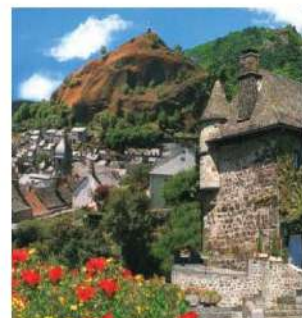




1.4.1

Justifications du projet de PLUi

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Communautaire du 12/07/2021

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 04/04/2025

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	5
2. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD	6
2.1. LES FONDEMENTS DU PADD	7
2.1.1. LE RESPECT DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE	7
2.1.2. LE SCOT EST CANTAL	10
2.1.3. LE PLAN CLIMAT-AIR-ENERGIE (PCAET)	12
2.2. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES	13
2.2.1. AXE N°1 : UN TERRITOIRE A VOCATION TOURISTIQUE ET ECONOMIQUE	14
2.2.2. AXE N°2 : UN TERRITOIRE A VIVRE, ATTRACTIF ET DURABLE	16
2.2.3. AXE N°3 : UN TERRITOIRE PRESERVE ET ENGAGE DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE	18
3. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET LES CHOIX D'URBANISATION	20
3.1. LE PROJET DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES	20
3.1.1. LES AMBITIONS DEMOGRAPHIQUES	20
3.1.2. LES BESOINS EN LOGEMENT ET EN FONCIER	21
3.2. LES CHOIX D'URBANISATION RETENUS DANS LE PROJET DE PLUi	26
3.2.1. LA DEFINITION DE QUATRE PLANS DE SECTEUR	26
3.2.2. LES CHOIX STRATEGIQUES RETENUS DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE	28
3.2.3. BILAN DU POTENTIEL FONCIER URBANISABLE	38
3.2.4. MISE EN REGARD AVEC LA CONSOMMATION D'ENAF POTENTIELLE	50
4. LES MESURES REGLEMENTAIRES	51
4.1. LES REGLEMENTS GRAPHIQUE ET ECRIT	51
4.1.1. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DES ZONES URBAINES	51
4.1.2. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DES ZONES A URBANISER	71

4.1.3.	JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DES ZONES AGRICOLES	78
4.1.4.	JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	81
4.1.5.	DIFFERENCES REGLEMENTAIRES ENTRE LES DIFFERENTS PLANS DE SECTEUR DU PLUi	89
4.1.6.	JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI MONTAGNE	90
4.1.7.	JUSTIFICATION DES CHOIX RELATIFS AUX SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES (STECAL)	95
4.2.	LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	109
4.2.1.	ÉTAT DES LIEUX ET LISTES DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES	109
4.2.2.	JUSTIFICATION DES MOTIFS POUR CHAQUE PRESCRIPTION PARTICULIERE	111
4.3.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES	127
4.3.1.	CADRE GENERAL DES OAP	127
4.3.2.	ÉTAT DES LIEUX ET CONTENU DES OAP	128
4.3.3.	LES OAP SECTORIELLES A VOCATION RESIDENTIELLE	132
4.3.4.	LES OAP SECTORIELLES A VOCATION ECONOMIQUE	141
4.3.5.	LES OAP A VOCATION TOURISTIQUE	145
4.3.6.	L'OAP « MOBILITES-GARES »	148
4.3.7.	L'OAP DU LIORAN	150
4.4.	L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUE TVB	153

1. PREAMBULE

Par délibération N°2021CC-160 en date du 12 juillet 2021, Hautes Terres Communauté a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Le PLUi a pour vocation de définir une vision partagée, réaliste, cohérente et solidaire en termes d'aménagement et développement durables du territoire. **Il couvre l'intégralité du territoire de Hautes Terres Communauté et doit faciliter la mise en œuvre de son projet de territoire.**

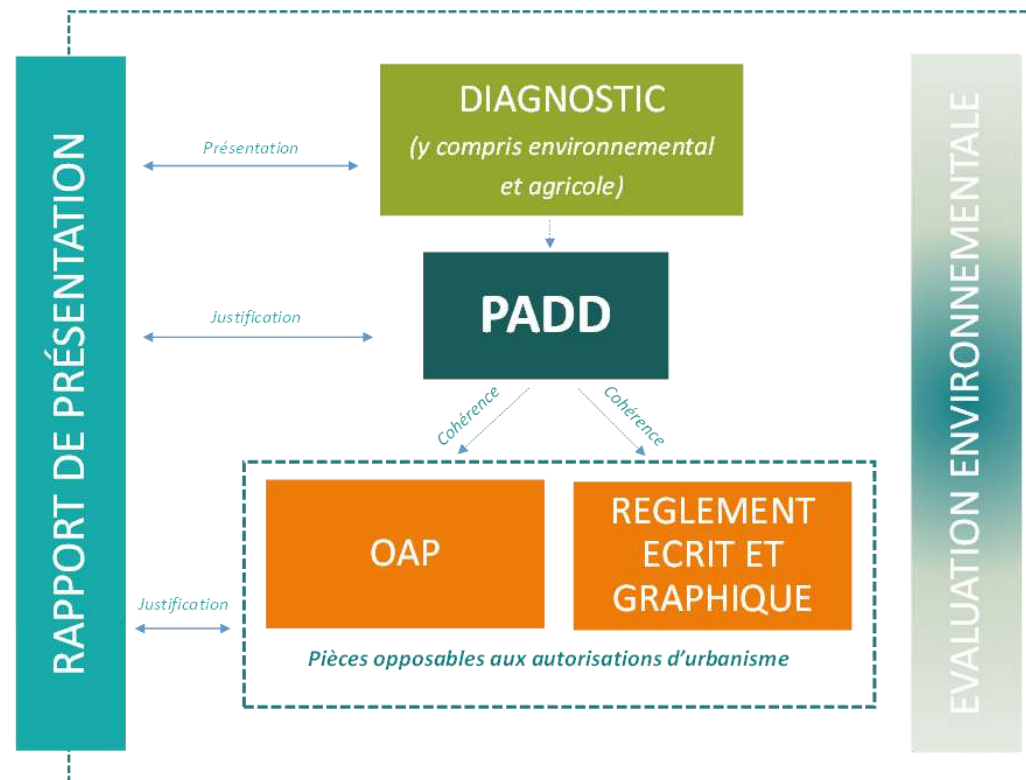
Document stratégique, le PLUi traduit le projet politique d'aménagement et de développement de Hautes Terres Communauté pour les 15 prochaines années.

Le présent document 1.4.1 est consacré à la justification du projet de PLUi, c'est-à-dire il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les règlements graphique et écrit.

Il s'appuie sur un diagnostic (Pièces 1.1, 1.2 et 1.3 du dossier de PLUi) établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Ce rapport est complété par la Pièce 1.4.2 « Analyse des capacités de densification » conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.



2. LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est un document stratégique pour le PLUi. Il a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et modifié notamment par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, ainsi que par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Renouvelé (ALUR) du 24 mars 2014.

Il constitue la clef de voûte du dossier de PLUi ; 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 Communauté de Communes.

Il est également l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit respecter les objectifs généraux dont les principes d'équilibre et de durabilité exposés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, et s'inscrit aussi avec l'ensemble du PLUi dans la hiérarchie des normes du code de l'urbanisme.

Le PADD définit (Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme) :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale.

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. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L.153-27 ».

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

2.1. LES FONDEMENTS DU PADD

Le PADD de la Communauté de communes de Hautes Terres Communauté a été co-construit, au regard des principes suivants :

- Le respect du contexte réglementaire ;
- La prise en compte des documents supra-communaux, **en particulier le SCoT Est Cantal** approuvé le 12 juillet 2021 ;
- La prise en compte du **Plan Climat-Air-Energie (PCAET) de l'Est Cantal** adopté le 27 juin 2024.

2.1.1. Le respect du contexte réglementaire

Le PADD s'inscrit dans un contexte législatif qui définit un certain nombre d'obligations à respecter.

■ **La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » de 2000, modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » en 2003**

La Loi « SRU » constitue une traduction de la volonté gouvernementale de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Cette loi apporte une réforme profonde des documents d'urbanisme, avec notamment la création des plans locaux d'urbanisme (PLU/PLUi) qui donnent aux communes un cadre de cohérence entre les différentes actions d'aménagement qu'elles engagent.

■ **Les lois « Grenelle 1 et 2 »**

La loi « Grenelle 1 » de 2009 implique une approche globale en termes de planification urbaine. Elle définit le cadre législatif permettant aux collectivités locales de satisfaire aux nouveaux objectifs de lutte contre la consommation d'énergie et les gaz à effet de serre :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,
- Lutter contre l'étalement urbain et permettre la revitalisation des centres-villes,
- Harmoniser les documents d'orientation et de planification établis à l'échelle des agglomérations,
- Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace,
- Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

La loi « Grenelle 2 » de 2010 précise les dispositions de la loi initiale. **Elle impose que tous les documents d'urbanisme doivent avoir des objectifs renforcés en matière de développement durable, notamment en matière de consommation d'espace, de réduction des obligations de déplacement** (en améliorant la localisation des équipements et des logements), **et de répartition équilibrée des commerces et services.**

■ La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt dite « LAAF »

La loi LAAF renforce les objectifs de lutte contre l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

■ La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « ALUR »

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014 a renforcé les dispositions des lois Grenelle. Elle incite notamment à contrôler l'étalement urbain en privilégiant le « recyclage » et l'optimisation du potentiel foncier de l'existant pour préserver les espaces naturels et agricoles.

Elle impose également d'ajuster le dimensionnement des zones à urbaniser aux besoins de la commune. Cela implique :

- D'établir la consommation foncière sur les 10 ans passés ;
- D'évaluer et d'analyser le potentiel foncier existant ;
- De fixer des objectifs de modération foncière au PADD.

■ La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN »

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a pour objectif de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger les populations les plus fragiles. Elle répond notamment à 4 objectifs :

- Construire plus, mieux et moins cher en dynamisant les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible et en favorisant la libération du foncier.
- Restructurer et renforcer le secteur du logement social en imposant le regroupement des organismes HLM.
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale en favorisant la mobilité dans le parc social et privé, en améliorant les relations entre locataires et bailleurs et en favorisant la production de logements intermédiaires.
- Améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale. La loi ELAN prévoit plusieurs mesures destinées à revitaliser les centres-villes notamment l'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) permettant aux collectivités de mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social.

■ La Loi d'Orientations des Mobilités, dite « LOM »

La loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, dite loi LOM qui vise à répondre à trois grands enjeux :

- Offrir une solution de mobilité partout et pour tous les citoyens, en accordant une attention particulière aux mobilités du quotidien, dans les zones rurales et périurbaines ;
- Accompagner la transition écologique, en développant les mobilités propres et actives (marche, vélo, ...) ;
- Créer un environnement favorable aux nouvelles mobilités, en encourageant les expérimentations.

■ **La loi n°85-30 du 09 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite « loi Montagne », modifiée par la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016, de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite « loi Montagne II »**

La loi « Montagne » comporte un ensemble de prescriptions d'aménagement du territoire spécifique à ces espaces. **L'ensemble du territoire de Hautes Terres Communauté est soumis à ces dispositions.**

Parmi les principes à retenir, il convient de prendre en compte :

- La préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles pastorales et forestières,
- La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard
- La préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à 1000 hectares sur une distance de 300 m à compter de la rive (article L.122-12 du CU)
- Le développement touristique et notamment la création des unités touristiques nouvelles (UTN) (articles L.122-15 à L.122-25 du CU).

■ **Les lois liées à la sobriété foncière et à la lutte contre l'artificialisation des sols**

- La loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », promulgué le 24/08/2021 : cette loi s'articule autour de sept grands thèmes : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger, se nourrir, renforcer la protection judiciaire de l'environnement et améliorer la gouvernance climatique et environnementale. En matière d'urbanisme, elle intègre la lutte contre l'artificialisation des sols en se fixant comme objectif majeur de diviser par deux l'artificialisation des sols d'ici 2030 (c'est à dire l'étalement urbain par rapport à 2010). La commune doit définir une trajectoire qui tende vers cet objectif.
- La loi ZAN du 20 juillet 2023 : elle fixe de nouveaux objectifs liés à la sobriété foncière et à la lutte contre l'artificialisation des sols, qu'il convient d'intégrer dans les différents documents de planification, sur la base d'un principe, à territorialiser, de diviser par deux la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers, sur la période 2021-2031 et en s'inscrivant dans une trajectoire tendant vers l'objectif zéro artificialisation nette, fixée au niveau national à 2050.

A noter qu'un nouveau projet de Loi visant à assouplir la loi Climat et Résilience est en cours d'examen ; il s'agit du projet de loi TRACE visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux qui a été validé par le Sénat le 19 février 2025. Le texte propose notamment de :

