

Elaboration du PLU de Peyre-en-Aubrac (48)

Réunion publique

11 septembre 2025





Mot d'introduction

Alain ASTRUC, Maire

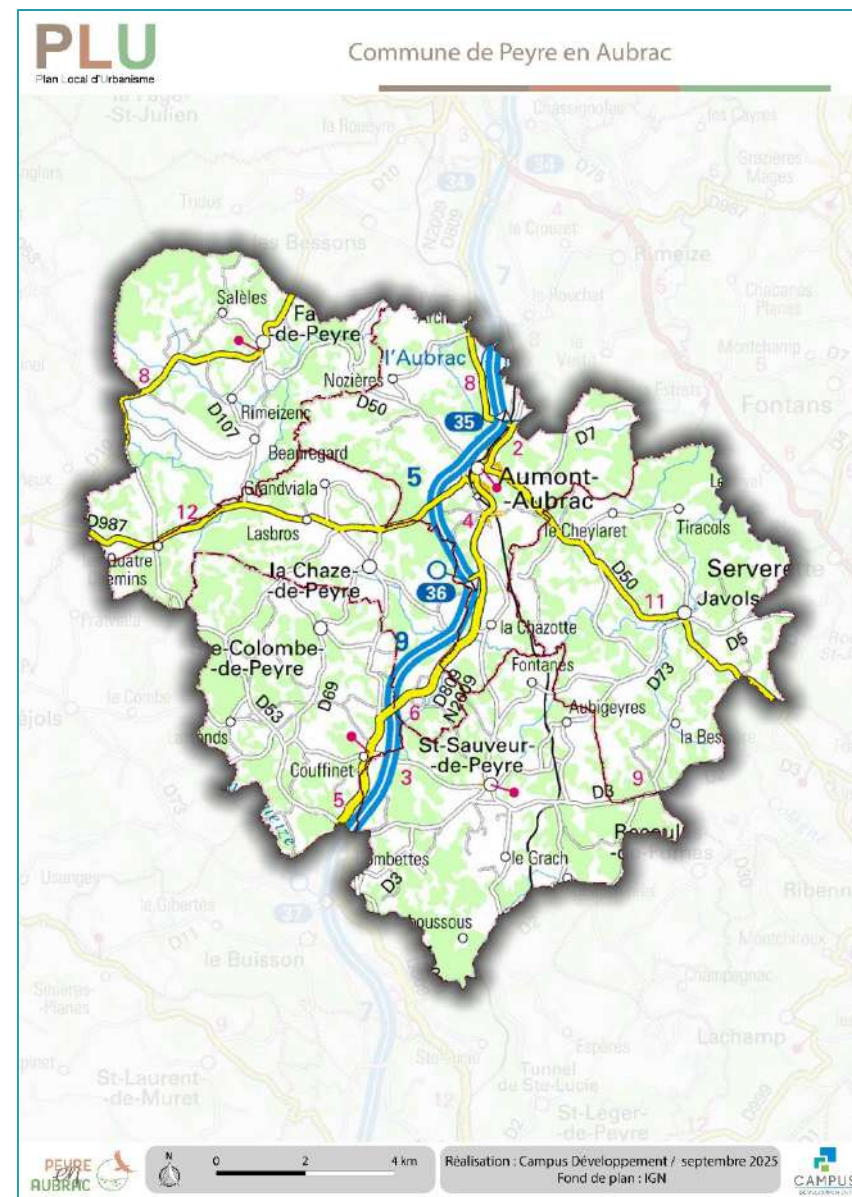
- 01** Contexte et présentation de la démarche de PLU
- 02** Focus sur les pièces du PLU
- 03** Calendrier et modalités de concertation



