

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Réunion publique n°2

« Traduction réglementaire du PLUi »



28 & 29 Janvier 2025



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



SOMMAIRE

1. Présentation de la démarche du PLUi
2. Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
3. Les grands principes de la traduction réglementaire
4. L'évaluation Environnementale
5. Prochaines échéances et modalités de concertation



1. Présentation de la démarche du 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 12 prochaines années.

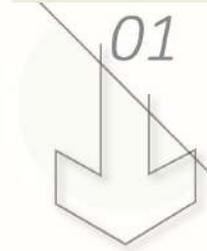
Une démarche pour renforcer l'attractivité du territoire

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 réglemente 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



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.

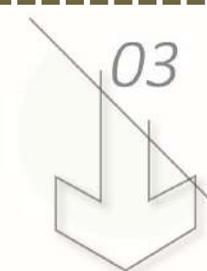


02

CHOISIR un cap

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

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

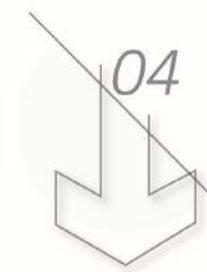


03

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



La démarche du PLUi

Composition du dossier du PLUi

1° Un rapport de présentation

qui comprend notamment le diagnostic du territoire, l'évaluation environnementale, la justification des choix retenus

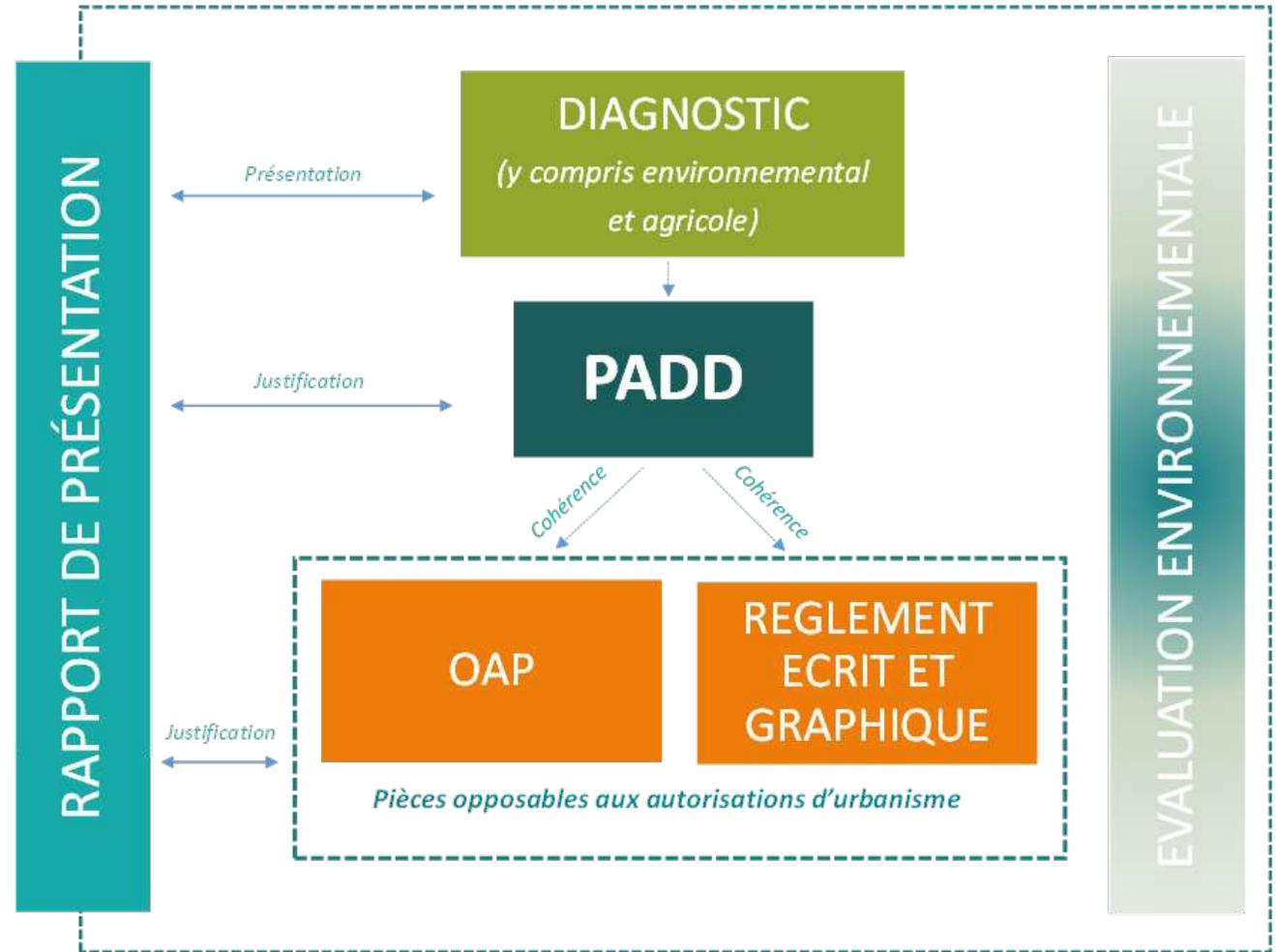
2° Un projet d'aménagement et de développements durables

