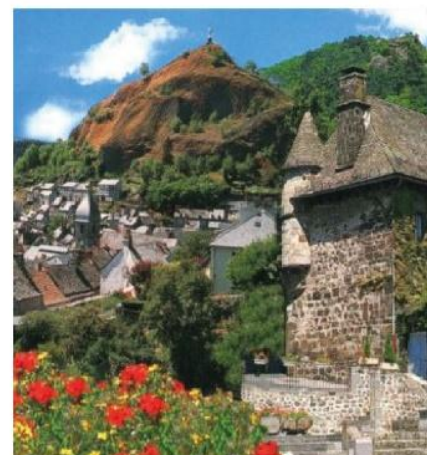




## 5.1.3b

### OAP sectorielle du Lioran Secteur Massif du Cantal

*Janvier 2026*

#### PRESCRIPTION

Délégation du Conseil Communautaire du 12/07/2021

#### ARRET DU PROJET

Délégation du Conseil Communautaire du 24/07/2025

#### APPROBATION DU PROJET

Délégation du Conseil Communautaire du 26/02/2026



## 1. OAP DU LIORAN

Le présent document expose l'OAP spécifique dédiée à la station du Lioran (pièce 5.1.3b) à vocation touristique et de loisirs ; il s'agit d'une OAP complémentaire aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles du Plan de Secteur « Massif du Cantal » (pièce 5.1.3a).

Cette OAP vise à encadrer et permettre le développement de la station, en lien avec le schéma directeur prospectif « Le Lioran vision 2050 » qui doit tenir compte de 4 enjeux majeurs :

- L'adaptation au changement climatique : augmentation significative de l'aléa neige ;
- L'enjeu économique : baisse des subventions publiques, inflation spectaculaire des coûts de construction...
- L'enjeu comportemental avec de nouvelles aspirations des clients (activités de pleine nature, bien-être, confort...);
- L'enjeu de gouvernance avec un modèle à repenser : projet de transition pour sortir du tout neige, synergie des moyens publics et privés...

Cette OAP se structure autour d'un schéma global d'aménagement qui met l'accent sur la valorisation des espaces et le fonctionnement urbain de la station, les mobilités en lien avec la gare et la connexion aux vallées, l'intégration paysagère et la préservation des continuités écologiques.

Ce schéma d'aménagement se décline à l'échelle de deux secteurs névralgiques de la station, qui doivent faire l'objet d'une requalification : le cœur de station et Font d'Alagnon ; il est également complété par un focus sur les secteurs à urbaniser à vocation résidentielle et d'hébergements, et la gare.

### 1. PRESENTATION DU SITE

#### ■ Contexte et enjeux

Site emblématique du territoire, la station du Lioran s'étend sur les communes de Laveissière, Albepierre-Bredons et Saint-Jacques-des-Blats\* (\*Communauté de communes du Carladès). Située au cœur du Volcan Cantalien entre 1200 et 1800 mètres, créée dès le début du 20ème siècle grâce à la présence de la gare et la desserte ferroviaire, la station du Lioran s'est développée avec les sports d'hiver, à partir des années 1960, avec la création de plusieurs pistes et infrastructures de remontées mécaniques (télécabine, télésièges).

Le domaine skiable est exploité par la SAEM Super Lioran qui a en charge l'aménagement et l'entretien des remontées mécaniques, du domaine skiable et de l'équipement de neige de culture (dans le cadre d'une DSP du Conseil départemental). Le domaine d'activités ; le domaine d'activités s'étend sur 60 km (150 hectares avec 700 mètres de dénivelé) et est composé de 44 pistes de ski alpins, avec 18 remontées mécaniques.

Le site est également propice aux activités estivales de pleine nature qui sont de plus en plus diversifiées : randonnées, VTT, Bike park, tyrolienne géante, déval'luge, accrobranche, paintball, structures gonflables, parcours d'orientation, quick jump, ventrigrisse, balades à cheval, baptême poneys, mini-golf...

Sur un plan urbanistique, l'OAP du Lioran coïncide pour partie avec l'emprise de la station de ski et d'activités de pleine nature éponyme ; elle s'étend plus précisément sur un périmètre total d'environ 124 ha, sur la commune de Laveissière (Plan de secteur « Massif du Cantal »).

Au sein du zonage du PLUi, les différents secteurs qui composent l'OAP du Lioran sont classés, en fonction de leur vocation prédominante :

- En zone Ud, secteur correspondant aux logements, aux hébergements touristiques et hôteliers de la station du Lioran ;
- En zone Us, secteur correspondant aux hébergements touristiques et aux équipements commerciaux, de services ou de loisirs liés à la station du Lioran ;
- En zone UL, secteur correspondant à la Prairie des Sagnes, dédié aux activités sportives et de loisirs ;
- En zone Ut, secteur correspondant aux hébergements touristiques (hébergements insolites, villages vacances, aire de camping-car ...) et aux activités touristiques et de loisirs ;
- En zone Ub, secteur correspondant au tissu bâti hétérogène de la Gare à vocation multifonctionnelle ;
- En zone 2AUc, réserve foncière du Rocher du Cerf destinée à être urbanisée à long terme pour la réalisation de logements, d'hébergements touristiques et hôteliers ;
- En zone Ns, secteur correspondant au domaine skiable de la station ;
- En zone NL, secteurs de faible emprise, en discontinuité du tissu urbain, au sein desquels sont implantés des activités de loisirs existantes ;
- En zone N, secteur correspondant aux secteurs naturels à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages.

