

APP

APPROUVE

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE  
COMMUNE DE

LANGÉAC



Reçu à la Sous-Prefecture  
de Brioude, le 12 JUIL. 2011

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.A.D.D

2.1

12 JUIL. 2011

LE MAIRE,



*M. André*

**REVISION**

**PRESCRIPTION**

Délibération du Conseil  
Municipal du 20 juin 2003

**ARRET DE PROJET**

Délibération du Conseil  
Municipal du 17 mai 2010

**APPROBATION**

Délibération du Conseil  
Municipal du 11 JUIL. 2011

**MODIFICATIONS - REVISIONS  
PARTIELLES  
MISES A JOUR**

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

---



---



---



---



---

# SOMMAIRE

|   |       |
|---|-------|
| INTRODUCTION .....  | P. 3  |
| LES GRANDS AXES DU PADD. ....   | P. 5  |
| LES POLITIQUES THEMATIQUES .....  | P. 8  |
| En matière d'habitat .....  | P. 8  |
| En matière d'équipements, de services, de commerces et d'activités..... | P. 11 |
| En matière de déplacement.....  | P. 14 |
| En matière de paysage, patrimoine et environnement.....                 | P. 16 |

# INTRODUCTION

Par délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2003, la commune de Langeac a décidée l'établissement d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) en considérant la nécessité de réviser le Plan d'Occupation des Sols (POS) afin d'intégrer les dispositions des lois Solidarité et Renouveau Urbain et Urbanisme et Habitat.

## ► CADRAGE REGLEMENTAIRE

Les dispositions du Code de l'Urbanisme retenues pour établir ce Projet d'Aménagement et de Développement Durable » résultent de l'approbation de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite loi Urbanisme et Habitat.

Cette réforme législative a permis de hiérarchiser l'opposabilité des mentions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) en distinguant :

- **les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune qui ont un caractère obligatoire mais ne sont pas opposables aux tiers. Elles doivent être élaborées dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L 121.1 du Code de l'Urbanisme. Elles ne sont pas opposables aux autorisations d'occupation du sol (permis de construire notamment) mais les travaux ou opérations énumérés à l'article L 123-5 du Code de l'urbanisme, déjà sanctionnés par les dispositions du règlement et des documents graphiques, doivent être compatibles (et pas forcément conformes) avec ces orientations d'aménagement. Le PADD est pris en compte pour l'établissement par le règlement de prescriptions normatives cohérentes avec ses objectifs et ses principes.
- **les orientations d'aménagement plus ponctuelles.** Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

**Il est important de noter que les cartographies illustrant ces documents sont des schémas de principe : ils sont incitatifs et indicatifs mais sans aucun caractère impératif. A noter également que l'échelle portée sur ces schémas concerne uniquement le fond de plan.**

En outre, le PADD devra être établi en cohérence avec les divers programmes en cours et notamment les projets de la communauté de communes du Langeadois, du Pays de Lafayette et le projet de SCOT du Pays du Velay.

## ► RAPPEL DE LA DEMARCHE D'ELABORATION DU PADD

Dans le cadre de la révision de son POS valant PLU la commune de Langeac a conduit une démarche de réflexion qui a associé un large éventail d'acteurs locaux et de partenaires institutionnels au travers de commissions thématiques et d'ateliers de projets.

La démarche d'élaboration a suivi 3 grandes étapes :

- **Réalisation d'un diagnostic de la commune.**
- **Identification des besoins et des perspectives de la commune**, formulation des enjeux par le biais de 3 réunions thématiques qui se sont tenues en novembre et décembre 2005 :
  - ✓ Développement urbain
  - ✓ Déplacements
  - ✓ Paysage et environnement
- **Définition des Orientations d'Aménagement**, réalisée par le biais de 4 réunions thématiques qui se sont tenues en mars et avril 2006 :
  - ✓ Habitat et développement économique
  - ✓ Déplacements, paysage et environnement
  - ✓ Développement de l'urbanisation dans et à proximité de la zone urbaine
  - ✓ Développement de l'urbanisation autour des villages.
- **Elaboration d'un avant projet du PADD.**