3° Des orientations d'aménagement et de programmation

4° Un règlement graphique et écrit

5° Des annexes

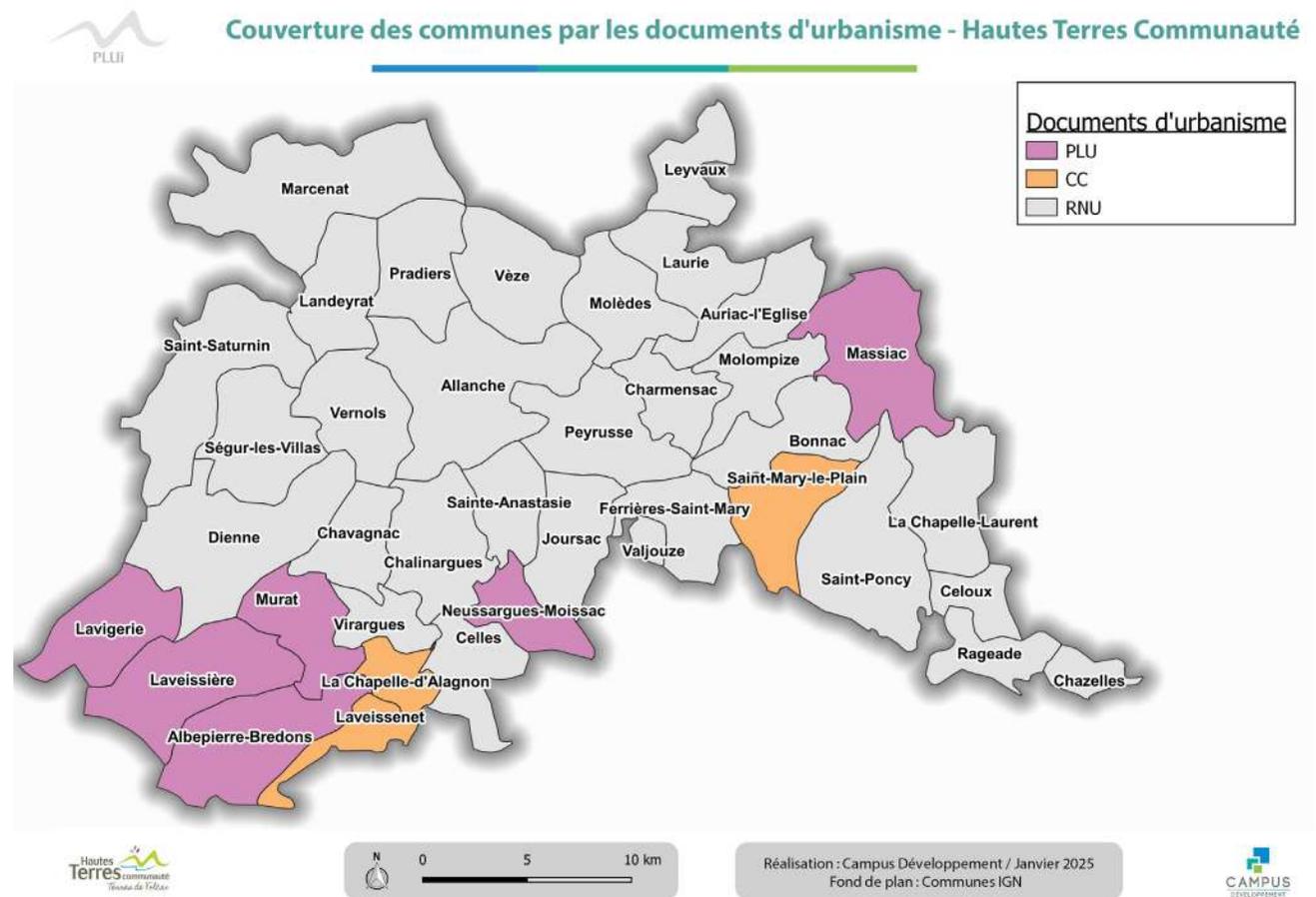
6° Le bilan de la concertation





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
- ❑ 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



Contexte réglementaire

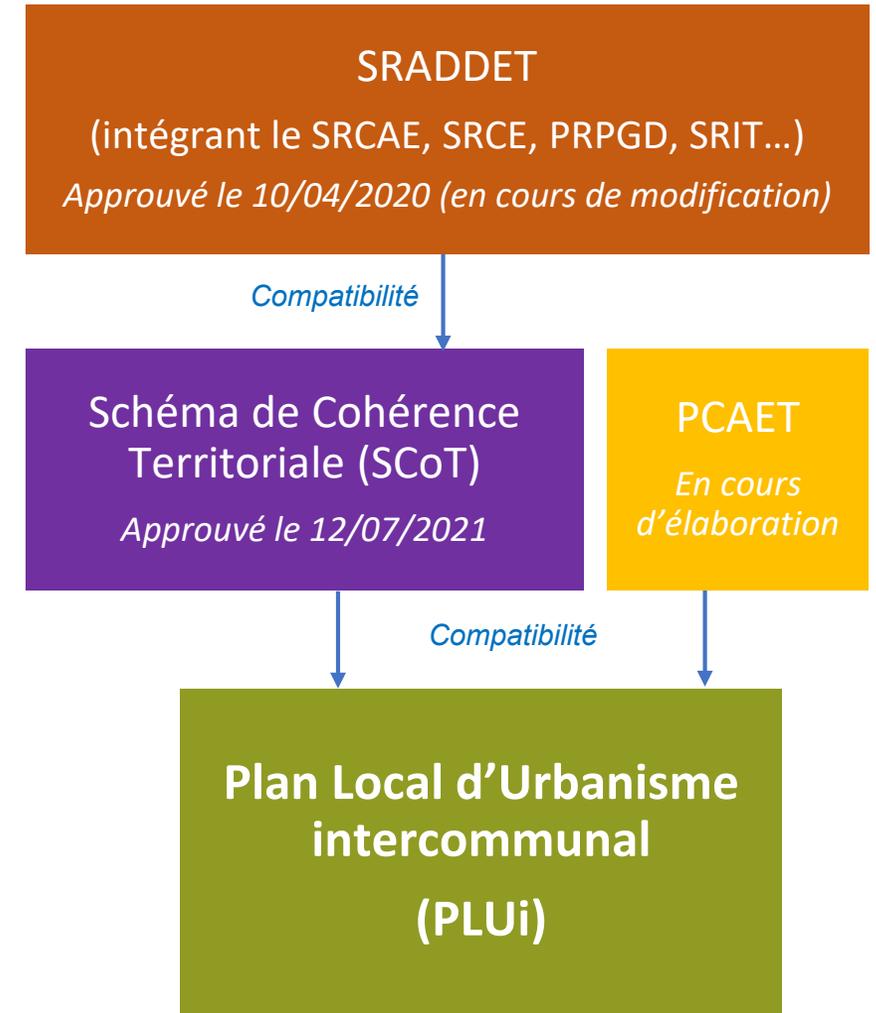
❑ Le PLUi doit intégrer des directives et principes réglementaires qui s'imposent à lui (différentes lois)

❑ Le PLUi s'inscrit dans la hiérarchie des normes :

- Le SRADDET, approuvé le 10/04/2020
- Le Schéma de cohérence territorial 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...





2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Un PADD débattu en Conseil Communautaire le 14/12/2023

