

# Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal



8 mars 2023



# Mot d'introduction

**Didier ACHALME, Président de Hautes Terres Communauté**

**Gilles CHABRIER, Vice-Président de Hautes Terres Communauté, en charge de l'élaboration du PLUi**



# Hautes Terres Communauté

**Hautes Terres Communauté**  
regroupe au 1er janvier 2022  
35 communes  
11 554 habitants\*  
sur un territoire de 900 km<sup>2</sup>

\*population municipale 2019

## Chefs-lieux

- Préfecture
- Sous-préfecture

## Routes

- Autoroute
- Nationale
- Voie ferrée



## Localisation de Hautes Terres Communauté





# Hautes Terres Communauté

## Présentation de Hautes Terres Communauté

**Hautes Terres Communauté**  
regroupe au 1er janvier 2022  
35 communes  
11 554 habitants\*  
sur un territoire de 900 km<sup>2</sup>

\*population municipale 2019

### Réseau routier principal

- Autoroute
- Route nationale



Sources : © IGN - 2020 BDTOP0® Réseau routier ©Département du Cantal ©Hautes Terres Communauté - Août 2022



Conception : Md Design - Marion Delifique

Hautes  
Terres communauté  
*Terres de Volcan*

# HAUTES TERRES COMMUNAUTÉ agit pour vous



# Planifier : Lancement du PLUi

- Hautes Terres Communauté est compétente pour élaborer des documents d'urbanisme depuis le 1er juillet 2021
- Lancement du projet de plan local d'urbanisme intercommunal « PLUi » pour :
  - Fédérer les communes
  - Mener une politique globale d'urbanisme et d'aménagement du territoire
  - Prendre en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire
  - Harmoniser et simplifier l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis de construire...)



Saint-Poncy



Peyrusse



Molèdes

Crédits photos : ©Hautes Terres Communauté



# ORDRE DU JOUR

1. La démarche PLUi
2. Le diagnostic territorial
3. Prochaines échéances et modalités de concertation



# La démarche PLUi

*Un PLUi prescrit par délibération du Conseil  
Communautaire du 12/07/2021*





# La démarche du PLUi

## Le PLUi, c'est quoi?

### Un document stratégique

Le PLUi traduit le projet politique d'aménagement et de développement de la Communauté de communes pour les 10 à 12 prochaines années.

### Une démarche pour renforcer l'attractivité du territoire

Le PLUi garantit la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune en répondant aux besoins de l'ensemble de la population et de son territoire.

### Un outil réglementaire

Le PLUi est un document qui régit le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée. Il a vocation à se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur : PLU ou Carte Communale.

## Les étapes du projet



### **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.



### **CHOISIR un cap**

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

Exprime une vision stratégique du développement de la Communauté de communes.



### **DEFINIR des Règles**

#### **LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE**

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



### **VALIDER le projet**

#### **LA VALIDATION**

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



# Pourquoi un PLUi ?

- Se doter d'un outil permettant de définir une stratégie d'aménagement fédératrice à l'échelle de l'intercommunalité, en s'appuyant sur le Projet de Territoire 2020-2026
- Garantir la cohérence et la complémentarité du développement de chaque commune
- Adapter et harmoniser les règles d'urbanisme au territoire et donner un cadre commun pour l'instruction des autorisations d'urbanisme
- Donner le cadre d'une politique foncière pour l'avenir du territoire
- Accompagner les évolutions sociétales, économiques, énergétiques, environnementales..., afin notamment de renforcer l'attractivité du territoire



# PLUi nous concerne tous

## 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

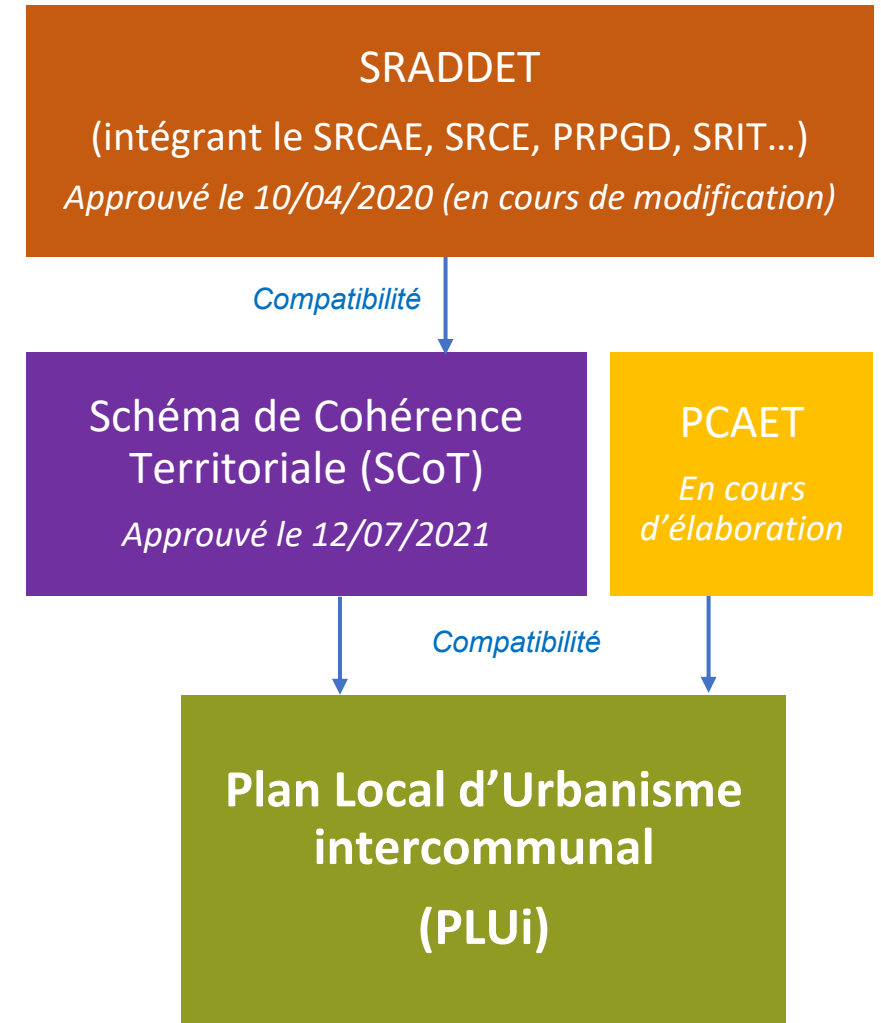
## PAYSAGES



Préserver les qualités naturelles et paysagères du territoire

# Contexte réglementaire

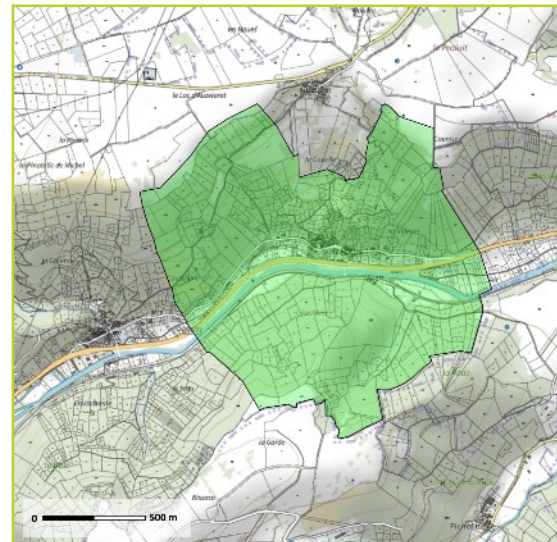
- Le PLUi doit intégrer des directives et principes réglementaires qui s'imposent à lui, et notamment : Loi Montagne, Loi « Climat et résilience » du 22 août 2021, Lois Grenelle de l'Environnement, ALUR, ELAN...
- Le PLUi s'inscrit dans la hiérarchie des normes :
  - Le SRADDET, approuvé le 10/04/2020
  - Le Schéma de cohérence territoriale Est Cantal qui intègre notamment :
    - La Charte du Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne
    - Le SDAGE du bassin Adour-Garonne et Loire-Bretagne, le SAGE de l'Alagnon ...
    - Les autres plans et programmes : Schéma Régional des Carrières Auvergne Rhône Alpes....
- Le PLUi s'articule aussi avec les servitudes d'utilité publique :
  - Plans de Prévention des Risques, périmètre de protection des captages d'eau potable, Site Patrimonial Remarquable, sites inscrits et classés...



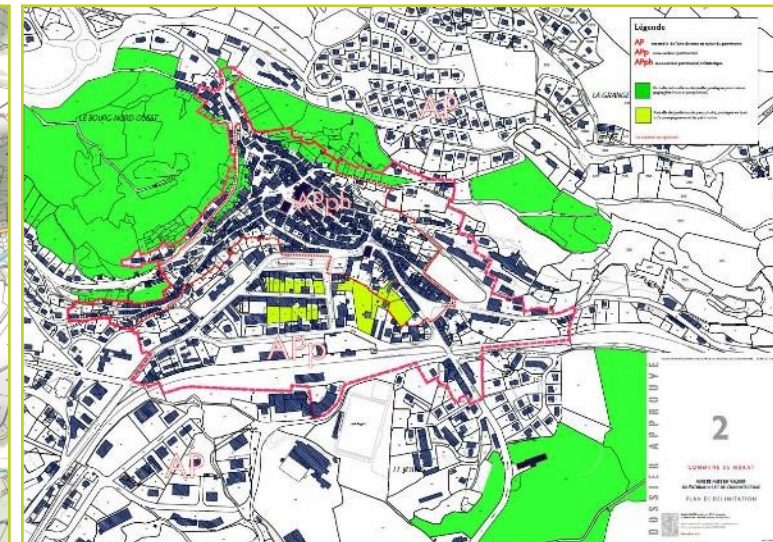
## Des sites patrimoniaux remarquables

- Le SPR de Murat : approuvée le 18 mars 2014 (secteurs 1 & 2) avec deux objectifs : préserver la silhouette du bourg, préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti existant
- Le SPR du village de la Roche à Molompize (SPR) : approuvée le 19 juin 2009, le périmètre comprend 4 secteurs : le village de la Roche, l'espace de la vallée, les Palhas et le grand paysage.