#### ■ Les intentions globales d'aménagement

En lien avec le schéma directeur prospectif « Le Lioran vision 2050 », cette OAP traduit une stratégie générale d'aménagement qui vise à :

- Renforcer les liens, les complémentarités et les synergies entre les différents pôles de la station que sont le Cœur de la station et Font d'Alagnon ;
- Mettre en œuvre une politique d'aménagement et paysager ambitieuse : amélioration de l'ambiance urbaine, des liaisons douces et mise en valeur paysagère ;
- Reconsidérer la gestion de l'accessibilité : optimiser l'offre de stationnement (clients, professionnels, salariés saisonniers...), la gestion des flux de véhicules...
- Renforcer l'offre d'équipements collectifs à destination des clients : accueil et service petite enfance, cabinet médical, réseau de chaleur...
- Renforcer et diversifier l'offre d'activités : restructuration de l'Arche des neiges en pôle indoor d'activités, création d'un centre aqua bien-être, création d'un plan d'eau, modernisation des activités existantes...
- Développer et pérenniser l'offre en lits marchands durables : site VVF, centre de vacances, résidence, auberge de jeunesse nouvelle génération, hébergements de groupes, hôtel de standing, hébergement de plein air...



Prise de vue aérienne de l'OAP du Lioran - © Campus Développement

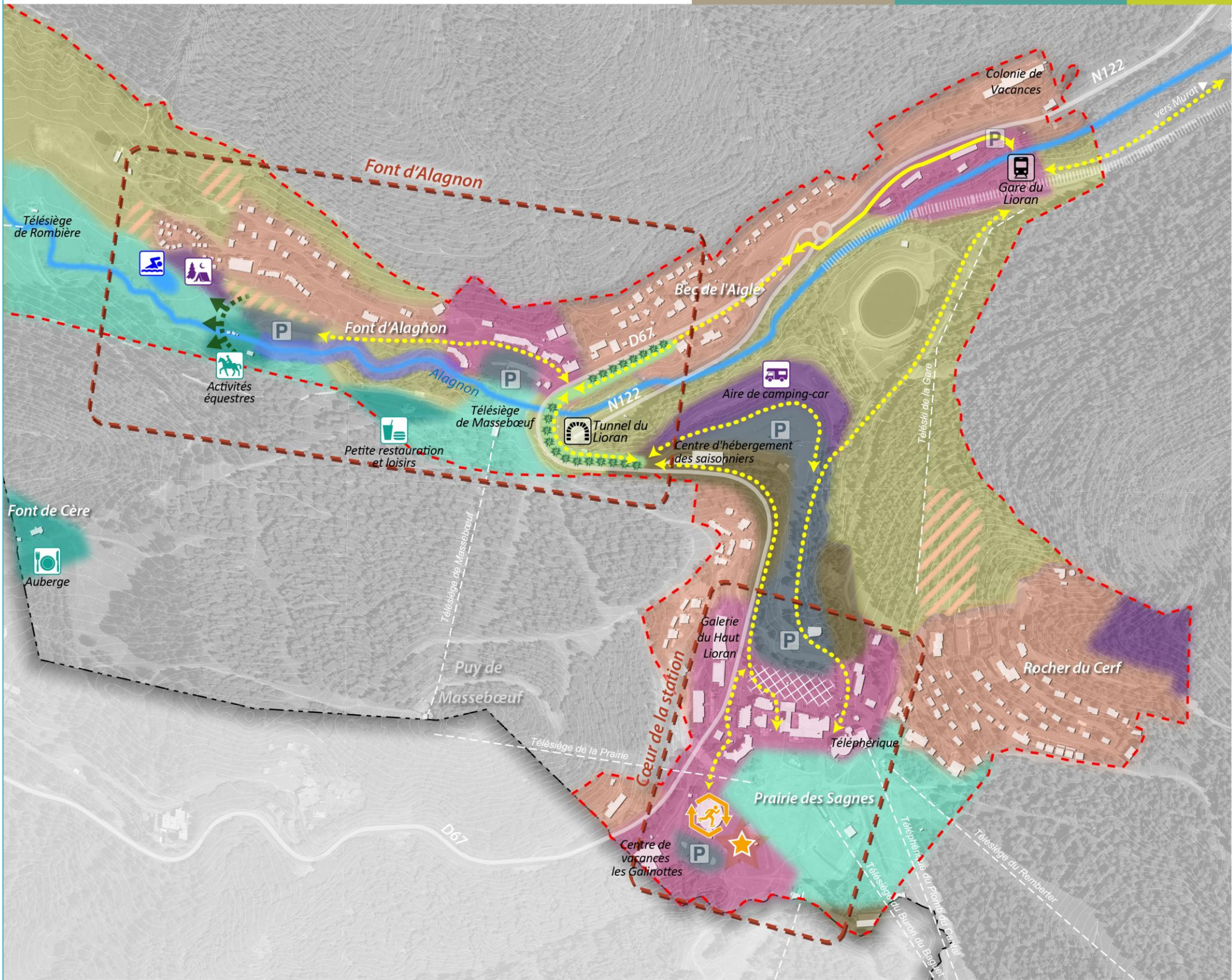


Prise de vue aérienne du Cœur de station - © Campus Développement



Prise de vue aérienne de Font d'Alagnon - © Campus Développement

OAP du Lioran - Schéma global d'aménagement de la station du Lioran



- PERIMETRE**
- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
- VOCATION DES ESPACES**
- Secteur dédié aux commerces, aux hébergements touristiques et aux équipements structurants de la station du Lioran
  - Secteur à dominante de logements, d'hébergements touristiques et hôteliers de la station du Lioran
  - Secteur à urbaniser à moyen/long terme à dominante d'hébergements touristiques
  - Secteur dédié aux hébergements touristiques légers ou nomades
  - Secteur dédié aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement de la station
  - Secteur de la Prairie des Sagnes et de Font d'Alagnon dédié aux activités sportives et de loisirs
  - Site isolé à vocation touristique ou de loisirs
- VALORISATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN**
- Requalifier l'entrée du cœur de station par la création d'une esplanade piétonne végétalisée
  - Requalifier les espaces publics et les infrastructures, socle de la station du Lioran
  - Restructurer l'Arche des neiges en pôle indoor
  - Renforcer les équipements de la station avec la création d'un centre aqua-bien-être
  - Aménager un espace aquatique de plein air de type plan d'eau à Font d'Alagnon
  - Créer un éco-campement ou un site de bivouac à Font d'Alagnon
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- Liaison douce à créer ou à améliorer
  - Liaison douce à préserver
  - Cheminement doux végétalisé et sécurisé à créer le long de la D67, au droit de Font d'Alagnon
  - Requalifier l'offre de stationnement pour les véhicules légers
- INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES**
- Concevoir un aménagement paysager matérialisant une porte d'entrée sur le site pleine nature de Font d'Alagnon
  - Préserver l'écrin naturel de la station du Lioran
  - Valoriser l'Alagnon et ses berges

## 2. LE CŒUR DE LA STATION

### ■ Vocation des espaces

Le Cœur de la station est divisé en plusieurs espaces (cf. schéma ci-après) qui traduisent les vocations et le fonctionnement urbain attendus avec la requalification du site :

- Le secteur dédié aux commerces, aux hébergements touristiques et aux équipements structurants de la station du Lioran correspond au tissu bâti à proximité immédiate du front de neige de la Prairie des Sagnes. Il est dédié à l'animation commerciale, touristique et au fonctionnement de la station. Sa requalification doit être le **moteur du renouvellement** de l'image et du **dynamisme économique** de la station.