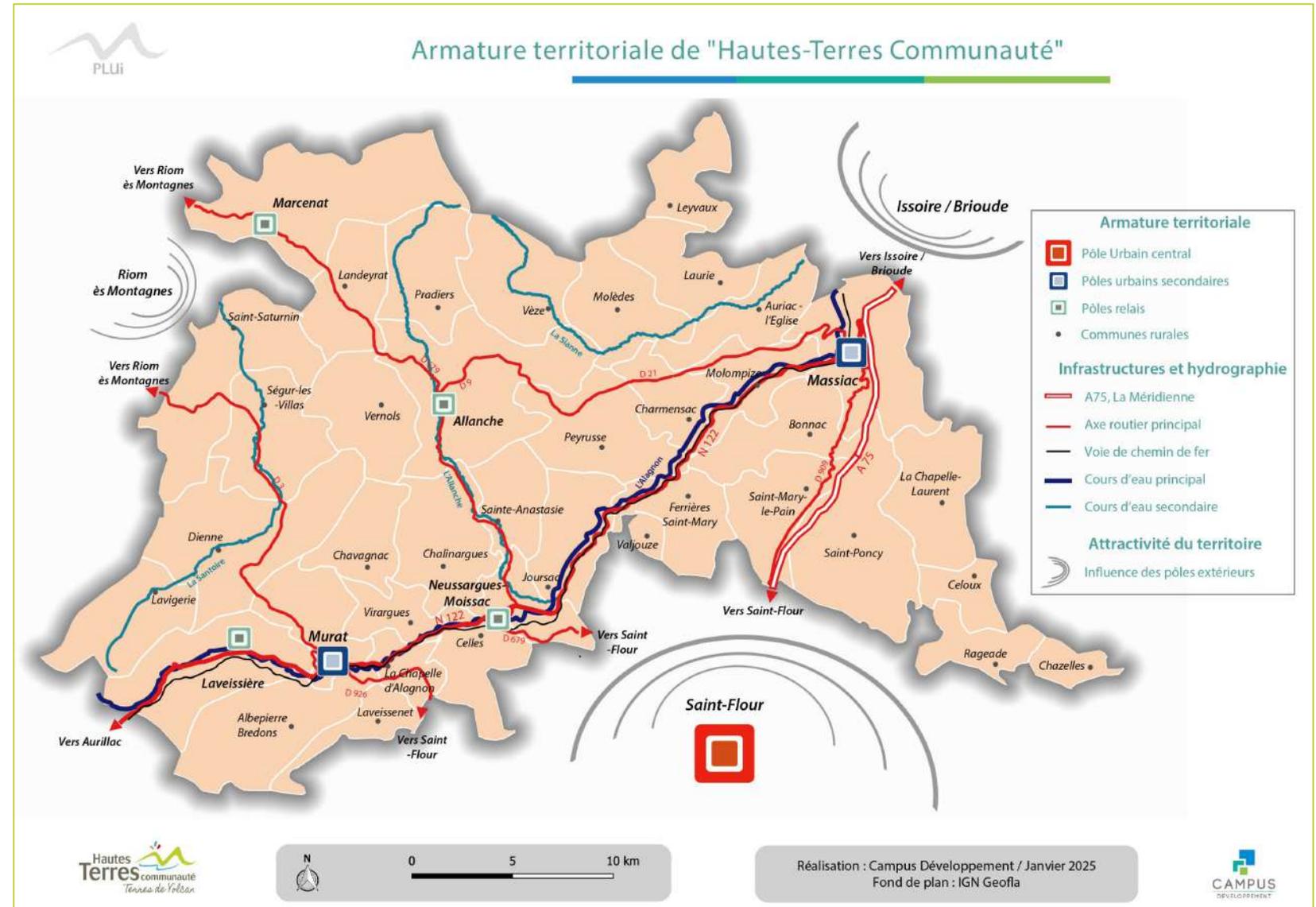
Hautes Terres Communauté

■ Un territoire de moyenne montagne

- 39 communes pour 11118 habitants (INSEE – 2022)

■ Une armature territoriale définie dans le SCoT Est Cantal :

- Deux pôles urbains secondaires (Murat et Massiac)
- Quatre pôles relais (Allanche, Neussargues-Moissac, Marcenat et Laveissière)
- 33 communes rurales





Synoptique du PADD

AXE 1 UN TERRITOIRE À VOCATION TOURISTIQUE ET ÉCONOMIQUE

1.1 – Faire du tourisme un levier d'amélioration du cadre de vie et d'accueil de nouveaux habitants

1.2 – Conforter l'attractivité économique du territoire

1.3 – Valoriser et préserver l'agriculture locale

AXE 2 UN TERRITOIRE À VIVRE, ATTRACTIF ET DURABLE

2.1 – Répondre au défi démographique en proposant une offre d'habitat adaptée et qualitative

2.2 – Favoriser un développement résidentiel harmonieux et résilient, tout en prenant en compte les dispositions de la Loi Montagne

2.3 – Faire des bourgs les locomotives de l'attractivité de tout le territoire

2.4 – Planifier les mobilités

AXE 3 UN TERRITOIRE PRÉSERVÉ ET ENGAGÉ DANS LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE

3.1 – Garantir l'accès durable à l'eau et le bon état quantitatif et qualitatif de la ressource dès à présent et pour l'avenir

3.2 – Développer le territoire en réduisant sa dépendance énergétique et sa vulnérabilité au changement climatique

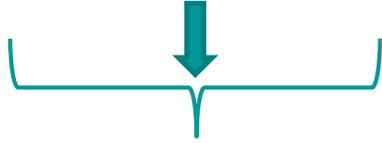
3.3 – Garantir la préservation et la qualité des milieux naturels, des paysages et des aménagements

Synoptique du projet stratégique © CAMPUS



Présentation du PADD

AXE n°1 : Un territoire à vocation touristique et économique



❑ Objectif 1.1 : Faire du tourisme un levier d'amélioration du cadre de vie et d'accueil de nouveaux habitants

- Accompagner le développement des sites emblématiques du Massif Cantalien vers une offre touristique différenciante et durable
- Poursuivre le développement des activités de pleine nature « Tourisme 4 saisons », en s'appuyant sur les richesses paysagères et naturelles du territoire

❑ Objectif 1.2 : Conforter l'attractivité économique du territoire

- Accueillir et accompagner des porteurs de projets, proposer une offre foncière et immobilière de qualité
- Maintenir le tissu commercial de proximité
- Renforcer les filières locales du territoire (agro-alimentaire) et poursuivre le développement des filières liées à la transition énergétique et à l'économie circulaire

❑ Objectif 1.3 : Valoriser et préserver l'agriculture locale

- Protéger le foncier nécessaire au maintien et au développement des exploitations agricoles
- Promouvoir un bâti agricole fonctionnel, évolutif et bien inséré dans son environnement



Domaine Skiable du Lioran - ©Auvergne Destination



ZAE le Colombier à Massiac ©Campus

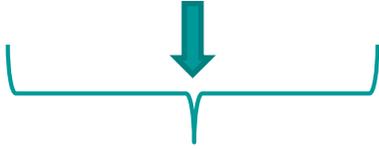


Vaches salers dans le Cézallier ©Hautes Terres Tourisme



Présentation du PADD

AXE n°2 : Un territoire à vivre, attractif et durable



- ❑ **Objectif 2.1 : Répondre au défi démographique en proposant une offre d'habitat adaptée et qualitative**
 - Favoriser l'accueil de nouveaux habitants, produire une offre de logements adaptée
 - Rénover et améliorer l'habitat existant
- ❑ **Objectif 2.2 : Favoriser un développement résidentiel harmonieux et résilient tenant compte des dispositions de la Loi Montagne**
- ❑ **Objectif 2.3 : Faire des bourgs les locomotives de l'attractivité de tout le territoire**
 - Améliorer la reprise/création d'activités commerciales et renforcer les services de proximité
 - Consolider l'offre d'équipements et de services à la population
- ❑ **Objectif 2.4 : Planifier les mobilités**
 - Favoriser le développement des modes doux, promouvoir l'usage du vélo...
 - Valoriser la ligne ferroviaire comme axe structurant du territoire et faire des gares des pôles d'échanges multimodaux

Scénario de développement retenu sur une période de 15 ans

Objectif démographique

+ 330 habitants
(+0,19%/an)

Objectif de production de logements neufs

1 000 logts

-
25 à 30% minimum des logements produits en densification selon le type de polarités

Nbre de logts vacants remis sur le marché
30% du parc de Logts vacants

Densité brute de logements
10 à 14 logts / ha



Présentation du PADD

AXE n°3 : Un territoire préservé et engagé dans la transition énergétique



- ❑ **Objectif 3.1 : Garantir l'accès durable à l'eau et le bon état quantitatif et qualitatif de la ressource dès à présent et pour l'avenir**
 - Préserver et sécuriser la qualité de la ressource en eau et garantir une gestion durable de la ressource en eau potable
- ❑ **Objectif 3.2 : Développer le territoire en réduisant sa dépendance énergétique et sa vulnérabilité au changement climatique**
 - Agir en faveur des économies d'énergie
 - Renforcer la production et la consommation locale des énergies renouvelables
 - Limiter l'exposition des populations aux risques naturels
- ❑ **Objectif 3.3 : Garantir la préservation et la qualité des milieux naturels, des paysages et des aménagements**
 - Préserver la qualité écologique et paysagère des espaces naturels, marqueurs identitaires du territoire
 - Réduire les pressions pesant sur le patrimoine naturel, intégrer la biodiversité dans les choix d'aménagement



Lac du Pêcheur ©Hautes Terres Communauté



Chaufferie collective bois de Murat ©Hautes Terres Communauté



Centrale photovoltaïque de Saint-Mary-le-Plain © Hautes Terres Communauté



3. Les grands principes de la traduction réglementaire

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) :