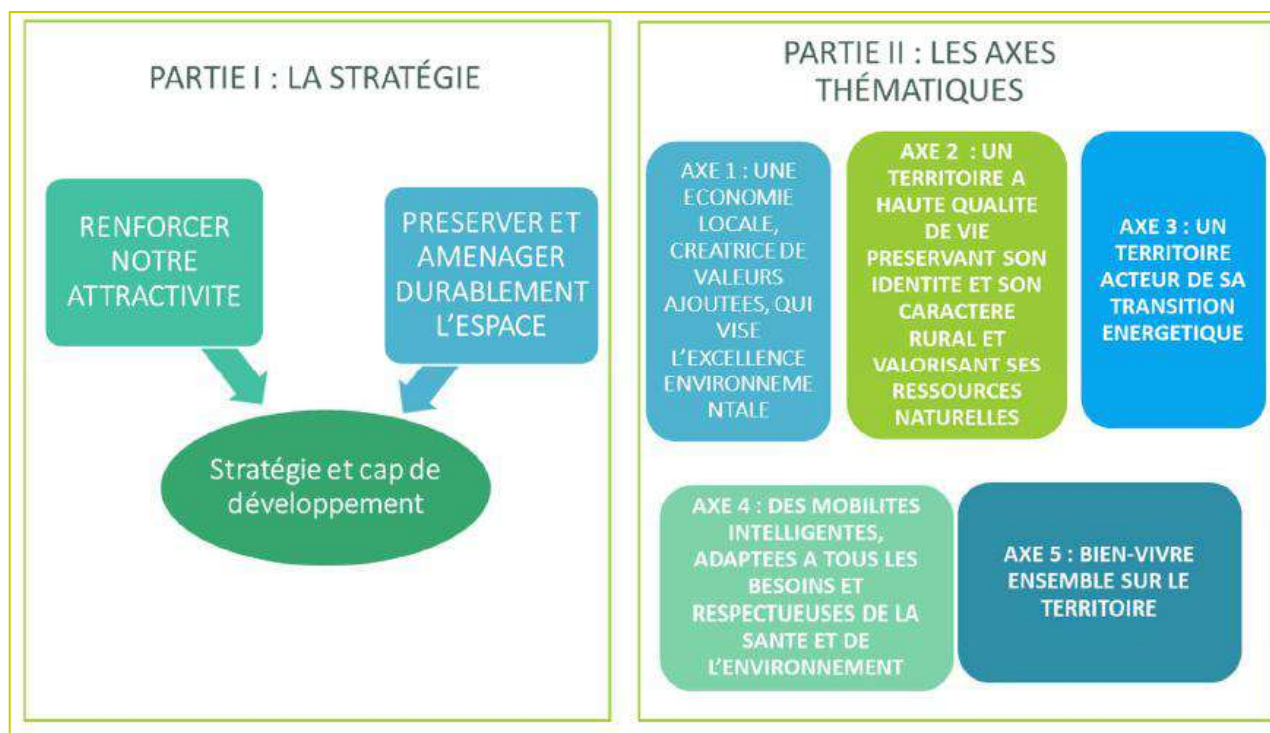
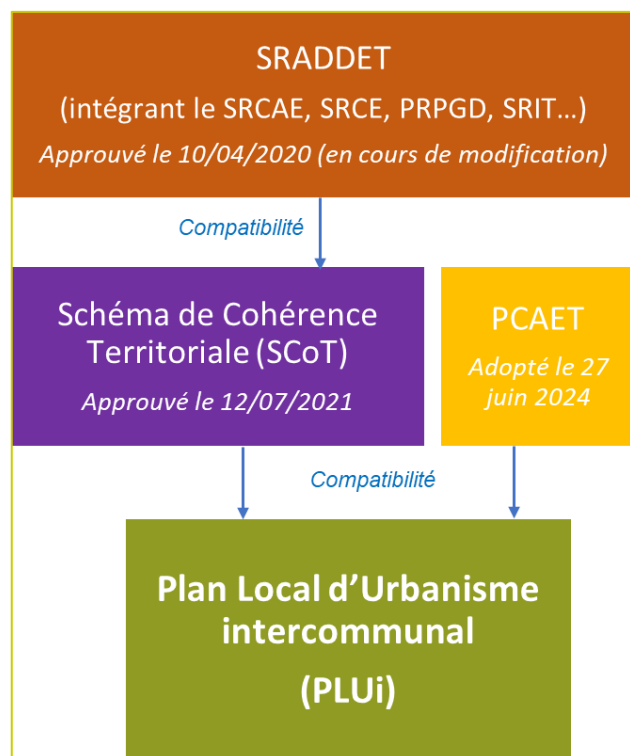
- *Simplifier les modalités de comptabilisation de l'artificialisation ;*
- *Assouplir la trajectoire de réduction pour l'horizon 2021-2031 ;*
- *Inverser la logique de territorialisation des objectifs, en partant des besoins et projets des collectivités locales, sans toutefois toucher à l'objectif final fixé par la loi Climat-résilience à l'horizon 2050.*

2.1.2. Le SCoT Est Cantal

Le PLUi s'inscrit dans la hiérarchie des normes ; depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE), **lorsqu'il existe un SCoT, comme cela est ici le cas depuis le 12 juillet 2021 avec l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale Est Cantal**. Les PLUi n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur aux SCoT. La loi ALUR du 24 mars 2014 a modifié les articles L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le SCoT intégrateur qui devient l'unique document de référence pour les PLUi (avec le Plan de mobilité et le Plan Local de L'habitat).

Le SCoT Est Cantal intègre notamment :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires d'Auvergne Rhône Alpes, approuvé le 10/04/2020 (en cours de modification depuis juin 2022) ;
- La Charte du Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne ;



Extrait de la stratégie du SCoT de l'Est Cantal

- Les Schémas Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne et Loire-Bretagne et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE Alagnon, Dordogne, Haut-Allier)

Il doit également être compatible avec le **Plan Climat-Air-Energie (PCAET) de l'Est Cantal adopté le 27 juin 2024**, et tenir compte des autres plans et programmes tels que le Schéma Régional des Carrières Auvergne Rhône Alpes....

En application de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme, **le PLUi de Hautes Terres Communauté doit donc être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Est Cantal, approuvé le 12 juillet 2021. Le PADD du SCoT constitue le fil conducteur du PLUi de Hautes Terres Communauté**, il se structure autour de deux parties à savoir « *renforcer notre attractivité* » et « *Préserver et aménager durablement l'espace* ».

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) s'attache à décliner de façon précise les actions à mettre en œuvre pour permettre la concrétisation de la stratégie des élus de Hautes Terres Communauté au sein du PADD, soit sous forme de prescriptions, soit sous forme de recommandations.

- **Les prescriptions correspondent à des mesures opposables dans un rapport de compatibilité aux documents de rang juridique inférieur et aux projets d'aménagement auxquels le SCoT s'applique.**
- **Les recommandations correspondent à des mesures incitatives ou indicatives qui ne sont pas opposables.** Le SCoT encourage leur application au travers des documents d'urbanisme ou toute autre démarche par tout maître d'ouvrage. Elles facilitent par ailleurs la mise en application des objectifs du PADD.

2.1.3. Le Plan Climat-Air-Energie (PCAET)

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un projet territorial de développement durable qui a pour finalité la lutte contre le changement climatique et une meilleure qualité de l'air (gaz à effet de serre et polluants), introduit par la loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (LTECV).

Les communautés de communes de Saint-Flour Communauté et de Hautes Terres Communauté ont souhaité s'engager dans un Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) ambitieux et volontaire, élaboré à l'échelle du SCoT Est Cantal. L'élaboration d'un PCAET est obligatoire pour toute intercommunalité à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants (EPCI "obligés"), ce qui est le cas de Saint-Flour Communauté. L'élaboration d'un PCAET est également possible pour les intercommunalités de taille inférieure (EPCI « volontaires »), ce qui est le cas de Hautes Terres Communauté.

Le PCAET de l'Est Cantal définit :

- Les objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité afin d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter, en cohérence avec les engagements internationaux de la France ;
- Le programme d'actions à réaliser afin notamment :
 - D'améliorer l'efficacité énergétique,
 - De développer de manière coordonnée des réseaux de distribution d'électricité, de gaz et de chaleur,
 - D'augmenter la production d'énergie renouvelable,
 - De valoriser le potentiel en énergie de récupération, y compris le potentiel de récupération de chaleur à partir des centres de données,
 - De développer le stockage et d'optimiser la distribution d'énergie,
 - De développer les territoires à énergie positive,
 - De réduire l'empreinte environnementale du numérique,
 - De favoriser la biodiversité pour adapter le territoire au changement climatique,
 - De limiter les émissions de gaz à effet de serre,
 - D'anticiper les impacts du changement climatique,
 - D'inclure des objectifs relatifs aux installations de production de biogaz.

Tableau 1 : Objectifs stratégiques du PCAET du Syndicat des Territoires de l'Est Cantal

Année de réf. 2018		2030	2050
Consommation d'énergie		-22 %	-48 %
Emissions de GES		-23 %	-57 %
Production ENR		+59 %	+152 %
Emissions de polluants atmosphériques	PM ₁₀	-39 %	-71 %
	PM _{2.5}	-44 %	-77 %
	NO _x	-35 %	-74 %
	SO ₂	-27 %	-60 %
	COVNM	-22 %	-46 %
	NH ₃	-33 %	-67 %

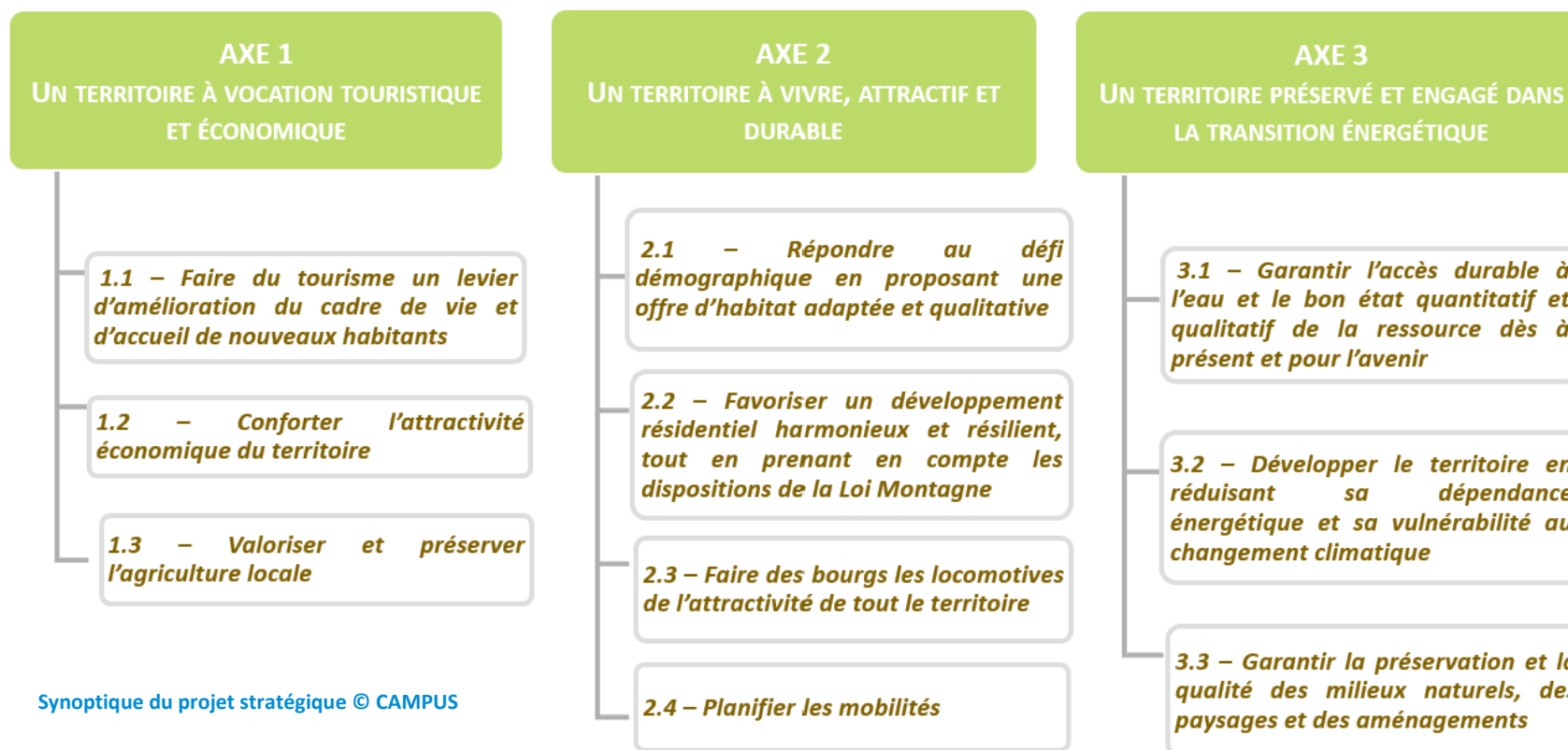
La stratégie du PCAET a ainsi été intégrée dans le PADD du projet de PLUi, que ce soit en termes de mobilités, d'urbanisme et d'environnement notamment au travers de l'axe stratégique n°3 « Un territoire préservé et engagé dans la transition énergétique » et en particulier l'objectif n°3.2 « Développer le territoire en réduisant sa dépendance énergétique et sa vulnérabilité au changement climatique ».

2.2. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Hautes Terres Communauté vise à mettre en place une stratégie globale et cohérente **pour un développement harmonieux et durable du territoire pour les quinze prochaines années**. Ce projet prend en compte les enjeux économiques, sociaux et environnementaux, tout en favorisant la préservation des ressources naturelles.

Le PADD a été co-construit à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic et interrogés durant les différentes étapes de la concertation. Il se décline plus précisément en 3 axes stratégiques et objectifs, non hiérarchisés, complémentaires et indissociables, avec pour fil conducteur les principes suivants :

- **Veiller aux équilibres territoriaux, entre secteur rural et pôles structurants** – « Assurer un développement harmonieux » ;
- **Valoriser les richesses paysagères, facteur identitaire qui constitue le socle du développement de Hautes Terres Communauté**, « Un territoire authentique et préservé ».



Synoptique du projet stratégique © CAMPUS

2.2.1. Axe n°1 : un territoire a vocation touristique et économique

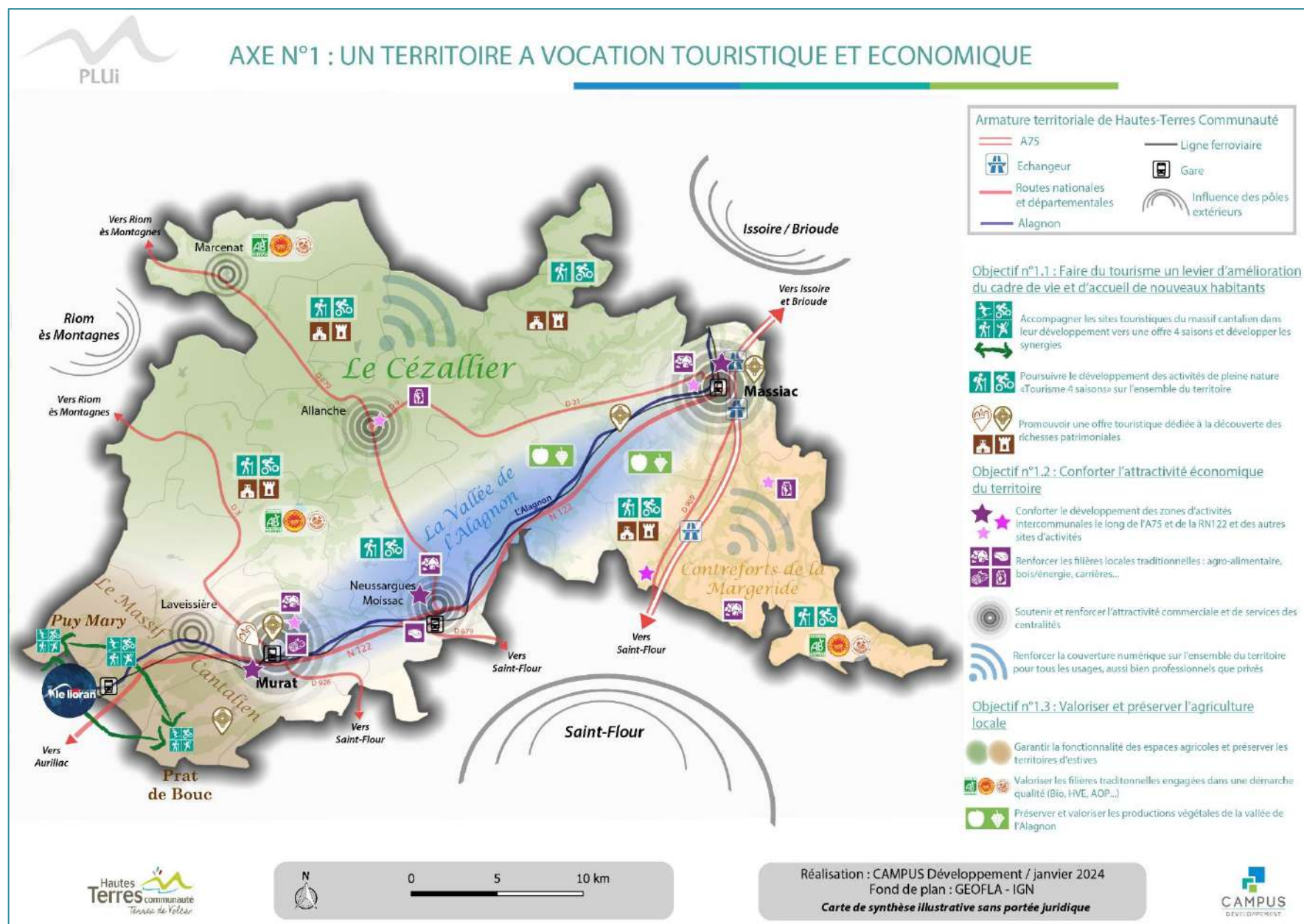
Située au cœur du Massif Cantalien et du Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne, **Hautes Terres Communauté est une destination touristique estampillée « territoire pleine nature », reconnu pour ses nombreuses richesses patrimoniales, paysagères, naturelles et culturelles.** Le territoire profite d'une situation exceptionnelle de par la qualité paysagère de son environnement et la présence de sites remarquables comme les Monts du Cantal avec ses sites incontournables que sont la station du Lioran, les sites de Prat-de-Bouc et le Puy-Mary (1783 m) classé Grand Site de France, les plateaux du Cézallier ou encore la Vallée de l'Alagnon. Activité essentielle pour le territoire, **le tourisme constitue un levier de l'attractivité territoriale et de l'amélioration du cadre de vie.** Pour ce faire, Hautes Terres Communauté a pour ambition **d'affirmer sa vocation touristique en renforçant son offre « 4 saisons »** afin de dépasser la saisonnalité, d'améliorer sa compétitivité et d'anticiper les évolutions climatiques, tout en assurant un développement équilibré du territoire. Cela passe par les objectifs suivants :

- 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 » sur l'ensemble du territoire, en s'appuyant sur les richesses paysagères et naturelles du territoire ;
- Promouvoir une offre touristique dédiée à la découverte des richesses patrimoniales et de l'art de vivre du territoire ;
- Miser sur l'excellence en matière d'accueil et de service touristique.