  - Restructurer l'Arche des neiges en pôle indoor d'activités ;
  - Renforcer les équipements de la station avec la **création d'un Centre-aqua-bien-être**.
- Le secteur à dominante de logements, d'hébergements touristiques et hôteliers de la station du Lioran, correspondant ici aux constructions qui rayonnent autour du Cœur de la station sur les secteurs du Puy de Masseboeuf et du Rocher du Cerf. Il est recherché ici une optimisation du foncier pour accueillir de nouveaux hébergements de qualité et durablement marchands. Les **nouveaux hébergements créés devront être diversifiés**, en favorisant les « lits chauds » (occupé au moins 12 semaines par an) qui font aujourd'hui défaut à la station.
- Le secteur à urbaniser à moyen/long terme à dominante d'hébergements touristiques. L'aménagement de ces secteurs devra s'effectuer dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il devra respecter les conditions fixées ci-après dans la partie 4 « Focus sur les secteurs à urbaniser ».
- Le secteur dédié aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement de la station. Il s'agit des emprises et bâtiments techniques ou de stockage, de la SAEM Lioran, du Conseil Départemental et du Syndicat Mixte du Lioran, dévolus au fonctionnement des activités de loisirs, aux remontées mécaniques et à l'exploitation des espaces de stationnement.
- Le secteur de la Prairie des Sagnes dédié aux activités sportives et de loisirs. La requalification de ce secteur doit permettre de **canaliser et structurer les différents espaces d'activités de la Prairie des Sagnes**. Les **constructions légères** sur ce secteur seront **regroupées par petite unité** d'environ 3/4 constructions.

### ■ Valorisation des espaces et fonctionnement urbain

Le linéaire de la **D67 traversant le Cœur de station** devra être aménagé en une **zone de circulation apaisée**.

- Minimiser la présence de la D67** qui agit comme une barrière physique (en raison de son gabarit, de la pente et du trafic) en soignant l'entrée du Cœur de station, la connexion au site de Font d'Alagnon ;
- Engager une réflexion sur la valorisation de la traverse pour **gommer le caractère très routier** et clivant de la D67 ;
- Concevoir un aménagement matérialisant une **continuité entre l'esplanade et la « Galerie du Haut Lioran »**.

L'entrée du Cœur de la station sera **requalifiée** avec la création d'une **esplanade piétonne végétalisée**. L'objectif est de créer un lieu de vie et d'échanges, une interface attractive car apaisée qui donne accès et desserve le Cœur de la station.

- Concevoir une esplanade piétonne qui **efface la notion « d'arrière » des immeubles de la Prairie des Sagnes** pour attirer l'œil et l'intérêt des résidents dès leur arrivée en station, rendre l'entrée **attractive** et redonner de l'épaisseur au front bâti existant ;
- Requalifier et végétaliser l'interface entre le front bâti du Cœur de la station et l'esplanade**. En lien avec ce réaménagement, le stationnement privé (résidents/commerçants) en pied d'immeuble et l'espace réservé à la dépose-minute devront être réorganisés.
- Planter sur l'esplanade des **kiosques/chalets** commerciaux, de services ou de petite restauration. Il s'agit également de créer une **galerie couverte**, ouverte sur l'esplanade, support de services et des arrêts navette ;

- Aménager au-dessous de l'esplanade un espace de stationnement afin de **proposer des stationnements abrités** de la neige et du soleil
- Déplacer l'espace tri sélectif de l'entrée du Cœur de la station vers la salle hors-sac (à proximité des espaces de stationnement), qui pourrait devenir un pôle multi-services.

