APP

APPROUVE

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

COMMUNE DE

LANGEAC

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

1.1

12 JUIL. 2011

LE MAIRE,

MAIRIE DE LANGEAC (Haute-Loire)

Jean - Marie FREYDEFONT
Groupe SYCOMORE - URBANISME

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

OBJET ET CONTEXTE DE LA REVISION 6

LES DOCUMENTS INTERCOMMUNAUX 9

DIAGNOSTIC

DEMOGRAPHIE ET POPULATION 12

HABITAT 19

EQUIPEMENTS 35

ECONOMIE 38

LES DEPLACEMENTS 53

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

STRUCTURE PHYSIQUE 64

PAYSAGE ET PATRIMOINE NATUREL 68

ENVIRONNEMENT, INVENTAIRES ET MESURES DE PROTECTION 83

GESTION DES RESEAUX ET DES DECHETS 89

RISQUES, NUISANCES ET POLLUTION 90

JUSTIFICATION DU PADD

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

ENJEUX ET STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT 96

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. 96

Conforter la position stratégique de la commune comme pôle d'activités et comme pôle commercial et de services essentiels à l'échelle d'un bassin de vie. 97

Affirmer le potentiel touristique et conforter les équipements 98

Garantir une accessibilité aisée aux grands réseaux de communication, faciliter et sécuriser les déplacements dans la ville. 98

Poursuivre l'action de protection et de mise en valeur des paysages et du patrimoine et s'inscrire dans une démarche environnementale. 99

JUSTIFICATION DU PROJET

LES DISPOSITIONS DU PLU 102

LES PRINCIPES GENERAUX 102

LES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE 102

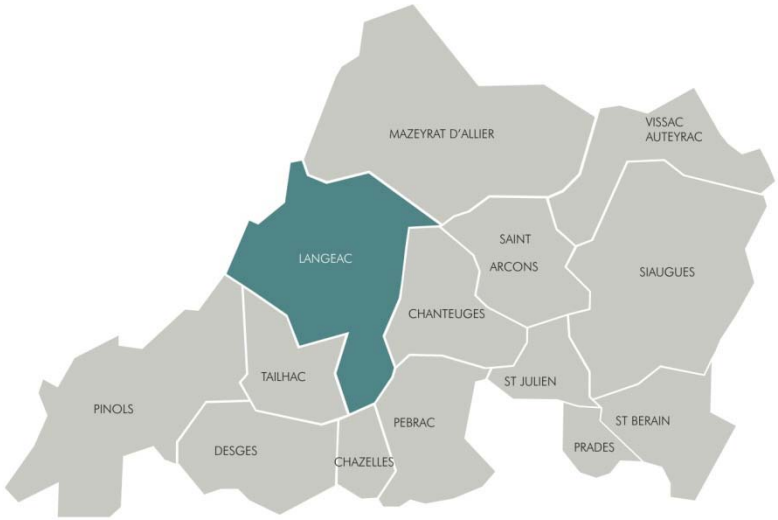
LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT 127

LE TABLEAU DE SUPERFICIES DU PLU 133

EVALUATION DES IMPACTS DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT 147

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

SITUATION GEOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE



LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LANGEADOIS

OBJET ET CONTEXTE DE LA REVISION

Un engagement communautaire

La commune de Langeac est située au Nord-Ouest du département de la Haute-Loire, dans l'arrondissement de Brioude. Elle est le chef-lieu d'un canton regroupant 11 communes : Mazeyrat d'Allier, Vissac, Anteyrac, Siaugues, Chanteuges, Pébrac, Charraix, Ste Marie, St Arcons d'Allier, St Julien des Chazes, Prades et St Bérain.

La commune est distante de 45km du Puy en Velay, préfecture, de 30km de Brioude, sous-préfecture, et de 90km de Clermont-Ferrand, préfecture de la région Auvergne.

Elle a intégré la communauté de communes du Langeadois le 30 mai 2000.

La superficie le l'ensemble des communes couvre 27 988 hectares, soit 5,4% de la superficie de la Haute-Loire, et comptabilise 7804 habitant au RGP 99, soit 3,7% de la population du département.

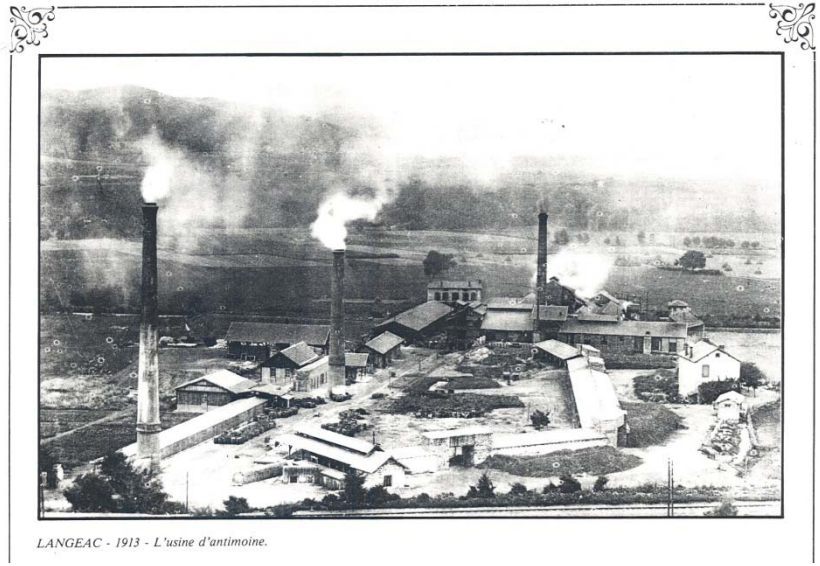
Quatre communes couvrent une superficie de plus de 3000 hectares, mais une seule émerge du territoire, Langeac avec une population de 4072 habitants portant la densité de population à 119,97 habitants/km^2 alors que toutes les autres communes affichent une densité inférieure à 30 habitants/km^2. Huit d'entre elles ont une densité inférieure ou voisine de 10 habitants/km^2, soit celle qui permet de définir le seuil de désertification.

La communauté de commune adhère :

- au Syndicat Mixte d'Aménagement Touristique (SMAT) dont l'activité consiste à mener des plans d'action au niveau économique, culturel et touristique,
- au Syndicat Economique des Communautés de communes Allier, Seuge, Senouire (SECOM), chargé du développement économique (prospection, promotion, création de zones d'activités, immobilier d'entreprise),
- à l'Office du Tourisme Intercommunautaire,
- au Pays de Lafayette,

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

LANGEAC - Animation jour de marché rue Lafayette...


LANGEAC - 1913 - L'usine d'antimoine.

- au SICALA, chargé de l'aménagement des berges de la Loire et de ses affluents,

- au Syndicat Départemental des Collectivités Concédantes de l'Electricité et du Gaz de Haute-Loire,

- au Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères, SICTOM Issoire Brioude,

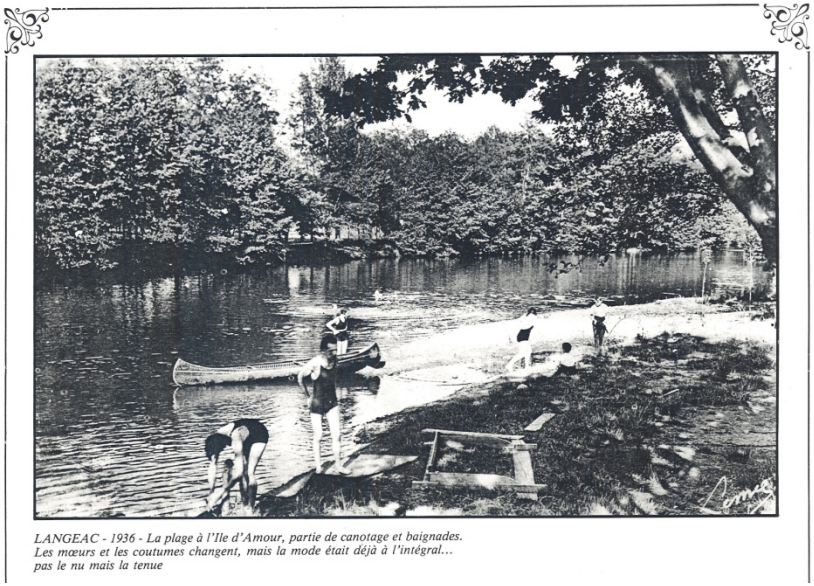
Une histoire structurante

Situées à mi-chemin du Puy en Velay et de St Flour, Langeac et sa région ont été pendant longtemps le point de rencontre d'une intense circulation venant du Languedoc à travers les Cévennes, le Gévaudan et les plateaux du Haut-Allier. La commune a assis son développement sur cette situation géographique privilégiée au cœur d'un patrimoine paysager exceptionnel (Gorges de l'Allier).
Les premières traces d'urbanisation remontent à l'époque gallo-romaine avec l'implantation du domaine de Langiacium sur la rive droite de l'Allier.
Durant le Haut Moyen Age les maisons s'organisent en ordre serré autour de l'église romane Notre Dame, aujourd'hui disparue, et du château dont quelques vestiges subsistent encore rue Lamothe. La ville est fortifiée. Les vestiges de la Porte des Farges rue de la Boucherie constituent la seule trace bâtie de cette fortification.

A partir de 1487, la gestion de la ville est assurée par un consulat composé de membres élus par la population qui s'élève environ 2000 âmes. L'activité économique est intense.
Du fait de sa proximité avec le Languedoc, Langeac devient au 16ième siècle le siège de la gabelle et rayonne su 72 paroisses. Cette activité est encore visible dans le bâti de Langeac : Hôtel du Fermier Général, Greniers à sel.

Au fil des siècles, Langeac s'est affirmée comme un grand centre religieux regroupant de nombreux couvents et monastères. Certain d'entre eux existent toujours (Monastère St Catherine de Sienne) ou ont été reconvertis (couvent St François et couvent St Dominique).

Au 19ième siècle l'exploitation minière se développe (houille, plomb, antimoine et spath-fluor). Une importante usine de traitement liée à l'extraction d'antimoine est construite. L'extraction du spath-fluor est interrompue en 1979.



LANGEAC - 1936 - La plage à l'Ile d'Amour, partie de canotage et baignades. Les mœurs et les coutumes changent, mais la mode était déjà à l'intégral... pas le nu mais la tenue

La création de la ligne de chemin de fer des Cévennes en 1865 attire une main d'œuvre importante et stimule l'exploitation des carrières de basalte destiné à la construction d'ouvrages d'art. La construction de la gare, d'un dépôt de machines, d'un atelier de réparation et l'installation d'activités induites entraînera le développement spectaculaire de la collectivité langeadoise : la population progresse de 30% en 20 ans et atteint 4552 habitants en 1876.

Le déclin de l'activité ferroviaire débute en 1962 avec le lancement des locomotives diesel. La SNCF détruit la presque totalité des ateliers. Langeac et les communes voisines, soucieuses de résorber le chômage, s'associent alors au sein d'un syndicat de développement économique : le Syndhival. L'industrie se développe dans des filières aussi variée que l'agro-alimentaire, le bois, la mousse polyuréthanne, la mécanique générale, le latex…
L'activité touristique prend de l'ampleur grâce notamment aux interventions du SMAT (Syndicat Mixte d'Aménagement Touristique du Haut-Allier) qui a permis l'implantation de nombreux prestataires de loisirs (randonnée, eaux vives, culture, équitation…)et à la création de multiples équipements d'accueil et d'animation. La commune reçoit aujourd'hui plusieurs milliers de vacanciers chaque année.

Des outils de planification urbaine

La commune de Langeac est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis le 27 mars 1987. Il a fait l'objet d'une révision confirmée par délibération du Conseil Municipal le 27 juin 1997 et de plusieurs modifications dont la dernière en date 17 février 2000.

Par ailleurs, la commune a engagé l'étude de Plan de Prévention des Risques d'inondation approuvé par arrêté préfectoral du 31 janvier 1997.

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

Lors de cette même séance, il a également été décidé la création d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) propice à déterminer un périmètre et des modalités de protection adaptées aux caractéristiques du patrimoine local.

LES DOCUMENTS INTERCOMMUNAUX

La Charte Architecturale et Paysagère du Haut Allier

Le Syndicat Mixte d'Aménagement Touristique du Haut Allier (SMAT) a souhaité doter son territoire d'une Charte Architecturale et Paysagère permettant la définition de recommandations destinées à « protéger, valoriser le patrimoine » et « aider les capacités créatrices ».

Le document s'attache à « mettre en exergue les manières d'améliorer la qualité de la production architecturale ou paysagère dans le respect des identités »de chaque « pays ». Il donne différentes clefs permettant d'assurer une meilleur maîtrise des processus d'évolution des villages en s'intéressant à la fois à :

- la dispersion des constructions aux abords des villages (extensions pavillonnaires, bâtiments agricoles, lotissements, zones d'activités artisanales),
- les entrées de ville,
- les espaces publics,
- l'architecture traditionnelle,
- l'architecture remarquable,
- le petit patrimoine.

Un Schéma Directeur d'Aménagement et de Développement

La communauté de commune du Langeadois a élaboré un Schéma Directeur d'Aménagement et de Développement comprenant un ensemble d'actions multithématiques. Différents axes stratégiques et objectifs prioritaires ont été définis. L'axe 1 concerne l'ensemble du territoire et donc la commune de Langeac :

« Axe 1 : Le Langeadois territoire d'accueil, un des fleurons du Haut-Allier
Diversifier et développer l'offre d'habitat pour inverser la courbe démographique.
Renforcer la vocation résidentielle des centres bourgs, ce qui nécessite une action sur la vacance.
Conduire une politique de valorisation des bourgs, des villages et de leurs silhouettes afin de préserver leur caractère et leurs ambiances particulières. Un pays « propre » et fleuri. »

DIAGNOSTIC

DEMOGRAPHIE ET POPULATION

une baisse démographique depuis 1968 mais une amélioration du solde migratoire depuis 1990

A l'échelle communale

Depuis le pic de croissance de 1968 (4934 habitants), la population langeacoise ne cesse de décroître. Cette tendance, lié à la fois au vieillissement de la population et à une absence de renouvellement, se ralentit à partir de 1999 :

- Si le déficit naturel s'aggrave : De - 0.4 %/an entre 82 et 90 à -0.7 %/an entre 90 et 99 il passe à – 1.1 % entre 99 et 2006.
- le solde migratoire en constante augmentation pallie ce phénomène : négatif (– 0.8%/an) entre 1982 et 1990, il grimpe à + 0.4 % entre 90 et 99 pour atteindre + 0.6 % par an entre 99 et 2006.

La variation totale de population s'est légèrement détériorée entre 1999 et 2006 (-.5%/an contre – 0.3 %/an entre 1990 et 1999). En 2006 la commune compte 3 943 habitant ;

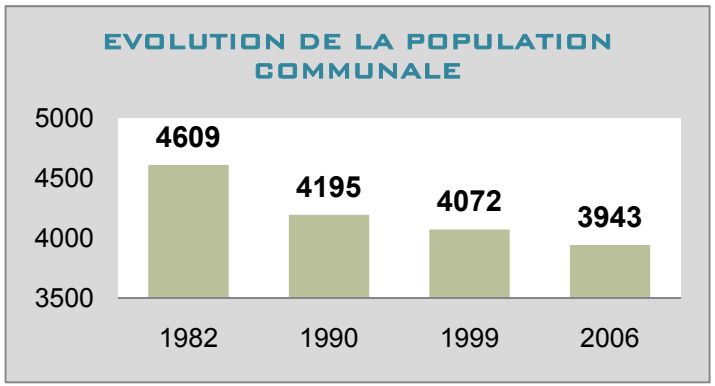
A l'échelle intercommunale

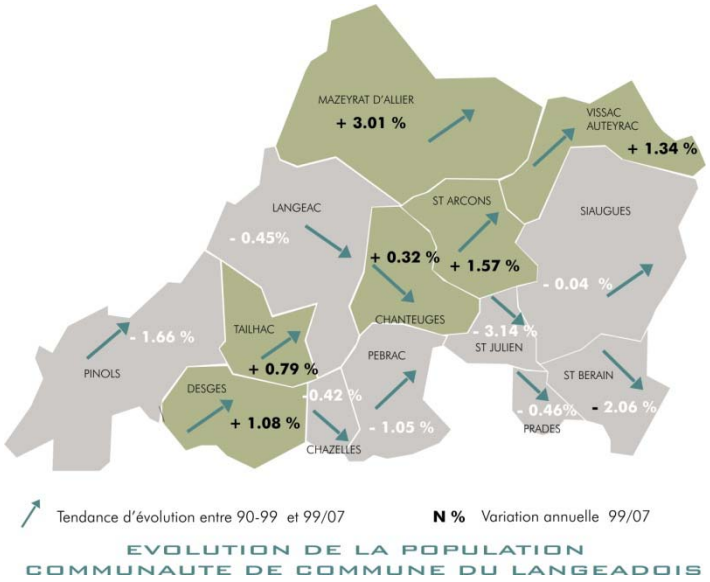
L'amélioration de la situation démographique est continue depuis 1982.

- De - 726 habitants entre 1982 et 1990 (dont 414 sur Langeac).
- A - 161 habitants, dont - 123 sur Langeac entre 1990 et 1999.
- Pour atteindre + 146 habitants entre 1999 et 2006

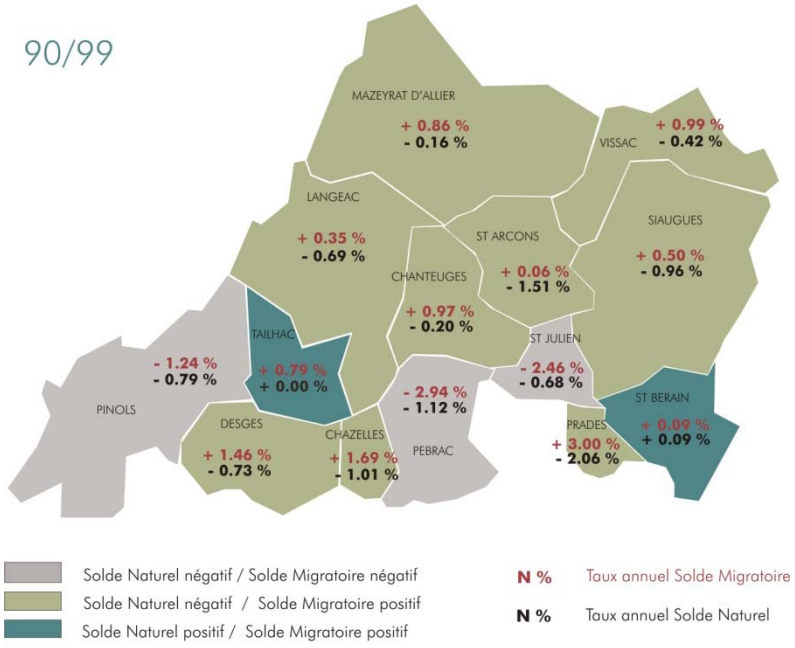
En 2006, la communauté de communes du Langeadois comptabilise 7 950 habitants (soit une variation annuelle de + 0.2 %/an depuis 99).

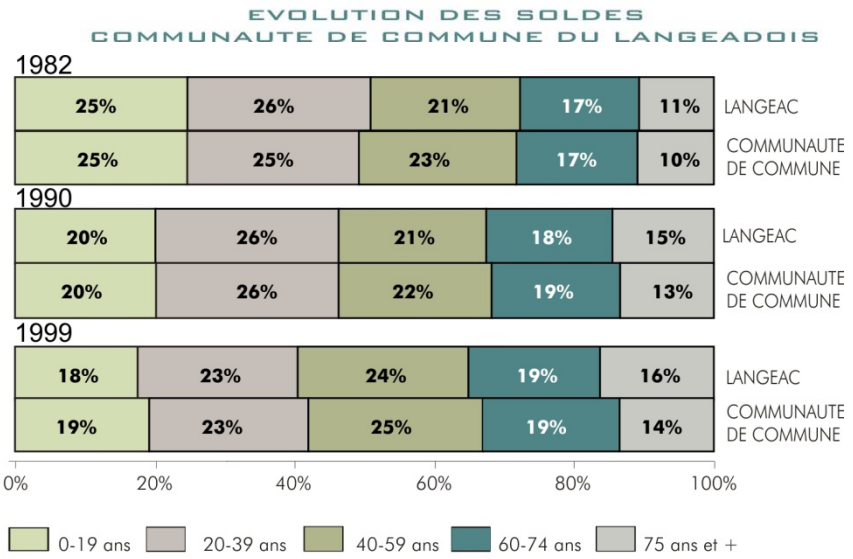
Cette amélioration de la situation démographique communautaire montre de fortes disparités. Sur la période 1982/1990, 11 communes sont déficitaires contre seulement 5 sur la période 1990/1999. A noter la légère baisse du « poids » de la commune centre : 52 % de la population en 1999, 49.6 % en 2006 et la progression de la Mazeyrat d'Allier, qui gagne 240 habitants (+ 19.5 %)





Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr





La hausse de population est liée au solde migratoire: + 0.7 % . On constate une légère amélioration du solde naturel qui reste cependant négatif

communes	Solde Naturel 06	Solde Migratoire 06
Chanteuges	-0.2 %	+ 0.5 %
Chazelles	-0.4 %	0
Desges	+ 0.4 %	+ 0.4 %
Langeac	-1.1 %	+ 0.6 %
Mazeyrat d'Allier	+ 0.4 %	+ 2.2 %
Pébrac	-0.5 %	-0.7 %
Pinols	-0.6 %	- 1.2 %
Prades	-1.9 %	+ 1.4 %
Saint Arcons d'Allier	-0.1 %	+ 1.4 %
Saint Bérain	-0.3 %	-0.7 %
Saint Julien des Chazes	+ 0.4 %	+ 1.9 %
Siaugues Sainte Marie	-0.1 %	0
Tailhac	+ 0.7 %	+ 0.4 %
Vissac Auteyrac	+ 0.4 %	+ 0.7 %

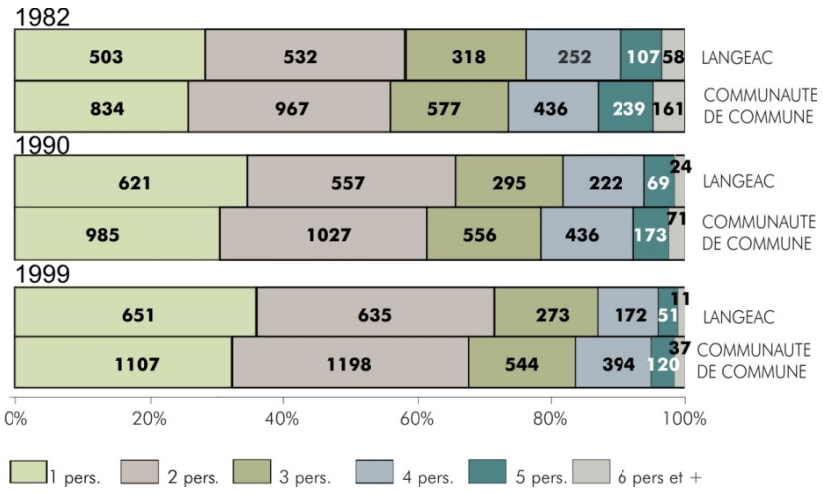
Une structure par âge défavorable mais une très légère tendance au rajeunissement depuis 1999

La population communale souffre d'un phénomène de vieillissement qui ne cesse de croître. Les plus de 60 ans qui représentaient déjà 28% de la population (1286 personnes) en 1982 sont, au recensement de 1999, 35,12% (1430 personnes) . Ce dernier chiffre s'avère bien supérieur non seulement au résultat de la communauté de communes (33%), mais aussi du département (26,13%) et de la région (25,57%).

Une analyse plus fine par tranche d'âge laisse clairement apparaître un phénomène de bascule entre les catégories les plus jeunes et les catégories les plus âgées entre 1982 et 1999. Cette tendance s'applique aussi bien à la commune qu'à la communauté de communes avec une accentuation sur Langeac. Les 0-39 ans ne représentent plus que 41% de la population langeacoise en 1999 (1645 personnes) pour 50,83% en 1982 (2347 personnes).

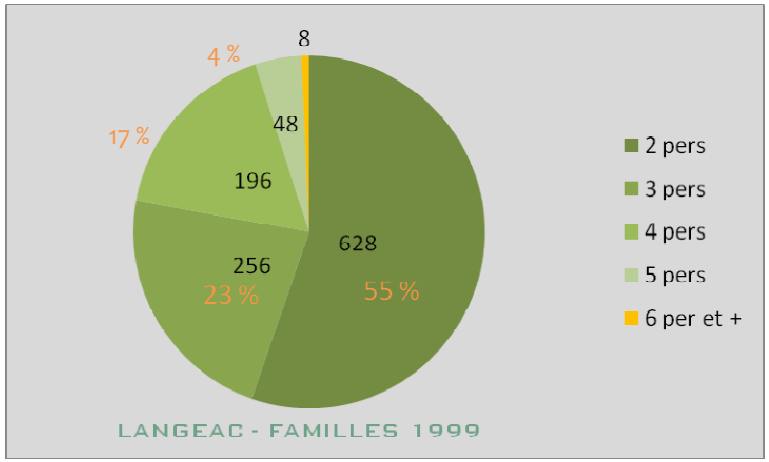
Les chiffres du recensement 2006 sur la commune confirment ces tendances. On note toutefois une légère baisse de la tranche d'âge des « 60 ans et + » en 2006 avec un total de 1339 personnes ce qui représente 34 % de la population.

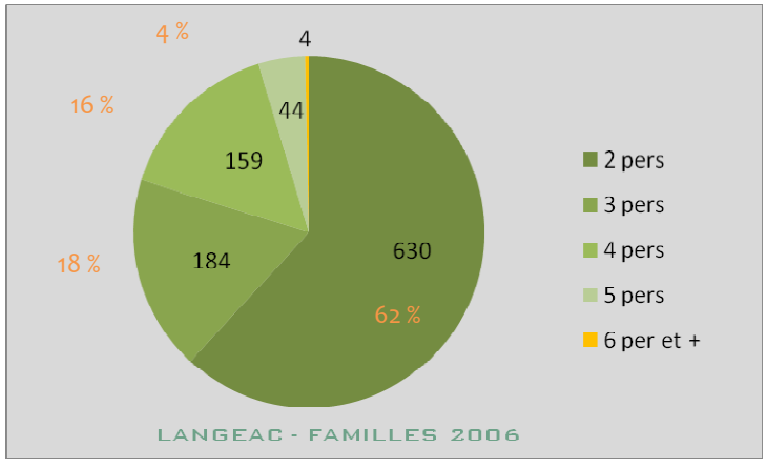
Une croissance du nombre de petits ménages et une fuite ménages les plus importants vers les communes périphériques



Malgré une population en régression depuis 1982 (- 539 entre 1982 et 1999) le nombre de ménages résidant sur la commune progresse (1770 en 1982 et 1793 en 1999). En effet, conformément à la tendance nationale, la taille moyenne des ménages est en baisse régulière depuis 1982, date à laquelle elle dépassait 2,5.
Ce phénomène se traduit par une augmentation des ménages de 1 à 2 personnes (+251) et une régression des ménages plus importants (-228). 71,7% des ménages ne comptabilisent pas plus de 2 personnes.
L'étude des chiffres à l'échelle de la communauté de communes révèle un phénomène de départ des ménages les plus importants vers la périphérie. Alors que Langeac accuse une perte de 125 ménages de 3 ou 4 personnes, les communes périphériques en gagnent 50. Les ménages de 1 à 2 personnes représentent 63,4% des ménages résidant dans les communes avoisinantes, soit plus de 8 points de moins qu'à Langeac.

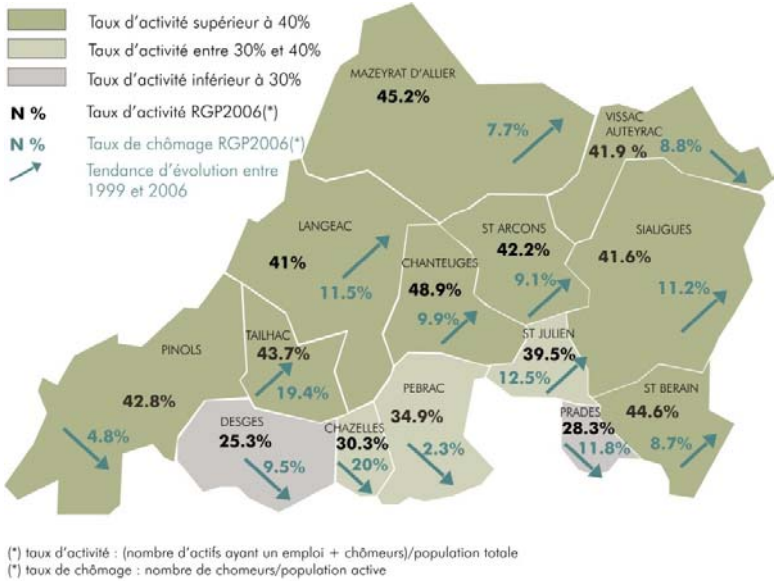
Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr





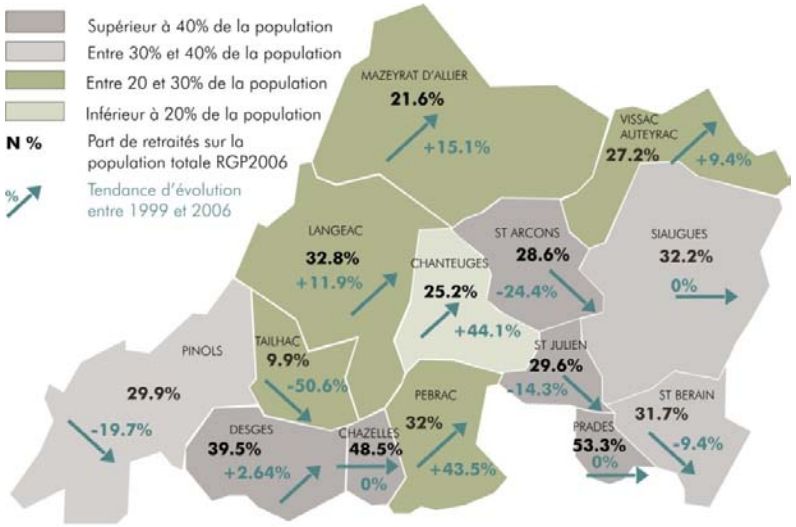
Le changement de classification INSEE entre les recensements de 99 et 2006 rend difficile les comparaisons en matière de « ménages ». Mais on peut dire que les tendances précédemment constatées s'accentuent : le nombre de familles diminue de 1 136 en 99 à 1 020 en 2006 (soit – 10 %) alors que le nombre de ménages de 1 personnes augmente de 648 en 1999 à 796 en 2006 (soit près de + 23 %).

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr



(*) taux d'activité : (nombre d'actifs ayant un emploi + chômeurs)/population totale
(*) taux de chômage : nombre de chomeurs/population active

TAUX D'ACTIVITE ET CHOMAGE
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LANGEADOIS



POPULATION RETRAITÉES
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LANGEADOIS

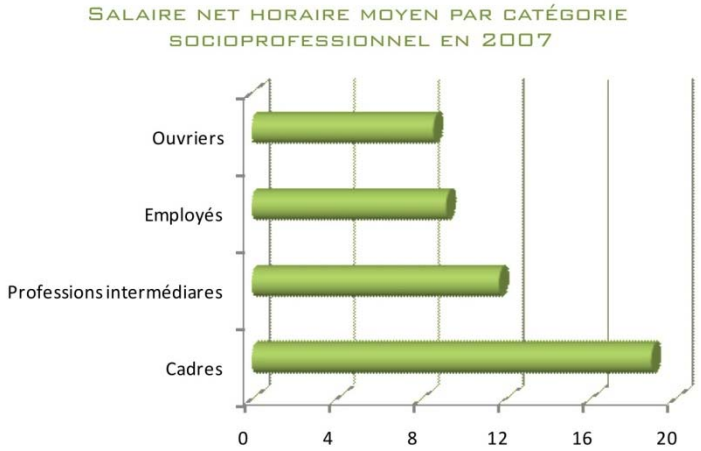
Un taux d'activités faible et une population retraitée importante

Langeac comptait en 1999, 1644 actifs et affichait un taux d'activité de 40.4 % inférieur à celui du département (43.9 %) et de la Région (44.2 %). Ce chiffre plaçait Langeac 9ième position à l'échelle de la Communauté de Communes, ce qui peut s'expliquer simplement par une plus forte présence de + de 65 ans qui recherchent commerces et services de proximité sur la commune centre

Les données INSEE 2006 donnent une légère baisse du nombre d'actifs (- 28) mais une hausse du taux d'activité qui passe à 41 %. La population active occupée qui avait augmenté de 5 % entre 1990 et 1999 (soit 1468 actifs ayant un emploi), est en baisse de 2.65 % (1429 actifs occupés en 2006).
Parallèlement, le taux de chômage qui avait largement baissé entre 1990 et 1999, passant de 13,3% à 10,6%, augmente à nouveau de près d'un point et atteint 11,5% en 2006.

Conséquence logique du phénomène de vieillissement de la population, la commune connait une progression particulièrement marquée entre 1982 et 1990 du nombre des retraités (+7 points). Cette tendance s'était infléchie sur la période 1990-1999 avec une très légère baisse de -1,7 % (1156 retraités soit 28,4% de sa population totale). Ce chiffre alors inférieur à la moyenne de la Communauté de Communes (32,5%) s'avérait largement supérieur à celui du département (23,1%) et de la Région (22%) ; il poursuit sa progression : le nombre de retraités est de 1294 en 2006, soit près de 32,8 % de la population totale (une hausse de 11.95 % en 7 ans).

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr



Une population au revenu faible

Indicateur de la part importante de ménages aux revenus modestes dans la population, sur 2513 foyers fiscaux recensés en 2007 au titre de l'impôt sur le revenu, seulement 1028 foyers sont imposés (40,8%) En 2007, le revenu annuel moyen à Langeac est de 14 745 € soit un salaire mensuel moyen de 1230 €.
Selon les catégories socioprofessionnelles, les revenus perçus évoluent du simple au double. Un ouvrier touche en moyenne 8,6 € de l'heure contre 11,7 € de l'heure pour une profession intermédiaire et 18,9 € de l'heure pour un cadre.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

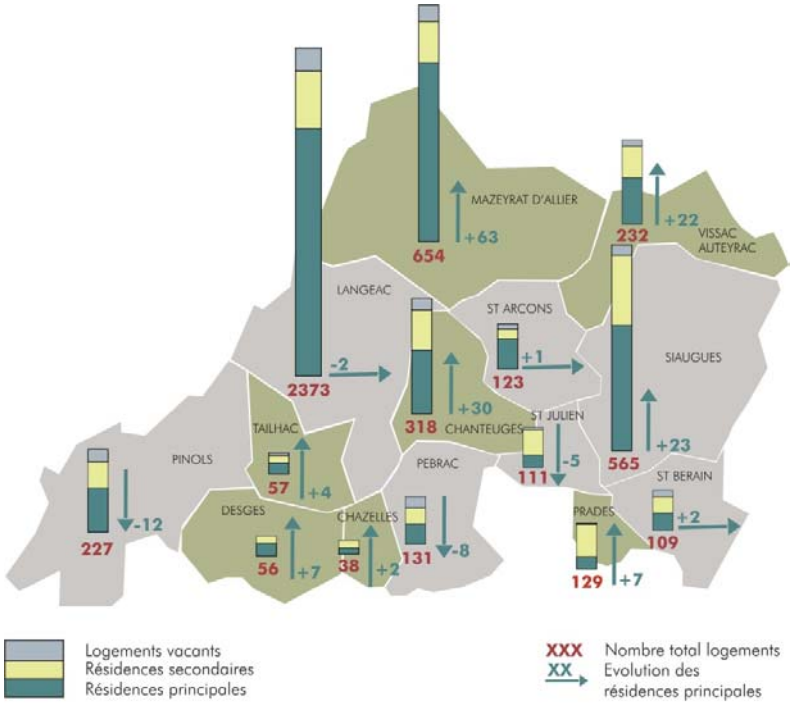
ENJEUX LIES AU CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE :

- ✓ Conforter la population résidente
- ✓ Accentuer la tendance en apport de nouvelle population

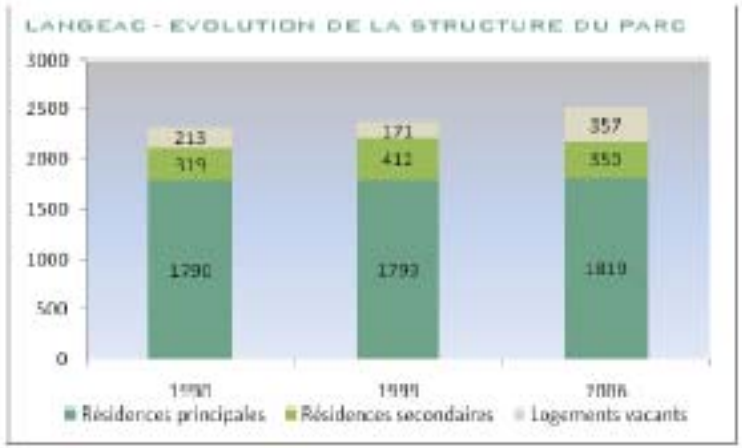
ENJEUX LIES AU CONTEXTE SOCIOLOGIQUE :

- ✓ Assurer une mixité générationnelle en attirant les jeunes ménages
- ✓ Adapter l'offre de logement
- ✓ Permettre l'accueil des ménages les plus importants

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr



STRUCTURE DU PARC EN 1999
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LANGEADOIS



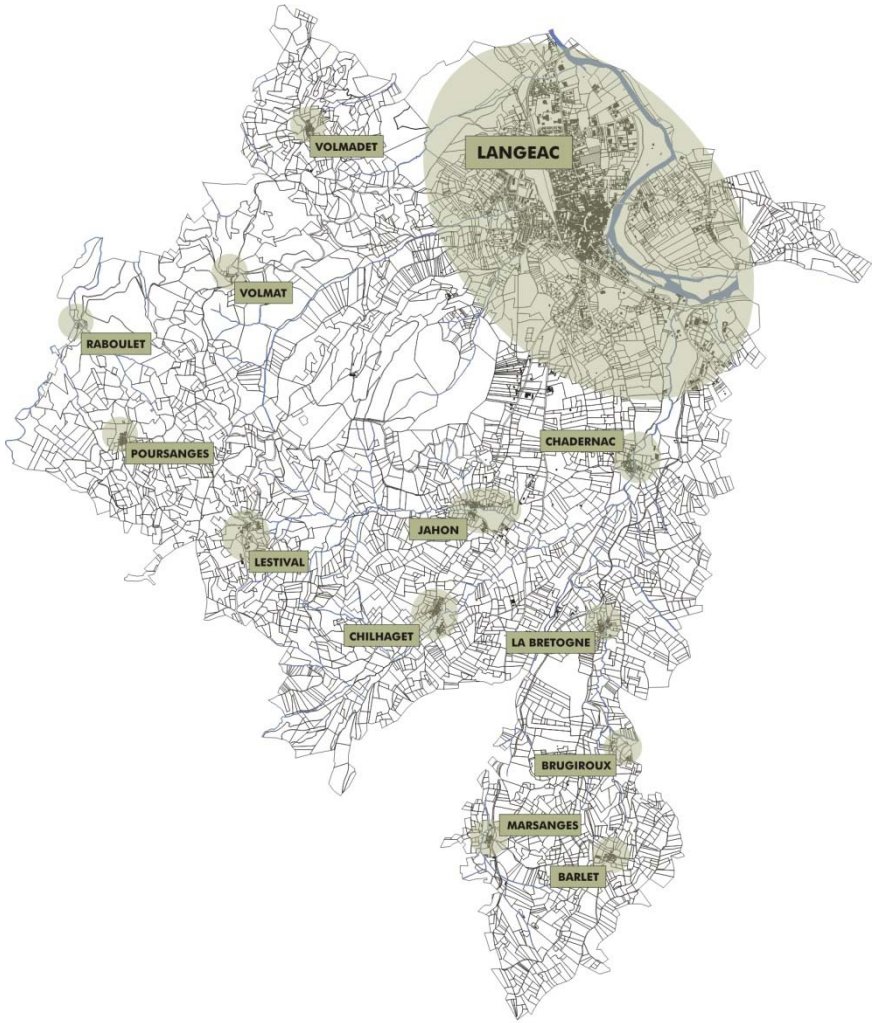
HABITAT

Une progression modeste du parc de logements entre 1990 et 1999 mais une reprise ces dernières années

Langeac comptabilise, au recensement de 1999, 2376 logements dont 1793 résidences principales (soit 75,5% des logements), 412 résidences secondaires et 171 logements vacants. Elle centralise 46,3% des logements de la communauté de communes et 52,9% des résidences principales.
Les communes de Mazeyrat et Siaugues comptabilisent à elle deux presque 25% des résidences principales restantes.
L'évolution du parc de logements sur la commune de Langeac entre 1990 et 1999 fait apparaître une augmentation de l'ordre de 54 logements qui correspond à une évolution faible de 2,3%, inférieure à celle de la communauté de commune (4,3%). Cette progression, surprenante au regard de la perte démographique, révèle un phénomène de décohabitation que confirme la croissance du nombre de petits ménages.
Sur cette même période, la Communauté de Communes gagne 134 résidences principales. En revanche, sur quelques 126 résidences secondaires supplémentaires, 94 se trouvent à Langeac.
Parallèlement, la communauté de commune a vu son taux de vacance passer de 9,5 en 1990 à 7,9 en 1999, soit 63 logements vacants en moins, la commune de Langeac affichant une résorption de 42 logements vacants sur 213 recensés en 1990, bénéfice probable de l'OPAH engagée en 1993.

Le recensement 2006 révèle un gain communal de 150 logements dont la répartition peut paraître inquiétante : seulement 26 résidences principales supplémentaires pour 62 résidences secondaires en moins et **186 logements vacants en plus**. La part de résidences principales perd 3,5 points et tombe à 72%. Le chiffre de la vacance est à pondérer dans la mesure où sont comptabilisés, entre autres, comme logements vacants « les logements déjà attribués à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation ».
Par ailleurs la question de la vacance reste au cœur des préoccupations de la Communauté de communes en raison du potentiel mobilisable qu'elle représente. Les logements vacants constituent une cible affichée de la nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Revitalisation Rurale engagée en 2005.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr



COMMUNE DE LANGEAC :
DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

L'étude pré-opérationnelle réalisée par le PACT-ARIM Haute-Loire en 2004, souligne notamment le réel potentiel que représentent :

- les immeubles collectifs qui « ont une vocation locative évidente » qu'il s'agisse « des immeubles à rez-de-chaussée commerciale en activité, des immeubles à rez-de-chaussée commercial vacant, des immeubles à rez-de-chaussée non commercial, des maisons de maîtres ou édifices semi-publics (Gendarmerie…) ».

- les maisons de ville d'un seul logement qui peuvent faire l'objet d'une « accession à la propriété dès lors qu'elles sont situées dans une rue calme ou à proximité d'un espace public agréable, même sans terrain. Ces maisons peuvent aussi avoir une vocation locative et elles représente un potentiel intéressant pour un accueil de jeunes ménages ».

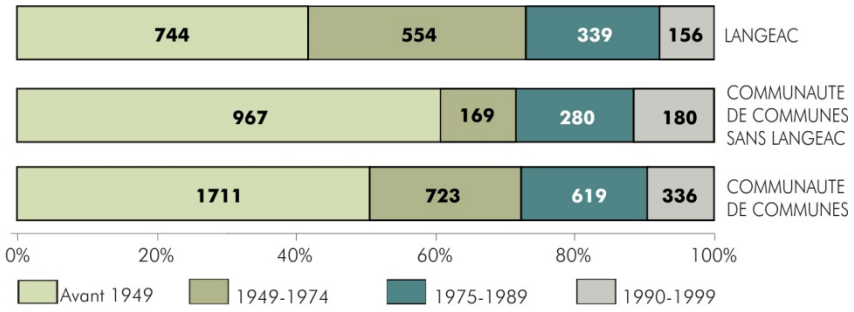
- les bâtiments ruraux d'un ou plusieurs logements,

- les petites maisons rurales avec dépendances qui pourront partir en accession à la propriété,

- les maisons qui disposent d'un terrain, « très attractives pour les acquéreurs de résidences secondaires », mais sur lesquelles il est important d'envisager un usage locatif en encourageant les propriétaires afin de conserver le parc locatif dans les villages.

Langeac est tout particulièrement concernée puisque l'une de ses caractéristiques tient au fait que le territoire communal regroupe à la fois un centre bourg au riche potentiel et des hameaux ruraux épars à redynamiser.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

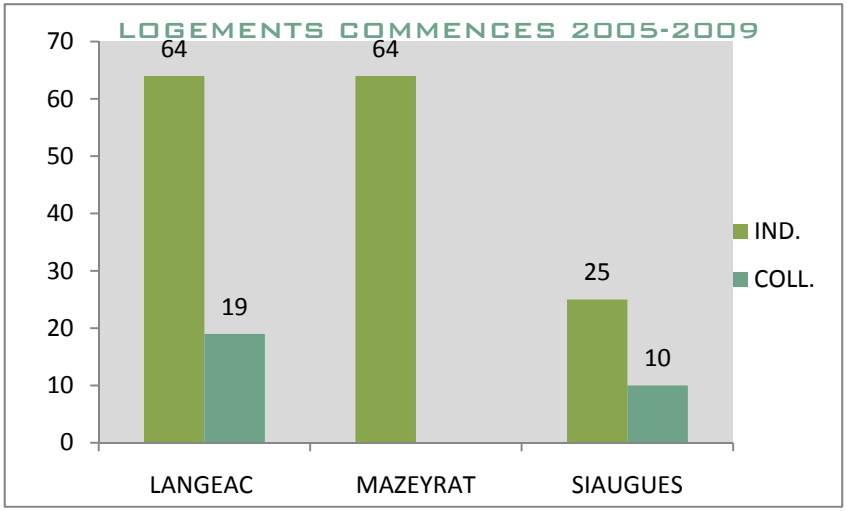


REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR PERIODE D'ACHEVEMENT

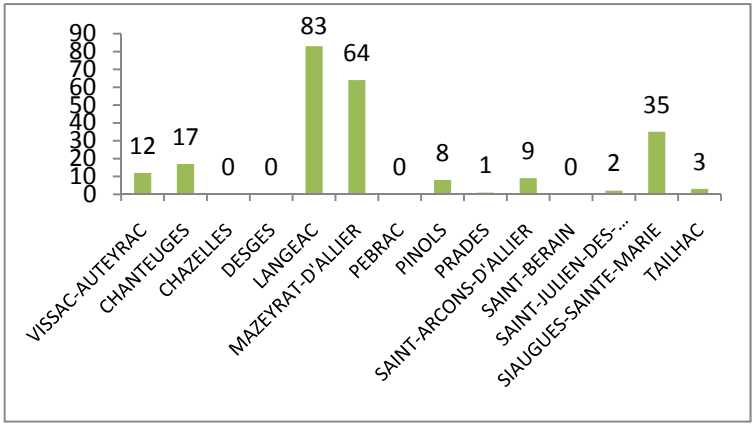
Une proportion de logements récents (75-99) identique à Langeac que sur le reste de la Communauté.

Le parc de logements langeacois, en ce qui concerne les résidences principales, est constitué à 72,4% de logements construits avant 1974, chiffre légèrement supérieur à la moyenne sur les autres communes de la communauté (71,1).
Le parc de résidences principales construites après 1990 représente en moyenne 11,3% sur les communes périphériques, avec toutefois des distorsions importantes, et seulement 8,7% à Langeac. La commune se trouve en 8ième position en terme de dynamique constructive sur cette période. Sur 336 logements construits entre 1990 et 1999, 156 se trouvent à Langeac. Les communes périphériques attirent proportionnellement plus que Langeac. L'exemple de Mazeyrat est le plus frappant. Sur 492 résidences principales, 89 ont été construites entre 1990 et 1999 soit 18,1% du parc communal.

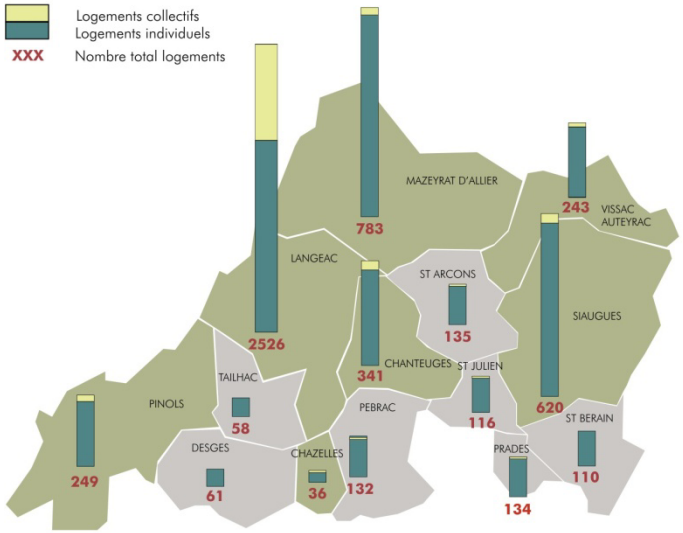
Une activité de la construction en baisse



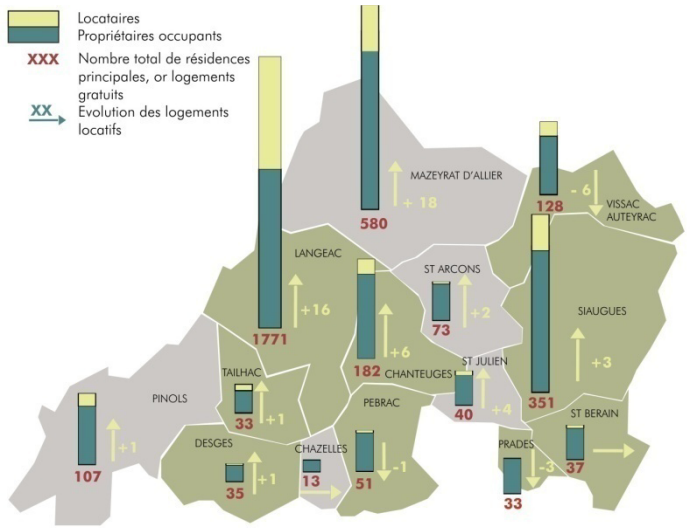
L'activité de la construction se ralentit : le nombre de logements commencés entre 2005 et 2009 sur Langeac n'est que de 83 (dont 77 % d'individuels) soit une moyenne de 16.6 logts/an, alors que l'on comptabilisait 159 logements commencés entre 1999 et 2004 soit 26.5 logts/an. Sur le reste de la Communauté de Communes, seules Mazeyrat d'Allier et dans une moindre mesure Siaugues-Sainte Marie ont une activité notable.



Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr



COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LANGEADOIS
REPARTITION DU PARC EN 2006



REPARTITION DU PARC, RESIDENCES PRINCIPALES,2006
COMMUNAUTE DE COMMUNES DU LANGEADOIS

Une concentration logique du parc de logements collectifs sur Langeac

La répartition logements individuels / logements collectifs révèle un déséquilibre sérieux à l'échelle de la Communauté de communes qui s'explique aisément en raison du caractère très rural du territoire. Rappelons au passage que 8 communes sur 14 regroupent une population inférieure à 300 habitants dont 5 inférieures ou égales à 80.
Sur 837 logements collectifs recensés en 99 sur la Communauté de communes, 770 se trouvent à Langeac. 7 communes n'en comptabilisent aucun.
En 2006, le nombre de logements collectifs est passé à 975 logements sur la communauté de communes, dont 855 sur Langeac. Seulement 3 communes ne comptabilisent aucun logement collectif.

