homogènes pour l'ensemble de la communauté de communes ou encore de suppression de zones urbaines aux franges du fait de leur topographie, de leur éloignement du centre bourg ou encore de leurs difficultés d'aménagement (réseaux, déneigement, …).
- Deux zones à urbaniser retournent à la zone agricole, afin de limiter l'étalement urbain :
    - La zone à vocation économique au nord du bourg a été supprimée à la fois du fait de sa localisation en entrée de ville impactante pour le paysage et de sa proximité avec des perimètres de captage.
    - La zone AU au sud de la commune très éloignée du centre de vie.

En guise de bilan, la commune de Pradelles a renforcé au travers du PLUi sa politique de revitalisation du centre bourg en travaillant sur des limites urbaines qui évitent des extensions et qui favorisent ainsi la densification dans de nombreuses dents creuses en lien direct avec le bourg et la remobilisation souhaitée de logements vacants.

Les espaces artificialisés et artificialisables reculent donc de 29 ha : 75 ha (U et AU) dans le PLU passent à 46 ha (U et AU) dans le PLUi.



ZONES SIMPLIFIÉES - PRADELLES (43154)						
		DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR				
PLUi EN ÉLABORATION (2019)		A	AU	N	U	TOTAL
Surface en ha		719,94	16,21	951,2	56,85	1744,2
A	788,72		10,63	247,49	13,73	271,85
AU	1,97	0		0	1,77	1,77
N	905,2	198,46	1,94		2,53	202,93
U	43,86	1,34	3,41	0,31		5,06
TOTAL	1739,75	199,8	15,98	247,8	18,03	481,61

9.2. Les cartes communales

Les cartes communales sont des **documents d'urbanisme** simples qui délimitent les secteurs de la **commune** où les permis de construire peuvent être délivrés sous l'opposabilité du Règlement National d'Urbanisme.

La plus-value du PLUi n'est donc pas uniquement en termes de bilan de surfaces mais bien sur notamment, la planification, la qualité urbaine, les moyens de mise en œuvre (par ex. emplacements réservés, protection du patrimoine, des éléments de valeur environnementale…) que le règlement (écrit et graphique) complété des OAP confère.

Un travail fin de délimitation des zones agricoles et naturelles a été réalisé pour l'ensemble des cartes communales, car de fait cette distinction n'existe pas dans les cartes communales.

L'ensemble des tableaux de synthèse ci-dessous présente la zone non constructible en N et la zone constructible en U pour faciliter les représentations graphiques associées.

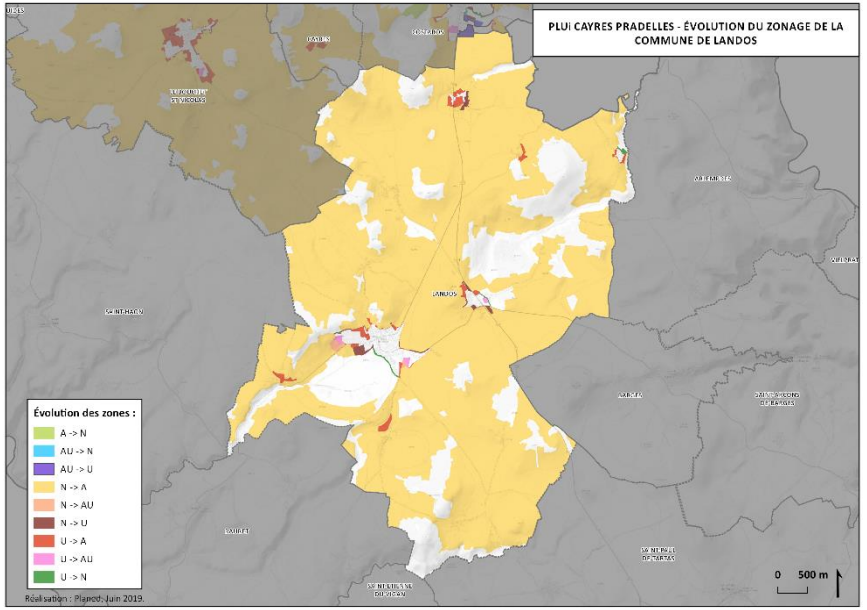
➔ Landos

La carte communale de Landos est approuvée depuis le 25/09/2002.