01 – Contexte et présentation de la démarche de PLU

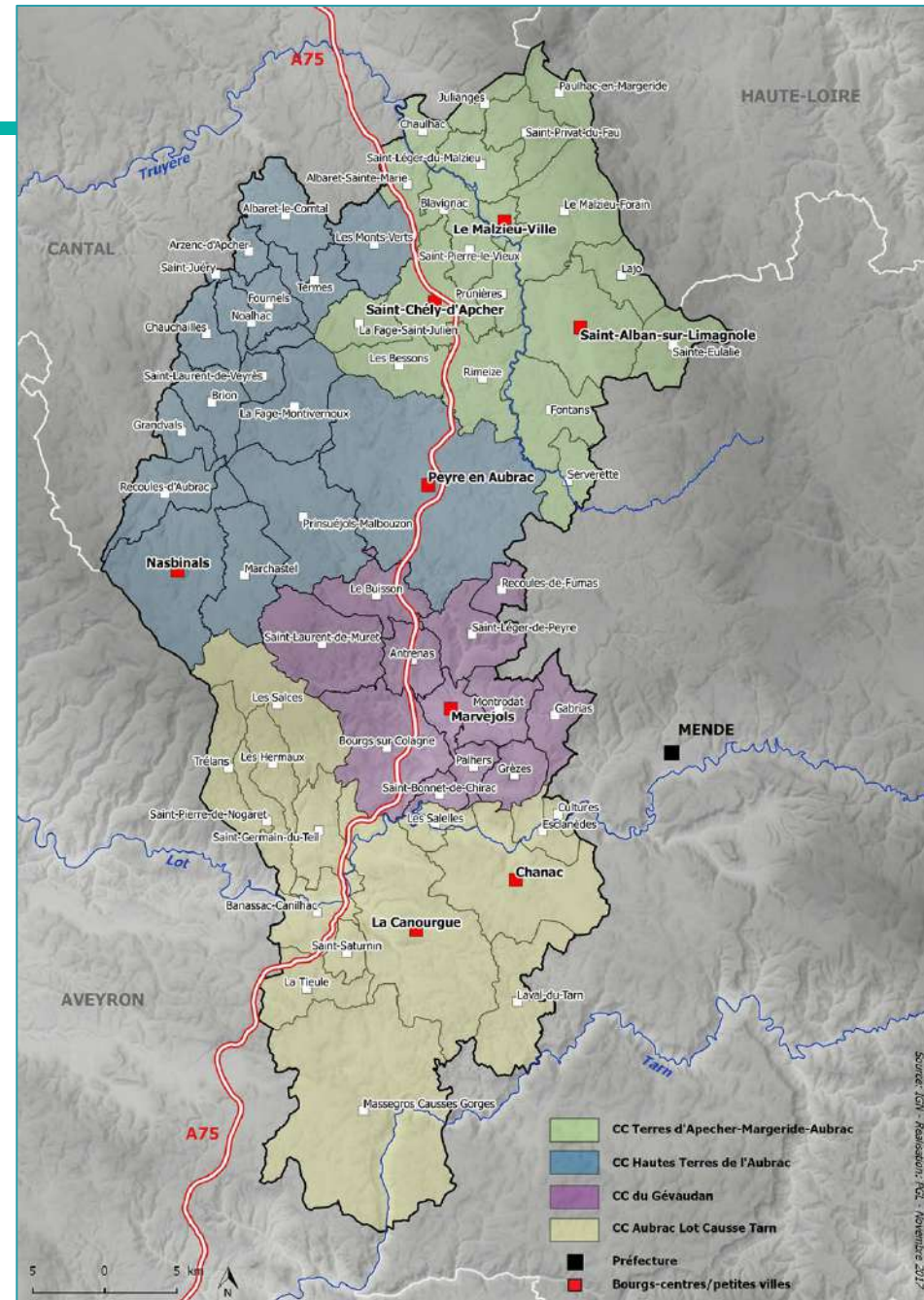
Un PLU de Peyre-en-Aubrac prescrit par délibération du Conseil Municipal le 9 octobre 2024

- ❑ Une commune nouvelle née de la fusion des anciennes communes d'Aumont-Aubrac, La Chaze-de-Peyre, Le Fau-de-Peyre, Javols, Ste-Colombe-de-Peyre et St-Sauveur-de-Peyre
- ❑ Une commune qui s'étend sur 15 300 ha pour 2 304 habitants (dont 46% sur Aumont-Aubrac)
- ❑ Une commune facilement accessible, desservie par l'A75, qui se démarque par une dynamique économique affirmée
- ❑ Une commune qui concentre un patrimoine naturel, historique et culturel de grande qualité (site archéologique de Javols, Roc de Peyre...) et des activités touristiques et de loisirs diversifiées



Contexte territorial

- ❑ Une commune membre de la Communauté de la Communes Hautes Terres de l'Aubrac (4973 habs)
- ❑ Une commune adhérente au PNR de l'Aubrac et du PETR du Gévaudan, structure porteuse du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) qui est en cours d'élaboration.



❑ Pourquoi un PLU à l'échelle de Peyre-En-Aubrac ?

- Se doter d'un outil permettant de définir une stratégie d'aménagement fédératrice à l'échelle de la commune nouvelle, et ainsi gagner en cohérence pour éviter des phénomènes de concurrence entre les communes déléguées
- Garantir la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune déléguée
- Disposer d'un document d'urbanisme adapté aux enjeux d'aujourd'hui et de demain (mieux prendre en compte les évolutions sociétales, économiques, énergétiques, environnementales)
 - Le PLU d'Aumont-Aubrac (approuvé en 2010) est désormais un PLU ancien qui nécessite d'évoluer
- Adapter et harmoniser les règles d'urbanisme au territoire et donner un cadre commun pour l'instruction des autorisations d'urbanisme afin de simplifier les démarches administratives pour les porteurs de projets
- Donner le cadre d'une politique foncière pour l'avenir du territoire

❑ Quels sont les objectifs poursuivis par le PLU ?