### ■ Principes de déplacements

L'accès pour les véhicules légers au Cœur de la station et au secteur du Rocher du Cerf pourrait être **déplacé sous l'esplanade**, au niveau de l'espace de stationnement abrité à créer.

Une voie, à l'interface entre le front bâti de la Prairie des Sagnes et l'esplanade, sera **réservée aux navettes, bus, véhicules de services de la station et aux résidents du Cœur de la station**. La voie de desserte interne formant une courbe au droit des parkings existants devra être recalibrée pour améliorer la circulation des bus, notamment en augmentant le rayon de giration. La sortie du Cœur de la station pour les **navettes et bus** s'effectuera conformément au schéma de principe d'aménagement ci-après.

Le maillage et la trame des **cheminements doux** en Cœur de station seront **repensés**.

- Travailler une porte d'entrée vers la Prairie des Sagnes**, en signalant les accès principaux via la création de **points singuliers** ;
- Valoriser et **ouvrir l'accès à la Prairie des Sagnes** depuis la galerie marchande existante et au droit du bâtiment du téléphérique ;
- Rendre les **cheminements intuitifs** et qualifier les transitions, les **connexions entre les différents espaces** ;
- Adopter une signalétique sobre et intuitive pour communiquer sur les liaisons piétonnes et les services/activités ;
- Réserver et **valoriser le tunnel existant** (en contrebas de la passerelle enjambant la D67) pour les **circulations douces**, afin de contourner en saison hivernale le flux des skieurs arrivant sur la Prairie des Sagnes depuis le Puy de Masseboeuf. Aménager et thématiser cet accès à la zone de loisirs de la patinoire et du Centre aqua-bien-être, en créant une ambiance singulière le long de ce cheminement partiellement couvert.
- Concevoir un « mail » piétonnier** en accompagnement de la D67 qui soit une **extension de l'esplanade vers la Prairie des Sagnes**. On privilégiera un geste fort, visuel, en travaillant sur un linéaire ponctué d'éléments verticaux agissant comme des jalons, des repères dans le paysage.

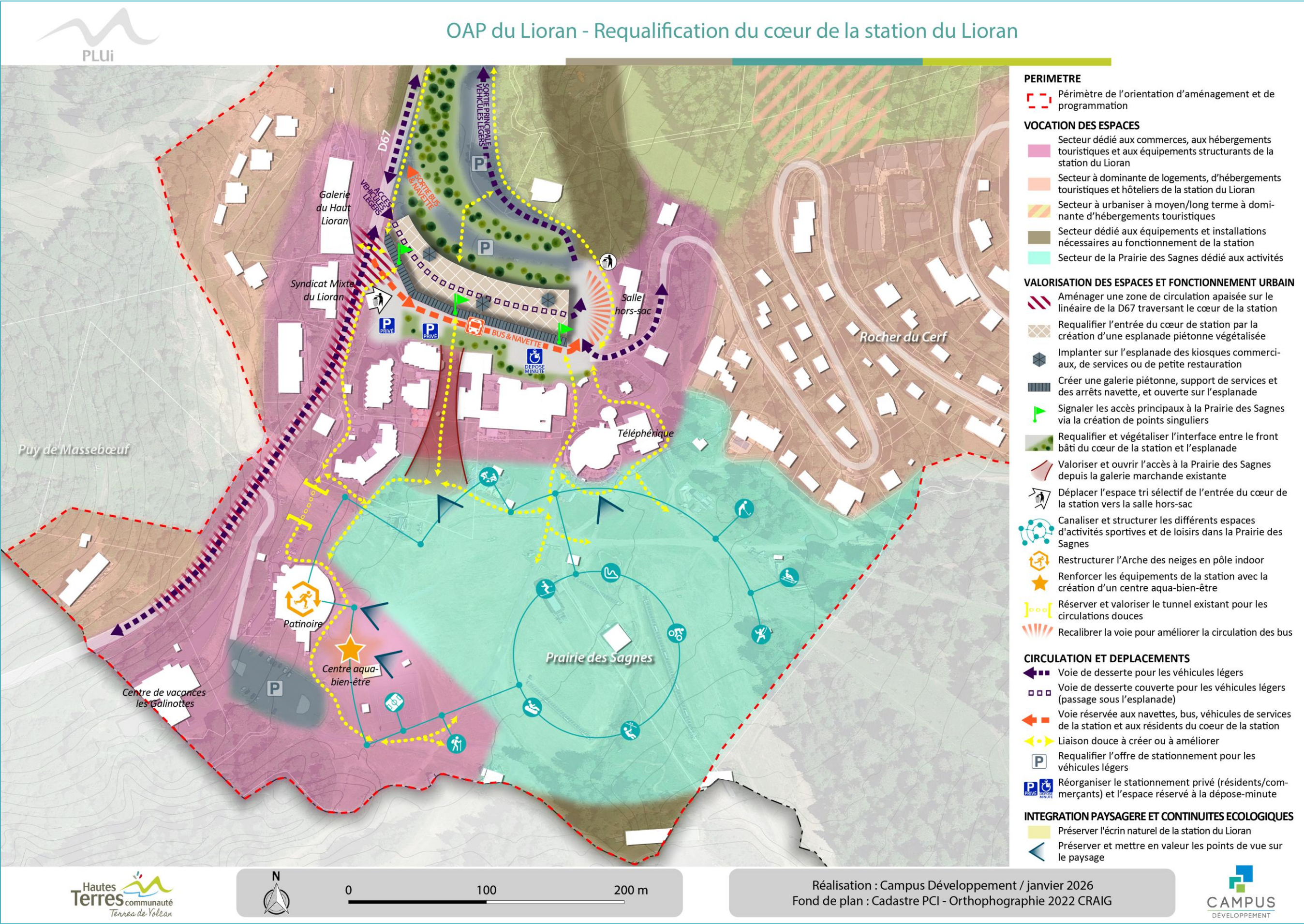
L'offre de stationnement pour les véhicules devra être **requalifiée**.