Outre la dimension touristique, Hautes Terres Communauté conduit **une politique volontariste forte en faveur de l'entrepreneuriat et du développement économique local**, en s'appuyant à la fois sur des zones d'activités économiques facilement accessibles et qualitatives, des outils novateurs favorisant l'accueil et l'accompagnement des porteurs de projets, des filières traditionnelles pourvoyeuses d'emplois, mais aussi sur un tissu commercial et artisanal de proximité dynamique. Cela passe notamment par :

- Proposer une offre foncière et immobilière de qualité ;
- Maintenir le tissu commercial de proximité ;
- Renforcer les filières locales du territoire et poursuivre le développement des filières liées à la transition énergétique et à l'économie circulaire.

Enfin, Hautes Terres Communauté se démarque par sa forte vocation agricole, **une agriculture de montagne de qualité, à taille humaine, et productrice de valeur ajoutée qu'il convient de préserver.** Pour ce faire, Hautes Terres Communauté mise avant tout sur la valorisation de la filière agroalimentaire, la préservation du foncier nécessaire au maintien et au développement des exploitations agricoles et pastorales, et l'adaptation du bâti agricole aux enjeux et besoins de demain.



2.2.2. Axe n°2 : un territoire à vivre, attractif et durable

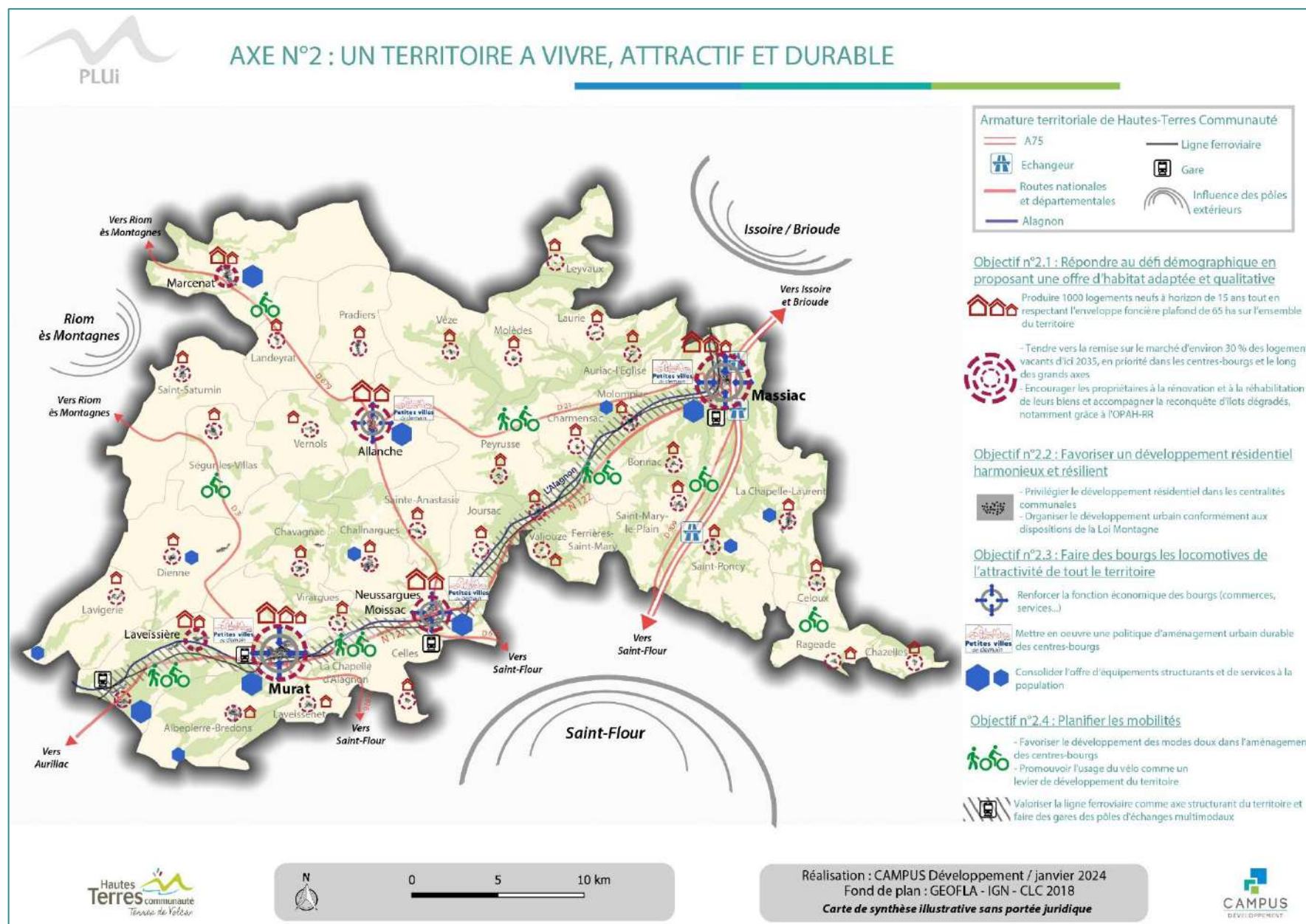
Confronté à une baisse régulière de sa population, **Hautes Terres Communauté souhaite inverser les tendances démographiques et affirmer sa vocation résidentielle**, en misant sur une organisation spatiale équilibrée et solidaire, suivant l'armature territoriale du SCoT Est Cantal qui se compose pour le territoire de :

- **2 pôles urbains secondaires, Massiac et Murat**, qui concentrent la majeure partie des emplois et des services sur le territoire ;
- **4 pôles relais** à savoir Allanche, Neussargues-Moissac, Marcenat et Laveissière, qui assurent des fonctions résidentielles et de solidarités essentielles pour l'espace rural ;
- **Des communes de l'espace rural** qui sont des espaces de vie importants grâce aux services de proximité présents et aux liens sociaux qui s'y développent.

[Cf chapitre 3.1 « Le projet démographique et résidentiel de la Communauté de communes »]

Le renforcement de cette attractivité résidentielle passe par **la mise en œuvre de politiques d'habitat et urbaines durables et ambitieuses**, en s'appuyant sur différents dispositifs que sont le programme national Petites Villes de Demain (PVD), l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) signée début 2023 et l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH RR). Cela se traduit notamment par :

- **La valorisation et requalification du parc existant, la production d'une offre de logements diversifiée et qualitative, la préservation de l'identité architecturale, urbaine et paysagère du territoire ...**
- **Un développement résidentiel harmonieux et résilient** : privilégier le développement résidentiel dans les centralités communales, s'adapter aux dispositions de la Loi Montagne et assurer une qualité architecturale et paysagère des nouvelles opérations ou constructions dans leur environnement ;
- **La revitalisation des centres-bourgs** exerçant une fonction de centralité en misant sur tous les leviers qui permettront d'améliorer la qualité de vie des habitants : renforcer la dynamique commerciale de proximité, consolider l'offre d'équipements et de services à la population, conduire une politique d'aménagement urbain qui s'adapte au changement climatique (développement des mobilités douces, végétalisation des espaces publics, mise en valeur du patrimoine...) ;
- **Le développement des mobilités actives et de l'intermodalité :**
 - Favoriser le développement des modes doux dans l'aménagement des centres-bourgs ;
 - Promouvoir l'usage du vélo comme un levier de développement pour le territoire, à la fois pour le tourisme et les loisirs, et pour les mobilités du quotidien ;
 - Développer une offre de transport alternative à la voiture individuelle ;
 - Valoriser la ligne ferroviaire comme axe structurant du territoire et faire des gares des pôles d'échanges multimodaux.



2.2.3. Axe n°3 : un territoire préservé et engagé dans la transition énergétique

L'identité et l'attractivité du territoire de Hautes Terres Communauté reposent sur un **patrimoine naturel préservé et varié**, proposant une multitude de paysages qui sont le support d'une biodiversité d'importance, mais aussi de ressources naturelles que la collectivité entend **valoriser durablement** dans l'optique de leur préservation, tant pour leur qualité et leur valeur intrinsèque, que pour les services rendus en tant que support des activités économiques (agriculture, tourisme, ...), ou encore régulateurs des flux (séquestration de CO₂, érosion des sols, ruissellements, ...).

Hautes Terres Communauté profite d'un **patrimoine naturel remarquable et reconnu**. De plus, le territoire bénéficie d'une **artificialisation limitée** ainsi que d'une **activité agricole globalement favorable** à l'expression d'une biodiversité intéressante. Cependant, comme ailleurs, il est soumis à des pressions qui tendent à s'intensifier de manière globale : changement climatique, artificialisation, invasions biologiques, ... Dans ce cadre, il apparaît nécessaire de :

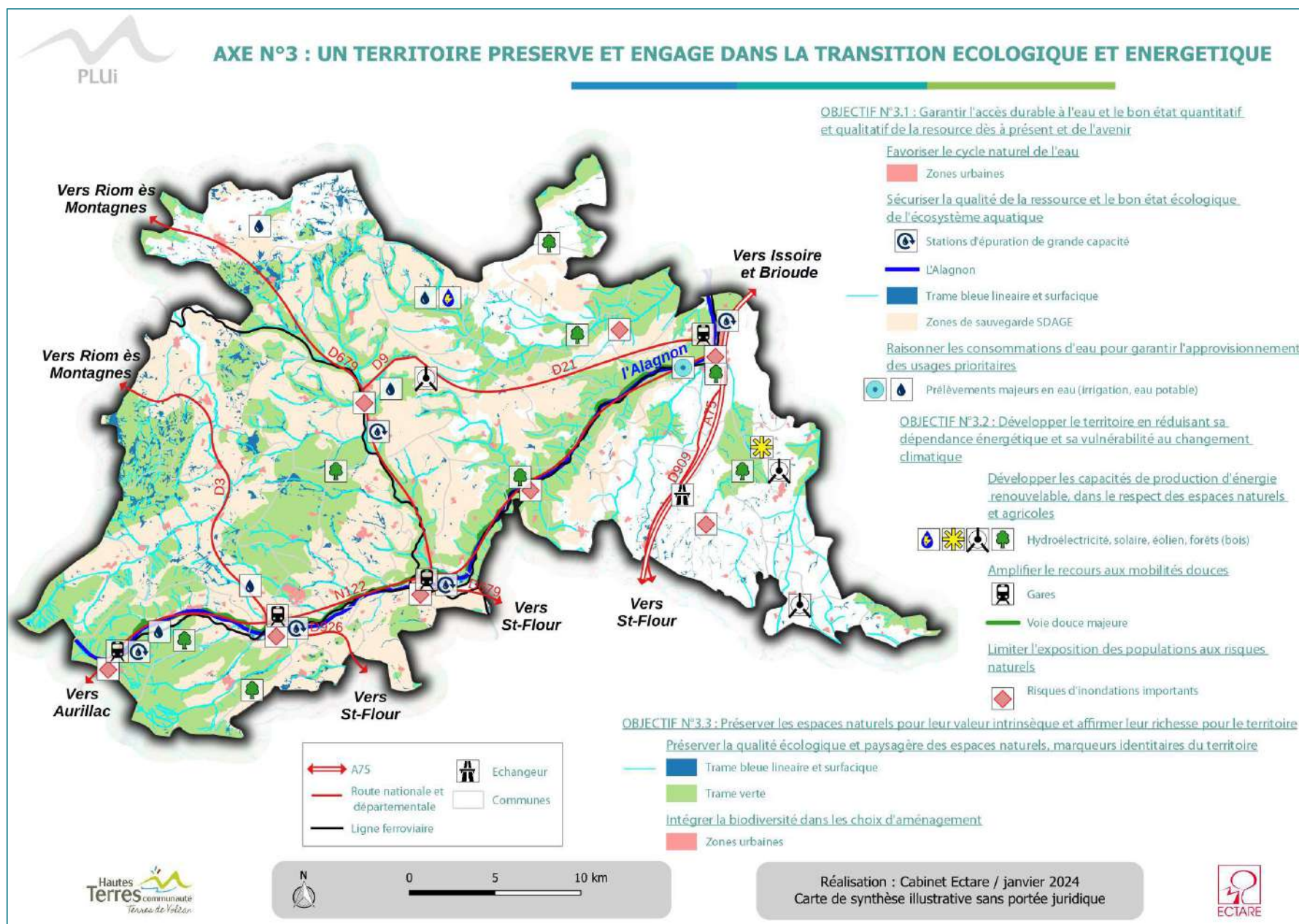
- Préserver la qualité écologique et paysagère des espaces naturels, marqueurs identitaires du territoire ;
- Réduire les pressions pesant sur le patrimoine naturel ;
- Intégrer la biodiversité dans les choix d'aménagement.

L'accès à la **ressource en eau** constitue un enjeu prépondérant et même déterminant pour les conditions d'aménagement et de développement du territoire. Hautes Terres Communauté est situé en **tête de bassin versant**. Malgré cette situation, l'état de nombreuses masses d'eau superficielle du territoire demeure dégradé et ne répond pas aux objectifs définis par la Directive Cadre sur l'Eau et les agences de l'eau. Par ailleurs, la multiplicité des usages et les exigences qui en découlent entraînent un risque accru de tensions que la collectivité doit prévenir par la mise en œuvre d'une politique d'aménagement et de développement raisonnée.