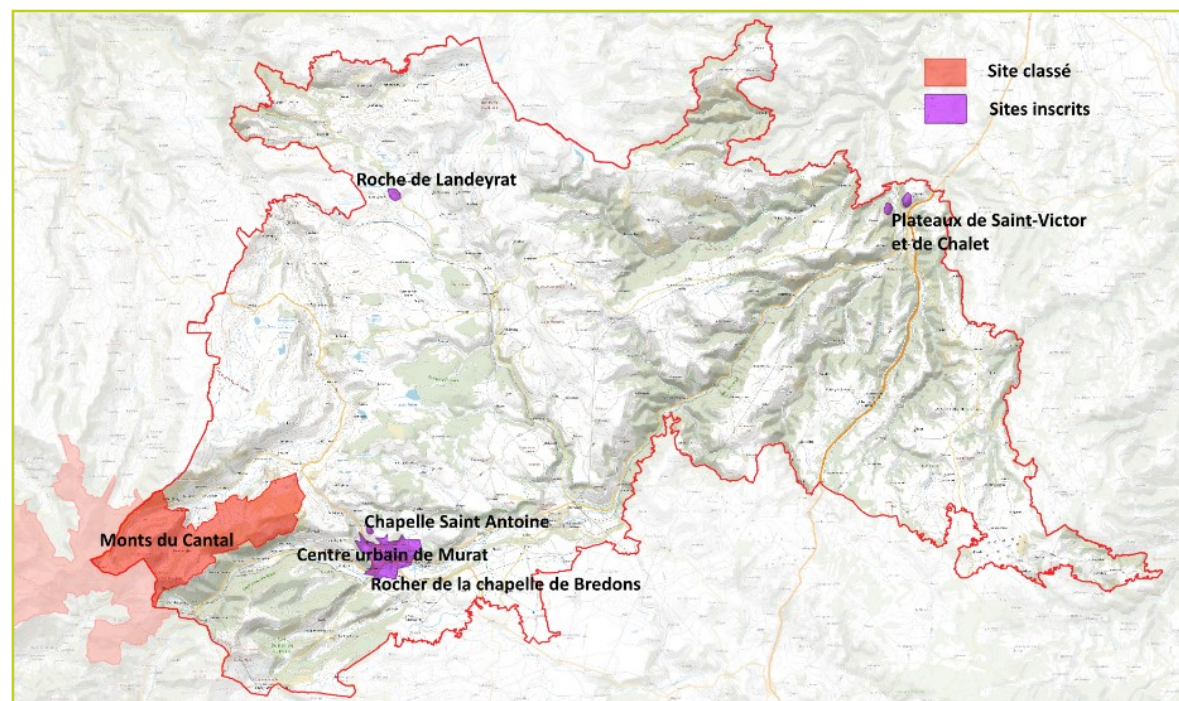
## 1 site classé et 5 sites inscrits



SPR Molompize



SPR Murat





# Le diagnostic territorial

*Présentation des éléments saillants*

# Hautes Terres Communauté

## ■ Un territoire de moyenne montagne

- 35 communes pour 11 554 habitants (INSEE – 2019)

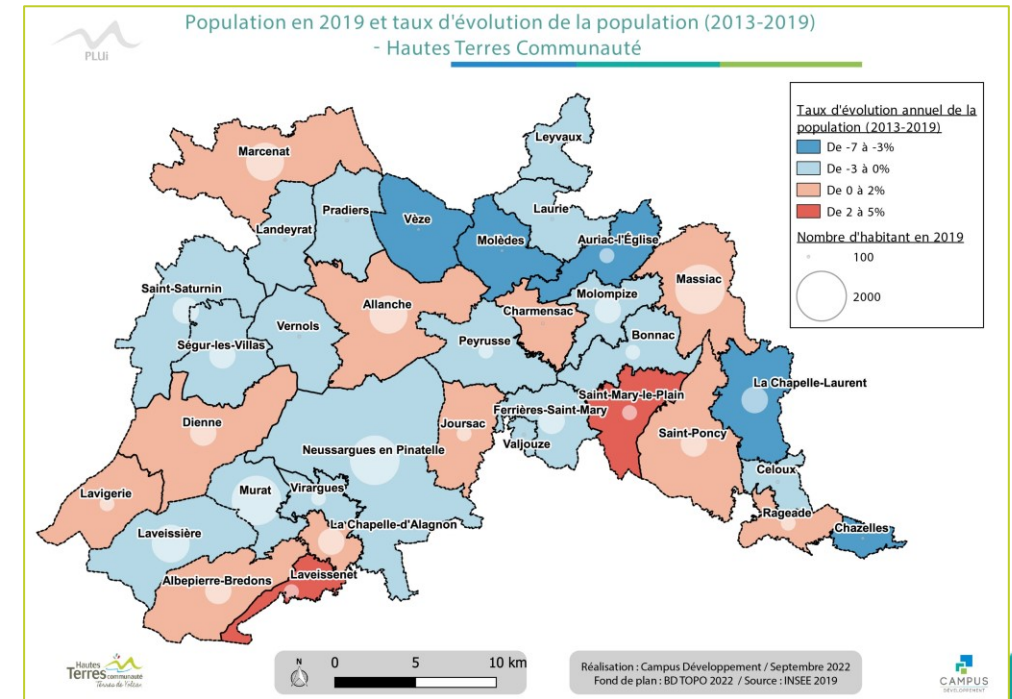
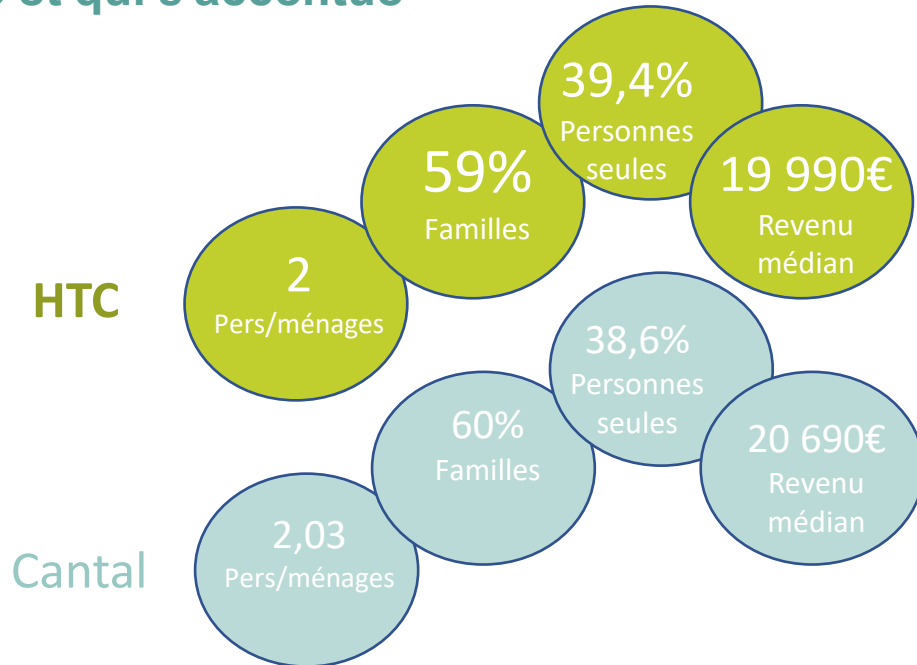
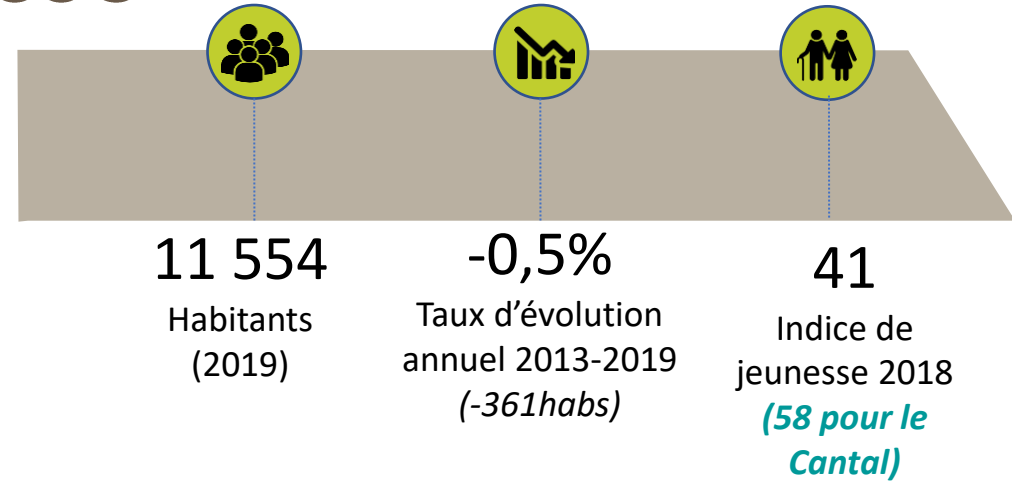
## ■ Une armature territoriale définie dans le SCoT Est Cantal :

- Deux pôles urbains secondaires (Murat et Massiac)
- Quatre pôles relais (Allanche, Neussargues en Pinatelle, Marcenat et Laveissière (station du Lioran))
- 29 communes rurales



# Une démographie en baisse

- Un déclin démographique qui perdure depuis plus de 50 ans, lié essentiellement au solde naturel
  - Perte de 790 habitants en 10 ans (2009-2019)
  - Un solde naturel (-1,2%/an) entre 2013 et 2019 qui n'est pas compensé par un solde migratoire positif (+0,7%/an)
- Un vieillissement de la population particulièrement marqué et qui s'accroît