## LES GRANDS AXES DU PADD

- **Permettre la croissance de la commune et relancer la dynamique démographique en privilégiant la mixité sociale par la diversification de l'offre d'habitat, et en poursuivant un objectif d'économie de l'espace et de préservation du cadre de vie.**

Le lien est étroit entre politique de l'habitat et perspectives démographiques. Le dernier recensement de 2007 révèle une augmentation de plus de 2% de la population à l'échelle de la communauté de communes depuis 1999. Mais cette croissance ne profite pas à Langeac qui, bien que concentrant une grande partie de l'offre de logements, commerces, services et équipements du bassin, ne parvient pas à stabiliser sa population. La commune a perdu près de 15% de ses habitants depuis 1982. La raréfaction des disponibilités foncières viabilisées, la rétention foncière et le coût élevé du foncier par rapport à d'autres communes de la communauté expliquent en partie ce phénomène. Langeac a donc défini un mode de développement progressif lui permettant de se mettre en capacité d'accueillir une population nouvelle en poursuivant un objectif de diversification de l'offre d'habitat. La préservation de la qualité de vie, du paysage et de l'environnement constituent naturellement un autre objectif prioritaire.

- **Conforter la position stratégique de la commune comme pôle d'activités et comme pôle commercial et de services essentiel à l'échelle du bassin de vie.**

Langeac se trouve aujourd'hui confrontée à une saturation de ses espaces d'activités. Une nouvelle zone d'activité communautaire est programmée sur la commune de Chanteuges dans la continuité de la ZA de Chambaret (Langeac). Une seconde zone est à l'étude dans le cadre intercommunautaire mais elle ne concerne pas le territoire de Langeac. En revanche, il existe sur le territoire communal une réelle dynamique économique portée à la fois par un éventail large de petites entreprises de service et de production et par une offre commerciale importante au fort rayonnement. Cette attractivité constitue un véritable atout à la fois en termes de dynamique de l'emploi, en hausse continue depuis 1982, et en termes de qualité de vie pour les résidents. La commune souhaite donc permettre le maintien des structures en place et le renforcement de l'offre dans un objectif de mixité fonctionnelle des quartiers favorable aux modes doux.

- **Affirmer le potentiel touristique et conforter les équipements.**

La commune de Langeac affiche une vocation touristique forte inscrite plus largement dans le territoire du Haut Allier et appuyée sur un patrimoine urbain, architectural et paysager exceptionnel et un contexte environnemental de grande qualité. La mise en place d'une politique d'animation et de développement volontaire initiée par le SMAT et la création d'un Office du Tourisme Intercommunal ont permis d'impulser cette dynamique. Dans ce cadre la mise en valeur du patrimoine et le renforcement des équipements constituent deux axes prioritaires de développement.

- **Garantir une accessibilité aisée aux grands réseaux de communication, faciliter et sécuriser les déplacements dans la ville.**