Territoire de montagne, Hautes Terres Communauté doit également considérer sa **vulnérabilité au changement climatique**, entraînant, entre autres, l'exacerbation des phénomènes initiateurs des aléas naturels, et sa **dépendance énergétique** en lien notamment avec les transports, le résidentiel et l'agriculture.

Ces enjeux supposent l'activation de nombreux leviers, dont la **transition énergétique** du territoire, **l'adaptation des productions et des consommations** ou encore **l'évolution des mobilités**. L'adaptation au changement climatique doit également être étudiée au regard de la **probable intensification de certains aléas naturels**.

Enfin, Hautes Terres Communauté se fait le relais du **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de l'Est Cantal**, dont les objectifs et actions répondent à ces enjeux pour le territoire.



3. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT ET LES CHOIX D'URBANISATION

3.1. LE PROJET DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES

NB : Partie élaborée et justifiée à partir des données INSEE du recensement de la population 2021 (publiées en 2024)

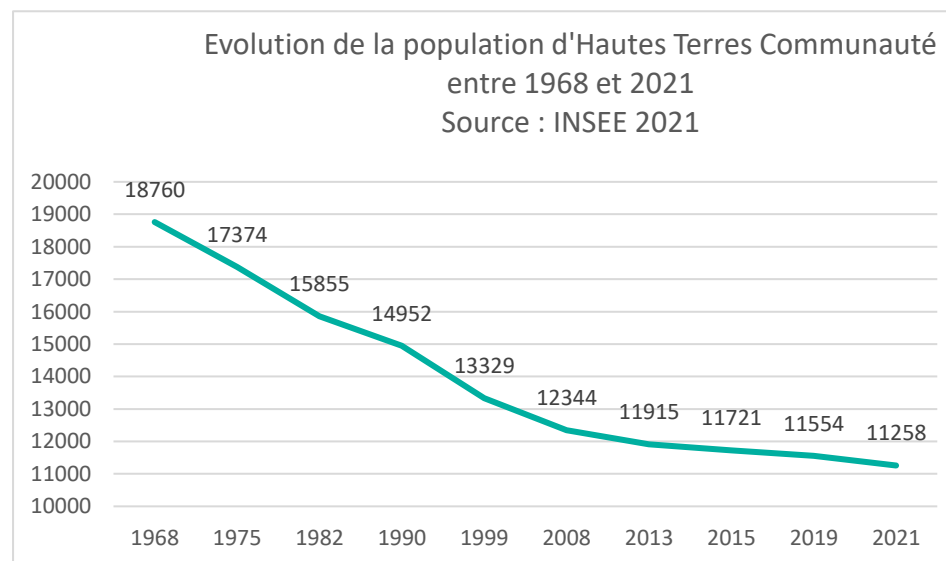
3.1.1. Les ambitions démographiques

Pour rappel, le territoire de Hautes Terres Communauté accueillait **11 554 habitants en 2019** avec une densité moyenne très faible de 12,8 habitants par km² ; il est marqué par un déclin démographique qui perdure depuis plus de 50 ans, lié essentiellement au solde naturel (-1,2%/an entre 2013 et 2019) qui n'est pas compensé par un solde migratoire positif (+0,7%/an). Malheureusement, cette trajectoire démographique s'est poursuivie au cours des 2 dernières avec une perte de 300 habitants supplémentaires pour atteindre **11 258 habitants en 2021**.

En lien avec la stratégie « *d'attractivité* » du Département du Cantal et avec les objectifs du SCoT Est-Cantal, **Hautes Terres Communauté s'est positionnée sur un scénario modéré visant à inverser les tendances démographiques actuelles** qui sont en baisse, tout en veillant à un équilibre entre qualité du cadre de vie et besoins en termes d'offre de services. Cette ambition doit permettre à minima de maintenir et renouveler la population pour pallier au vieillissement de la population et assurer le bon fonctionnement des équipements et services publics du territoire (les écoles en particulier). Dans ce cadre, Hautes Terres Communauté privilégie **un objectif de croissance démographique raisonnée (+0,19%/an pour les 15 prochaines années)**, qui prévoit ainsi l'accueil de **330 habitants supplémentaires à l'horizon 2035**.

Le scénario démographique retenu, en adéquation avec les politiques territoriales portées à l'échelle du Département, confirme le projet stratégique de **Hautes Terres Communauté**, ses **ambitions économiques, touristiques et ses capacités d'accueil en termes de patrimoine immobilier et foncier**.

Bénéficiant d'un cadre de vie de grande qualité, **Hautes Terres Communauté souhaite mettre en œuvre une politique d'attractivité résidentielle favorisant une gestion économe de l'espace et valorisant la qualité des paysages**. L'accueil de familles avec enfants et le maintien de jeunes ménages demeure une priorité afin de renforcer les centralités du territoire, que ce soit en pérennisant les équipements existants (éducatifs, loisirs, culturels...) et en renforçant le maillage de commerces et services de proximité.



Le territoire peut également miser **sur ses nombreux atouts touristiques avec des résidents secondaires de plus en plus nombreux depuis la période COVID**, dont une partie s’implanteraient définitivement sur Hautes Terres Communauté. En effet, pour Hautes Terres Communauté comme pour le Département, l’enjeu démographique constitue l’un des plus grands défis pour les décennies à venir, en misant notamment sur une politique attractive en matière d’habitat, d’urbanisme, de déplacements, de services et d’équipements.

En conclusion, pour Hautes Terres Communauté, **l’objectif est donc d’accueillir environ 330 nouveaux habitants sur une période de 15 ans, soit en moyenne + 0,2% par an.**

Nombre d’habitants en 2021	Taille moyenne des ménages en 2021	Gain de population espérée dans 15 ans	Variation annuelle moyenne
11 258	1,96	+ 330 habitants	+0,19%/an

3.1.2. Les besoins en logement et en foncier

L’objectif démographique constitue le fondement des objectifs résidentiels. **Répondre à cet objectif démographique de + 330 habitants, nécessitera un besoin d’environ 1000 logements supplémentaires sur 15 ans**, conformément à la prescription n°4 du SCoT « Répondre aux besoins de nouveaux logements ». Ce besoin global va se traduire à la fois par la **production de logements neufs** et par la **remise sur le marché de logements actuellement vacants**.

■ **La méthode appliquée** (sur la base des données INSEE 2021 – publiées en 2024)

Pour définir les besoins théoriques en logements, la méthode de calcul utilise les indicateurs et projections suivantes :

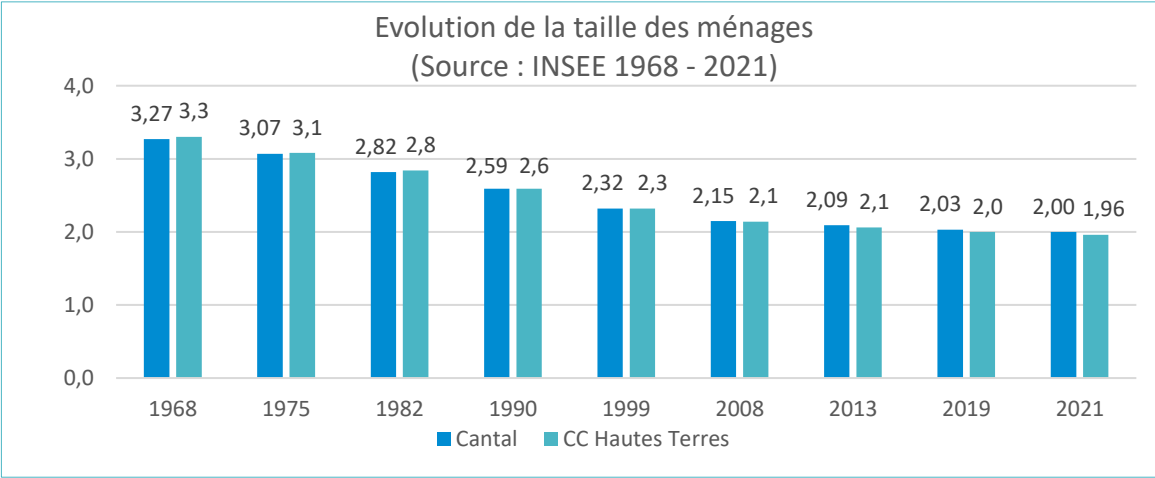
— **Les ambitions démographiques**

Pour rappel, l’hypothèse retenue est un gain de 330 habitants sur 15 ans (comme évoqué ci-dessus).

— **Le desserrement des ménages**

L’hypothèse retenue est une baisse de la taille des ménages de 0,1 point soit **une taille des ménages dans 15 ans de 1,86 pers./ménage** (contre 1,96 pers./ménage en 2021).

Cette hypothèse s’appuie sur l’évolution du desserrement des ménages, en légère baisse constante depuis les années 70, sur le territoire mais également à l’échelle de la France métropolitaine. **Cette diminution de la taille des ménages s’explique essentiellement sur le territoire par le vieillissement de la population et les besoins de décohabitation** (divorces plus nombreux, vie en couple plus tardive des jeunes, familles monoparentales plus nombreuses...) **qui alimentent la demande de logement.**



— La progression du parc de résidences secondaires

Territoire à forte vocation touristique, Hautes Terres Communauté compte une forte proportion de résidences secondaires. Elles représentent **33,8 % du parc de logements intercommunal, soit 3562 logements en 2019**, contre seulement 20,4% à l'échelle du Département. A l'échelle du territoire, **le poids important des résidences secondaires est impacté par la commune de Laveissière qui compte 78,1% de résidences secondaires soit 1/3 des résidences de l'EPCI (1 023 RS)**.

Si le **parc des résidences secondaires et logements occasionnels tend légèrement à diminuer entre 2019 et 2021 avec 145 logements en moins (taux de 32,3% de RS)**, **cette diminution doit être nuancée avec les données « terrain »** qui montrent une **augmentation significative du nombre de résidences secondaires depuis 2021**, notamment en lien avec la période de l'après-Covid.

L'hypothèse retenue pour le PLUi, prévoit ainsi **une progression du taux de résidences secondaires** pour atteindre **34,3% du parc** dans 15 ans.

— La remise sur le marché des logements vacants

Pour cela, **Hautes Terres Communauté s'est appuyée sur les données issues de l'observatoire LOVAC¹ qui font état d'un potentiel de logements vacants de 820 logements en 2023**.

Dans ce contexte et au regard des données LOVAC, **l'objectif retenu est de remettre sur le marché environ 185 logements soit 23% du parc de logements vacants**, en s'appuyant sur les démarches de requalification de l'habitat et de rénovation urbaine, mise en œuvre à travers différentes actions sur le territoire (OPAH-RR, Opération de Revitalisation du Territoire et programme « Petites Villes de Demain » ...).

Cet objectif est par conséquent différent des orientations du SCoT puisqu'il ne s'appuie pas sur les mêmes données (données LOVAC privilégiées au détriment des données INSEE).

— Une densité de construction efficiente

L'objectif de modération de la consommation foncière que se fixe la commune est le suivant : **respecter une enveloppe foncière maximale pour l'habitat et le tissu urbain mixte comprise entre 61 et 65 ha en extension urbaine** tout en respectant **les objectifs de densité brute² fixés par le SCoT selon le type de polarités afin d'économiser les ressources foncières** : pôle urbain secondaire (14 logts/ha), pôle relais (12 logts/ha), communes rurales (10 logts/ha).

¹ Afin de s'appuyer sur des données plus fiables, il a été décidé d'utiliser les données LOVAC pour les logements vacants au lieu des données INSEE qui sont peu conformes à la réalité du territoire. En effet, on note un écart du simple au double : 820 lgts vacants en 2023 (données LOVAC) contre 1 625 lgts vacants en 2021 (données INSEE).

² La **densité brute** prend en compte les surfaces dévolues à l'habitat, la surface utilisée par les équipements publics (écoles, locaux collectifs divers, etc.), la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré.

■ **Tableau de synthèse des besoins en logements** (sur la base des données INSEE 2021 publiées en 2024 et des données LOVAC 2023 pour les logements vacants)

Type de besoins	Données INSEE	Hypothèse prospective à 15 ans (2021-2035)
Besoins générés par les ambitions démographiques	11 258 habitants (2021) 5 523 résidences principales (52,3 % du parc total) (2021) 1,96 pers/ménage (2021)	Objectif : gain de 330 habitants Taille des ménages dans 15 ans : 1,86 $330/1,86 = 177$ logements
Besoins générés par le desserrement des ménages	<u>Hypothèse :</u> <i>Baisse de la taille des ménages de 0,1 pt soit 1,86 personnes par ménage dans 15 ans</i> <i>Renforcement du taux de résidences principales de 1 pt</i>	Taille des ménages dans 15 ans : 1,86 $11258/1,86 = 6053$ RP (dans 15 ans) $6053 \text{ RP (dans 15 ans)} - 5523 \text{ RP (2021)} = 530$ logements Parc total (dans 15 ans) : 11 356 logements (=6053 RP/53,3%)
Besoins générés par le maintien du parc de résidences secondaires	3 417 résidences secondaires (2021), soit 32,3% du parc total <i>Hypothèse de progression du taux de résidences secondaires de 2pt pour atteindre 34,3%</i>	RS (dans 15 ans) = 3895 RS ($11\,356 \times 34,3\%$) $3895 \text{ RS (dans 15 ans)} - 3417 \text{ RS (2021)} = 478$ logements
Remise sur le marché des logements	820 logements vacants* en 2023 (données LOVAC) <i>Hypothèse de remise sur le marché de 185 logements vacants (environ 23% du parc vacant)</i>	Remise sur le marché de 185 logements vacants
Besoin total en logements à produire (densification et extension)		(177 + 530 + 478) - 188 = 1000 logements

■ **Justification des besoins fonciers**

En lien avec le SCoT Est Cantal, la stratégie de développement portée par la PLUi a été conçue dans une optique de préservation forte des espaces agricoles, naturels et forestiers. Ces espaces font la richesse du territoire tant d'un point de vue de la biodiversité que des activités économiques et de la qualité de vie. Bien que le territoire présente un profil très rural, le PLUi définit des objectifs limités de production en extension urbaine, avec des règles de densité adaptées aux différents types de polarités, afin d'encourager en priorité la densification.

Conformément au SCoT, le PADD du PLUi de Hautes Terres Communauté prévoit les objectifs suivants vers lequel il faut tendre :

- **Conforter les polarités** en appuyant le développement sur l'armature territoriale du SCoT :
 - 2 pôles urbains secondaires : Massiac et Murat ;

- 4 pôles relais : Allanche, Neussargues-Moissac (EX Neussargues en Pinatelle), Marcenat et Laveissière ;
 - Les 33 communes de l'espace rural.
- Produire **environ 1000 nouveaux logements**, dont 70 à 75 % en extension urbaine (soit environ 715 logements produits), et 25 à 30% en densification (soit environ 285 logements), à l'échelle de Hautes Terres Communauté.
- **Tendre vers la remise sur le marché d'environ 23% des logements vacants du territoire d'ici 2035**, sur la base des données LOVAC
- **S'inscrire dans une trajectoire d'adaptation au changement climatique en maîtrisant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers**, en lien avec les objectifs du SCoT :
- Respecter l'enveloppe foncière plafond pour l'habitat et le tissu urbain mixte en extension urbaine comprise entre 61 et 65 hectares maximum sur l'ensemble du territoire pour les 15 prochaines années ;
 - Prendre en compte les objectifs de densité brute fixés par le SCoT selon le type de polarités afin d'économiser les ressources foncières : pôle urbain secondaire (14 logts/ha), pôle relais (12 logts/ha), communes rurales (10 logts/ha).