# Un territoire accessible

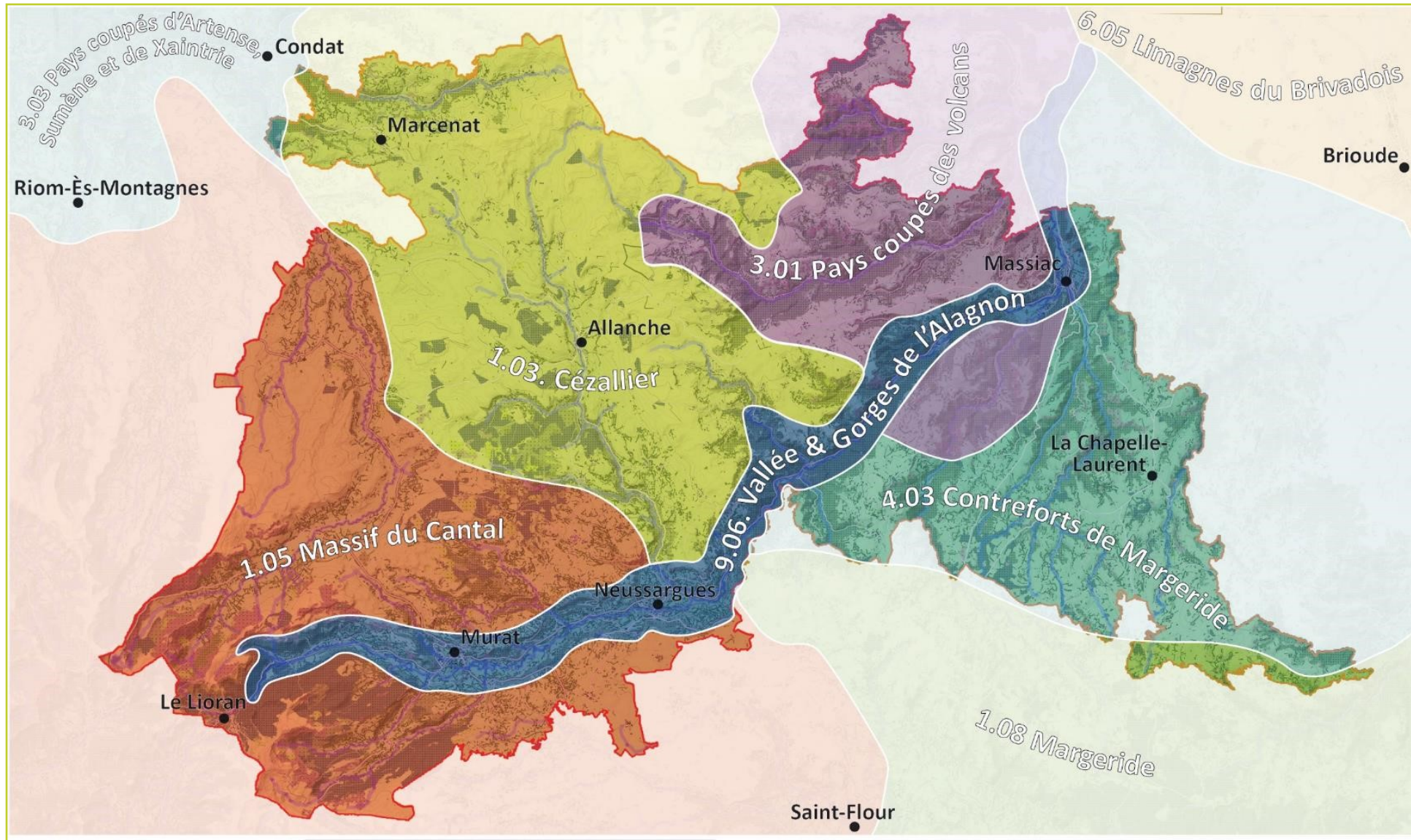
## Un territoire qui bénéficie d'une accessibilité favorable

- L'A75 à l'Est,
- La ligne SNCF Clermont-Fd-Aurillac avec 4 gares en fonctionnement (Massiac, Neussargues en Pinatelle, Murat et Laveissière (Le Lioran))
- La RN 122, axe structurant du secteur... et également un réseau de voies départementales qui maillent le territoire (D 926, D3, D21, D 679, D 909...)

***Des axes routiers soumis au principe d'inconstructibilité à savoir l'A75, la RN 122, la D926 (Section Saint-Flour – Murat) et la D909 (Ex N9 section Massiac – Saint-Flour)***



# 5 entités paysagères





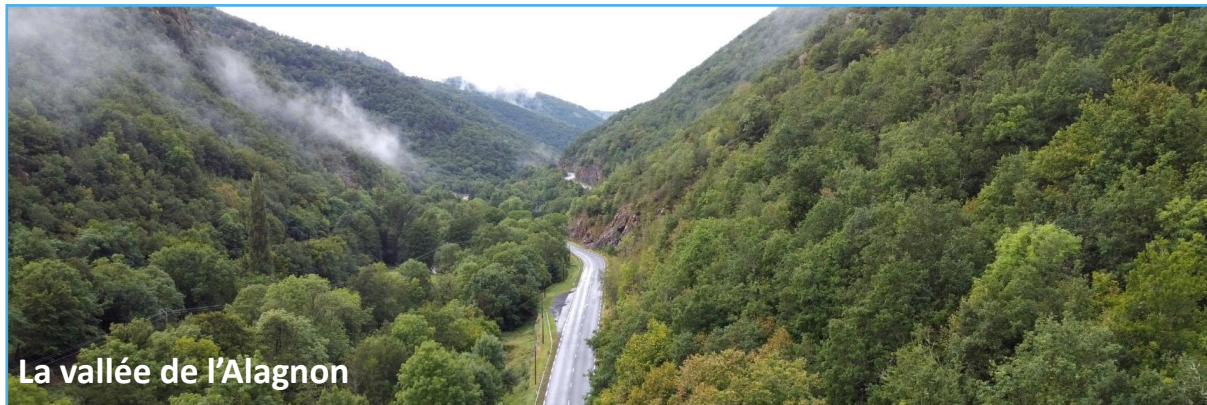
# 5 entités paysagères



Les monts du Cantal



Les Pays coupés des Volcans



La vallée de l'Alagnon



Le Cézallier

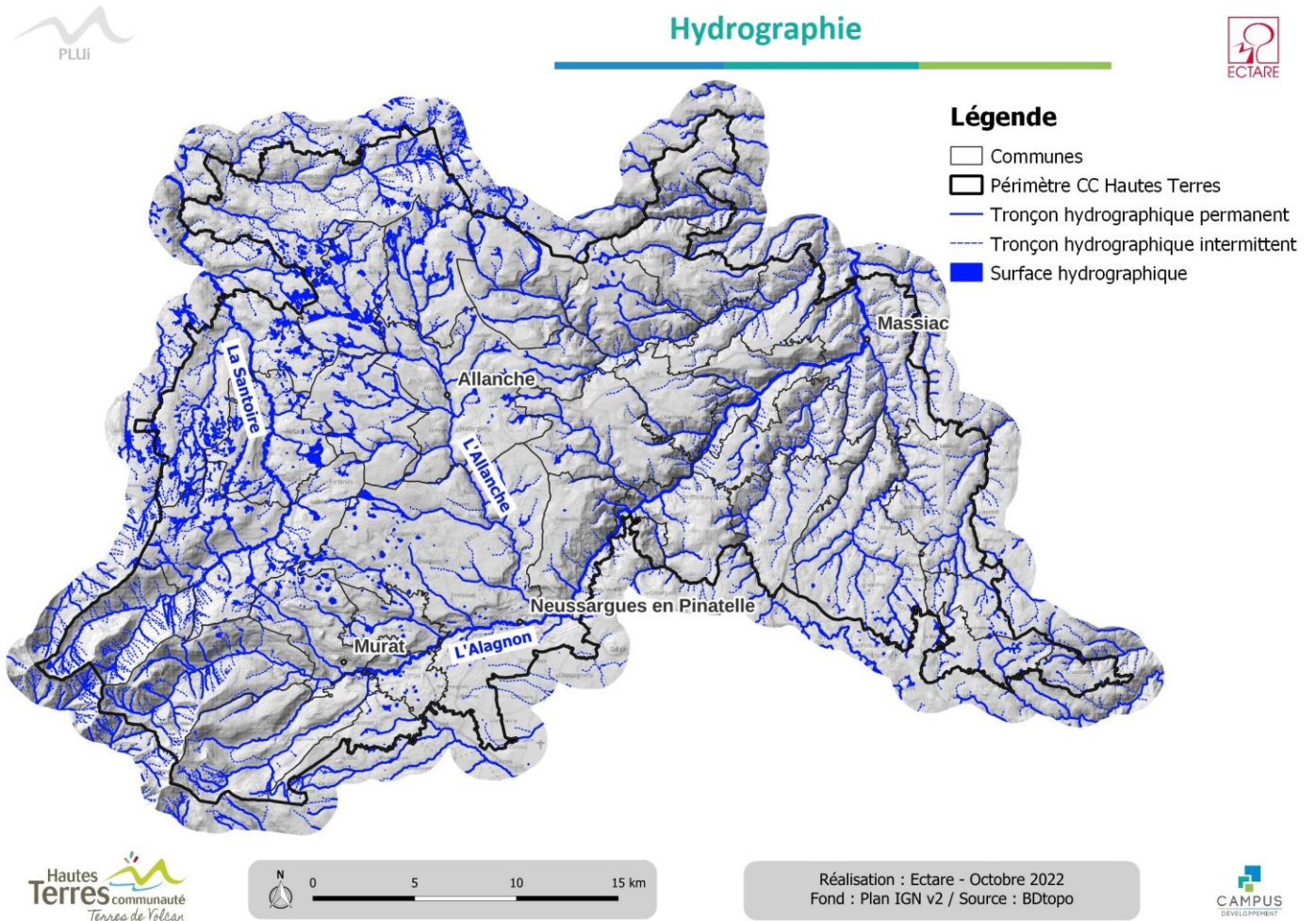


Le plateau de la Chapelle-Laurent

Crédits photos : ©Elsa GUIVARC'H

# Une ressource en eau sous tension

- Un réseau hydrographique structuré autour de l'Alagnon (l'Allanche, la Santoire, la Rhue...)
- Une sensibilité de la ressource en eau
  - Une situation en tête de bassin versant mais seulement 61% des masses d'eau superficielles en bon ou très bon état
  - Une tension sur la ressource ressentie en certains secteurs
  - Une multiplicité des usages (adduction en eau potable, récréatif, hydroélectricité)
  - Des masses d'eau souterraine en bon état mais peu capacitives



# Une biodiversité remarquable

## ▪ Un important maillage de zonages naturalistes

- 9 sites Natura 2000, 1 arrêté de biotope, 57 ZNIEFF de type 1, 6 ZNIEFF de type 2
- 1 Parc naturel régional (≈70% du territoire), 5 espaces naturels sensibles

## ▪ Une prépondérance des espaces ouverts, traduisant l'importance d'une activité pastorale extensive

## ▪ Une bonne densité de milieux aquatiques et humides (vallées de l'Alagnon, de l'Allanche, de la Sianne, réseau affluents de la Truyère, lac du Pêcheur, lac Sauvage ; tourbières du Jolan, de Rascoupet, du Greil, Vélonnière, ...)