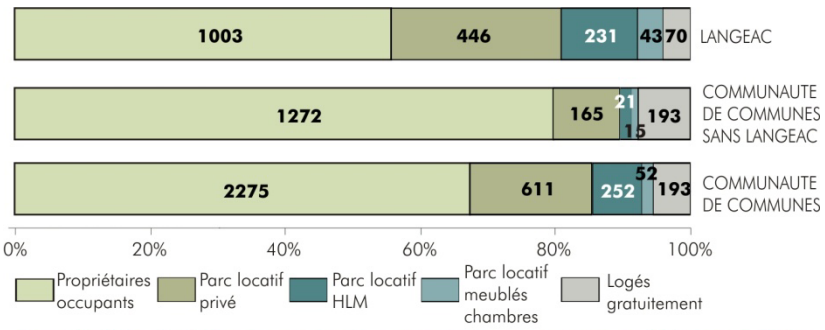
Au cours de la période 1999-2006, 29 logements collectifs ont été commencés : 19 à Langeac, 10 à Siaugues Sainte Marie

Un parc locatif conséquent centralisé sur Langeac et une demande locative soutenue

Avec un parc locatif représentant 40% des résidences principales, Langeac concentre 76,4% du parc locatif de la Communauté de Commune.

L'analyse comparative des données entre 1990 et 1999 met en évidence une progression modeste du parc locatif : +76 logements locatifs sur la communauté de communes. Cette tendance persiste puisqu'entre 1999 et 2006, le parc locatif de la communauté de communes progresse seulement de +42 logements.
Langeac affiche une progression de 21 logements, soit à peine 3% d'augmentation, alors que les autres communes de la communauté croissent en moyenne de 42%. Ce constat est à pondérer dans la mesure où le parc locatif reste très modeste sur la majeure partie de ces communes, et ne représente qu'un total de 186 logements en 1999. Il révèle néanmoins une tendance positive au développement du parc locatif même dans les petites communes.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr



REPARTITION DU PARC : RESIDENCES PRINCIPALES

A Langeac, le parc locatif privé représente 62% du marché locatif, soit 446 logements sur 720. Il accuse une perte conséquente sur la période 1990/1999 de 35 logements. Ce déficit est compensé par une augmentation de 56 logements HLM. La progression communale entre 1990 et 1999 est donc exclusivement du à une croissance du parc locatif public qui représente 92% de l'offre de la communauté de communes, soit 231 logements. Les 8% restant se répartissent entre Mazeyrat (5) et Siaugues (16).
Néanmoins les données communiquées par la ville de Langeac révèlent une reprise du marché locatif privé avec 49 appartements rénovés entre 2000 et 2004. Par ailleurs, les données de la Direction Régionale de l'Equipement comptabilisent 85 logements collectifs commencés entre 2000 et 2009 sachant que les bailleurs sociaux n'ont investi ces dernières années que dans du pavillonnaire ou de la réhabilitation.

La demande locative, bien que majoritairement tournée vers des maisons de type T3 ou T4 avec un espace extérieur privatif, semble néanmoins soutenue en ce qui concernes les appartements de type T2 ou T3. Les T1 restent sans preneurs.
Les loyers pratiqués pour un T4 d'une surface d'environ 80m² avoisinent en moyenne 370 €.

Une nouvelle demande locative apparaît concernant les personnes âgées qui souhaitent se rapprocher du centre-ville, des commerces et de services. En effet, bien que la mise en place de l'ADMR (Aide à Domicile en Milieu Rural) ait apporté une réponse efficace au maintien des personnes âgées à domicile, l'isolement reste problématique. Or la commune n'est pas en mesure aujourd'hui de répondre à cette demande spécifique faute de logements adaptés.
A l'heure actuelle, la vacance concernant le parc locatif privé est évaluée à une vingtaine de logements.

L'étude pré-opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Revitalisation Rurale, menée par le PACT-ARIM Haute-Loire en décembre 2004, a mis en évidence « l'importance du parc locatif dans l'accueil de nouveaux arrivants » (p 49). En effet, sur 322 emménagés récents au RGP 99 sur la Communauté de Communes, 209 se répartissent dans le parc locatif, soit 2/3 des nouveaux arrivants. Il semble par contre que ce parc locatif ne joue qu'un rôle d'accueil et non de fidélisation d'une clientèle aux revenus modestes.
Par ailleurs, l'étude met en avant, l'importance spécifique du parc locatif privé pour l'accueil des jeunes, puisque concernant la tranche des 15-29 ans « la part du locatif représente 85%, avec une part accrue pour le parc locatif privé, qui représente le parc privilégié d'accueil d'un nouvelle population de moins de 30 ans » (p50).

Une demande spécifique concernant « l'intégration dans la ville des personnes handicapées mentale »(p80), émanant du Foyer Chalède, concerne des logements de grande taille pour 3 ou 4 personnes handicapées mentales dotées d'une capacité d'autonomie suffisante leur permettant de vivre en appartement.

Les objectifs de l'OPAH

L'OPAH engagée en 2005 définit 6 objectifs (p131 à 134) :

Concernant le parc locatif :

- Développer une offre de logements locatifs de qualité (du T2 au T4), accessibles financièrement (production de logements conventionnés), permettant l'accueil et la fidélisation d'une population nouvelle, notamment les jeunes ménages avec ou sans enfants, les familles monoparentales et les personnes âgées.
- Améliorer le parc locatif occupé par la poursuite de la mise au confort, l'amélioration des performances thermiques, la recherche, le repérage et le traitement des situations d'insalubrité ou d'indécence.
- Reconquérir le parc vacant dans les bourgs par une incitation au regroupement des unités foncières trop petites et une incitation à la création d'espaces extérieurs privatifs ou semi-privatifs.

L'OPAH s'est fixée comme objectifs 117 logements locatifs dont 51 conventionnés, 39 libres et 27 logements occupés.

Concernant le parc des propriétaires occupants :

- Améliorer le logement des propriétaires occupants par la poursuite de la mise au confort, la recherche, le repérage de l'insalubrité et l'accompagnement au montage des opérations de Sorties d'Insalubrité, l'amélioration des performances techniques, l'incitation au recourt aux énergies renouvelables.
- Mettre au confort les logements des personnes âgées en vue du maintien à domicile.
- Apporter des réponses à des questions d'insalubrité et d'indécence dans le parc des propriétaires occupants.

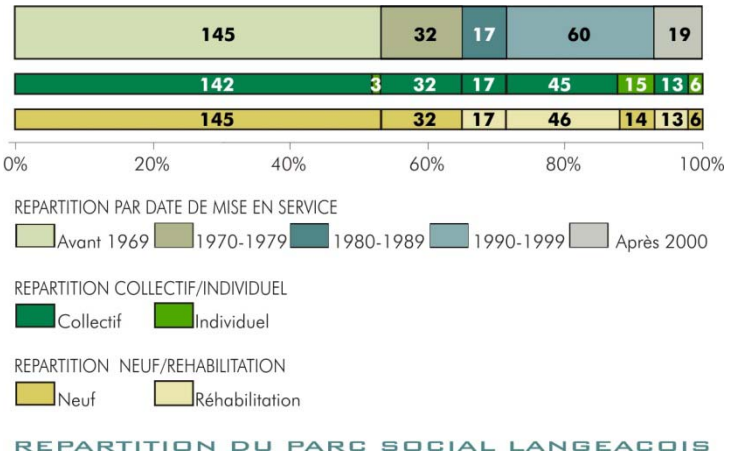
En ce qui concerne les propriétaires occupants, l'objectif chiffré est de 105 logements.

Le bilan de l'OPAH

L'OPAH RR s'est achevée au printemps 2009. Elle a permis la réhabilitation de 28 logements locatifs et 110 logements occupés par leurs propriétaires. Le nombre de locatifs réhabilités est inférieur aux objectifs fixés qui étaient de 132 En revanche, les résultats « propriétaires occupants » sont conformes aux prévisions.
Sur le territoire communal de Langeac, 80 logements ont subi des travaux plus ou moins importants dans le cadre de l'OPAH RR, Sur ces 80 logements, 53 appartenaient à des propriétaires occupants et 27 à des propriétaires bailleurs.
L'OPAH RR a donc permis de pallier à des situations d'insalubrité même si sur ce territoire des efforts restent encore à poursuivre.

La mise en place d'un « pass foncier » par la communauté de communes

Cette mesure est destinée à favoriser l'accès à la propriété des ménages aux revenus modestes. Il pourrait faciliter l'accueil de jeunes ménages « primo-accédants »



REPARTITION DU PARC SOCIAL LANGEACOIS

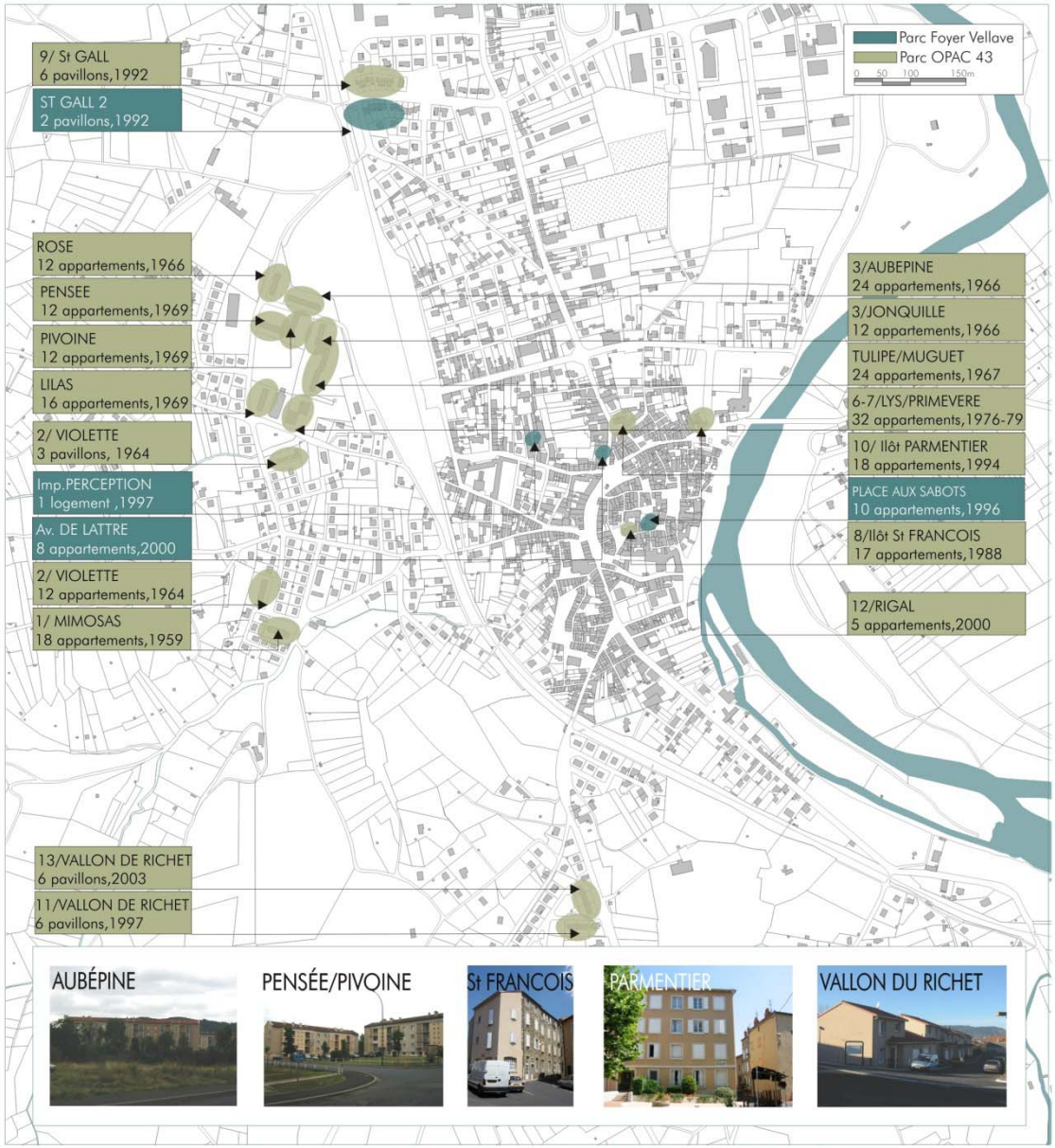
Un parc social partiellement inadapté

Le parc social langeacois comptabilise au 1 janvier 2008 (source DRE) 256 logements, soit une augmentation de 25 logements depuis 1999. 92% de ces logements sont gérés par l'OPAC (235 logements) et 8% par le foyer Vellave (20 logements).

Si on rajoute à ces 256 logements locatifs publics les 2 logements locatifs privés conventionnés recensés par l'ANAH sur la commune, on arrive à 14,2% de logements sociaux sur le nombre de résidences principales.

177 logements ont été construits avant 1980 (69% du parc) : 174 collectifs répartis dans 11 immeubles et 3 pavillons regroupés à l'Ouest de la voie ferrée. Le plus ancien, situé rue du commandant Charcot, date de 1959.

Depuis les années 80, les bailleurs ont investi dans des programmes de réhabilitation de bâti ancien et des pavillons : 58 logement collectifs répartis dans 5 programmes en centre bourg et 21 logements individuels implantés, pour 20 d'entre eux, dans des quartiers pavillonnaires.



COMMUNE DE LANGEAC, PARC D'HABITAT SOCIAL

Le parc est marqué par un phénomène de vacance récurent depuis 2 ans qui concerne une moyenne de 20 logements répartis dans les immeubles les plus anciens. Plusieurs facteurs semblent en cause, éloignement du centre ville, ancienneté du bâti, problèmes d'insonorisation et d'isolation thermique, loyers trop importants au regard des prestations, notamment par rapport aux pavillons du parc social ou aux programmes de centre ville. Le loyer d'un T4 d'environ 80m² dans les collectifs les plus anciens fluctue entre 256,45€ et 293,56€ sans garage. Il atteint 338,17€ dans un immeuble réhabilité du centre ville et 328,56€ pour un pavillon au Vallon de Richet.
Les logements Foyer Vellave sont loués plus chers (environ 360 €) mais offrent des superficies bien plus importantes (environ 120m²).
Dans le parc privé, un T4 est loué environ 450€

La réalisation de **l'Etude Pré-Opérationnelle d'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat et de Revitalisation Rurale** a permis de faire le point sur la demande de logements sociaux (source Mairie de Langeac). Sur l'année 2004 « 34 demandes ont été traitées par le service logement de la ville de Langeac. Elles ont abouti à l'attribution de logements situés dans les divers groupes HLM de la commune. » (p85). Ces demandeurs sont d'origines diverses : 15 sont de Langeac même, 3 de la communauté de communes, 8 du département de Haute-Loire et 8 résidaient hors du département (Puy-de-Dôme, Gard, Vaucluse, Ain, Nord).
Il s'agit, pour 21 d'entre eux, de ménages constitués de 1 à 2 personnes.

Les requêtes sont rarement motivées par une raison professionnelle (4). Il s'agit pour au moins 10 dossiers de situations d'urgence (séparation, divorce, expulsion…). Il s'agit également de demandes très spécifiques émanant de personnes réfugiées précédemment logées au CADA (2), de personnes âgées souhaitant s'installer en centre-ville parfois de personnes handicapées.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

Foyer Bellevue

Résidence Jeune

Des structures d'accueil spécifiques et des projets à court terme

La commune dispose de trois structures d'accueil spécifiques permettant de répondre à la demande :

- des personnes âgées à la recherche de prestations médicalisées,
- des jeunes en difficulté ou en formation,
- des demandeurs d'asile.

Le Foyer pour Personnes Agées, mis en service en 1968 et agrandi en 1977 et 1987, offre aujourd'hui 102 lits gérés par l'hôpital. L'ouverture d'un EPHAD de 40 lits en avril 2010 sur le site de l'actuel hôpital (avenue de la Margeride) induit la reconversion des locaux actuels dont le devenir est pour l'heure indéterminé. Cet EHPAD est couplé à un projet de création de logements, en centre ville (résidence Longe Vialle), offrant des prestations adaptées aux personnes âgées ne nécessitant pas d'un encadrement médicalisé. La commune dispose déjà de 9 logements spécifiques établis dans l'ancien hôpital. Néanmoins la question de l'aptitude de la résidence Longe Vialle à répondre favorablement à l'ensemble de la demande est en question.

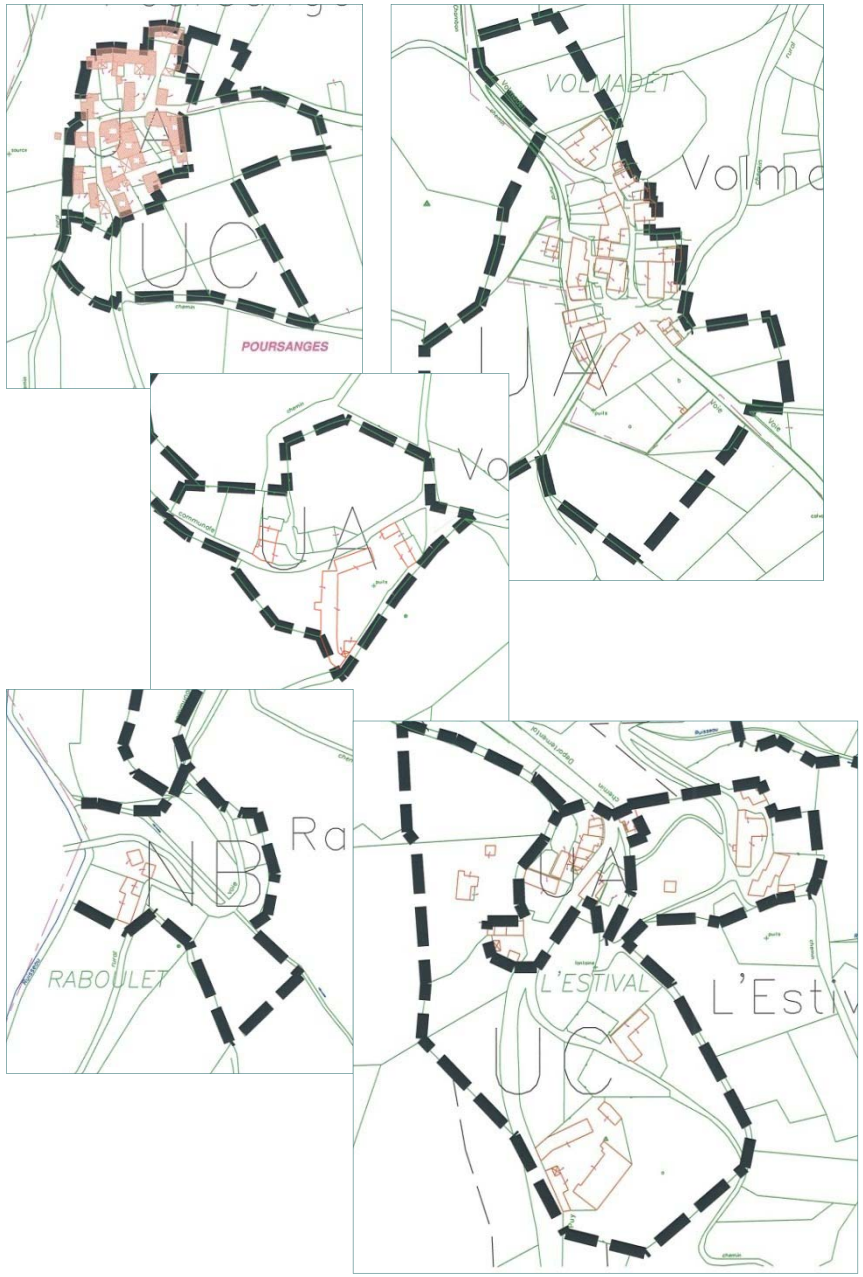
La résidence jeunes 43, située place aux Sabots, met à la disposition des jeunes en difficulté et en formation 9 T1 meublés gérés par le Foyer Vellave.

Le CADA (Centre d'Aide aux Demandeurs d'Asile), met à disposition 19 logements répartis sur 3 sites :

- 6 logement à la Gendarmerie,
- 6 logements dans la résidence St François,
- 7 logements dans l'ancien hôpital.

Le Foyer « La Chalède », foyer ADAPEI, offre 60 lits rue Pierre de Coubertin.

DIAGNOSTIC



Des disponibilités foncières restreintes

Un potentiel conséquent déjà classé en zone U, dans et autour des hameaux

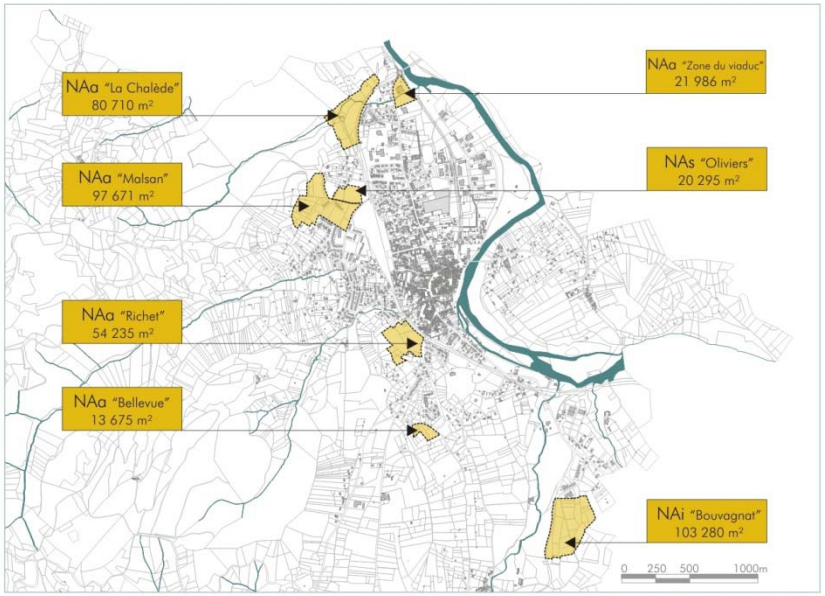
Les disponibilités foncières classées en zone U sont quasiment épuisées en centre bourg. Cependant il reste de nombreuses parcelles non bâties dans et autour des villages. Ces parcelles sont essentiellement classées en zone UA et UC. Elles présentent environ 36 hectares déjà constructibles. Quelques parcelles mal desservies reçoivent un zonage NB.

Les zones UA recouvrent les secteurs bâtis les plus anciens de la commune. Il s'agit du centre bourg et des cœurs de hameaux. Seuls Brugiroux et Raboulet ne sont pas concernés. Ces zones offrent peu de disponibilités foncières : à peine 6 hectares répartis entre Chadernac (0,4 ha), Jahon (2 ha), Barlet (0,8 ha), Volmat (0,7 ha) et Volmadet (1,8 ha).
Les zones UC recouvrent des quartiers récents et encore peu construits sur lesquels l'extension se fera à court terme. Ces secteurs offrent presque 30 hectares potentiellement constructibles répartis autour de Chadernac (6 ha), Marsanges (1,8 ha), La Bretogne (4,5 ha), Chilhaguet (6,5 ha), Lestival (7,8 ha) et Poursange (1,1 ha). Leur urbanisation rentre dans une logique naturelle de développement des hameaux. Néanmoins l'incidence paysagère d'une urbanisation mal maîtrisée peu être lourde de conséquences dans ces secteurs bénéficiant pour l'heure d'un environnement paysager de grande qualité qui fait l'identité de la commune.
Volmat, Volmadet, Raboulet, Brugiroux, Barlet et Jahon ne sont pas concernés par le zonage UC.

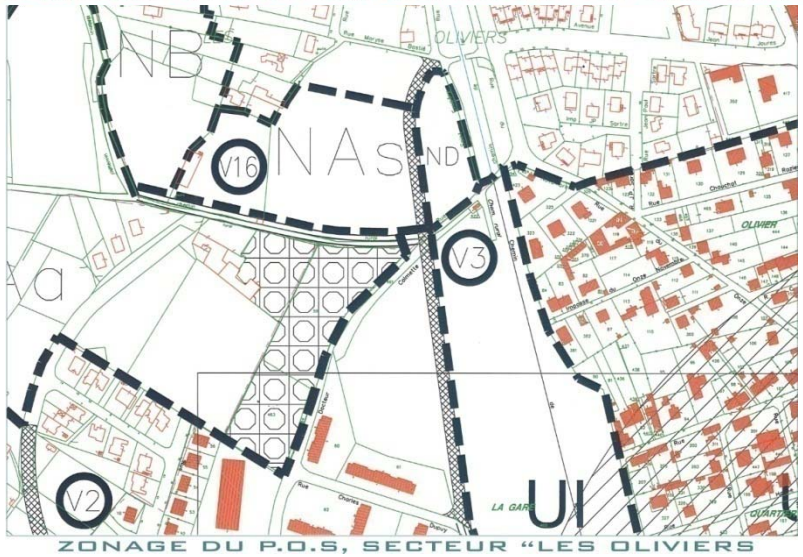
Les zones NB correspondent à des secteurs mal équipés (chemins étroits et alimentation en eau déficiente) qui ne peuvent recevoir une urbanisation importante et organisée mais qui ne sont pas spécialement à protéger pour des raisons de site, de paysage ou de richesse agricole. Le foncier disponible représente à peine 3 hectares répartis sur Jahon (2,2 ha) et Raboulet (0,8). Il n'y a pas véritablement d'enjeu sur ces secteurs.

Il est à noter que le village de Brugiroux est classé en **zone ND et NDs** zonage correspondant à des secteurs qu'il convient de protéger en raison de l'existence de risques ou de nuisances, ou bien pour préserver la qualité des sites et milieux naturels. Le secteur NDs permet l'implantation d'un équipement de sports et de loisirs. Le périmètre fait d'ailleurs l'objet d'un emplacement réservé à cet effet.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr



COMMUNE DE LANGEAC, DISPONIBILITES FONCIERES



ZONAGE DU P.O.S, SECTEUR "LES OLIVIERS"

Peu de potentialités en zone NA

La commune dispose d'à peine 39 hectares classés en zones d'urbanisation future diverses :

- 10 hectares, classés en zone NAi, sont destinés à l'accueil « d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services et ne pourront être urbanisés en tout ou partie qu'après réalisation des équipements publics nécessaires ». Il s'agit du secteur « Bouvagnat » situé dans la continuité de la ZA Chambaret Sud.

Il reste donc 29 hectares permettant potentiellement une urbanisation à usage d'habitations :

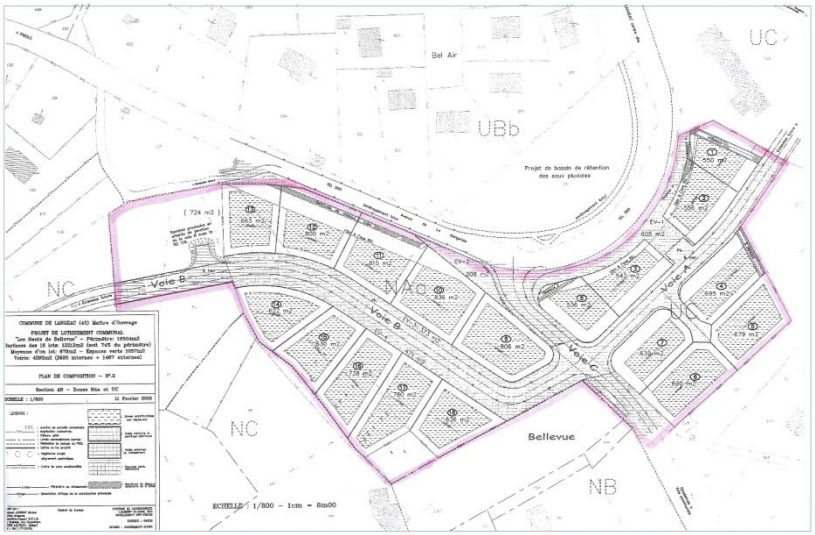
- 2 hectares, classés en zone NAs, sont inconstructibles dans l'immédiat et ne peuvent être urbanisés « qu'à l'occasion d'une modification du POS ou de la création d'un Zone d'Aménagement Concerté ». Il s'agit du secteur « Les Oliviers ». Il constitue la dernière réserve foncière véritablement inscrite dans la zone urbanisée. Plusieurs caractéristiques en font un secteur à enjeux :
  - une partie de la parcelle n° 381, dont l'essentiel est compris dans la zone NAs, est inscrite dans la zone UBb. Elle représente 4000m² non bâtis, ce qui porte à 2,7 hectares le potentiel du secteur.
  - existence, de l'autre coté de la rue du docteur Calmette, d'un vaste terrain en fiche (parcelle n°468) propriété de la SNCF sur lequel aucun projet n'est envisagé. Sa localisation en fait un secteur potentiellement urbanisable à destination de l'habitat sur presque 3 hectares, ce qui porte à 5,7 hectares le foncier libérable sur le secteur. Néanmoins la question de la pollution des sols est à étudier.
  - existence de 2 emplacements réservés permettant la création d'une voie nouvelle reliant le Pont des Oliviers et la Rue du 8 mai (V3) et le calibrage à 9m du chemin des Olivers (V16). Ces deux projets assurent une desserte efficace du secteur.

  A noter, la présence d'une petite zone ND destinée à la création d'un bassin d'orage.

- 27 hectares, classés en zone NAa sont urbanisables à l'occasion d'aménagements cohérents, concertés avec la commune, et d'une certaine importance. Il s'agit des secteurs de « Richet », « la Chalède », « Malsan », « Zone du Viaduc » et « Bellevue ».

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE NA "MALSAN"



LOTISSEMENT COMMUNAL "LES HAUTS DE BELLEVUE"

Certaines zones ont déjà fait l'objet de projets d'aménagement et sont déjà entièrement ou partiellement urbanisés ou le seront à court terme :

- la zone NAa « Richet » accueille le nouvel Hôpital pour la construction duquel l'emplacement réservé R5 avait été arrêté (3,8 hectares). La nouvelle EHPAD sera construite sur ce secteur. Néanmoins quelques 1, 7 hectares restent constructibles à l'Ouest. Ils ne sont accessibles que par un chemin rural piqué sur la Coursière de Bellevue.

- la zone NAa « Malsan »fait l'objet d'un projet d'aménagement, comprenant un lotissement communal, approuvé par délibération du CM le 2 février 2001.

  L'aménagement de la zone comporte 35 lots représentant une superficie de 35 160m², 8 400 m² d'espaces verts, 911ml de voies nouvelles, 354ml de voies à aménager et 580ml de chemins piétons. Tous les lots sont vendus.
  Le lotissement proprement dit, déjà réalisé, comporte 14 lots d'une superficie de 555 à 711 m² et 535 m² d'espaces verts et la construction de 8 logements locatifs par un constructeur privé.

- la zone NAa, « Zone du Viaduc » a été urbanisée. Elle accueille des activités et plus particulièrement le supermarché Super U.

- la zona NAa « Bellevue » a fait l'objet d'une étude d'urbanisation rendue en mars 2004 « Etude d'urbanisation de Moutoulon à Bellevue » (JM Freydefont, SYCOMORE). Le lotissement « Les hauts de Bellevue » est en cours de réalisation. Les travaux d'aménagement ont démarrés. Il offre une superficie commercialisable globale de 12 213 m² partagée en 18 lots d'une superficie moyenne de 679m².

On peut donc évaluer à 11,7 hectares, dont 8 hectares sur le secteur « La Chalède », le foncier disponible classé en zone NA permettant l'extension de l'habitat.

Si on effectue une comparaison à partir des caractéristiques du lotissement « Les hauts de Bellevue » qui comptabilise 18 lots sur une superficie totale de 19 502 m², on peut évaluer à 108 le nombre de lots potentiellement réalisables en zone NA.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

LANGEAC : EVALUATION DU SECTEUR MOUTOULON-BELLEVUE

P.O.S 1983, SECTEUR "LES BARRETS"

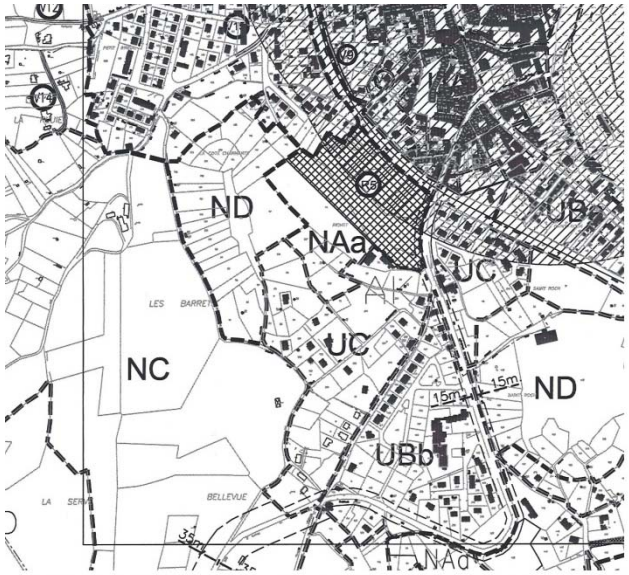
En prenant comme base de calcul la nombre de permis de construire délivrés entre 1999 et 2004 pour la réalisation de bâtiments à usage d'habitation (78 individuels purs et 81 logements collectifs, soit 159 logements), on peut estimer que les disponibilités foncières de la commune peuvent répondre à la demande pour les 3 années à venir avec un rythme de construction de 36 logements par an.

Deux secteurs situés à proximité de la zone urbanisée s'inscrive dans une logique raisonnée de développement de l'urbanisation. Ils ont déjà fait l'objet d'études d'aménagement :

1/ Le secteur « Moutoulon-Bellevue »: il est classé en zone UC (« quartier récent et encore peu construit, sur lequel se fera l'extension à court terme »), NB (« zone mal équipée qui ne peut donc recevoir une urbanisation importante et organisée mais qui n'est pas spécialement à protéger pour des raisons de site, de paysage ou de richesse agricole »), NAa (« zone naturelle non équipée ou mal équipée » sur laquelle des aménagements peuvent être autorisés sous réserve qu'ils soient « cohérents, concertés avec la commune et d'une certaine importance »), et NC (« zone à protéger afin de préserver l'espace agricole »). Le périmètre classé en NC correspondait à un secteur d'extension possible du périmètre d'étude initial.
Une simulation a permis d'évaluer le nombre de lots constructibles : entre 62 et 161 lots suivant le périmètre retenu. Le lotissement en cours sur les Hauts de Bellevue fait partie du périmètre de simulation.

2/ Le secteur « Les Barrets » classé en zone NA au POS il y a plus de 20 ans et étudié dans le cadre de l' « Etude préalable des zones NA » réalisée en 1983 par le Cabinet Sycomore. Il avait reçu un nouveau zonage suite aux conclusions de l'étude précitée : « Aux vues des différentes contraintes des réseaux, de topographie, etc… On ne peut qu'être perplexe devant toute perspective d'urbanisation rapide (…). Le Puy d'Ampilhat et la vallée Ouest sont, à notre sens, inexploitables pour la construction, non seulement pour des raisons paysagères, mais surtout pour des raisons techniques et économiques. Il n'est pas envisageable, à notre avis, d'avoir des vues à court ou moyen terme sur la cuvette agricole qui est tenue par deux exploitations qui auront une certaine pérennité si on considère la nature de l'exploitation. Seul le secteur des « Barrets » Est pourrait être inscrit (…) dans un programme à moyen terme. » Le Puy d'Ampilhat et la vallée Ouest ont reçu un classement N, le secteur agricole un classement NC qu'ils conservent encore aujourd'hui. Le secteur Est a été urbanisé. Il accueille notamment le nouvel hôpital.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr



P.O.S ACTUEL, SECTEUR "LES BARRETS"

La question de l'urbanisation de ce secteur, inscrit dans la continuité de la zone urbaine, se pose de nouveau aujourd'hui. La pression agricole semble être moindre. Il n'est cependant ni envisageable de toucher à la zone N pour des raisons évidentes de qualité paysagères, ni question de rendre urbanisable l'ensemble de la zone NC compte tenu notamment de son ampleur. Mais un développement de l'urbanisation au pied du Puy s'inscrirait dans une logique de bouclage entre les quartiers Ouest de la voie ferrée et le quartier de Bellevue.

Des propriétés communales modestes

La commune dispose de diverses propriétés foncières éparpillées sur l'ensemble du territoire. Elles correspondent à des équipements publics (hôtel de ville, office du tourisme, centre technique municipal, groupes scolaires, gymnase, centre culture et loisirs…), à des éléments de patrimoine (Eglise St Gall, Jacquemart, ancienne école, porches…) à des aménagements publics (Ile d'Amour, Champs de fêtes, espaces publics de proximité…) à des parcelles isolés dans les zones naturels.
Seules les parcelles concernées par le lotissement communal « Les hauts de Bellevue » étaient en mesure d'accueillir un nouveau programme résidentiel.

ENJEUX DE LA REVISION EN MATIERE D'HABITAT :

- ✓ **Optimiser l'action de l'OPAH**
  - potentiel mobilisable,
  - curetages,
  - aménagements d'espace.

- ✓ **Faire évoluer le parc social**
  - évolution des groupes collectifs,
  - mesures en faveur de l'accession sociale de jeunes ménages,
  - nouvelles programmations.

- ✓ **Valoriser les disponibilités foncières**
  - emprise EDF,
  - secteur Moutoulon-Bellevue,
  - villages.

- ✓ **Répondre à la demande spécifique personnes âgées**
  - maintien à domicile,
  - production de logements adaptés.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

EQUIPEMENTS

Le

Le théâtre de verdure

Un rayonnement qui dépasse les limites communales

La commune de Langeac dépasse largement sa fonction de chef-lieu de canton en rayonnant sur une vaste région géographique qui compte près d'une trentaine de communes. Elle exerce sont influence par l'intermédiaire de :

- ses équipements administratifs : mairie, poste, hôpital, subdivision de la DDE, gendarmerie, trésorerie…

- ses services sociaux, services de santé et services aux personnes âgées : hôpital, maison de retraite, SSIAD, portage de repas, CAT…

- ses équipements scolaires : Collège du Haut Allier, Groupe scolaire Jules Ferry, Collège St Joseph, Ecole de la Présentation, dont les effectifs restent stables depuis plus de 5 ans avec 893 élèves sur l'année 2004-2005 (513 en maternelle et primaire, 380 au collège),

- ses organismes de formation : GRETA,

- ses équipements sportifs : gymnase, piscine, stade, tennis, skate parc, base de canoé-kayac…

- ses équipements loisirs et enfance : bibliothèque, île d'amour, CLSH, relais d'assistantes maternelles …

- ses équipements touristiques et culturels : camping, gîte d'étape, village de chalets, théâtre de verdure, champ de fête, salle polyvalente, musées, expositions, patrimoine historique, parcours pédestres, mini-golf, plage…

- son tissu commercial et son marché,

- ses multiples associations.

Le collège du Haut Allier

L'ancienne école

D'un point de vue spatial les équipements s'organisent autour de trois pôles majeurs :

- le centre ville, pôle majeur de commerces et de services, concentre de nombreux équipements (mairie, office du tourisme, trésorerie, hôpital, bibliothèque). En périphérie immédiate, on trouve la poste, les établissements scolaires et l'école de musique.
- au Nord, se répartissent la gendarmerie, le collège, le gymnase, le stade, la piscine, le centre culturel, les services techniques, le collège ainsi que de nombreux commerces et services.
- les rives de l'Allier concentrent les activités festives et de loisirs : le champ de fête, le camping, l'île d'amour, la base de canoë, les tennis et le skate parc, le théâtre de verdure.

Seuls le nouvel hôpital et le foyer Bellevue sont quelque peu excentrés le long de l'avenue de la Margeride.

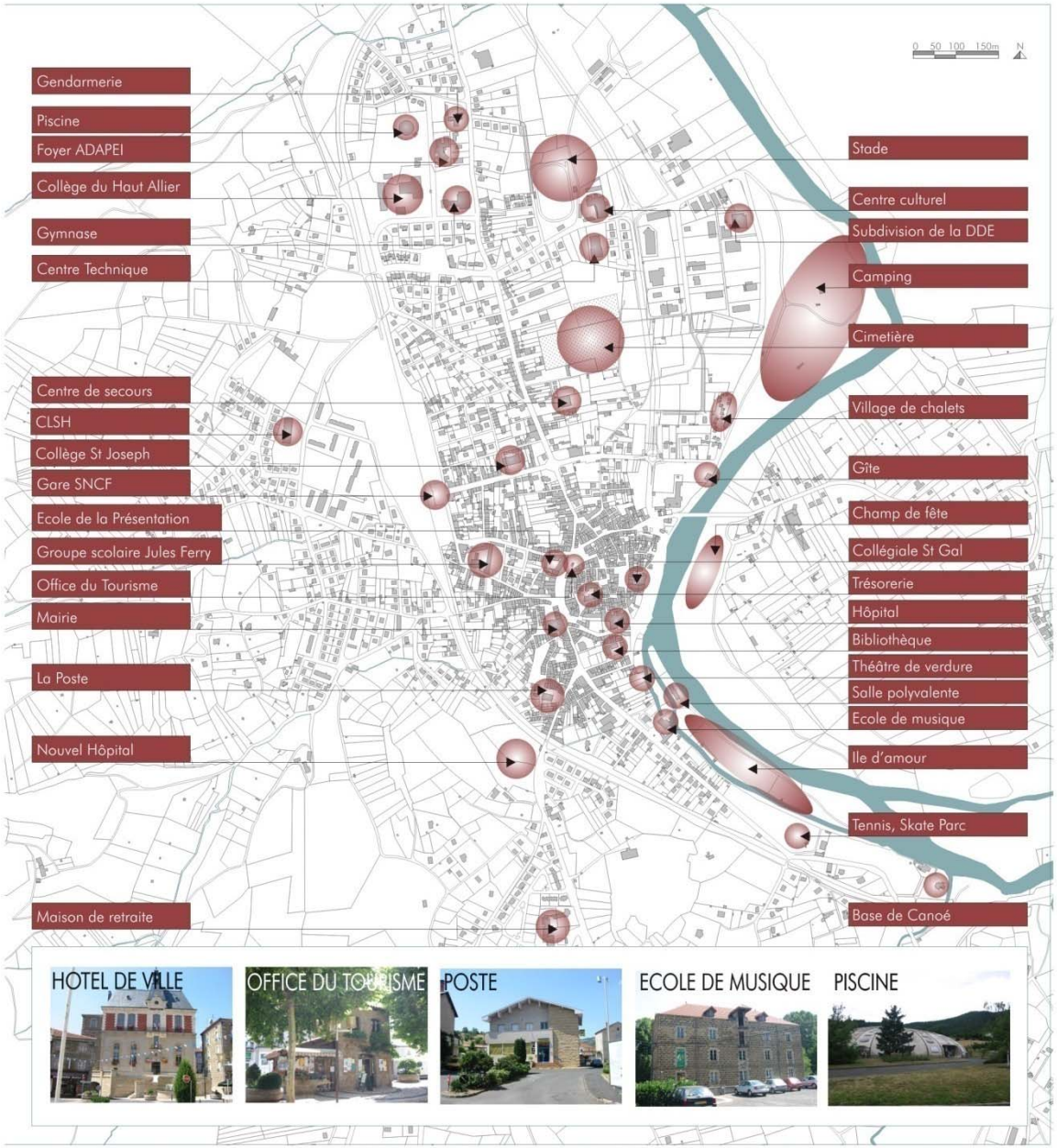
Des aménagements récents et des projets à court terme.

La commune, consciente de son rôle de ville centre a réalisé de nombreux équipements largement fréquentés par les habitants des communes voisines (équipements sportifs, école de musique, bibliothèque, établissements scolaires).
Divers équipements ont récemment fait l'objet d'aménagements :

- l'école primaire Jules Ferry a été rénovée,
- des vestiaires et sanitaires ont été construits au Stade,
- l'entrée du parking a été réaménagée.
- Un local dédié aux jeunes est mis à leur disposition depuis 2006 dans le centre culturel de Langeac. - Le permis de construire de la « halle des sports » communautaire qui se situera à proximité du gymnase communal est déposé,
- l'aménagement de l'immeuble « Val Fleuri » (autre projet porté par la Communauté de Communes) en Relais d'Assistantes Maternelles, CLSH et Halte Garderie est achevé.

D'autres équipements sont envisagés :

- La poursuite de l'aménagement du camping par la restauration de 16 chalets bois, la construction de 14 nouveaux chalets bois et la réfection totale d'un bloc sanitaire.
- Une bibliothèque-médiathèque intercommunautaire (l'actuelle bibliothèque municipale est installée dans des bâtiments préfabriqués). L'éventualité d'une rénovation de bâtiments anciens a été avancée (ancienne école, ancien hôpital). Aucune option n'est arrêtée et le projet est en stand by.



COMMUNE DE LANGEAC, LES EQUIPEMENTS

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

ECONOMIE

Le contexte

Langeac appartient au bassin d'emploi de Brioude qui regroupe 77 communes et offre 12 399 emplois en 2006,
Dans les années 30, l'activité économique de Langeac s'est développée autour de deux activités principales. : l'extraction du spath fluor par Péchiney et les ateliers et dépôts SNCF. La fermeture des mines et le désengagement de la SCNF à partir des années 50 ont provoqué une crise économique majeure.
Le Syndhival (Syndicat pour le Développement du Haut Val d'Allier) se crée en 1974 pour faire face à cette crise. Il regroupe une dizaine de communes du bassin d'emplois de Brioude et s'affirme au fil du temps comme un véritable levier de développement avec notamment la réalisation de douze ateliers ou usines relais permettant l'installation de nouvelles entreprises et le maintien ou la création d'emplois sur le territoire de Langeac
Aujourd'hui le Syndicat Economique des Communautés de Communes Allier, Seuge, Senouire (SECOM) a remplacé le SYNDHIVAL et exerce les mêmes compétences dans le domaine de l'immobilier d'entreprises, la promotion et la commercialisation.

La Communauté de Communes est polarisée par Langeac, centre d'activités commerciales et de services principal, et à un degré moindre, par Siaugues Sainte Marie, pôle secondaire. Son économie est caractérisée par :

- une activité industrielle qui se stabilise,

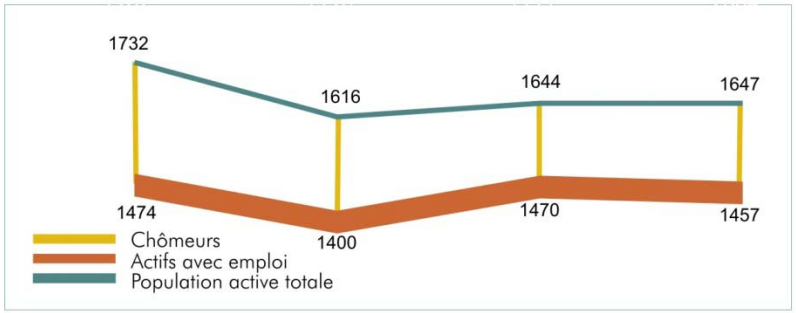
- des espaces d'accueil d'activités saturés,

- un appareil commercial concentré sur Langeac,

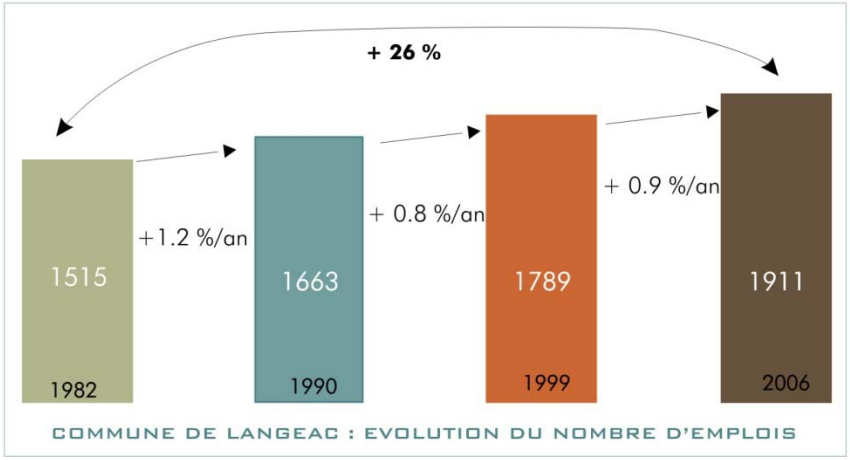
- un secteur artisanal très présent dans les secteurs du BTP et des services,

- une agriculture dynamique qui reste une composante importante de l'économie du Langeadois,

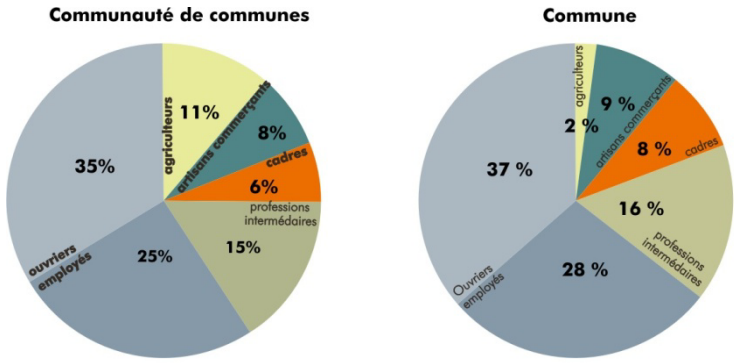
- une vocation touristique qui s'affirme et se structure.



COMMUNE DE LANGEAC : EVOLUTION DE LA POPULATION ACTIVE



COMMUNE DE LANGEAC : EVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS



POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI PAR CSP EN 1999

Une dynamique économique matérialisée par une hausse du nombre d'emplois

Langeac constitue un pôle d'emploi au sein d'un territoire rural. Sur les 3 327 emplois que totalise la Communauté de Communes au RGP de 2006, Langeac en offre 1911 (soit 57.4 % contre 56 % en 1999) , ce qui traduit un renforcement de son attractivité. : 274 emplois ont été créés sur la commune entre 82 et 99, 122 entre 1999 et 2006.

De 1999 à 2006, l'emploi salarié sur la commune a progressé d'1/2 point Il représente désormais 85 % du nombre total d'emplois.
Le travail à temps partiel est en légère baisse mais reste important (près de 24 % du total des emplois).

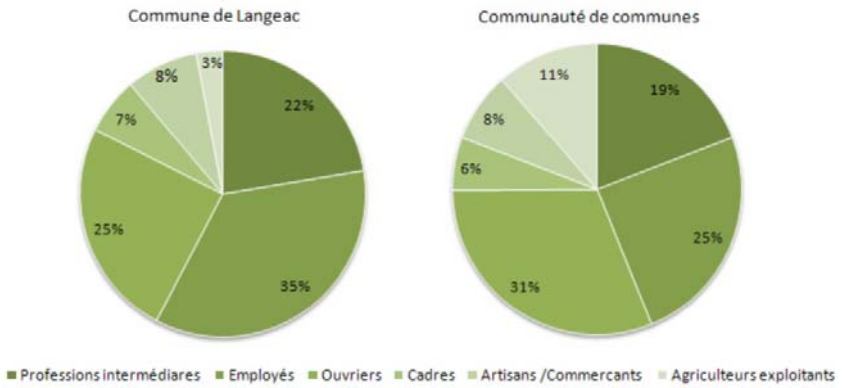
Le recensement de 2006 indique une augmentation du nombre de chômeurs avec un taux de chômage de 11,5%. En 1999, les femmes étaient les plus touchées (65% des demandeurs d'emplois de la Communauté de Communes étaient des femmes, 61 % pour Langeac). Venaient ensuite les jeunes de moins de 26 ans, y compris les jeunes diplômés. Cette répartition évolue, puisque la part du chômage féminin diminue tandis que celle des hommes augmente de 39 à 45 %.
Il semble que ce taux de chômage élevé soit plus lié à un décalage entre offre et demande d'emplois qu'à une réelle carence de l'emploi. Des chefs d'entreprise témoignent de leur difficultés à trouver une main d'œuvre qualifiée, notamment dans les secteurs du BTP et de la mécanique ; à l'inverse, des jeunes diplômés souhaitant s'installer à Langeac ne trouvent pas de travail correspondant à leur qualification (cf schéma d'aménagement et de développement de la Communauté de communes).