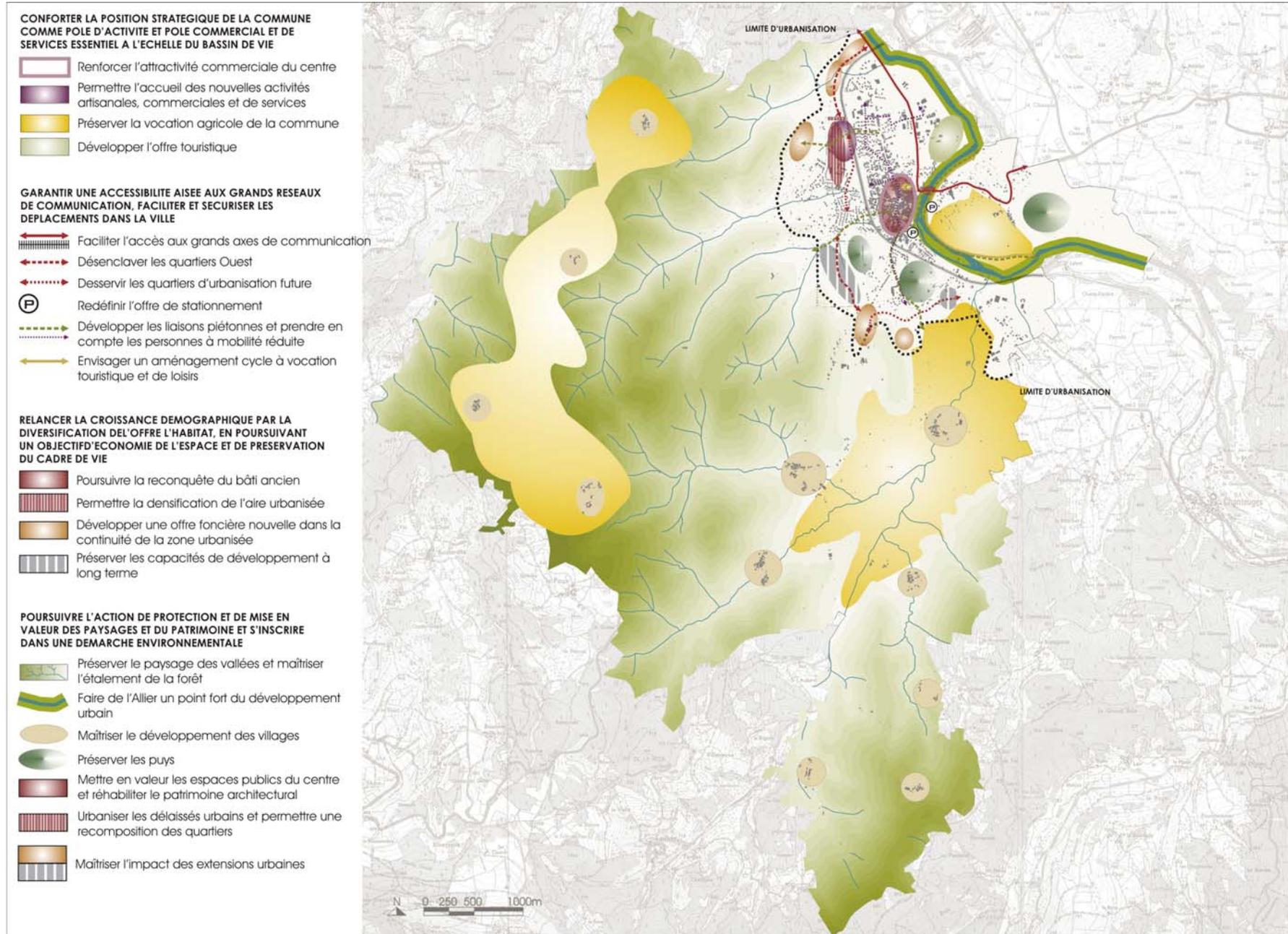
Langeac joue un rôle de carrefour essentiel dans l'irrigation du territoire. L'amélioration du réseau routier et le maintien de la desserte ferroviaire lui sont indispensables pour garantir notamment l'attractivité économique et touristique de la commune.

La circulation interne ne pose pas de problèmes majeurs autres que ceux liés aux franchissements de l'Allier et de la ligne de chemin de fer, les ouvrages n'ayant pas été calibrés pour recevoir les flux de circulation actuels. Il en résulte notamment un phénomène d'isolement des quartiers situés à l'Ouest de la voie ferrée.

Enfin, la commune affiche une volonté forte de mieux prendre en compte les déplacements piétons, privilégiant ainsi le lien social et le cadre de vie et allant dans le sens d'une mise en valeur de l'espace public.

→ **Poursuivre l'action de protection et de mise en valeur des paysages et du patrimoine et s'inscrire dans une démarche environnementale.**

La ville de Langeac s'inscrit dans un vaste paysage naturel marqué à la fois par la présence de l'Allier et de sa plaine alluviale, et par les contreforts de la Margeride. Le bourg, confiné entre rivière et montagne, renferme en son cœur un patrimoine architectural et urbain de grande qualité. Il en résulte un paysage exceptionnel aux ambiances diverses et aux perceptions multiples. Le parti d'aménagement retenu par la commune s'appuie sur ce patrimoine en tant qu'axe de développement et affirme une volonté forte non seulement de préservation mais aussi de construction du paysage, la qualité de l'environnement constituant de fait une priorité.



## ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

# LES POLITIQUES THEMATIQUES

## ► EN MATIERE D'HABITAT

↳ **Poursuivre l'action de réhabilitation et de renouvellement en centre ancien. Améliorer les conditions d'habitabilité pour résorber la vacance en impulsant une dynamique de reconquête du bâti et d'aménagement des espaces publics.**

- ✓ Mener une politique d'acquisition foncière sur le quartier du fond de la rue du Pont pour permettre la réalisation d'une opération pilote.
- ✓ Soutenir les initiatives privées de réhabilitation du parc ancien (OPAH, aides communales sur façades et vitrines des commerces) .
- ✓ Engager des actions de mise en valeur de l'espace public (Quai Voltaire, Place de la Liberté et rue Molière, Place de la Halle, Place de la Paix, Place Paul Bert, rues du Pont et de la Treille, Places de la Favière, de Sébastopol, Jules Maigne).
- ✓ Rechercher une offre de stationnement à destination des résidents.

↳ **Engager des actions de recomposition urbaine, permettre la densification de l'aire urbanisée et optimiser les ressources foncières existantes en poursuivant un objectif de mixité sociale et générationnelle et de diversité des programmes.**

- ✓ Etudier la faisabilité d'une opération mixte de requalification-densification sur le secteur de la plateforme SNCF.
- ✓ Proposer de nouveaux types d'habitat concurrentiels avec l'habitat individuel en termes de coût et de qualité environnementale.
- ✓ Faire évoluer le parc social : intervenir sur les groupes collectifs, favoriser l'accession sociale, développer de nouvelles programmations.
- ✓ Inciter à la réalisation de logements locatifs privés à proximité du centre.

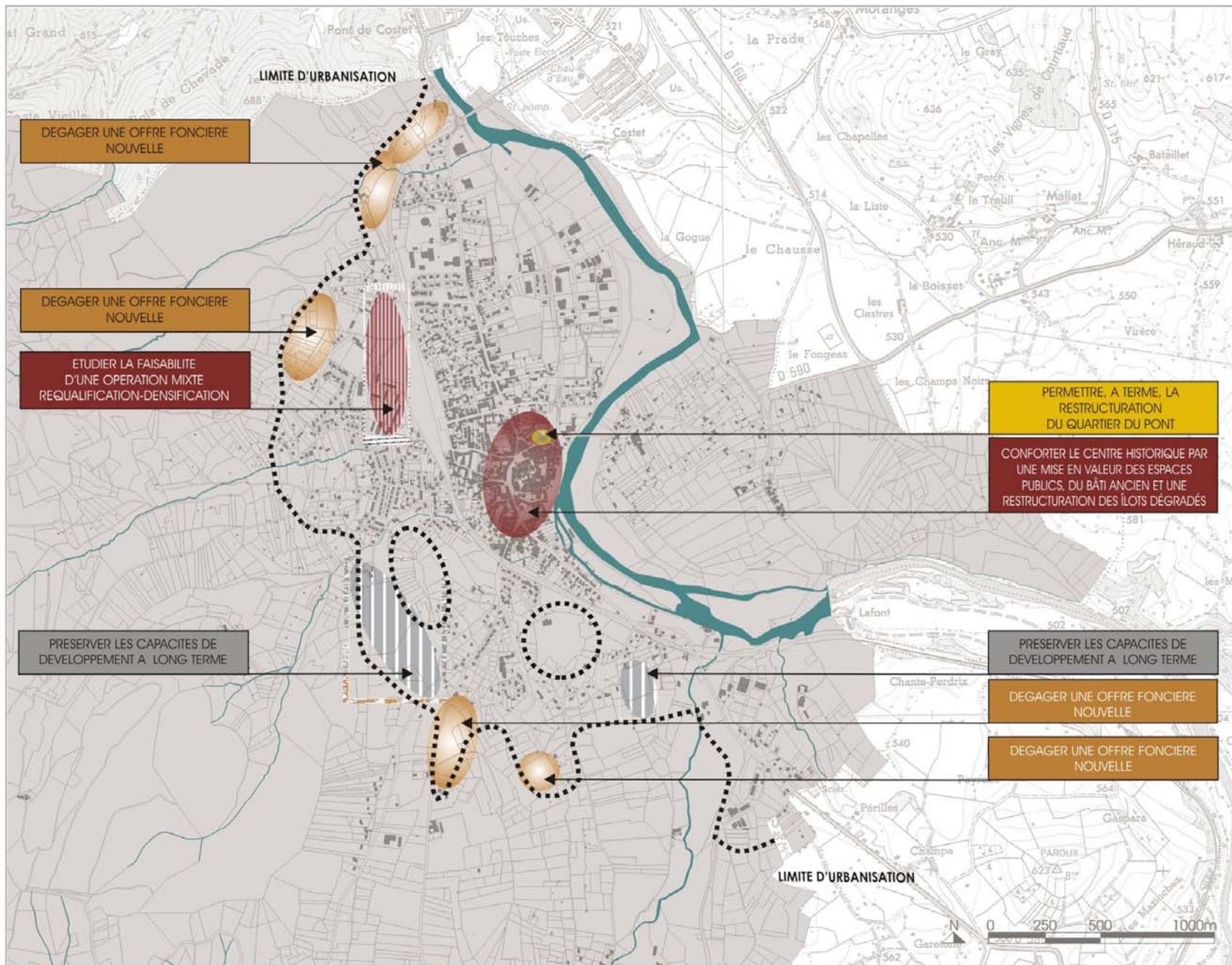
↳ **Dégager une offre foncière nouvelle aux abords immédiats de la ville dans une logique de maîtrise de l'étalement, de renforcement des quartiers et de mixité des programmes.**