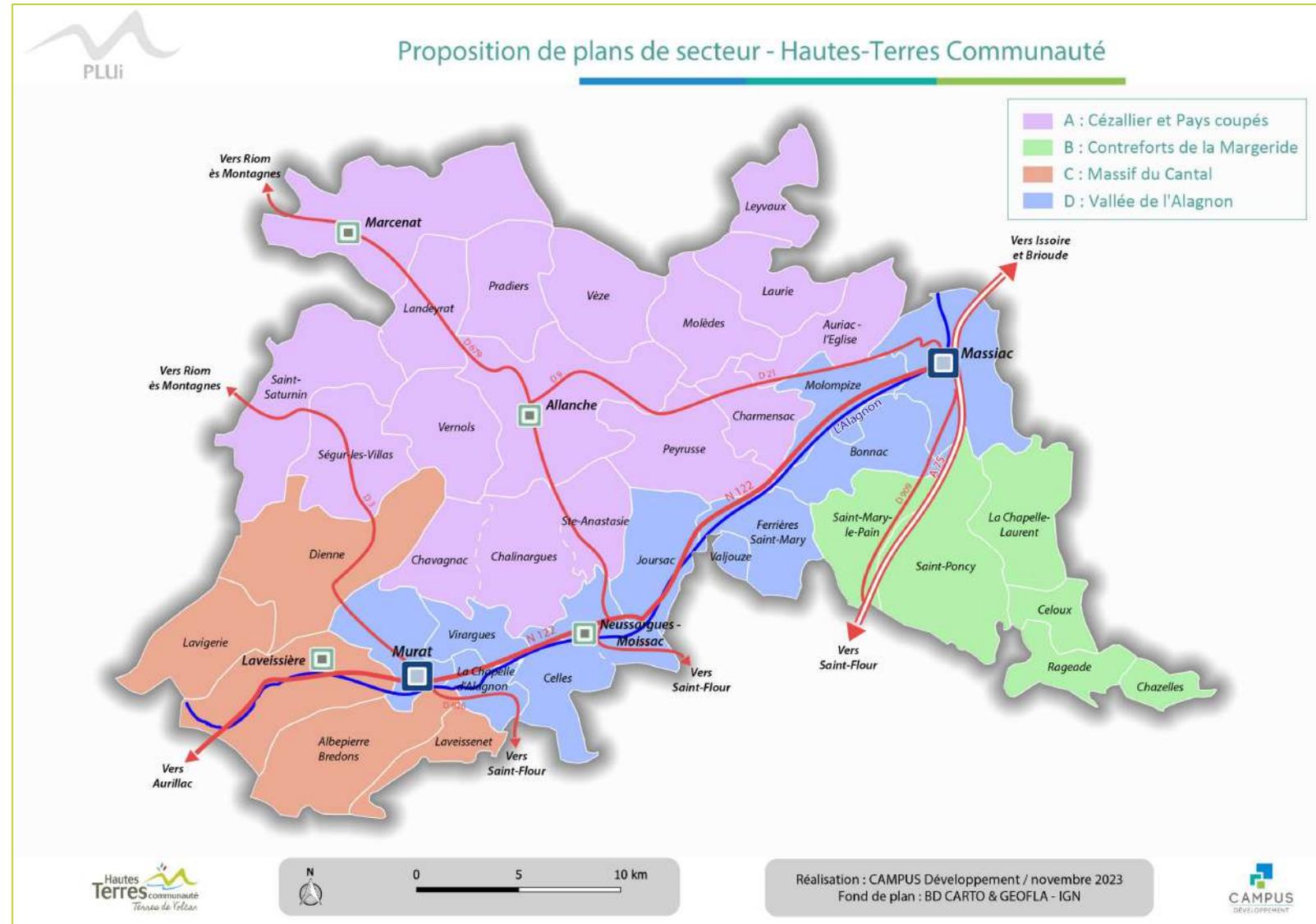
- la délimitation des zones urbaines (U) et, le cas échéant, des zones à urbaniser (AU) et leur qualification ;
- la délimitation des zones naturelles, agricoles et forestières à protéger (N et A) ;
- les prescriptions particulières dont les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

Règlement graphique

4 plans de secteurs ont été déterminés sur les bases suivantes :

- Des ensembles paysagers homogènes composant le territoire de HTC ;
- Des dynamiques urbaines et rurales plutôt similaires (résidentielles, économiques, touristiques, agricoles...).





Règlement graphique

□ Les principaux choix stratégiques effectués dans le projet de PLUi de HTC

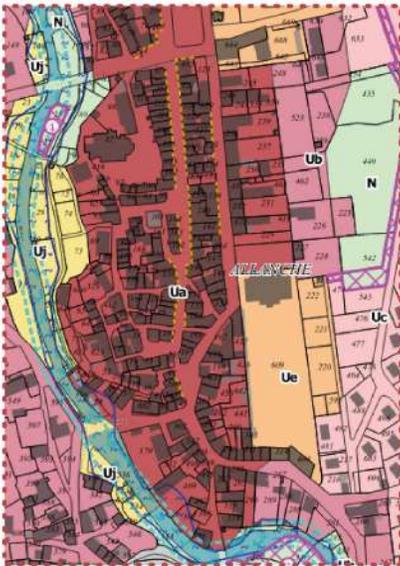
- Un développement urbain qui s'inscrit dans le cadre de l'armature territoriale du SCoT et qui veille à préserver les équilibres entre pôles urbains, pôles relais et communes rurales
- Un développement urbain dirigé en priorité vers la densification des espaces urbains existants tout en permettant des extensions urbaines raisonnées en périphérie des centres-villes et des principaux bourgs
- Une réduction des extensions urbaines figurant dans les documents d'urbanisme en vigueur afin de s'inscrire dans une trajectoire foncière plus vertueuse, mais aussi afin de préserver la trame verte et bleue
- Un développement économique concentré en priorité sur les zones d'activités intercommunales existantes dans la vallée de l'Alagnon (ZAE du Colombier à Massiac, ZAE des Canals à Neussargues...)
- Des zones A et N (Agricoles et Naturelles) visant à respecter les grands équilibres du territoire
- Des zones spécifiques pour intégrer les composantes touristiques et de loisirs (en particulier sur la station du Lioran), et les énergies renouvelables
- Des prescriptions particulières qui permettent de prendre en compte les éléments remarquables du territoire : la trame verte et bleue, les zones humides ..., mais aussi la silhouette générale des espaces bâtis, les contraintes topographiques, les risques (inondation)...



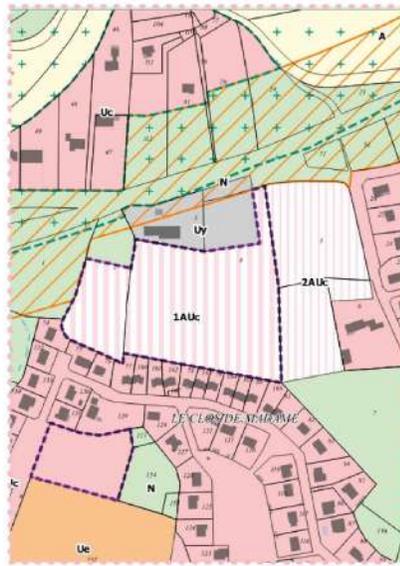
Règlement graphique

□ La répartition des zones du projet de PLUi de Hautes Terres Communauté fait apparaître que 98,4% (89 196 ha) de la superficie de l'intercommunalité est classée en zones agricoles et naturelles.