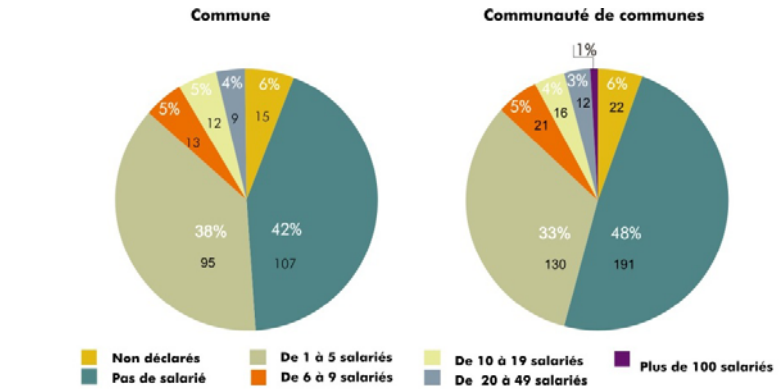
En 1999, La répartition de la population active par CSP se caractérisait par une structure à peu près semblable sur Langeac et sur la Communauté de Communes :

- une forte représentation des catégories ouvriers et employés (65 % pour Langeac, 60 % pour la Communauté de Communes),
- une sous représentation des « professions intermédiaires »,
- des « artisans/commerçants » et « cadres » dans la moyenne départementale avec une progression des « cadres » entre 90 et 99.

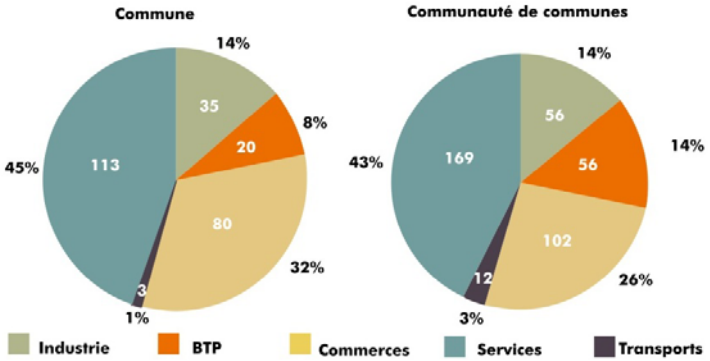
Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI PAR CSP EN 2006





LES ETABLISSEMENTS ACTIFS PAR TRANCHE D'EFFECTIFS EN 1999



De 1999 et 2006, la répartition de la population active a évolué dans le sens

- d'une forte progression des « professions intermédiaires » de 16 à 22 %
- d'une baisse de la catégorie ouvriers et employés qui représente cependant toujours une forte part des emplois avec 57% pour Langeac et 56% pour la Communauté de communes.
- Les catégories des « artisans/commerçants » et des « cadres »sont toujours en sous représentation.

La seule différence manifeste entre Langeac et la Communauté de Communes concerne le secteur agricole : il représente 11 % des actifs avec emplois pour la communauté, 3% pour Langeac, le taux départemental étant d'environ 8 %.

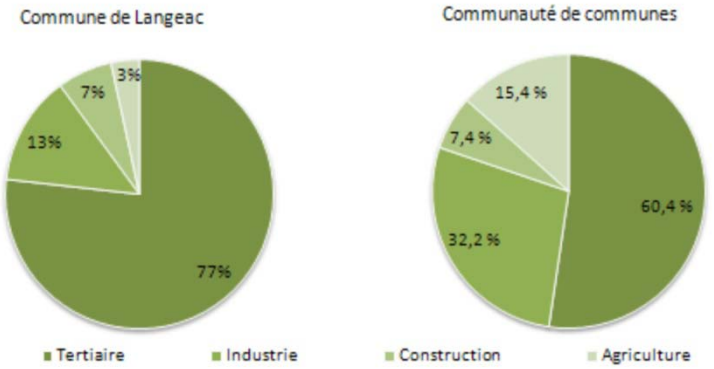
Un tissu riche et vivant de toutes petites entreprises :

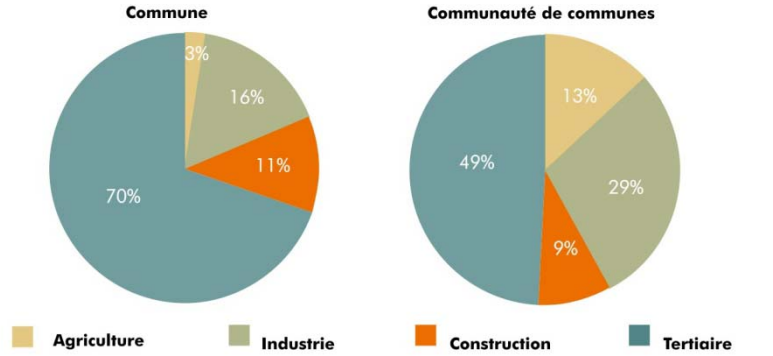
En 2008,
- 53 % des entreprises de la commune n'ont pas de salariés
- 36 % sont dans la catégorie « 1 à 9 salariés».

A l'échelle communale, c'est dans les services que l'on trouve les plus gros employeurs (8 des 12 établissements totalisant de 20 à 49 salariés et 4 des 5 établissements de plus de 50 salariés).
- 14 entreprises ont été créés dont 50 % d'entreprises individuelles soit une augmentation de + 3.2 % par rapport à 2000. 11 de ces 14 entreprises sont des commerces ou des entreprises de services.
- A noter également sur le territoire de la communauté, la présence de 3 établissements de plus de 100 salariés : 2 à Mazeyrat et 1 à Siaugues.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

REPARTITION DES EMPLOIS PAR SECTEURS D'ACTIVITE EN 2006





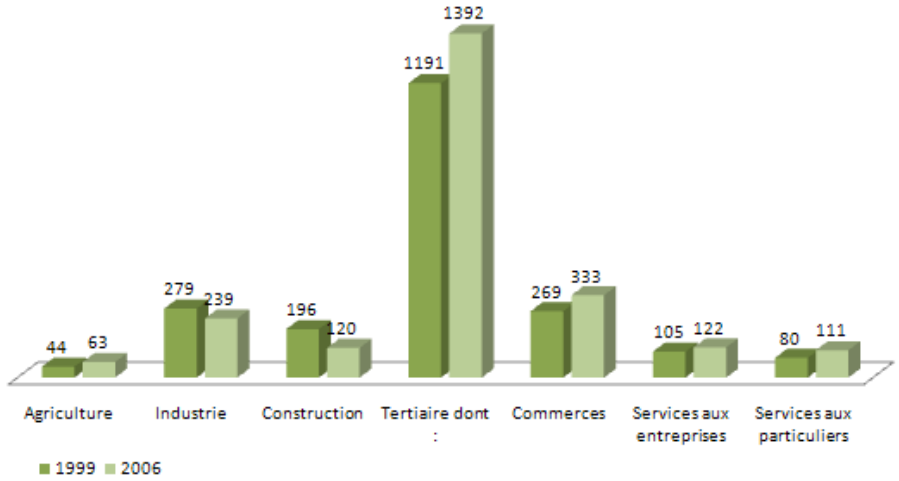
REPARTITION DES EMPLOIS PAR SECTEUR D'ACTIVITE EN 1999

Une activité économique dominée par le tertiaire

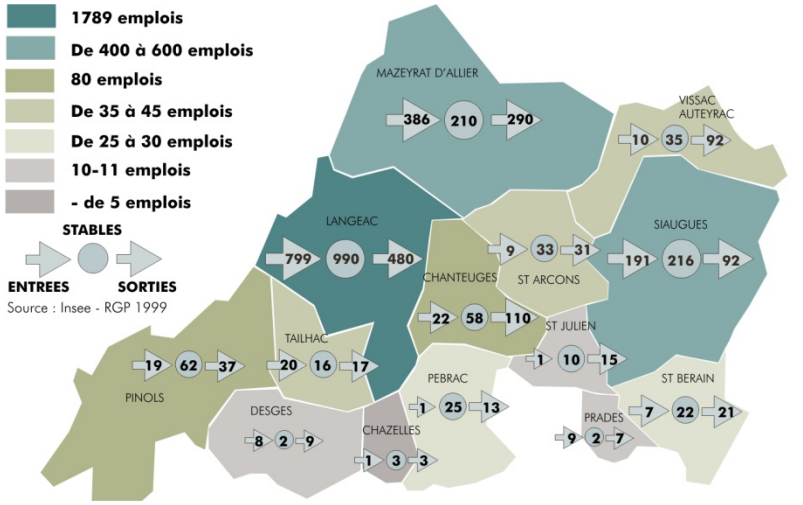
Langeac regroupe 78% des commerces, 67% des services et 70% des emplois tertiaires de la Communauté de Communes. L'évolution récente confirme la tertiarisation de l'économie avec la création de 201 emplois entre 1999 et 2006 dont 64 dans le commerce, 17 dans les services aux entreprises et 31 dans les services au particuliers. La part de l'emploi tertiaire passe de 70 à 77 % ;

Le secteur agricole évolue également avec 19 nouveaux emplois entre 1999 et 2006. Les secteurs de l'industrie et de la construction perdent des emplois avec respectivement -40 et -72 emplois pour la commune de Langeac sur la même période.

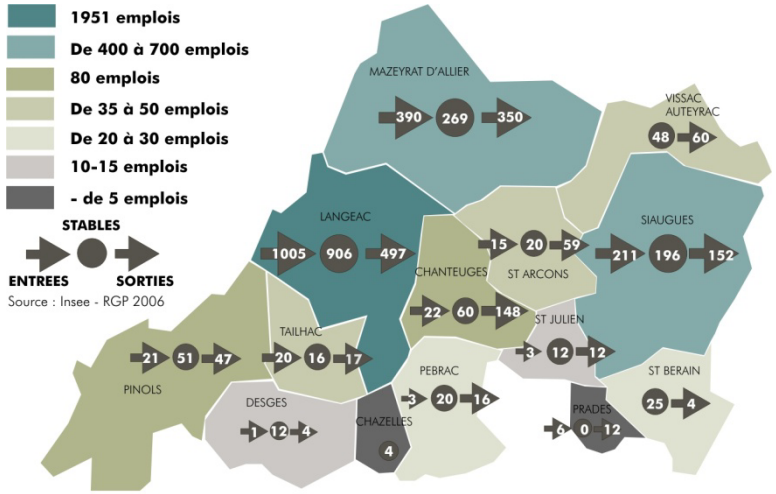
EVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS À LANGEAC



Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr



LES NAVETTES DOMICILE/TRAVAIL SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

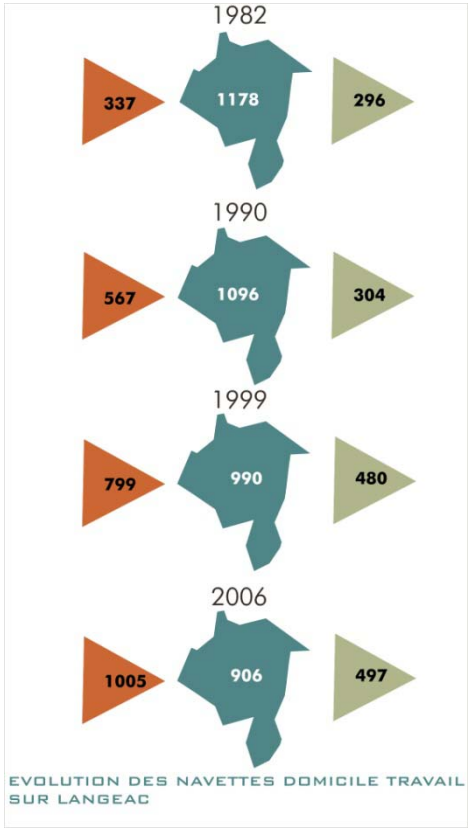


LES NAVETTES DOMICILE/TRAVAIL 2006

Une augmentation des échanges domicile-travail

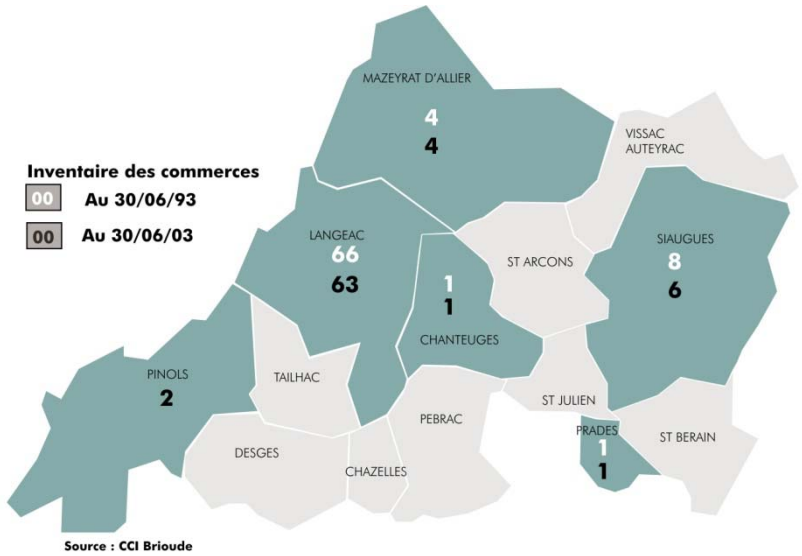
L'analyse des migrations alternantes met en évidence l'attractivité du pôle d'emploi principal qu'est Langeac et des pôles d'emploi secondaires de Mazeyrat et Siaugues qui sont les seules communes de la communauté à avoir un solde entrées/sorties positif.

On note un accroissement de l'attractivité de Langeac au sein de la communauté de communes : le solde entrées/sorties a été multiplié par 12 entre 1982 et 2006 (de 41 à 508). Dans l'ensemble, les échanges principaux des communes de l'Ouest du territoire se font avec Langeac et Mazeyrat, les échanges des communes de l'est se faisant avec Siaugues.

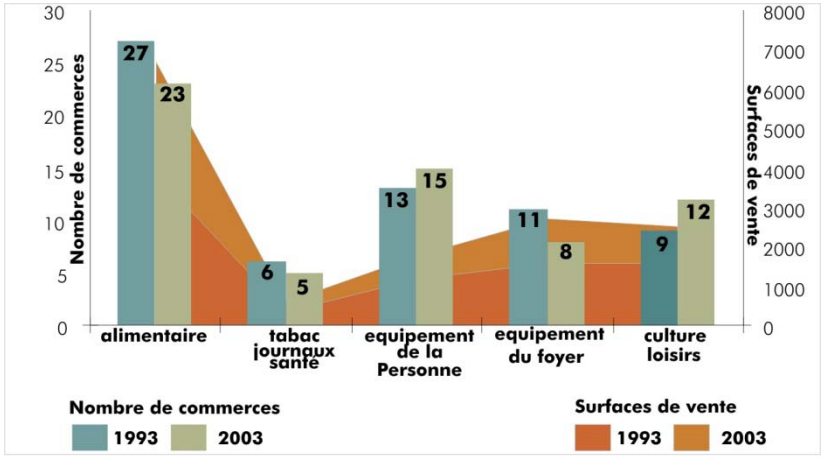


EVOLUTION DES NAVETTES DOMICILE TRAVAIL SUR LANGEAC

DIAGNOSTIC



REPARTITION DES COMMERCES SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES



EVOLUTION DES COMMERCES DE LANGEAC

Une activité commerciale qui se stabilise

En 2003, la Communauté de Communes de Langeac totalise 78 établissements commerciaux pour 275 emplois (données CCI). Langeac concentre la majeure partie de ces commerces (63) et emplois (242) soit 81 % des commerces et 88 % des emplois pour un chiffre d'affaire de 80 millions d'euros. Il est à noter que seulement 6 des 14 communes qui composent la communauté disposent encore d'un commerce de bouche.

La zone de chalandise de Langeac comptait au total près de 15 000 habitants en 1999. La zone primaire est composée des cantons de Langeac, Pinols et Lavoute Chilhac (10 707 habitants), la zone secondaire est constituée du secteur de Saugues (4 101 habitants). La clientèle est plutôt âgée et dispose de revenus faibles.

Après une période de crise qui a vu la disparition dans les années 80 de 19 commerces pour seulement 3 créations, soit une baisse de 22 % (source : Etude Petite Ville 1994), la situation s'est stabilisée. Au cours de la période 1993-2003 , bien que le nombre de commerces baisse encore de 4.8 % (perte de 4 commerces alimentaires, et 3 commerces équipement du foyer) , le nombre d'emplois commerciaux augmente de 13.8 %. On note aussi parallèlement à cette baisse du nombre de commerces une augmentation des surfaces de vente.

Les GMS de Langeac captent aujourd'hui 66 % des dépenses alimentaires (en hausse de 22 % par rapport à 1994), le commerce traditionnel ne représentant plus que 20 % des dépenses des ménages (34 % en 1994). En ce qui concerne les dépenses « non alimentaire », le commerce traditionnel, bien qu'en recul de 60 à 43%, semble mieux résister.

Les facteurs d'affaiblissement du commerce de Langeac sont à l'heure actuelle :

- la baisse et le vieillissement de la population de son aire d'influence (-3.4%)
- le manque de dynamisme du commerce traditionnel,
- la concurrence du pôle du Puy qui capte 10 % des achats alimentaires et 18 % des achats non alimentaires et plus marginalement de Brioude (10 % des achats non alimentaires). L'évasion est particulièrement forte pour l'équipement du foyer et de la personne (environ 60 %) en raison de l'insuffisance de l'offre sur place.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

Les commerces de la Bourzède

L'implantation sur la ZAC de la Bourzède de deux supermarchés (ATAC et SUPER U) et trois moyennes surfaces spécialisées (PRO&Cie, WELDOM et MAYA) a permis de limiter l'évasion commerciale vers le Puy et Brioude mais le renforcement des zones commerciales périphériques du Puy risque en revanche d'amplifier le phénomène.

Il semble qu'aujourd'hui un équilibre fragile soit atteint entre commerce périphérique et commerce de centre ville. L'étude menée en 2004 par la CCI de Brioude constatait une bonne densité commerciale dans l'alimentaire, l'équipement de la personne et le bricolage-jardinage. L'offre pourrait en revanche être augmenter en équipement du foyer et culture loisirs « *sous réserve que la demande existe* ».

L'étude CCI préconise :

- d'une part d'éviter toute nouvelle création d'enseigne en GMS et GSS, à l'exception éventuellement du secteur « équipement du foyer » compte tenu, en ce qui concerne en tout cas le commerce alimentaire, « d'un marché local restreint et d'une évasion commerciale faible et incompressible »,

- d'autre part d'encourager la modernisation des commerces traditionnels alimentaires de façon à stopper leur déclin et de redéployer le commerce traditionnel équipement de la personne et culture-loisirs en ciblant mieux les «manques ».

Un marché qui conforte l'attractivité des commerces traditionnels du centre

Les commerces du centre

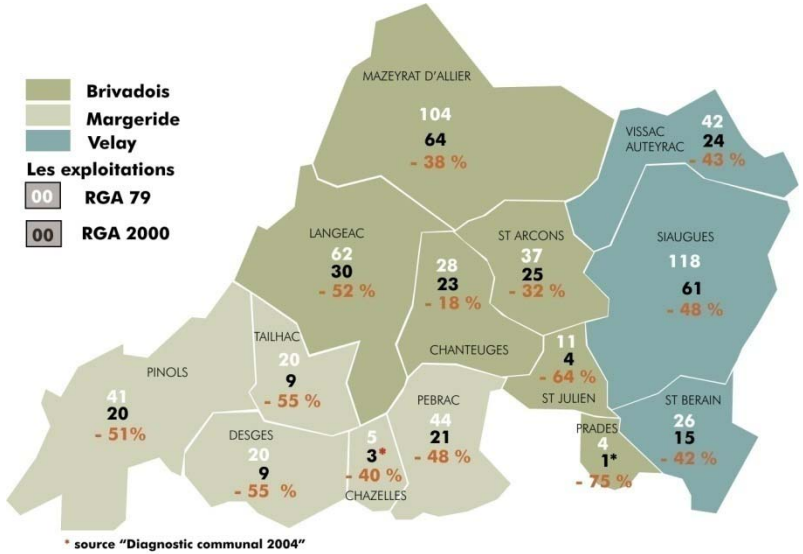
Deux marchés hebdomadaires contribuent au maintien de l'attractivité des commerces du centre :

- le mardi matin avec un nombre moyen de commerçants de 10 en hiver et 30 en été,

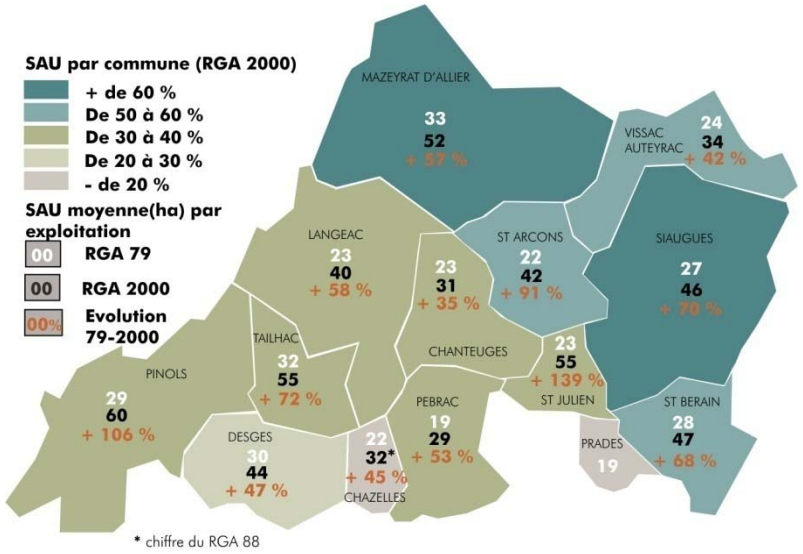
- le jeudi matin avec un nombre moyen de commerçants de 50 en hiver et 90 en été,

- durant la période estivale, des marchés nocturnes proposant des produits du terroir sont organisés.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr



EVOLUTION DU NOMBRE D'EXPLOITATIONS



EVOLUTION DE LA SUPERFICIE AGRICOLE UTILISEE

Un mouvement de concentration de l'activité agricole

La Communauté de Communes est entièrement située en zone défavorisée « Montagne ». Elle est composée de trois régions agricoles : le Brivadois et la Margeride aux sols majoritairement granitiques et peu profonds, et le Velay aux sols basaltiques plus riches. Langeac appartient au Brivadois.

L'activité agricole reste une composante importante de l'économie de la Communauté de Communes : 14 % des actifs, une moyenne d'âge inférieure à celle du département, une SAU de 13 629 ha (49 % de l'espace communautaire).

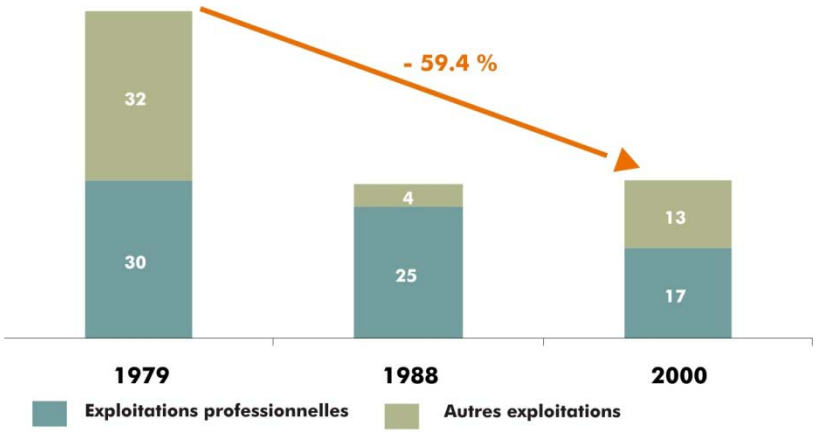
Certaines communes, essentiellement situées en rive droite de l'Allier, bénéficient de conditions plus favorables (sols d'origine volcanique, moindres contraintes de relief) ; une part importante de leur territoire est consacrée à l'agriculture : 70.6 % pour Mazeyrat, 67 % pour Siaugues, 59 % pour Vissac et St Berrain, 55 % pour St Arcons. A l'opposé l'activité agricole a pratiquement cessé dans les communes de Chazelles et Prades.

La baisse du nombre d'exploitations constatées entre les RGA de 1979 et 1988 se poursuit en s'atténuant toutefois. La commune de Chanteuges voit même son nombre d'exploitations augmenter entre 1988 et 2000 (+ 2). Parallèlement à cette évolution, la taille des exploitations augmente avec une SAU (Surface Agricole Utile) moyenne qui passe de 29 ha en 1979 à 46 ha en 2000, mais globalement, la SAU a diminué de près de 9 % en 20 ans. Cette déprise semble stoppée : depuis 1990, les surfaces travaillées sont en progression.

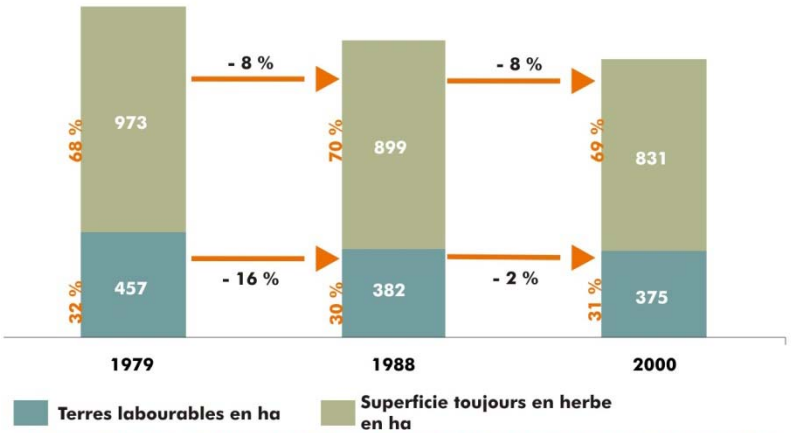
La production est peu diversifiée essentiellement tournée vers l'élevage bovin (lait-viande) et ovin. 60 % de la SAU est en prairie, 40 % en terres labourables (céréales, maïs ensilage). On note toutefois quelques productions spécifiques : la lentille verte du Puy qui bénéficie d'une AOC (Mazeyrat, St Arcons, St Bérain, Siaugues et Vissac), une race de mouton « la Noire du Velay » et le « Veau du Velay ».

La régression de l'agriculture est plus sensible sur la commune de Langeac que sur le reste de la Communauté : l'activité agricole n'occupe plus que 2 % des actifs en 1999 contre 6 % en 1990 ; la SAU (1 262 ha au RGA 2000) ne représente plus que 37 % du territoire contre environ 43 % en 1979.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr



COMMUNE DE LANGEAC : EVOLUTION DU TYPE D'EXPLOITATIONS



COMMUNE DE LANGEAC : EVOLUTION DES SURFACES AGRICOLES

Comme sur le reste de la Communauté de Communes, les exploitants sont relativement jeunes : 12 chefs d'exploitations et co-exploitants sur 35 ont moins de 40 ans au RGA 2000, 13 ont entre 40 à 55 ans et 4 ont plus de 55 ans mais ont des successeurs.

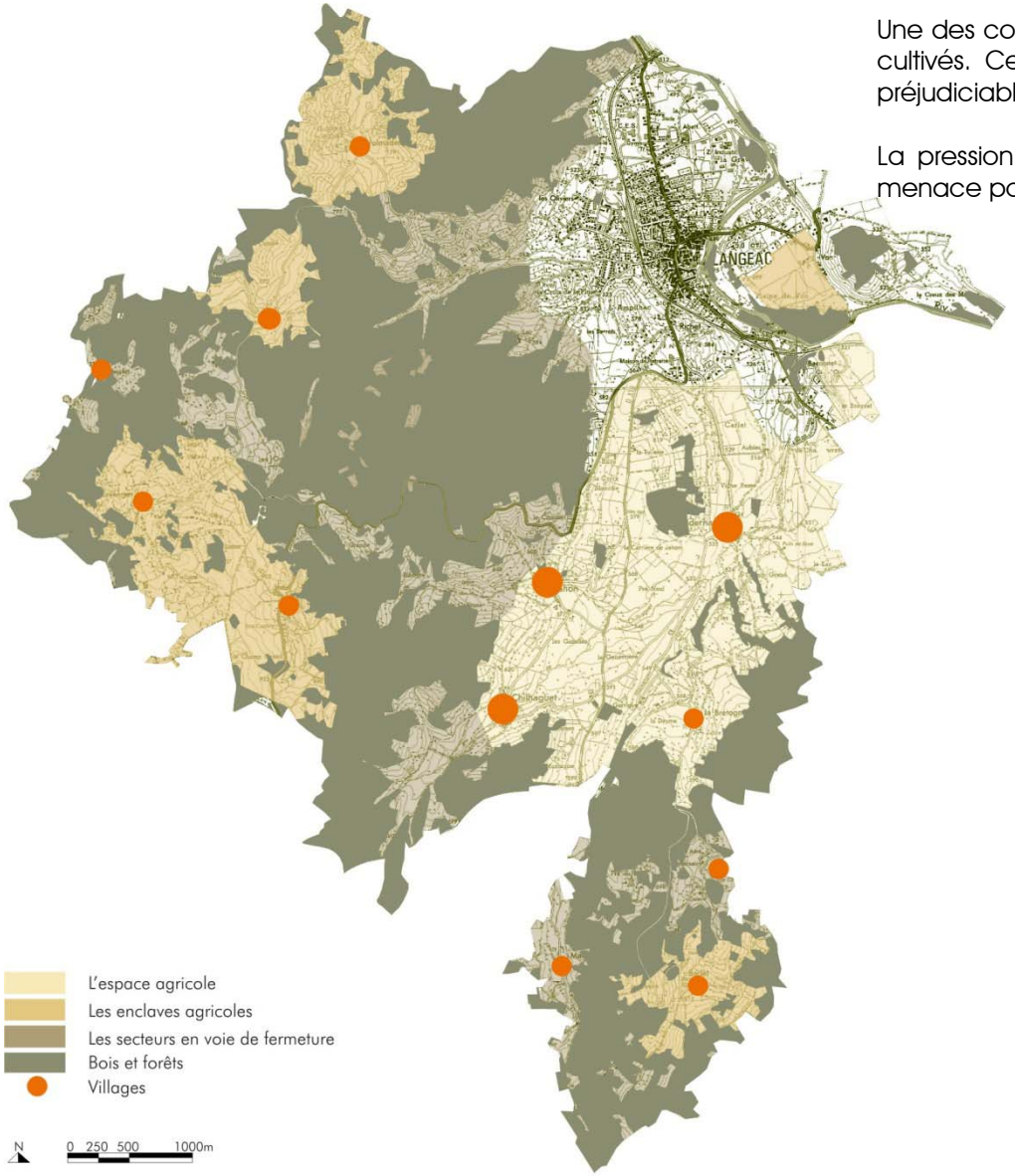
L'évolution au cours des 20 dernières années s'est traduite par la quasi disparition du «petit paysannat ». Le phénomène est impressionnant sur la période 79/88 avec la disparition de près de 88 % des petites exploitations souvent pluriactives (petit élevage, vergers, potagers, poulaillers….). L'augmentation que l'on constate au RGA 2000 peut éventuellement être liée au développement d'une « agriculture de loisirs ».
Cette transformation profonde du « mode d'exploiter » s'est accompagnée comme partout ailleurs, d'une augmentation de la taille des exploitations : 30 % des exploitations ont plus de 50 ha en 2000, contre 11 % en 1979.

L'activité agricole communale est centrée sur l'élevage avec un rapport terres labourables/STH (Superficie Toujours en Herbe) de l'ordre de deux tiers/un tiers qui reste stable dans le temps, l'essentiel des terres labourables étant consacré aux cultures fourragères : seulement 11 % de la SAU est en culture céréalière en 2000 en baisse de 2 points par rapport à 1979.

Le cheptel tant bovin qu'ovin est relativement stable :

CHEPTEL	RGA 1979	RGA 2000
Bovins	1 097	1 025
Ovins	2 045	2088

En 2010, la commune accueille 28 sièges d'exploitations agricoles déclarés à la PAC. Les données fournies par la Chambre d'Agriculture révèlent la présence de plusieurs installations agricoles classées dont le siège est localisé sur la commune. Elles sont réparties dans les lieux dits Jahon, Lestival, Lair, Chadernac et La Liste et induisent un périmètre de protection de 100 mètres. D'autres sont soumises au Règlement Sanitaire Départemental induisant un périmètre de protection de 50 mètres. Ces périmètres sont déterminés en fonction de la nature de l'activité et du nombre de bêtes. Sauf exceptions, la construction d'habitations nouvelles de tiers à l'exploitation agricole ou les constructions nouvelles habituellement occupées par des tiers sont interdites. La règle de réciprocité s'applique.

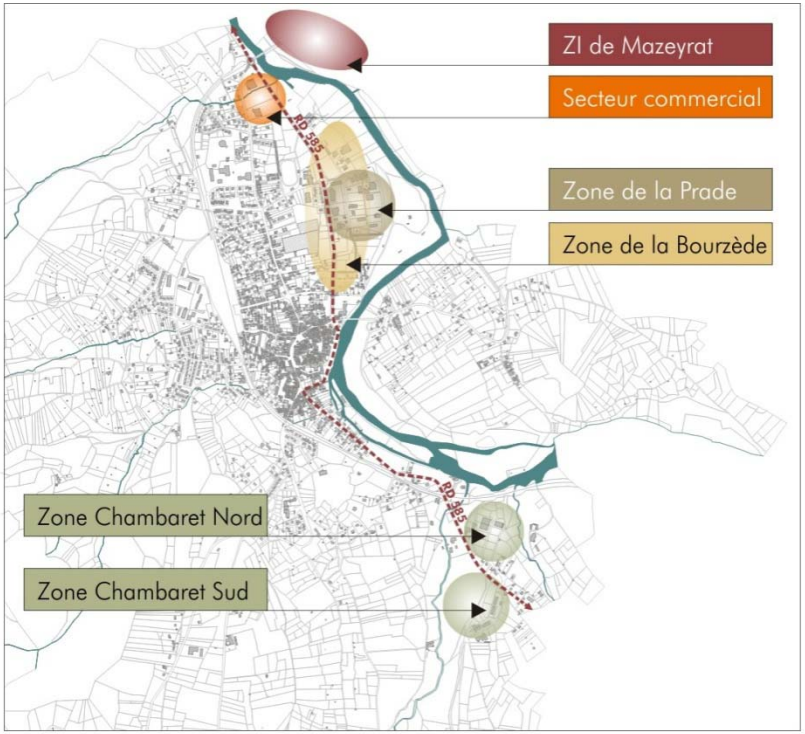


COMMUNE DE LANGEAC
FORETS ET ESPACE AGRICOLE

Une des conséquences de la déprise agricole est l'apparition de secteurs non cultivés. Ces friches peuvent entraîner à terme une fermeture du paysage préjudiciable à l'image de la commune.

La pression foncière aux franges de l'urbanisation constitue également une menace potentielle pour l'activité agricole langeacoise.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr



COMMUNE DE LANGEAC : LES ZONES D'ACTIVITES

Un tissu artisanal vivant, particulièrement présent dans les secteurs du bâtiment et des services

En 2001, la Communauté de Communes comptait 166 entreprises artisanales dont 108 (65 %) situées à Langeac. Le secteur du bâtiment est particulièrement bien représenté avec 31 % des entreprises.

La demande d'implantations d'entreprises artisanales nouvelles est régulière.

Un redressement de l'activité industrielle

L'action forte du Syndhival dans les années 80 a permis le maintien sur le territoire communal d'un tissu de petites entreprises industrielles aujourd'hui stables et pérennes. Cependant, les établissements les plus importants ne sont pas implantés à Langeac mais à Mazeyrat pour Recticel (fondé en 1961) et à Siaugues pour la SA PEM (fondée en 1965)

Le secteur industriel de Langeac est orienté sur 3 productions : la construction mécanique (TMUA, BREZ, JLM, T2A, FAYOLLE…), la plasturgie (VALATEX) et l'agro-alimentaire (Salaisons du Val d'Allier).

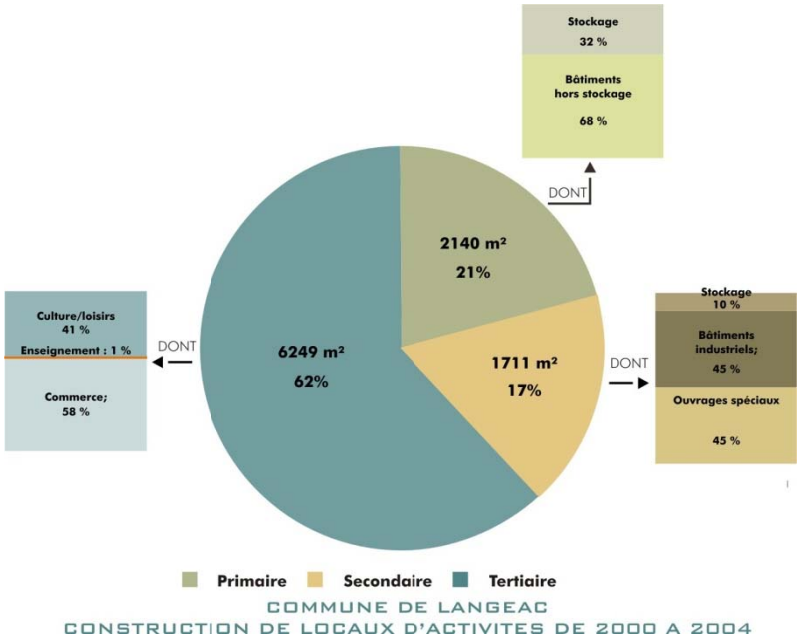
La ville n'enregistre pas de nouvelles demandes d'implantations industrielles.

Une saturation des espaces d'activités qui devrait être résolue dans un cadre intercommunal

Langeac dispose de trois zones d'activités :

- La zone d'activités industrielles de Chambaret, créée en 1988 sur la friche SECME PECHINEY. D'une superficie totale de 5.85 ha, elle a été divisée en 23 lots partagés entre deux secteurs : le secteur nord d'environ 2.8 ha où il ne reste que 3 lots à vendre pour une superficie de 7 109 m² et le secteur sud d'une superficie de près de 3.9 hectares, divisé en 11 lots. Elle totalise plus d'une centaine d'emplois.

- La zone d'activités de la Bourzède créée en 1999 : d'une superficie d'un peu plus de 6 ha, elle est partagée en 15 lots (7 162 m²). C'est une zone



COMMUNE DE LANGEAC
CONSTRUCTION DE LOCAUX D'ACTIVITES DE 2000 A 2004

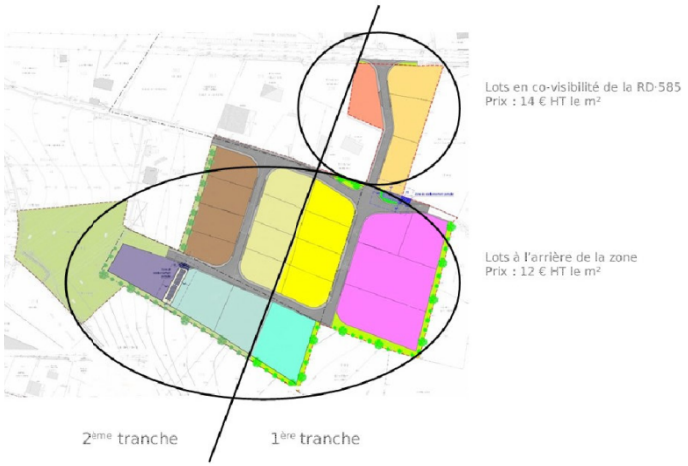
mixte qui accueille des entreprises commerciales, artisanales et de services.

Les superficies restantes tant sur la zone de Chambaret que sur la Bourzède, sont difficilement commercialisables en raison de contraintes de sol et de pollution.

- La ZI de la Prade créée en 1970. Elle est entièrement commercialisée. C'est une zone mixte industrielle et artisanale qui accueille également des services (CAT et subdivision de l'équipement).

La demande soutenue, en matière d'implantations d'activités artisanales sur Langeac, rend nécessaire l'extension de la zone de Chambaret. La commune de Mazeyrat arrive elle aussi à saturation de ses zones d'activités et des entreprises ayant des projets d'extension ne peuvent les réaliser faute de terrains disponibles (c'est le cas de RBM).

La Communauté de Commune a donc étudié la possibilité de création d'une zone d'activités intercommunale à vocation mixte. Dans un premier temps, deux sites avaient été pressentis l'un au Nord sur la commune de Mazeyrat, le long de la N102, l'autre dans le prolongement de la ZA de Chambaret, sur la commune de Chanteuges. La Préfecture ayant refusé l'inscription en réserve foncière « activités » du site de Mazeyrat, pour éviter un « émiettement » des activités tout le long de la N102, c'est la seconde hypothèse qui a été retenue, avec une extension de 4 ha de la zone de Chambaret à vocation mixte artisanale, industrielle et commerciale. La première tranche de cette ZA est en cours de commercialisation.



Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

Une vocation touristique forte

Le secteur touristique connaît un essor important, soutenu par une politique d'animation et de développement volontaire initiée par le SMAT. Un gros travail de fond a été mené de façon à structurer l'activité restée pendant longtemps dispersée entre de multiples intervenants.
L'office de tourisme intercommunal (OTI), basé à Langeac est opérationnel depuis le 1er juillet 2004. Il prend en charge tout ce qui est du domaine de l'information, de la promotion, de l'animation et de la commercialisation, tout le côté « infrastructures » restant à la charge de la Communauté de Communes qui s'est dotée de la compétence « tourisme ». La structuration de l'activité touristique se poursuit à l'échelle régionale avec la mise en place d'une « Agence locale de tourisme », un label qui renforcera encore le rôle de l'OTI. La fréquentation de l'office de tourisme de Langeac, après avoir connu une forte augmentation entre 2000 et 2004 : de 8085 à 11 511, se stabilise autour de 11000 à 12000 entrées en 2009 et 2008

Le gîte d'étape

Langeac a une vocation touristique forte inscrite plus largement dans le territoire du Haut Allier. La commune bénéficie d'atouts spécifiques :

- sa situation en bordure de l'Allier et à l'entrée des gorges,
- la qualité de son espace naturel et de son patrimoine,
- les qualités d'ambiance du centre ancien,
- la présence d'équipements, de services et de commerces,
- un bon niveau d'hébergements.

En 2001, les capacités d'hébergement touristique marchand de Langeac représentait 64 % du total du Langeadois (environ 1500 lits marchands) répartis entre 4 hôtels (18 chambres en 2*, 12 en 1*, 5 en non classé), 1 camping 3 étoiles de 226 emplacements + 16 chalets et 10 mobil-home dans un parc de 14 ha au bord de l'eau), 1 gîte d'étape de 19 places, situé à côté du camping et 20 locations meublés, 4 restaurants dont 1 restaurant gastronomique. Depuis un nouvel hôtel 2 étoiles (20 chambres) a ouvert ZAC de la Bourzède.
En 2009, on totalise 2014 lits sur l'ensemble de la Communauté de communes.
La commune de Langeac propose une offre diversifiée de 28 hébergements qui représentent 25% du nombre total de la Communauté de communes.
En 2009, la commune de Langeac représente 62% de l'offre de restauration de la communauté de communes soit 20 points de restauration.

La commune dispose de produits attractifs :
- de nombreuses activités proposées autour de « l'eau vive »,
- des itinéraires de randonnée : les Gorges de l'Allier, le circuit « robes de bure et côtes de maille » (itinéraire de Pays en boucle Langeac/La Chaise Dieu), le guide « Langeac au cœur des gorges de l'Allier », paru en 2001 propose 17 circuits de petite randonnée (de 45 minutes à 5 H 45 de marche), 1circuit de week-end dans les gorges de l'Allier, 2 circuits de découverte,

Le bras artificiel de l'Allier

L'espace VVT FFC des Georges de l'Allier propose 15 parcours VVT allant d'un peu moins de 5km à un peu plus de 38 km. Les parcours partent de différentes villes de la communauté de communes telles que Pinols, Langeac, Chanteuges, Siaugues. Langeac accueille 5 départs de parcours sur son territoire communal.

N° circuit	Nom	Kilométrage	Couleur/difficulté	Lieu de départ
1	Le Chemin de la Résistance	36		Pinols
2	La Pierre Trouée	11,2		Pinols
3	Peu Palla	6		Pinols
4	Sur les pas des mineurs	12,1		Langeac
5	Le balcon de Langeac	13,5		Langeac
6	La Tuile des Fées	38,5		Langeac
7	Sur les traces de Lafayette	27,9		Langeac
8	Les deux rives de l'Allier	13,5		Langeac
9	Vallée de la Desges	29,3		Chanteuges
10	Sur les flancs du Devès	33,7		Siaugues Saint-Romain
11	Le Pouzat	18,2		Siaugues Saint-Romain
12	Les Roches	6,5		Siaugues Saint-Romain
13	Marais de Limagne	22,3		Siaugues Saint-Romain
14	Le Breuil	5,3		Siaugues Saint-Romain
15	Le Pechey	4,7		Bussac-bas

- 2 circuits auto d'une journée chacun
- un train touristique.

Différents projets sont envisagés sur le territoire de la Communauté de Communes :

- un musée du chemin de fer,
- un sentier de découverte du Mont Saint Roch dans le cadre plus vaste du musée éclaté du volcanisme Velay et Vivarais (Volcans en Vivarais),
- la salmoniculture de Chanteuges qui, bien qu'ayant pour but premier la réintroduction du saumon, devra devenir un produit touristique à part entière, avec parcours de visite fléché…
- le développement d'un tourisme «pêche»,

De plus, une réflexion est en cours pour la labellisation de Langeac en « station Respirando », nouvelle « marque » touristique du Département de la Haute-Loire

Néanmoins un handicap persiste : la courte durée de sa saison touristique.

ENJEUX DE LA REVISION EN MATIERE D'ECONOMIE :

- ✓ Soutenir la dynamique de l'emploi par la mise en place de formations correspondant aux besoins des entreprises
- ✓ Limiter l'évasion commerciale en palliant les déficits et en modernisant le commerce traditionnel
- ✓ Gérer les conflits potentiels entre agriculture et urbanisation aux franges urbaines et éviter la formation de friches qui brouilleraient la qualité des paysages
- ✓ Maintenir les entreprises existantes et permettre leur développement
- ✓ Développer une offre foncière à destination des activités à l'échelle communautaire et intercommunautaire
- ✓ Renforcer les retombées économiques du tourisme en développant de nouveaux produits permettant d'élargir la saison en s'appuyant sur la patrimoine architectural et naturel

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

LES DEPLACEMENTS

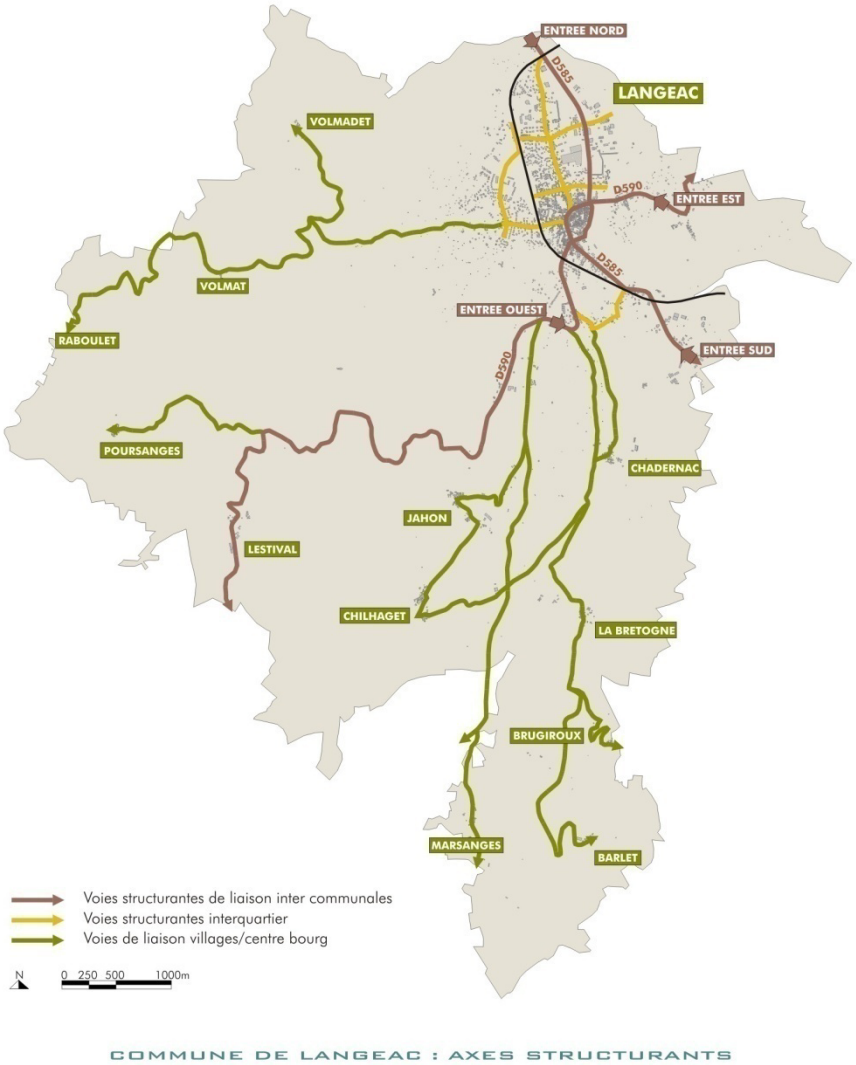
Des axes viaires structurants à l'échelle du territoire

La Communauté de Communes est desservie par :

- la N102 (axe Nord-Est/Sud-Ouest) qui constitue la porte d'entrée du Langeadois et permet la jonction avec les autoroutes A71/A75 (Paris-Bézier) et A7 (vallée du Rhône),
- la D590 (axe Est/Ouest) qui relie Pinols au Puy en Velay via Langeac et Siaugues,
- la D585 (axe Nord/Sud) qui relie Brioude à Saugues via Lavoûte-Chilhac et Langeac,
- la D56 qui relie Langeac à la N102.

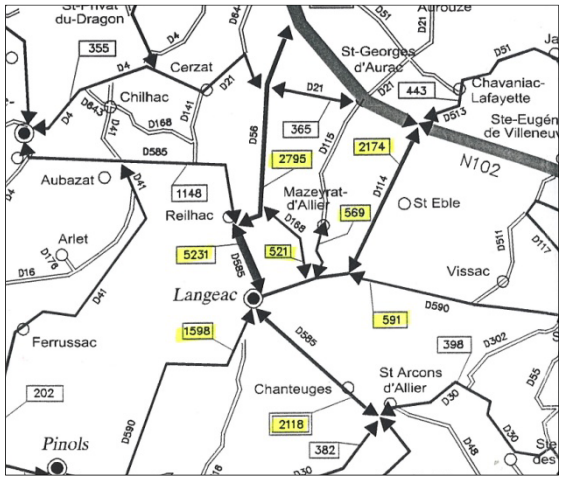
La commune de Langeac bien qu'éloignée de la N102 (il faut 35 minutes pour rejoindre l'A75) constitue un véritable carrefour, point de convergence des départementales. Ces routes posent des problèmes de confort et de sécurité pour les usagers notamment en raison de leur tracé sinueux et de l'enneigement en hiver. Cette question revêt une acuité toute particulière au niveau de la liaison Langeac-N102. L'accessibilité à Clermont-Ferrand, capitale régionale est une priorité.