■ Conforter le cadre et la qualité de vie des habitants :

- Soutenir les fonctions économiques et de services de la centralité d'Aumont-Aubrac, indispensables aux besoins courants de la population résidant dans le pôle mais aussi dans les espaces ruraux, en s'appuyant sur les dispositifs existants (village d'Avenir...)
- Prévoir et/ou conforter les infrastructures et équipements structurants ;
- Diversifier l'offre de logements afin de proposer un parcours résidentiel complet sur le territoire et ainsi répondre à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle ;
- Contribuer à la mise en valeur et préservation du patrimoine bâti remarquable du territoire.

■ Maîtriser le développement économique pour pérenniser et favoriser les emplois sur le territoire communal :

- Veiller à l'équilibre commercial entre commerces de centres-bourgs et zones commerciales périphériques ;
- Conforter les zones d'activités artisanales et industrielles existantes ;
- Conforter la vocation agricole du territoire.

■ Préserver et valoriser le potentiel environnemental et paysager :

- Augmenter la durabilité du territoire, à travers la préservation des ressources naturelles, patrimoniales et paysagères, la promotion d'une agriculture résiliente, le respect des trames vertes et bleues, le déploiement des mobilités douces et alternatives...
- Préserver et optimiser l'utilisation de la ressource en eau ;
- Concourir à adapter le territoire au changement climatique et aux enjeux énergétiques de demain

Le PLU, c'est quoi ?

Un document stratégique qui traduit le projet politique d'aménagement et de développement de la commune pour les 10 prochaines années

Un outil de planification qui réglemente le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée

Les étapes du projet



01

OBSERVER le territoire

LE DIAGNOSTIC

Permet de faire un état des lieux du territoire sous tous ses angles (habitat, équipement, patrimoine, économie, déplacements, environnement...) afin de mettre en lumière les enjeux du territoire.



02

CHOISIR un cap

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Exprime une vision stratégique du développement du territoire.



03

DEFINIR des Règles

LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

Détermine où et comment construire sur la commune, en définissant pour chaque secteur, les règles de construction applicables.



04

VALIDER le projet

LA VALIDATION

L'approbation définitive du PLU par le Conseil Municipal intervient après consultation des Personnes Publiques Associées (Etat, Département, Chambres consulaires...) et enquête publique.

☐ Contexte local :

- Une commune pour partie soumise au Règlement National d'Urbanisme (RNU) ; seule Aumont-Aubrac est couverte par un PLU approuvé en 2010
- Une commune non couverte par un SCoT à ce jour - Principe de dérogation à l'urbanisation limitée qui s'applique (Articles L.142-4 et L.142-5 du CU)
- Une commune soumise aux dispositions de la Loi Montagne

☐ Un contexte législatif en pleine évolution :

- Se mettre en cohérence avec les nouvelles obligations réglementaires en matière d'urbanisme et d'habitat : loi « Grenelle » 1 et 2, loi « ALUR » (2014), loi « biodiversité » (2016), loi Égalité et Citoyenneté (2017), loi « ELAN » (2018)...
- Prendre en compte les lois liées à la sobriété foncière et à la lutte contre l'artificialisation des sols : Loi « Climat et résilience », Loi ZAN...



- ❑ **Le PLU doit prendre en compte notamment les documents supra-communautaires suivants :**
 - Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires Occitanie (SRADDET) approuvé le 14/09/2022, schéma en cours de modification (*approbation prévue 2nd semestre 2025*)
 - La Charte du Parc Naturel Régional de l'Aubrac (2018-2033)
 - Le SDAGE Adour Garonne (2022-2027) approuvé le 10 mars 2022 et le SAGE lot Amont approuvé le 15/12/2015
 - Le futur SCoT porté par le PETR du Gévaudan...
- ❑ **Le PLU s'articule aussi avec les servitudes d'utilité publique :**
 - Plans de Prévention des Risques (aléa inondation, risque incendie...), périmètre de protection des captages d'eau potable, site classé du « *baou de l'Estival* », monuments historiques classés (cité antique de Javols)...
- ❑ **Le PLU doit tenir compte des dispositions agricoles : périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles**
- ❑ **Le PLU prend également compte les politiques engagées par la Communauté de communes Hautes Terres de l'Aubrac (CC HTA)**