2/3 du territoire couverts par des zonages naturalistes, dont 14% par Natura 2000 et 35% par des ZNIEFF de type 1

71% du territoire = espaces agro-pastoraux  
23% de taux de boisement



Neussargues en Pinatelle



Landeyrat



Molompize

Crédits photos : ©Hautes Terres Communauté



# Une vulnérabilité et une dépendance énergétique

## ▪ Une vulnérabilité au changement climatique

- Gestion du fourrage et pâturage plus difficile
- Baisse de l'enneigement en hiver

## ▪ Une dépendance aux énergies fossiles

- 74% des consommations liés aux produits pétroliers
- Principalement dans les transports et le résidentiel

## ▪ L'agriculture 1<sup>er</sup> poste émetteur de gaz à effet de serre

## ▪ Une production d'électricité renouvelable abondante (source ORCAE 2019)

- Une production de 210 GWh qui couvre 42 % des consommations du territoire
- Une production qui repose majoritairement sur les filières :
  - Éolienne (6 parcs existants 24 mâts) 61 %
  - Bois-énergie (9 chaufferies bois) 21 %
  - Photovoltaïque (159 installations) 9%



Murat



Allanche



Saint-Mary-le-Plain

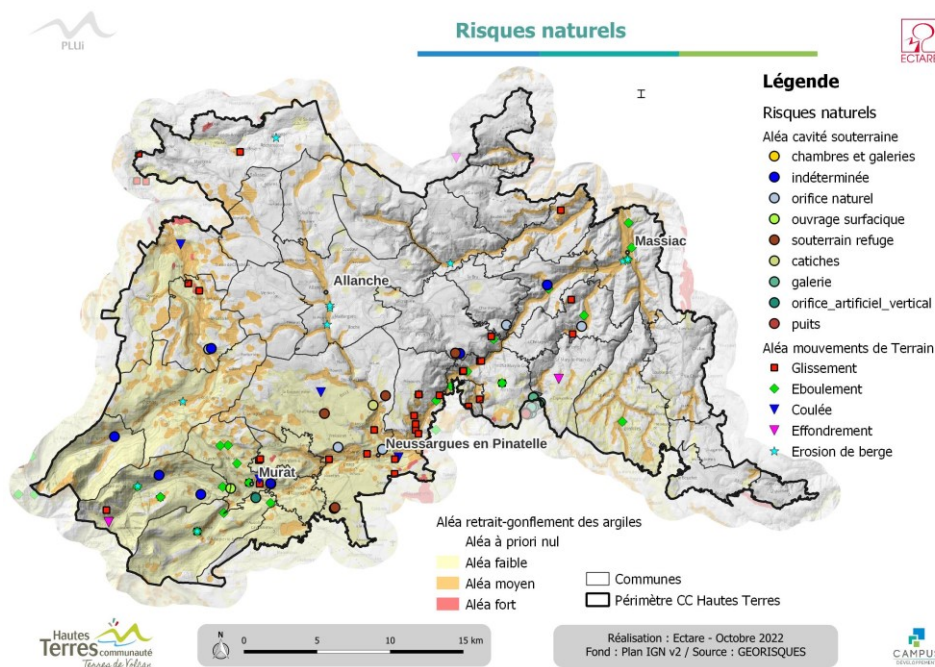
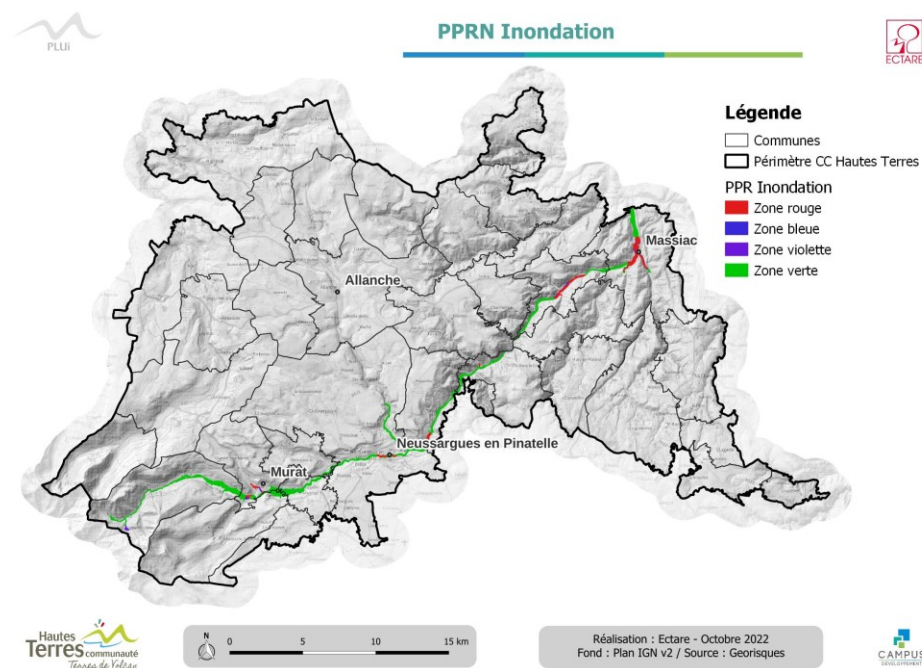
Crédits photos : ©Hautes Terres Communauté

Source : PCAET Est Cantal



# Des risques naturels et peu de nuisances

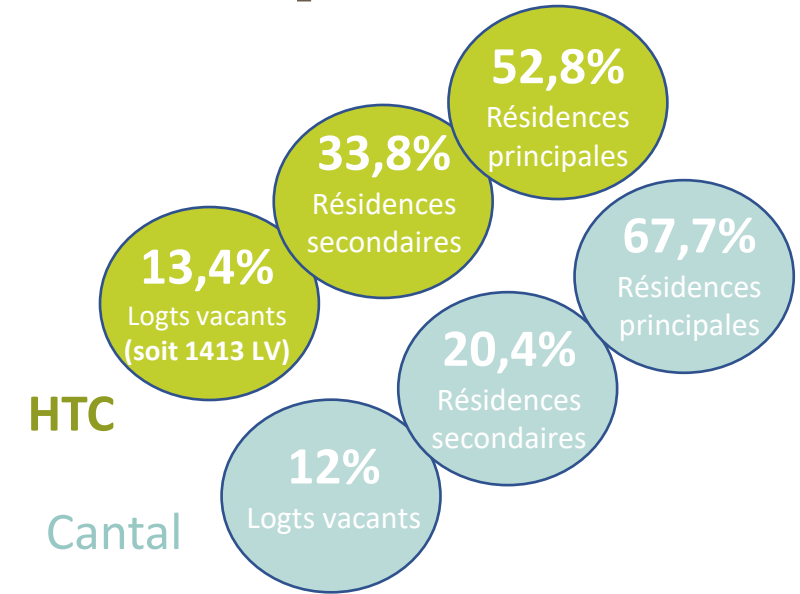
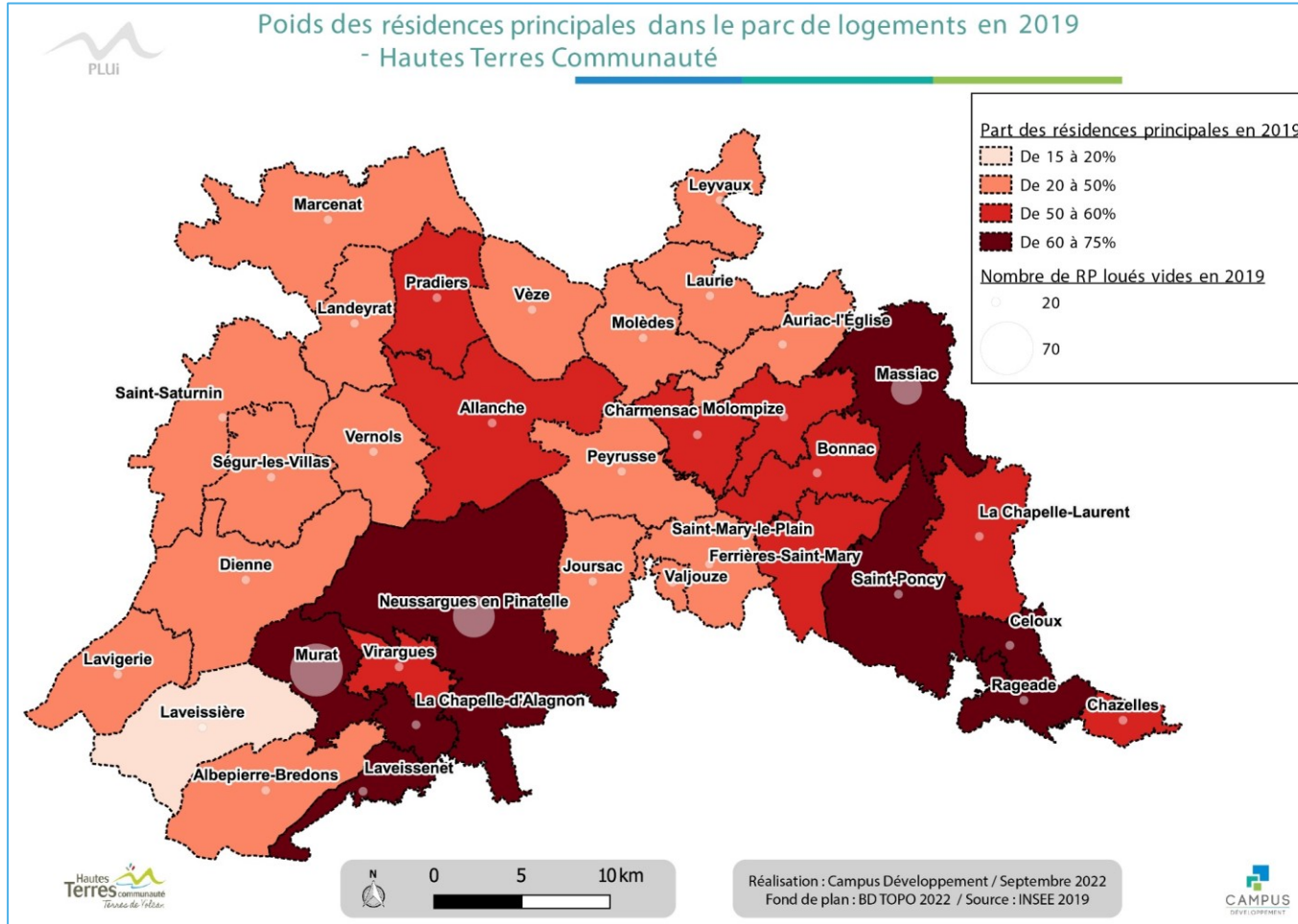
- 40% des communes soumises à un risque inondation
- 86% des communes concernées par un risque géomorphologique
  - Forte vulnérabilité au retrait-gonflement des argiles
- 3 communes soumises au risque d'avalanche (Etude aléa en cours)
- Des risques technologiques faibles, excepté sur Massiac, Murat et Neussargues
- 3 axes routiers concernés par un classement sonore (A75, D909, RN122)