Zones Urbaines (U)
1,5 % *



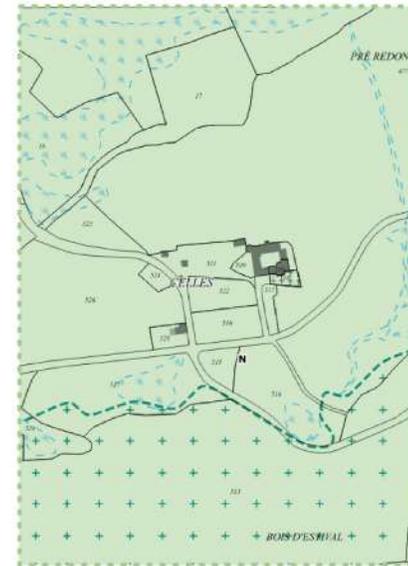
Zones à Urbaniser (AU)
0,1 % *



Zones Agricoles (A)
52,2 % *



Zones Naturelles (N)
46,2 % *



* Pourcentage des zones au regard de la superficie totale

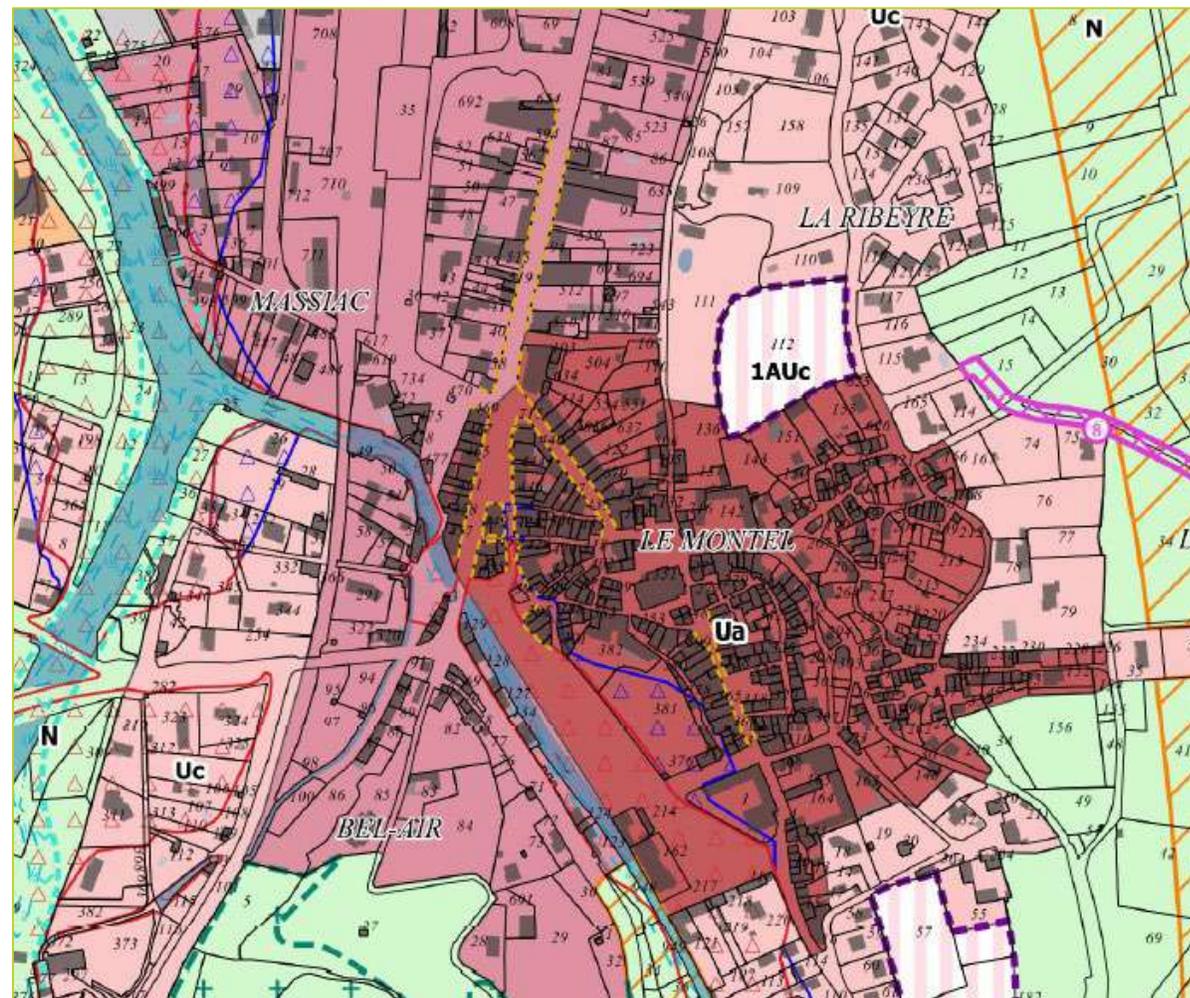
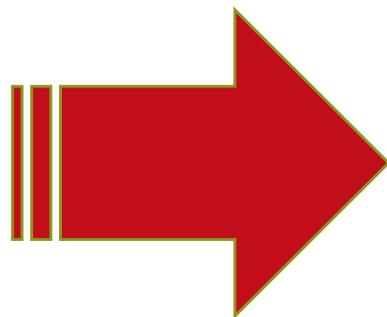


Règlements graphique et écrit

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.



Extrait – Massiac



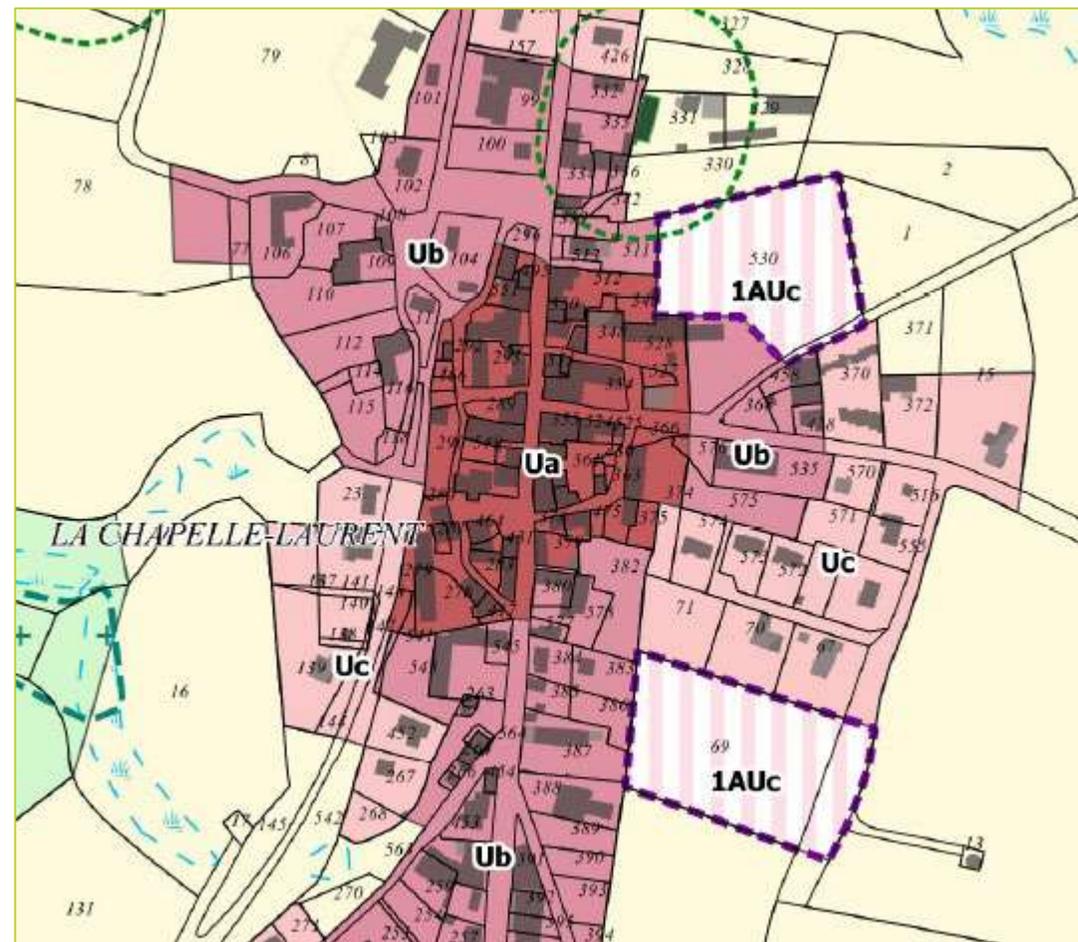
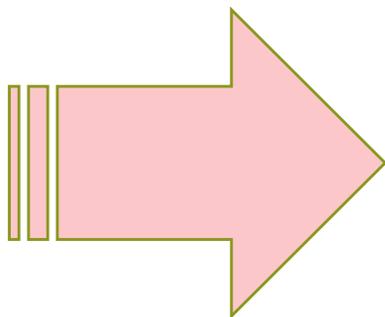
Règlements graphique et écrit