Tableau de synthèse des objectifs de production de logement et des besoins fonciers à un horizon 2035 (15 ans)

Type de polarités	Ambition démographique (en habitants)	Objectif de production de logements neufs					Surface plafond pour l'habitat en extension urbaine (ha)		Objectifs de densité brute (logt/ha)
		En densification		En extension		Total	extension	extension (+ bonus équipés)	
Pôles urbains secondaires	100	75	25%	225	75%	300	16,1	17,2	14 logt / ha
Pôles relais	100	105	30%	245	70%	350	20,4	21,8	12 logt / ha
Communes rurales	130	105	30%	245	70%	350	24,5	26,2	10 logt / ha
TOTAL HTC	330	285	-	715	-	1 000	61	65,3	10 à 14 logt/ha

■ Justifications au regard des principales prescriptions du SCoT

Le PLUi de Hautes Terres Communauté, et en particulier le PADD et le règlement graphique, ont donc été coconstruits dans cette optique en respectant les prescriptions du SCoT (Prescriptions n°2, n°4 et n°5 notamment).

— Prescription n°2 : Conforter l'armature territoriale et les polarités

Pour rappel, l'armature territoriale portée par le SCoT vise à permettre des développements différenciés et proportionnés où chaque polarité dispose d'une capacité de développement adaptée, chacune ayant un rôle à jouer pour accompagner le développement résidentiel et économique du territoire, du fait de la présence d'équipements, services, commerces et emplois.

Le PADD respecte cette armature territoriale qui permet de maintenir l'équilibre actuel dans la répartition de la population entre les pôles et les communes rurales. Il favorise un développement de chaque commune afin de permettre un renouvellement démographique, dans une **logique de proximité, de solidarité et d'équilibre du territoire**.

— Prescription n°4 : Répondre aux besoins de nouveaux logements

Afin de répondre aux objectifs démographiques d'accueil de 330 résidents supplémentaires, aux besoins de desserrement des ménages, et de la progression du parc de résidences secondaires, le besoin en logements neufs dans 15 ans a été estimé à 1 000 logements sur Hautes Terres Communauté.

La production de logements doit également tenir compte de l'armature territoriale afin de préserver les équilibres territoriaux. Pour cela, le PADD se fixe un objectif **de 70 à 75% de logements produits en extension urbaine, selon le type de polarités**.

— Prescription n°5 : Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en matière d'habitat

Pour répondre aux objectifs de croissance démographique, le SCoT définit jusqu'en 2035, une stratégie de maîtrise de la consommation et de requalification foncière, en modérant la consommation foncière.

Ainsi, au regard des objectifs de production de logements évoqués ci-dessus, **le besoin foncier a donc été estimé à environ 65 ha de foncier en extension urbaine pour l'habitat et le tissu urbain mixte**. Cette enveloppe foncière intègre également une majoration des besoins fonciers de 6% à 8%, pour l'accueil ou l'extension des équipements de proximité et d'intérêt local (bassin de rétention, services de proximité...) qui s'intégreront dans le tissu urbain existant.

Sur cette base, le PLUi applique **une densité moyenne de 10 logements/ha pour les communes rurales, 12 logements/ha pour les pôles relais et 14 logements/ha pour les pôles urbains secondaires**. Ainsi, les besoins fonciers par polarités pour la production de logements en extension urbaine sont estimés à 17 ha pour les pôles urbains secondaires, 22 ha pour les pôles relais et 26 ha pour les communes rurales.

Afin de s'inscrire dans une trajectoire d'adaptation au changement climatique en limitant l'artificialisation des sols, il convient de noter que Hautes Terres Communauté a décidé de définir un projet de PLUi plus vertueux avec des objectifs définis dans le PADD largement respectés, puisque le Potentiel foncier urbanisable « habitat + tissu urbain mixte » en extension urbaine est limité à moins de 49 ha (contre 65 ha prévu dans le PADD).

(Cf. partie suivante 3.2. « Les choix d'urbanisation retenus dans le projet de PLUi » avec notamment sur le bilan du Potentiel Foncier Urbanisable)

3.2. LES CHOIX D'URBANISATION RETENUS DANS LE PROJET DE PLUi

3.2.1. La définition de quatre plans de secteur

■ Présentation des plans de secteur

Le code de l'urbanisme prévoit que le PLUi peut comporter des plans de secteur, qui permettent l'élaboration d'orientations d'aménagement et de dispositions réglementaires spécifiques, à l'échelle d'une ou plusieurs communes (article L 151-3 du CU).

Compte tenu des spécificités territoriales, **Hautes Terres Communauté a décidé de définir quatre plans de secteur** pour la mise en œuvre du PLUi, par délibération en date du 28 février 2025. Ce choix a été effectué en étroite concertation entre Hautes Terres Communauté et l'ensemble des Maires. La délimitation des plans de secteur est la suivante :

- **Plan de secteur Cézallier et pays coupés** (17 communes) : Allanche, Auriac-l'Église, Chalinargues, Charmensac, Chavagnac, Landeyrat, Laurie, Leyvaux, Marcenat, Molèdes, Peyrusse, Pradiers, Sainte-Anastasie, Saint-Saturnin, Ségur-les-Villas, Vernols et Vèze.
- **Plan de secteur Contreforts de la Margeride** (6 communes) : Celoux, Chazelles, La Chapelle-Laurent, Rageade, Saint-Mary-le-Plain, Saint-Poncy.
- **Plan de secteur Massif du Cantal** (5 communes) : Albepierre-Bredons, Dienne, Laveissenet, Laveissière et Lavigerie.
- **Plan de secteur Vallée de l'Alagnon** (11 communes) : Bonnac, Celles, Ferrières-Saint-Mary, Joursac, La Chapelle d'Alagnon, Massiac, Molompize, Murat, Neussargues-Moissac, Valjouze et Virargues.



Ainsi, si l'ensemble des communes reste couvert par un même PLUi et en particulier un PADD portant sur l'ensemble du territoire communautaire, **les plans de secteur apportent une pertinence territoriale et offrent une souplesse pour mieux intégrer les spécificités de certains espaces intra-communautaires**. Ils permettent notamment :

- **Une adaptation du règlement (écrit et graphique) à un territoire de taille conséquente (39 communes), à un contexte territorial diversifié (ville importante, pôles relais, ruralité), et à des réalités urbaines et physiques différentes** (tissu bâti, paysage, risques...).
- **Un règlement qui s'avère plus lisible** (moins de secteurs indicés), qui facilite l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- **Une plus grande cohérence des OAP et du règlement écrit** avec les enjeux/problématiques de chaque secteur (caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères notamment).
- Une meilleure implication de chaque équipe municipale dans la démarche communautaire.

■ Justification de la délimitation de chaque plan de secteur

La constitution des 4 plans de secteur a été établie en fonction des ensembles paysagers homogènes composant le territoire de Hautes Terres communauté, mais également sur la **base des dynamiques urbaines et rurales plutôt similaires** (résidentielles, économiques, touristiques, agricoles...) :

- **Plan de secteur Cézallier et pays coupés**
 - Un ensemble paysager homogène constitué de **vastes plateaux avec un environnement très préservé et à forte vocation agricole**,
 - Un secteur peu dense qui compte **peu de constructions neuves**.
- **Plan de secteur Contreforts de la Margeride**
 - Un ensemble paysager homogène constitué du **vaste plateau de Lastic - La Chapelle-Laurent**,
 - Un secteur **sous l'influence de l'A75 ce qui génère une certaine attractivité** pour les communes les plus proches.
- **Plan de secteur Massif du Cantal**
 - Un secteur de montagne, **tourné vers les activités touristiques de pleine nature** et reconnu pour ses nombreuses **richesses patrimoniales, paysagères et naturelles**,
 - Un secteur marqué par la présence de **sites incontournables que sont la station du Lioran, les sites de Prat-de-Bouc et le Puy-Mary**.
- **Plan de secteur Vallée de l'Alagnon**
 - Un secteur qui **concentre l'essentiel de la population, des gisements d'emplois et des entreprises**,
 - Un secteur à vocation résidentielle qui concentre la **majorité des constructions neuves**.

3.2.2. Les choix stratégiques retenus dans le règlement graphique

■ La conception du règlement graphique

Pour rappel, le territoire de Hautes Terres Communauté est très peu couvert en documents d'urbanisme. Au 1^{er} janvier 2025, 9 communes disposent de document d'urbanisme :

- 6 communes disposent d'un PLU en vigueur
- 3 communes disposent d'une Carte Communale en vigueur
- 30 communes appliquent le RNU dont deux des quatre pôles relais (Allanche et Marcenat).

Documents d'urbanisme en vigueur au sein de Hautes Terres communauté :			
Secteur Cézallier et Pays coupés	Secteur Contreforts de la Margeride	Secteur Massif du Cantal	Secteur Vallée de l'Alagnon
0 commune sur 17	1 commune sur 6	4 communes sur 5	4 communes sur 11
/	CC Saint-Mary-le-Plain - 2006	PLU Albepierre-Bredons - 2012 CC Laveissenet - 2007 PLU Laveissière - 2023 PLU Lavigerie – 2012	CC La Chapelle d'Alagnon - 2007 PLU Massiac - 2015 PLU Murat - 2020 PLU Neussargues-Moissac - 2017

Hormis pour les communes de Murat et Laveissière, les PLU et cartes communales existants sont relativement anciens. Lors de l'élaboration du PLUi, les zonages des documents d'urbanisme existants ont dû être « mis à plat » pour les adapter aux évolutions du territoire et pour les mettre en cohérence avec les objectifs du PADD, les orientations du SCoT Est Cantal et le nouveau contexte réglementaire.

D'un point de vue méthodologique, le règlement graphique des 4 plans de secteur du PLUi a été établi en s'appuyant sur les principes généraux suivants :

- La prise en compte des documents d'urbanisme en vigueur ;
- L'organisation urbaine du territoire intercommunal :
 - La prise en compte des enveloppes urbaines existantes afin de renforcer l'urbanisation sur les secteurs bâtis (centralités communales) et d'inciter à la densification. L'enveloppe urbaine existante est définie ici comme l'aire délimitant un ensemble de parcelles déjà bâties ainsi que des emprises publiques qui leur sont attachées (voie communale, chemin carrossable, espace public, coudercs ...).

- **Les villages de moins de 5 constructions et/ou unités foncières**, à l'habitat trop diffus ou à vocation principalement agricole (périmètres de réciprocité omniprésents) n'ont pas été inclus dans les périmètres constructibles (U). Ils sont majoritairement classés en zones agricoles (A) dans laquelle la réfection ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que de l'édification d'annexes sont autorisées.
- La valorisation des secteurs d'activités existants.
- **L'inscription du projet de PLUi dans une trajectoire de sobriété foncière** en lien avec la loi climat et résilience du 22 août 2021 ;
- **La suppression du « pastillage » Nh ou Ah** (ou des micro-zones constructibles en Cartes Communales) pour les communes déjà dotées de document d'urbanisme, en cohérence avec les lois « LAAAF » et « ALUR » de 2014.
- **La prise en compte des éléments remarquables et/ou identitaires du territoire** : la trame verte et bleue, les enveloppes de présomption de zones humides, le patrimoine bâti et naturel emblématique, les paysages, les sites patrimoniaux remarquables, mais aussi la silhouette générale des espaces bâtis ...
- **La présence d'infrastructures** : voirie, réseaux secs, réseaux humides... (notamment en recherchant à optimiser les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif dans les bourgs et les villages le cas échéant).
- La présence de l'activité agricole et notamment de bâtiments d'élevage au sein du tissu villageois.
- La présence de risques naturels connus (PPR ou atlas des aléas) ou de contraintes topographiques.
- **L'existence d'opportunités foncières à vocation d'habitat facilement mobilisables** (en lien avec le phénomène de rétention foncière observé sur certaines communes) et présentant le moins d'impact sur l'environnement et les paysages.

■ Les principaux choix stratégiques effectués

Hautes Terres communauté a construit le règlement graphique de son PLUi de manière à **traduire spatialement les orientations stratégiques du PADD et répondre aux besoins** qui en découlent. La mise en œuvre de cette vision communautaire oblige à des choix stratégiques forts lorsqu'il s'agit notamment de délimiter les zones. Au terme de ce travail d'appropriation, de maturation des idées des élus et de prise en compte des avis et remarques des partenaires et citoyens, **le plan de zonage du PLUi de Hautes Terres communauté se démarque par des caractéristiques notables :**

— Un développement urbain dirigé en priorité vers la densification et le respect des équilibres entre polarités

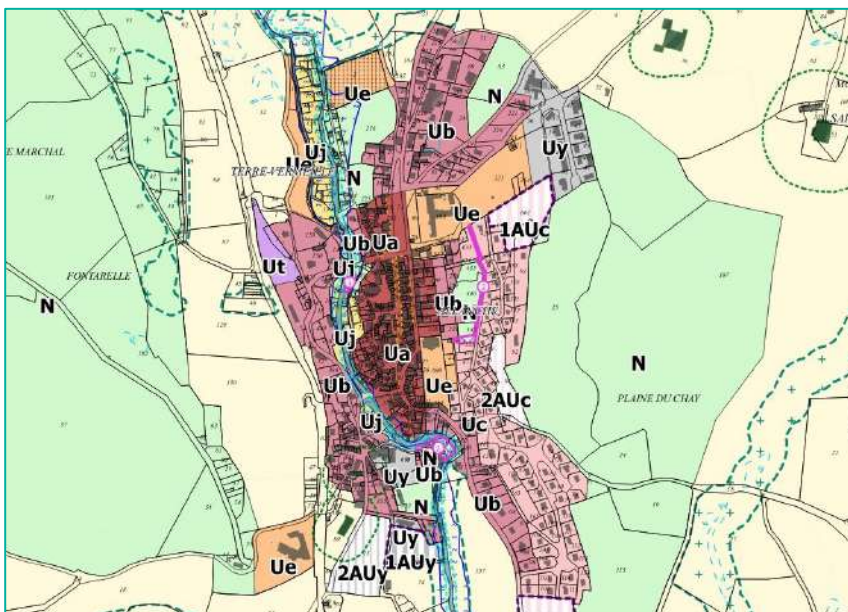
Les enveloppes urbaines délimitant les espaces actuellement urbanisés du territoire comprennent aujourd'hui des surfaces libres importantes. Ce **potentiel de densification « théorique » a été recensé à 153 ha** durant la phase diagnostic, **en s'appuyant notamment sur l'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis** (cf. pièce 1.4.2 du dossier). Cette capacité de densification « théorique » est donc à même de répondre aux besoins de la collectivité pour son développement. Ainsi **la construction du zonage s'est faite en priorité en recherchant au maximum la mobilisation de ces terrains en densification et par conséquent en évitant le développement d'extensions urbaines sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers.**

La densification des taches urbaines existantes par comblement de « dents creuses » présente également l'avantage de structurer une morphologie urbaine parfois peu définie, et de rendre le bourg et les villages plus lisibles, plus efficaces et donc plus fédérateurs pour ses usagers. Ce fut également le but recherché par les élus de Hautes Terres communauté lors de la construction des outils réglementaires du PLUi (plan de zonage, OAP...).