- ✓ Permettre le développement de l'urbanisation à court ou moyen terme des secteurs « La Chalède », « Les Oliviers » et « Bellevue » partiellement urbanisés
- ✓ Préserver le potentiel d'évolution de la commune à long terme sur les secteurs « Les Barrets » et « Moutoulon ».
- ✓ S'appuyer sur ces opérations pour désenclaver le secteur Ouest de la commune.

↳ **Poursuivre les actions à destination des personnes âgées.**

- ✓ Améliorer les prestations en matière de services de maintien à domicile.

- ✓ Faciliter l'intégration des personnes âgées dans les programmes de logements sociaux.
- ✓ Inciter à la réalisation de petits programmes collectifs privés à proximité du centre et des équipements.



## PRINCIPALES ORIENTATIONS EN MATIÈRE D'HABITAT

## ► EN MATIERE D'EQUIPEMENTS, DE SERVICES, DE COMMERCE ET D'ACTIVITES

### ↳ **Renforcer les équipements communautaires.**

- ✓ Réaménager un nouveau bâtiment pour accueillir une bibliothèque- médiathèque et des espaces de services.
- ✓ Construire un nouveau gymnase.
- ✓ Développer les structures d'accueil en direction de l'enfance et de la petite enfance

### ↳ **Conforter les commerces et services et renforcer l'attractivité du centre.**

- ✓ Préserver et développer le linéaire commercial du centre.
- ✓ Améliorer l'offre en matière de stationnement en facilitant la rotation rapide sur le linéaire commercial et en confortant l'offre « longue-durée » aux portes du bourg.
- ✓ Aménager des liaisons piétonnes fléchées et sécurisées entre les aires de stationnement et le centre bourg. Améliorer les liaisons piétonnes entre les quartiers et le centre bourg.

### ↳ **Permettre le développement des entreprises existantes et accueillir de nouvelles activités artisanales, commerciales et de services.**

- ✓ Etudier la faisabilité d'un programme mixte sur la plate-forme de la gare.

### ↳ **Assurer le maintien de l'activité agricole.**

- ✓ Préserver la vocation agricole de la plaine.
- ✓ Pérenniser les enclaves agricoles sur les plateaux.

### ↳ **Affirmer la vocation touristique de la commune.**

- ✓ Développer l'offre d'hébergement :
  - poursuivre l'aménagement du camping,
  - étudier la possibilité d'accueil d'une résidence d'hébergement touristique,
  - favoriser l'accueil en hôtels et en gîtes.