Composition du dossier du PLU

1° Un rapport de présentation

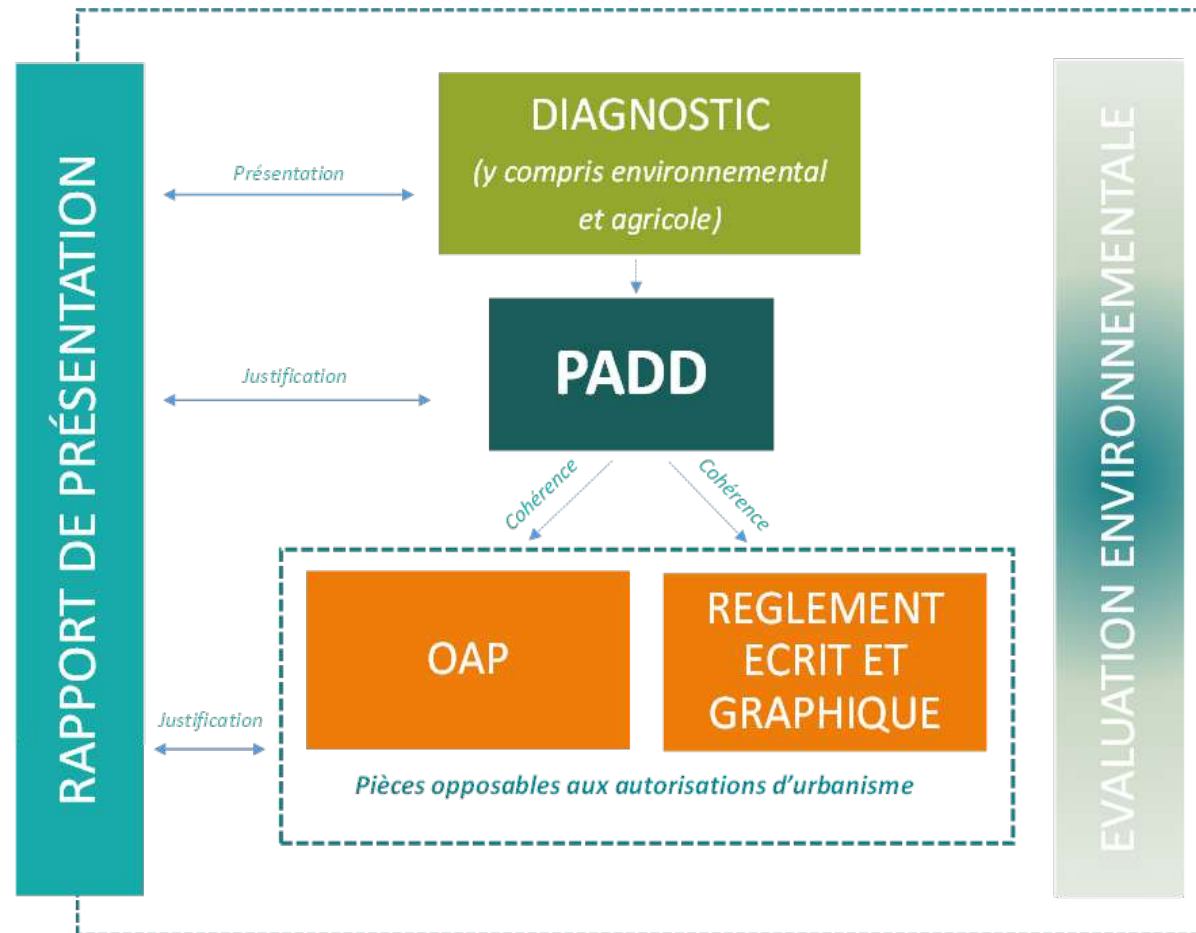
qui comprend notamment le diagnostic du territoire, l'évaluation environnementale, l'explication des choix

2° Un projet d'aménagement et de développements durables

3° Des orientations d'aménagement et de programmation

4° Un règlement graphique et écrit

5° Des annexes



02 – Focus sur les pièces du PLU

❑ Le diagnostic territorial dresse l'état des lieux et les principales évolutions à venir du territoire. Il permet de dégager les principaux enjeux du territoire.