Le travail de l'armature infra-territoriale dans le cadre du PLUi a amené Landos à hiérarchiser ses bourgs villages et hameaux. Ainsi plusieurs hameaux, en cohérence avec les critères de l'ensemble du PLUi, selon des critères de taille, de nombre de constructions, de desserte en réseaux, … ont été déclassés de la zone constructible de la carte communale pour repasser en zones agricoles (près de 23 ha) ou naturelles (2ha). Un travail sur les franges urbaines a également été réalisée en fonction de critères d'éloignement du centre-bourg, d'accessibilité et de topographie.

De manière générale, la planification permise par le PLUi permet de dissocier les zones urbaines et à urbaniser en fonction du niveau de desserte en réseaux et d'aménagements. Ces dernières représentent 6 ha dans le PLUi pour la commune de Landos : 3ha repris sur les zones constructibles de la carte communale et 3 ha sur des zones non constructibles en extension urbaine.

77% des espaces non constructibles de la carte communale ont été reclassés en zone agricole, en cohérence avec les critères et choix intercommunaux, le restant devenant de la zone naturelle ou des zones constructibles (3ha de zone AU et 8 ha de zone U).



ZONES SIMPLIFIÉES - LANDOS (43111)				
		DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR		
PLUi EN ÉLABORATION (2019)		N / NC	U / C	TOTAL
Surface en ha		3588,33	90,79	3679,12
A	2775,39	2753,63	23,19	2776,82
AU	6,18	3,17	3,02	6,19
N	812,69		1,26	1,26
U	70,93	7,89		7,89
TOTAL	3665,19	2764,69	27,47	2792,16

➔ Cayres

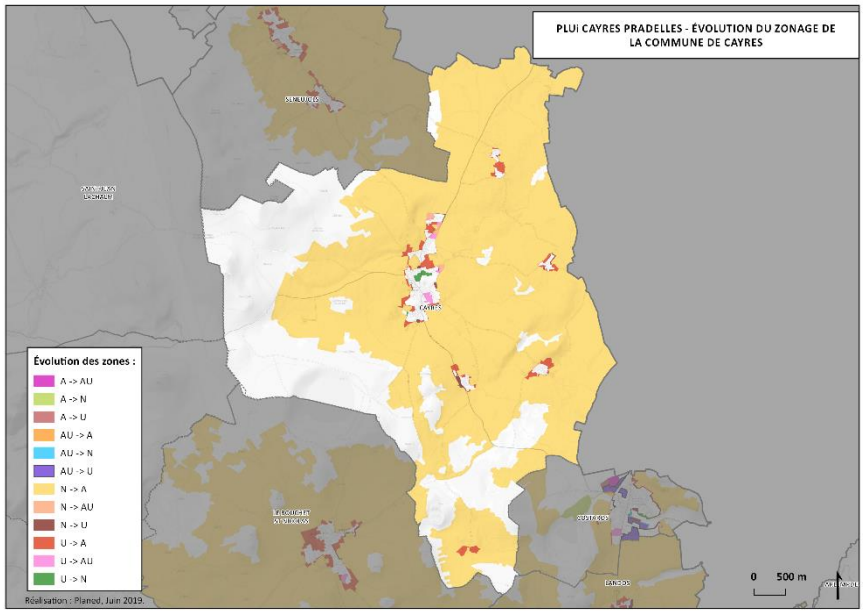
La commune de Cayres dispose d'une carte communale depuis le 06/01/2005.

A l'image des travaux réalisés sur l'ensemble des communes du territoire, la commune a travaillé sur des zones urbaines au plus proche des enveloppes urbaines constituées, favorisant ainsi l'intensification urbaine des tissus déjà bâtis. Ainsi les zones constructibles de la carte communale diminuent dans le PLUi de 23 ha (69 ha de zones U et AU dans le PLUi).