# Logement : un territoire touristique

- Un parc de résidences principales supérieur à 60% dans les pôles urbains secondaires et les communes desservies par l'A75

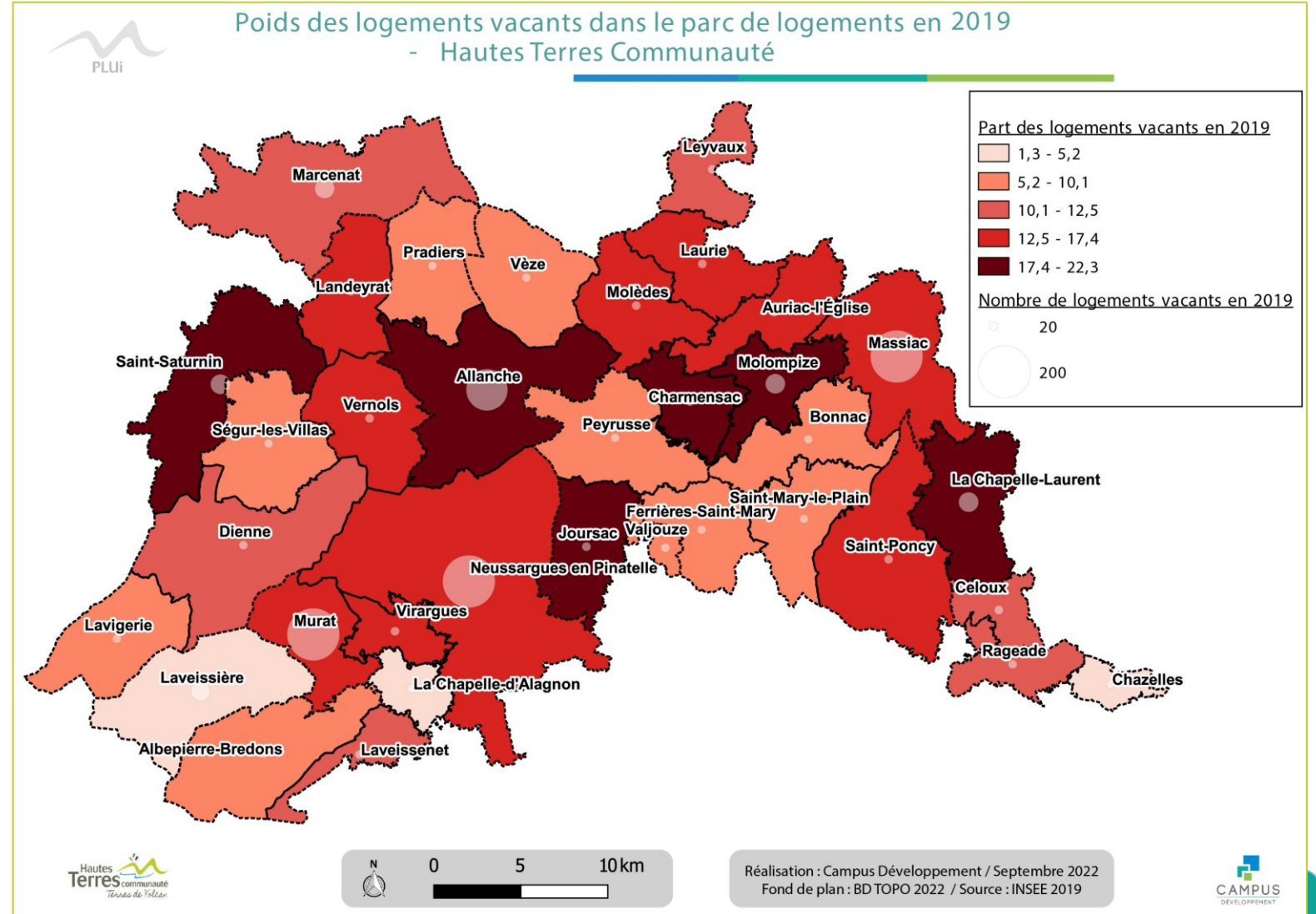


- Une vocation touristique du territoire affirmée avec une forte proportion de résidences secondaires, notamment sur les communes du Massif Cantalien (en particulier Laveissière ⇒ 78,1% avec la station du Lioran)



# De nombreux logements vacants

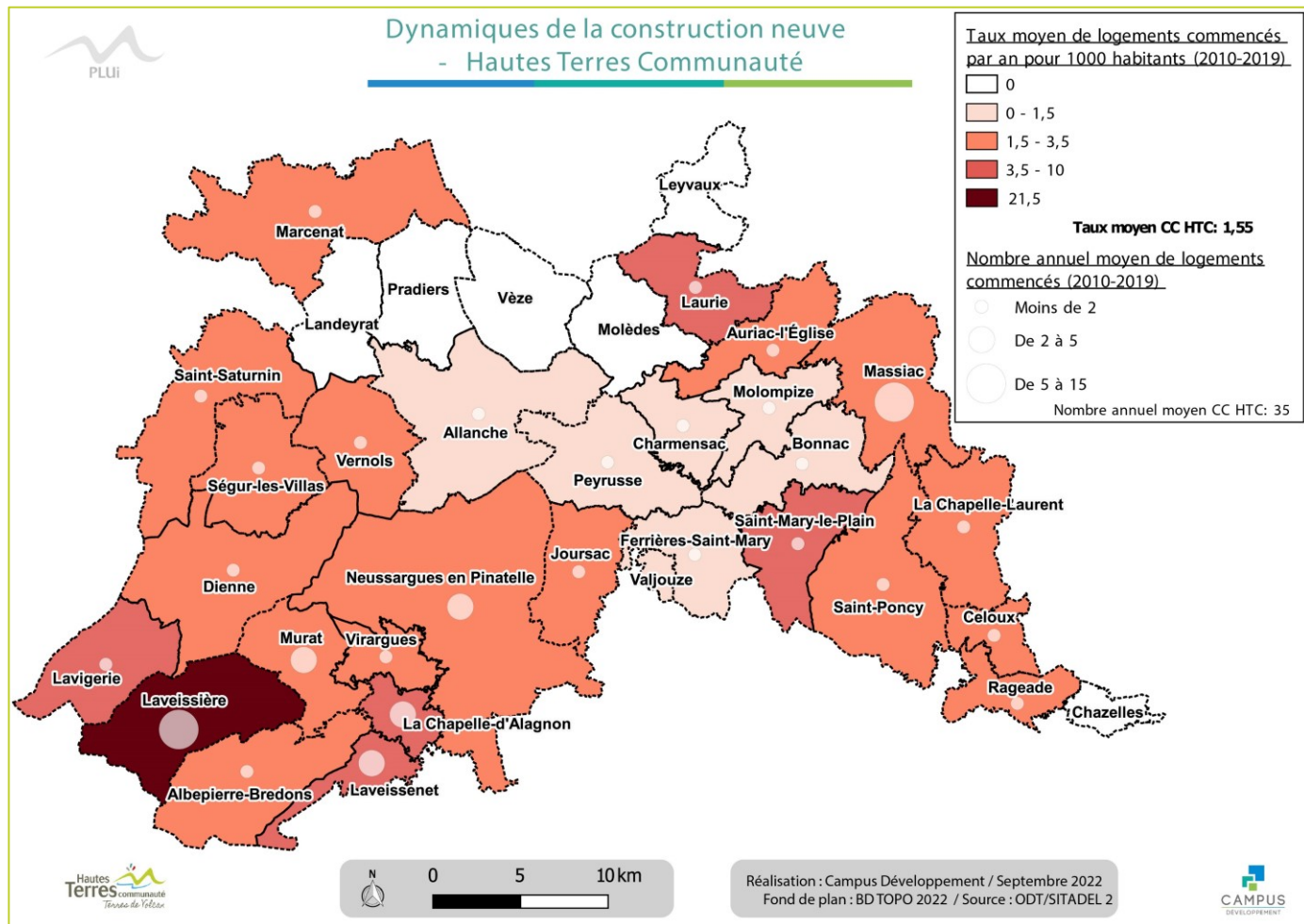
- **Un potentiel de logements vacants élevés avec 1413 logements**, localisés principalement dans les centralités
- **Une volonté politique de rendre attractif les centres-bourgs :**
  - La réhabilitation des logements avec l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et de revitalisation rurale,
  - La revitalisation des bourg-centres avec la labélisation Petites Villes de Demain,
  - L'adhésion à l'établissement public foncier Auvergne pour faciliter la maîtrise foncière,
  - La mise en place d'un observatoire du bâti vacant...



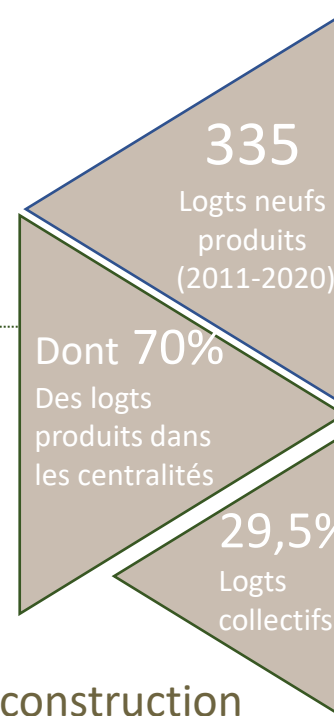


# Peu de constructions neuves

- Une activité de la construction neuve modérée qui se démarque par plusieurs opérations de logements collectifs entre 2016 et 2018

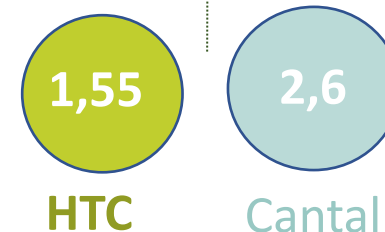


## Dynamiques de la construction neuve



## Indice de construction

(nbre de logts commencés par an pour 1000 habitants)