- Optimiser** les capacités de stationnement des parkings publics existants ;
- Réguler** la place de la voiture sur l'espace public ;
- Assurer une **offre de stationnement suffisante** pour le **fonctionnement des futures infrastructures de loisirs à l'Ouest de la prairie des Sagnes**.

### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

La requalification du Cœur de la station doit **tirer parti des vues ouvertes vers le Plomb du Cantal** et plus globalement des vues sur le massif.

- Préserver et **mettre en valeur les points de vue sur le paysage** depuis la Prairie des Sagnes : mettre à disposition des points d'observation du grand paysage, jouer avec les perspectives ;
- Economiser la ressource, cibler les matériaux locaux, réutiliser, transformer, pour créer les éléments de mobilier urbain nécessaires ;
- Limiter** au sein de la Prairie des Sagnes la **dissémination des chalets/barnums** nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs et sportives. Ces constructions légères présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux. Un traitement qualitatif des façades et des toitures est attendu (matériaux et teinte) ;
- Préserver l'écrin naturel de la station du Lioran**. L'objectif est de s'insérer au mieux dans le site, épouser les lignes et formes du terrain.



### 3. FONT D'ALAGNON

#### ■ Vocation des espaces

Font d'Alagnon est divisé en plusieurs espaces (cf. schéma ci-après) qui traduisent les vocations et le fonctionnement urbain attendus avec la requalification du site :

- Le **secteur dédié aux commerces, aux hébergements touristiques et aux équipements structurants de la station du Lioran** correspond au tissu bâti à l'entrée de Font D'Alagnon. Il est dédié à l'animation commerciale, touristique et au fonctionnement de la station. Sa requalification doit permettre d'**affirmer et de valoriser cette polarité**, autour d'un espace public fédérateur support d'usages mixtes (billetterie, commerces, restaurants, équipements de services et de loisirs).
- Le **secteur à dominante de logements, d'hébergements touristiques et hôteliers de la station du Lioran**, correspondant ici aux constructions qui se sont développées sur les secteurs à l'Ouest de Font d'Alagnon et du Bec d'Aigle. Il est recherché ici une optimisation du foncier pour accueillir de nouveaux hébergements de qualité et durablement marchands. Les **nouveaux hébergements créés devront être diversifiés**, en favorisant les « lits chauds » (occupé au moins 12 semaines par an) qui font aujourd'hui défaut à la station.
- Les **secteurs à urbaniser à moyen/long terme à dominante d'hébergements touristiques**. L'aménagement de ces secteurs devra s'effectuer dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble. Il devra respecter les conditions fixées ci-après dans la partie 4 « Focus sur les secteurs à urbaniser ».
- Le **secteur dédié aux hébergements touristiques légers**. Il s'agit d'un site à fort potentiel, bénéficiant de qualités paysagères à la fois sur l'Alagnon et le cirque glaciaire. L'objectif est d'encourager l'émergence d'un projet de type **éco-campement** ou **site de bivouac** (≈3500m<sup>2</sup> dont 1700m<sup>2</sup> hors zone inondable), à Font d'Alagnon pour renforcer l'attractivité de la station.
- Le **secteur de Font d'Alagnon dédié aux activités sportives et de loisirs**. Au sein de ce secteur présentant des qualités environnementales et paysagères, on recherche à concilier la pérennité et le développement des activités de ski et de loisirs en général avec la vallée de l'Alagnon et le cirque glaciaire. On encourage ici l'aménagement d'un **espace aquatique de plein air** de type plan d'eau pour **étoffer l'offre de la station**.
- Le **secteur dédié aux équipements et installations nécessaires au fonctionnement de la station**. Situé à l'interface entre Font d'Alagnon et le Cœur de la station, il s'agit des emprises et bâtiments techniques dévolus au fonctionnement de la station, mais également du Centre d'hébergement des saisonniers.
- Les **sites isolés à vocation touristique ou de loisirs**. Il s'agit de maintenir les activités existantes (activités équestres, petite restauration, loisirs...), en permettant notamment leur extension mesurée.

#### ■ Valorisation des espaces et fonctionnement urbain

Le linéaire de voirie traversant l'entrée de Font d'Alagnon depuis la D67, en englobant l'aire de retournement/terminus des navettes, devra être aménagé en une **zone de circulation apaisée**.

- Réfléchir en termes de traverse pour **gommer le caractère très routier du secteur**, qui agit comme une barrière physique, en soignant les aménagements de l'entrée de Font d'Alagnon ;
- **Concevoir une esplanade piétonne** qui **redonne de l'espace en pied des bâtiments** : proposer des terrasses aux commerçants et services, aménager des cheminements piétons dissociés des voiries circulées. La voie principale d'accès et de desserte de Font d'Alagnon peut être dévoyée par le parking et l'esplanade ;
- **Réaménager le parking existant** à l'entrée pour accéder aux commerces et aux caisses de paiement. Une bande de stationnement (effet tampon) peut être envisagée au contact des terrasses ;
- **Végétaliser le parking existant** à l'entrée pour réduire son impact dans le paysage, avec par exemple la création d'une noue plantée en partie centrale qui n'entrave pas le déneigement, mais qualifie l'espace hors saison ;

- Inciter par l'aménagement, le stationnement à l'entrée du site (en particulier l'été) en premier lieu, avant d'investir le second parking à l'extrémité Ouest de Font d'Alagnon.