Le travail sur l'armature infracommunale a permis de mieux définir les espaces à vocation à accueillir de nouveaux logements. Ainsi les limites urbaines des villages ont été retravaillé et le hameau au sud (Preyssac) de la commune a été reclassé en zone agricole au sud du territoire communal du fait de sa taille, nombre de constructions, desserte en réseaux, …

Les espaces agricoles et naturels ont été délimités en fonction de la vocation des sols et selon les critères définis pour l'ensemble du PLUi de même que la distinction entre les zones urbaines, déjà desservies par les réseaux et les zones à urbaniser faisant l'objet d'aménagement à venir et couvertes par des OAP. 70 % des zones non constructibles passent en zones agricoles et 5 ha de ces zones non constructibles passent en zones U ou AU pour les besoins démographiques et de développement économique.

A noter à Cayres, le classement d'une zone constructible au cœur du bourg en zone naturelle afin de préserver un poumon vert sur un espace central qui permet également de préserver les continuités écologiques, aux abords d'une zone humide.



ZONES SIMPLIFIÉES - CAYRES (43042)				
		DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR		
PLUi EN ÉLABORATION (2019)		N	U	TOTAL
Surface en ha		2824,81	92,11	2916,92
A	1914,19	1886,15	27,06	1913,21
AU	5,76	2,89	2,88	5,77
N	926,7		1,75	1,75
U	63,23	2,75		2,75
TOTAL	2909,88	1891,79	31,69	1923,48

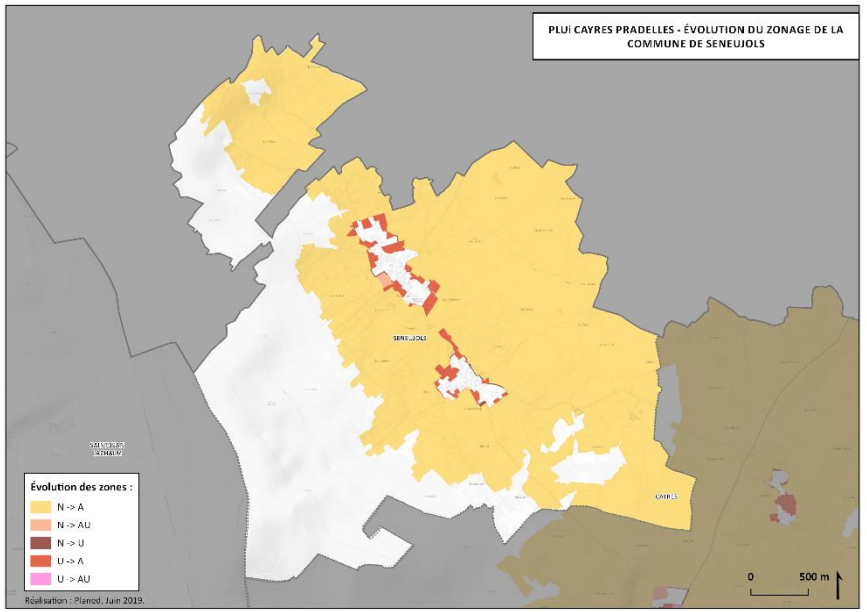
➔ Séneujols

La commune de Séneujols dispose d'une carte communale approuvée le 28/02/2008.

Le travail de resserrage des limites urbaines autour des tissus urbains constitués en lien avec les objectifs de production de logements par commune a également été réalisé à Séneujols. Ainsi la zone constructible diminue de 13 ha sur les franges des espaces déjà constitués du bourg et de Bonnefont. Les espaces résiduels dans la zone constructible de la commune sont largement supérieurs à ses besoins en surface pour répondre à son développement planifié dans le PLUi.

La coupure d'urbanisation entre les 2 entités urbaines a été maintenue et renforcée afin de garantir les unités urbaines dans leur ancrage paysager.