HABITAT

Proposer des logements diversifiés prenant en compte les usages et les modes d'habiter



MOBILITES

Renforcer les liens entre développement urbain et mobilités



ÉQUIPEMENTS / SERVICES

Proposer une offre d'équipements et de services de qualité



ECONOMIE / TOURISME

Renforcer la capacité d'attraction du territoire, maintenir le tissu d'entreprises locales



AGRICULTURE

Préserver et valoriser l'activité agricole



ENVIRONNEMENT

Considérer la richesse écologique du territoire pour développer un projet respectueux des équilibres naturels



TRANSITION ENERGETIQUE

Maîtriser les consommations d'énergies et promouvoir la production d'énergies renouvelables



PAYSAGES

Préserver les qualités naturelles et paysagères du territoire

❑ **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document stratégique pour le PLU. Il constitue la clef de voûte du dossier de PLU.**

- Il est le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

❑ **Afin de faciliter sa compréhension et son appropriation par le public, le PADD se doit d'être un document concis et le plus pédagogique possible.**

Le règlement graphique (ou plan de zonage) doit couvrir l'intégralité du territoire de l'autorité compétente en matière de PLU(i) (art. L.153-1)

❑ Il doit contenir au minimum (art. R.151-9 à R.151-16) :

- la délimitation des zones urbaines (U) et, le cas échéant, des zones à urbaniser (AU) et leur qualification ;
- la délimitation des zones naturelles, agricoles et forestières à protéger (N et A) ;
- les prescriptions particulières dont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

UN PRINCIPE COMMUN DANS LA DÉFINITION DES RÈGLEMENTS
GRAPHIQUE ET ÉCRIT
« L'INTÉRÊT GÉNÉRAL PRIME SUR LES INTÉRÊTS PRIVÉS »

Les zones urbaines (U)

La zone U correspond aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle se décline en plusieurs zones U indicées ; il s'agit pour la plupart de zones à dominante d'habitat et/ou d'activités économiques et/ou d'équipements publics.

Les zones à urbaniser (AU)

La zone AU correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle comprend les zones à urbaniser « ouvertes » (1AU) et les zones à urbaniser « fermées » (2AU).
Ces zones 1AU peu (ou non) équipées font l'objet d'OAP.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUc nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi que la définition d'une OAP sectorielle.

Les zones agricoles (A)