Les comptages effectués par la DDE en 2004 pointent les axes sur lesquels la pression automobile est la plus manifeste :



COMMUNE DE LANGEAC : AXES STRUCTURANTS

- 5231 véhicules/jours sur la portion de la D585 située entre le centre bourg de Langeac et la D56 (avenue de l'Europe)
- 2795 véhicules/jour sur le D56 (accès à la N102)
- 2118 véhicules/jour sur la D585 entre Langeac et St Arcons
- 2174 véhicules/jour sur la D114, qui relie la D590 à la N102,
- 1598 véhicules/jours sur la D590 vers Pinols.



Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

La déviation

Des aménagements sont prévus par le département sur la D56 (rectification des virages dangereux) dans les 3 années à venir. La première tranche devrait débuter durant le premier semestre 2006. La mise aux normes des virages sur la D590 vers Saugues est également programmée pour début 2006.

Par ailleurs, si les aménagements créée avenue de l'Europe sur la portion située entre le rond-point de la rue Léo Lagrange et l'avenue de la Mère Agnès semblent satisfaisants en terme de sécurité, la première tranche située entre le rond-point du viaduc et la rue Léo Lagrange offre une configuration rectiligne, une emprise large et des aménagements sommaires qui risquent de favoriser la vitesse sur cet axe très circulant (5231 véhicules/jour en 2004).

D'autre part l'importance des flux de transit notamment en centre bourg reste un point essentiel à prendre en considération à la fois en terme de nuisances et de risques. L'aménagement de la nouvelle entrée a déjà contribué à alléger la pression automobile et il va de soi que la position de carrefour de la commune ne permet pas d'exclure totalement le transit. Néanmoins des aménagements peuvent être envisagés pour assurer la cœxistence sécurisée des différents modes de déplacements. Les aménagements réalisés boulevard de Gaulle et boulevard Lafayette vont dans ce sens.

La plate forme SNCF

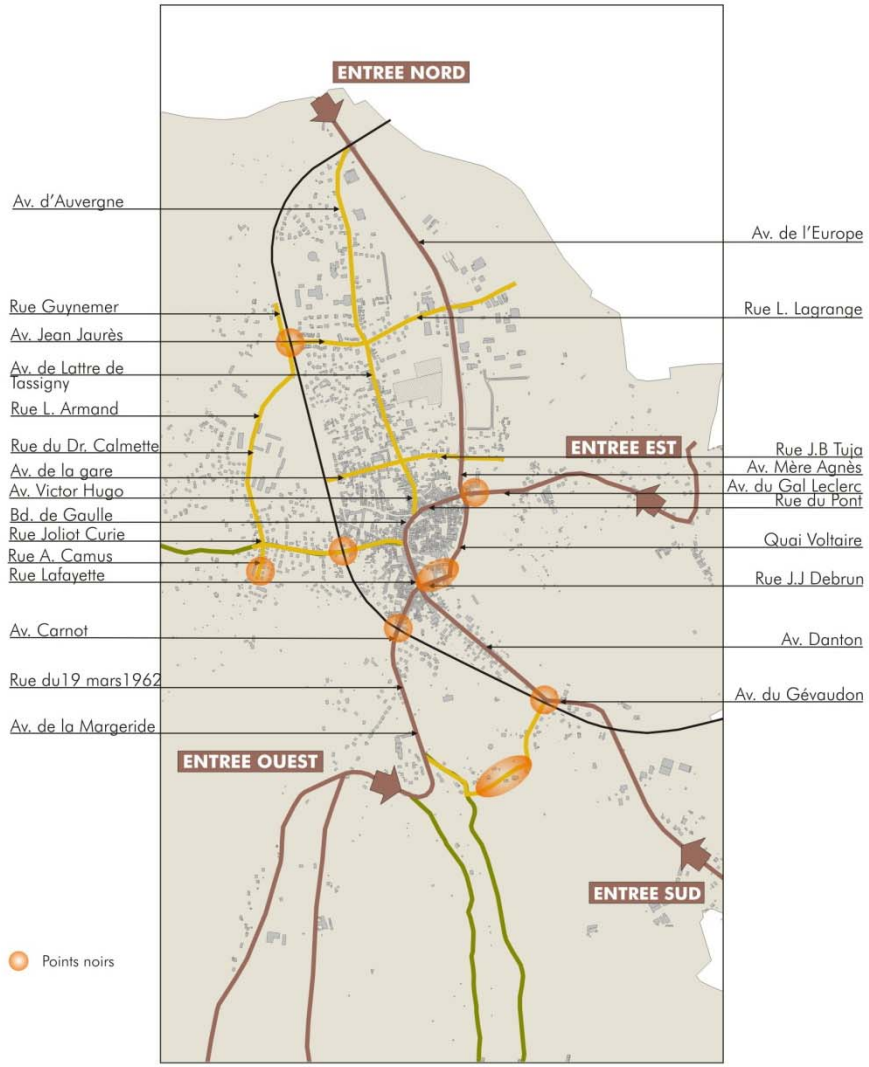
Des liaisons ferroviaires indispensables.

Deux lignes ferroviaires traversent le territoire de la Communauté de Communes :

- La ligne Paris-Nîmes (« le Cévenol »), ouverte en 1870, qui dessert la vallée de l'Allier en passant par Langeac. Elle est aussi empruntée par le train touristique qui propose un parcours de découverte des gorges de l'Allier dans leurs parties les plus sauvages entre Langeac et Langogne.

- La ligne Clermont-Ferrand - Le Puy-en-Velay, extension du Cévenol à partir de St Georges d'Aurac-Gare sur la commune de Mazeyrat.

Elles ont été jusque dans les années 1980 le pivot du développement économique de Langeac et leur maintien s'avère indispensable. Or la ligne St Georges-Le Puy est très mal entretenue, presque à l'abandon et rien n'est prévu pour le moment. Le train a donc été ralenti. La ligne Langeac-Nîmes est moins touchée, mais fin 2006 « le Cévenol » n'existera plus et sera remplacé par une ligne inter régionale (TIR) Languedoc-Roussillon / Auvergne.



COMMUNE DE LANGEAC : DESSERTE INTERNE

Il est évident que le chemin de fer est confronté à une question de rentabilité qui n'existe pas sur la route. Aujourd'hui la route est favorisée y compris en ce qui concerne le fret. A l'heure actuelle même le fret du bois vers Alès ne se fait plus directement. Il passe par Clermont-Ferrand puis Roanne pour une question de rentabilité.

Les prises de décision concernant le devenir des lignes échappent à la maîtrise communale néanmoins elles ne sont pas dénuées de conséquences en ce qui concerne le PLU notamment en terme de :

- devenir des emprises foncières,
- aménagement des voiries et création d'aires de stockage si le fret augmente,
- création de places de stationnements si le nombre de voyageurs potentiels augmente.

Il semble que l'hypothèse d'un développement du fret soit exclue pour l'instant, par contre le développement de la desserte voyageur semble préservé.

Des voies primaires nécessaires à l'irrigation de la commune

La structure viaire de la commune se décline à deux échelles :

1. Les routes départementales qui donnent accès à l'ensemble des villages et sur lesquelles repose leur pérennité. Ces voies ne posent pas de problèmes particuliers autres que ceux mentionnés dans le paragraphe « Des axes viaires structurants à l'échelle du territoire ».

2. Les voies structurantes du bourg composées :

- de l'anneau ceinturant le noyau médiéval (rue du Pont, quai Voltaire, rue J.J Debrun, rue Lafayette et boulevard V. Hugo),

- des voies radiales qui drainent les quartiers périphériques et rabattent les flux sur le boulevard Charles de Gaulle assurant ainsi un accès direct aux services et équipements (avenue de Lattre de Tassigny et V. Hugo, rue Joliot Curie, avenue de la Margeride, rue du 19 mars 1962 et avenue Carnot, avenue du Gévaudon et avenue Danton),

Le pont avenue du Gévaudon

La rue Joliot Curie

- des voies de liaison interquartier (avenue Jean Jaurès et rue Léo Lagrange, avenue de la Gare et rue J.B Tuja) auxquelles on peut adjoindre la voie qui relie l'avenue de la Margeride et l'avenue du Gévaudon sur le secteur Moutoulon.

- de l'axe rue L. Armand, rue du Dr Calmette et rue Joliot Curie qui dessert les programmes d'habitat situés à l'Ouest de la voie ferrée.

Différents points noirs ont été repérés. La question du franchissement (voie ferrée, Allier) revêt une acuité particulière puisqu'elle induit un isolement des quartiers situés à l'ouest de la voie ferrée. Les problèmes posés sont d'ordres divers :

- étroitesse des ponts qui ne permettent pas le croisement des véhicules et le passage sécurisé des piétons au niveau de l'avenue Jean Jaurès et de l'avenue du Gévaudon. Mais l'éventualité d'une intervention lourde est exclue en raison des coûts trop importants pour la commune. Une autre option doit donc être envisagée pour désenclaver les quartiers Ouest. A noter la présence d'un pont exclusivement piéton rue L. Armand qui manque d'un aménagement qualitatif mais peut apporter une réponse à la question du franchissement piéton sur le secteur.

- présence d'un passage à niveau au droit de la rue du 8 mai qui, lié à l'étroitesse de la rue A. Olivier, rend difficile la liaison centre bourg – quartiers Ouest. Il n'est par ailleurs pas souhaitable d'augmenter les flux sur cette voie afin de ne par surcharger l'insertion déjà délicate sur le boulevard de Gaulle.

- étroitesse des trottoirs qui rend périlleux le franchissement piéton du pont sous la voie ferrée avenue Carnot. Des aménagements sont en cours pour permettre la mise en sécurité des piétons et faciliter le passage des véhicules hauts.

- étroitesse du pont Alexandre Bertrand qui pose des problèmes de sécurité à la fois pour les piétons et les voitures sur cet axe d'entrée de ville.

Le chemin de Moutoulon

Rue Marsset

Trois points noirs importants sont notables au niveau des voies :

- la rue J.J Debrun dont l'étroitesse pose problème au niveau du bouclage de la ceinture du centre et de la déviation,

- l'axe rue L. Armand, rue du Dr. Calmette, rue Joliot Curie, dorsale des quartiers Ouest, se présente comme une succession de voiries formant un tout hétérogène aménagé de façon sommaire et terminé en impasse. Comme dit précédemment, la question des franchissements pose des problèmes presque insolubles ce qui implique une nouvelle option afin de désenclaver ces quartiers. Le contexte offre peu de latitude. Ainsi, une hypothèse déjà envisagée il y a plus de 30 ans et abandonnée du fait de la pression agricole revient à l'ordre du jour : l'urbanisation du secteur « Les Barrets » qui inclurait la création d'une nouvelle voirie dans le prolongement de la rue Joliot Curie et piquée sur la RD 585.
La création d'une voie nouvelle ne dispense cependant pas d'une intervention qualitative sur les voiries existantes menée parallèlement à des actions de restructuration du quartier. Un emplacement réservé (V3) existe d'ailleurs déjà pour permettre la création d'une voie nouvelle entre le pont des Oliviers et la rue du 8 mai.

- la voie de desserte du secteur Moutoulon reliant l'avenue de la Margeride et l'avenue du Gévaudon partiellement à l'état de chemin donne accès aux habitations éparses réparties de part et d'autre. Un emplacement réservé (V4) permettant la réalisation d'une voie de 8m de plateforme existe déjà.

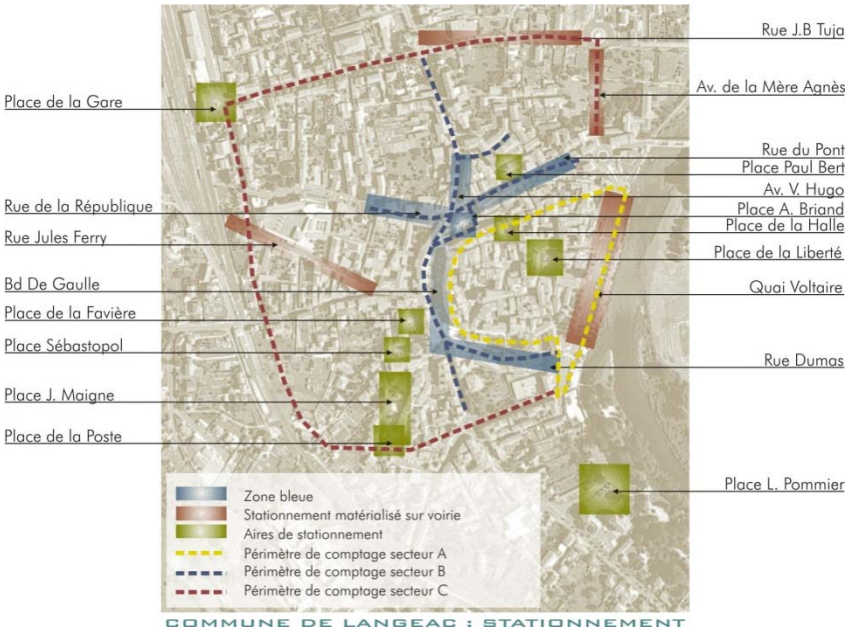
Un maillage secondaire dense

Le noyau historique est caractérisé par un maillage de voiries étroites articulées autour d'un réseau d'espaces publiques. Ces voies ont bénéficié d'aménagements qualitatifs allant dans le sens d'une mise en valeur du centre. Ils seront complétés par la mise en œuvre des projets programmés dans le cadre de l'étude d' « aménagements urbain St Gall – Quai Voltaire » (Architecture Atelier, novembre 2001).

Les quartiers périphériques disposent d'un maillage plus lâche articulé autour des voies structurantes piquées sur l'axe Nord-Sud, avenue d'Auvergne - boulevard Charles de Gaulle - boulevard Lafayette - rue du 19 mars 1962 - avenue de la

Impasse de l'avenir

Rue du petit Breuil (Impasse)



COMMUNE DE LANGEAC : STATIONNEMENT

Margeride. Ce maillage s'avère peu lisible notamment en raison de la présence de multiples impasses. Seule le quartier de la Gare organisé sur un plan en damier offre une configuration plus claire.
Les rues au revêtement bitumé souvent malmené par le temps, offrent peu d'aménagements piétons (trottoirs étroits ou inexistants).

Une offre de stationnement conséquente mais des insuffisances notamment pour les résidents du centre

Les comptages effectués par la mairie dénombrent 734 places de stationnement réparties en :

- 217 places dans le noyau médiéval (périmètre A délimité en jaune) dont 179 places marquées, 1 place handicapés, 5 places taxis.
Le quai Voltaire offre à lui seul 110 places et 67 stationnements sont situés sur les places publiques.

- 123 places sur voirie autour du noyau médiéval (périmètre B délimité en bleue) dont 15 places marquées, 99 places en zone bleue et 4 places handicapés.

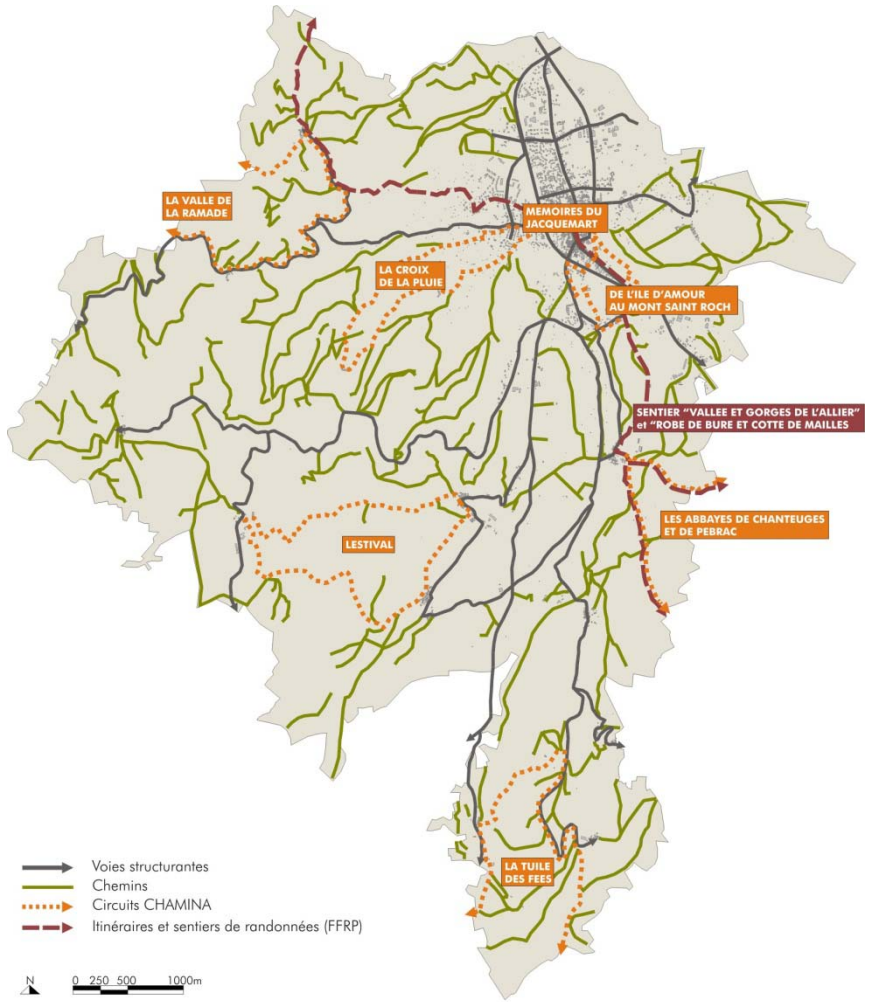
- 306 places dans les faubourgs (périmètre C délimité en rouge) dont 210 places marquées, 12 places en zone bleue et 1 place handicapés. Les places publiques regroupent 74 stationnements.

- 88 stationnements place Louis Pommier.

Cette offre intéresse à la fois les résidents, les personnes qui travaillent en centre ville et les usagers des commerces. Il semble que les places situées tout le long du boulevard soient monopolisées par les gens qui travaillent en centre ville au détriment des commerces. La zone bleue n'est pas respectée. Des aires de parking longue durée sont donc nécessaires pour privilégier l'accès aux commerces.

Les espaces publics du centre sont envahis par les voitures, probablement des résidents. Or les aménagements programmés pour la mise en valeur du centre vont supprimer nombre d'entre elles. Il faut donc trouver une offre de substitution.

Il est à noter que le parking situé place Louis Pommier n'est pas utilisé faute d'une signalisation appropriée.



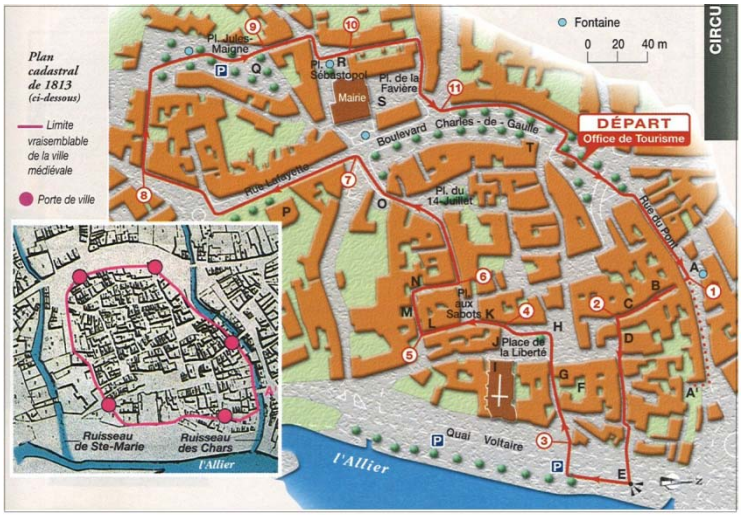
COMMUNE DE LANGEAC : CHEMINS ET SENTIERS

La commune rencontre des problèmes spécifiques les jours de marché et en période estivale, pleine saison touristique. L'hypothèse de création d'un parking en rive droite avec aménagement d'une passerelle piétonne rejoignant le quai Voltaire avait été envisagée dans le cadre de l'étude d'aménagement du centre. Il semble néanmoins qu'elle se heurte à une question de coût de réalisation trop important pour la commune. D'autres hypothèses doivent être étudiées. Elles devront intégrer également une réflexion sur la qualité des liaisons parking - centre bourg pour être vraiment attractives.

Un réseau de cheminements dense mais des carences en zone urbaine

La commune de Langeac constitue l'un des lieux de promenade et découverte privilégié inscrit dans le contexte patrimonial particulièrement riche du Haut-Allier. Différents circuits thématiques, inscrits au PR Chamina, parcourent le territoire : le bourg, les villages, le patrimoine naturel.

L'un d'entre eux propose une « balade dans le vieux Langeac ».



CIRCUIT "MEMOIRES DU JACQUEMART" (GUIDE CHAMINA)

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

Document extrait de l'étude « Projet d'Aménagement Urbain St-Gal – Quai Voltaire » Architecture Atelier

Les sentiers de Grande Randonnée (FFRP) « Robe de bure et cotte de mailles » et « Vallées et gorges de l'Allier » traversent la commune du Nord-Ouest au Sud-Est. Ils empruntent un itinéraire commun qui passe par le bourg. Ils se scindent à Chadernac.
Ces circuits s'inscrivent dans un réseau très dense de chemins d'exploitations et de laies forestières qui constituent un atout évident à la fois en termes de développement touristique et de qualité de vie pour les habitants. Souvent reliés à la zone urbaine ils affirment l'étroitesse des liens entre patrimoine urbain et territoire naturel.

Les aménagements programmés sur les espaces publics du centre bourg vont permettre non seulement la nécessaire mise en valeur des ces espaces souvent dévolus au seul rôle de parking, mais aussi la prise en compte des déplacements piétons en zone urbaine.

Néanmoins des efforts sont encore à faire en ce qui concerne les liaisons quartiers périphériques / centre bourg. L'aménagement d'une liaison piétonne qualifiée et sécurisée vers les quartiers Ouest permettrait d'atténuer l'effet de rupture induit par la voie ferrée. D'autre part la prise en compte des déplacements piétons vers le Sud revêt un caractère particulièrement urgent en raison de la configuration viaire de l'avenue de la Margeride / avenue du 19 mars 1962 : emprise large, rectiligne, dépourvue d'aménagements piétonniers).

La commune ne compte aucun aménagement spécifique deux roues.

Des modes de déplacement alternatifs à la voiture insuffisants et une population captive importante

La commune de Langeac dénombre une population captive importante qui représente 25% des ménages au RGP 99. Deux modes de transports collectifs s'offrent à eux : le car et le train.

Le réseau de transports interurbains de Haute-Loire comporte 39 lignes centralisées sur Le Puy-en-Velay, Brioude et Yssingeaux. Une seule d'entre elles dessert Langeac : la ligne 10 Langeac-Paulhaguet-Brioude-Brassac. Cette ligne intéresse principalement les scolaires. Les départs depuis Langeac s'effectuent en semaine entre 6h50 et 7h00 en période scolaire. Une correspondance est assurée vers Brassac-les-Mines et Clermont-Ferrand. Un seul départ est prévu pendant les vacances, le mercredi matin.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

Le transport par rail, qui relève aujourd'hui de la compétence de la région propose notamment 8 liaisons journalières avec Clermont-Ferrand les jours de semaine et 5 le week-end. Ces liaisons sont assurées soit directement depuis Langeac, soit depuis Brioude, St Georges d'Aurac ou Arvant. Un car assure alors la liaison depuis Langeac. Il faut en moyenne 1h30 pour rejoindre Clermont-Ferrand, soit à peine plus de temps qu'en voiture (environ 1h15).

En semaines 7 liaisons journalières sont proposées vers Le-Puy-en-Velay avec un temps de trajet qui fluctue entre 0h45 et 2h46, sachant que le trajet s'effectue en voiture en 45 minutes. Ces fluctuations sont dues notamment au temps d'attente entre les correspondances et au nombre de rupture de charge qui va de 1 à 2. La seule liaison réellement attractive proposée par la SNCF s'effectue en car. 6 liaisons dont 5 en car sont possibles le week-end.

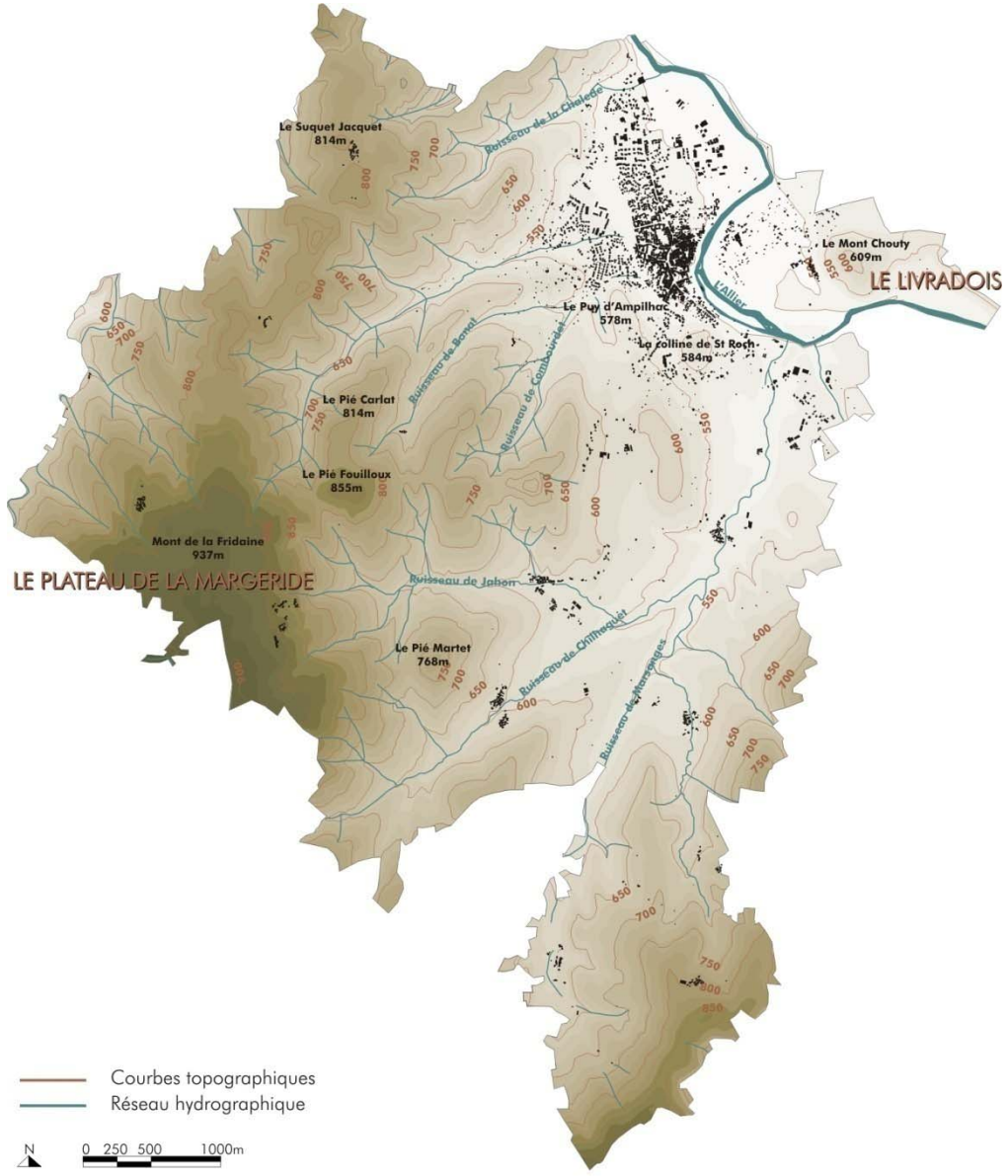
Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

ENJEUX DE LA REVISION EN MATIERE DEPLACEMENTS :

- ✓ Garantir des accès viaires aisés et sécurisés vers et depuis la commune
- ✓ Assurer la pérennité de la liaison ferroviaire
- ✓ Permettre un accès aisé aux hameaux
- ✓ Assurer la cœxistence sécurisée des différents modes de déplacements
- ✓ Requalifier les voies structurantes et traiter les points noirs
- ✓ Favoriser la mise en œuvre des aménagements programmés dans le cadre du « Projet d'aménagement urbain St Gall – quai Voltaire
- ✓ Réglementer le stationnement sur les axes structurants
- ✓ Rechercher de petites aires de stationnement dans les quartiers
- ✓ Intégrer la question du stationnement dans les nouvelles opérations

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT



COMMUNE DE LANGEAC :
TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE

STRUCTURE PHYSIQUE

Une topographie marquée qui limite le développement urbain

L'urbanisation de Langeac a été largement contrainte par le milieu physique dans lequel la ville s'inscrit. Le bourg s'est implanté dans un élargissement de la Vallée de l'Allier qui au sortir des gorges sauvages creusées dans le plateau de Saugues serpente dans une pénéplaine de faible altitude (500m) avant de s'encaisser à nouveau vers le Chambon. Le développement urbain s'est organisé de façon concentrique sur la rive gauche du cours d'eau, marqué par deux méandres, dans la cuvette alluviale de l'Allier.

L'extension urbaine a été limitée à l'Ouest et au Sud par le relief de la Margeride, et à l'Est et au Nord par le passage de l'Allier. Le caractère inondable de la plaine de Von rend la rive droite partiellement inconstructible. Coincée entre le mont Chouty et l'Allier, elle est principalement destinée à l'agriculture.
Le développement de l'urbanisation a gagné progressivement les premières pentes relativement planes de l'Ouest, parallèlement la ville s'est étendue au Nord avec la ZAC de la Bourzède et la création d'une nouvelle entrée ville.

Aujourd'hui la rudesse du relief à l'Ouest implique un développement plus au Sud sur les premiers contreforts de la Margeride. Avec une altitude moyenne qui avoisine 550m les secteurs d'extension déjà ponctuellement gagnés par l'urbanisation offre à la fois des vues plongeantes sur la ville et des vues dégagées sur le paysage lointain. La spécificité de ce secteur tient aussi à la présence de la colline de St Roch et du puy d'Ampilhac. Ce contexte paysager constitue un atout évident pour les futurs habitants mais nécessite la mise en place de projets d'aménagement qui préservent les qualités paysagères en ménageant les vues et les coteaux.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

La Marsange dans sa traversée de Chadernac

L'Allier depuis l'Ile d'Amour

Un réseau hydrographique dense support d'enjeux majeurs

La commune est traversée par deux types de cours d'eau aux morphologies distinctes résultant du relief contrasté, entre plaine et montagne :

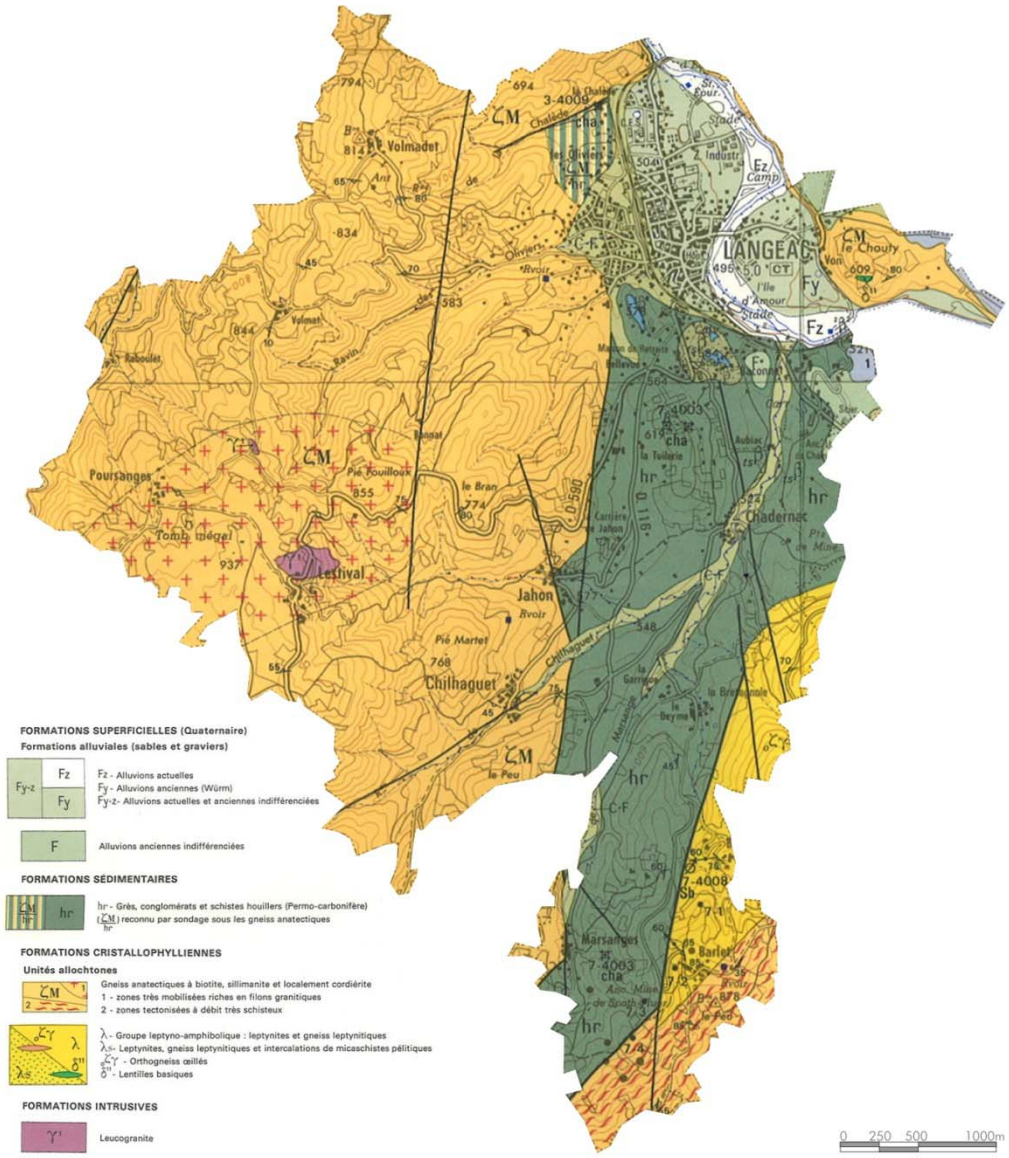
- les ruisseaux très ramifiés qui prennent leur source sur les plateaux et serpentent le long des contreforts avant de se jeter dans l'Allier,
- l'Allier, affluent rive gauche de la Loire, qui concerne les quatre départements de la région Auvergne qu'elle traverse du Nord au Sud.

Les ruisseaux, canalisés dans la traversée du bourg, serpentent naturellement dans les micro-vallées. La partie Sud de la commune supporte une série de trois talwegs ou s'écoulent les ruisseaux de Jahon et Chilhaguet, affluents de la Marsange qui se jette dans l'Allier. Ils traversent les villages de « Chadernac », « Jahon », « Chilhaguet » et « Marsange ». De nombreux ruisseaux, permanents ou non, drainent les versants de la Ribeyre, des Barrets et des Oliviers pour rejoindre l'Allier au niveau de Langeac. Leur ripisylve constituée d'une végétation arborée et de pelouses rases dynamise le paysage agricole dans lequel des alignements de feuillus émergent avant de se perdre dans les forêts d'altitude.

L'ensemble des ruisseaux issus des Monts de la Margeride se caractérise par leur régime torrentiel. Généralement de faible importance, ils sont rapidement grossis par les pluies d'orage.

L'Allier irrigue une plaine alluviale marginale à l'échelle de la commune. La pente et la vitesse diminuant, la proportion d'éléments grossiers diminue au profit des sables qui deviennent prédominants. La rivière se présente alors comme un cours d'eau à fond mobile, à berges basses avec une dynamique d'érosion-sédimentation forte et active. Ainsi, le lit adopte un tracé en plan sinueux, qu'on appelle lit en méandre et qui fait la spécificité paysagère de l'Allier dans sa traversée de Langeac. Son cours est accompagné d'une végétation arbustive alluviale caractéristique. Le paysage s'ouvre à l'Ouest sur la plaine agricole et à l'Est sur le pôle urbain de Langeac marqué par deux éléments forts en terme de paysage urbain :

- le quai Voltaire qui préserve le centre bourgs des crues,
- « l'Ile d'Amour », bordée par l'Allier et un de ses bras artificiels, véritable parc urbain de la commune.



COMMUNE DE LANGEAC : CONTEXTE GEOLOGIQUE

Trois entités géologiques offrant des paysages distincts

La caractéristique géologique essentielle du Haut-Allier est « de voir affleurer de façon prépondérante les formations cristallophylliennes. Le volcanisme pliocène n'occulte que modérément l'observation du socle et les terrains sédimentaires ne sont représentés que d'une part dans le bassin houiller de Brassac-et-Mines et de Langeac, d'autre part dans la Limagne d'Allier et sa terminaison méridionale » (Carte géologique de France, Edition BRGM, p6).

La commune de Langeac présente 3 grandes entités géologiques :

- les formations cristallophylliennes (gneiss) qui correspondent aux contreforts de la Margeride à l'Ouest et du Devès à l'Est ;

- les formations sédimentaires (grès, conglomérat et schistes houillers) qui constituent le bassin de Langeac ;

- les formations superficielles, colluvions et alluvions indifférenciés que l'on retrouve au bas des vallons sur les secteurs « Le Val Fleuri » et « Petit Breuil », et alluvions actuelles et anciennes (sables et graviers) présents dans la plaine alluviale aux abords de l'Allier et du ruisseau de Marsanges.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

ENJEUX LIES AU CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE :

- ✓ Permettre un développement harmonieux de l'urbanisation vers le sud
- ✓ Préserver les vues et les coteaux
- ✓ Maîtriser les impacts paysagers des extensions urbaines

ENJEUX LIES AU CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE :

- ✓ Faire de l'Allier un point fort du développement urbain
- ✓ Multiplier les liens ville-rivière
- ✓ Préserver et mettre en valeur les cours d'eau notamment dans les villages

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

La plaine depuis la route de Poursange

Les contreforts de la Margeride depuis la route de Langeac à

Jahon

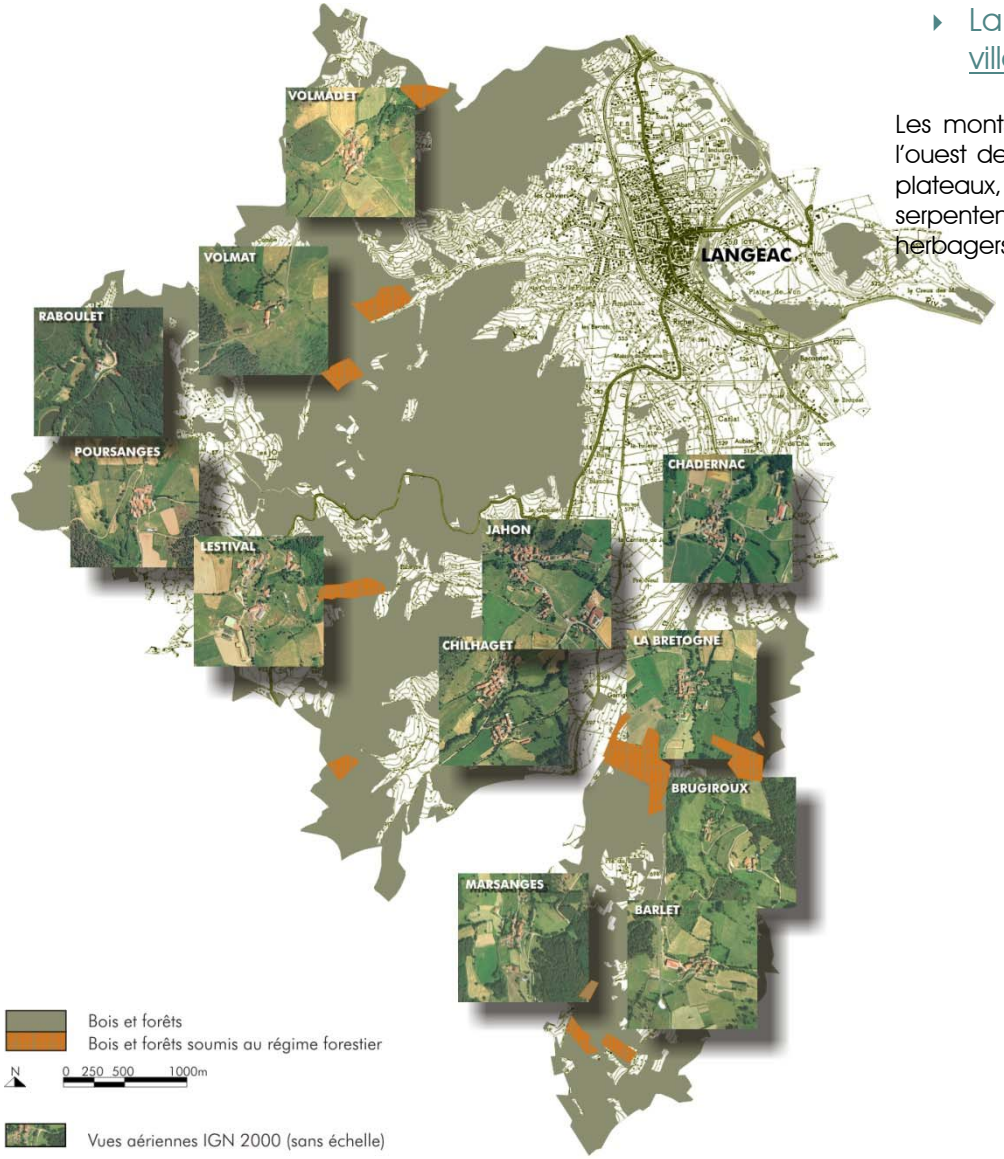
PAYSAGE ET PATRIMOINE NATUREL

Le bassin de Langeac, assise du développement urbain.

La paysage langeacois est caractérisé par deux entités distinctes : la plaine au cœur de laquelle serpente l'Allier et qui accueille le bourg, les plateaux et bordures montagneuses de la Margeride qui marquent les limites de la vallée en rive gauche et dominent le bassin.

Le bassin de Langeac, au cœur duquel s'est développé l'urbanisation, est « considéré comme la première « Limagne », la plus petite et la plus méridionale » (Inventaire des Paysages de la Haute-Loire, Mars 2000, D.I.R.E.N Auvergne, p339). Il est ponctué d'accidents géologiques, tels que le Mont Chouty, qui contribuent à dynamiser le paysage de plaine et offrent d'incomparables points de vue.
Le contexte topographique induit une forte occupation bâtie du bassin sur la rive gauche. Le caractère inondable de la plaine du Von assure la préservation de l'activité agricole sur ce secteur. Le bassin houiller de Chadernac crée une ouverture accentuant l'effet de contraste entre la plaine et les plateaux alentours. Encore peu urbanisé le secteur offre un paysage dominé par l'activité agricole. On observe une alternance de parcelles cultivées et de prairies reliées par un maillage arboré assez lâche composé de feuillus se resserrant à la faveur des pentes et des ruisseaux.

4 hameaux ponctuent le paysage. Trois d'entre eux sont établis en limite du bassin, au pied des bordures montagneuses (Jahon, Chilhaguet, La Bretogne). Chadernac occupe une position plus centrale. Ils se sont développés sur des replats bien exposés à proximité des terres agricoles, le long des ruisseaux et à l'abri des reliefs. Il s'agit des hameaux les plus importants sur lesquels la pression immobilière est manifeste. Ils n'induisent pas encore, pour l'heure, de rupture paysagère brutale avec leur environnement et composent un paysage relativement homogène notamment en raison de leur morphologie : groupements rapprochés d'habitations établies sur de très petites parcelles. Néanmoins les premières traces d'essaimage et d'étalement commencent à se faire sentir sous forme d'imposants bâtiments à usage agricole ou de pavillons. Les noyaux anciens restent très prisés.



COMMUNE DE LANGEAC :
DES HAMEAUX EPARS DANS LA MONTAGNE

La Margeride, un paysage montagnard aux portes de la ville

Les monts de la Margeride composent le paysage lointain qui ferme les vues à l'ouest de la commune. Ses contreforts, véritable trait d'union entre la vallée et les plateaux, sont caractérisés par une succession de vallons au cœur desquels serpentent des cours d'eau. Il en résulte des ambiances feutrées, des paysages herbagers et des vues plongeantes sur le bassin.

Les 4/5 du territoire de Langeac sont occupés par la montagne. Ce relief contraignant aux dénivelés importants (500m) induit de fait une urbanisation concentrée au Nord-Est de la commune. Sur un total de 3 394 hectares à peine 20% sont urbanisés.
La commune bénéficie donc d'un vaste environnement naturel composé d'une succession de micro vallées où alternent bocages irréguliers sur les versants en pente douce, massifs forestiers importants sur les versants abrupts et les sommets et territoires agricoles.
L'acidité des sols, l'altitude, les pentes abruptes inaptes à la mécanisation induisent un terroir pauvre en terme agronomique. On observe quelques versants cultivés plus ou moins entretenus et un développement modeste de l'activité agricole, essentiellement de l'élevage sur les plateaux. Les terrasses, qui sont une des formes de paysage très marquantes du Langeadois, sont aujourd'hui généralement incultes car elles ne correspondent plus aux contraintes de l'agriculture moderne. Elles disparaissent peu à peu du paysage et avec elles disparaissent les vignes et vergers qui les occupaient.

Le paysage est surtout marqué par l'omniprésence de la forêt qui occupe près de 50% du territoire communal. Les versants de la Margeride sont monopolisés par une forêt relativement mixte qui laisse peu de place aux espaces ouverts agricoles. Si les conifères restent majoritaires, cette vaste étendue est toutefois ponctuée de feuillus qui rompent l'austérités et la monotonie des pins et autres épicéas.
Elle contribue à positionner le bassin langeadois comme pôle économique de transformation et de valorisation du bois et constitue de ce fait un enjeu économique fort pour Langeac.
Elle est ponctuellement soumise au régime forestier. (Forêt «Barlet », Forêt « La Bretogne », Forêt « Chilhaget », Forêt « Langeac », Forêt « Lestival », Forêt « Volmadet », Forêt « Volmat »).

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

Poursanges

Le noyau médiéval

8 hameaux se sont établis sur des sites de clairières montagnardes où dominent prairies, friches, alignements d'arbres en bordure de chemin à proximité des ruisseaux : Volmadet, Volmat, Raboulet, Poursange, Lestival à l'Ouest, Brugiroux, Marsanges et Barlet au Sud.

Très éloignés du centre bourg et difficiles d'accès, ils regroupent quelques habitations et exploitations agricoles. Leur préservation constitue un enjeu en termes d'identité et de paysage. Néanmoins leur développement doit être maîtrisé afin de limiter l'impact paysager d'une extension mal maîtrisée de l'urbanisation.

Un développement urbain très lisible dans le paysage

L'histoire du développement urbain de Langeac peut être décomposée en quatre phases successives.

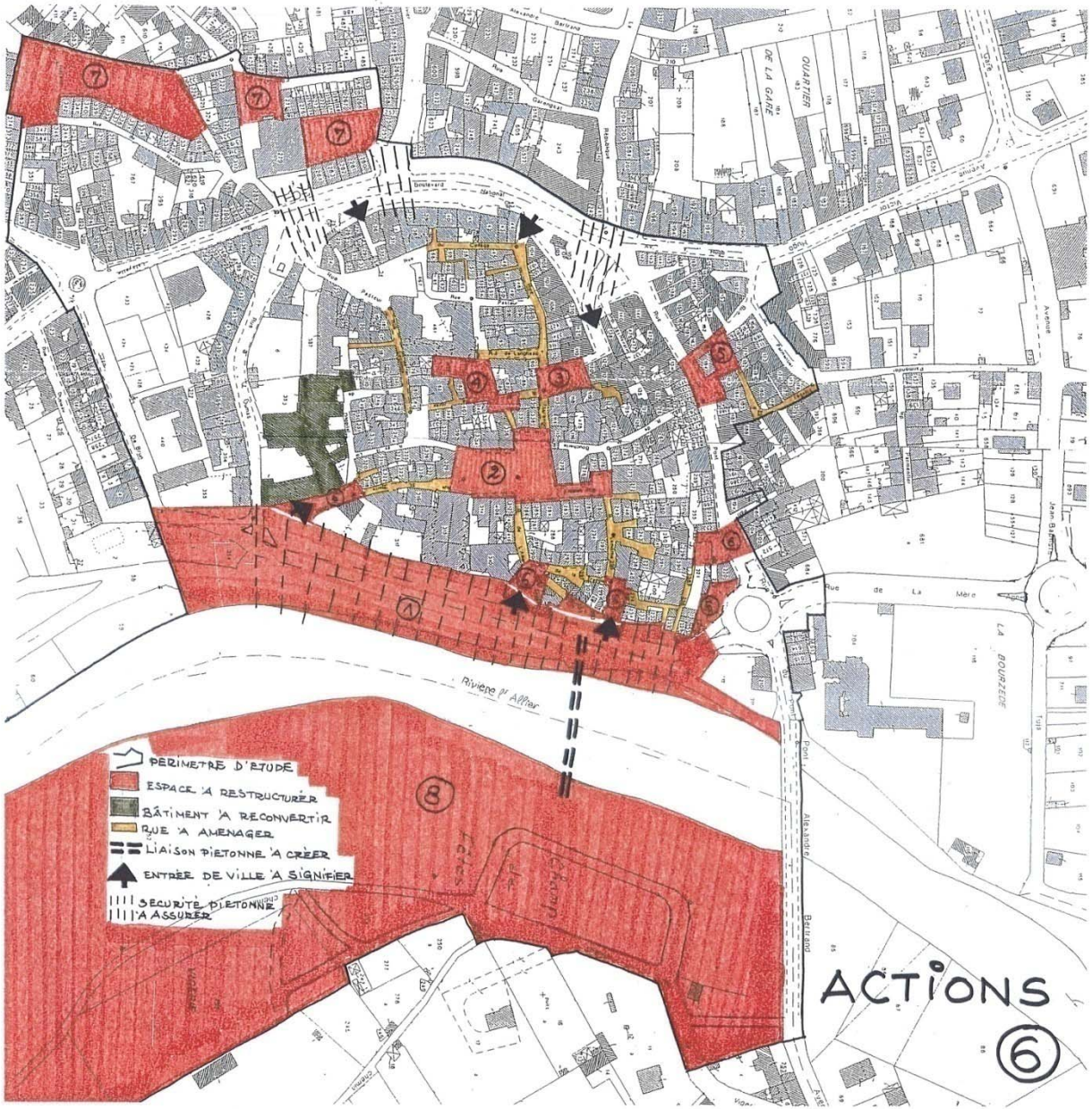
Le noyau médiéval (1000 à 1600)

Il est délimité par le tracé des anciennes fortifications appuyées sur le cours de l'Allier (rue du Pont, rue Dumas et boulevard de Gaulle). Il s'est constitué autour de la Collégiale St Gal, du couvent Ste Catherine transformé en hôpital et récemment désaffecté, et du château des seigneurs de Langeac qui a cédé la place à un îlot d'habitat épousant les limites de son emprise. La cité primitive malgré les vicissitudes de l'histoire a conservé un tissu ancien de qualité.
Ce tissu est caractérisé par un bâti dense et des rues étroites et sinueuses formant des îlots irréguliers dans lesquels les maisons s'imbriquent les unes dans les autres.