62% des zones non constructibles de la carte communale ont été intégrées en zone agricole. Seules 1ha de zones non constructibles sont passées en zones à urbaniser. Le choix de localisation de cette zone a été réalisé du fait de sa proximité avec les espaces centraux du village afin de renforcer sa centralité.



ZONES SIMPLIFIÉES - SENEUJOLS (43238)				
		DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR		
PLUi EN ÉLABORATION (2019)		N	U	TOTAL
Surface en ha		1183,16	43,4	1226,56
A	739,9	721,3	14,74	736,04
AU	1,04	1,03	0	1,03
N	456,52		0	0
U	28,81	0,28		0,28
TOTAL	1226,27	722,61	14,74	737,35

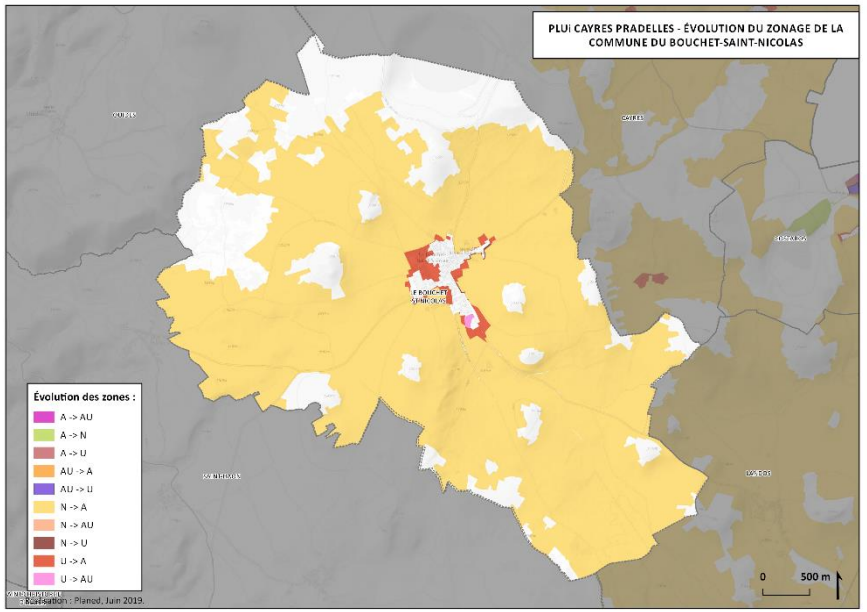
➔ Le Bouchet Saint Nicolas

La commune dispose d'une carte communale applicable depuis le 05/10/2004.

A l'instar des autres communes disposant de cartes communales, le principal travail a consisté à retravailler les enveloppes urbaines en prenant en compte les servitudes, la présence d'exploitation agricole en activité, l'éloignement du bourg et en privilégiant une démarche de densification. Ainsi près de 20ha de zones constructibles ont été reclassés en zones agricoles.

Les zones agricoles et naturelles ont également été délimitées laissant plus de 77% de zones non constructibles en zones agricoles.

Les zones urbaines et urbanisables ont été resserrées aux franges soit en zone urbaine, soit en zone à urbaniser au sud (moins de 1ha). Seuls 1800 m² ont été consommés sur la zone non constructible.



ZONES SIMPLIFIÉES - LE BOUCHET-ST-NICOLAS (43037)				
		DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR		
PLUi EN ÉLABORATION (2019)		N	U	TOTAL
Surface en ha		1886,63	48,85	1935,48
A	1455,2	1433,68	19,96	1453,64
AU	0,83	0	0,83	0,83
N	447,07		0	0
U	28,32	0,18		0,18
TOTAL	1931,42	1433,86	20,79	1454,65

Tables des illustrations

Carte n°1 - Localisation des zones agricoles..... 54
Carte n°2 - Localisation des zones naturelles..... 57
Carte n°3 - Localisation des zones urbaines..... 61
Carte n°4 - Localisation des zones à urbaniser..... 65
Carte n°5 - Localisation des sites des orientations d'aménagement et de programmation 84