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 2AU nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ainsi que la définition d'une OAP sectorielle



Extrait – La Chapelle-Laurent

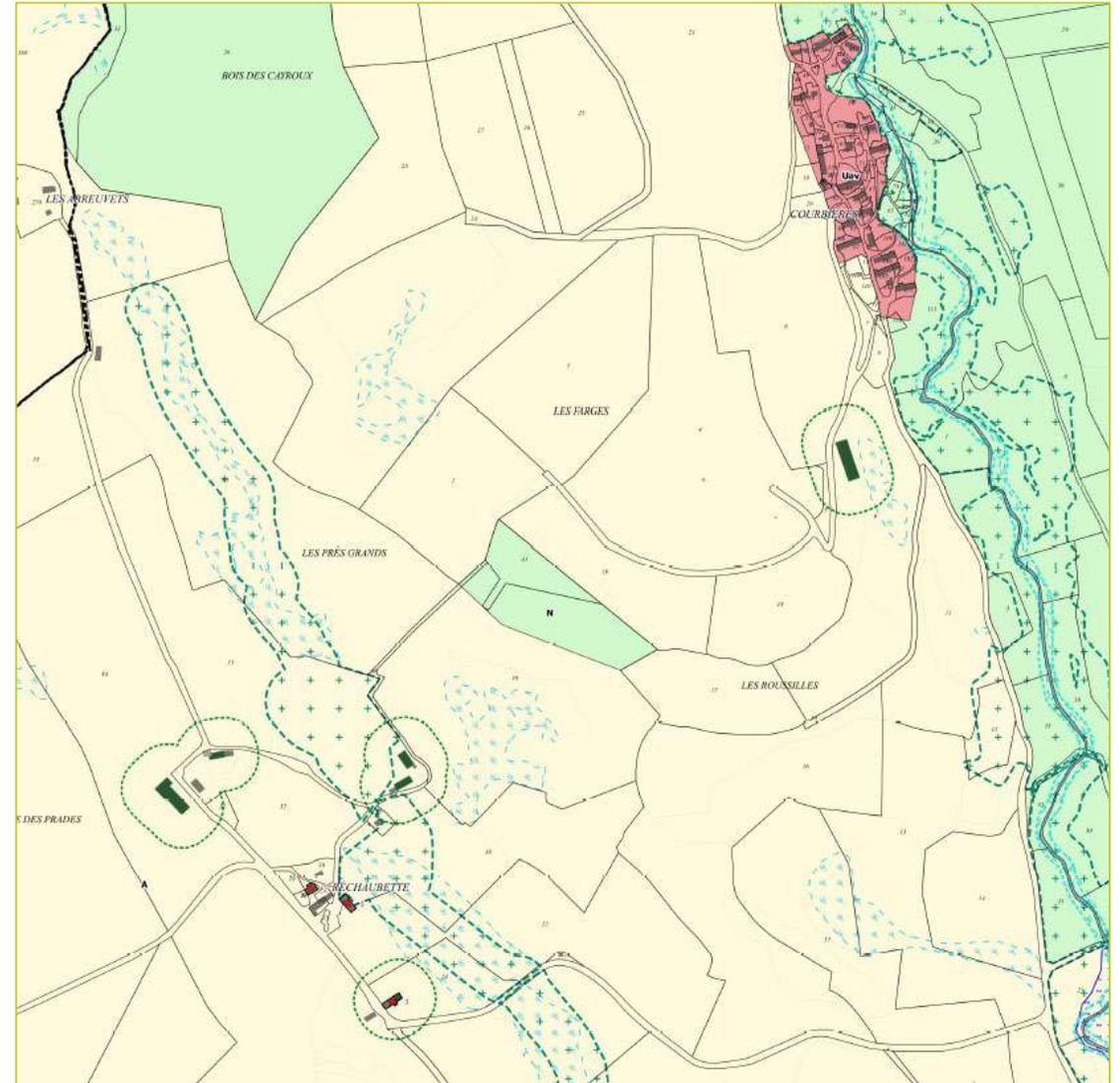
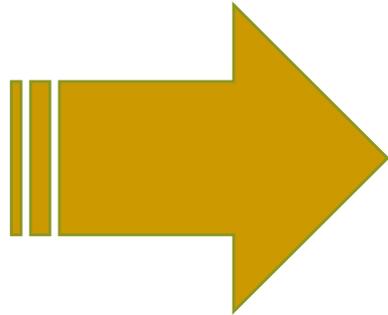


Règlements graphique et écrit

Les zones agricoles (A)

La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique 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 constructions nécessaires à des équipements collectifs.