De nombreuses actions de réhabilitation et d'aménagement ont permis la mise en valeur de ce riche patrimoine (îlot St François, Place aux Sabots, boulevard De Gaulle, place de l'Hôtel de Ville…).

D'autres actions sont engagées :

- Une étude menée en 2001 par l'agence ATELIER ARCHITECTURE A. ASSIMACOPOULOS-G.PONTURO a permis de définir un « Projet d'aménagement urbain St Gal – Quai Voltaire ». Différentes actions de requalification de l'espace public sont envisagées. Ces interventions constituent le cadre nécessaire à une mise en valeur du bourg médiéval.



1 - **QUAI VOLTAIRE**
- ORGANISATION DU STATIONNEMENT
- MISE EN VALEUR DE LA COLLEGIALE
- ESPACES PIETONNIERS ET DE REPOS
- MAITRISE DES FLUX ET DE LA VITESSE
- MATERIAUX ET PLANTATIONS
- MISE EN VALEUR DES PERSPECTIVES
- SIGNALETIQUE ET ECLAIRAGE

2 - **PLACE DE LA LIBERTE**
RUE MOLIERE
- LIMITATION DU STATIONNEMENT
- MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE
- TRAITEMENT DE SURFACE
- SIGNALETIQUE ET ECLAIRAGE

3 - **PLACE DE LA HALLE**
- SUPPRESSION TROTTOIRS PAVES BETON
- TRAITEMENT DE SURFACE
- LIMITATION DU STATIONNEMENT
- ECLAIRAGE

4 - **PLACE DE LA PAIX**
- AMENAGEMENT D'UN ESPACE DE QUALITE PARTIELLEMENT PIETON
- PLANTATIONS
- ORGANISATION DU STATIONNEMENT
- TRAITEMENT DE SURFACE
- ECLAIRAGE

5 - **PLACE PAUL BERT**
- CREATION D'ESPACE DE REPOS
- PIETONNISATION AFFIRMEE
- TRAITEMENT DE SURFACE

6 - **ESPACES DE TRANSITION**
- RUES DU PONT ET DE LA TREILLE
- ORGANISATION DU STATIONNEMENT
- PIETONNISATION PARTIELLE
- AMENAGEMENT TERRASSE CAFE BAR
- PLANTATIONS
- ENTREES DE VILLE
- SUPPRESSION DU STATIONNEMENT
- TRAITEMENT DE SURFACE

7 - **PLACES DE LA FAVIERE, DE SEBASTOPOL, JULES MAIGNE**
- ORGANISATION DU STATIONNEMENT
- ESPACES PIETONNIERS
- PLANTATIONS

8 - **CHAMP DE FETES**
- CREATION DE GRAND PARKING PUBLIC (OCCUPATION PARTIELLE DU TERRAIN)
- PROJET PAYSAGE
- LIAISON PIETONNE VERS RIVE GAUCHE

Document extrait de l'étude « Projet d'Aménagement urbain St Gal – Quai Voltaire, Architecture Atelier

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

Façade urbaine sur le qua

- L'OPAH en cours pourra permettre d'apporter des réponses en terme de requalification du bâti ancien.

- La ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager) en cours d'élaboration définira un cadre de réglementaire garantissant la protection et la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager.

Ce noyau historique s'appuie sur le cours de l'Allier dont il est protégé par le quai Voltaire, élément particulièrement remarquable du paysage langeadois. Il offre une façade urbaine de grande qualité marquée par le clocher de la Collégiale St Gal et par l'ancien couvent Ste Catherine. Véritable vitrine de la ville de Langeac, cette façade mérite la mise en place d'actions de mise en valeur qui passent par :

- la requalification du quai lui-même aujourd'hui dévolu à un rôle de liaison routière et de parking,
- la restructuration de l'îlot situé entre le quai et le rue de la Trappe, que l'on aperçoit sur la droite de la photo ci-contre,
- la réhabilitation de l'ancien hôpital.

Boulevard De Gaulle

Les faubourgs (1600 à 1800)

La poussée démographique a conduit la ville à s'étendre au-delà de ses remparts. Ces extensions urbaines se sont faites à proximité des entrées de la ville fortifiée et ont donné naissance à une ceinture formée d'une juxtaposition de faubourgs. Leur morphologie s'apparente à celle du noyau ancien : bâti dense, rues étroites, façades hautes et étroites.

L'évolution urbaine récente a impliqué la mise en place d'aménagements adaptés à la circulation automobile sur les axes structurants (rue Lafayette, boulevard De Gaulle, avenue Victor Hugo, rue du Pont, rue J-B Dumas).
Par ailleurs le boulevard de Gaulle concentre de nombreux équipements (mairie, office du tourisme, école de la présentation), commerces et services qui en font un haut lieu d'animation quotidienne. Des aménagements ont permis une mise en valeur de ce point névralgique (retraitement des trottoirs, réalisation de plantations, réorganisation du stationnement). Ils assurent la cœxistence des différents usages dans un environnement urbain de qualité marqué notamment par la présence d'arbres à grand développement par ailleurs peu présents sur les espaces publics langeacois en raison de l'étroitesse des voies ou de l'exiguïté des places.

Greniers à sel

Le patrimoine bâti, globalement de qualité, concentre de nombreux logements souvent inadaptés à la demande actuelle et parfois vétustes. Ils constituent l'une des cibles de l'OPAH. La commune s'est d'ailleurs engagée dans une opération de restructuration d'îlot vétuste rue du Pont.
La place Jules Maigne, pointée du doigt dans le cadre du « Projet d'aménagement urbain St Gal – quai Voltaire » va être aménagée.

La réhabilitation de l'ancien hôpital et des anciens greniers à sel (éléments patrimoniaux de qualité), constituent aussi un enjeu pour la mise en valeur de ce secteur et plus particulièrement des abords de la rue J-B Dumas dont ils occupent les abords.

Le chemin de fer et l'expansion industrielle (1800-1940)

Le quartier de la gare

Avec l'arrivée du chemin de fer, Langeac va connaître une nouvelle phase de croissance urbaine. Cette extension va se localiser dans la continuité de la ville au Nord et au Sud le long de la RD 585 et à l'Ouest entre la voie ferrée et la RD 585.
La structure de ces quartiers est assez lâche et aérée. Ils sont constitués de maisons individuelles avec jardin (habitat ouvrier). Il en résulte une paysage urbain plus « vert » dans lequel les jardins privés participent à l'animation de l'espace public qui ne fait quant à lui l'objet d'aucuns aménagements qualitatifs à l'exception des alignements d'arbres de l'avenue de la Gare.
Le bâti s'organise à l'alignement le long des voies carrossables. Les rues plus larges qui desservent les quartiers s'organisent selon un plan orthogonal de part et d'autre de l'axe structurant que constitue l'avenue de la Gare. Cet ensemble constitué d'îlots aux formes géométriques strictes constitue un lotissement urbain résidentiel qui tranche avec la ville ancienne.

Le déclin de l'activité ferroviaire, s'il n'a pas de conséquences directes sur le quartier, laisse une vaste emprise, partiellement à l'état de friches, dont l'impact s'avère négatif dans le paysage urbain langeacois.

A l'ouest de la voie ferrée

Secteur « La Bourzède

L'urbanisation récente

Langeac est longtemps restée confinée derrière la voie ferrée, véritable obstacle à l'extension urbaine. Il faudra attendre les années 60 pour que la ville franchisse la voie et s'étende à l'Ouest vers la montagne. Ce mouvement d'expansion s'est d'abord fait sous forme de villas individuelles, puis de façon plus systématique sous forme de lotissements pavillonnaires développés autour d'un groupement de barres d'habitat social. Il en résulte un paysage de juxtaposition. Les voieries se sont développées au fil des besoins liés aux nouveaux lotissements, sans réel aménagement d'ensemble. Elles sont d'ailleurs entièrement vouées à l'usage automobile (emprises larges) et les aménagements sont sommaires. Le secteur est dépourvu d'espaces publics. Le vaste terrain de jeux arboré, propriété del'OPAC 43, qui occupe le cœur du programme de logements collectifs sociaux constitue le seul espace ouvert potentiellement capable d'accueillir les habitants du quartier. Parallèlement, mais dans une moindre mesure, quelques maisons se sont construites sur la plaine du Von sur la rive droite de l'Allier.

Un développement linéaire s'est effectué au sud de la ville de part et d'autre de la RD 585. Il est marqué par la création de la ZA Chambaret sur laquelle certaines parcelles sont encore libres (Chambaret Nord), d'autres sont occupées par d'anciens bâtiments d'activités vétustes qui doivent être démolis (Chambaret Sud). Il en résulte un paysage déqualifié (Chambaret Sud) ou peu qualifié (Chambaret Nord) qui n'a cependant pas réellement d'impact sur l'entrée de ville puisque les bâtiments d'activités sont peu perceptibles depuis la route, masqués par des habitations ou de la végétation. Néanmoins l'extension programmée de la zone d'activité devra intégrer un véritable projet paysager à même de limiter l'impact d'une urbanisation mal maîtrisé aux abords de l'entrée de ville.

La création de la ZAC de la Bourzède au Nord a permis une recomposition de ce secteur caractérisé par de fortes discontinuités et une grande hétérogénéité urbaine. La création de l'avenue de l'Europe a doté la ville d'une nouvelle entrée sur laquelle de réels efforts qualitatifs ont été faits (aménagement de trottoirs, réalisation de plantations). On peut regretter néanmoins que les efforts effectués sur la portion située entre la rue Tuja et la rue Léo Lagrange n'aient pas été suivi d'effets, même dans une moindre mesure, dans l'autre portion située entre la rue Léo Lagrange et le viaduc. Cette voie ne fait l'objet d'aucun aménagement spécifique ce qui lui confère un caractère non abouti. Ce secteur qui offre de belle percées visuelles vers la vieille ville et sur le paysage naturel environnant est lourdement marqué par la présence des usines Recticel situées sur la commune de Mazeyrat. Peu d'outils sont offerts à la commune pour amoindrir cet impact hormis une attention particulière portée à la qualité de ses propres aménagements.

Un riche patrimoine bâti monumental et vernaculaire,

Même si l'on ne dénombre sur Langeac que 2 édifices classés et un inscrit :

- Dolmen au lieu-dit La Croix Marceau classé en 1862 (propriété privée)
- Eglise Saint Gal (clocher) classée en 1907 (propriété communale)
- Porte de Ville fortifiée au 45 rue de la Boucherie, inscrite en 1965

La ville regorge de bâtiments remarquables, aussi bien dans le noyau ancien que dans les faubourgs. Un recensement de ce patrimoine bâti a été fait dans le cadre du diagnostic de la ZPPAUP en février 2006

Par ailleurs, la DRAC, par le biais du Porter à connaissance de l'Etat, mentionne la présence sur le territoire communal de sites archéologiques (voir Annexes). Il est rappelé

- *Qu'en application des dispositions du livre V du Code du Patrimoine, les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique. Ces mesures sont prescrites par le Préfet de Région*
- *Que toute découverte fortuite doit être signalée à la DRAC conformément à l'article L 531.14 du Code du Patrimoine.*

Des entrées de ville globalement satisfaisantes

La commune de Langeac dénombre 4 entrées de ville :
- l'entrée Nord, par la D56
- l'entrée Ouest, par la D590
- l'entrée Est, par la D590
- l'entrée Sud, par la D585

Ces grands axes routiers offrent à la fois de belles vues plongeantes sur la ville et des vues panoramiques exceptionnelles sur le grand paysage. Ils dévoilent un environnement naturel de grande qualité qu'il s'agisse des vastes étendues agricoles de la vallée, des forêts denses des plateaux ou de l'Allier.

Les accès au bourg sont marqués par une série d'ouvrages d'art permettant de franchissement soit de la voie ferrée, soit de l'Allier. Ces ouvrages, même s'ils constituent parfois un obstacle ou un frein en terme d'accessibilité, font partie intégrante de l'identité langeacoise.

Depuis la D56

Depuis la D590 par Siaugues

Depuis la D590 par Pinols

Le pont Alexandre Bertrand

Depuis la D585 par Saugues

Le viaduc

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

La zone commerciale du viaduc

Rond point de la rue Léo Lagrange

L'entrée Nord, les zones d'activités

Cette nouvelle entrée de ville est caractérisée par trois séquences offrant des paysages distincts.

La première tranche, entre le rond point du viaduc et le rond point de la rue Léo Lagrange offre des vues sur les contreforts de la Margeride, sur les berges de l'Allier et plonge vers le centre bourg dont on voit émerger le clocher de la Collégiale. Mais plusieurs éléments amoindrissent les qualités de ces vues : les surfaces commerciales, à l'Ouest, dont les abords n'ont reçu aucun aménagement, l'établissement RECTICEL, à l'Est, qui surplombe le secteur, les pylônes de la ligne à haute tension. Les terrains nus qui bordent l'Allier inscrits en zone ND apparaissent plus comme des délaissés que comme un patrimoine naturel à préserver. Aux abords de la voie, l'alignement d'arbres paraît encore bien fragile.

Dans la seconde tranche, situé entre la rue Léo Lagrange et la rue J.B Tuja, l'urbanisation se densifie : bâtiments d'activés, bâtiments commerciaux, équipements (le centre culturel) et petits lotissements se juxtaposent dans une densité qui reste raisonnable. La voie a reçu un traitement paysager de qualités (trottoirs, plantations d'alignements, terre plein central planté de haies). Une certaine exigence semble avoir été portée sur l'aménagement des parkings et plus particulièrement le parking du centre culturel. On peut regretter cependant qu'aucun dispositif n'ait été prévu pour masquer les stockages extérieurs de la société BIGMAT.

La troisième tranche correspond à l'avenue de la Mère Agnès. La ville se resserre. On gagne le centre bourg. Cette voie plus étroite, bordée de hauts murs appareillés masquant des jardins privatifs, donne accès au quai Voltaire.

La RD 585, au sud de Langeac

L'entrée Sud, une tendance manifeste à l'étalement

Voie de liaison entre Chanteuges et Langeac, cet axe est soumis à une forte pression foncière qui se traduit par une tendance manifeste à l'essaimage. Bâtiments d'activités et pavillons ponctuent les abords. Ils font face aux vastes emprises agricoles qui occupent l'Ouest de la voie et préservent des vues très ouvertes sur le paysage. Deux enjeux caractérisent ce secteur :

- freiner le phénomène d'étalement et maintenir une transition verte entre les deux communes,
- maîtriser l'urbanisation de la future zone d'activités communautaire et préserver des vues sur le grand paysage.

Les activités de Chambaret sont peu perceptibles depuis la voie, masquées par des masses végétales (arbres, haies, taillis) qui occupent les abords jusqu'à la voie ferrée. Cette transition verte se prolonge par la suite au travers des différents aménagements de loisirs qui occupent les berges de l'Allier le long de l'avenue du Gévaudon et dans la première séquence de l'avenue Danton. La voie, en surplomb offre des vues plongeantes sur les équipements sportifs et sur l'Ile d'Amour.

La dernière séquence d'entrée de ville correspond à l'avenue Danton dans sa portion urbanisée. Les abords sont occupés par des alignements bâtis composés de maisons d'habitation à l'architecture caractéristique des années 1950. La végétation reste présente au travers des jardins privatifs, que l'on devine depuis la rue, et grâce aux alignements de platanes.

La RD 590 par l'Ouest et la colline St Roch

La RD 590 par l'Est

L'entrée Ouest, un caractère plus rural

Cet axe est marqué par deux séquences.

La première correspond à la rive gauche de l'Allier. Elle donne une image très rurale de la ville : quelques habitations disséminées le long de la voie et une omniprésence du végétal (espaces agricoles, alignements d'arbres, ripisylve).

La seconde séquence est marquée par le franchissement de l'Allier par le pont Alexandre Bertrand. La vieille ville offre là sa plus belle vitrine : le quai Voltaire, la Collégiale St Gal et l'ancien hôpital. Les aménagements programmés sur le quai dans le cadre du « Projet d'aménagement urbain Saint-Gal – quai Voltaire » menée par Architecture Atelier vont dans le sens d'une mise en valeur de ce lieu emblématique.

Au Sud, la plaine agricole

L'avenue de la Margeride et le centre bourg

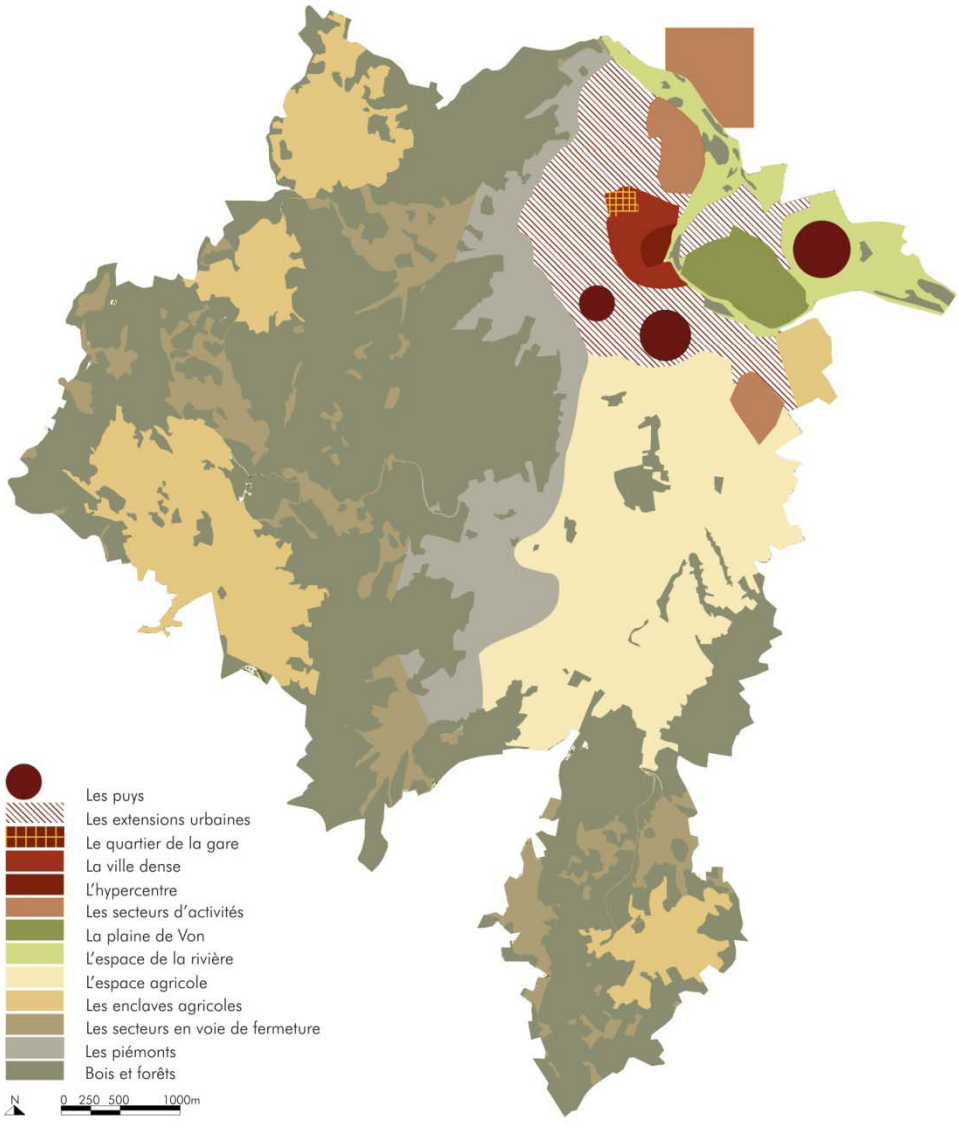
L'entrée Est, une découverte de la ville par ses extensions

Cet axe, qui descend des plateaux, est marqué par 4 entités paysagères distinctes :

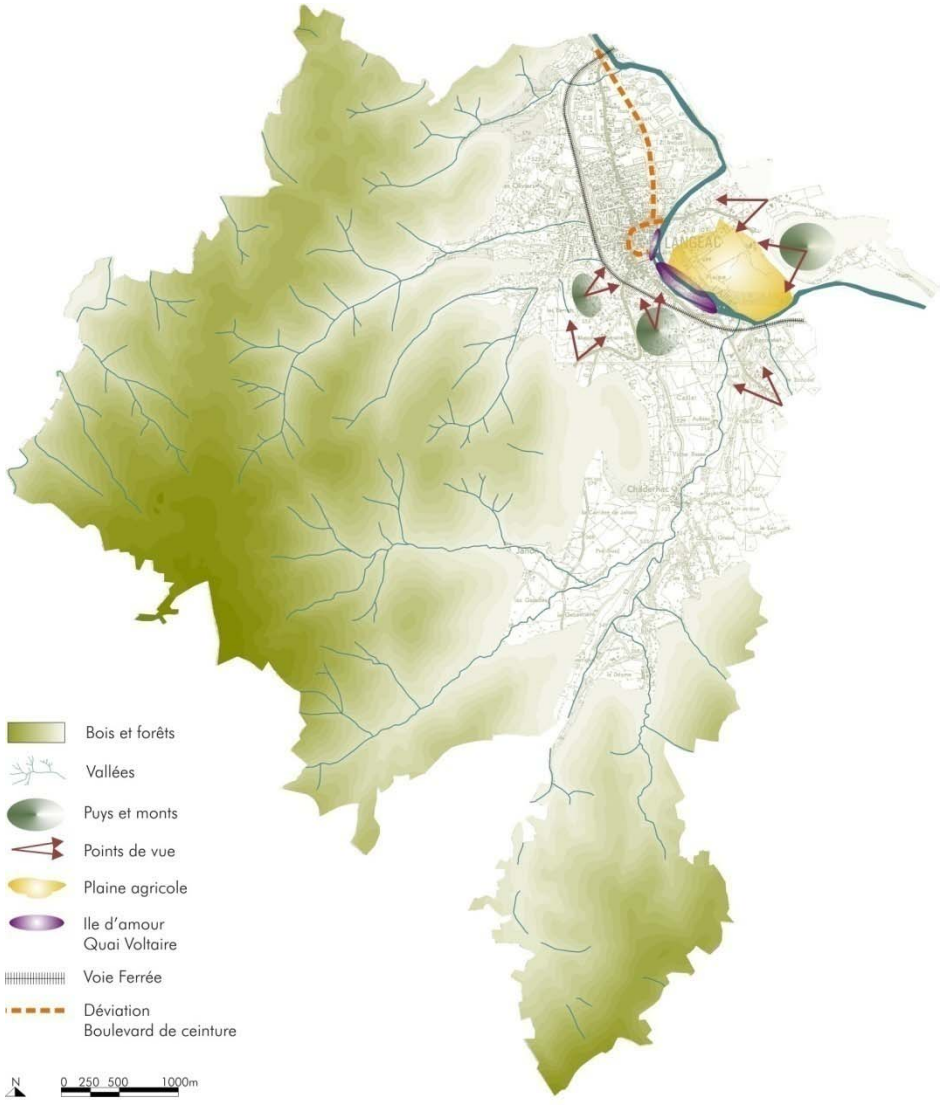
- la plaine agricole qui s'étend au sud et offre un paysage extrêmement ouvert ponctué de quelques habitations,
- la colline St Roch et le Puy d'Ampilhac, deux émergences topographiques structurantes dans le paysage,
- le secteur d'extension périphérique, caractérisé par un tissu relativement aéré composé principalement de lotissements pavillonnaires, exception faite de la maison de retraite,
- le centre bourg et sont tissu dense que l'on découvre en contre bas.

La voie particulièrement large ne dispose d'aucun aménagement qualitatif ce qui lui confère un caractère très routier. Elle butte sur le pont de chemin de fer avant de pénétrer dans les faubourgs caractérisés par un tissu particulièrement dense autour d'une voie qui se resserre : l'avenue Carnot.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr



COMMUNE DE LANGEAC :
LES UNITES PAYSAGERES



COMMUNE DE LANGEAC :
LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU PAYSAGE

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

LES ENJEUX SUR LE BASSIN DE LANGEAC :

- ✓ Permettre un développement harmonieux de l'urbanisation aux franges de la ville
- ✓ Maîtriser le développement des villages
- ✓ Assurer le maintien de l'activité agricole

LES ENJEUX SUR LA MARGERIDE :

- ✓ Maîtriser l'étalement de la forêt et développer la filière bois
- ✓ Préserver les paysages de vallée
- ✓ Eviter la fermeture des enclaves agricoles
- ✓ Assurer la pérennité des hameaux

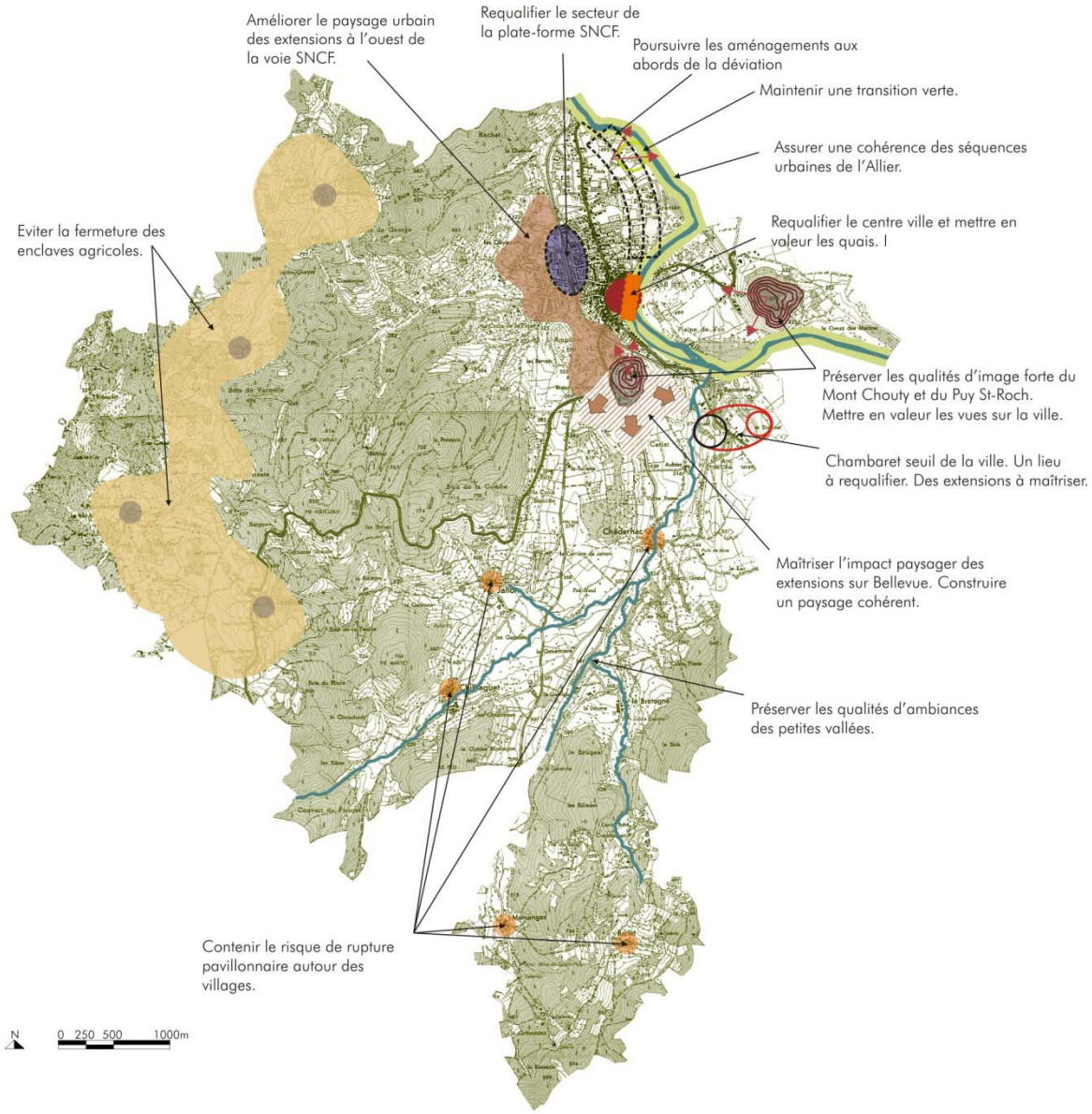
LES ENJEUX SUR LA ZONE URBAINE

- ✓ Requalifier le centre ville et mettre en valeur les quais
- ✓ Requalifier le secteur de la plate forme SNCF
- ✓ Améliorer le paysage urbain des extensions à l'ouest de la voie SNCF
- ✓ Requalifier le secteur Chambaret et maîtriser ses extensions

LES ENJEUX SUR LES ENTREES DE VILLE

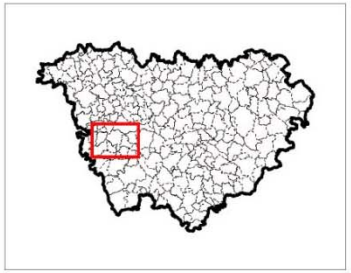
- ✓ Poursuivre les aménagements aux abords de la déviation
- ✓ Maîtriser l'impact paysager des extensions sur Bellevue
- ✓ Préserver des vue plongeantes sur la ville et le grand paysage.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr



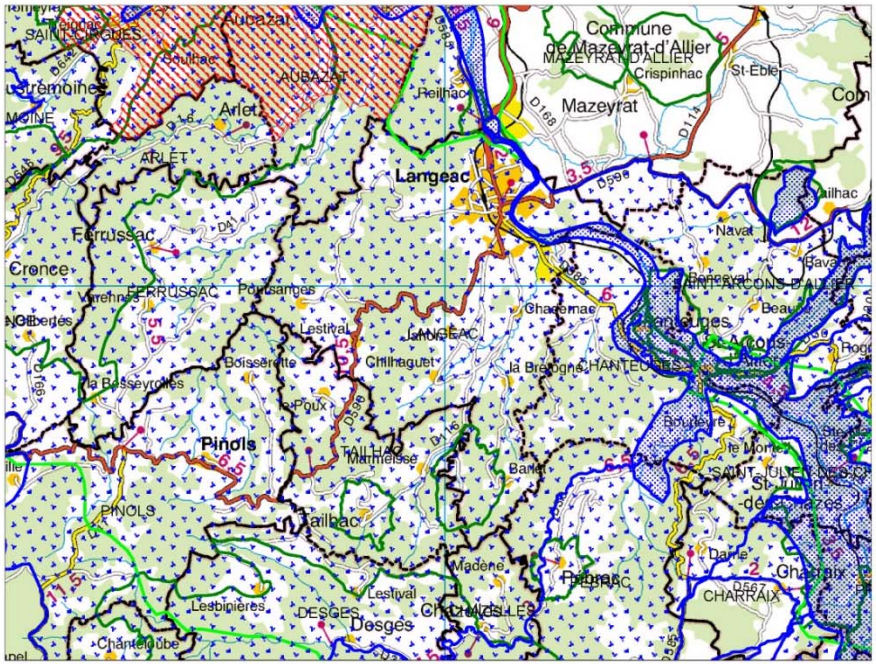
COMMUNE DE LANGEAC :
LES SECTEURS A ENJEUX

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr



Données Environnementales de la Haute Loire

Commune de : LANGEAC



0 2.5 5 km

Echelle :1 cm pour 1 km

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

LEGENDE

ZNIEFF 1
ZNIEFF 2
APB-RN
SITE INSCRIT
SITE CLASSE
NATURA 2000
ZPS

..... Limite de commune

Fond cartographique :
- BD Carto ®
- Scan 25 ®
- Copyright : © IGN -Paris -1999
Autorisation n° 90-9068
http://www.ign.fr

DOCUMENT : Réalisé le : 01/03/2011

ENVIRONNEMENT, INVENTAIRES ET MESURES DE PROTECTION

Des sites naturels répertoriés révélant les richesses botaniques et biologiques du territoire communal

(Source DIREN AUVERGNE)

Deux ZNIEFF ((Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique)

Les ZNIEFF ((Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) constituent un inventaire national des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces rares et menacées. Deux types de zones sont définis:
- les ZNIEFF de type 1 correspondent à des secteurs de superficie en générale limitée caractérisés par leur intérêt biologique remarquable,
- les ZNIEFF de type 2 concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes.

Le territoire communal recense 3 ZNIEFF de type 1 :
- Rivière Allier Costet : localisée au nord de la commune. Le secteur correspond à une zone d'expansion naturelle des crues de l'Allier. Le site comprend de nombreuses formations alluviales intéressantes et une flore d'une grande richesse, avec près de 200 représentants dont une espèce protégée sur le plan régional (Potentille des rochers) et deux plantes rares considérées comme menacées en Auvergne (Plantain holosté et Epervière de pelletier). Par ailleurs le patrimoine biologique de la rivière Allier s'enrichit au niveau de ce site d'éléments botaniques de premier ordre.
- Pont de Costet : localisé au nord de la commune, le périmètre concerne plus particulièrement la commune de Reilhac. Il déborde légèrement sur Langeac au niveau des coteaux de la Chalède. Il s'agit notamment d'espaces boisés qui abritent des chauves-souris (Nyctalus leisleri).
- Mines de Marsanges et environs : localisé au sud de la commune aux abords du village de Marsanges, le secteur est caractérisé par la présence de vastes espaces boisés et d'anciennes mines favorables au développement de différentes espèces déterminantes de chauves-souris.

Une ZNIEFF de type 2 concernant la « Vallée de l'Allier entre Brioude et Langeac » affleure modestement au nord de la commune.

L'Allier et ses berges

La vallée depuis Brugairoux

L'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance. Il ne constitue pas une mesure de protection directe. Toutefois son objectif principal réside dans l'aide à la décision en matière d'aménagement du territoire vis-à-vis du principe de préservation du patrimoine naturel.

Deux sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un réseau écologique européen destiné à assurer la survie et la reproduction des espèces les plus menacées. Il est constitué par les ZSC (Zones Spéciales de Conservation) et les ZPS (Zones de Protection Spéciale) qui correspondent à des habitats naturels d'intérêt communautaire et des habitats abritant des espèces animales ou végétales d'intérêt communautaire.

Le territoire communal compte 2 sites :

- « les Gorges de l'Allier » qui concerne, à Langeac, exclusivement l'Allier et ses berges soit 41ha,
- « le Haut Val d'Allier », site interdépartementale (Haute-Loire, Lozère) qui englobe la totalité de la commune.

« Les Gorges de l'Allier », ensemble de gorges le mieux préservé de la région, ont été retenues comme site Natura 2000. Avec une superficie totale de 9367 ha répartis sur 24 communes, le site est de loin le plus vaste des sites d'intérêt communautaire de la directive habitat en Auvergne. Le point fort du site est la qualité des milieux aquatiques et alluviaux avec leur faune piscicole (saumon, lamproie, chabot) et la faune associée à ces milieux (écrevisse à pattes blanches, moule perlière, loutre). Le site est le haut lieu de la reproduction du saumon car il accueille la majorité des frayères.

« Le Haut Val d'Allier » a été inventorié comme ZPS en raison de son intérêt ornithologique exceptionnel. Dans le cadre de la « directive oiseaux » qui vise à assurer une protection de toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen, chaque pays a à charge d'inventorier sur son territoire les Zones Importantes pour la Conservation de Oiseaux (ZICO) et d'y assurer la surveillance et le suivi des espèces. Certaine espèces énumérées dans l'annexe I de la directive doivent faire l'objet de mesures de conservation. Les ZICO deviennent alors de ZPS (Zones de protection spéciale) dans lesquels des mesures de protection et/ou de restaurations peuvent être mises en œuvre. C'est le cas du « Haut Val d'Allier ».
Cette zone abrite à la fois des oiseaux rupestres et des espèces plus habituées aux milieux ouverts ou espaces boisés, et constitue un axe de passage migratoire pour de nombreux rapaces ainsi que des cigognes. Il s'agit donc de veiller à la protection des habitats permettant la survie et la reproduction des

espèces rares ou menacées ainsi qu'à la protection des aires de reproduction et de halte migratoire pour l'ensemble des espèces migratrices.

La plaine agricole et la Margeride au sud de la commune

Ce secteur subit des « dommages et dégradation diverses dus à la fréquentation (tourisme, pêche) à la sylviculture (coupes rases, pistes forestières), incendies, assèchement des zones humides, mortalité des rapaces par les lignes EDF. Les menaces principales restent le tourisme sportif (développement des l'escalade, sport d'eau vive), les modification de l'agriculture et des la sylviculture (drainage, irrigation, changement du mode d'exploitation, pistes forestières, enrésinement) » (LPO Auvergne, 1998).

4 enjeux majeurs ont été définis (source SMAT du Haut-Allier):

- « Milieux forestier » : mettre en place une gestion environnementale et douce des forêts en limitant l'ouverture des pistes et les plantations de résineux. Limiter les travaux dans les secteurs de nidification.
- « Milieux ouverts »: assurer le maintien du pâturage extensif qui a permis la conservation des habitats d'intérêt communautaire.
- Milieux rupestres : réaliser une analyse globale des sites en fonction des contraintes liées aux espèces et aux besoins en activités de loisirs. Faire coïncider le calendrier de reproduction des espèces et les activités de loisirs éventuelles.
- « Milieux aquatiques »: Concilier les différents usages de l'eau. Poursuivre les actions en faveur de la qualité de l'eau en relation avec le contrat de rivière et le futur SAGE.

Rappelons que tout projet portant atteinte à un site Natura 2000 doit avoir un intérêt public particulièrement justifié, et faire l'objet d'une étude d'incidence spécifique.

Un Schéma d'Assainissement et de Gestion de l'Eau en cours d'élaboration

L'Allier est un élément patrimonial fondamental. Elle constitue un atout fort du territoire en tant que :

- « support d'une faune et d'une flore d'une grande richesse écologique,
- support d'activités de loisirs
- support de l'agriculture et aussi de l'industrie
- satisfaction des besoins humains en eau potable » (Projet de SAGE du Haut Allier, Dossier de Consultation, SMAT Haute-Loire, p2)

Elle fait l'objet de pollutions d'origines diverses qu'elles soient domestiques, agricoles ou industrielles mais reste l'un des hydrosystèmes le moins pollué d'Europe.

Conscients de ce potentiel et soucieux de préserver et valoriser ce capital naturel vecteur d'identité, les élus ont signé un Contrat de Rivière en 1999. Etabli pour une durée de 5 ans, il intéresse le bassin versant de l'Allier depuis la source du cours d'eau dans le département de la Lozère, son parcours en Ardèche et en Haute-Loire jusqu'à la limite du département avec le Puy de Dôme. Ce territoire représente 171 communes. Le SMAT du Haut Allier est le maître d'ouvrage.

Les richesses du Haut-Allier constituent un fort attrait touristique en raison des nombreuses activités de plein air qu'il offre. Il tire sa renommée :

- d'une faune piscicole extrêmement riche en raison notamment de la présence du saumon. L'axe Loire-Allier est le dernier cours d'eau à saumons de France et le plus long d'Europe.
- d'un contexte privilégié pour la pratique des sports d'eaux vives.

3 enjeux majeurs ont été définis :

- le saumon
- les activités liées aux sports d'eaux vives
- la cohérence avec le SDAGE, le futur SAGE et les autres actions entreprises sur la Haut-Allier.

Il en résulte deux objectifs majeurs :

- l'assainissement des bourgs, dans ce cadre, seuls les rejets domestiques ont été traités. Les autres sources de pollution seront abordées dans le cadre du SAGE,
- l'amélioration de l'habitat piscicole dans le contexte de restauration du saumon et d'espèces repérées.

Un programme d'action a été mis en place. Il a notamment permis d'améliorer les conditions de la libre circulation piscicoles et la mise en place de programmes de restauration et d'entretien des cours d'eau.

La mise en place du SAGE s'inscrit dans la continuité du Contrat de Rivière.
« C'est la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 qui instaure le SAGE, instrument de planification de la politique de l'eau, à l'échelle d'une dizaine d'années, au niveau d'une unité hydrologiques cohérente. Les orientations qu'il doit définir pour préserver et valoriser les ressources en eau du bassin ont une réelle portée réglementaire puisque les décisions de l'Etat, des collectivités et des établissements publics devront le respecter. »
Il poursuit « trois objectifs pour assurer la pérennité de la ressource en eau sur le Haut-Allier :

- des zones humides aux ouvrages hydrauliques : avoir une bonne gestion quantitative de la ressource,
- pour préserver la qualité de la ressource en eau : maîtriser et gérer les usages agricoles, industriels et domestiques,
- dans le sillage du Saumon atlantique : préserver et assurer la mise en valeur touristique et pédagogique du patrimoine aquatique. »

Les zones humides

Aucune étude n'a été réalisée à ce jour pour localiser les zones humides remarquables présentes sur la commune. Le site de l'observatoire Départemental de l'Eau de la Haute-Loire n'en mentionne aucune sur Langeac. Il n'en demeure pas moins qu'il en existe probablement compte-tenu de l'ampleur des espaces naturels existants.
Aucune n'a été identifiée dans les zones constructibles du POS.

LES ENJEUX LIES AUX SITES NATUREL REPERTORIES :

- ✓ Maintenir le pâturage intensif pour préserver la biodiversité
- ✓ Assurer une gestion environnementale et douce des forêts en limitant la plantation de résineux et l'ouverture de pistes
- ✓ Préserver la qualité des milieux aquatiques
- ✓ Adopter une gestion raisonnée de l'espace

LES ENJEUX LIES AU PROJET DE SAGE :

- ✓ Avoir une bonne gestion quantitative de la ressource en eau
- ✓ Maîtriser et gérer les usages agricoles, industriels et domestiques
- ✓ Préserver et assure la mise en valeur touristique et pédagogique du patrimoine aquatique.

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

GESTION DES RESEAUX ET DES DECHETS

Eau potable

Sur Langeac, la compétence en matière de distribution d'eau est assurée majoritairement par le réseau autonome ville de Langeac, et par le syndicat des eaux d'Auteyrac pour le rive droite et les villages de Brugiroux et de Barlet.
Le réseau d'alimentation en eau potable de la commune est géré par la Compagnie Générale des Eaux.

L'eau provient de points de captage situés à la Vigerie dans le lit de l'Allier. Cette eau est ensuite refoulée vers les réservoirs de St Roch et la Croix de la Pluie avec un réservoir annexe à Jahon (pour les villages de Jahon, Chilhaguet, Marsanges et Barlet) et un à Lestival (pour les villages de Lestival, Volmat, Volmadet et Poursange).
L'ensemble des réseaux fonctionne de façon satisfaisante.
Toutefois, il faut noter que le réseau de Jahon est limité en raison du dimensionnement des canalisations.

Assainissement

Le vieux bourg et les quartiers proches sont desservis par un réseau d'égouts ancien de type unitaire.

Les extensions récentes du bourg disposent d'un réseau de type séparatif. Les eaux usées ainsi que la majeure partie des effluents du réseau unitaire sont ramenés vers la station d'épuration.

Ces dernières années, un effort important a été fait en ce qui concerne les villages. Jahon et Marsange ont été dotés d'un réseau d'assainissement aboutissant à un lagunage, Chadernac dispose d'une station avec filtre planté de roseaux, La Bretogne, Lestival et Volmadet sont équipés de décanteurs digesteurs avec filtre à pouzzolane.

Poursange, Chilhaguet et Barlet ne disposent pas de réseau collectif. Les eaux usées sont traitées par des systèmes d'assainissement individuel.

Elimination des déchets

La collecte des ordures ménagères de Langeac est assurée par le SICTOM ISSOIRE BRIOUDE. Regroupant 73 communes de Haute-Loire et 69 communes du Puy-de-Dôme, il est intégré au VALTOM, structure qui couvre la totalité du département du Puy-de-Dôme et la frange de la Haute-Loire relevant du SICTOM ISSOIRE BRIOUDE.

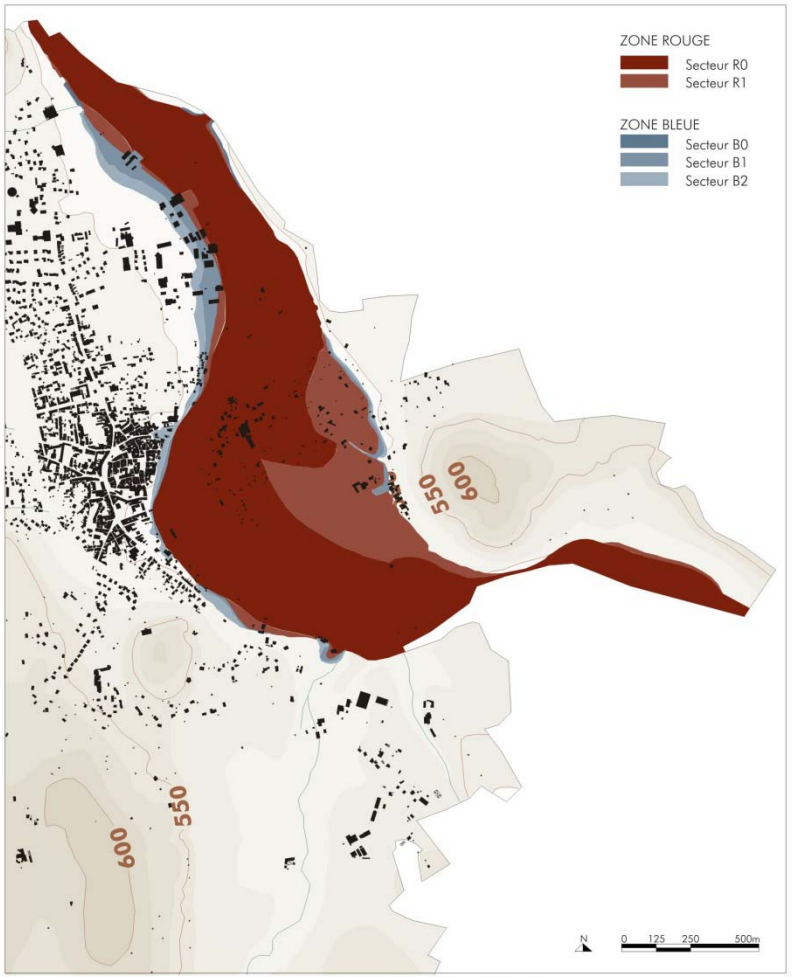
Le plan départemental des déchets ménagers a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 mai 2001 pour la Haute-Loire. C'est donc le département qui a compétence pour la modification du plan.

La collecte des ordures ménagères est assurée :
- 2 fois par semaine en ville,
- 1 fois par semaine dans les villages.

Les déchets collectés sont rassemblés au poste de transfert de Chambaret (décharge communale de classe 3) et sont ensuite transportés à la décharge contrôlée de la Taupe.

La collecte sélective est assurée 1 fois par semaine.

Sur Chambaret, on trouve également une décharge permettant aux particuliers de poser les gravats et une déchetterie destinée à recevoir les objets encombrants. Cette dernière est suivie par le SICTOM ISSOIRE BRIOUDE.



COMMUNE DE LANGEAC
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION

Des risques d'inondation

La commune de Langeac est concernée par les crues de l'Allier dont le lit traverse la zone urbanisée. D'autre part, les nombreux ruisseaux a régime torrentiel présents sur le territoire communal sont amenés à poser des problèmes dans les villages qu'ils traverses.

Les inondations sont susceptibles de faire courir des risques aux personnes et peuvent avoir des conséquences économiques dommageables.

Afin de lutter contre les risques d'inondation de la rivière Allier, un Plan de Prévention des Risques Inondations a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 janvier 1997. Cet outil doit permettre une meilleure prise en compte du risque inondation dans une perspective de développement durable. Il détermine les mesures de prévention à mettre en œuvre pour lutter contre le risque.

Le territoire communal couvert par le PPRI est constitué de deux zones :

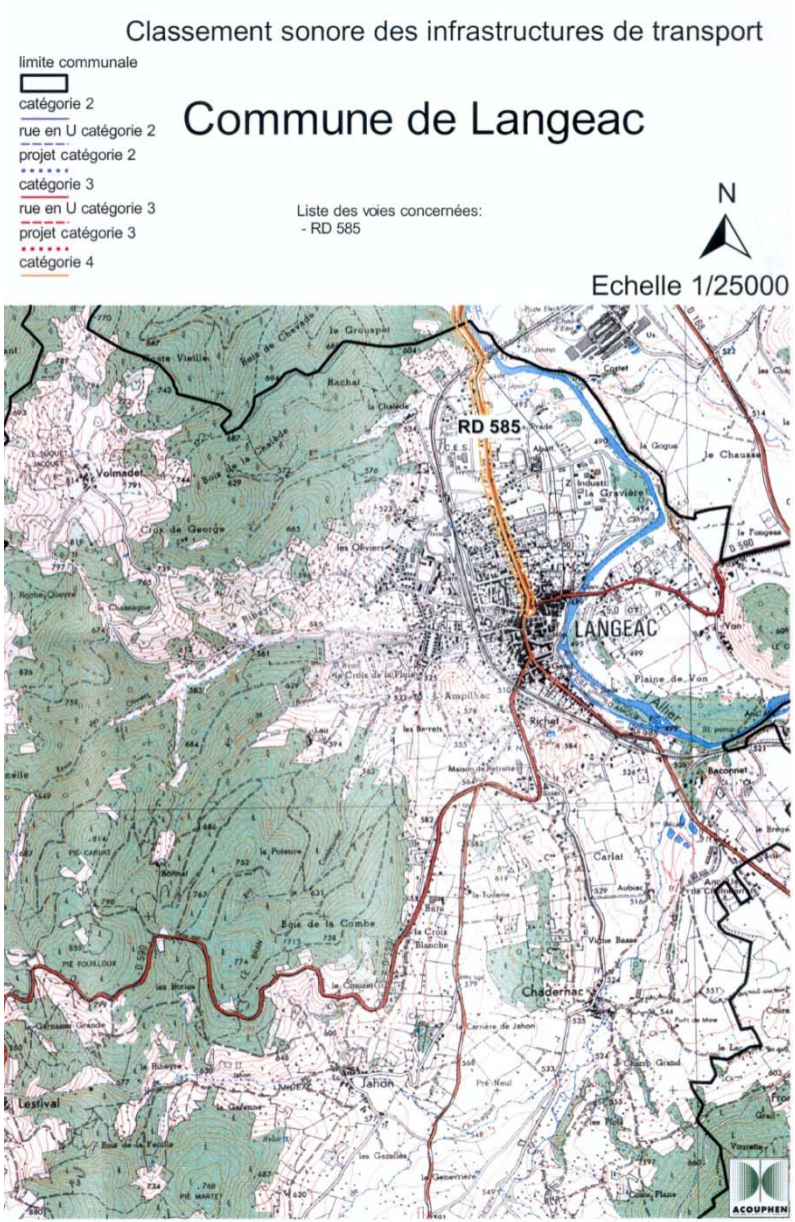
- **une Zone Rouge** exposée à un risque très important qui correspond aux zones d'aléas fort et très fort,
- **une Zone Bleue** exposée à un risque moindre que la zone rouge qui correspond aux zones d'aléas moyen et modéré.

La Zone Rouge est subdivisée en deux secteurs :

- **secteur R0** : zone d'aléa très fort où toute construction nouvelle est interdite,
- **secteur R1**: zone d'aléa fort où toute construction nouvelle est interdite. Seuls peuvent y être tolérés les emplacements de camping caravaning sous réserve de bénéficier d'un dispositif d'alerte suffisant.