La requalification de l'extrémité Ouest de Font d'Alagnon doit **valoriser les qualités environnementales et paysagères** du site comme une **porte d'entrée du « site pleine nature »**.

- **Affirmer une entrée dans le cirque glaciaire** de Font d'Alagnon qui soit autrement perçue qu'au travers du télésiège de Rombière ;
- **Réaménager et végétaliser le parking existant** ;
- **Mettre en valeur l'entrée dans le cirque glaciaire** par une forte présence du végétal sur les espaces publics et le **maintien de cônes de vue** vers le cirque glaciaire ;
- **Valoriser et préserver les berges de l'Alagnon** et son couvert végétal : prévoir la création d'un espace de contemplation en surplomb, ne pas inciter l'accès à l'eau, protéger par des bordures en plessis, clôtures sèches ou ganivelles...

#### ■ Principes de déplacements

Afin de **renforcer les liens entre les deux pôles de la station que sont le Cœur de la station et Font d'Alagnon**, un cheminement doux **végétalisé et sécurisé** sera créé le long de la D67 sous forme de mail piétonnier par exemple.

- **Déployer une liaison douce depuis le mail en direction de l'aire de camping-car puis du Cœur de la station**, afin d'offrir une alternative plus sécurisée/agréable au cheminement pour les piétons/cyclistes le long de la D67 en surplomb du Centre d'hébergement des saisonniers, tout en intégrant les contraintes de déneigement.
- **Thématiser le cheminement avec une mise en scène artistique** (animations sculptures, structures végétales, mise en lumière...) éveillant la curiosité des usagers et les accompagnant d'un bout à l'autre.

Le maillage et la trame des **cheminements doux** de Font d'Alagnon seront **repensés**.

- **Encourager la déambulation piétonne** pour entrer progressivement dans Font d'Alagnon et se connecter progressivement à la pleine nature, au cirque glaciaire. L'imaginaire doit porter le randonneur, la qualité des espaces pour y parvenir le motiveront ;
- Déployer de nouvelles liaisons douces afin d'**offrir des alternatives** à la route principale pour les piétons ;
- Rendre les **cheminements intuitifs**, qualifier les transitions, les **connexions entre les différents espaces** ;
- Adopter une signalétique sobre et intuitive pour communiquer sur les liaisons piétonnes, les services/activités et les itinéraires de randonnées présents.

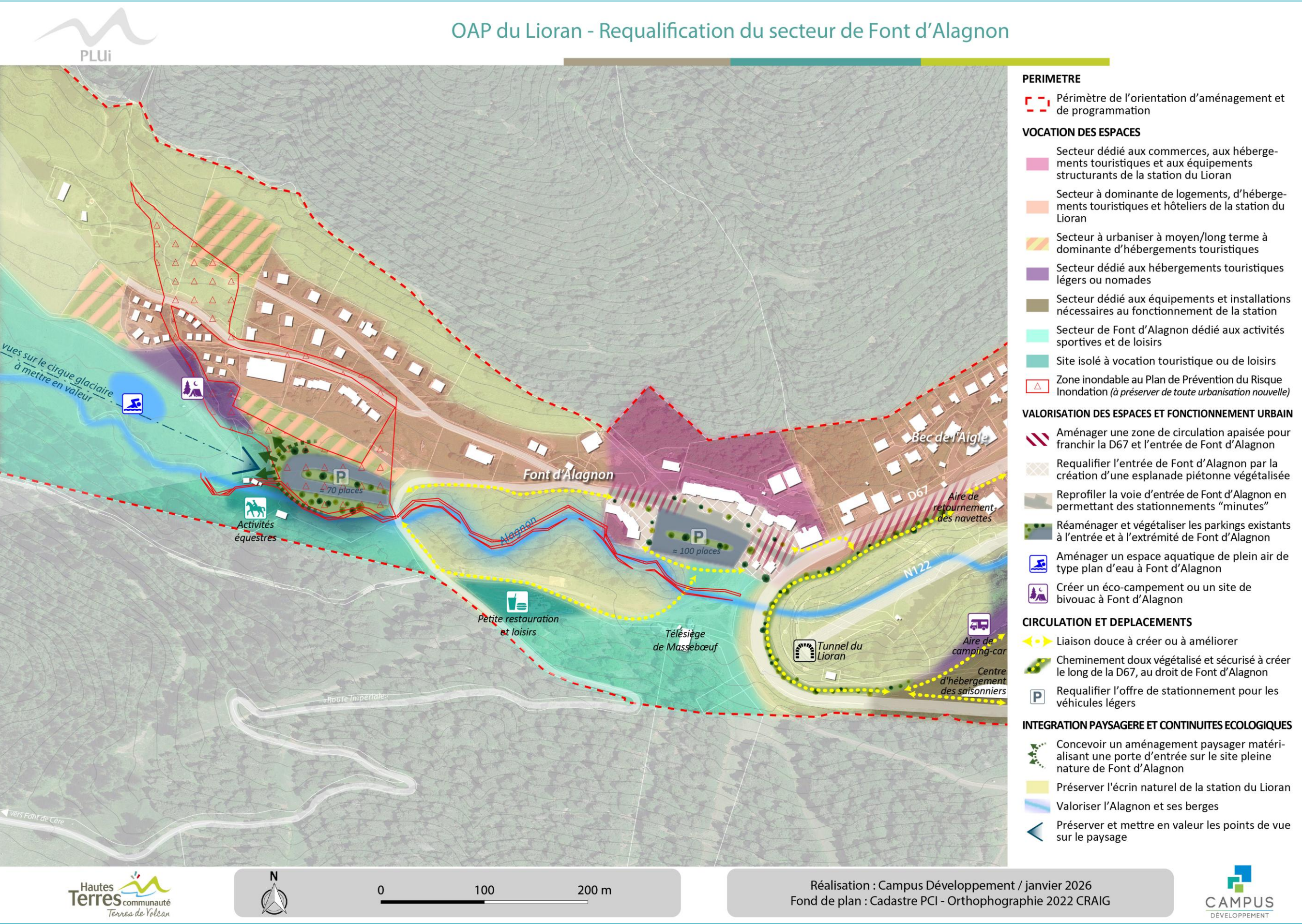
L'**offre de stationnement** pour les véhicules devra être **requalifiée**.