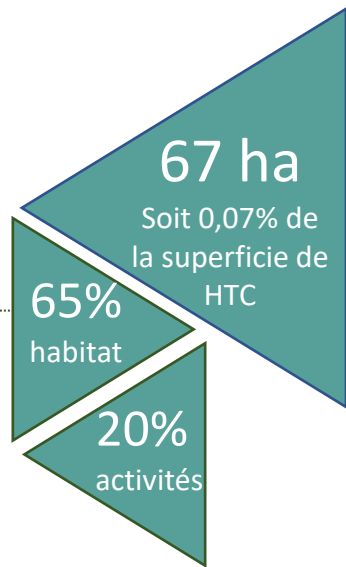




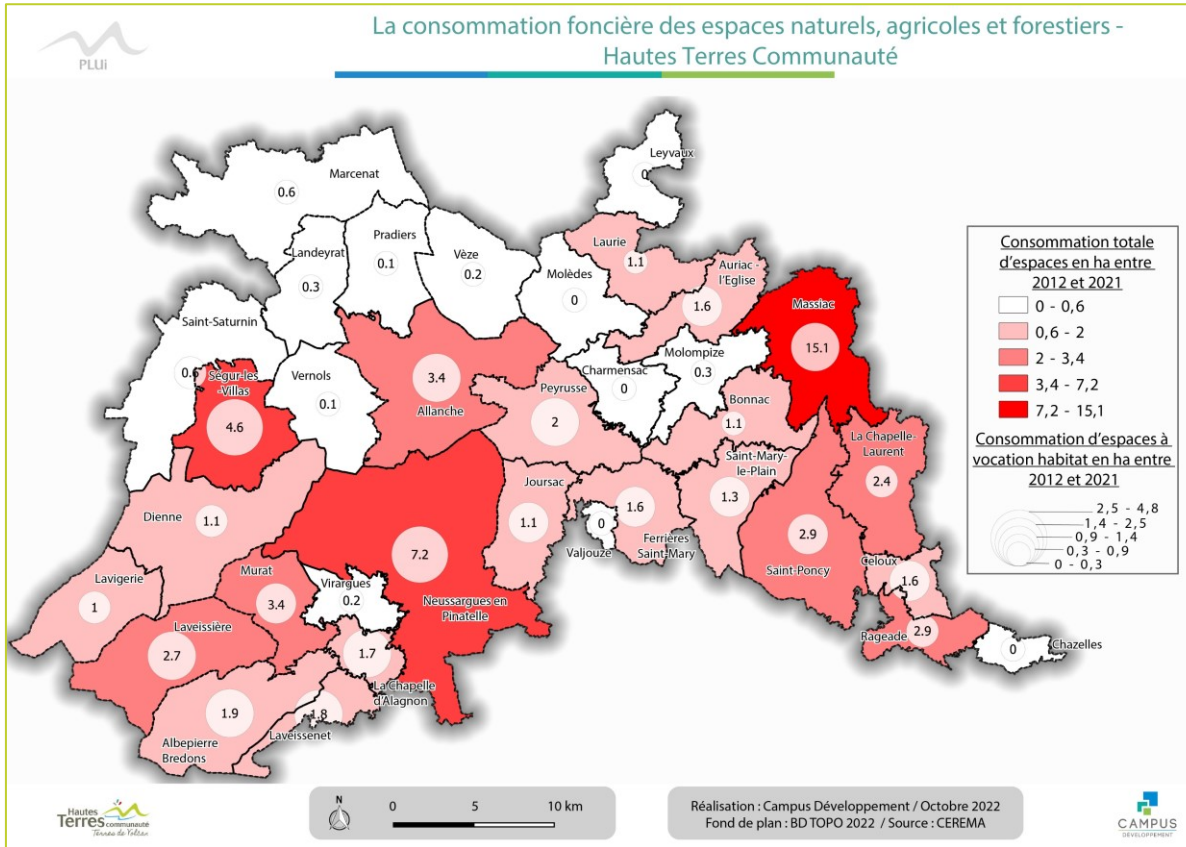
# Une faible consommation foncière

- Une consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers très faible

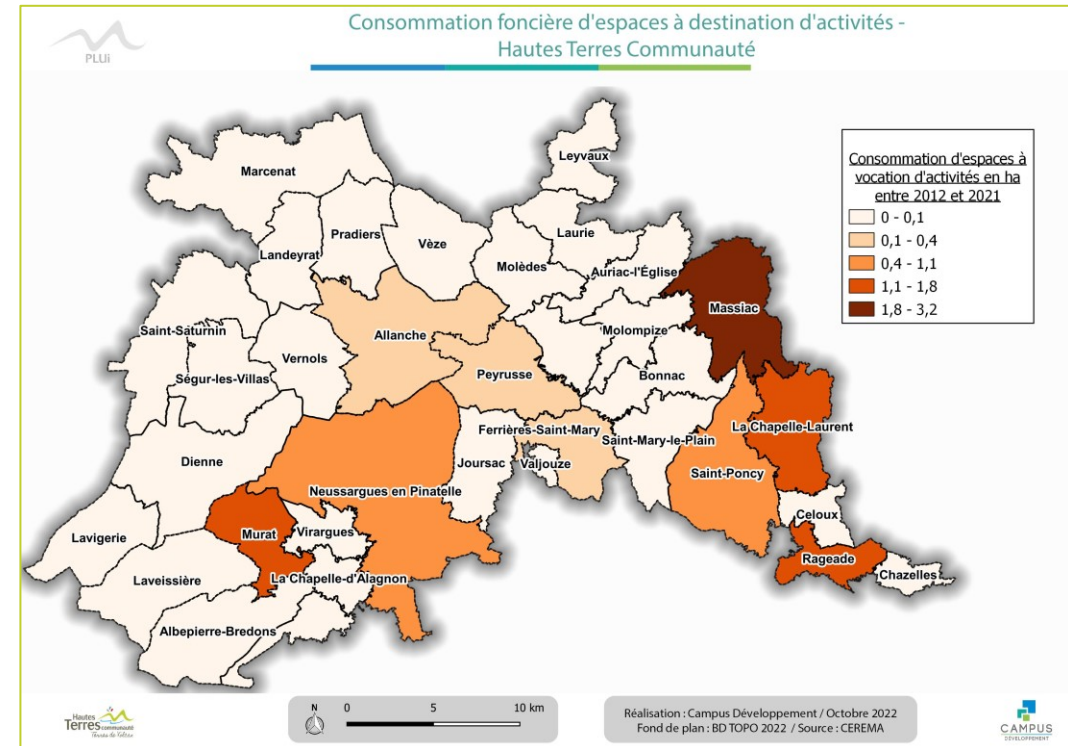
Consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers 2011-2020



La consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers - Hautes Terres Communauté



Consommation foncière d'espaces à destination d'activités - Hautes Terres Communauté

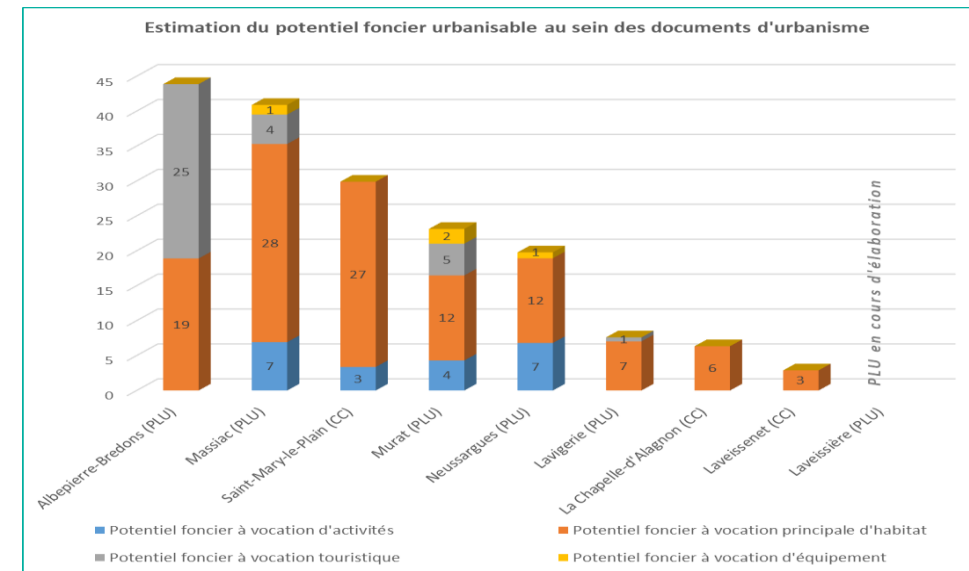
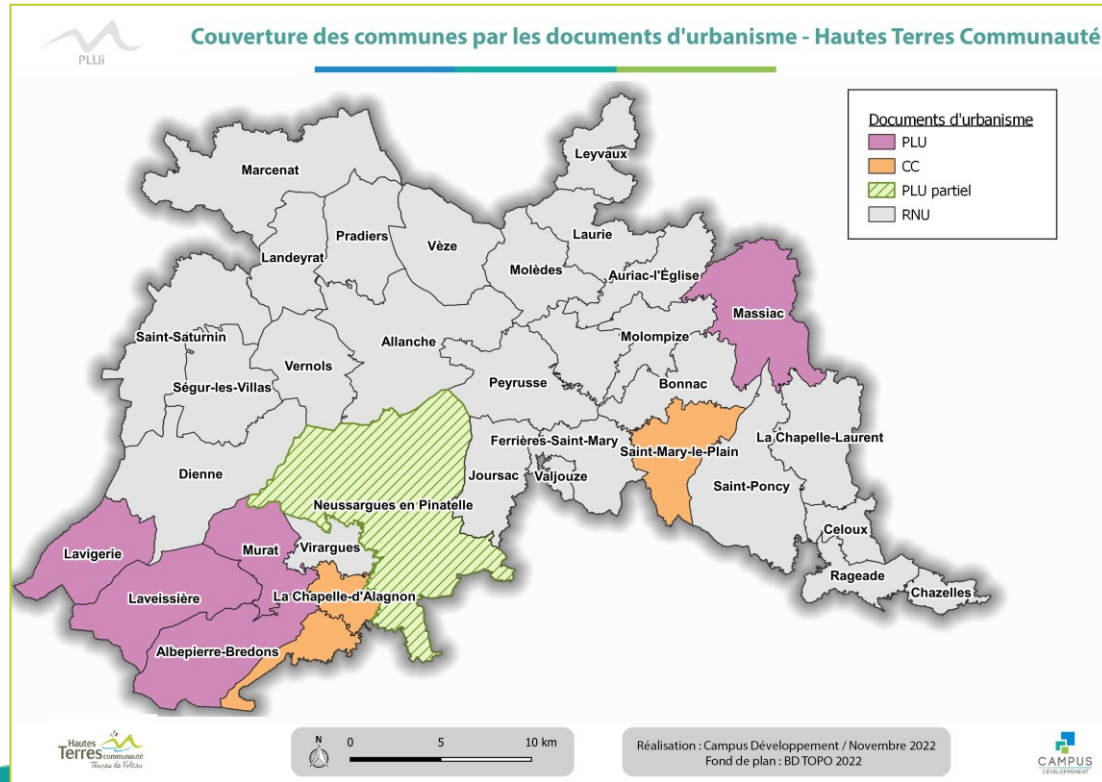
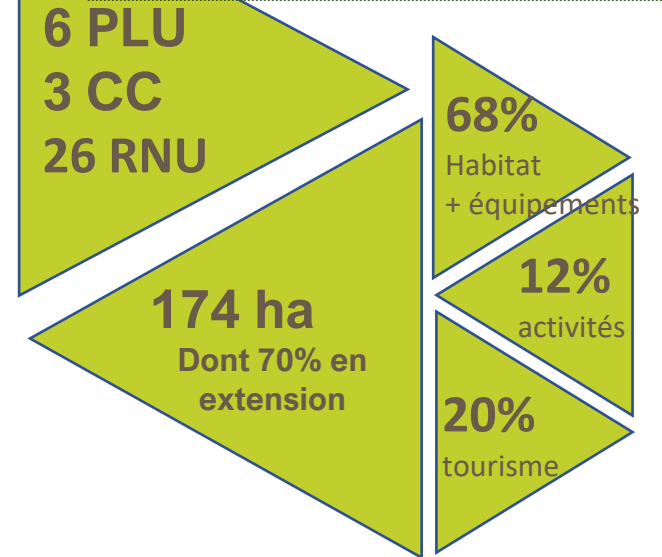