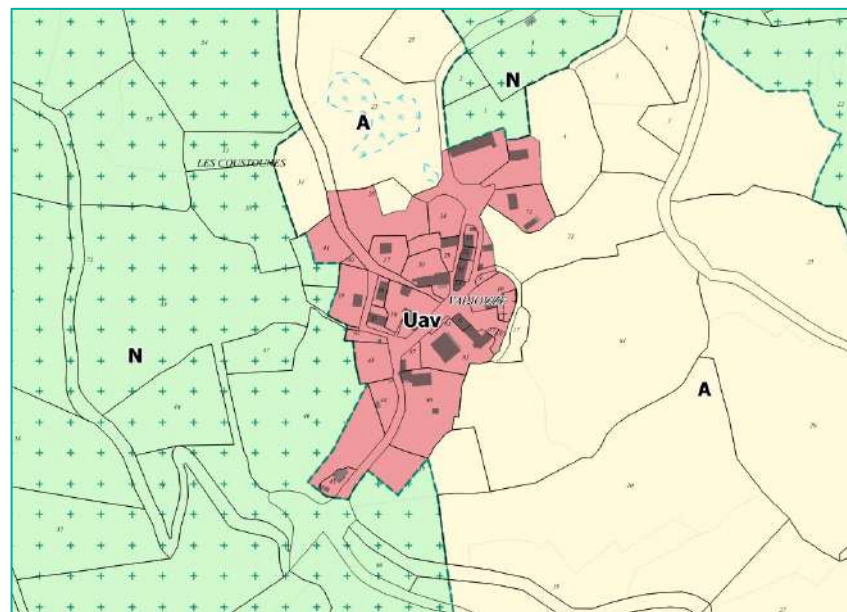
Pour le développement de l'habitat à l'échelle de la communauté de communes, c'est ainsi **60% de la production de logements neufs à court/moyen terme qui se fera en densification du tissu urbain existant. Cette politique d'optimisation foncière menée** lors de l'établissement du zonage s'avère finalement nettement **plus vertueuse que les prescriptions en la matière imposées par le SCoT Est Cantal** (limiter à 70%-75% la production de nouveaux logements en extension urbaine), et qui ont été reprises au préalable dans le PADD du PLUi.

En pratique, le principe de densification urbaine est plus facilement applicable dans au sein des polarités ou des communes structurantes du territoire où l'on retrouve notamment des tissus urbains périphériques peu denses (faubourgs ou extensions pavillonnaires...).

Les bourgs et villages ruraux présentent des tissus urbains plus hétérogènes. Ils sont parfois limités à un noyau urbain ancien déjà dense, ou à l'inverse constitués d'un habitat très dispersé, peu organisé, où les limites urbaines sont peu lisibles. Dans ces communes plus rurales, les aspirations principales restent orientées vers l'habitat en maison individuelle avec terrain. La production de programmes de logements denses et groupés au sein d'interstices réduits doit alors rester mesurée ou tout au moins adaptée aux contraintes techniques de chaque secteur. La production des logements nécessaires au développement équilibré de la commune n'est pas toujours possible en densification.



Extrait du zonage du PLUi – Bourg d'Allanche (pôle relais)



Extrait du zonage du PLUi – Bourg de la commune rurale de Valjouze

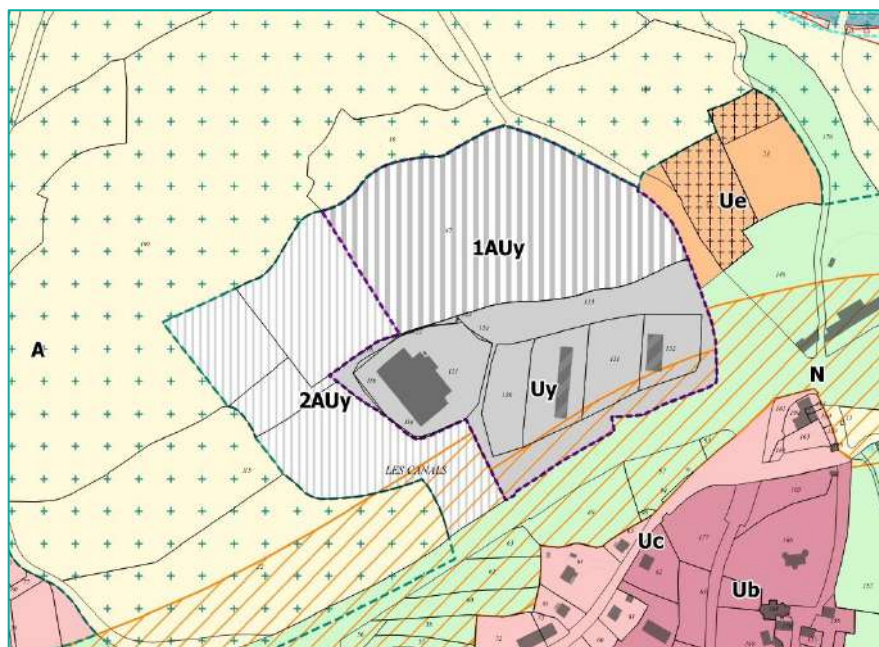
— Un développement économique concentré sur les zones d'activités intercommunales existantes proches de l'A75 et de la RN 122

Le SCoT Est Cantal classe les zones d'activités économiques intercommunales existantes en première place dans sa hiérarchie des espaces d'activités économiques. Conformément au SCoT, au PADD et à la politique de développement économique de la Communauté de communes, les élus ont choisi de **concentrer l'essentiel des surfaces dédiées au développement des activités en extension des zones d'activités intercommunales existantes proches de l'A75 et de la RN 122** (16,7 ha), qui coïncident globalement avec les zones d'activités économiques identifiées par le SCoT.

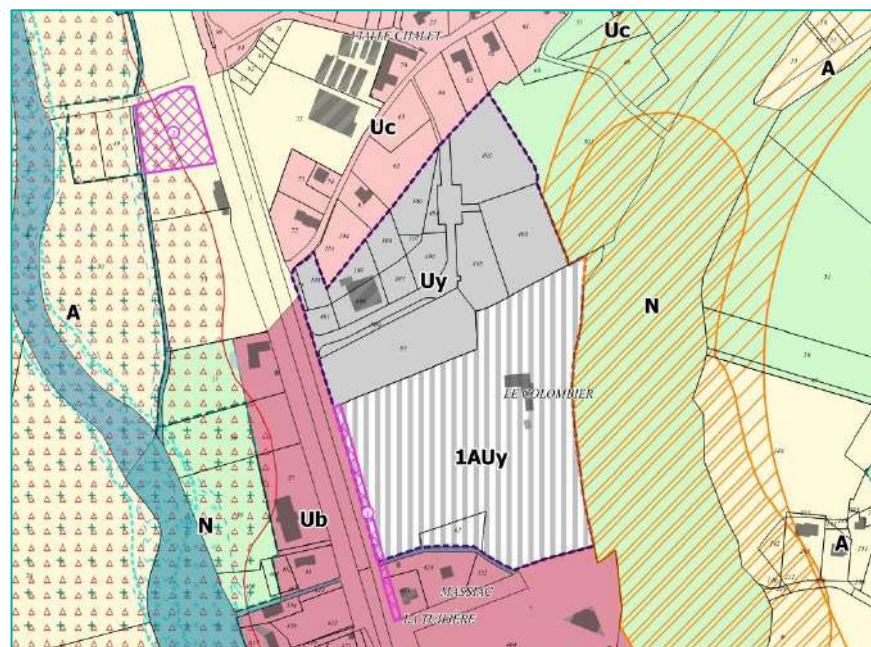
Ainsi la majorité du foncier ouvert à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques se concentre sur la ZAE Le Colombier à Massiac et la ZAE Les Canals à Neussargues-Moissac. Ces zones d'activités structurantes confortent le maillage d'activités et d'emplois sur le territoire.

Ces extensions représentent au total une **superficie de 13 ha, dont l'aménagement sera échelonné dans le temps** (zones 1AUy et 2AUy). Ces emprises permettent d'offrir des possibilités d'**installation d'entreprises structurantes sur des lots de toutes tailles, à proximité des infrastructures de transports et des pôles urbains et des pôles relais.**

Concernant les autres espaces économiques de proximité répartis sur l'ensemble du territoire, le zonage du PLUi prévoit une enveloppe constructible très limitée de moins de 4 ha, principalement sur la commune d>Allanche (nouveau site d'activité de 2 ha).



Extrait du zonage du PLUi - ZAE Les Canals à Neussargues-Moissac



Extrait du zonage du PLUi - ZAE Le Colombier à Massiac

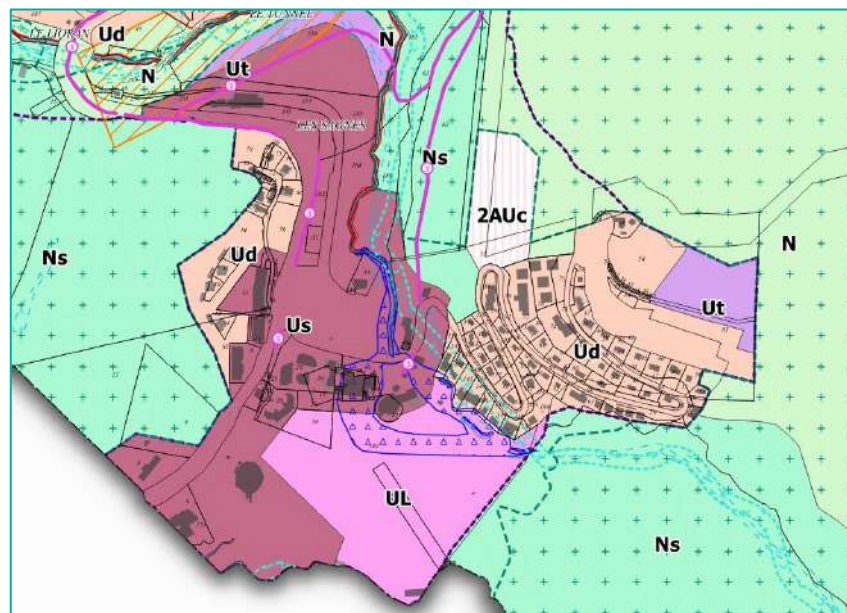
— Des sites spécifiques pour accompagner le développement des sites touristiques et de loisirs

Hautes Terres Communauté est une destination touristique estampillée « territoire de pleine nature », reconnu pour ses nombreuses richesses patrimoniales, paysagères, naturelles et culturelles. Par conséquent, le zonage du PLUi se doit de **prévoir les besoins spécifiques en foncier qui par définition, ne peuvent pas être assurés uniquement dans les espaces urbanisés**. Il s'agit notamment d'intégrer dans le développement intercommunal toutes les composantes du territoire et notamment :

- **Les initiatives privées en matière de développement de restauration, d'hébergements touristiques, d'activités de loisirs** qui sont soutenues par la délimitation de zones Ut et pour les activités existantes isolées de secteurs de taille et de capacité limités (**STECAL**) intitulés Nt et NL. Dans manière générale, le PADD a mis en exergue la volonté des élus de miser sur l'excellence en matière d'accueil et de service touristique. Le plan de zonage traduit cette orientation.
- Hautes Terres Communauté souhaite **conforter le développement de la station touristique du Lioran**, en lien avec les sites de Prat-de-Bouc et du Puy-Mary/Col de Serre. Des **zones spécifiques Us, Ud, UL et NS** sont **délimitées** pour permettre leur pérennisation et leur développement de façon raisonnée. Le but recherché est de doter Hautes Terres communauté des outils règlementaires (zonage et règlement spécifiques, OAP « Lioran ») appropriés pour maintenir la dynamique et l'attractivité du poumon économique du territoire que représente la station du Lioran. Hautes Terres souhaite donner un nouvel élan à la station toute l'année, et ainsi anticiper les changements climatiques. Cela passe notamment par la mise en œuvre de projets structurants, la rénovation et la requalification du parc immobilier existant, la diversification des activités de loisirs vers un modèle 4 saisons.



Extrait du zonage du PLUi - Ecolodge & spa du Lac du Pêcher à Chavagnac



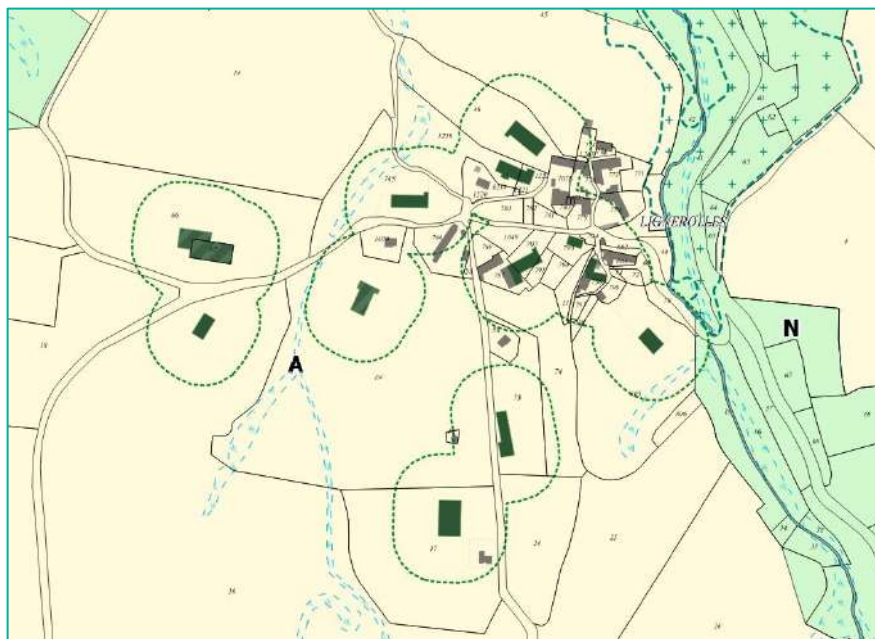
Extrait du zonage du PLUi – Cœur de la station du Lioran à Laveissière

— Des zonages agricoles et naturels pour respecter les grands équilibres du territoire

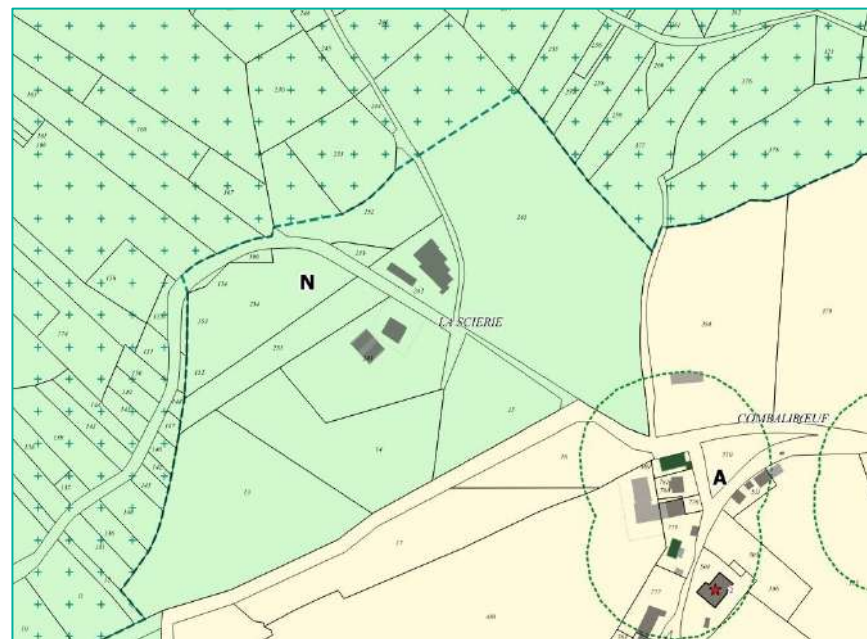
Les zones agricoles (A) et naturelles (N) représentent plus de 98% de la superficie du territoire (cf. synthèse des zones ci-après). **La délimitation de ces deux zones se base d'une manière générale sur l'occupation dominante du sol.** Il ne s'agit donc pas de traduire fidèlement l'affectation du sol à la parcelle, mais bien de délimiter la vocation prédominante d'un secteur. En lien avec l'objectif n°1.3 du PADD « VALORISER ET PRESERVER L'AGRICULTURE LOCALE », les zones A et N sont délimitées de manière à ne pas bloquer le développement des activités agricoles et forestières, sous réserve de garantir la préservation des secteurs à forts enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux et n'interférant pas avec la protection de la ressource en eau.