- **Optimiser** les capacités de stationnement des parkings publics existants ;
- **Réguler** la place de la voiture sur l'espace public ;
- **Interdire le stationnement des camping-cars** en les réorientant vers l'aire dédiée en contrebas du Cœur de la station.

#### ■ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

La requalification de Font d'Alagnon doit **tirer parti des qualités paysagères du secteur et s'insérer au mieux dans le site, épouser les lignes et formes du terrain de manière à assurer la continuité avec le caractère naturel des espaces environnants**.

- Préserver et **mettre en valeur les points de vue sur le paysage**. Mettre à disposition des points d'observation du grand paysage, jouer avec les perspectives ;
- **Travailler une intégration de la silhouette bâtie**, du secteur à urbaniser « impasse de Masseboeuf » et du secteur d'hébergements touristiques légers ou nomade, par un accompagnement végétal absorbant qui estompe sa présence à l'entrée du cirque.



4. FOCUS SUR LES SECTEURS A URBANISER ET LA GARE

■ Programmation urbaine

L'OAP du Lioran compte également 7 sites disséminés sur la station, présentant des enjeux dans le cadre de leur urbanisation, de leur réaménagement ou de leur reconversion.  
Il s'agit de **3 secteurs à urbaniser dédiés aux logements et aux hébergements touristiques**, d'une **réserve foncière sur le secteur Rocher du Cerf**, de la **friche de la résidence Grand Phénix à reconvertir**, d'un **secteur dédié aux hébergements touristiques légers** et du **secteur de la Gare du Lioran**.

L'urbanisation de ces secteurs doit respecter les objectifs et les conditions suivantes :

|                                                                                          |                              | Impasse de Masseboeuf                                              | Route de Font d'Alagnon              | Ancien parking de Font d'Alagnon                  | Route du Rocher du Cerf | Friche de la résidence Grand Phénix         | Secteur dédié aux hébergements touristiques légers | La Gare du Lioran                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Description                                                                              | Superficie                   | 2 702 m²                                                           | 4 503 m²                             | 2 782 m²                                          | 18 219 m²               | 7 209 m²                                    | 11 249 m²                                          | 19 683 m²                                                                                                           |
|                                                                                          | Zone                         | Ud                                                                 | Ud                                   | Ud                                                | 2AUc                    | Ud                                          | Ut                                                 | Ub                                                                                                                  |
| Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi) |                              | Court ou moyen terme                                               | Court ou moyen terme                 | Court ou moyen terme                              | Long terme              | Court terme                                 | Moyen terme                                        | Moyen terme                                                                                                         |
| Modalités d'ouverture à l'urbanisation                                                   | Aménagement au coup par coup | ✗                                                                  | ✗                                    | ✗                                                 | ✗                       | ✗                                           | ✗                                                  | ✓                                                                                                                   |
|                                                                                          | Opération d'ensemble         | ✓                                                                  | ✓                                    | ✓                                                 | ✓                       | ✓                                           | ✓                                                  | ✓                                                                                                                   |
| Programmation Urbaine                                                                    | Forme urbaine                | Logements, hébergements touristiques (Individuel pur et/ou groupé) | Logements, hébergements touristiques | Logements, hébergements touristiques et hôteliers | Réserve foncière        | Hébergements touristiques (« lits chauds ») | Habitations légères de loisirs (HLL)               | Valorisation du bâti existant.                                                                                      |
|                                                                                          | Capacité indicative          | Environ 10 logements                                               | Environ 15 logements                 | Environ 7 logements                               |                         | Non réglementé (site à reconquérir)         | Environ 50 HLL                                     | Transformation ou restructuration pour accueillir des activités tertiaires ou des équipements d'intérêts collectifs |
|                                                                                          | Densité brute recherchée     | 35 logements/ha                                                    | 35 logements/ha                      | 25 logements/ha                                   |                         |                                             | /                                                  |                                                                                                                     |

D'autres gisements fonciers sont recensés au sein de la station du Lioran. Il s'agit d'une partie de l'emprise de la Colonie de Vacances proche de la Gare et d'un site dans la partie haute du secteur Rocher du Cerf. Ces sites constituent également des opportunités pour développer du logement et/ou des hébergements touristiques au sein de la station du Lioran.

## ■ Conditions particulières d'aménagement

### — Secteur à urbaniser « Impasse de Masseboeuf »

Le secteur est situé à l'extrémité Ouest de Font d'Alagnon, en continuité d'un complexe de petits chalets individuels. Sa localisation présente des **qualités paysagères**, qui conviendra de valoriser lors de son aménagement. Il s'agira également de **proposer une insertion paysagère d'aspect naturel de la silhouette bâtie**, la plus retirée possible de la vallée, dans la **continuité des chalets existants**.