✓ Mettre en valeur le patrimoine architectural et paysager :

- réhabiliter le patrimoine architectural du centre,
- préserver les grands espaces naturels et les rendre accessibles,
- aménager la rive droite de l'Allier, face à l'île d'Amour, en espace de découverte et de loisirs,
- mettre en valeur la colline du volcan de St Roch.



## ► EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

### ↳ **Conforter les voies structurantes et faciliter les liaisons vers les grands axes de communication.**

- ✓ Assurer un accès aisé et sécurisé à la N102 et une desserte jusqu'à la l'A75.
- ✓ Améliorer les conditions de franchissement de l'Allier : étudier la possibilité d'un élargissement du pont Alexandre Bertrand ou de création d'un nouveau pont.
- ✓ Pérenniser la liaison ferroviaire.

### ↳ **Permettre le désenclavement des quartiers Ouest de la voie ferrée.**

- ✓ Créer une nouvelle entrée depuis la RD56 par « La Chalède ».
- ✓ Améliorer les conditions de circulation nord-sud.
- ✓ Evaluer la faisabilité d'une liaison viaire entre le quartier du « Petit Breuil » et la RD 590 par « les Barrets ».

### ↳ **Desservir les quartiers d'urbanisation future**

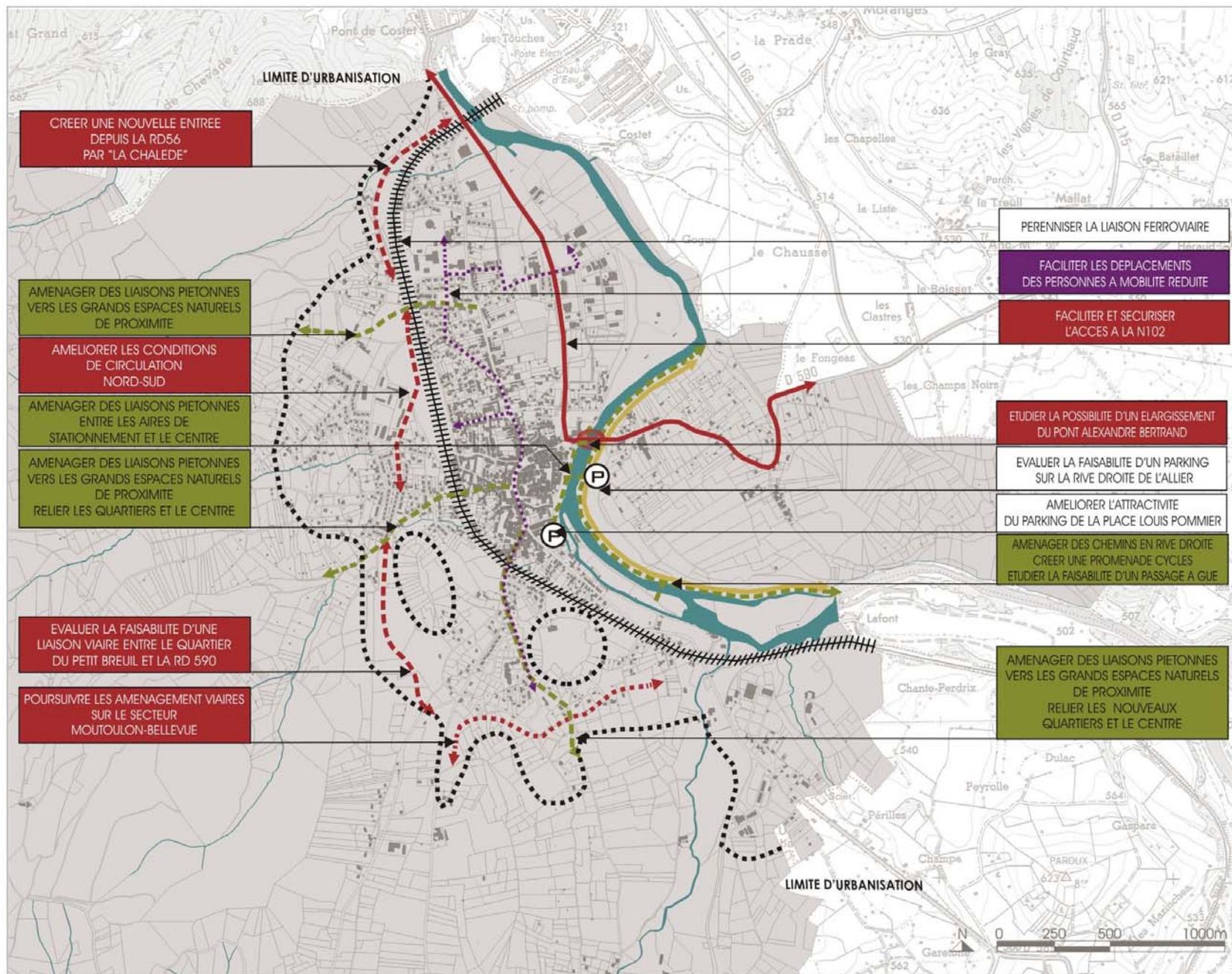
### ↳ **Redéfinir l'offre de stationnement.**