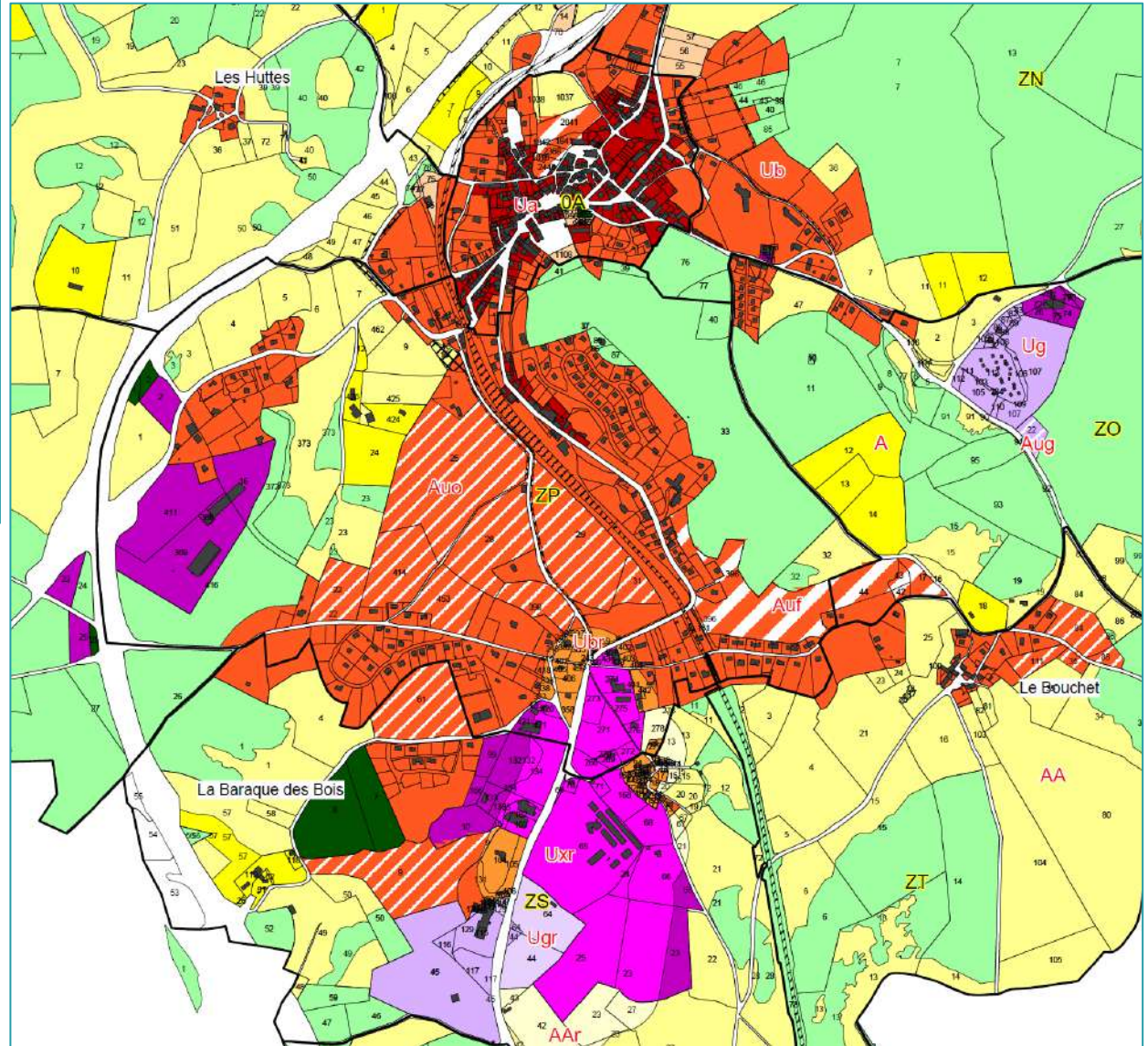
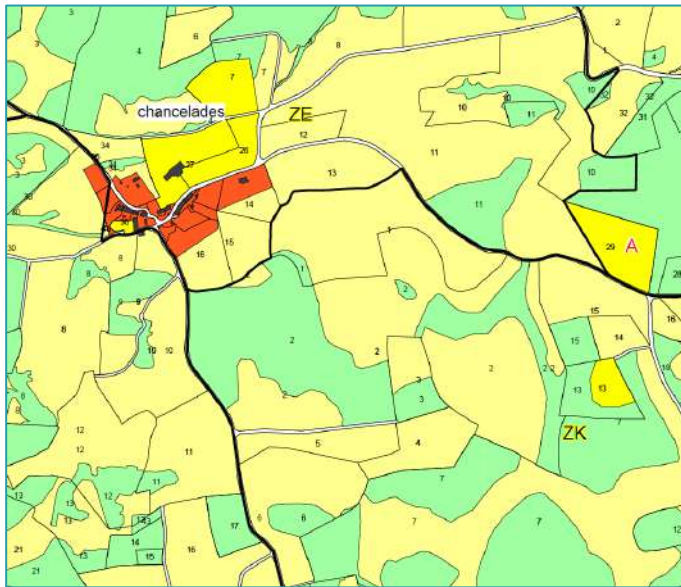
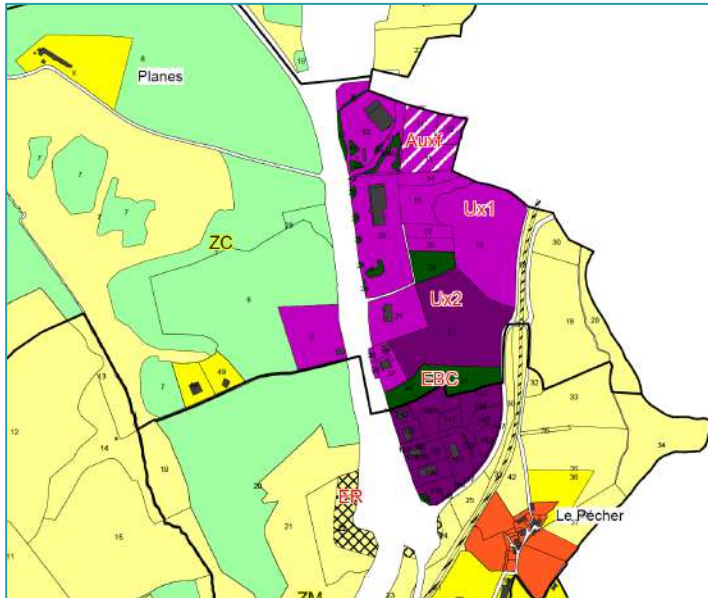
La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, des terres agricoles. La zone A comprend principalement les secteurs accueillant les exploitations agricoles de la commune.

La zone A permet notamment l'accueil des constructions nécessaires aux exploitations agricoles, les extensions et les annexes des habitations existantes, ainsi que les équipements collectifs.

Les zones naturelles (N)

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt...

La zone N permet notamment l'accueil des constructions nécessaires aux exploitations forestières, les extensions et les annexes des habitations existantes, les constructions nécessaires à des équipements collectifs, ainsi qu'à titre exceptionnel, certaines autres constructions, dans les STECAL.



❑ Le règlement écrit, c'est quoi ?