### — Secteur à urbaniser « Ancien parking de Font d'Alagnon »

Le secteur correspond à un « délaissé » utilisé actuellement comme espace de stationnement. Il est situé à l'extrémité Ouest de Font d'Alagnon, en contrebas de 3 résidences mêlant logements individuels groupés et logements collectifs. La **localisation du terrain en « gradin »** par rapport à l'Alagnon devra être **valorisée lors de l'aménagement du site**. Une attention particulière devra être portée pour que le volume et l'implantation des futures constructions **n'obstruent pas l'intégralité des vues sur l'Alagnon** depuis les 3 résidences existantes en surplomb du site.

### — Secteur à urbaniser « Route de Font d'Alagnon »

Le secteur correspond à un terrain pentu, situé à l'extrémité Ouest de Font d'Alagnon, dans le prolongement d'un ensemble de chalets. Cette localisation en frange urbaine exige une **intégration soignée des nouvelles constructions**. L'aménagement devra **valoriser les qualités paysagères** du site et garantir une **cohérence fonctionnelle et architecturale** avec le tissu bâti existant. Pour ce faire, l'implantation des constructions devra **s'intégrer à la pente du terrain naturel**, en limitant au strict minimum les mouvements de terre (déblais et remblais), en privilégiant une orientation des faîtages parallèle aux courbes de niveau. Les **accès au domaine public seront mutualisés** entre plusieurs lots, en particulier pour ceux situés en second rideau, afin de limiter le nombre d'entrées sur la voie publique.

Le site étant exposé à un aléa avalanche, des **mesures de prévention appropriées devront être intégrées** dès la phase de conception et de construction.

### — Réserve foncière sur le secteur « Route du Rocher du Cerf »

La zone correspond à un secteur de Rocher du Cerf **destiné à être urbanisé à long terme** pour la réalisation d'extensions urbaines à vocation de logements, hébergements touristiques et hôteliers. L'ouverture à l'urbanisation de cette réserve foncière nécessite la modification ou la révision du PLUi.

### — Friche de la résidence « Grand Phénix »

La friche de la résidence de tourisme « Le Grand Phénix » est idéalement localisée sur le versant du Rocher du Cerf, à proximité immédiate du Cœur de la station. La démolition des 6 bâtiments a laissé place à un **site stratégique au sein de la station du Lioran**. La reconversion de cette friche constitue une opportunité pour **développer une offre en lits marchands durables**, en lien avec les objectifs du schéma directeur prospectif « Le Lioran vision 2050 ». Ce secteur, sous maîtrise foncière publique actuellement, **accueillera prioritairement des programmes d'hébergement touristique produisant des « lits chauds »**<sup>1</sup> (petites résidences, chalets, etc.). À ce titre, une exploitation commerciale effective par un opérateur touristique engagé dans la durée est impérative. En conséquence, toute opération immobilière relevant de la copropriété résidentielle classique, sans volet d'exploitation commerciale à long terme, est strictement proscrite sur ce secteur. La requalification du site nécessite la réalisation d'un **projet qualitatif d'un point de vue architectural** qui participe activement à l'ambition de renouveler l'image de la station. Une attention particulière devra être portée sur les problématiques d'accessibilité et de stationnement.

### — Secteur dédié aux hébergements touristiques légers

Le secteur correspond aux terrains situés en haut de Rocher du Cerf, nichés dans une forêt de sapins et de hêtres. Il s'agit d'une **zone dédiée à l'implantation d'environ 50 cottages**, au sein de laquelle les **circulations de véhicules seront proscrites**. A cet effet, une ou plusieurs poches de stationnement devront être aménagées en bordure du site.

De par sa localisation et sa topographie, l'aménagement devra prendre en compte la **valorisation de ses qualités paysagères**. On veillera à **adapter les niveaux et volumes des constructions à la pente** du terrain, en évitant le plus possible les déblais et les remblais.

### — Secteur de la Gare du Lioran

Le secteur de la Gare bénéficie d'une **position stratégique** qui lui confère divers enjeux :

- Assurer la **continuité des circulations** pour tous les modes de déplacement ;
- **Faire converger les différents cheminements doux** (existants et à créer) vers la gare et assurer la connexion avec la voie cyclable le long de l'Alagnon desservant l'ensemble du territoire de Hautes Terres Communauté ;
- **Déployer une véritable liaison entre la gare et les autres pôles de la station** afin de créer un cheminement intuitif et une connexion qualitative entre ces deux sites ;
- **Dynamiser** le secteur de la gare notamment en **favorisant la mixité fonctionnelle**. On encouragera la **transformation/restructuration des bâtis existants et la valorisation du bâtiment de la gare** pour accueillir des activités tertiaires ou des équipements d'intérêts collectifs ;
- En termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra d'assurer la transition qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions, en **tenant compte des spécificités architecturales du tissu bâti existant**.

<sup>1</sup> Un lit chaud désigne une unité d'hébergement touristique située dans un établissement faisant l'objet d'une gestion commerciale centralisée et durable assurée par un professionnel, permettant de garantir un taux d'occupation élevé, une visibilité sur le marché touristique et une contribution directe à l'économie locale. Il s'oppose au lit froid, hébergement détenu à titre individuel ou en copropriété, non exploité durablement ou dont l'exploitation a cessé de manière partielle ou totale.