La Zone Bleue est subdivisée en trois secteurs :

- **secteur B0** : zone naturelle ou agricole d'aléa moyen ou modéré où toute construction nouvelle est interdite. Seuls (au même titre que la zone R1), peuvent y être tolérés les emplacements de camping caravaning sous réserve de bénéficier d'un dispositif d'alerte suffisant. Dans cette zone à caractère non urbain, malgré la présence d'un



risque moins important, il s'avère nécessaire de ne pas y construire en vue notamment de sauvegarder les zones d'expansion des eaux en cas de fortes crues.

- **secteur B1**: zone déjà ou en partie urbanisée d'aléa moyen où toute construction nouvelle à usage d'hébergement ou de réception du public est interdite. Y sont autorisées les constructions à usage industriel, artisanal ou agricole.
- **secteur B2** : zone déjà ou en partie urbanisée d'aléa moyen où toute construction peut être autorisée, sauf certaines constructions très vulnérables (hôpitaux, casernes de pompiers, écoles, maisons de retraite,…)

Le règlement prévoit donc un corps de mesures de prévention applicables à chaque zone et à chaque secteur. Ces règles seront intégrées au règlement de PLU.

D'autres risques mentionnés au Dossier Départemental des Risques Majeurs

La commune de Langeac est également concernée par un risque de Transport de Matières Dangereuses et un risque de Rupture de Barrage lié au barrage de Naussac. L'histoire minière (holmium et fluorine) de la commune induit également un risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines sur le secteur La Chalède (bourg de Langeac) et les villages Chadernac, Marsanges et Barlet.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs ne mentionne pas de risque de feu de forêt or, la commune de Langeac a déjà connu des feux notamment durant l'été 2005 sur le secteur de Poursange. Il est à noter que la commune de Ferrussac (limitrophe) est concernée par ce type de risques.

La commune n'est pas concernée par un risque technologique : aucun site classé de type SEVESO n'est recensé. Il est à noter toutefois, la présence, sur la commune de Mazeyrat, en limite communale, de l'usine RECTICEL classée SEVESO 2.

Des mesures de protection contre les nuisances sonores

En application des dispositions de la loi « Bruit » n° 92-1444 du 31 décembre 1992, un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic doivent être réalisés.

Sur la commune de Langeac, la RD 585 est classée en catégorie 4, caractérisée par un tissu ouvert avec une largeur de 30m affectée par le bruit, comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir des bords extérieurs de la chaussée la plus proche.

Une qualité de l'air satisfaisante

Les émissions auvergnates de polluants restent relativement modestes à l'échelle nationale. Un réseau de mesure de l'air est installé depuis plusieurs années sur le territoire régional, mais il concerne principalement les grandes agglomérations (Clermont-Ferrand, Thiers, Yssingeaux, Issoire, Montluçon…) qui concentre la masse de pollution la plus importante. L'association ATMO qui prend en charge l'ensemble des mesures sur l'Auvergne n'a pour l'heure effectué aucune mesure sur Langeac.

De manière générale les sources de pollutions sont d'ordre divers notamment :

- La pollution industrielle : les industries auvergnates s'attachent depuis plusieurs années à réduire leurs rejets. La société RECTICEL, située sur la commune de Mazeyrat en limite communale de Langeac, n'est plus soumise à la Taxe Générale sur les Activités Polluantes depuis plus de 2 ans (source ATMO).
- La concentration de population : avec une densité de population d'à peine 120 habitants/km^2 (Clermont Communauté : 912 habitants/km^2) on ne peut pas considérer que Langeac génère une forte pollution urbaine.
- L'agriculture : la Surface Agricole Utile représente 49% du territoire de la communauté de commune mais seulement 37% du territoire communal de Langeac. Les communes situées en rive droite de l'Allier bénéficient de conditions plus favorables, notamment en raison de leur configuration topographique. A Langeac les 2/3 de l'activité agricole sont tournés vers l'élevage. Ce qui représente un cheptel de 3113 bêtes au RGA 2000. Cependant aucun des ces élevages n'induit un périmètre de protection.

Par ailleurs, l'emprise de la forêt (près de 50% du territoire communal) constitue « un atout pour l'amélioration de la qualité de l'air et la lutte contre l'effet de serre. L'écosystème forestier agit en effet par fixation et stockage du dioxyde de carbone. »
(Profil Environnemental Régional – DIREN Auvergne EDATER- M. Lerond et C. Sanson, juin 2000, p8)

Un Plan de Surveillance de la Qualité de l'Air va être mis en œuvre à partir de 2006 pour les 5 années à venir au niveau des grosses industries. La société RECTICEL en fait partie .

JUSTIFICATION DU PADD

ENJEUX ET STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT

Forte des enseignements du diagnostic enrichi par les différents ateliers de réflexion partagée sur le devenir de Langeac, la collectivité a défini une stratégie de développement qui s'articule autour de 5 grands axes.

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.

Constat/Enjeux

Langeac souffre depuis de nombreuses années d'une décroissance démographique : sa population vieillit, le solde migratoire positif ne parvient pas à compenser le déficit naturel. La part des retraités augmente, les jeunes désertent le territoire, la part des jeunes ménages diminue. Corolaire de la forte représentation d'ouvriers et d'employés (et de retraités) dans la population langeacoise, la part des ménages à « revenus modestes » est importante. Parallèlement, la dynamique de la construction ralentit : elle passe de 26.6 logements/an entre 99 et 2004 à 16.6 logements/an entre 2005 et 2009.
Pourtant la commune possède de réels atouts en matière de qualité de vie qu'il s'agit de valoriser.

Les dispositions du PLU devront permettre de diversifier l'offre foncière et d'habitat de façon à développer la mixité sociale et générationnelle :
- conforter la population résidente
- permettre le retour des jeunes ménages sur la commune
- offrir en parallèle une offre adaptée aux personnes âgées.

Objectifs/Actions

Le PADD traduit la volonté communale de relancer la dynamique démographique tout en conservant les valeurs d'une ville étroitement liée à son paysage naturel et soucieuse de la qualité de son environnement. Il s'agit de :

✓ Concentrer le développement dans et autour du bourg centre afin de :
- préserver la qualité des paysages naturels de la commune,
- l'identité rurale des villages
- limiter les flux automobiles en rapprochant l'habitat des équipements et commerces existants.

✓ Permettre la mise à disposition d'une offre de logements variée adaptée à la diversité des demandes et des besoins ; Il s'agit à la fois de :
- enrayer le phénomène d'évasion des jeunes ménages vers les communes périphériques
- permettre l'accueil des populations vieillissantes dans de bonnes conditions de confort;

✓ Veiller à la qualité du cadre de vie et respecter l'identité architecturale et paysagère de la commune.

Ceci passe par :

✓ La poursuite des actions de valorisation du centre, secteur d'accueil prioritaire de l'habitat au plus près des commerces et services de la commune :
- réhabilitation ou restructuration du bâti ancien
- mise en valeur des espaces publics
- organisation du stationnement.

✓ La mise en œuvre d'actions de recomposition urbaine et d'optimisation des terrains disponibles dans l'espace urbanisé périphérique permettant à la fois l'adaptation du parc bâti existant et la réalisation de nouveaux programmes de logements.

✓ L'identification de secteurs de développement périphériques:
- prioritaires, inscrits dans une logique d'épaississement de l'urbanisation et qui ne repoussent que marginalement les limites d'urbanisation telles que définies au POS ;
- à plus long terme, inscrits dans une logique d'anticipation foncière.

Ces choix traduisent la volonté affirmée de la collectivité de mettre en œuvre une stratégie de développement à long terme permettant non seulement la réalisation d'opération nouvelles mais aussi l'amélioration de l'organisation urbaine notamment par la création de voiries nouvelles à l'ouest de la voie ferrée.

EXPLICITATION DES CHOIX DU PADD

Conforter la position stratégique de la commune comme pôle d'activités et comme pôle commercial et de services essentiels à l'échelle d'un bassin de vie.

Constat/Enjeux

Après avoir connu, à partir des années 60, une grave crise économique, Langeac a su redresser la barre et connaît aujourd'hui un regain économique matérialisé par une hausse du nombre d'emplois.
Son attractivité est confirmée :

- ✓ la commune accueille des petites unités industrielles pérennes dans les domaines de la construction mécanique, de la plasturgie, et de l'agro-alimentaire,
- ✓ l'activité commerciale semble stabilisée bien que l'équilibre atteint entre commerce traditionnel et Grande et Moyennes Surfaces soit fragile,
- ✓ le tissu artisanal se renouvelle, les demandes d'implantation sont nombreuses.

L'agriculture, peu diversifiée (essentiellement tournée vers l'élevage), ne représente plus que 3 % de la population active, mais elle reste une composante importante de l'économie locale.

Si ce constat est plutôt positif, il faut néanmoins tenir compte d'un certain nombre de facteurs qui pénalisent et menacent l'économie locale, notamment :

- ✓ un déficit d'offre foncière « activités » ce qui a pour effet de bloquer le développement des entreprises existantes et empêche l'installation de toute nouvelle activité,
- ✓ un décalage persistant entre les attentes des entreprises en matière d'emploi et l'offre de main d'œuvre locale,
- ✓ une évasion commerciale forte,
- ✓ un espace agricole ponctuellement menacé par l'avancée de l'urbanisation.

Pour conforter le rayonnement de Langeac, maintenir les entreprises existantes et permettre leur développement, soutenir la dynamique de l'emploi, le PLU devra :

- ✓ Développer une offre foncière à destination des activités à l'échelle communautaire et intercommunautaire
- ✓ Mettre en place des formations correspondant aux besoins des entreprises
- ✓ Limiter l'évasion commerciale en palliant les déficits et en modernisant le commerce traditionnel
- ✓ Gérer les conflits potentiels entre agriculture et urbanisation aux franges urbaines

Objectifs définis au PADD

Comme pour l'ensemble des territoires, la question économique se raisonne aujourd'hui à l'échelle intercommunale. Face à la pénurie foncière en matière d'activités, la communauté de commune du Langeadois a engagé la réalisation d'une nouvelle zone d'activités, à cheval sur les communes de Langeac et de Chanteuges et dans le prolongement de la ZA de Chambaret. De plus une réflexion est en cours pour étudier la faisabilité d'une nouvelle zone à proximité de la N102.
Langeac qui accueille déjà deux zones d'activités importantes, La Bourzède et Chambaret, ainsi qu'un éventail large de commerces et services dans le centre doit pour sa part se concentrer sur la pérennisation son tissu économique.

Ceci passe par :

- ✓ Des actions d'accompagnement permettant de renforcer l'attractivité du commerce de centre ville :
  - Préservation du linéaire commercial
  - Gestion du stationnement et des cheminements piétons.
- ✓ Des dispositions réglementaires, foncières et opérationnelles permettant :
  - de permettre le développement des activités en place
  - d'enrichir le caractère mixte (habitat / activité) des quartiers proches du centre par l'accueil de nouvelles activités.
- ✓ La mise en œuvre d'une stratégie de développement et d'outils de gestion des espaces naturels qui préserve le potentiel agricole de la commune.

EXPLICITATION DES CHOIX DU PADD

Affirmer le potentiel touristique et conforter les équipements

Constat/Enjeux

Une vocation touristique forte :

Grâce à ses atouts de situation et à une politique volontaire de développement touristique menée par le SMAT, Langeac affiche aujourd'hui une vocation touristique forte. Cependant, les retombées économiques de cette activité pourraient être plus importantes si Langeac ne pâtissait pas d'une saison très courte.

Une structure d'équipements étoffée qui permet à Langeac de rayonner sur un vaste territoire rural :

Equipements administratifs, scolaires, sportifs, culturels et de loisirs, services sociaux et équipements de santé, Langeac offre une structure complète, bien organisée spatialement, à un vaste territoire qui s'est vu peu à peu vidé de ses services publics et commerces de proximité.

Le PLU devra permettre de :

- Renforcer les retombées économiques du tourisme en développant de nouveaux produits permettant d'élargir la saison en s'appuyant notamment sur le patrimoine architectural et naturel.
- Maintenir, voire, renforcer, la structure d'équipements existante de façon à conforter la population actuelle, développer l'offre de formations permettant le retour des jeunes sur le territoire, répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées.

Objectifs définis au PADD

La capacité de la commune à mettre à la disposition de la population une offre foncière ou immobilière adaptée aux besoins des résidents ne constitue pas le seul levier pour une relance démographique. L'attractivité d'une commune réside aussi dans sa capacité à offrir à ses administrés une offre d'équipements complète et de qualité.
Langeac souhaite donc enrichir son offre :

- ✓ dans le domaine culturel et sportif avec un projet de bibliothèque-médiathèque et de halle des sports.
- ✓ dans le domaine de l'enfance et de la petite-enfance par la création d'une structure d'accueil.

Du point de vue touristique, la commune souhaite mener une politique volontaire appuyée sur la forte valeur patrimoniale du lieu. Ceci implique:

- ✓ L'amélioration de l'offre d'hébergement par la mise en œuvre d'actions publiques (poursuite de l'aménagement du camping) et l'accompagnement des initiatives privées (permettre la création d'hôtels et de gîtes, étudier la faisabilité d'une résidence d'hébergement touristique).
- ✓ La poursuite des actions de mise en valeur du patrimoine architectural et naturel par un travail conjoint de préservation, de réhabilitation, d'aménagement et d'animation permettant de faire de l'ensemble de ces espaces des lieux d'expression de l'identité locale.

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

Constat/Enjeux

Langeac bien que relativement proche de l'A75 (35 minutes par la N 102) est pénalisée par un réseau routier primaire et secondaire qui posent des problèmes de confort et de sécurité. La liaison SNCF est menacée, l'offre en transports collectifs est insuffisante au regard de l'importance de la population captive. De fait, les migrations pendulaires sont en constante augmentation. La question de l'accessibilité est par conséquent particulièrement importante pour l'attractivité de la commune.

En interne, le territoire communal est caractérisé par une double contrainte :

- ✓ Un éclatement de l'urbanisation sur une vaste entité géographique avec la nécessité l'organiser le rabattement sur le bourg centre qui regroupe l'ensemble des commerces, services et équipements ;
- ✓ Une desserte interne au bourg centre complexifiée par la présence de la ligne SNCF et de l'Allier avec des difficultés de franchissement à la clef ;

EXPLICITATION DES CHOIX DU PADD

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

Objectifs définis au PADD

A l'heure où la question de la maîtrise de nos impacts sur l'environnement est au cœur des débats, la commune souhaite, via le PADD :

- ✓ Réaffirmer sa volonté de voir s'améliorer les conditions de desserte de la commune notamment en matière de transports en commun (pérennisation de l'offre SNCF) ;

- ✓ Privilégier un mode de développement de l'habitat recentré sur le bourg et favorable aux modes de déplacements doux (piétons et vélos) :
  - concentration du potentiel foncier de développement de l'urbanisation sur le bourg de Langeac
  - aménagement de liaisons piétonnes attractives et sécurisées entre le cœur de ville et les quartiers périphériques ;
  - gestion du stationnement.

- ✓ Permettre à terme une réorganisation de la desserte interne à même de réduire les nuisances de trafic sur le centre ancien, d'améliorer les conditions de circulation dans les quartiers :
  - désenclavement des quartiers Ouest de la voie ferrée par la création d'une nouvelle entrée depuis la RD56 et programmation à plus long terme d'un bouclage avec la RD590 par « Les Barrets »
  - amélioration des conditions de franchissement de l'Allier.

- ✓ Programmer des actions d'amélioration de la qualité de vie et de l'attractivité touristique :
  - aménagement de liaisons piétonnes entre le bourg et les grands espaces naturels
  - aménagement de la rive droite de l'Allier pour les cycles et les piétons.

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

Constat/Enjeux

Langeac bénéficie d'une situation exceptionnelle dans un paysage composé de deux grandes entités très contrastées : la plaine de l'Allier et les contreforts de la Margeride. Cet environnement de grande qualité participe à son attractivité de même que la richesse de son patrimoine bâti. La présence de l'Allier dans la ville est un point fort sur lequel assoir le développement urbain.
Les dispositions du PLU devront permettre :

- de privilégier un développement harmonieux de l'urbanisation du bourg et des villages, respectueux des espaces naturels,
- de mettre en valeur le paysage urbain,
- de préserver le maintien d'une activité agricole garante de l'ouverture des paysages,
- de préserver la biodiversité,
- de prendre en compte le risque inondation.

Objectifs définis au PADD

Le choix d'un mode de développement concentré de l'urbanisation au plus près du cœur de ville s'inscrit dans une volonté conjointe :

- ✓ De réduction de la production de CO_2 par la mise à disposition d'une offre d'habitat nouvelle à proximité des fonctions urbaines centrales ;
- ✓ De préservation et de valorisation du patrimoine naturel et agricole à ne pas considérer comme un foncier potentiellement urbanisable mais bien comme des espaces dotés d'une valeur propre indispensable à l'équilibre environnemental du territoire ;
- ✓ De maîtrise de la qualité de vie impliquant une valorisation du cadre urbain et une préservation du cadre naturel qu'il ne s'agit pas de confronter mais de composer pour conserver la richesse écologique et paysagère de la commune.

EXPLICITATION DES CHOIX DU PADD

Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

Ceci passe par :

- ✓ La définition d'outils de gestion et d'actions d'aménagement permettant la préservation et la mise en valeur du paysage et des espaces naturels pour :
  - Eviter la fermeture des paysages induite par l'étalement de la forêt et assurer le maintien de l'activité agricole ;
  - Contenir le développement périphérique des villages ;
  - Faire de l'Allier un point fort du développement urbain ;
  - Préserver les Puys.

- ✓ La mise en œuvre d'actions d'amélioration du paysage urbain :
  - Valorisation de l'existant (espaces publics et patrimoine bâti)
  - Qualité d'insertion paysagère et environnementale des opérations nouvelles.

EXPLICITATION DES CHOIX DU PADD

JUSTIFICATION DU PROJET

LES DISPOSITIONS DU PLU

LES PRINCIPES GENERAUX

Les principales modifications sont déterminées par des motifs de 4 ordres :

- La mise en œuvre des grandes orientations du PADD ;
- Des mesures d'actualisation avec la prise en compte d'opérations réalisées ou en cours de réalisation ;
- Les changements intervenus sur la plan réglementaire au niveau national qui concernent notamment l'intégration des PAZ et des RAZ au PLU, la constitution du dossier des annexes ou les nouvelles servitudes créées par la loi SRU au niveau national ;
- Des ajustements qui portent sur la définition des limites de zone ou les emplacements réservés.

LES MODIFICATIONS APPORTEES AU ZONAGE

Les zones urbanisées à vocation dominante d'habitat identifiées au POS

(Les illustrations en noir et rouge sont extraites du zonage POS, celles en couleur du zonage PLU.)

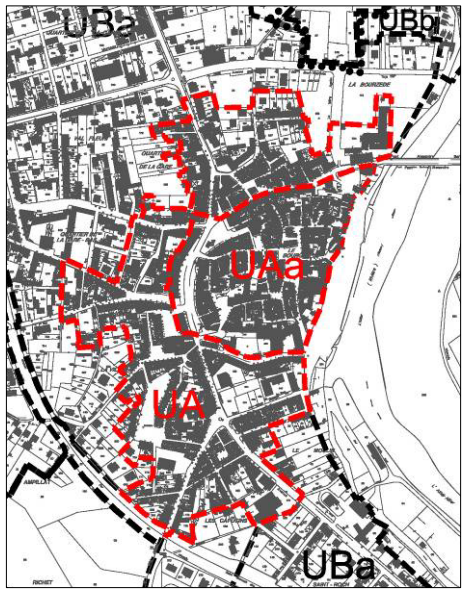
- Le centre historique

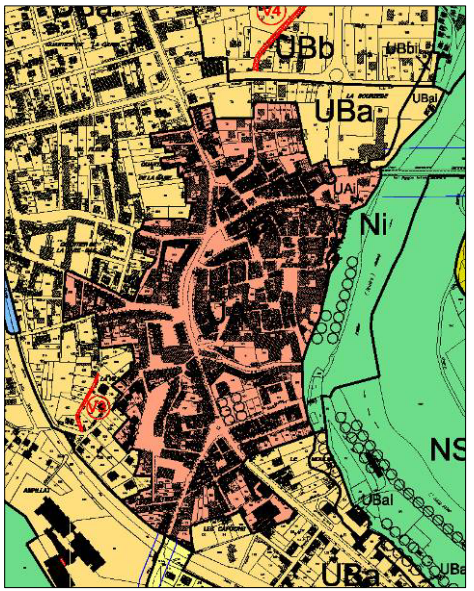
Conformément au zonage ZPPAUP, les zones UAa et UA du POS sont regroupées en une seule zone UA. Le périmètre est légèrement modifié : il correspond au périmètre UP1 de la ZPPAUP.

Un sous secteur UAi est créé sur le périmètre concerné par les dispositions du PPRI.

Par ailleurs, une disposition réglementaire est prise conformément aux orientations du PADD : inscription en élément caractéristique du paysage d'un parc privé boisé au sud du secteur.

Les boisements existants sur les parcelles n°424, 433 et 434 (partiellement), qui participent fortement à la valorisation du paysage urbain de ce secteur à dominante minérale, ont été inscrits en espace boisés classés.



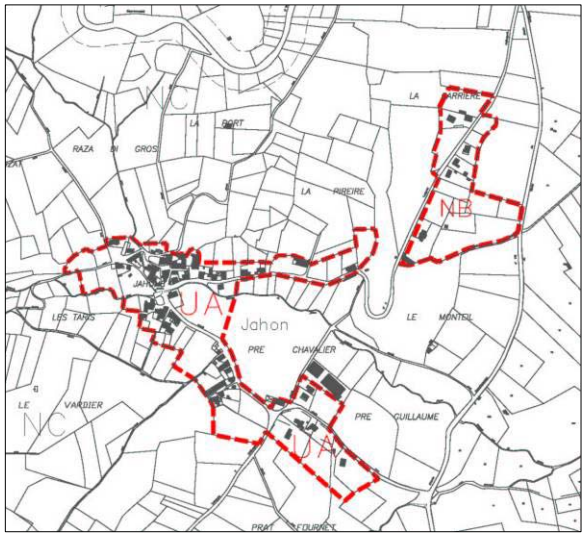


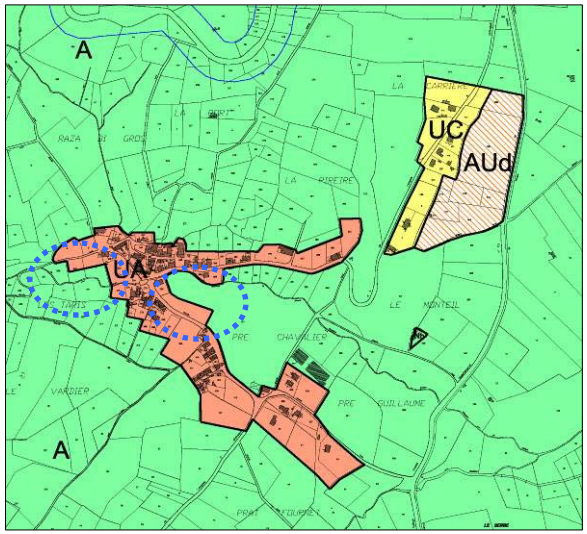
Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

- Jahon

Le périmètre de la zone UA est très légèrement réduit sur 2 secteurs, le long du ruisseau : « Pré Chavalier » (parcelle n°307) et « Les Taris »(parcelles n°329 et 330). Ces parcelles sont intégrées à la zone A.

Conformément aux dispositions de la loi SRU la zone NB est supprimée : le secteur urbanisé, desservi par les réseaux est classé en UC ; les parcelles non urbanisées situées à l'arrière pourront faire l'objet d'une urbanisation. Elles sont classées en AUd. Les parcelles n°206 et 205 classées en zone NC au POS sont intégrées à la zone AUd permettant ainsi un développement de l'urbanisation dans l'épaisseur.

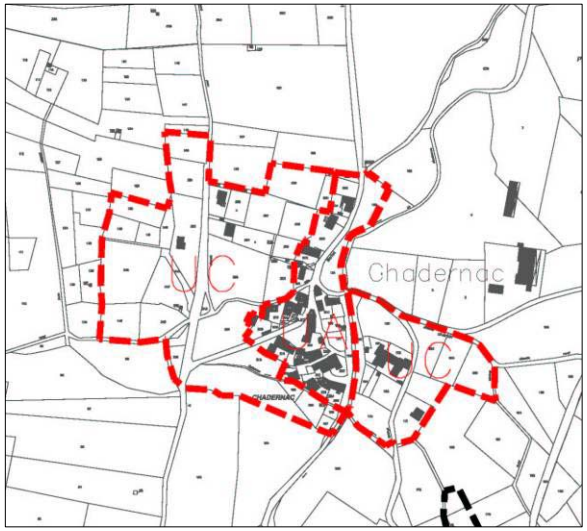


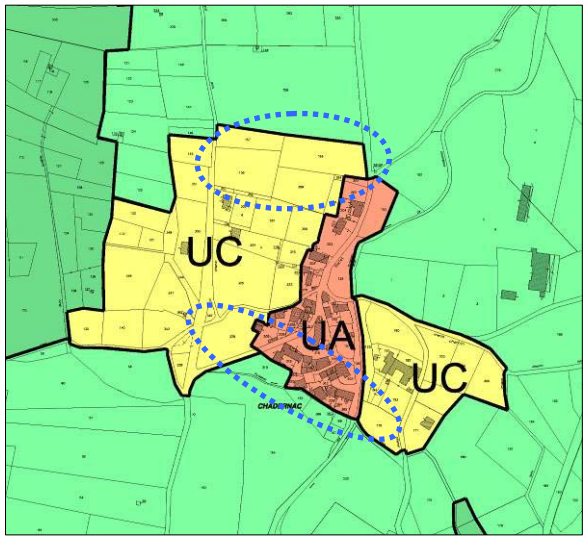


- Chadernac

Les périmètres des zones UA et UC situées à l'Est restent inchangés.

Le périmètre de la zone UC Ouest est réduit au Sud le long du ruisseau (parcelles n°169, 167, 168, 387, 366, 185 et 218) et étendu au Nord et à l'Ouest (n°156, 157, 158 et 139). Les parcelles excluent passent en zone A.





Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

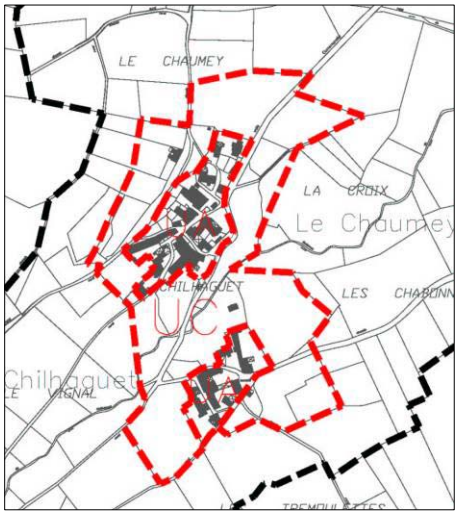
- Chilhaguet

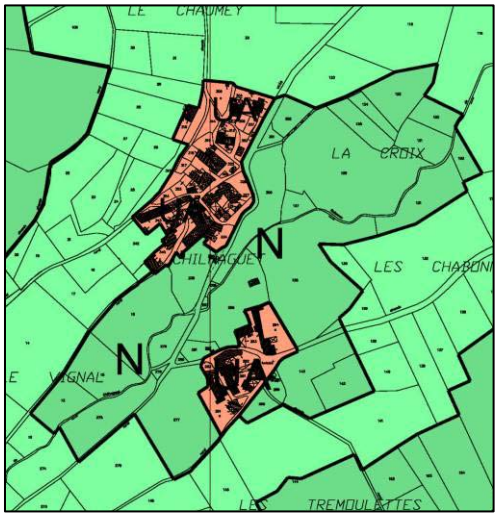
Le périmètre de la zone UA est légèrement étendu au Nord pour intégrer la parcelle bâtie n°316 et les parcelles desservies n°314 et 305, classées en UC au POS.

Le reste de la zone UC est supprimé. En effet, la station d'épuration programmée va permettre de desservir l'ensemble des parcelles classée en UA. En revanche les parcelles classées en UC ne pourront être raccordées, la capacité de la station d'épuration ne le permettant pas.

Ainsi, le reclassement en N pour l'essentiel et en A partiellement, a été décidé compte-tenu :

- de la nature rocheuse des sols, de fait peu adaptés à l'assainissement individuel,
- de la topographie marquée sur certains secteurs
- de la sensibilité paysagère des abords du ruisseau.





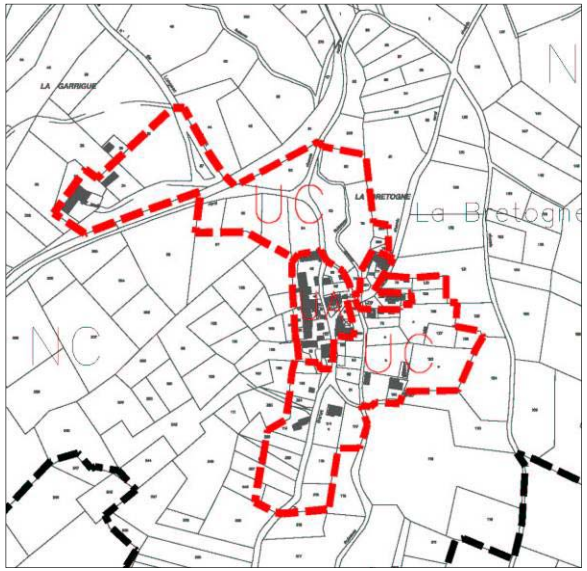
- La Bretogne

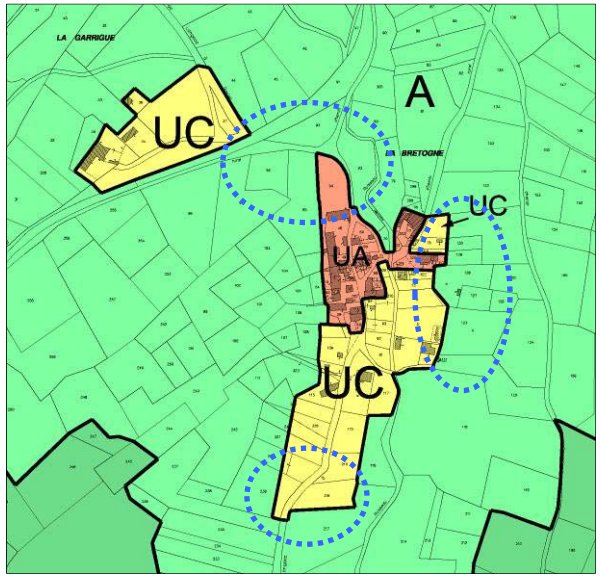
Le périmètre de la zone UA est étendu à la parcelle n°94.

Les zones UC sont réduites afin, notamment, de ménager une transition verte aux abords du ruisseau.

Les parcelles n°123, 126, 127, 128, 129 et 130 situées à l'Est de la zone NC sont excluent de la zone constructible et intégrées à la zone A.

La parcelle n°131(partiellement) au Nord et les parcelles n° 216 et 239 (partiellement) au Sud, desservies par les réseaux sont intégrées à la zone UC au moins partiellement.

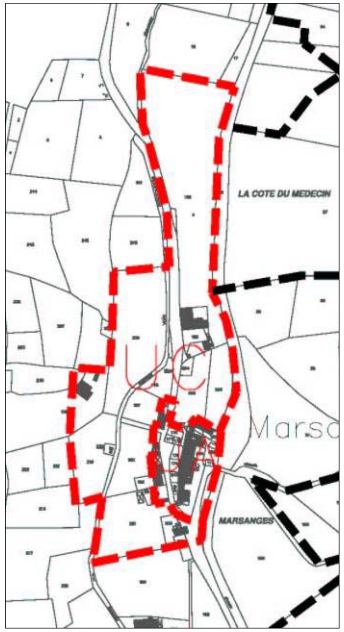


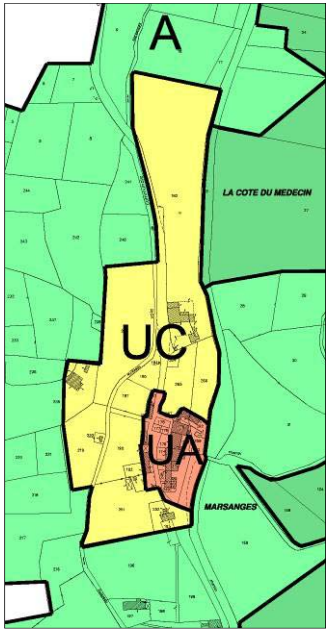


Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

- Marsange

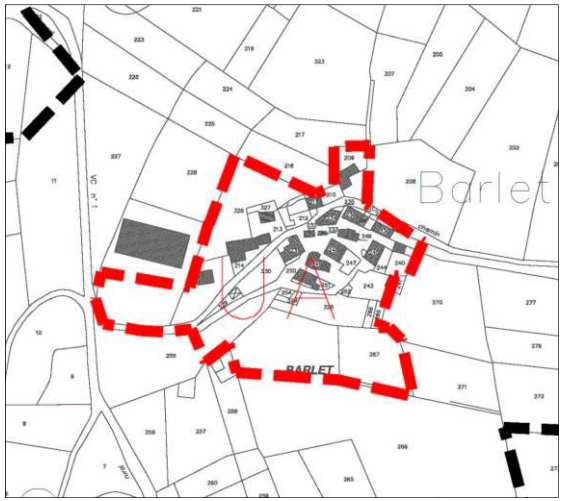
  Les périmètres des zones UA et UC restent inchangés.

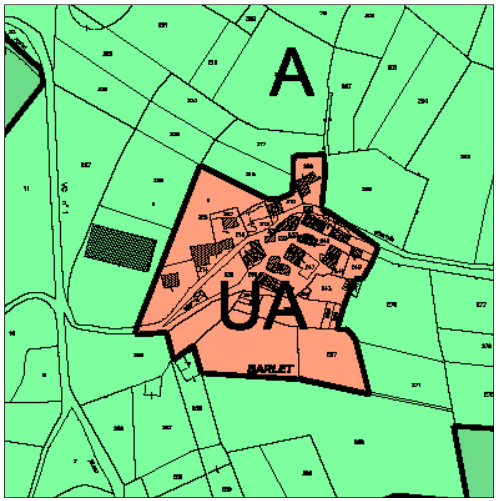




- Barlet

  La zone UA est légèrement réduite au Sud-Ouest pour préserver un caractère contenu de l'urbanisation.

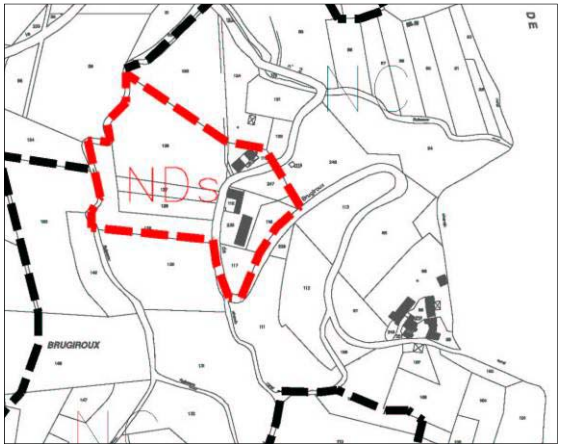


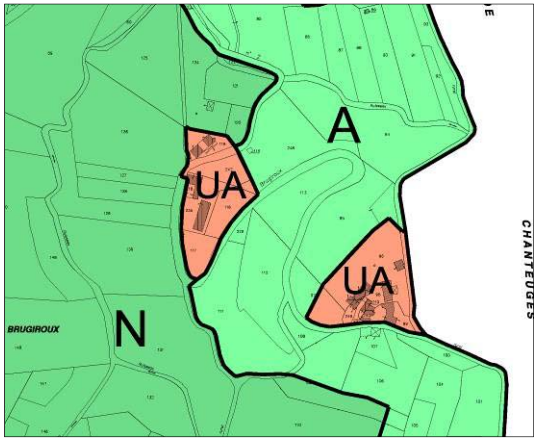


Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

- Brugiroux

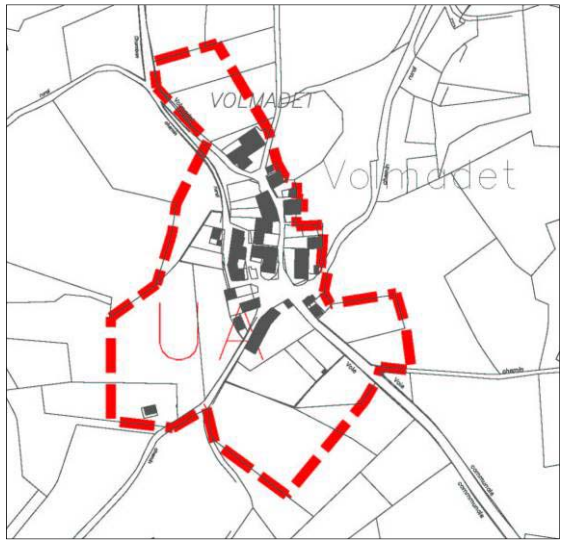
Le projet d'aménagement du centre de loisir n'étant plus d'actualité la zone NDs est supprimée. Deux petites zones UA sont créées autour des constructions existantes.

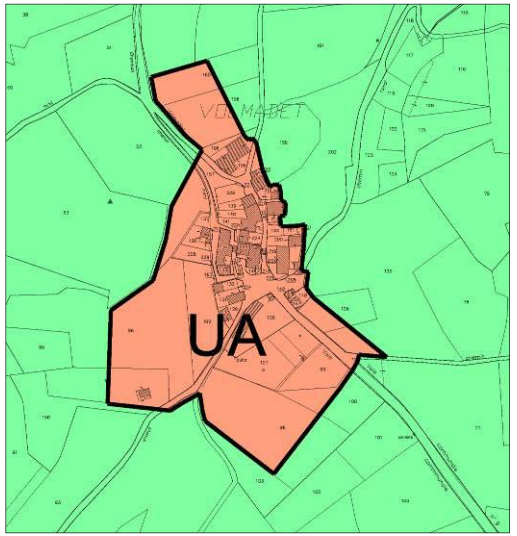




- Volmadet

Le périmètre de la zone UA est légèrement réduit à l'Est (parcelles n°125 et 126) pour privilégier une implantation des constructions à proximité de la voie.



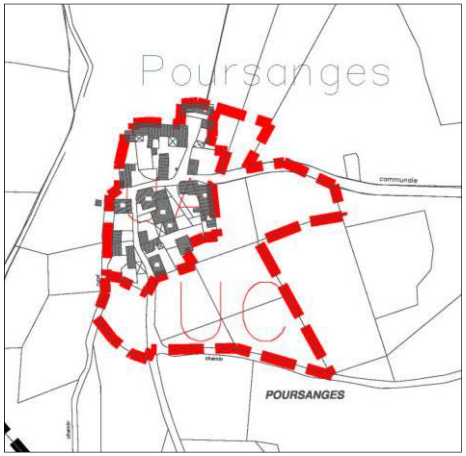


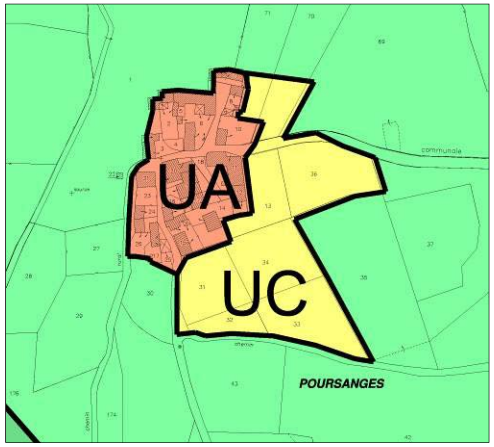
Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

- <u>Poursange</u>

Le périmètre de la zone UA reste inchangé.

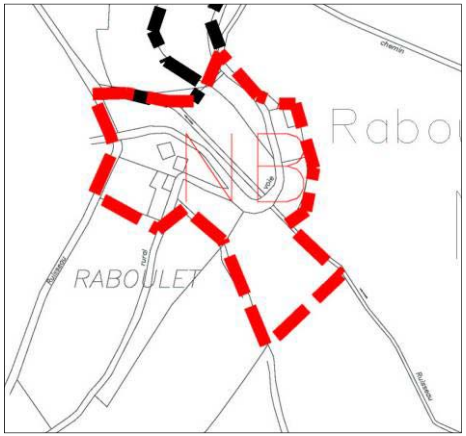
Le périmètre de la zone UC est légèrement modifié : exclusion de la parcelle n°30 intégrée à la zone A.

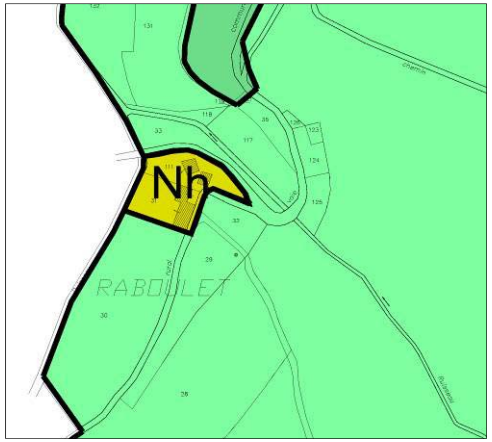




- <u>Raboulet</u>

La zone NB est supprimée conformément aux dispositions de la loi SRU. Le secteur étant peu urbanisé et aucun projet de développement de l'urbanisation n'étant envisagé, un périmètre à constructibilité limité (Nh) est défini exclusivement sur les parcelles bâties.





Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

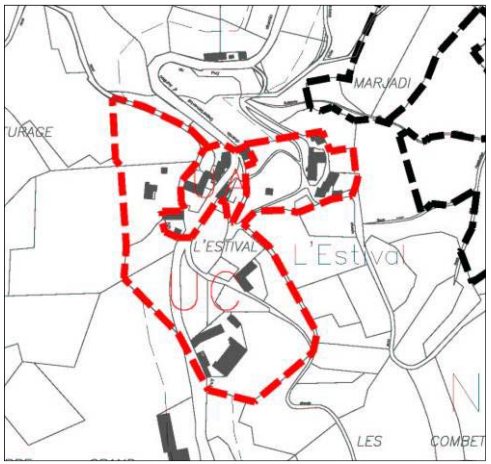
- <u>Lestival</u>

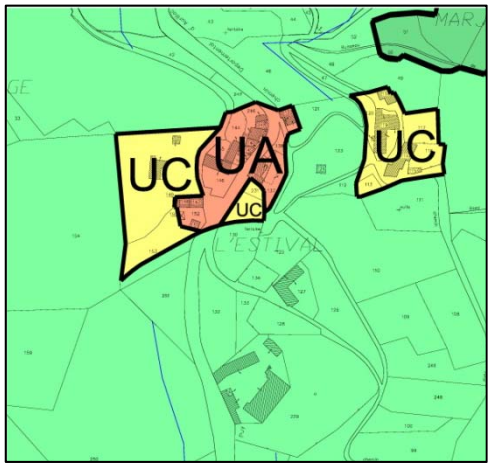
Le périmètre de la zone UA reste inchangé.

La zone UC est scindée en deux. Elle est :

- légèrement réduite au nord sur un secteur de pente difficilement constructible

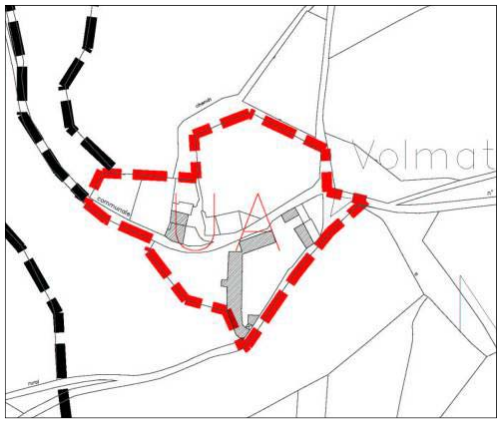
- réduite au sud, pour tenir compte de la présence d'une installation classée agricole qui génère un périmètre non constructible pour les tiers de 100 mètres.

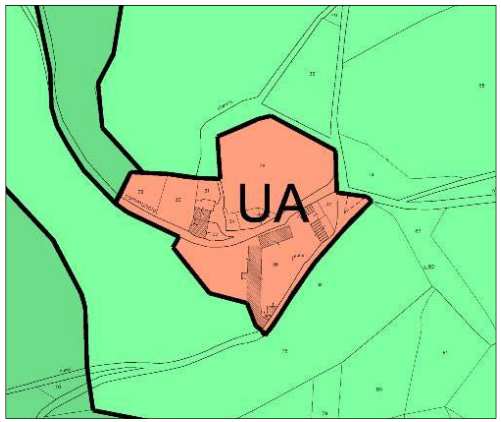




- <u>Volmat</u>

Le périmètre de la zone UA reste inchangé.



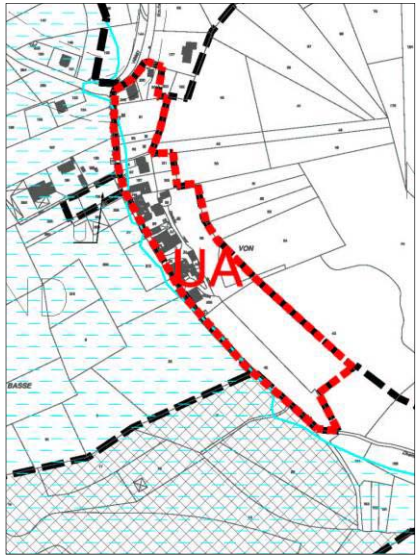


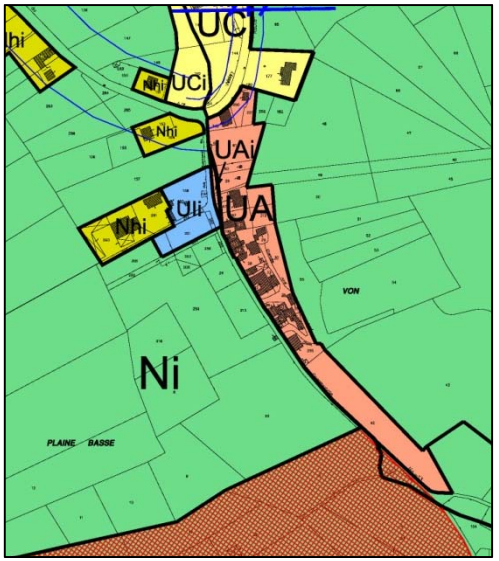
Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

- <u>Von</u>

Le périmètre de la zone UA est réduit à une bande constructible le long de la voie dans un souci de préservation des pentes du Mont Chouty conformément aux dispositions du PADD.

Un petit sous secteur UAi est créé sur le périmètre concerné par les dispositions du PPRI.

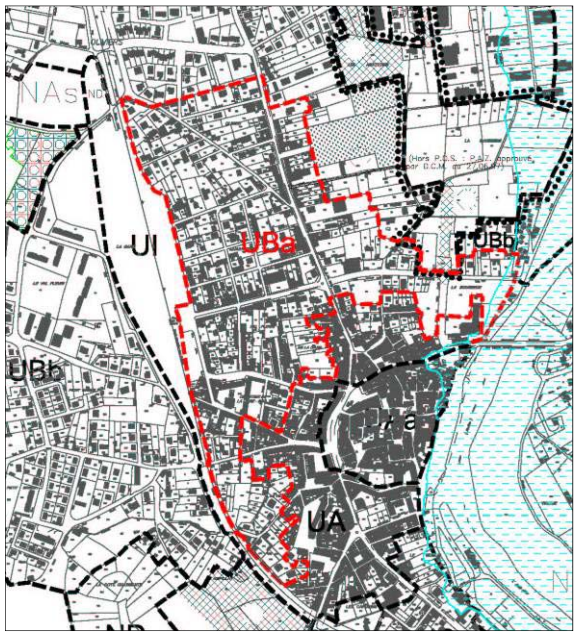


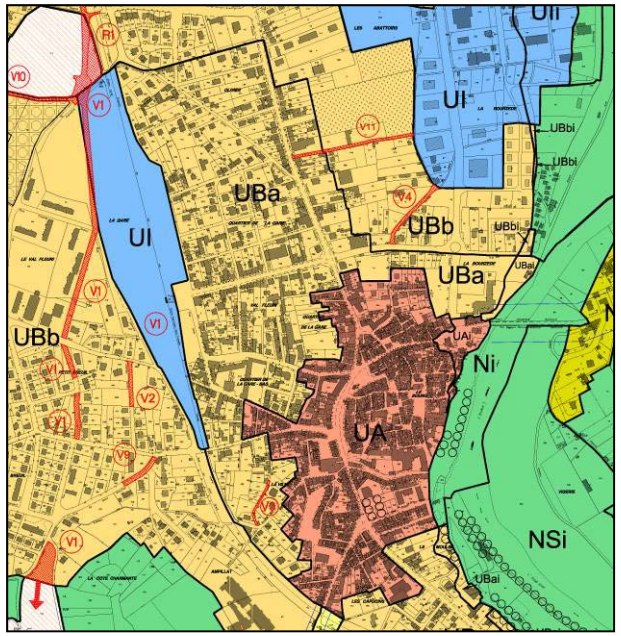


- <u>UBa « Quartier de la Gare »</u>

Le périmètre de la zone UBa est redéfini conformément aux dispositions de la ZPPAUP. Elle est scindée en deux zones UBa, correspondant au périmètre UP2 de la ZPPAUP, UBb hors périmètre ZPPAUP. La plate forme de la gare, partiellement comprise dans le périmètre de ZPPAUP, est toutefois maintenue dans la zone UI au PLU dans la mesure où le secteur reste prioritairement destiné à l'accueil d'activités.

Les parcelles excluent de la zone UBa sont intégrées à la zone UBb.