Enfin, il faut souligner que **les enjeux environnementaux sont traités directement par le biais de 3 sur-trames instaurées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** (réservoir de biodiversité à protéger, zones humides inventoriées et cours d'eau et ripisylves à préserver). Ces sur-trames se superposent donc aux zones A et N.

Les dispositions réglementaires de ces sur-trames visent à garantir l'intégrité de ces milieux écologiquement sensibles et vulnérables. Elles prévalent sur les règles applicables aux zones A et N, et interdisent globalement toute construction ou installation nouvelle. Seuls les annexes des habitations, les travaux de réhabilitation, d'extension limitée et les changements de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.



Extrait du zonage du PLUi – Village agricole de Lignerolles à Saint-Poncy



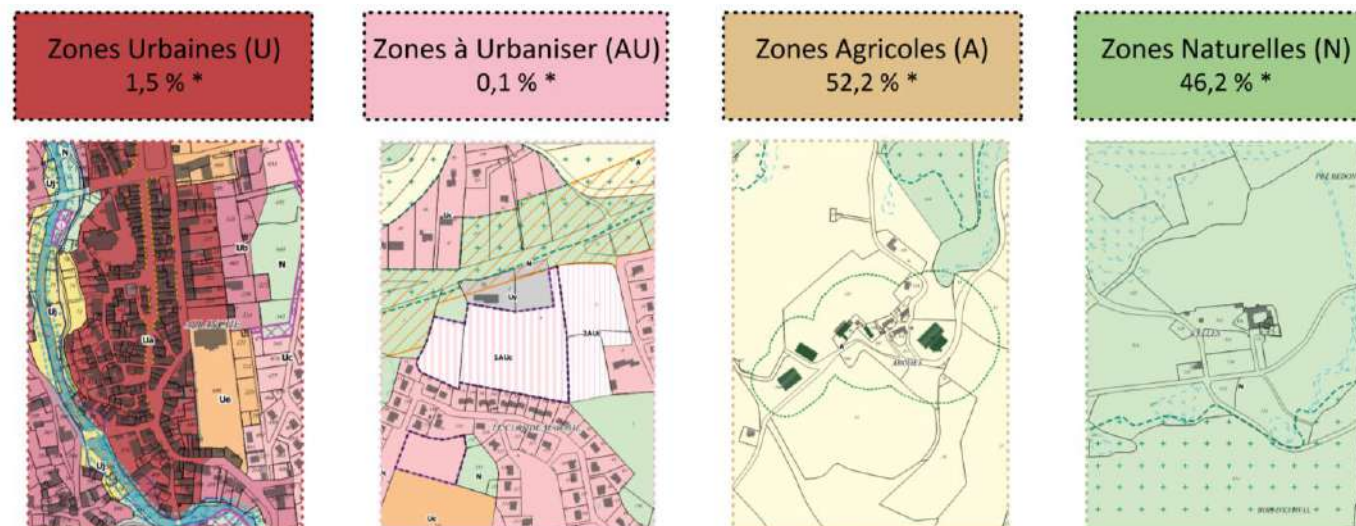
Extrait du zonage du PLUi – Scierie de Combaliboeuf à Leyvaux

■ Synthèse des zones du PLUi

Conformément au Code de l'Urbanisme (articles R151-17 à R151-26), le règlement graphique définit les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, elles-mêmes découpées en sous-zones répondant aux différentes caractéristiques du territoire intercommunal et tenant compte de leurs spécificités.

La répartition des zones du projet de PLUi de Hautes Terres Communauté fait apparaître que **98,4% (89 194 ha) de la superficie de l'intercommunalité est classée en zones agricoles et naturelles**. Plus précisément :

- 47 309 ha (52,2%) sont classés en zones agricoles ;
- 41 885 ha (46,2%) sont classés en zones naturelles ;
- Les zones urbaines (U), quant à elles, ne représentent que 1,5% de la superficie intercommunale (soit 1 370 ha) ;
- Les zones à urbaniser (zones AU) représentent 0,1% (50,1 ha) du territoire communautaire.



* Pourcentage des zones au regard de la superficie totale

Logiquement, **le plan de secteur Vallée de l'Alagnon, qui regroupe les pôles de Massiac, Murat et Neussargues-Moissac, est plus urbanisé que les autres plans de secteur**, tant en termes de proportions par rapport à la dimension du territoire, qu'en termes d'hectares urbanisés.

- Dans le plan de secteur Vallée de l'Alagnon, les surfaces urbanisées représentent 3,3% du territoire. Les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi en zones AU, représentent 0,2% du secteur Vallée de l'Alagnon.
- Les plans de secteur Massif du Cantal et Contreforts de la Margeride comptabilisent respectivement en surfaces urbanisées 1,4% et 1,2% de leur territoire. Quant aux surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi en zones AU, elles représentent moins de 0,04% du secteur Massif du Cantal et du secteur Contreforts de la Margeride.
- Dans le plan de secteur Cézallier et Pays coupés, les surfaces urbanisées représentent moins de 1% de leur territoire. Quant aux surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi en zones AU, elles représentent moins de 0,02% de son territoire.

— Tableau de synthèse des zones urbaines du PLUi de Hautes Terres Communauté :

Vocation dominante	Type de zones urbaines (U) du PLUi		Plans de secteur							
			Cézallier et Pays coupés		Contreforts de la Margeride		Massif du Cantal		Vallée de l'Alagnon	
			Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%
Habitat	Uap	Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux secteurs à fort intérêt patrimonial							25,0	0,1%
	Ua	Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux centres-bourgs historiques	11,4	0,0%	2,2	0,0%	6,6	0,0%	24,1	0,1%
	Ub	Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes	34,4	0,1%	8,2	0,1%	13,7	0,1%	122,0	0,6%
	Uc	Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages	22,6	0,1%	6,0	0,1%	13,1	0,1%	162,4	0,9%
	Uav	Zone urbaine à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et aux villages	294,3	0,7%	107,3	0,9%	96,7	0,6%	163,3	0,9%
	Uj	Zone de jardins ou d'espaces libres contiguë aux secteurs urbanisés	3,2	0,0%			0,3	0,0%	6,0	0,0%
Equipements tourisme EnR	Ue	Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif	13,8	0,0%	2,0	0,0%	1,1	0,0%	30,0	0,2%
	UL	Zone urbaine à vocation d'activités sportives et de loisirs					8,2	0,1%		
	Ut	Zone urbaine à vocation d'activités touristiques et de loisirs	7,0	0,0%	4,7	0,0%	17,7	0,1%	8,6	0,0%
	Ud	Zone urbaine correspondant aux logements, aux hébergements touristiques et hôteliers de la station du Lioran					31,7	0,2%		
	Us	Zone urbaine correspondant aux hébergements touristiques et aux équipements commerciaux, de services ou de loisirs liés à la station du Lioran					18,3	0,1%		
Activités économiques	Uy	Zone urbaine à vocation d'activités économiques	7,3	0,0%	9,0	0,1%			81,6	0,4%
	Uy*	Secteur de la zone urbaine Uy comportant des règles particulières de hauteur							5,9	0,0%
Total zones urbaines			394,1	0,9%	139,4	1,2%	207,6	1,4%	628,8	3,3%

— Tableau de synthèse des zones à urbaniser du PLUi de Hautes Terres Communauté :

Vocation dominante	Type de zones à urbaniser (AU) du PLUi		Plans de secteur							
			Cézallier et Pays coupés		Contreforts de la Margeride		Massif du Cantal		Vallée de l'Alagnon	
			Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%
Habitat	1AUc	Zone à urbaniser à court terme pour de l'habitat	5,1	0,0%	3,2	0,0%	4,6	0,0%	9,6	0,1%
	2AUc	Zone à urbaniser à long terme pour de l'habitat	1,3	0,0%	0,5	0,0%	1,8	0,0%	4,5	0,0%
Equipements tourisme	2AUe	Zone à urbaniser à long terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif							2,2	0,0%
	2AUt	Zone à urbaniser à long terme pour des activités touristiques et de loisirs							3,7	0,0%
Activités économiques	1AUy	Zone à urbaniser à court terme pour des activités économiques	0,7	0,0%					8,4	0,0%
	2AUy	Zone à urbaniser à long terme pour des activités économiques	1,5	0,0%					3,2	0,0%
Total zones à urbaniser			8,5	0,0%	3,7	0,0%	6,4	0,0%	31,5	0,2%

— Tableau de synthèse des zones agricoles du PLUi de Hautes Terres Communauté :

Type de zones agricoles (A) du PLUi		Plans de secteur							
		Cézallier et Pays coupés		Contreforts de la Margeride		Massif du Cantal		Vallée de l'Alagnon	
		Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%
A	Zone agricole	28580,1	64,1%	6323,4	53,5%	3654,4	24,1%	8749,2	45,9%
Ay	STECAL de la zone A à vocation d'activités économiques isolées							1,6	0,0%
Total zones agricoles		28580,1	64,1%	6323,4	53,5%	3654,4	24,1%	8750,8	45,9%

— Tableau de synthèse des zones naturelles et forestières du PLUi de Hautes Terres Communauté :

Type de zones agricoles (N) du PLUi		Plans de secteur							
		Cézallier et Pays coupés		Contreforts de la Margeride		Massif du Cantal		Vallée de l'Alagnon	
		Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%
N	Zone naturelle et forestière	15256,3	34,2%	4982,2	42,2%	10713,3	70,8%	9629,3	50,5%
Ne	STECAL de la zone N à vocation d'équipements d'intérêt public isolés	0,3	0,0%			0,1	0,0%	0,2	0,0%
NL	STECAL de la zone N à vocation d'activités de loisirs	1,0	0,0%			0,5	0,0%		
Nt	STECAL de la zone N à vocation d'activités touristiques	5,7	0,0%	2,7	0,0%	4,7	0,0%	4,9	0,0%
Ny	STECAL de la zone N à vocation d'activités économiques isolées			0,6	0,0%			3,2	0,0%
Np	Zone naturelle et forestière protégée présentant une sensibilité paysagère forte nécessitant des mesures conservatoires particulières							23,1	0,1%
Npv	Zone naturelle dédiée à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol	1,2	0,0%	27,4	0,2%			10,4	0,1%
Neol	Zone naturelle à vocation de parc éolien	334,4	0,8%	336,4	2,8%				
Ns	Zone naturelle correspondant au domaine skiable					547,0	3,6%		
Total zones naturelles et forestières		15598,9	35,0%	5349,3	45,3%	11265,5	74,4%	9671,1	50,7%

3.2.3. Bilan du potentiel foncier urbanisable



POINT METHODOLOGIQUE

Il est précisé que le Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) comprend :

- Le Potentiel Foncier Urbanisable en densification des espaces bâtis

Ce potentiel en densification comprend l'ensemble des « **dents creuses** », et notamment les terrains non-bâties au sein de l'enveloppe urbaine, optimisables correspondants à des terrains qui peuvent être divisés pour accueillir des constructions supplémentaires, ou mutables pour des projets de renouvellement urbain, dès lors que la configuration des lieux le permet.

Ce potentiel foncier en densification est mobilisé pour l'essentiel par son classement en zone urbaine du PLUi.

- Le Potentiel Foncier Urbanisable en extension des espaces bâtis

Ce potentiel **en extension** comprend les parcelles non-bâties localisées en limite des espaces bâtis ou dans leur prolongement. Ce potentiel comprend également les nouveaux secteurs de développement de l'urbanisation, le cas échéant, en discontinuité de l'enveloppe urbaine.

Ce potentiel en extension est mobilisé, selon les cas, par un classement en zone urbaine ou en zone à urbaniser du PLUi.

Pour rappel, il a été tenu compte pour apprécier la situation, des terrains faisant déjà l'objet de permis de construire délivrés avant le 31/12/2024 ou en cours d'aménagement (« **coups partis** »).

Le potentiel foncier urbanisable du projet de PLUi, à la fois en extension et en densification des espaces bâtis s'appuie notamment sur l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, réalisée sur le fondement de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme (cf. pièce 1.4.2 « Analyse des capacités de densification »), qui a permis notamment d'identifier les dents creuses « théoriques » à potentiel urbanisable au sein de l'enveloppe urbaine.

■ Approche globale du Potentiel Foncier Urbanisable (PFU)

Le projet de plan de zonage de PLUi de Hautes Terres Communauté prévoit à court/moyen terme un **Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) total de 132,1 ha** dont 68,9 ha en densification (52%), et 63,2 ha en extension urbaine (48%) :

- **En matière d'habitat, le PFU représente 107,4 ha**, dont 64,1 ha en densification (60%) et 43,3 ha extension urbaine (40%). Il est à noter que ce gisement foncier correspond en grande partie au tissu mixte des bourgs et des villages ; il pourra donc être urbanisé pour des projets de commerces, de services ou d'équipements publics.
- **En matière d'activités économiques, il représente 17,0 ha** dont 13,1 ha en extension urbaine. Ce potentiel correspondant en premier lieu au développement des zones d'activités d'intérêt communautaire de Hautes Terres Communauté (10,5 ha).
- **Pour le développement des équipements publics, le PFU représente 13,3 ha** dont 11 ha en extension urbaine (soit 83%), en grande partie sous forme de réserves foncières à long terme (5,7 ha en 2AUe).
- **En matière de loisirs et d'activités touristiques, le potentiel foncier urbanisable représente 7,8 ha** dont 6,8 ha en extension urbaine. Ce potentiel constructible englobe l'ensemble des sites touristiques de Hautes Terres Communauté et notamment la station du Lioran et de Prat de Bouc.