Extrait – Pradiers

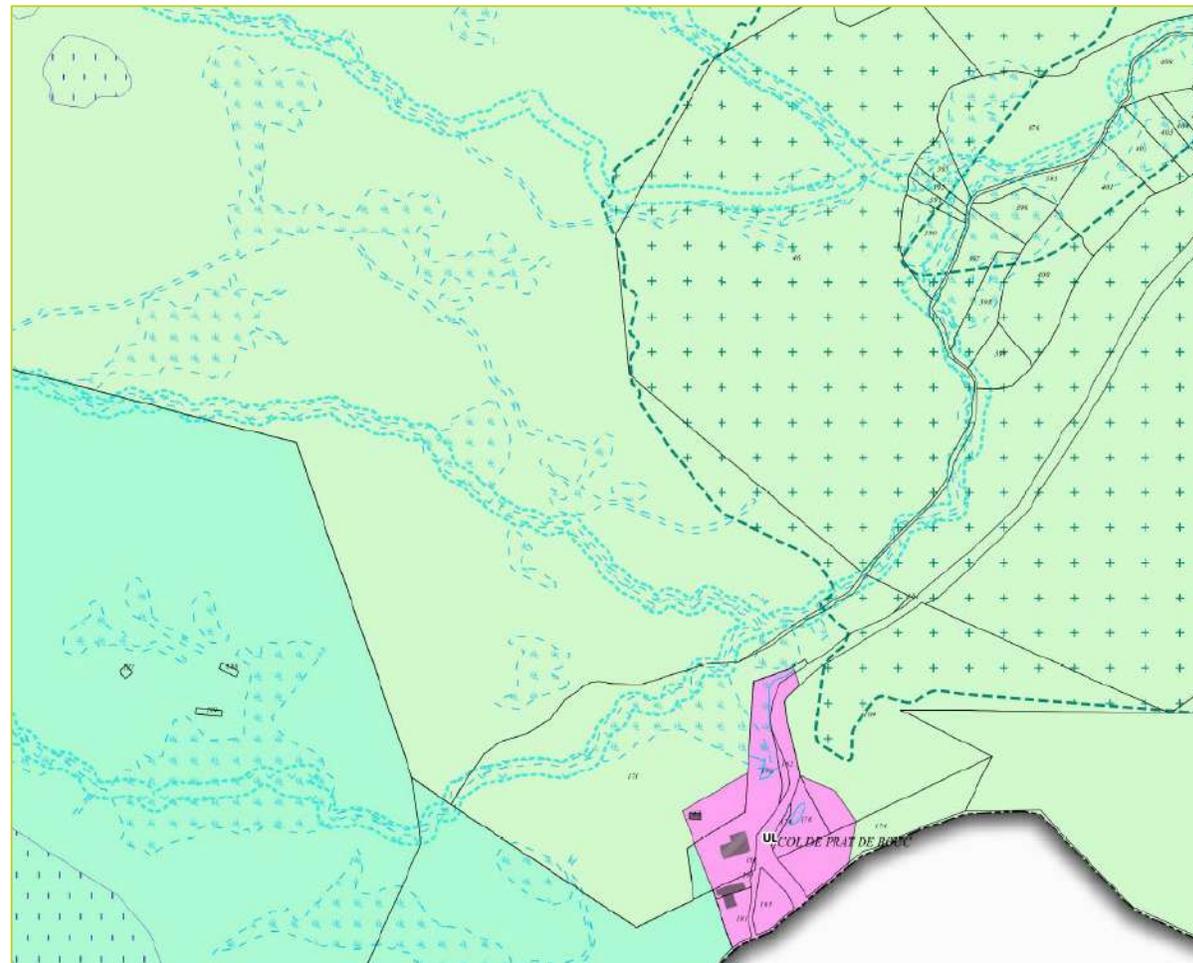
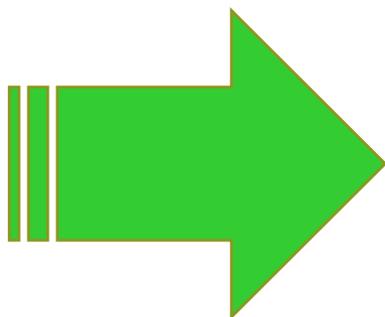


Règlements graphique et écrit

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, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

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



Extrait – Albepierre-Bredons (secteur Prat de Bouc)



Règlement graphique et prescriptions particulières

□ Un Règlement graphique complété par des prescriptions particulières



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



**Protection du patrimoine
architectural (sites patrimoniaux
à protéger)**



**Préservation des abords des
grands axes routiers**



**Prise en compte des risques et nuisances
(Inondation, mouvement de terrain, aléa
minier...) et valorisation des ressources
naturelles**



**Besoins d'équipements/ouvrages
d'intérêt collectifs (ER...),
Linéaire de protection des
commerces et des services**





Règlements graphique et écrit

□ 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



Règlements graphique et écrit

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-bâti et des abords constructions
- Article 7 - Stationnement

Section III - Équipement et réseaux

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



Règlement écrit

□ Les principes clés à retenir dans la formalisation du règlement écrit

- Des zones Ua et Ub multifonctionnelles correspondant aux centres-bourgs historiques et aux tissus bâtis hétérogènes... avec des destinations de constructions autorisées au sein d'une même zone qui peuvent varier en fonction des plans de secteurs
- Des zones Uap et Np pour prendre en compte les secteurs à fort enjeux patrimoniaux (en lien avec les SPR)
- Des zones Uav qui correspondent aux villages mais également aux bourgs des communes les plus rurales (cadre réglementaire plus souple qui permet notamment la réfection des bâtiments agricoles traditionnels)
- Des zones Uc à dominante résidentielle, correspondant aux secteurs de développement récents
- Des zones spécifiques (Ud, Us, UL et Ns) pour le plan de secteur « Monts du cantal » afin de prendre en compte les particularités de la station du Lioran
- Des caractéristiques architecturales adaptées à chaque plan de secteur, et en fonction des attentes des élus (règles d'implantation et de hauteur, toitures...)
- Des zones A et N avec un règlement commun mais des types de STECAL propres à chaque plan de secteur (règles identiques)



Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

□ Les OAP visent à définir des intentions et orientations d'aménagement qualitatives qui peuvent :

- Porter sur un secteur ou un quartier donné (OAP dites de "sectorielles") ;
- Avoir une approche plus globale sur un enjeu spécifique (OAP dites "thématiques") - *OAP « Trame verte et bleue » PLUi HTC*
- Ou croiser ces deux approches (OAP thématiques sectorisées) - *OAP « Le Lioran » PLUi HTC*