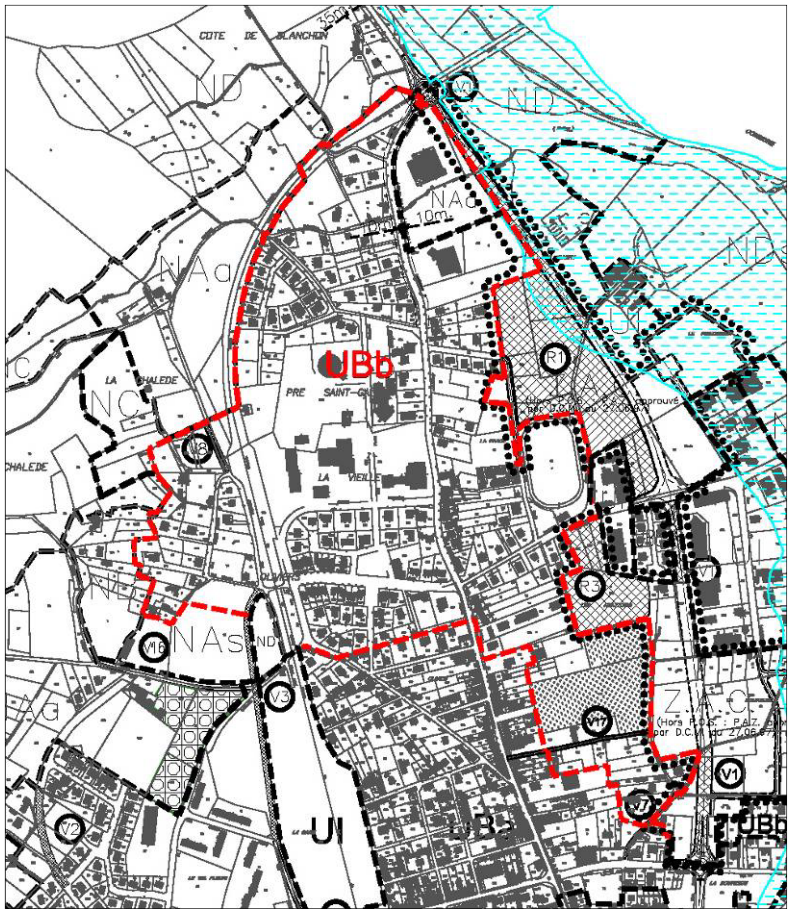
- <u>UBb « Pré Saint-Gall»</u>

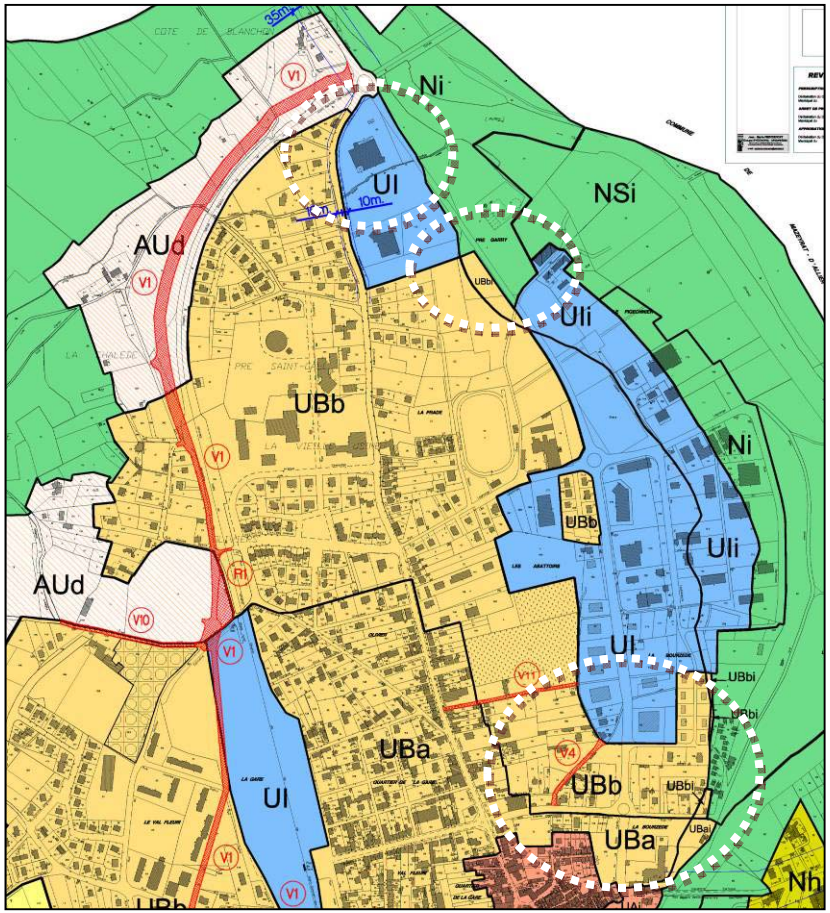
  Le périmètre de la zone UBb est redéfini au Sud-Est pour intégrer les parcelles non concernées par le périmètre de ZPPAUP et à vocation dominante d'habitat.

  Les équipements sportifs et de loisirs aménagés dans le cadre de la ZAC de la Bourzède sont intégrés dans le périmètre UBb.

  Le pôle commercial situé au Nord du secteur est exclu du périmètre UBb et intégré à la nouvelle zone Ul créée sur la ZAC de La Bourzède.

  Un petit sous secteur UBbi est créé sur le périmètre concerné par les dispositions du PPRI.

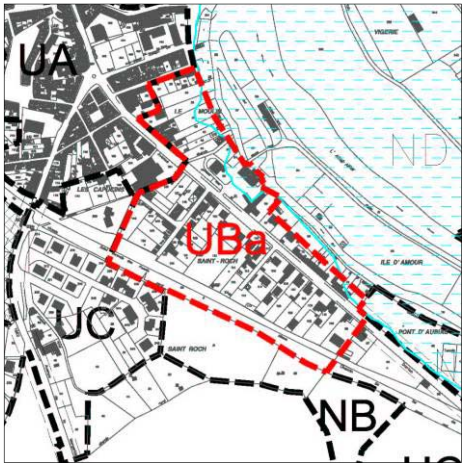


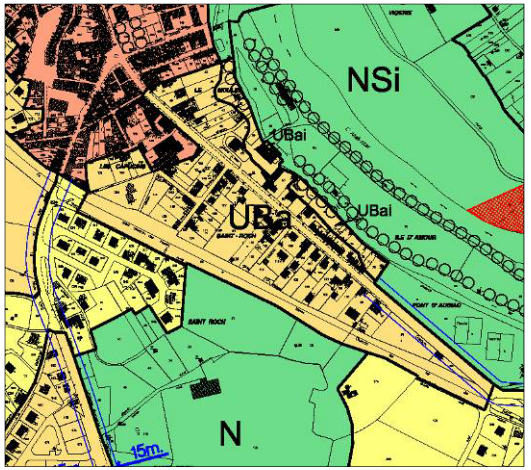


- UBa « Saint-Roch / Les Capucins»

Le périmètre de la zone UBa est légèrement étendu pour intégrer la pointe d'îlot sud-est. Ce secteur est partiellement classé en zone UP2 de la ZPPAUP sur le secteur « Le Moulin ». Les dispositions règlementaires du PLU ont donc été mises en compatibilité. Dans un souci de cohérence morphologique, il a été décidé de conserver les mêmes dispositions règlementaires sur la totalité du périmètre.

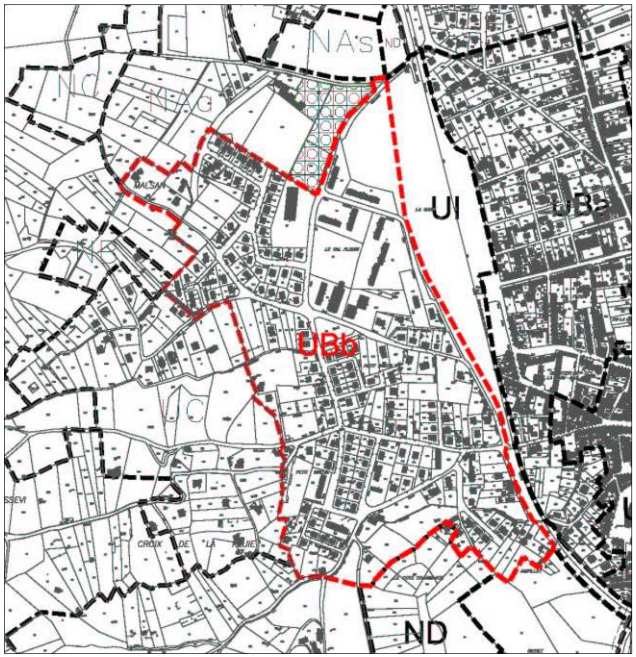
Deux sous secteurs UBai sont créés sur le périmètre concerné par les dispositions du PPRI.

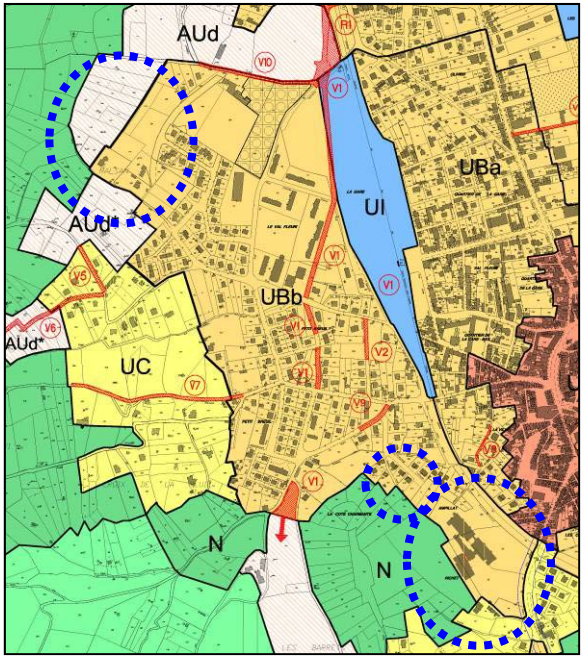




- UBb « Petit Breuil»

Le périmètre de la zone est redéfini : intégration partielle de la zone NAa « Les Oliviers » correspondant à la partie réalisée du lotissement ; intégration de la parcelle bâtie n°223 située au Sud du secteur ; intégration de la voie de chemin de fer dans la portion située au Sud de la rue du 8 mai ; intégration partielle de la zone NA « Richet » correspondant à l'emprise du nouvelle hôpital.



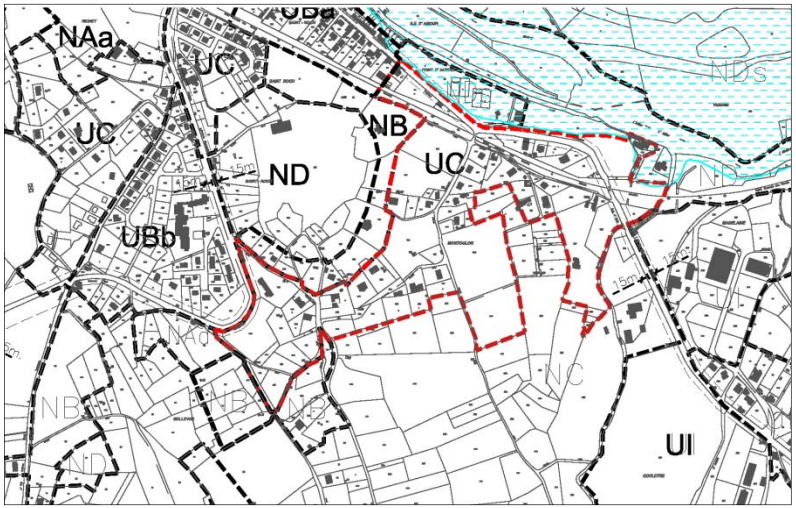


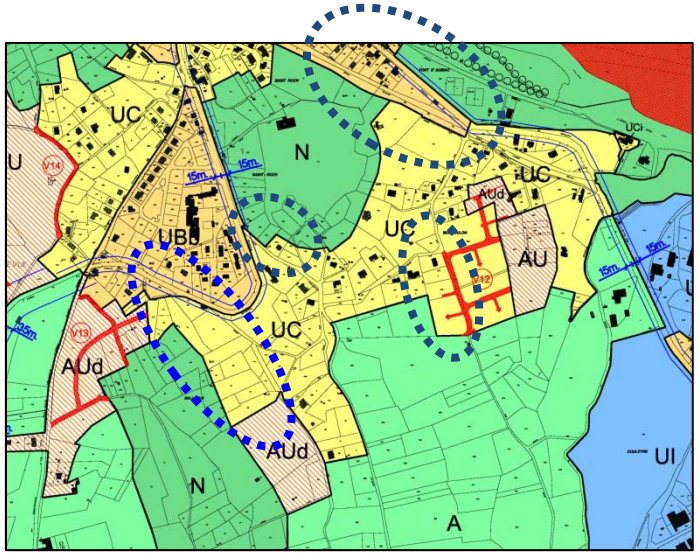
Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

- <u>UC «Moutoulon »</u>

Le périmètre est modifié : intégration des zones NB (l'ensemble des zones NB étant supprimé conformément aux dispositions de la loi SRU) exception faites des parcelles n°29,30, 31 et 174 (partiellement) qui sont classées en zone N ; intégration de la zone NAa sur laquelle un lotissement est en cours de réalisation ; exclusion des parcelles n°95, 96 et 97 comprises dans la zone UBa du PLU ; exclusion des parcelles n°159, 160 et 161 intégrées à la zone N conformément aux dispositions du PADD visant à préserver les pentes du Mont St Roch ; intégration des parcelles 203, 378 et 377 dont la desserte est programmée.

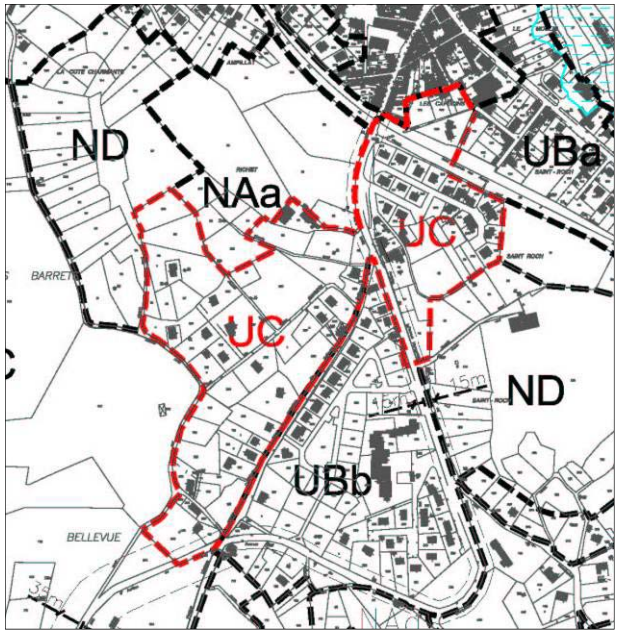
Un sous secteur UCi est créé sur le périmètre concerné par les dispositions du PPRI.

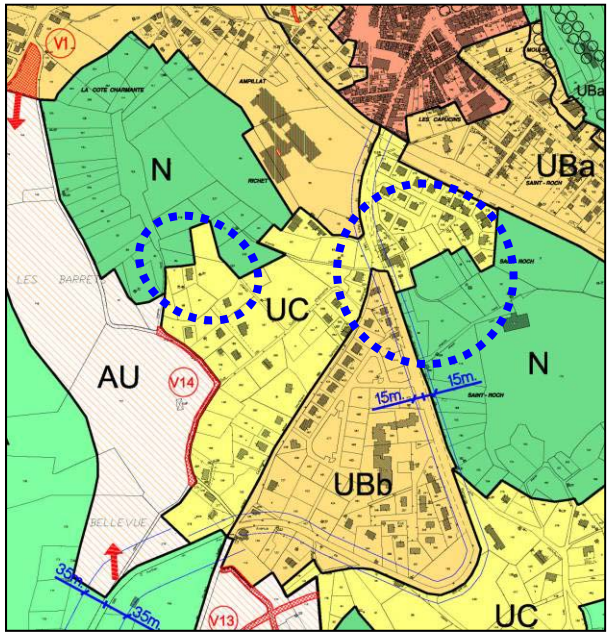




- UC « Richet »

Le périmètre est modifié : exclusion des parcelles n°226, 69 et 85 (partiellement) dans un souci de préservation du sommet affirmé au PADD, elles sont intégrées à la zone N ; exclusion des parcelles n°45, 46, 47, 39, 40 (partiellement), 43 et 248 dans un souci de préservation de la montagne Saint Roch affirmé au PADD.

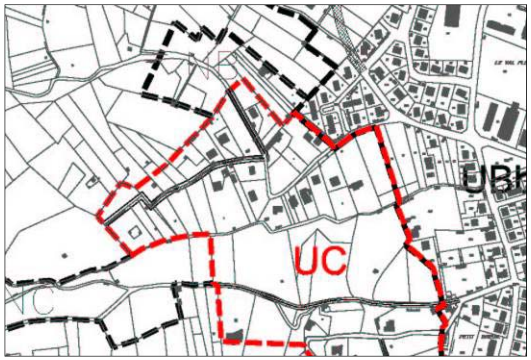


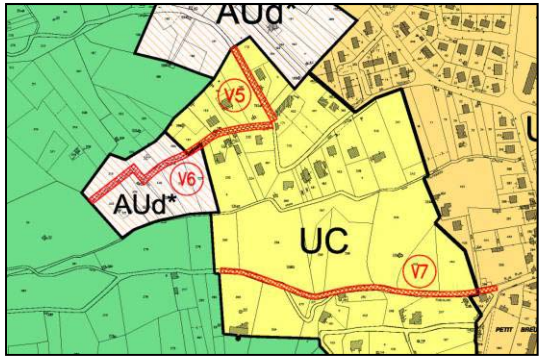


- UC « Croix de la Pluie»

Le périmètre est modifié :

Exclusion des parcelles n° 200, 204 et 205 partiellement, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 229, 440 et 441 non desservies (voiries et réseaux) donc classées en zone d'urbanisation future.





Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

Les zones urbanisées destinées à l'accueil d'activités identifiées au POS

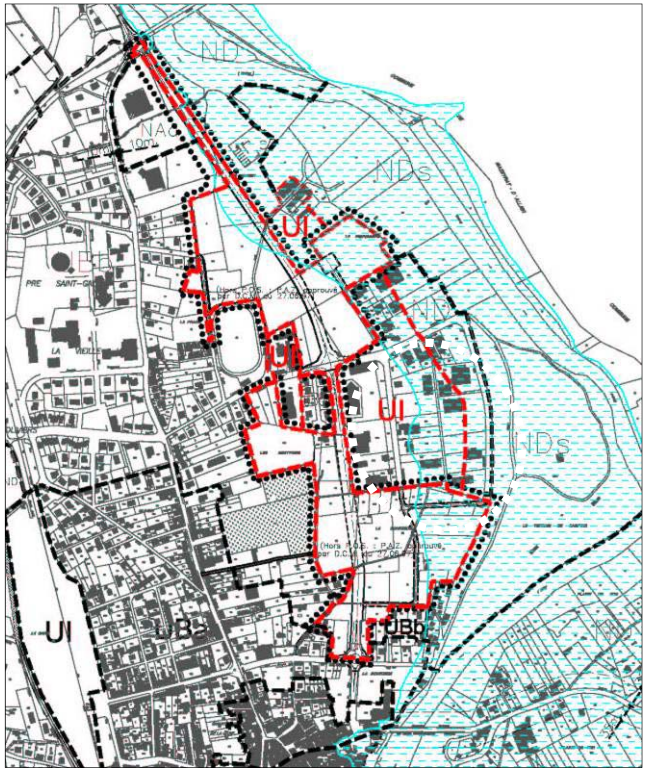
(Les illustrations en noir et rouge sont extraites du zonage POS, celles en couleur du zonage PLU.)

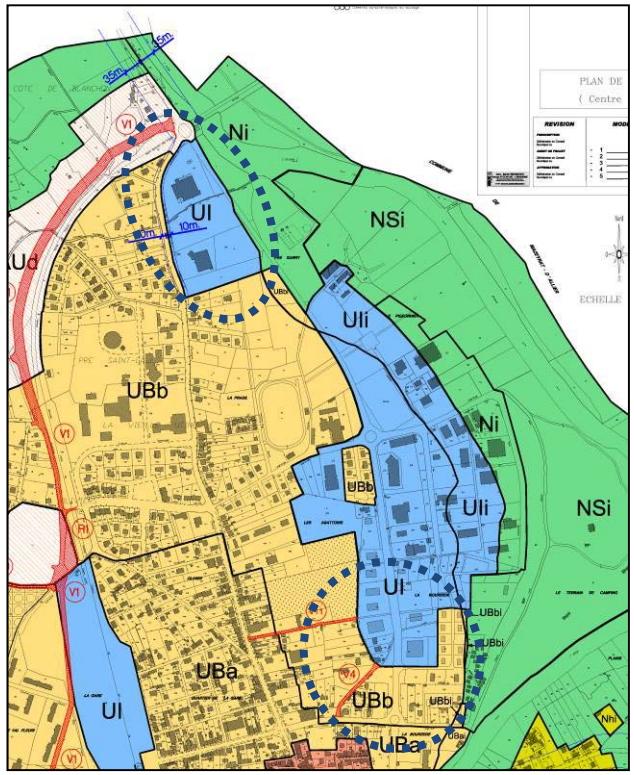
La ZAC de la Bourzède et la zone UI

Conformément aux dispositions de la loi SRU, la ZAC est intégrées au PLU. Elle est, pour l'essentiel, classée en zone UI conformément à sa vocation, exception faite du stade, du centre culturel et du lotissement à vocation d'habitat localisé à l'Ouest du camping qui sont intégrés à la zone UBb.

Sont également intégrés dans la zone UI : le secteur commercial situé en entrée de ville, au Nord de la commune, et classé en zone NAa au POS, ainsi que les parcelles n°3, 145 et 146 occupées aujourd'hui par une activité commerciale.

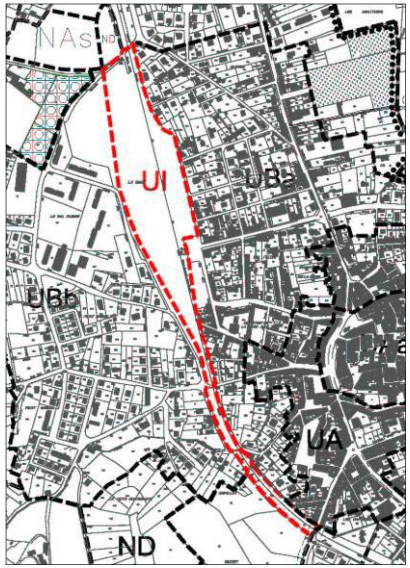
Un sous secteur UIi est créé sur le périmètre concerné par les dispositions du PPRI.

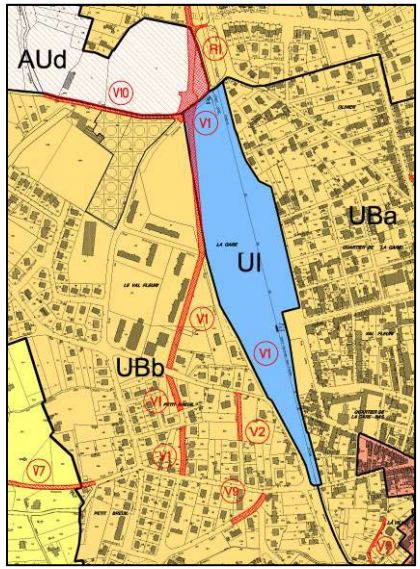




- La zone Ul « Plate forme de la Gare »

Le périmètre reste inchangé exception faite de la portion de voie ferrée située au Sud de la rue du 8 mai qui est exclue de la zone Ul est intégrées à la zone UBb qui la borde.

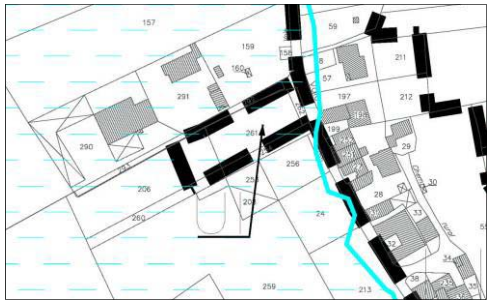


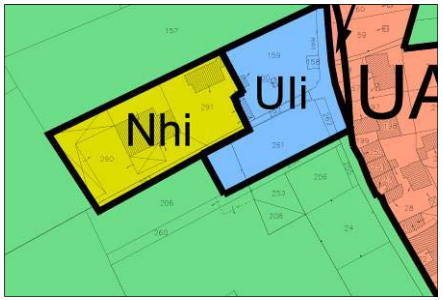


- La zone Ul « Von »

Le périmètre est étendu aux parcelles n°158, 159 et 160.

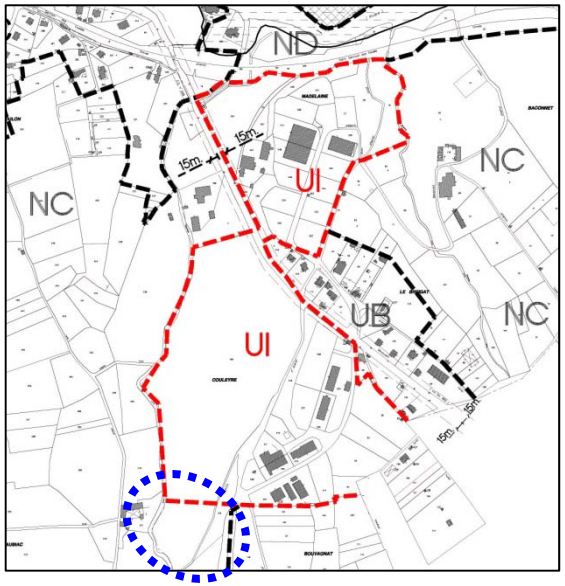
Le caractère inondable (mais pas inconstructible) du secteur est mentionné par l'indice i.

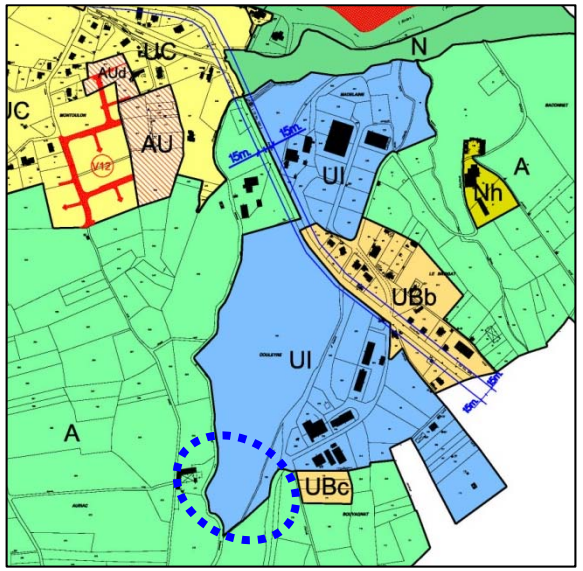




- La zone UI « Madelaine » et « Couleyre »

Le périmètre de la zone UI reste inchangé pour l'essentiel. La seule modification apportée concerne l'extension du périmètre à l'ensemble de la parcelle n°199 compte tenu de la présence d'une alvéole d'amiante exploité antérieurement par l'entreprise SRV Vacher. Le zonage agricole n'est en conséquence pas adapté.





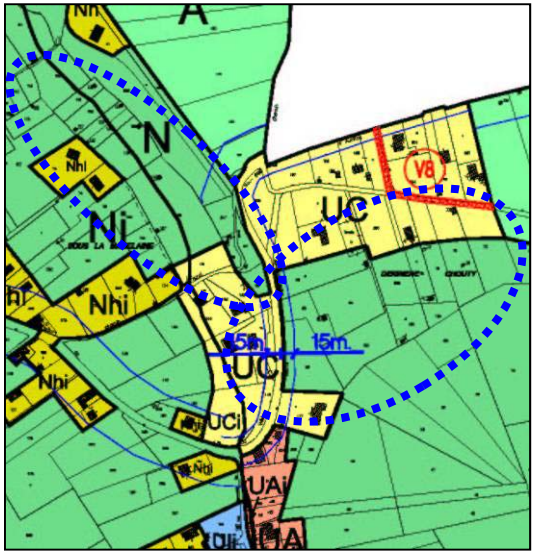
Les zones NB identifiées au POS

(Les illustrations en noir et rouge sont extraites du zonage POS, celles en couleur du zonage PLU.)

Conformément aux nouvelles dispositions de la loi SRU les zones NB sont supprimées.

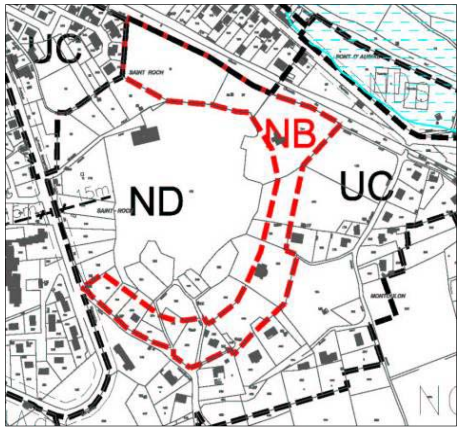
- La zone NB « Von »

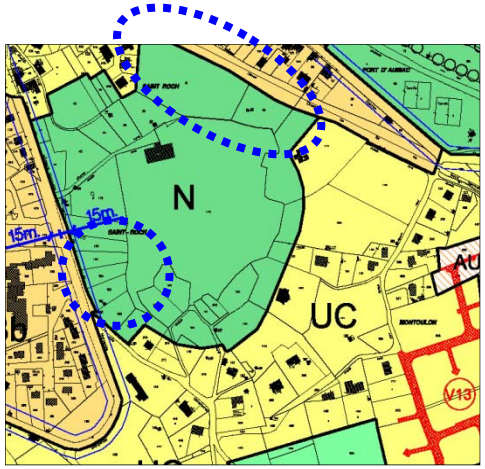
Le secteur urbanisé est classé en zone UC. Les parcelles non bâties situées au pied du Mont Chouty sont classées en zone N dans un souci de préservation des bas de pente affirmé au PADD. Les parcelles enclavées n°123, 124, 125, 126 et 132 sont classées en zone N. Un sous secteur UCi est créé sur les fonds de parcelles n°140, 141, 146 et 152 soumises aux contraintes d'inondabilité.



- La zone NB « Saint Roch »

La zone NB est intégrée à la zone UC « Moutoulon » exception faite des parcelles n°29, 30, 31 et 174 partiellement, situées au pied de la montagne Saint Roch le long de la voie ferrée, et des parcelles n°159, 160 et 161situées le long de l'avenue de la Margeride. Elles sont classées en zone N dans un souci préservation de Saint-Roch affirmé au PADD.

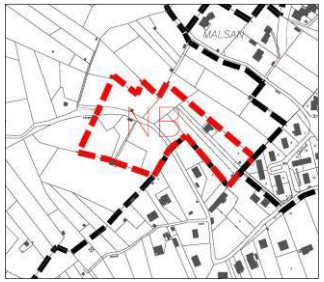


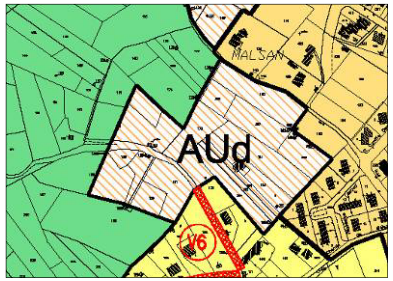


Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

- La zone NB « Malsan »

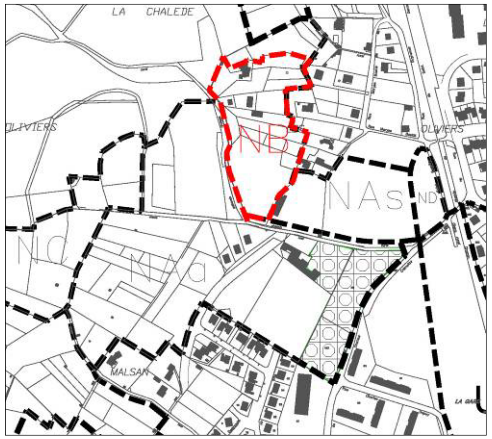
  Le secteur, partiellement bâti, reste destiné à l'urbanisation. Il est classé en AUd* : zone d'urbanisation future constructible au coup par coup à condition que le financement des réseaux soit assuré. . Son périmètre est étendu au Nord-Est jusqu'à la zone UBb.

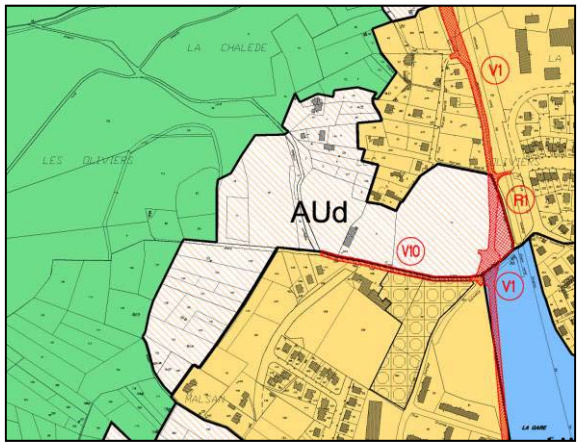




- La zone NB « Les Oliviers»

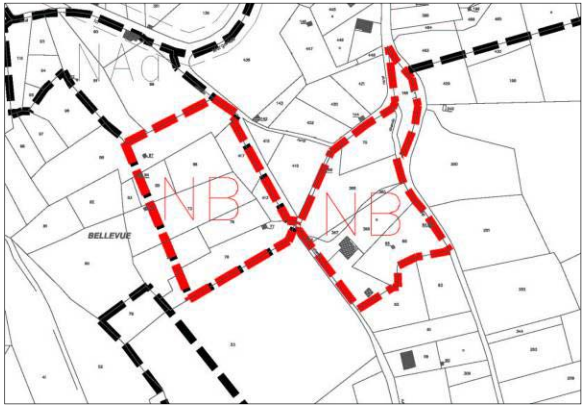
  Ce secteur encore peu construit reste destiné à l'urbanisation. Il est intégré dans une grande zone d'urbanisation future (AUd) regroupant les zones NA existantes.

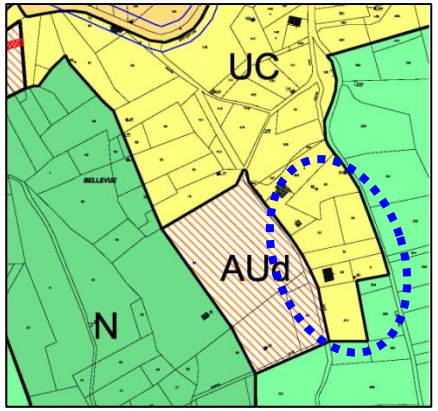




- La zone NB « Bellevue- Moutoulon»

  Aujourd'hui en partie urbanisés et desservis ces secteurs sont intégrés à la zone UC. Les parcelles n°59, 60, 61, 62, 63 et 310 (partiellement) située au Sud du secteur sont également intégrées dans la zone UC.

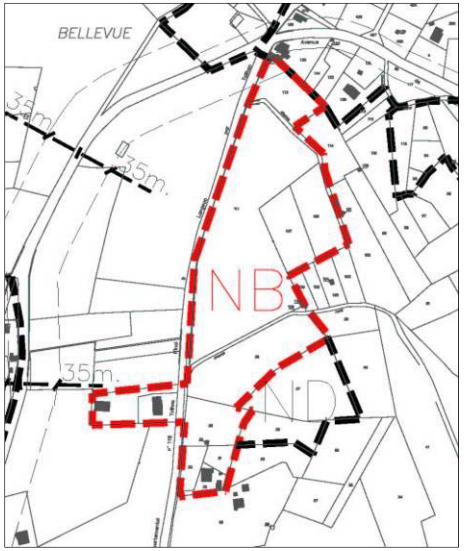


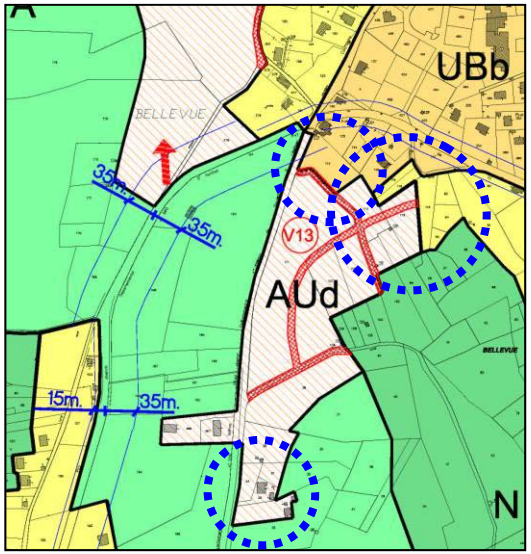


Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

- La zone NB « Bellevue»

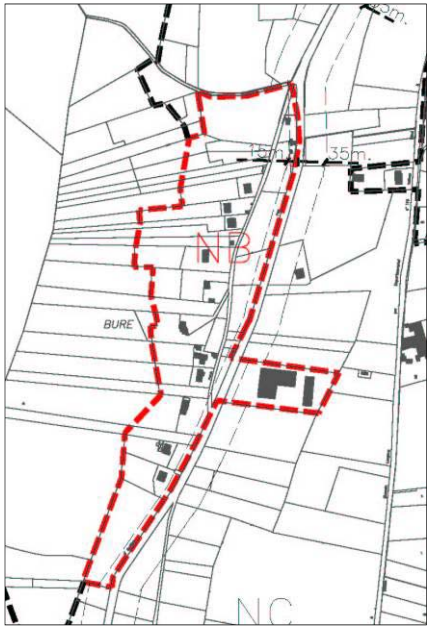
Ce secteur reste destiné à l'urbanisation. Il est classé en zone AUd et étendu à une construction existante (parcelle n°29) ainsi qu'aux parcelles permettant de relier la zone au lotissement de Bellevue dans un objectif de cohérence des aménagements. La parcelle 113, desservie par les réseaux est intégrée à la zone UBb.

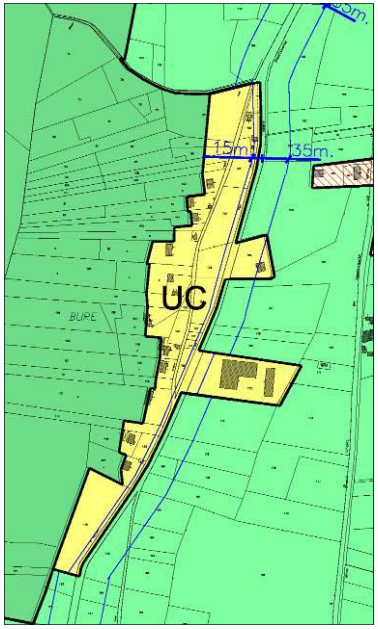




La zone NB «Bure»

Sur ce secteur marqué par une urbanisation linéaire à fort impact paysager, la zone constructible est limitée à une bande, en grande partie urbanisée, le long de la voie. Le secteur est classé en UC.





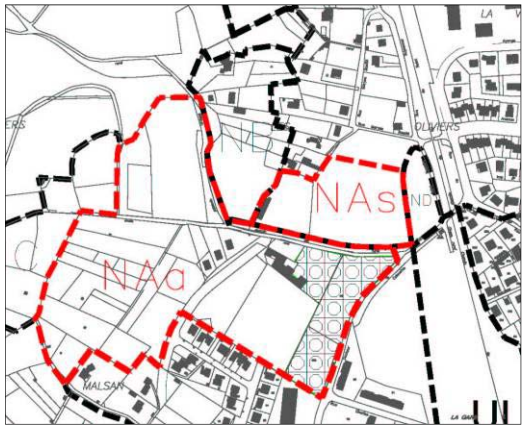
Les zones NA identifiées au POS

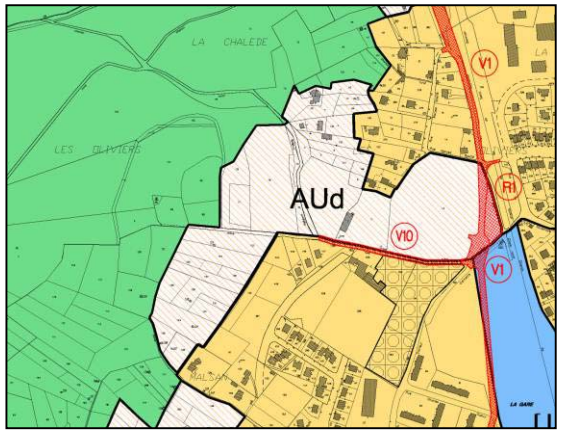
Conformément aux dispositions de la loi SRU les zones d'urbanisation future sont désormais nommées AU (A Urbaniser). L'indice «d » caractérise les zones de développement à court et moyen terme, à vocation dominante habitat.

- Les zones NAs et NAa « Les Oliviers »

  Les deux zones sont réunies en une seule grande zone AUd intégrant la zone NB. Le périmètre est étendu à l'intégralité de la parcelle n°16 pour garantir un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur qui constitue la dernière ressource foncière d'ampleur inscrite dans la zone urbanisée. La zone ND, qui avait été motivée par la nécessité de création d'un bassin de rétention est remplacée par un emplacement réservé.

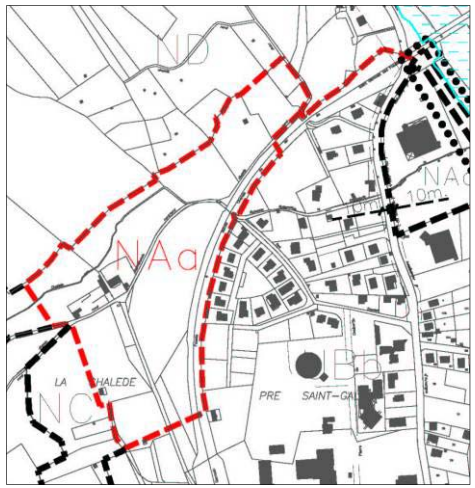
  Le lotissement réalisé est intégré à la zone UBb.

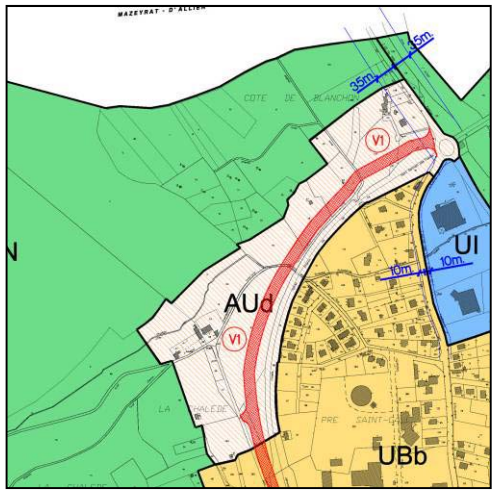




- La zone NA « La Chalède »

  Le périmètre est étendu jusqu'à la RD 585 pour permettre la création d'une voie d'accès directe aux quartiers Ouest de la voie ferrée, depuis l'entrée Nord. Conformément aux orientations du PADD l'aménagement de cette voie s'accompagnera d'une urbanisation des franges. L'étude du tracé réalisé a permis la création d'un nouvel emplacement réservé V1.

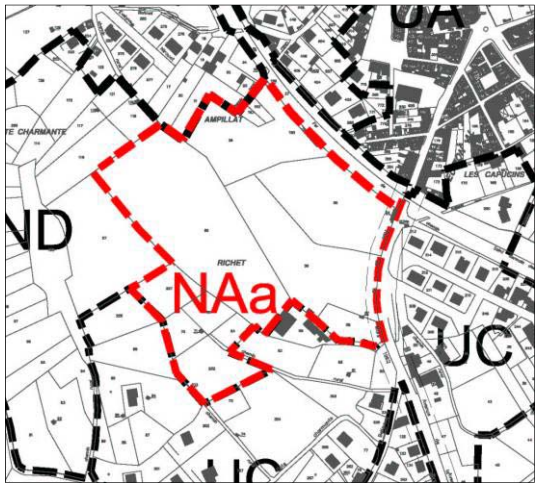


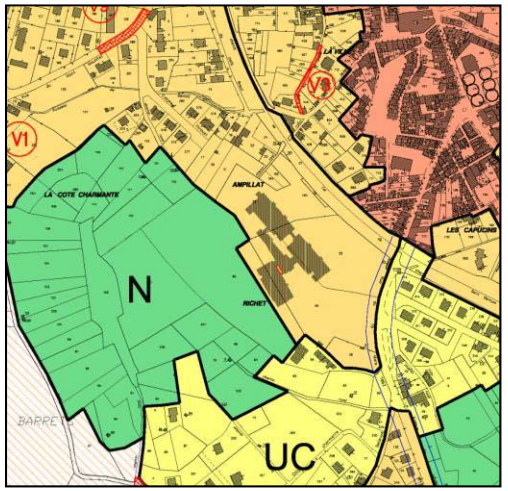


Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

- La zone NA « Richet »

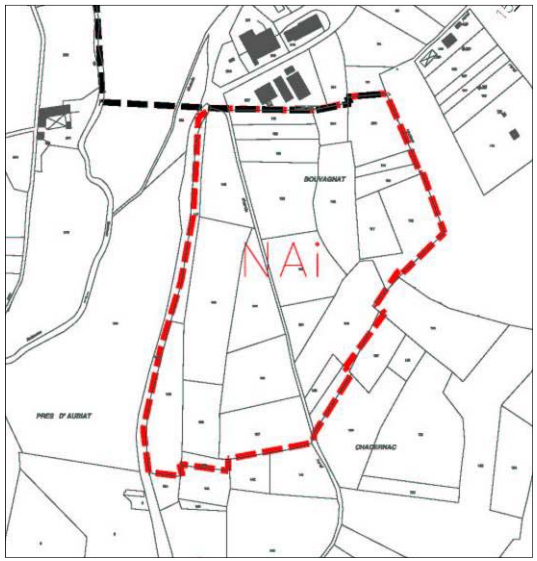
  Le périmètre urbanisé (l'hôpital) est intégré à la zone UBb. Le périmètre restant est classé en zone N dans un souci de préservation du sommet et des premières pentes inscrit au PADD.

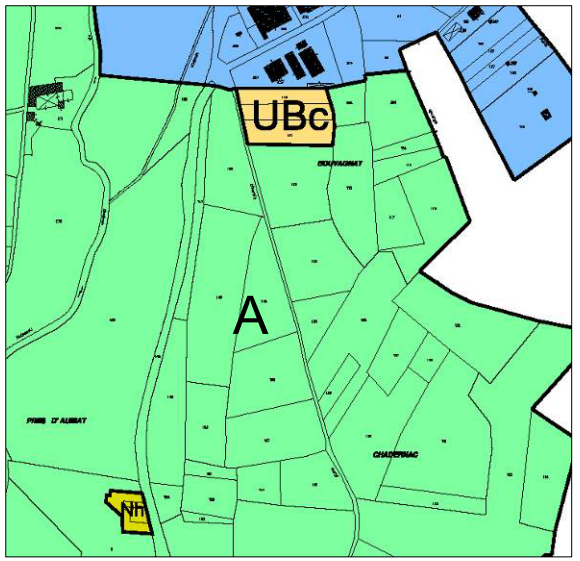




- La zone NAI « Chambaret»

  Le projet d'extension de la zone d'activités n'étant plus d'actualité le secteur est classé en A exception faite des parcelles n° 119, 120 et 121section AP qui ont fait l'objet de la procédure de modification n°2 du POS. Elle permettront la création d'une aire d'accueil des gens du voyage. Elles sont classées en UBc.





Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

Les zones NC identifiées au POS

Conformément aux dispositions de la loi SRU les zones agricoles sont désormais nommées A.

La zone A est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les seules utilisations du sol autorisées correspondent donc à l'exploitation agricole : bâtiments d'exploitation ou habitation de l'exploitant.

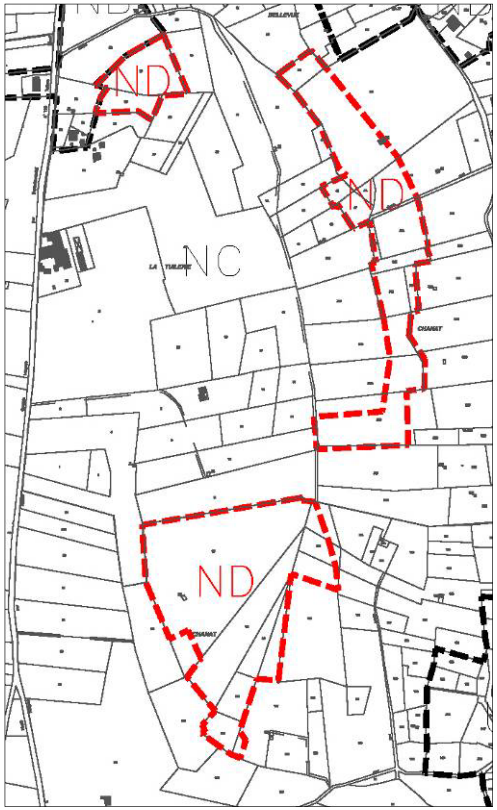
Les zones NC du POS sont modifiées en différents points soit pour garantir la préservation de secteurs particulièrement sensibles du point de vue paysager, dans de tels cas elles sont classées en N, soit pour permettre le développement de l'urbanisation en limite de la zone urbanisée, elles deviennent alors des zones AU. Il est important de rappeler que le zonage N impose l'inconstructibilité mais ne constitue pas un obstacle à l'exploitation agricole des sols.

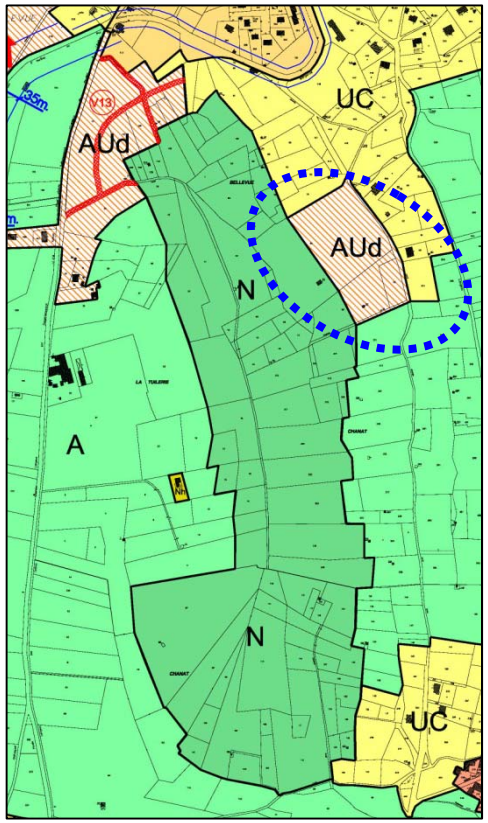
- Secteur Bellevue

  Extension du périmètre classé en N (ancienne zone ND du POS) pour préserver de toute construction les hauts de pente et le plateau particulièrement visibles dans le paysage.

  Création d'une petite zone d'urbanisation future de 2,6ha environ dans le prologement de la zone UC .

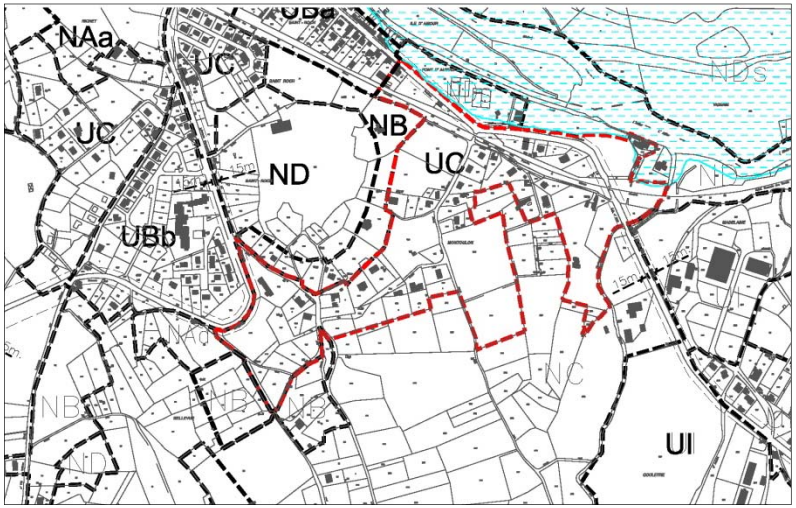
  Extension de la zone UC à la parcelle n°310 partiellement, en cohérence avec la zone AUd.