Il précise les règles d'urbanisme qui doivent être appliquées en fonction des zones identifiées (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières). Le Règlement fixe notamment la destination des constructions, la nature, les formes, les tailles, les hauteurs et les modes d'implantation des constructions, les terrains pouvant accueillir de futurs équipements...

❑ Structure du Règlement

Titre I – Dispositions générales

Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines

Titre III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Titre IV – Dispositions applicables aux zones agricoles

Titre V – Dispositions applicables aux zones naturelles

Titre VI - Annexes

❑ Le règlement écrit, c'est quoi ?

Structure du règlement écrit

Section I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

- **Article 1 - Destination et sous-destinations**
- **Article 2 - Destination et sous-destinations soumises à conditions particulières**
- Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle dans les zones urbaines

Section II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions
- Article 5 - **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**
- Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et des abords des constructions
- Article 7 - Stationnement

Section III - Équipement et réseaux

- Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées
- Article 9 - Desserte par les réseaux

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, c'est quoi ?

❑ Elles visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

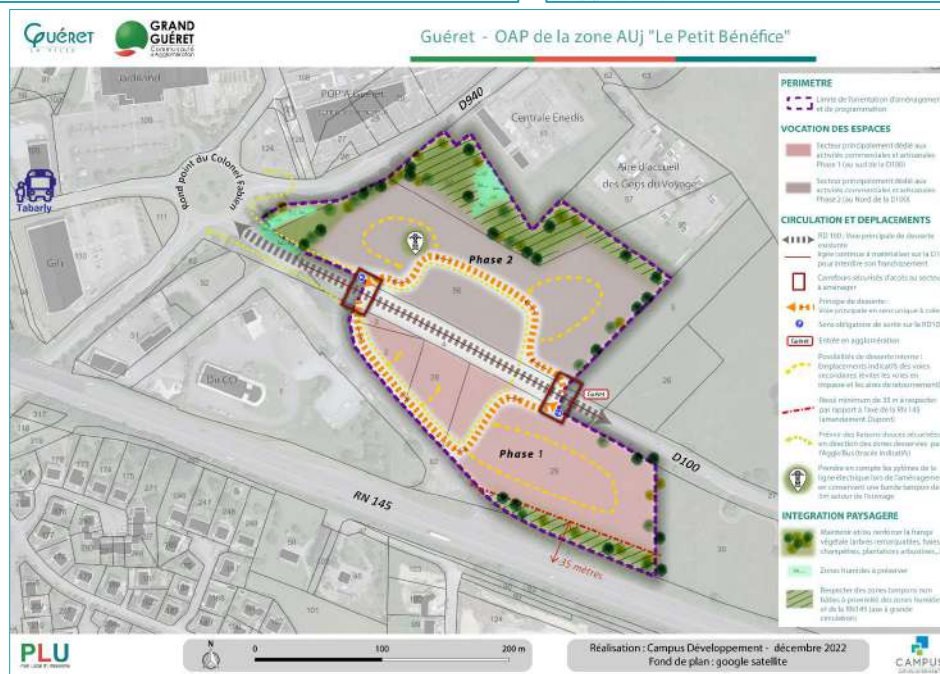
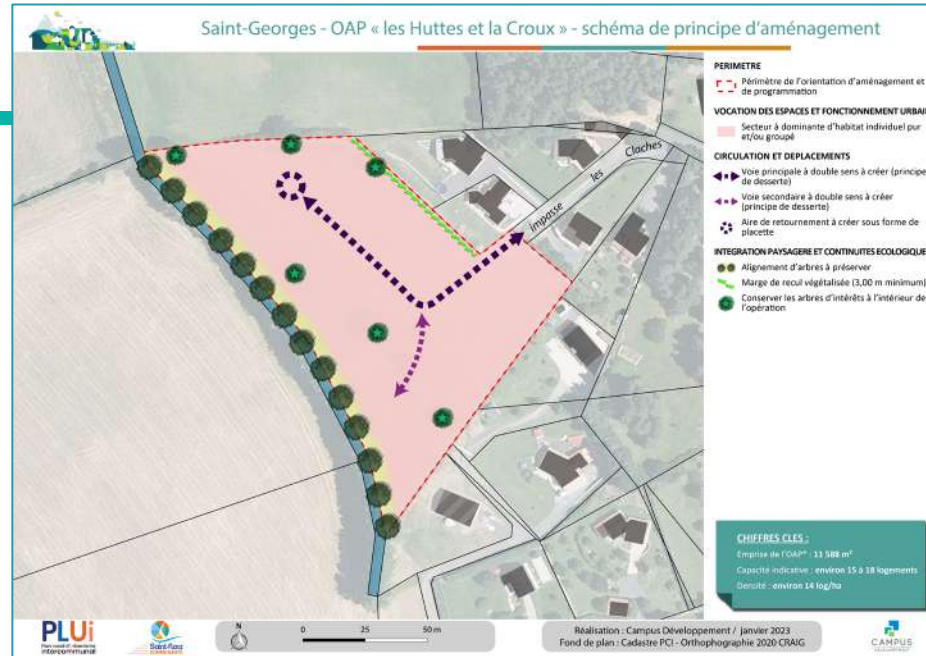
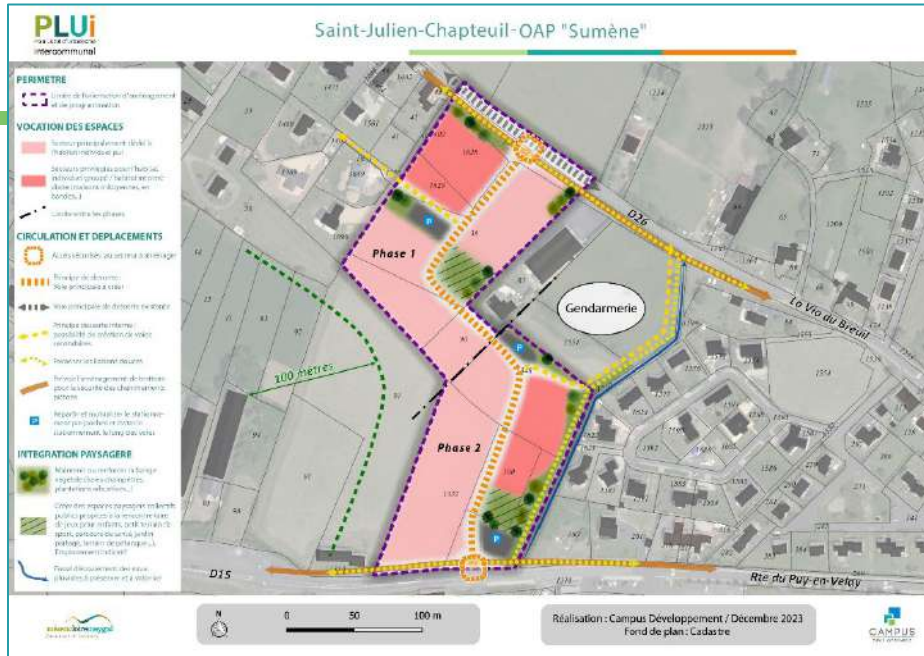
- Porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites "sectorielles") ;