# Un fort potentiel foncier urbanisable

- Moins d'1/4 des communes de HTC sont couvertes par un document d'urbanisme
- Un potentiel foncier urbanisable conséquent, toutes vocations confondues (d'après les documents en vigueur), en particulier en extension urbaine

Potentiel foncier urbanisable





# Dynamiques urbaines

- Des capacités de densification modérées, quasi-exclusivement à vocation d'habitat
  - Ces capacités foncières se localisent principalement sur les pôles urbains secondaires de Massiac (14,7 ha), de Murat (4,9 ha) et sur le pôle relais de Neussargues (8,5 ha).

Capacités de densification

53 ha

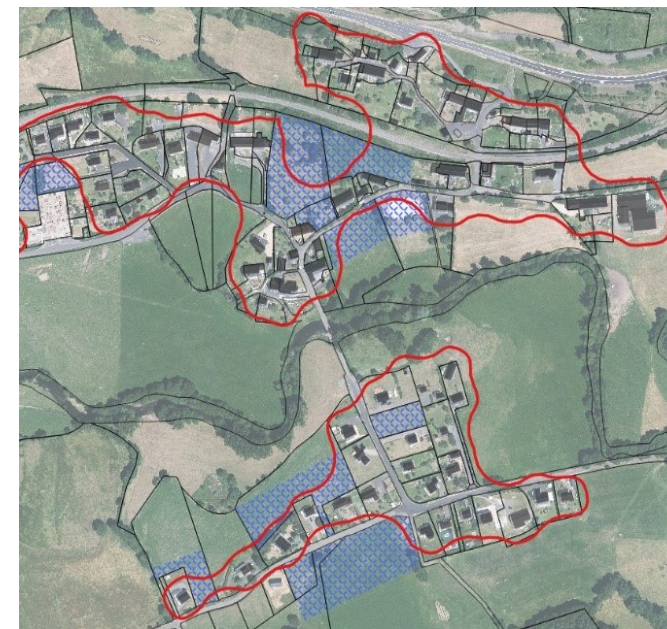
dont 49 ha pour l'habitat



Super Murat - Murat



Bourg de Laveissenet



Bourg de La Chapelle d'Alagnon



# S-CoT : Gestion économe de l'espace

## SYNTHESE DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Répartition des objectifs fonciers par secteurs (en ha)				
	Habitat et tissu urbain mixte (Prescription 5)	Activités économiques et commerciales (Prescription 6)	Autres utilisations des sols : équipements structurants, infrastructures et réseaux, agriculture & forêt, équipements touristiques, énergies renouvelables et carrières (Prescription 7)	Total
HTC	65	25	250	340
SFC	115	70	415	600
<b>TOTAL</b>	<b>180</b>	<b>95</b>	<b>665</b>	<b>940</b>

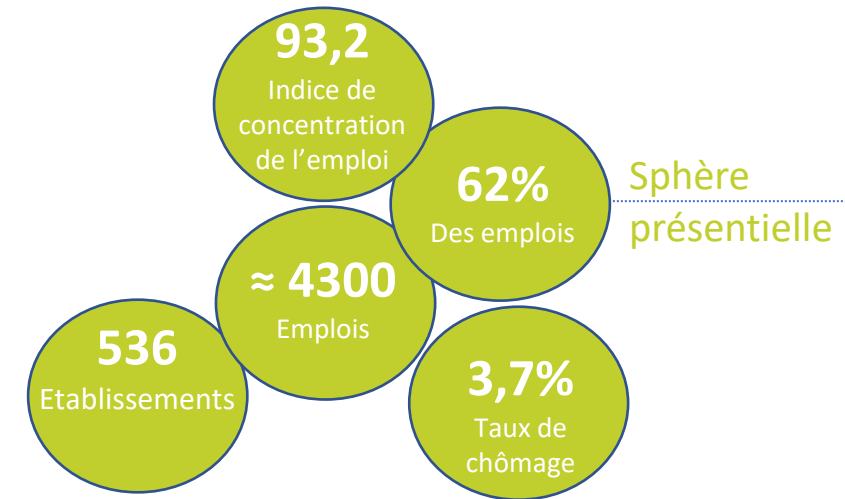
Objectifs fonciers pour l'habitat						
	Densité minimale (log/ha)	Nombre de logements en extension		Surfaces plafond pour l'habitat (ha)		
		HTC	SFC	HTC	SFC	Total
Pôle Urbain Central	20		600		30	30
Pôles Urbains Secondaires	14	225		16		16
Pôles Relais	12	245	385	20	32	52
Communes de l'espace rural	10	245	455	25	46	70
<b>Total habitat</b>		<b>715</b>	<b>1440</b>	<b>61</b>	<b>108</b>	<b>168</b>
<b>Total majoré pour équipements</b>				<b>65</b>	<b>115</b>	<b>180</b>

Enveloppe foncière plafond pour l'économie (en ha)			
	HTC	SFC	TOTAL
En extension des ZAE	15	50	65
Répartie sur le territoire	10	20	30
<b>TOTAL</b>	<b>25</b>	<b>70</b>	<b>95</b>

# Un territoire de plein emploi

- **Une offre d'emploi concentrée sur Murat et Massiac**
  - Des mobilités domicile-travail internes prédominantes (près de 70% des actifs résidents)
  - Des migrations pendulaires vers l'extérieur, tournées principalement vers Saint-Flour
- **Un territoire qui se structure autour de deux pôles commerciaux et de services majeurs et quatre pôles de proximité...** mais qui restent sous l'influence de plusieurs pôles extérieurs (Saint-Flour, Issoire/Brioude, Riom-ès-Montagnes)
- **Des dispositifs et outils novateurs visant à encourager et soutenir les initiatives d'entrepreneurs**
  - Des villages d'entreprises au sein de chaque ZAE avec des ateliers et des bureaux, à usage locatif, proposés à tarifs attractifs.

## Chiffres clés



Crédits photos : ©Hautes Terres Communauté



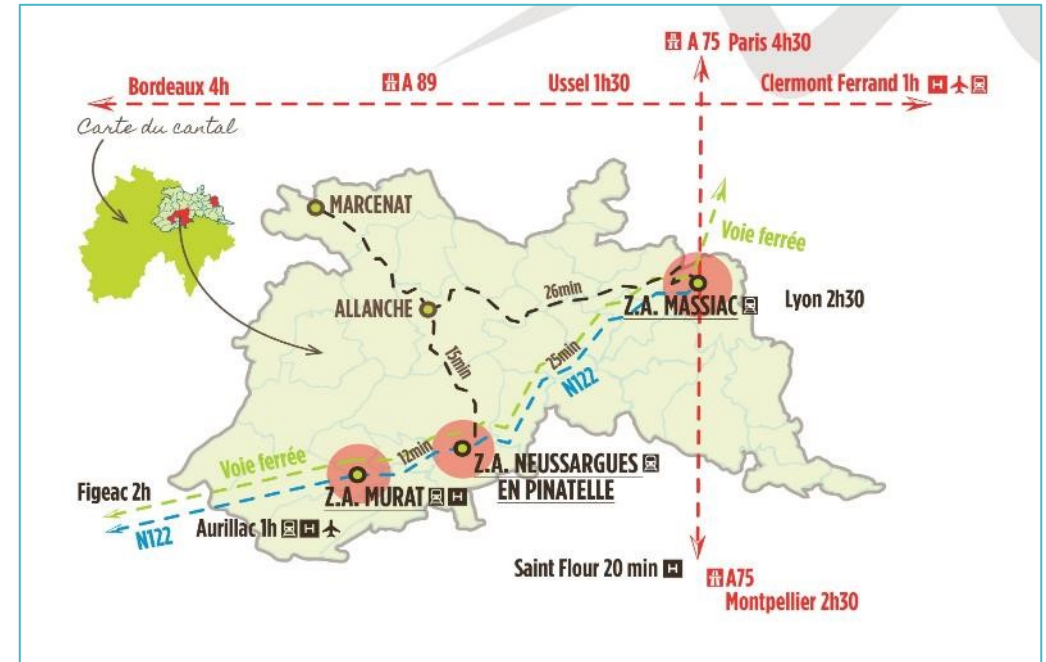
# Des zones d'activités

## ■ Une offre foncière à vocation d'activités économiques concentrés dans les pôles majeurs du territoire

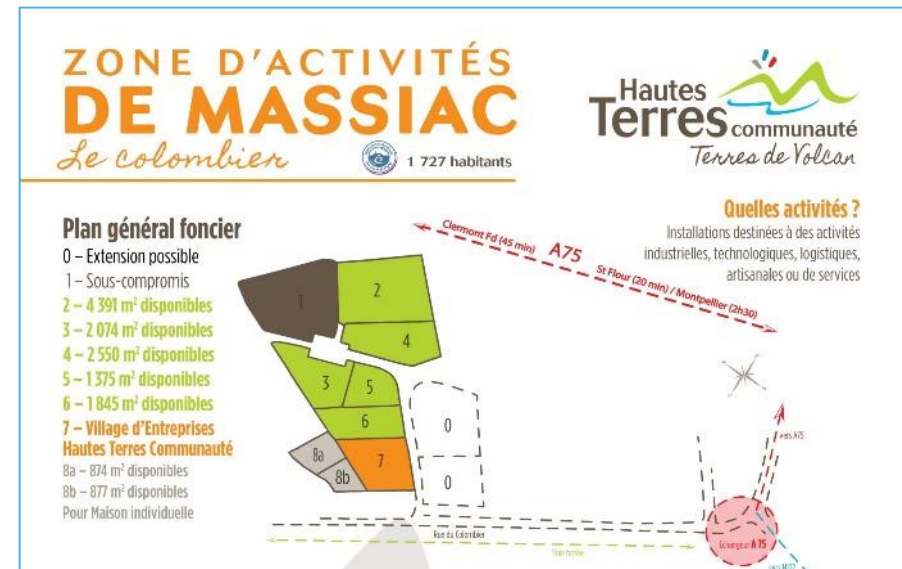
- Trois zones d'activités intercommunales (ZAE) à dominante industrielle et artisanale, implantées dans la vallée de l'Alagnon, le long de la RN 122 ;
- Un potentiel foncier disponible estimé à 2,6 ha
- Des possibilités d'extension sur les ZAE de Massiac et de Neussargues pour 3,9 ha

## ■ Des sites d'activités complémentaires aux ZAE

- Des zones d'activités communales à Massiac, Murat et Allanche occupées (ou en mutation), sans possibilités d'extensions
- Des petits sites d'activités privés ponctuels, notamment à La Chapelle-Laurent, Massiac et Allanche.