- ✓ Organiser le stationnement en centre bourg.
- ✓ Améliorer l'attractivité du parking de la place Louis Pommier.
- ✓ Evaluer la faisabilité d'un parking sur la rive droite de l'Allier avec création d'une passerelle piétonne.
- ✓ Prendre en compte la question du stationnement dans les opérations nouvelles

### ↳ **Développer les liaisons piétonnes.**

- ✓ Aménager des liaisons piétonnes sécurisées entre les quartiers et le centre bourg.
- ✓ Prendre en compte les déplacements des personnes à mobilité réduite.
- ✓ Aménager des liaisons piétonnes sécurisées entre les aires de stationnement « longue durée » et le centre bourg.
- ✓ Créer des accès aux grands espaces naturels de proximité.
- ✓ Aménager des chemins en rive droite de l'Allier. Etudier la faisabilité d'un passage à gué entre la rive droite et l'île d'Amour.

### ↳ **Favoriser un aménagement pour les cycles, à vocation touristique et de loisirs, en rive droite de l'Allie**



## PRINCIPALES ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE DÉPLACEMENTS

## ► EN MATIERE DE PAYSAGE, PATRIMOINE ET ENVIRONNEMENT

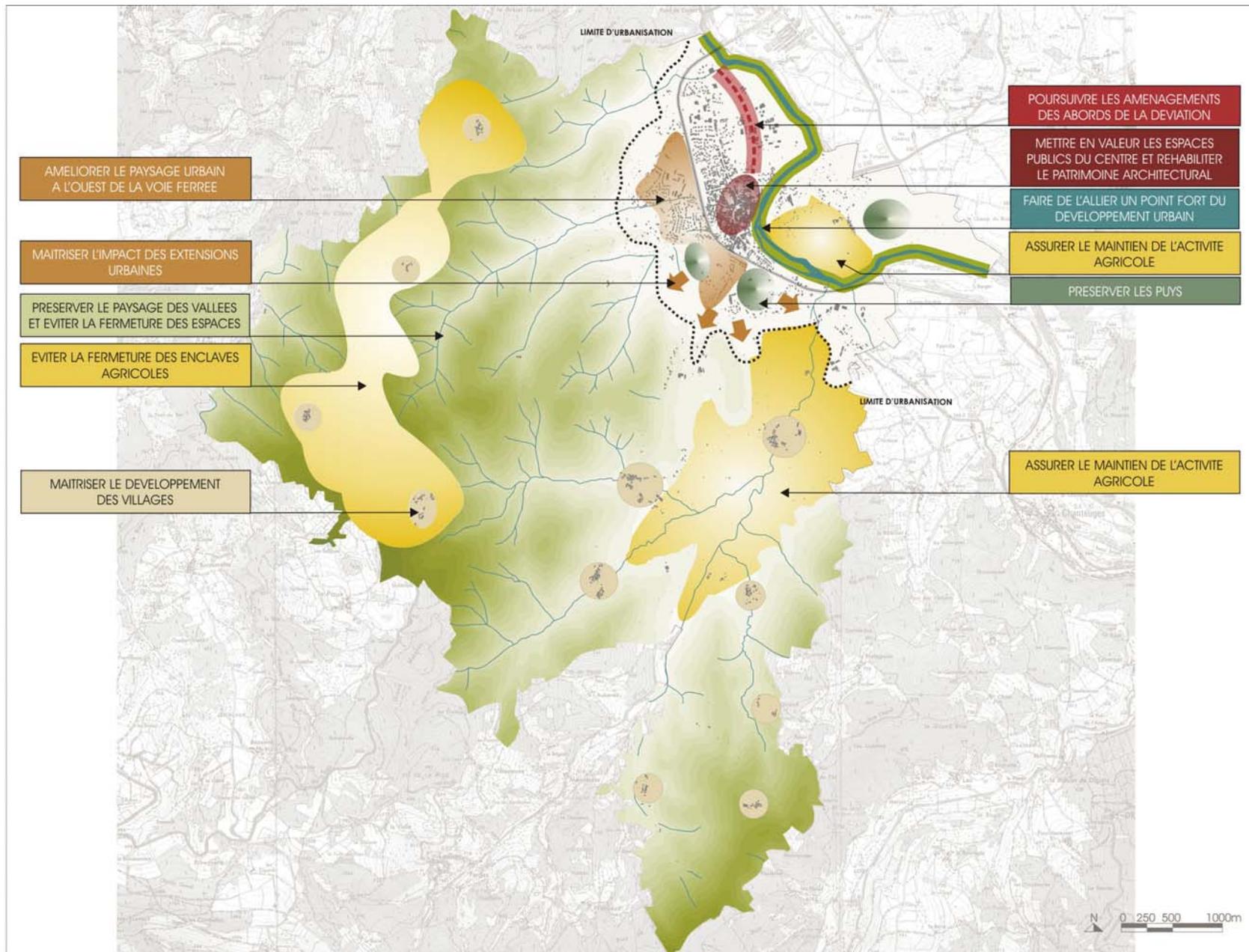
### ↳ **Mettre en valeur et préserver les espaces naturels :**

- ✓ Préserver le paysage des vallées en évitant la fermeture des espaces induite par l'étalement de la forêt.
- ✓ Maintenir un équilibre espaces ouverts / espaces fermés en assurant la pérennisation de l'activité agricole et de l'élevage à l'Ouest de la commune.