□ 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

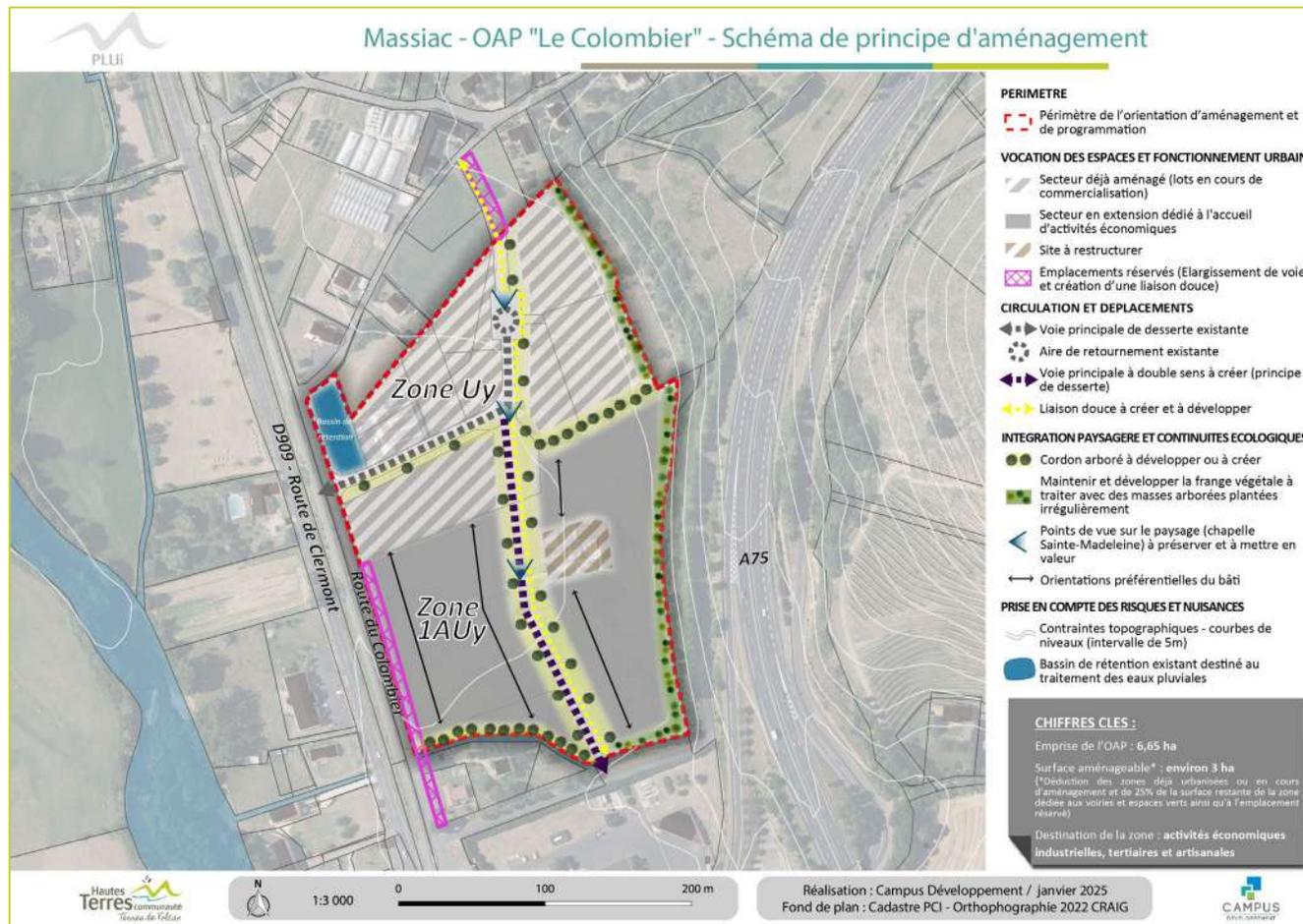


Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

54 OAP sectorielles :

- 41 OAP détaillées dont 36 OAP à vocation résidentielle, 4 OAP à vocation économique et 2 OAP à vocation touristique
- 12 OAP simplifiées (optimisation du foncier) à vocation résidentielle
- 1 OAP multisites dédiée à la valorisation des gares du territoire

20 communes concernées, en particulier les pôles urbains de Murat et Massiac





4. Evaluation Environnementale



Evaluation environnementale

Appliquer la séquence - Eviter, Réduire, Compenser

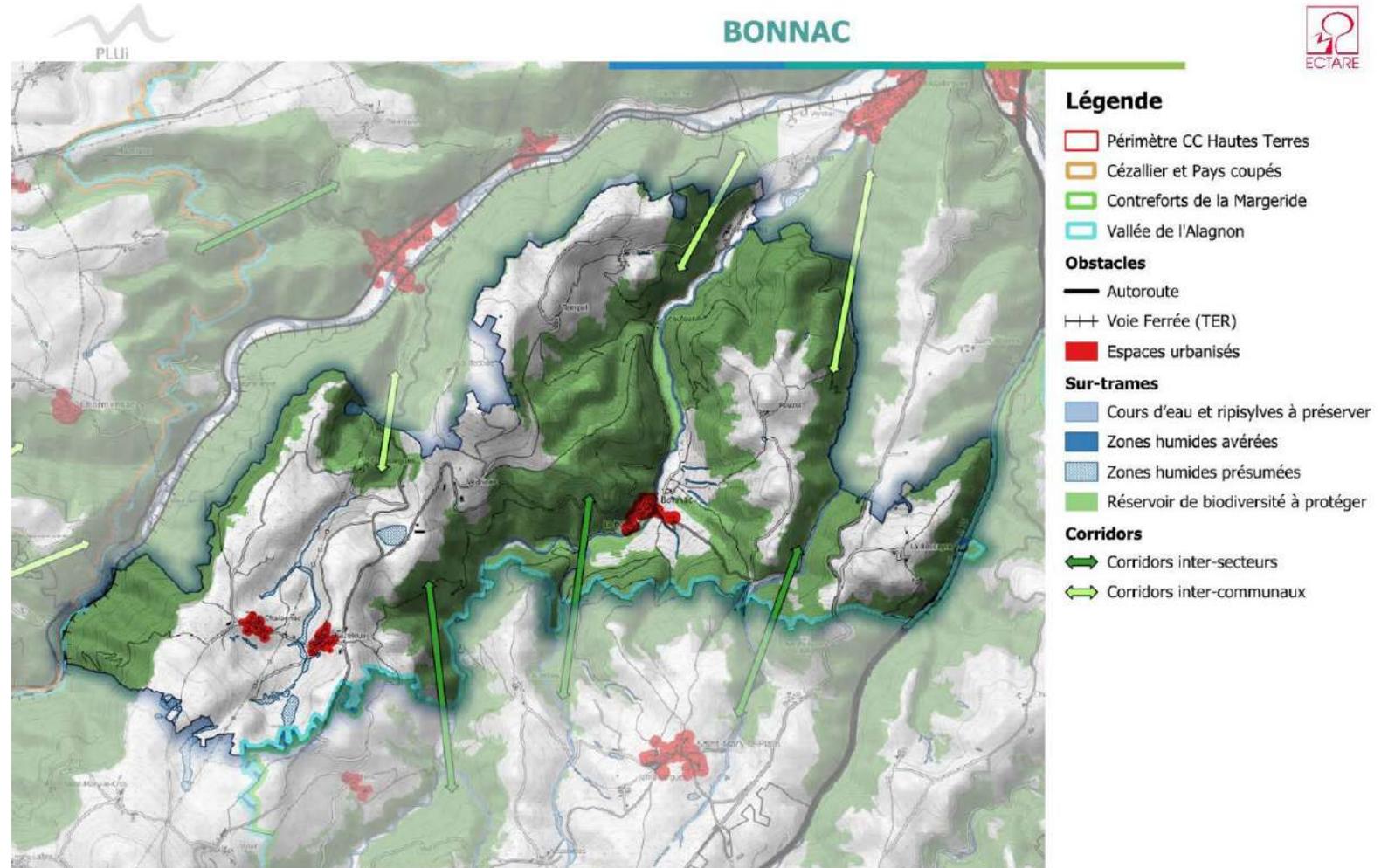
1. Réalisation de l'état initial de l'environnement



2. Prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD



3. Mobilisation des données de l'état initial de l'environnement pour définition du zonage





Evaluation environnementale

□ Analyse du Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) – ECTARE

- Analyse croisée sur la base de la cartographie des enjeux environnementaux et du PFU
- Investigations de terrain sur l'ensemble des zones AU et U présentant un niveau d'enjeu notable (85 secteurs) ⇒ **zonage réajusté ou requalification de l'enjeu**
- Investigations ponctuelles sur des secteurs à enjeux ⇒ **proposition d'adaptation des OAP sectorielles**

Appliquer la séquence – Eviter, Réduire, Compenser

1. visite de terrain sur les secteurs pressentis pour les OAP



2. Adaptation du choix des parcelles en fonction des enjeux identifiés et recommandations pour les OAP

Appliquer la séquence – Eviter, Réduire, Compenser

1. Analyse de l'ensemble des pièces du règlement écrit : zonage, règlement littéral, emplacement réservés, ...



1. Proposition de traduction réglementaire ou d'outils à mobiliser.



5. Prochaines échéances et modalités de concertation



Prochaines étapes – Arrêt du PLUi





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...
- Registre de concertation 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 39 communes membres, les personnes publiques associées, la MRAE, la CDPENAF..., sont consultées et donnent leur avis sur le projet de PLUi



Merci pour votre attention