Source : Hautes Terres Communauté

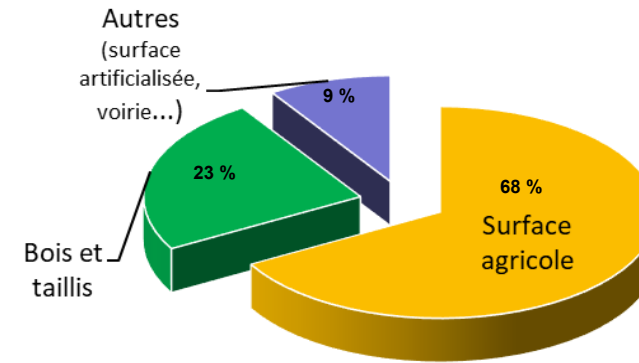




# Une activité agricole tournée vers l'élevage bovin

- 68 % du territoire occupé par l'agriculture
  - 61 443 ha de surface agricole utile
  - Sont 97 % de surface en herbe
- 80 ha surface moyenne des exploitations (73 ha dans le Cantal)
  - + 12 ha entre 2010 et 2020
- 617 exploitations
  - 62 % d'exploitations individuelles
  - 21 % des emplois dans l'agriculture (environ 1 130 emplois en 2019)
  - L'élevage bovin très majoritaire

## Occupation de l'espace



Laveissière

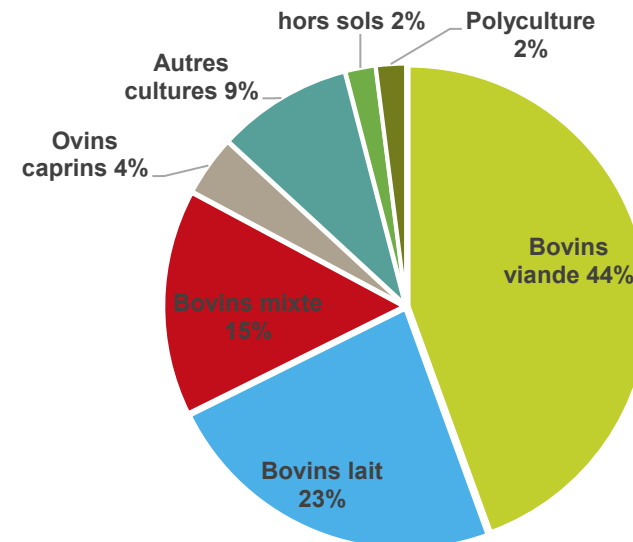


Landeyrat



Ferrières-saint-Mary

## Production des exploitations



Crédits photos :  
©Hautes Terres Communauté

Données RGA 2020

# De nombreux attraits touristiques

- **Un territoire à forte vocation touristique qui s'appuie notamment sur l'OT « Hautes Terres Tourisme » pour mettre en œuvre la politique touristique**
  - Un projet de revalorisation de la station du Lioran : restructuration du cœur de la station, aménagement de nouvelles infrastructures (télésiège, tyrolienne, piste de luge...)
- **Une offre d'activités touristiques et de loisirs « 4 saisons » orientée vers le tourisme de pleine nature**
  - Les activités de pleine nature : activités nordiques avec les stations du Lioran, de Prat de Bouc et du Haut Cantal Puy Mary, l'itinérance douce (randonnée, VTT/cyclo, équestre...), le vélorail du Cézallier, la pêche...
  - La découverte du patrimoine avec notamment le patrimoine bâti de la cité médiévale (Murat labellisée « Petite Cité de caractère »), le patrimoine naturel remarquable (le Puy-Mary - Grand Site de France, le lac du Pêcher, les trois rochers, les estives et tourbières...), les burons...
  - Des activités culturelles et festives (fête de l'Estive, festival Hibernarock...)
- **Une offre en hébergements dominée par les hébergements non-marchands :**
  - 800 000 nuitées en 2019
  - près de 7600 lits touristiques marchands / 17 100 lits touristiques non marchands



Laveissière – Le Lioran



Pradiers



Murat

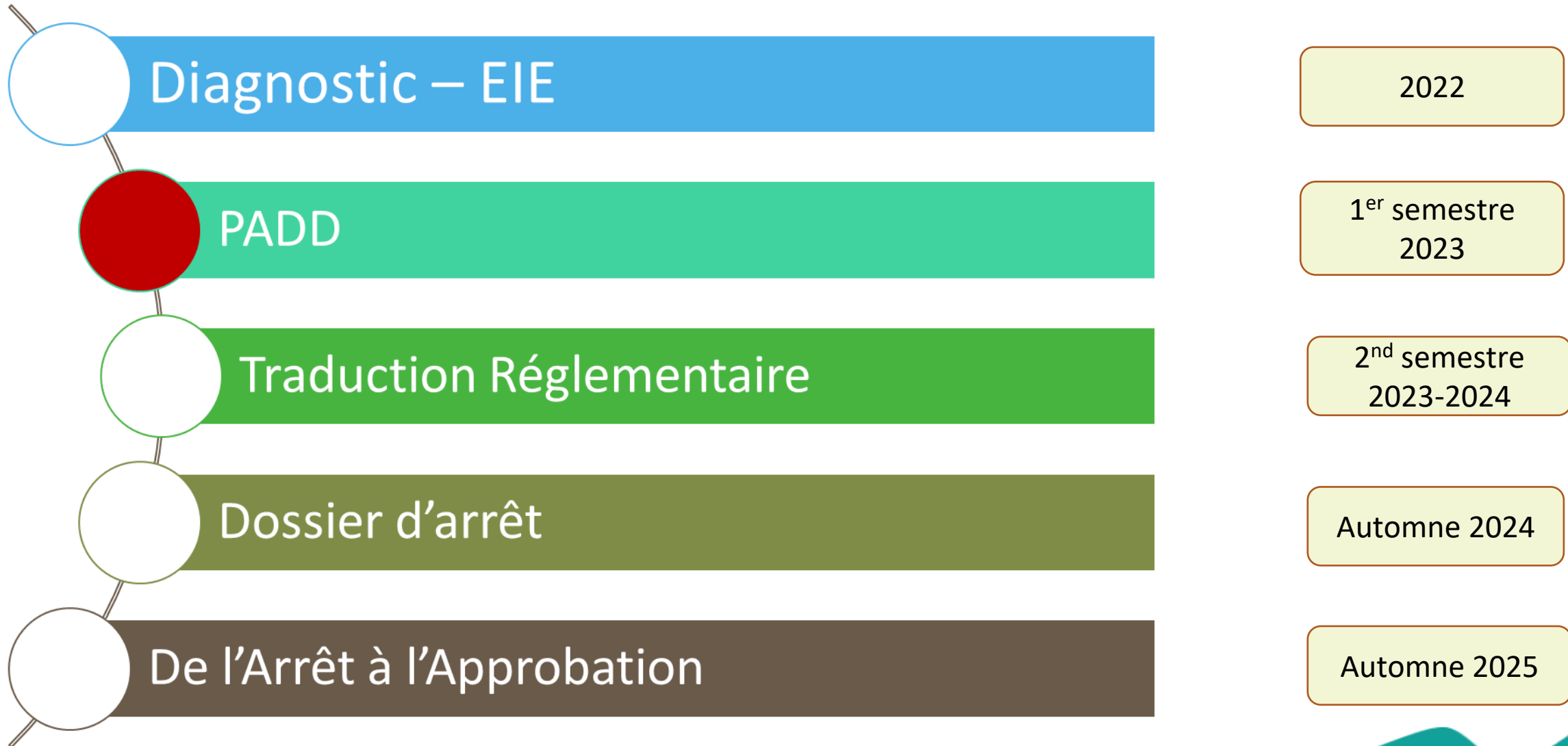
Crédits photos : ©Hautes Terres Tourisme



# Prochaines échéances et modalités de concertation



# Calendrier prévisionnel





# Modalités de concertation et de collaboration

## Concertation et participation du public

Elaboration du PLUi

- Réunions publiques
- Informations sur le contenu et l'avancement des études et de la procédure sur le site Internet : <https://www.hautesterres.fr>
- Information assurée par divers supports : magazine Hautes Terres Mag, presse...
- Registres de concertation dans toutes les mairies et au siège de HTC

Après arrêt

L'**enquête publique** permet à tout citoyen de consulter le projet de PLUi arrêté par le Conseil Communautaire, 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.



Conseils Municipaux



Conférence intercommunale des maires



Conseil Communautaire



Personnes et organismes publics consultés



## Collaboration institutionnelle

**Le PLUi, un projet partagé et coconstruit**, à partir d'investigations de terrain, de réunions techniques avec les communes, les personnes publiques associées et les services de HTC

**Avec des organes de dialogue et de gouvernance** : Conférence Intercommunale des Maires, Bureau communautaire, Commission Urbanisme...

**Une instance décisionnelle** : le Conseil Communautaire

**Consultations sur le projet de PLUi arrêté par le Conseil Communautaire** : les 35 communes membres, les personnes publiques associées, la MRAE, la CDPENAF..., sont consultées et donnent leur avis sur le projet de PLUi

# MERCI