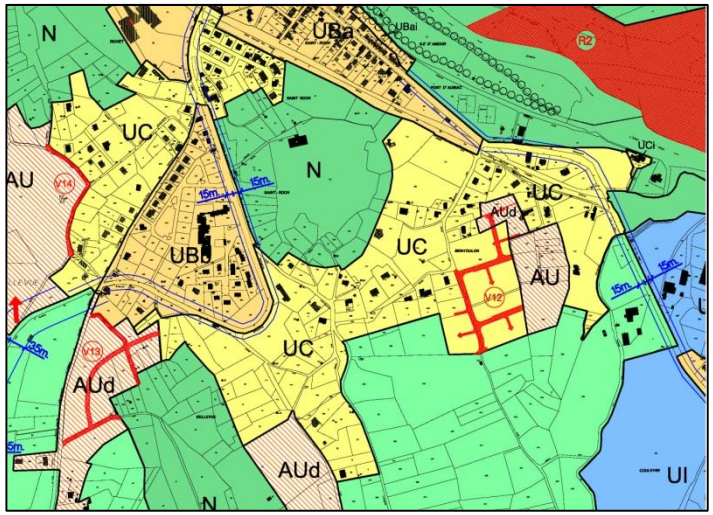




- Secteur « Moutoulon »

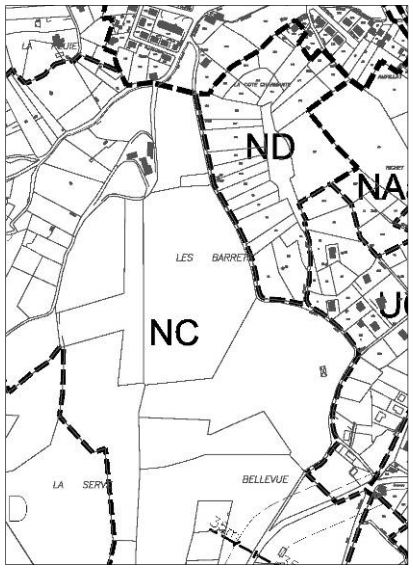
Création de 2 petites zones d'urbanisation future à l'Est de la zone UC. La portion Nord est classée en AUd. Ses conditions de desserte ont été définies dans le cadre de l'étude de faisabilité menée par la collectivité. Elle pourra être bâtie dès que les aménagements seront réalisés. La portion Est est inscrite en zone de développement à long terme, ses conditions de desserte restant à définir.

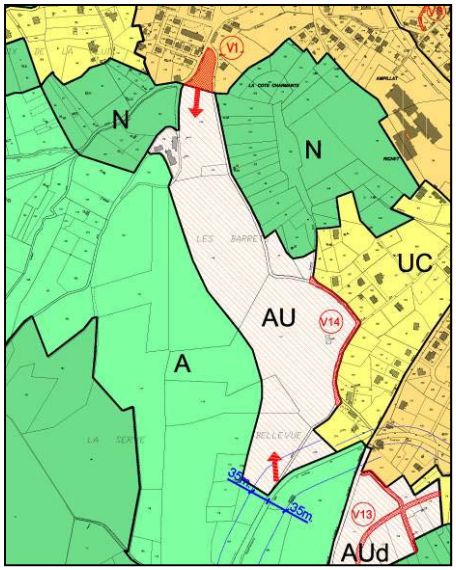




- Secteur « Les Barrets »

Inscription au PLU d'une nouvelle zone d'urbanisation à long terme portant sur environ 10ha. Cette zone rentre dans le cadre d'une stratégie d'anticipation foncière qui permettra notamment, dans le futur, de réaliser un bouclage RD56-RD590 par le secteur Ouest de la voie ferrée. Il s'agit non seulement d'améliorer les conditions de desserte des quartiers Ouest mais aussi de soulager le centre bourg par un dédoublement du trafic. Un emplacement réservé (V1) est créé à l'extrêmité nord de la parcelle 144 pour permettre l'aménagement d'une voie d'accès dont l'emplacement exact ne pourra être défini qu'après étude de faisabilité. Il est complété par deux intentions de voirie. Un emplacement réservé est également créé sur le chemin existant en limite de zone UC pour permettre l'amélioration des conditions de desserte des constructions existantes.



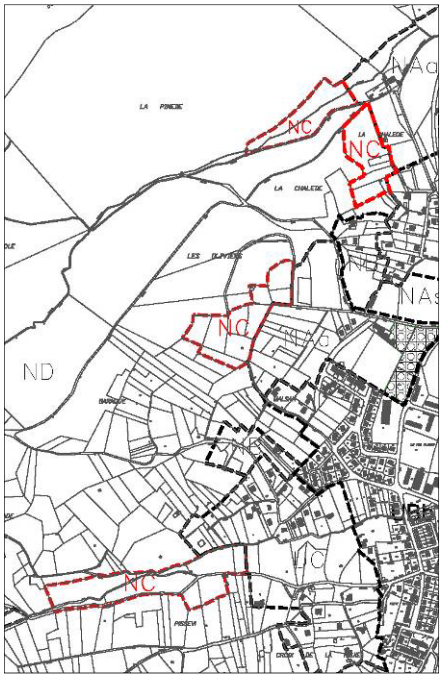


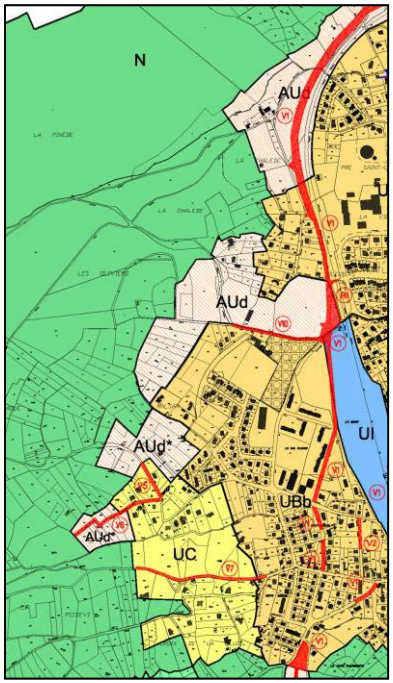
Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

Le classement en AU stricte implique une modification du PLU pour permettre l'urbanisation de ce secteur défini comme non prioritaire et sur lequel la collectivité souhaite mener un projet de grande qualité paysagère et environnemental compte-tenu de la sensibilité du site.

- Coteaux Ouest

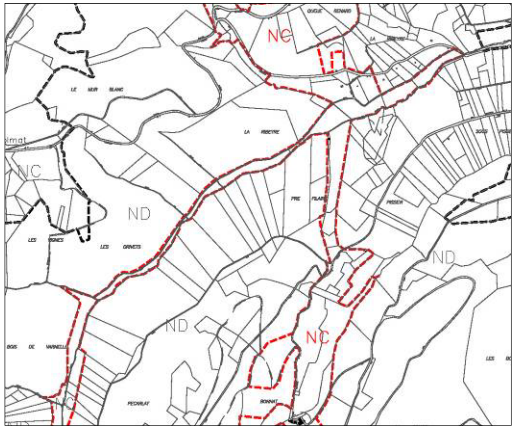
  Les petites zones NC inscrites au POS en limite de la zone urbanisée sont supprimées compte tenu de la sensibilité paysagère du secteur. Elles sont intégrées à la zone N.

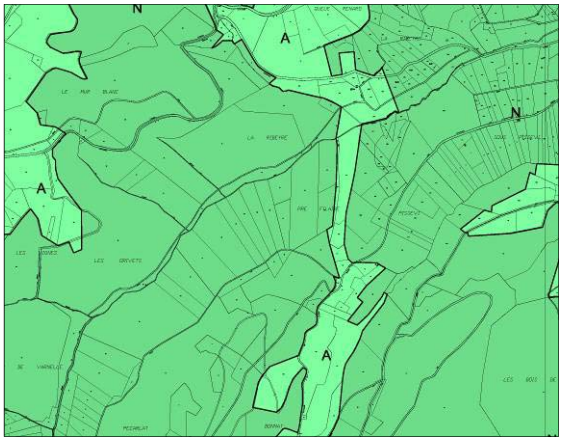




- NC « Volmat »

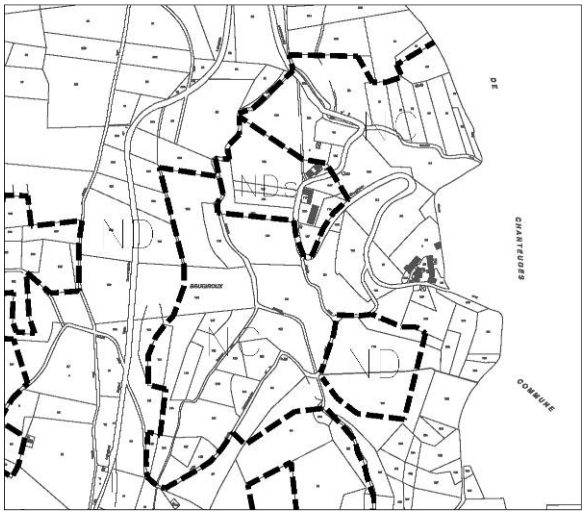
  Suppression des langues de zone NC inscrites au POS dans un souci de préservation des abords de ruisseau.

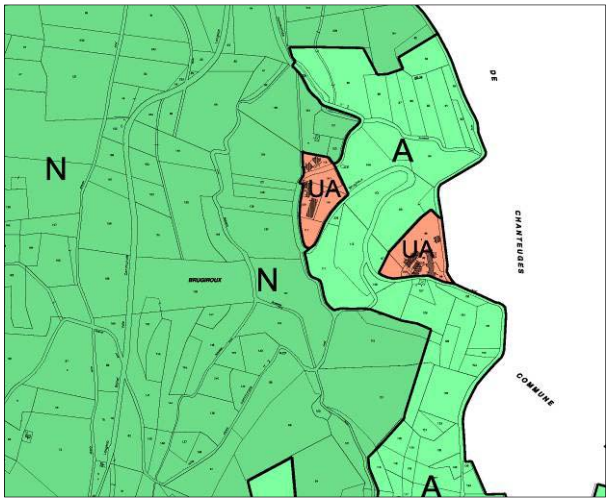




- NC « Barlet»

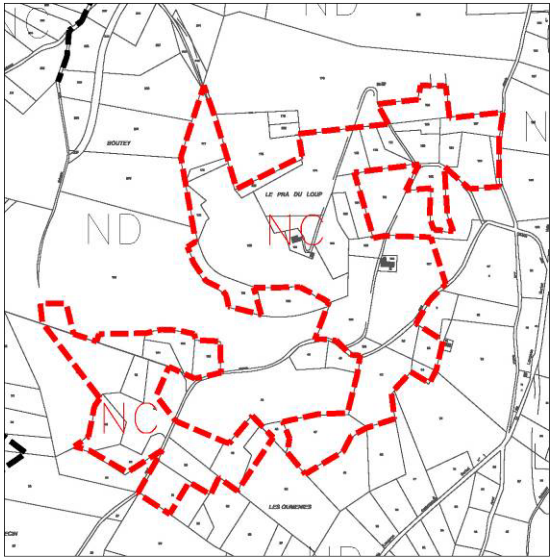
  Suppression d'une portion de zone NC du POS, classée en zone N au PLU dans un souci de préservation de cette micro vallée particulièrement sensible du point de vue paysager.

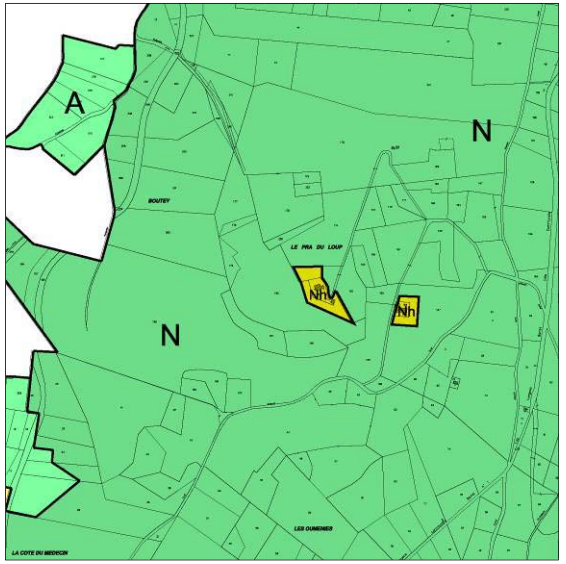




- NC « Le Pra du Loup»

  Suppression des petites zones NC intégrées dans la zone N du PLU.





Jean- Marie FREYDEFONT – ARCHITECTE / URBANISTE – Groupe SYCOMORE – 62 avenue E. Michelin, 63100 CLERMONT–Fd
Tel :04.73.90.23.03 - E.MAIL :sycomore0urbanisme@wanadoo.fr

Les zones ND identifiées au POS

Conformément aux dispositions de la loi SRU les zones naturelles sont désormais nommées N (Naturel).

Le PLU distingue 2 types de zones N :

- Les zones N strictes (inconstructibles) qui concernent l'essentiel des territoires non urbanisés sur lesquels aucun projet d'urbanisation n'est envisagé et qui ne sont pas classés en A.
- Les zones NS qui correspondent aux secteurs à vocation de détente et de loisirs situés aux abords de l'Allier
- Les zones Nh qui correspondent à des micro zones urbanisées ou des constructions isolées au cœur des zones N, NS et A sur lesquels l'extension modérée des constructions existantes est autorisée. Dans la plaine de Von ces secteurs sont en grande partie concernés par un risque d'inondation identifié au PPRi.

Des sous secteur Ni et NSi sont créés sur les périmètres concernés par les dispositions du PPRI.

Les alignements d'arbres existants sur le quai Voltaire et les berges de l'Allier, notamment aux abords de l'Ile d'Amour ont été inscrits en éléments caractéristiques du paysage.

LES MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT

La structure du règlement est conservée dans ses grandes lignes. La nomenclature des zones urbaines (U) n'a pas changé. Des sous-secteurs sont maintenus pour répondre aux spécificités morphologiques des différents quartiers ou pour identifier des secteurs soumis au risque d'inondation (repérés par l'indice i). La désignation des zones à urbaniser (AU), des zones naturelles (N) et des zones agricoles (A) a été modifié en fonction des nouvelles désignations instituées par la loi SRU.

La cohérence des dispositions règlementaires du PLU avec celles propres à la ZPPAUP a été contrôlée. Dans un souci de simplification, pour les secteurs concernés le PLU renvoie directement à la ZPPAUP.

Dans l'ensemble des zones, afin de faciliter l'implantation des constructions et installations techniques d'intérêt général, les règles les concernant ont été assouplies.

En outre, le règlement intègre, dans l'ensemble des zones, des dispositions relatives à :

- la maîtrise de l'impact environnemental des constructions nouvelles (rétention des eaux de pluie, droit au soleil, dispositions bioclimatiques, dispositif de production d'énergie renouvelable, recours à des essences végétales indigènes….)

- la qualité d'intégration des constructions dans le paysage urbain et naturel poursuivant ainsi un objectif de valorisation du cadre de vie et de préservation du patrimoine sans pour autant faire obstacle à des architectures plus contemporaines;

- la place du végétal dans la ville en tant qu'élément de qualification paysagère, facteur de bien-être (rafraîchissement de l'air) et vecteur de biodiversité.

Les zones urbaines (U)

La zone UA

Elle concerne le centre bourg de Langeac et les cœurs de villages. Elle est destinée principalement à l'accueil d'habitat et d'activités compatibles avec la vocation résidentielle.

Elle poursuit un objectif de préservation de la cohérence morphologique et bâtie afin de conserver à ses secteurs anciens leur caractère et leur identité sans pour autant faire obstacle à leur évolution. Il en résulte les dispositions règlementaires suivantes :

- implantation à l'alignement obligatoire

- implantation en limite séparative ou respect d'une marge de recul correspondant à L = H/2 > à 3 mètres, pour favoriser la densité mais éviter les effets « couloir »

- hauteur maximale, calculée à l'égout de toiture, fixée à 12 mètres avec, en bordure de voie, obligation de cohérence avec les constructions contiguës (+ou- 1 étage)

- il n'es pas fixé de COS.

- **Les zones UB**

Elles concernent principalement les secteurs de faubourgs. 3 sous secteurs ont été identifiés :

- UBa correspondant au faubourg immédiat majoritairement couvert par la ZPPAUP

- UBb correspondant aux extensions plus récentes

- UBc correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage telle que déterminée en concertation avec la communauté de communes dans le respect du Schéma Département d'Accueil des Gens du Voyage. Le POS a d'ailleurs déjà fait l'objet d'une modification dans ce sens.

Les secteurs UBa et UBb sont caractérisés par des morphologies sensiblement différentes mais offrent l'un et l'autre de nombreuses possibilités de densification. Les dispositions règlementaires ont donc étés définies de façon à favoriser la réalisation d'opérations nouvelles adaptées au contexte urbain. Ces secteurs sont destinés prioritairement à l'accueil d'habitat, d'équipements et d'activités compatibles avec leur vocation résidentielle.

Les dispositions règlementaires sont les suivantes :

En zone UBa :

- implantation à l'alignement souhaitée sur les voies d'une largeur supérieure à 8 mètres ; si tel n'est pas le cas reconstitution de l'alignement par une clôture pour tenir les fronts bâtis.

- implantation de limite séparative à limite séparative sur les parcelles d'une largeur inférieure à 10 mètres; dans les autres cas, implantation en limite séparative ou respect d'une marge de recul correspondant à L = H/2 > à 3 mètres, pour favoriser la densité mais éviter les effets « couloir ».

En zone UBb :

- implantation à l'alignement autorisée sur les voies qui présentent une largeur supérieure à 8 mètres ; si tel n'est pas le cas, recul de 4 mètres minimum de l'axe de la voie ;

- implantation en limite séparative autorisée lorsque la hauteur sous égout de toiture n'excède pas 3 mètres ; dans les autres cas respect de la règle L = H/2 > à 3 mètres, pour favoriser la densité mais éviter les effets « couloir ».

En zone UBc :

- implantation à l'alignement autorisée; si tel n'est pas le cas, respect d'un recul minimum de 2 mètres;

- implantation en limite séparative autorisée lorsque la hauteur sous égout de toiture n'excède pas 3 mètres ; dans les autres cas respect de la règle L = H/2 > à 3 mètres.

Dans l'ensemble des sous-secteurs:

- hauteur maximale, calculée à l'égout de toiture, fixée à 12 mètres avec, en bordure de voie, obligation de cohérence avec les constructions contiguës (+ou- 1 étage) ; cette hauteur est portée à 15 mètres pour les équipements publics ou d'intérêt général.

- COS fixé à 0,80 avec bonification de 20% pour les bâtiments de haute performance énergétique.

- **Les zones UC**

Il s'agit des zones de développement récentes manquées par l'omniprésence des résidences individuelles, d'où une faible densité bâtie. Ces secteurs sont destinés prioritairement à l'accueil d'habitat, d'équipements et d'activités compatibles avec leur vocation résidentielle.

Les dispositions réglementaires ont pour objectif de favoriser la densification sans pour autant bouleverser le paysage urbain :
- implantation à 10 mètres minimum de l'axe de la voie excepté pour les annexes et les opérations d'ensemble ;

- implantation en limite séparative autorisée lorsque la hauteur sous égout de toiture n'excède pas 3 mètres ; dans les autres cas respect de la règle L = H/2 > à 3 mètres.

- hauteur maximale, calculée à l'égout de toiture, fixée à 7 mètres

- COS fixé à 0,50 avec bonification de 20% pour les bâtiments de haute performance énergétique.

- **Les zones UI**

Ce sont les zones réservées aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services. La gare et le parvis, intégrés dans le périmètre de ZPPAUP sont concernés par ce zonage.

Les constructions à usage d'habitation sont interdites excepté si elles sont strictement nécessaires au gardiennage de l'activité économique. Une tolérance de 20% en extension est prévue pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU.

Les règles définies ont pour objectif de permettre le développement des zones d'activités déjà largement urbanisées. Les dispositions propres à la ZAC de la Bourzède, aujourd'hui achevée, ont été prises en compte.

Les dispositions règlementaires applicables sont les suivantes :

- implantation à 5 mètres minimum de l'alignement

- implantation en limite séparative autorisée en présence de murs « coupe-feu » ; si tel n'est pas le cas L=H/2>5 mètres

- hauteur maximale, calculée à l'égout de toiture, fixée 12 mètres et portée à 18 mètres pour les cheminées, silos, château d'eau ou autres éléments à caractère industriel ;

- il n'es pas fixé de COS.

Les zones à urbaniser (AU)

Ce sont des secteurs sur lesquels le développement de l'urbanisation a été décidé à plus ou moins long terme. Insuffisamment équipés, ils ne pourront être ouverts à l'urbanisation que si le projet ne met pas en péril un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

3 sous-secteurs ont été définis en fonction du phasage de développement envisagé par la commune et de l'aptitude des sites à recevoir un programme bâti répondant aux objectifs d'économie foncière tels que définis par la loi. Les zones AUd et AUd* correspondent en grande partie aux zones NA et NB non urbanisées du POS.

- **Les zones AU** s'inscrivent dans une logique d'anticipation. Elles sont destinées à une urbanisation à long terme et ne pourront être ouvertes qu'à la suite d'une modification du PLU permettant d'apporter toutes les garanties pour un aménagement de qualité.

- **Les zones AUd** correspondent à des secteurs de développement prioritaires inscrits dans ou en continuité de l'urbanisation. De superficie relativement importante et présentant des caractéristiques foncières peu favorables à une urbanisation au « coup par coup » compatible avec l'objectif d'économie foncière, ils devront faire l'objet d'opérations d'ensemble portant sur un minimum de 1ha et prévoyant au moins 10 logements.

- **Les zones AUd*** sont de petites zones, partiellement urbanisées ou présentant des caractéristiques parcellaires qui permettent un développement de l'urbanisation « au coup par coup », elles pourront être bâties à condition que le financement des équipements nécessaires soit assuré.

Les dispositions règlementaire sont sensiblement les mêmes qu'en zone UC.

Les zones agricoles (A)

Ce sont des secteurs qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules les constructions strictement nécessaires à l'exploitation y sont autorisées. Une tolérance est prévue pour les activités connexes de type :

- accueil à la ferme par aménagement de bâtiments existants et sous réserve de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole ;

- vente à la ferme sous réserve d'être en lien étroit avec une exploitation agricole existante et sous réserve d'en demeurer l'accessoire.

Les dispositions règlementaires caractéristiques sont les suivantes :

- implantation des bâtiments à plus de 10 mètre de l'axe de la voie

- implantation en limite séparative autorisée si L=H/2>3m, excepté pour les extensions de bâtiments existants ;

- hauteur maximale, calculée à l'égout de toiture, fixée à 9 mètres et portée à 18 mètres pour les silos ;

- il n'est pas fixé de COS.

Les zones naturelles (N)

Ce sont des secteurs à protéger en raison de l'existence de risques, de nuisances, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique.

Ce zonage ne fait pas obstacle à l'exploitation agricole des sols mais interdit la construction de bâtiments agricoles.

3 sous-secteurs ont été définis pour répondre aux spécificités locales :

- **Les zones N** strictes sont des secteurs totalement préservés de l'urbanisation, inconstructibles excepté pour les cabanes de jardins, les cabanes de vignes et les abris pour animaux d'une surface maximale de 15m^2

- **Les zones Nh** correspondent à des parcelles bâties isolées dans l'espace agricole ou dans l'espace naturel et occupées par des constructions souvent à usage d'habitation et pour lesquels une tolérance en extension est possible à hauteur de 20% de la SHON existante à la date d'approbation du PLU. Les annexes y sont également autorisées dans le limite de 30 m^2. Ces dispositions réglementaires s'entendent en dehors de toute servitude liée au risque d'inondation qui rend inconstructible une grande partie des parcelles bâties de la plaine de Von.

- **Les zones Ns** qui correspondent aux berges de l'Allier sur lesquelles la collectivité envisage des aménagements à vocation de tourisme et de loisirs.

LES MODIFICATIONS APPORTEES AUX EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés ont fait l'objet de diverses modifications :

Les emplacements réservés pour équipements publics supprimés

- L'emplacements R1 destiné à la création d'équipements de sports et de loisirs sur le secteur « La Prade » est supprimé, l'extension du stade ayant été réalisée.

- L'emplacement réservé R2 relatif à la création d'un équipements de sports et de loisirs sur le village de Brugiroux est supprimé, le projet n'étant plus envisagé.

- L'emplacement réservé R3 pour extension du cimetière et création d'une place publique est supprimé dans la mesure où les parcelles ont été acquises par la collectivité.

- L'emplacement réservé R4 pour création d'une place publique « square du Monument aux Morts » est supprimé puisque l'aménagement est réalisé.

- L'emplacement réservé R5 de l'hôpital est supprimé puisque le projet est réalisé.

Les emplacements réservés pour équipements publics maintenus, modifiés ou créés

- Un emplacement réservé R1 est créé pour permettre la réalisation d'un bassin d'orage sur le secteur « Les Oliviers » (superficie 1 615m²)

- L'emplacement R6 relatif à l'aménagement des berges de l'Allier est maintenu sur un périmètre équivalent à celui du POS, soit 19ha. Il est renommé R2.

Les emplacements réservés pour la création et l'aménagement de voiries supprimés

- L'emplacement réservé V1 relatif à l'aménagement de la déviation de Langeac est supprimé, le projet étant réalisé.

- L'emplacement réservé V2 relatif à la réalisation d'une voie de jonction entre la rue Jean Moulin et la zone NA « Les Oliviers » est supprimé, le projet étant réalisé.

- L'emplacement réservé V4 rélatif à la création d'une voirie sur le secteur Moutoulon est supprimé. La voie est réalisée.

- L'emplacement réservé V9 destiné à la réalisation d'une voie de desserte du quartier Sainte-Marie longeant la voie ferrée est supprimé, le projet n'étant plus envisagé.

- L'emplacement réservé V14 correspondant à l'aménagement du chemin de la Croix de la Pluie et supprimé puisque le projet est réalisé.

Les emplacements réservés pour la création et l'aménagement de voiries maintenus, modifiés ou créés

- Les emplacements réservés V3 (liaison Pont des Oliviers / rue du 8 mai) et V8 (desserte de la Chalède) sont supprimés. Ils sont remplacés par l'emplacement réservé V1correspondant à la liaison entre la RD56 et le secteur des Barrets telle que mentionnée au PADD.

- Les emplacements réservés V5, V6, V7, V10, V11, V12, V13, V15, V16 et V17 sont maintenus et renommés respectivement V2, V3, V4, V5, V6, V7, V8, V9, V10 et V11.

- Un nouvel emplacement réservé V12 est créé pour permettre la desserte du lotissement Moutoulon.

- Un nouvel emplacement réservé V13 est créé pour permettre l'aménagement du secteur Bellevue par la création de voiries entre le CD116 et la rue du lotissement des Martres de Bellevue

- Un nouvel emplacement réservé V14 est créé pour permettre l'aménagement du chemin d'accès au secteur Les Barrets.

- Un nouvel emplacement réservé V15 et créé pour permettre le calibrage à 8 mètres de la rue du Pont.

LE TABLEAU DE SUPERFICIES DU PLU

ZONES URBANISEES	SUPERFICIE EN HECTARES
UA	37.96
UAi	0.62
UBa	31.89
UBai	1.06
UBb	103.55
UBbi	0.55
UBc	0.60
UC	79.59
UCi	0.55
UI	46.53
UIi	6.72
SOUS TOTAL	**309.62 ha**
ZONES D'URBANISATION FUTURE	
AU	12.15
AUd	31.57
Aud*	4.41
SOUS TOTAL	**48.13 ha**
ZONES AGRICOLES	
A	1353.89
SOUS TOTAL	**1355.02 ha**
ZONES NATURELLES	
N	1515.45
Ni	62.25
Nh	4.30
Nhi	6.84
NS	7.95
NSi	85.57
SOUS TOTAL	**1682.36 ha**
TOTAL	**3394.00 ha**

La stratégie de développement retenue par la collectivité dans le cadre du PLU poursuit un objectif de recentrage de l'urbanisation autour du pôle de vie. Dans un contexte de fragilisation économique des ménages et de prise de conscience des individus en ce qui concerne l'impact de leur comportement sur l'environnement, notamment en ce qui concerne l'usage massif de la voiture, on assiste ponctuellement à un phénomène de « retour au centre des populations ». Les « communes centrales » ont donc un rôle essentiel à jouer en terme d'accompagnement et même d'accentuation de cette dynamique. Ainsi, l'attractivité résidentielle de Langeac est liée à la capacité de la commune à offrir à la population un bon niveau de commerces, services et équipements mais aussi à sa capacité à mettre à la disposition des populations une offre foncière et de logements adaptée à la diversité des attentes. Via le PLU, la commune a défini une offre foncière permettant de répondre à cette attente dans un contexte fort de rétention foncière et de faiblesse de l'initiative privée. L'espace urbanisé et à urbaniser représente à peine 10% du territoire communal. Le PLU classe environ 48ha en zone de développement de l'urbanisation, soit à peine plus qu'au POS (46ha). Il s'agit en majorité d'anciennes zones NA ou NB. Sur ces 48 ha, 12 ha sont inscrits à long terme avec un classement AU strict ne permettant par l'ouverture à l'urbanisation sans modification préalable du PLU.

EVALUATION DES IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les incidences du PLU sur l'environnement se présentent sous la forme d'une évaluation des choix établie selon une grille composée de paramètres pertinents en matière de développement durable.

GESTION DES MILIEUX ET DE LA BIODIVERSITE

Les éléments clef du constat

- **Eaux et milieux aquatiques**

- Un réseau hydrographique dense composé de l'Allier, dans la plaine, et de ruisseaux très ramifiés issus des plateaux qui serpentent le long des contreforts

- Des zones humides

- Des eaux de bonne qualité favorables au développement de la faune piscicole et de la faune associée qui a motivé un classement en zone NATURA 2000.

- Un programme d'actions mis en place pour améliorer les conditions de libre circulation piscicole.

- Des programmes de restauration et d'entretien des cours d'eau engagés.

- Des actions engagées pour améliorer le réseau d'assainissement communal.

- **Lutte contre le changement climatique**

- Une omniprésence de la forêt qui occupe 50% du territoire communal et participe de fait à l'amélioration de la qualité de l'air par fixation et stockage du dioxyde de carbone

- Pas de pollution industrielle recensée sur la commune ou à proximité

- Une densité de population d'à peine 120habitants/km² qui ne génère donc pas une forte pollution urbaine

- Une agriculture tournée vers l'élevage avec 3 installations classées agricoles recensées en 2010.

MAIS

- Une majorité de déplacements assurée par l'automobile

- Un trafic d'échange et de transit dans la ville

- **Gestion durable du patrimoine naturel ou non**

- Une richesse botanique et biologique répertoriée : une zone NATURA 2000 sur l'Allier, une Zone de Protection Spéciale qui couvre toute la commune, 3 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique de type 1 sur le secteur Costet et sur Marsange et ses environs, une ZNIEFF de type 2 affleurante au nord de la commune

- des pénétrations vertes dans la ville portées par les micro-vallées et l'Allier

MAIS

- Une décharge communale de classe 3 sur le secteur de Chambaret

Les grands enjeux du PLU

- **Eaux et milieux aquatiques**

- Préserver et mettre en valeur les cours d'eau notamment dans les villages

- Maintenir l'effort de requalification des cours d'eau

- Poursuivre les actions menées par le SMAT du Haut-Hallier (Avoir une bonne gestion qualitative de la ressource en eau ; maîtriser et gérer les usages agricoles, industriels et domestiques ; préserver le patrimoine aquatique et assurer sa mise en valeur touristique et pédagogique

- Limiter le développement de l'urbanisation sur les secteurs difficiles à relier au réseau collectif

- Limiter les rejets d'eau pluviale par une meilleure maîtrise de l'imperméabilisation des sols et des mesures de traitement à la parcelle

- **Lutte contre le changement climatique**

- Limiter l'étalement urbain responsable d'un usage important de d'automobile

- Améliorer les conditions de circulation dans le centre

- Renforcer l'impact des transports collectifs et des modes doux

- **Gestion durable du patrimoine naturel ou non**

- Maintenir les connexions et préserver la diversité des milieux naturels dans l'espace rural

- Renforcer et assurer la pérennité de la trame végétale

- Préserver l'intégrité des vallées dans l'espace rural et maintenir l'effort de valorisation de l'Allier

- Maintenir le pâturage pour préserver la biodiversité

- Assurer une gestion environnementale et douce des forêts en limitant la plantation de résineux et l'ouverture de pistes forestières.

- Adopter une gestion raisonnée de l'espace.

Les incidences du PLU

Eaux et milieux aquatiques

- Le choix d'une concentration de l'urbanisation dans et à proximité du bourg centre limite la consommation d'espaces non urbanisés et permet de raccorder les constructions nouvelles aux réseaux de collecte et de traitement collectif

- La maîtrise du risque de dispersion est limité en privilégiant le développement des villages desservis par un système d'assainissement collectif et en limitant les possibilités de développement de l'urbanisation sur les secteurs peu aptes à l'assainissement autonome

- La suppression du projet d'extension de la zone d'activités sur le secteur « Bouvagnat » situé non loin du ruisseau de Chadernac

- Le principal projet ayant un impact significatif est le projet de création d' un bouclage entre la RD56 et la RD590 par l'ouest de la voie ferrée

Lutte contre le changement climatique

- En concentrant le développement sur l'aire urbaine existante, le PLU œuvre en faveur d'une limitation des déplacements.

- En permettant à terme la réalisation d'un bouclage entre les RD56 et 590, le PLU :

  - Favorise un éclatement de la circulation automobile qui allège la pression sur le centre ville et le quai Voltaire ;

  - Désenclave les quartiers ouest, isolés du centre ville par la voie ferrée, et sur lesquels l'essentiel des possibilités de développement de l'urbanisation sont concentrées ;

  Cette voie n'est pas pensée comme une déviation destinée à évacuer le trafic de transit du centre ville. Il s'agit d'une voie de désenclavement dont l'aménagement constitue un préalable indispensable pour la mise en œuvre d'un projet de structuration des quartiers ouest. En privilégiant le développement de ces quartiers, la collectivité opte pour une urbanisation par épaississement de l'existant, seule alternative raisonnable à l'étalement urbain. La voie nouvelle apportera des réponses ponctuelles et progressives aux besoins générés par l'accueil de nouveaux programmes bâtis que les conditions de circulation actuelles ne peuvent satisfaires avec deux points noirs majeurs : les ponts sous la voies ferrées trop étroits pour permettre un franchissement efficace et sécurisé.

- La préservation des monts (Saint-Roch, Richet, Chouty) en fixant à la partie basse la limite d'urbanisation des coteaux et le classement en zone naturelle de la vallée de l'Allier permettent de maintenir des transitions vertes dans l'espace urbanisé.

Gestion durable du patrimoine naturel ou non

- Le maintien de la vocation naturelle de près de 50% du territoire communal est une disposition très favorable à la préservation des milieux

- Le PLU ne prévoit pas de grand projet susceptible de porter atteinte au patrimoine naturel de la commune excepté le futur bouclage entre les RD56 et 590 qui tranversera deux zones peu ou pas urbanisées actuellement :

  - Le secteur de La Chalède sur lequel l'impact sera limité puisque la voirie nouvelle sera aménagée en bas du talus de la voie ferrée, c'est-à-dire dans un secteur sans sensibilité particulière d'un point de vue du patrimoine naturel.

- Le secteur des Barret sur lequel un développement de l'urbanisation est prévu à long terme. Ce secteur est aujourd'hui exploité par l'agriculture.

Les mesures

Eaux et milieux aquatiques

- En matière de gestion des eaux usées, le PLU privilégie une développement de l'urbanisation sur les secteurs desservis par un réseau collectif. Le règlement impose le raccordement au réseau existant. Dans les secteurs non desservis un assainissement individuel règlementaire est imposé.

- En matière de gestion des eaux pluviales, le règlement impose un débit limité et une rétention à la parcelle.

- La suppression du classement NB, imposée par la loi SRU, constitue une avancée certaine en matière de maîtrise de l'urbanisation diffuse.

- La définition d'un seuil d'opération de 1ha sur la majorité des zones de développement de l'urbanisation est favorable à la mise en place de dispositifs collectifs tant en matière d'eaux usées que d'eaux pluviales

- Réduction des périmètres constructibles aux abords de ruisseaux dans les villages.

Lutte contre le changement climatique

- Le projet d'aménagement de liaisons piétonnes attractives et sécurisées entre les secteurs périphériques et le centre-ville aura un effet incitatif favorable à la limitation de la production de gaz à effet de serre liée à l'usage intensif de la voiture.

- La mise en œuvre d'actions d'amélioration des conditions de circulation des personnes à mobilité réduite en centre ville, aura également un effet bonifiant.

- L'aménagement de la voie de désenclavement des quartiers ouest se fera de manière progressive notamment en accompagnement des projets d'urbanisation des zones AU. C'est un projet à long terme. Le choix d'un tracé sinueux traversant des espaces habités induit de fait des emprises viaires limitées sur certains secteurs ce qui permet d'évacuer le risque d'un report de trafic de transit dans les zones d'habitat. Par un traitement de voirie de qualité intégrant des plantations et des cheminements piétonniers sécurisés, la collectivité apportera des garanties supplémentaires en matière d'intégration urbaine du projet et de valorisation du quartier.

- Le règlement de PLU mentionne le recours possible à l'architecture bioclimatique et aux dispositifs de production d'énergie renouvelable. Dans les secteurs pourvus d'un COS, il accorde une bonification de COS de 20% pour les constructions de haute performance énergétique.

- **Gestion durable du patrimoine naturel, réglementé ou non**

- Maintien en zone N de l'essentiel des sites répertoriés, exceptée la ZPS qui concerne l'ensemble du territoire communal.

- Classement en zone agricole et naturelle de 90% du territoire communal.

- Maintien de transitions vertes par la préservation des monts qui participe à la préservation des corridors écologiques

- Classement en zone de développement à long terme du secteur des Barrets permettant de définir le moment venu un projet respectueux de la qualité paysagère et environnementale du site intégrant la dernière tranche de la voie de désenclavement des quartiers ouest.

- La définition d'un seuil d'opération de 1ha prévoyant la construction d'un minimum de 10 logements sur la majorité des zones de développement de l'urbanisation est favorable à une optimisation des terrains permettant de limiter la consommation foncière.

- Protection que quelques espaces boisés par classement ou inscription en élément caractéristique du paysage. Maintien de la réglementation des boisements.

- Classement en zone N des micro-vallées.

GESTION DU PATRIMOINE

Les éléments clef du constat

- **Patrimoine architectural et archéologique**

- 2 édifices classés
- 1 édifice inscrit
- Un bourg originel d'une grande qualité architecturale et morphologique
- Des faubourgs regroupant de très nombreuses constructions remarquables
- Un patrimoine rural de qualité qui fait le caractère des villages
- Un petit patrimoine « identitaire » : cabanes de jardinrs, moulins, puits, murets
- Des sites archéologiques recensés par la DRAC

- **Patrimoine paysager**

- 2 entités distinctes aux qualités diverses :

La plaine:

- Un paysage de plaine faconné par l'urbanisation et l'agriculture
- Une présence forte de l'Allier et des coteaux de la Margeride qui encadrent l'espace urbain
- Des accidents géologiques (les monts) qui animent le paysage
- Un risque inondation qui préserve le caractère naturel de la plaine de Von
- Un plateau agricole (Chadernac) ponctué de micro-vallées arborées et de villages à l'urbanisation contenue mais qui commencent à s'étaler

La Margeride :

- Un paysage montagnard marqué par l'omniprésence de la forêt
- Un phénomène de fermeture des paysages lié à la progression des boisements
- Des ambiances feutrées, des paysages marqués par l'élevage extensif (prairies)
- Des coteaux ponctués de micro-vallées arborées qui offre de très belles qualités d'ambiance

- Des hameaux à l'urbanisation contenue qui participent à la valorisation du paysage

Les grands enjeux du PLU

Patrimoine architectural et archéologique

- Poursuivre les actions de valorisation du bourg originel et des faubourgs
- Mener des actions de restructuration sur les îlots les plus dégradés
- Protéger les élements de patrimoine « indentitaires»
- Veiller à la bonne intégration des opérations nouvelles dans la morphologie et l'architecture locale
- Valoriser les éléments de petit patrimoine
- Poursuivre les actions de valorisation des entrées de ville
- Maîtriser l'impact paysager des extensions urbaines

Patrimoine paysager

- Permettre un développement harmonieux de l'urbanisation aux franges de la ville
- Maîtriser le développement des villages
- Maîtriser l'étalement de la forêt
- Préserver les paysages de vallée
- Assurer le maintien de l'activité agricole et éviter la fermeture des enclaves agricoles
- Préserver des vues plongeantes sur la ville et le grand paysage

Les incidences du PLU

Patrimoine architectural et archéologique

- Le PLU intègre la ZPPAUP en cours d'élaboration
- Le projet ne porte pas atteinte à un élément de patrimoine majeur de la ville
- La préservation de l'intégrité du paysage urbain, notamment sur le bourg originel constitue une priorité.

- **Patrimoine paysager**

- Le choix des sites de développement s'inscrit dans une logique de concentration de l'urbanisation sur le bourg centre et de valorisation des franges urbaines selon un objectif de construction du paysage.

- La préservation des « grands sites » : Allier, plaine de Von, monts, permet de pérenniser ce qui fait l'identité de la commune : la qualité de son paysage et de son cadre de vie

- Le maintien de porosités végétales dans l'espace à urbaniser permet d'enrichir le paysage des coteaux et d'assurer une transition douce avec l'espace naturel

- La préservation des micro-vallées et des plateaux dans l'espace agricole garantie le pérennité des qualités d'ambiance dans l'espace naturel et agricole ;

Les mesures

- **Patrimoine architectural et archéologique**

- Encadrer la construction et l'aménagement dans la ville par la définition de règles garantes de la cohérence du paysage urbain notamment dans les secteurs couverts par la ZPPAUP

- Permettre la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction qui participent à la qualification du paysage urbain

- S'incrire dans une politique de construction et d'enrichissement du patrimoine urbain en ne faisant pas obstacle aux architectures contemporaines

- Inscription en élément caractéristique du paysage des alignements d'arbre du quai Voltaire

- **Patrimoine paysager**

- Maintenir au PLU des mesures de protection strictes de l'espace agricole

- Etendre les mesures de protection sur les monts, espace naturel majeur à forte valeur paysagère

- Maintenir une protection stricte de la vallée de l'Allier complétée par l'inscription en éléments caractéristiques du paysage des plantations de bord d'eau et de l'Ile d'Amour

- Etendre les mesures de protection stricte de l'espace naturel aux micro-vallées, buttes et plateaux qui ponctuent l'espace agricole

- Supprimer la zone d'extension de la ZA sur Chambaret

- Réglementer les clôtures

- Imposer la végétalisation des espaces de parking

- Limiter les capacités de développement de l'urbanisation autour des villages

- Imposer l'élaboration d'un projet global portant sur un minimum de 1 hectare sur la majorité des zones de développement de l'urbanisation. En outre, ce projet ne devra pas faire obstacle à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

GESTION DE L'ESPACE ET DE LA RESSOURCE

Les éléments clef du constat

- **Gestion économe des sols**

- Un étalement de l'urbanisation jusque là contenu notamment par la réalisation de lotissementS communaux dans et à proximité immédiate du bourg centre.

- Un espace urbanisé qui représente à peine 10% de la superficie communale

- Une dynamique de réhabilitation spontanée en centre ville

- Des initiatives communales en matière de restructuration d'îlots dégradés

- Un potentiel de densification dans les espaces périphériques

- Une Surface Agricole Utile en régression mais qui reste importante (de l'ordre de 1/3 de la superficie communale)

MAIS

- Une vacance qui reste importante malgré deux OPAH successives.

- **Préservation de la ressource en eau**

- Une alimentation en eau issue en grande partie des captages de l'Allier situés sur la commune

- Un réseau d'assainissement qui couvre l'ensemble des zones d'habitations dU bourg de Langeac, partiellement en unitaire (sur les secteurs les plus anciens)

- Une station d'épuration d'une capacité de 7600 EQH

- 6 villages sont équipés d'un réseau collectif et de stations d'épuration.

MAIS

- Des déversements d'eaux usées dans l'Allier ou l'un de ces deux affluents identifiés ponctuellement

- Une nécessité d'augmenter la capacité du réseau qui dessert les secteurs hauts (Chilhaguet, Jahon, Haut de Bellevue…)

- **Maîtrise de l'énergie**

- Création d'un réseau de chaleur bois desservant les bâtiments communaux

MAIS

- Des migrations pendulaires en constante augmentation

▪ **Exploitation des ressources en matériaux**

- Absence de carrière en activité sur la commune

Les grands enjeux du PLU

▪ **Gestion économe des sols**

- Mise en valeur des ressources foncières existantes dans et a proximité de l'espace urbanisé (résorption du parc vacant, restructuration urbaine, densification…)

- Production d'une offre foncière et de logements répondant à la demande, notamment individuelle en limitant la comsommation foncière.

▪ **Maîtrise de l'énergie**

- Mise en œuvre d'un parti d'aménagement permettant de limiter les déplacements

- Incitation au recours aux énergies renouvellables et dispositifs bioclimatiques

▪ **Préservation de la ressource en eau**

- Amélioration du réseau d'assainissement

Les incidences du PLU

▪ **Gestion économe des sols**

- Des choix favorables à la concentration de l'urbanisation par des densités incitatives et des règles d'implantation adaptées

- Une ouverture progressive à l'urbanisation avec un phasage des zones de développement

- Une optimisation des ressources dans et à proximité de l'espace urbanisé

▪ **Maîtrise de l'énergie**

- Une politique de concentration de l'offre d'habitat au plus proche des commerces, services et équipements propice à la limitation des déplacements motorisés

- Des sites de développement qui offrent des conditions bioclimatiques satisfaisantes

▪ **Préservation de la ressource en eau**

- Maîtriser strictement l'évolution de la construction en dehors de la zone urbaine est un facteur positif de préservation de la ressource

- Protéger strictement les puits de captage

Les mesures

▪ **Gestion économe des sols**

- Définition de dispositions règlementaires favorables à l'optimation foncière (COS, hauteur, implantation)

- Classement en zone d'urbanisation future de périmètres inscrits dans et en continuité de la zone urbaine. Définition d'un seuil minimal d'opération (10ha et un minimum de 10 logements)

▪ **Maîtrise de l'énergie**

- Mention explicite au règlement de la possibilité d'un recours aux énergies renouvelables

- Pas d'extension de périmètre d'urbanisation sur les villages, quelques réductions

- Un projet d'amélioration du réseau de cheminements doux des quartiers vers le centre bourg

▪ **Préservation de la ressource en eau**

- Orientation privilégiée du développement sur des secteurs qui ne posent pas de problèmes en terme de raccordement au système d'assainissement collectif existant

- Obligation règlementaire de limiter les rejets d'eau pluviale des opérations nouvelles.

- Suppression des zones NB et maîtrise de l'urbanisation diffuse dans l'espace naturel en n'autorisant que l'extension limitée des constructions existantes.

- Poursuite de la mise en œuvre du programme d'action définit dans le schéma directeur d'assainissement

- Création d'une station d'épuration sur Chilhaguet

PREVENTION DES RISQUES ET MAITRISE DES POLLUTIONS

Les éléments clef du constat

- **Risques technologiques**

- Pas de risque majeur identifié sur la commune mais présence de l'usine Recticel classée SEVESO 2 sur la commune voisine de Mazeyrat.

- Un risque lié au transport de matières dangereuses mentionné au DDRM

- **Risques naturels**

- Un PPRi sur l'Allier

- Pas de risque de feu de fôret identifié au PPRM mais la commune a déjà connu plusieurs feux

- **Limitation des nuisances sonores, visuelles, olfactives**

- Pas de situation critique sur le territoire mais une voie classée au titre de la loi Bruit en catégorie 4, la RD 585 (entrée de ville nord)

- **Gestion des déchets**

- Collecte des déchets ménagers assurée par le SICTOM ISSOIRE BRIOUDE, 2 fois par semaine en ville et 1 fois dans les villages.

- Tri sélectif assuré 1 fois par semaine

- Existence d'un poste de transfert sur la commune

Les grands enjeux du PLU

- **Risques naturels**

- Prise en compte des constraintes d'inondation et des risques de feux de forêt dans le choix des sites de développement de l'urbanisation

- Maîtrise de l'imperméabilisation des sols et des rejets d'eau pluviale

Les incidences du PLU

Risques technologique et naturels

- Le PLU intègre les risques connus. Il ne prévoit pas de dispositions susceptibles d'accroître les dommages aux biens et aux personnes

Limitation des nuisances sonores, visuelles, olfactives

- Les zones de développement à vocation d'habitat se situent majoritairement à l'écart des voies répertoriées au classement des infrastructures terrestres

- Il n'est pas prévu de développement de l'urbanisation à proximité de la déchetterie

Les mesures

Risques technologiques

- Il n'est pas prévu de développement de l'urbanisation sur les secteurs proches de l'usine Recticel

Risques naturels

- Prise en compte des risques inondation et feu de forêt dans le choix des zones d'urbanisation future

- Le règlement de l'ensemble des zones précise que « des prescriptions particulières pourront être opposées aux demandes d'utilisation du sol pour permettre le libre écoulement des eaux ainsi que la protection des personnes et des biens. »

- Prise en compte dans le règlement de la question de la gestion des eaux pluviales dans les zones d'urbanisation future

INDICATEURS DE SUIVI

Gestion des milieux et de la biodiversité

- **Eaux et milieux aquatiques**

- Nombre de logements non raccordés à un réseau collectif

- **Gestion durable du patrimoine naturel, réglementé ou non**

- Superficies classées en zone N
- Superficies des espaces boisés
- Superficies des espaces boisés classés (EBC)

Gestion du patrimoine culturel

- **Patrimoine architectural et archéologique**
- Nombre d'édifices protégés.
- Nombre de sites répertoriés
- **Patrimoine paysager**
- Nombre d'arbres plantés,
- Ratio surfaces accessibles / surfaces non accessibles aux voitures sur les espaces publics.

Gestion de l'espace et des ressources

- **Gestion économe des sols**
- Superficie des zones U et AU par rapport à la surface totale de la commune,
- Densités de logements à l'ha,
- Consommation foncière pour l'habitat, les activités, les équipements,
- Consommation foncière par logement,
- Part des logements créés en zone U et en zone AU,

- Ratio logements réhabilités/ logements neufs,
- Evolution du taux de vacance,
- Superficies des réserves foncières communales,
- Superficies couvertes par le DPU, en ZAD,
- Evolution des migrations pendulaires,
- Superficies classées en zone A,
- Evolution de la SAU.

▪ **Maîtrise de l'énergie**

- Part modale des transports collectifs,
- Nombre de personnes transportées en transports en commun par voyage,
- Offre KM de lignes/ habitants,
- Linéaire de voies deux roues,
- Nombre d'installations alternatives en matière d'eau chaude sanitaire et de chauffage (solaire, réseau de chaleur…)

▪ **Préservation de la ressource en eau**

- Performance du réseau (volumes produits, volumes vendus),
- Consommation en eau potable par habitant,
- Périmètres de protection créés,
- Maîtrise et valorisation des eaux pluviales,(nombre d'installation de récupération des eaux pluviales, nombre d'installations de rétention)

Prévention des risques et maîtrise des pollutions

▪ **Risques technologiques**

- Nombre d'installations répertoriées,
- Nombre de logements installés dans une zone à risques.

▪ **Risques naturels**

- Nombre de logements installés dans une zone à risques.

▪ **Limitation des nuisances sonores liées aux infrastructures**

- Nombre de logements créés dans les secteurs soumis à des nuisances sonores.

▪ **Gestion des déchets**

- Evolution de la production de déchets,
- Impact du tri sélectif.

Equilibre et qualité de l'habitat

▪ **Accès aux services et aux équipements**

- Nombre de commerces et services par habitant,
- Surfaces de vente en centre ville/ surfaces totales,
- Population desservie par un pôle commercial à moins de 300 m à pied,
- Superficies des espaces verts par habitant,
- Nombre d'associations,
- Ratio emplois/actifs.

▪ **Mixité et diversité sociale, générationnelle et fonctionnelle de l'habitat, équilibre social de l'habitat**

- % de logements locatifs sociaux/ RP,
- % de logements conventionnés privés,
- % propriétaires/ locataires.