❑ Les OAP comprennent en particulier :

- Des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, la gestion des risques et des nuisances, la mise en valeur des continuités écologiques...
- Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zone AU)

*Les OAP sont
opposables
dans un rapport
de compatibilité
aux
autorisations
d'urbanisme*

ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES



Un Règlement graphique complété par des prescriptions particulières



Protection du cadre naturel, paysager et patrimonial (zones humides, réservoir de biodiversité, cours d'eau et ripisylves à préserver...)



Besoins d'équipements et d'ouvrages d'intérêt collectifs (Emplacements réservés...)



Prise en compte des risques et nuisances (Inondation, incendie...)



Maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle (Changement de destination, périmètre de réciprocité...)

03 – Calendrier prévisionnel et modalités de concertation

Diagnostic
(dont concertation agricole)

Elaboration du PADD

Traduction réglementaire
(Plan de zonage, Règlement, OAP)

Modification éventuelle du projet
après avis des PPA, du public et du rapport du CE

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Juillet 2025
Lancement

Mars 2026
Élections municipales

Novembre 2026

Novembre 2027
Arrêt du PLU

Avril 2028

Octobre 2028
Approbation du PLU

Réunion publique

Réunion publique

Séance de travail diverses (élus, Personnes Publiques Associées...)

Consultation des PPA (3 mois)

Enquête publique (1 mois)

Modalités de concertation définies par délibération du 09/10/2024

Pendant l'élaboration du PLU

- Registre de concertation en mairie
- Information assurée par divers supports : Bulletin municipal, presse, site web, Illiwap...
- Réunions publiques

Après l'arrêt du PLU

L'enquête publique permet à tout citoyen de consulter le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal, accompagné notamment des avis des collectivités, des personnes publiques associées et de la MRAE, et de faire des observations sur le dossier et s'adresser au commissaire enquêteur, qui sera désigné par le Tribunal Administratif.

MERCI DE VOTRE ATTENTION



CAMPUS

DÉVELOPPEMENT



PLU
Plan Local d'Urbanisme