- ✓ Assurer le maintien de l'activité agricole dans la plaine.
- ✓ Faire de l'Allier un point fort du développement urbain :
  - mise en valeur du Quai Voltaire
  - mise en place d'un aménagement de la rive droite, à vocation détente et tourisme
- ✓ Maîtriser le développement des villages en définissant un périmètre d'extension.
- ✓ Préserver les qualités d'image forte des puys en définissant une limite fine à l'urbanisation des coteaux (Chouty, Cote Charmante, St Roch).

### ↳ **Mettre en valeur le paysage urbain :**

- ✓ Mettre en valeur le centre notamment par une intervention sur l'espace public.
- ✓ Réhabiliter le patrimoine architectural (ancien hôpital, ancienne école, greniers à sel).
- ✓ Intégrer les mesures de la ZPPAUP.
- ✓ Permettre une recomposition des quartiers.
- ✓ Améliorer le paysage urbain à l'Ouest de la voie ferrée en engageant une réflexion d'ensemble sur la plate forme SNCF, la zone NA « Les Oliviers » et le quartier d'habitat social.
- ✓ Maîtriser l'impact des extensions urbaines en assurant une bonne insertion paysagère des nouveaux quartiers et en définissant une limite d'urbanisation qui préserve l'image d'une ville étroitement liée à son environnement naturel.

### ↳ **Prendre en compte les risques inondation et la maîtrise des eaux pluviales.**



## PRINCIPALES ORIENTATIONS EN MATIÈRE DE PAYSAGE, DE PATRIMOINE ET D'ENVIRONNEMENT