Enfin, **dans la catégorie « réserve foncière »**, c'est-à-dire les terrains à urbaniser à long terme, **le PFU total représente 17,1 ha** quasi-exclusivement en extension urbaine. Ces réserves ont été **fléchées uniquement au sein de pôles urbains ou relais du territoire**. Il s'agit de réserves foncières à vocation d'habitat (5,9 ha) et d'activités économiques (4,1 ha) principalement. Pour permettre le développement d'activités existantes, 5,3 ha sont dédiés au tourisme, et 1,8 ha sont réservés au développement d'équipements publics.

Tableau de synthèse du potentiel foncier constructible à court, moyen et long terme					
Vocation	Temporalité de la constructibilité	Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
			Total	Dent creuse	Extension
Habitat	Court/moyen terme	Uap	107,4	0,4	
		Uav		35,8	17,2
		Ub		10,0	1,2
		Uc		15,0	5,7
		1AUc		2,9	19,1
	Long terme	2AUc	5,9	0,2	5,7
Equipements	Long terme	2AUe	1,8		1,8
Activités économiques	Court/moyen terme	Uy	17,0	3,9	3,6
		1AUy			8,7
		Ay			0,7
	Long terme	2AUy	4,1		4,1
Tourisme	Court/moyen terme	UL	7,8		0,8
		Ut		0,2	2,2
		Ud		0,7	2,4
		Nt			1,4
	Long terme	2AUt	5,3		3,5
		2AUc Lioran			1,8
Total général			149,2	69,2	80,1

■ Focus sur le potentiel foncier urbanisable à vocation d'habitat

Globalement, le PLUi prévoit un potentiel foncier total de 113,3 ha à vocation d'habitat et tissu urbain mixte (zones U, 1AU et 2AU incluses), mobilisables à court, moyen et long terme, réparti en :

- **64,3 ha en densification des espaces déjà urbanisés** ; ce potentiel important correspond aux nombreuses dents creuses mobilisables au sein des enveloppes urbaines existantes des 39 communes.
- **49,0 ha en extension de l'enveloppe urbaine** ; ce potentiel en extension urbaine sur l'ensemble des 39 communes, s'inscrit dans les objectifs fonciers définis par le PADD et le SCOT en matière d'habitat (65,3 ha en extension), mais se traduit par une enveloppe globale plus vertueuse de plus de 16 ha. Le projet de PLUi respecte également les équilibres entre polarités (pôles urbains, relais et communes rurales). En accord avec les prescriptions du SCOT, le PADD a pour ambition de limiter à 70%-75%, la production de nouveaux logements en extension urbaine. Le travail de traduction règlementaire a permis d'aboutir à un PLUi qui **limite à 43% le potentiel foncier pour l'habitat en extension urbaine**.

La plus grande proportion des 113,3 ha de potentiel constructible à vocation d'habitation, se retrouve en **densification de la zone Uav (35,7 ha** soit 32% du PFU total à vocation d'habitat). Témoin du caractère rural du territoire, la zone Uav est la zone d'habitat la plus étendue (662 ha), elle correspond aux bourgs et villages comprenant un tissu bâti ancien traditionnel et parfois des extensions résidentielles contemporaines. **Le PLUi vient en priorité combler les dents creuses au sein de ce tissu urbain.**

Les **zones d'urbanisation future**, à moyen et long terme (zones à urbaniser 1AUc et 2AUc) représentent un potentiel foncier urbanisable de 29,9 ha. Ce développement **cible en priorité les communes les plus structurantes du territoire**, en particulier les communes des pôles urbains et les pôles relais.

- 22,1 ha du PFU à vocation d'habitat se situe en zone 1AUc.
- 7,8 ha du PFU à vocation d'habitat se situe en zone 2AUc (réserve foncière long terme).

Le projet de PLUi permet de répondre aux besoins en production de logements tout en renforçant la cohérence de la morphologie urbaine des bourgs et des principaux villages du territoire de Hautes Terres Communauté.

Tableau de synthèse du potentiel foncier constructible à vocation d'habitat par polarité						
Type de polarités	Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)			Surface plafond pour l'habitat en extension	Objectifs de densité brute
		Total	Dent creuse	Extension		
Pôles urbains secondaires	Uap	0,4	0,4		17,2 ha	14 logt / ha
	Ua					
	Ub	3,8	3,4	0,4		
	Uc	10,0	8,1	1,8		
	Uav	2,6	1,0	1,5		
	1AUc	6,7	1,3	5,4		
	2AUc	2,6		2,6		
Total Pôles urbains secondaires		26,0	14,3	11,7		
Pôles relais	Uap				21,8 ha	12 logt / ha
	Ua					
	Ub	4,7	4,5	0,3		
	Uc	6,5	5,0	1,5		
	Uav	9,8	8,1	1,7		
	1AUc	8,7	0,1	8,6		
	2AUc	4,3	0,2	2,3		
Total Pôles relais		32,2	17,8	14,4		
Communes rurales	Uap				26,2 ha	10 logt / ha
	Ua					
	Ub	2,7	2,1	0,5		
	Uc	4,2	1,8	2,3		
	Uav	40,7	26,6	14,0		
	1AUc	6,7	1,6	5,1		
	2AUc	0,9		0,9		
Total Communes rurales		55,0	32,2	22,9		
Total du PLUi		113,3	64,3	49,0	65,3 ha	

— Le potentiel foncier urbanisable à destination d'habitat du secteur Cézallier et pays coupés

Au sein du plan de secteur Cézallier et pays coupés, fortement marqué par la ruralité, ce sont logiquement les **pôles relais où l'offre foncière à vocation d'habitat a été développée en priorité dans le PLUi**, en particulier sur les communes structurantes d'Allanche, Chalinargues et Marcenat qui comprennent 13,5 ha de potentiel constructible soit 47% du gisement foncier du plan de secteur.

Concernant les communes rurales, les enveloppes foncières constructibles inscrites au PLUi sont très limitées globalement, que ce soit en densification ou en extension. Il est à noter que le volume foncier en extension par commune oscille généralement entre 4 000 et 5 000m².

Le type de potentiel foncier urbanisable au sein des communes rurales du Cézallier et pays coupés est très disparate. Il est étroitement lié à la morphologie urbaine des bourgs et des villages. Ainsi certaines communes rurales disposent d'un gisement foncier en densification notable. A l'inverse d'autres territoires n'ont aucune disponibilité en dent creuse. Cela s'explique majoritairement par des entités urbaines denses et souvent fortement contraintes par la topographie.



MISE EN REGARD DU PFU DU PLUI AVEC CELUI DES DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX EN VIGUEUR

Pas de document d'urbanisme en vigueur sur le secteur Cézallier et pays coupés

Tableau de synthèse du potentiel foncier constructible à vocation d'habitat du PLUi –
Plan de secteur Cézallier et pays coupés

Type de polarités	Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		Type de polarités	Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)	
		dent creuse	extension			dent creuse	extension
Pôle relais	ALLANCHE			Commune rurale	AURIAC-L'ÉGLISE		
	Uav	0,63	0,23		Uav	1,15	0,05
	Ub	0,62			1AUc	0,11	0,40
	Uc	1,25			Total	1,26	0,45
	1AUc		2,57		CHARMENSAC		
	2AUc	0,22	0,41		Uav	0,37	0,50
	Total	2,70	3,21		LANDEYRAT		
	CHALINARGUES				Uav	0,43	0,52
	Uav	1,07	0,31		LAURIE		
	Uc	0,20			Uav		0,35
	1AUc	0,07	0,72		LEYVAUX		
	Total	1,35	1,02		Uav		0,28
	CHAVAGNAC				MOLEDES		
	Uav	0,13	0,40		Uav		0,16
	MARCENAT				PEYRUSSE		
	Uav	1,49			Uav	0,18	0,27
	Ub	1,29	0,10		PRADIERS		
	Uc	0,21	0,26		Uav	1,41	0,44
	1AUc		1,29		SAINT-SATURNIN		
	2AUc		0,57		Uav	1,22	0,30
	Total	2,99	2,22		SEGUR-LES-VILLAS		
	SAINTE-ANASTASIE				Uav	2,88	0,67
	Uav	1,23			VERNOLS		
					Uav	0,70	0,41
					VEZE		
					Uav	0,31	0,63
		Total du secteur				17,16	11,80

— Le potentiel foncier urbanisable à destination d'habitat du secteur Contreforts de la Margeride

Le plan de secteur Contreforts de la Margeride comporte un potentiel foncier constructible en densification de 8,93 ha, représentant une majorité des terrains constructibles inscrits dans ce plan de secteur du PLUi (58%).

Une large partie de ces dents creuses se situent en zones Uv et Uav. Elles correspondent généralement aux interstices, souvent de taille importante, localisées dans les bourgs mais également dans les quelques secteurs d'extension pavillonnaire que compte ce territoire.

Ce sont les communes de **Saint-Poncy, Saint-Mary-le-Plain et la commune structurante de La Chapelle Laurent** qui disposent des enveloppes foncières les plus importantes. C'est leur attractivité et leur localisation sous l'influence directe de l'A75 et de Massiac, qui expliquent en premier lieu leur besoin plus important en foncier.

Il est à noter que ces 3 communes comptent des zones à urbaniser (1AUc) à court/moyen terme afin de permettre un développement résidentiel modéré mais structuré ; en moyenne 8°000m² sont inscrits en zone 1AUc au sein de ces communes.

Les communes moins attractives de Celoux, Chazelles et Rageade (du fait principalement de leur éloignement des grands axes routiers) disposent d'enveloppe foncière privilégiant l'urbanisation des « dents creuses » et des interstices, et de moins de 5°000m² en extension leur permettant ainsi une urbanisation raisonnée en particulier des villages à caractère résidentiel.



MISE EN REGARD DU PFU DU PLUI AVEC CELUI DES DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX EN VIGUEUR

Au sein du plan de secteur Contreforts de la Margeride, seul Saint-Mary-le-Plain dispose d'une carte communale.

- Le projet de PLUi réduit de 82% le PFU à vocation d'habitat de St-Mary-le-Plain (26,53 ha dans la carte communale)

Tableau de synthèse du potentiel foncier constructible à vocation d'habitat du PLUi –
Plan de secteur Contreforts de la Margeride

Type de polarités	Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)	
		dent creuse	extension
Commune rurale	CELOUX		
	Uav	0,83	0,44
	CHAZELLES		
	Uav	0,42	0,53
	LA CHAPELLE LAURENT		
	Uav	0,89	0,30
	Ub	0,44	0,12
	Uc	0,28	
	1AUc	0,72	0,75
	Total	2,33	1,17
	RAGEADE		
	Uav	1,07	0,37
	SAINT-MARY-LE-PLAIN		
	Uav	2,29	1,14
	1AUc		0,84
	2AUc		0,47
	Total	2,29	2,45
	SAINT-PONCY		
	Uav	2,00	0,65
	1AUc		0,86
	Total	2,00	1,51
Total du secteur		8,93	6,46

— Le potentiel foncier urbanisable à destination d'habitat du secteur Massif du Cantal

Au sein du plan de secteur Massif du Cantal, le **potentiel foncier urbanisable se répartit plus équitablement entre la densification d'une part, et les extensions urbaines** d'autre part.

- 8,07 ha du PFU à vocation d'habitat est en densification
- 9,56 ha du PFU à vocation d'habitat est en extension urbaine

C'est bien évidemment leur attractivité à proximité de sites remarquables comme les Monts du Cantal avec ses sites incontournables que sont la station du Lioran et le Puy-Mary, qui expliquent en premier lieu leur besoin plus important en foncier.

A l'exception de Laveissière qui dispose d'un PLU révisé en 2023, le projet de zonage du PLUi a permis de réduire de façon considérable le potentiel foncier urbanisable à vocation d'habitat par rapport au potentiel de surfaces constructibles contenu dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur.



MISE EN REGARD DU PFU DU PLUi AVEC CELUI DES DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX EN VIGUEUR

Au sein du plan de secteur Massif du Cantal, seul Dienne ne dispose pas de document d'urbanisme en vigueur.

- Le projet de PLUi réduit de 74% le PFU à vocation d'habitat d'Albepierre-Bredons (18,89 ha dans le PLU)
- Le projet de PLUi réduit de 65% le PFU à vocation d'habitat de Lavigerie (7,02 ha dans le PLU)
- Le projet de PLUi réduit de 22% le PFU à vocation d'habitat de Laveissenet (2,88 ha dans la carte communale)
- Le projet de PLUi réduit sensiblement de 1,4% le PFU à vocation d'habitat de Laveissière (5,17 ha dans le PLU)

Tableau de synthèse du potentiel foncier constructible à vocation d'habitat du PLUi – Plan de secteur Massif du Cantal			
Type de polarités	Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)	
		dent creuse	extension
Pôle relais	LAVEISSIERE		
	Uav	0,49	0,74
	Ub	1,22	0,19
	Uc	0,11	0,36
	1AUc		2,00
	Total *(hors Lioran)	1,82	3,28
Commune rurale	ALBEPIERRE-BREDONS		
	Uav	2,13	0,92
	Uc	0,43	1,46
	Total	2,56	2,38
	DIENNE		
	Uav	1,77	0,51
	1AUc		0,63
	Total	1,77	1,14
	LAVEISSENET		
	Uav	0,68	0,55
	1AUc		1,03
	Total	0,68	1,58
	LAVIGERIE		
	Uav	1,07	0,60
	1AUc	0,18	0,58
	Total	1,25	1,18
Total du secteur		8,07	9,56

— Le potentiel foncier urbanisable à destination d'habitat du secteur Vallée de l'Alagnon

Le potentiel constructible en densification du secteur Vallée de l'Alagnon représente une part importante des terrains constructibles (59%).

Les pôles urbains de Massiac et Murat ainsi que les communes limitrophes placées sous leur influence directe **nécessitent l'ouverture de zones en extension urbaine**, pour répondre aux besoins en matière de production de nouveaux logements. Celles-ci se localisent **prioritairement**, dans la **continuité des lotissements existants**.

La mise en regard du PFU du PLUi avec celui des documents d'urbanisme en vigueur met en évidence **une importante diminution des terrains constructibles**. Cet effort de réduction de surfaces constructibles a été concédé en particulier en extension des taches urbaines constituées.



MISE EN REGARD DU PFU DU PLUI AVEC CELUI DES DOCUMENTS D'URBANISME COMMUNAUX EN VIGUEUR

Au sein du plan de secteur Vallée de l'Alagnon, Massiac, Murat, Neussargues-Moissac et La Chapelle d'Alagnon disposent d'un de document d'urbanisme en vigueur.

- **Le projet de PLUi réduit de 43% le PFU à vocation d'habitat de Massiac (28,37 ha dans le PLU)**
- Le projet de PLUi réduit de 18% le PFU à vocation d'habitat de Murat (12,18 ha dans le PLU)
- Le projet de PLUi réduit de 30% le PFU à vocation d'habitat de Neussargues (12,12 ha dans le PLU)
- Le projet de PLUi réduit de 13% le PFU à vocation d'habitat de La Chapelle d'Alagnon (5,17 ha dans la carte communale)

Tableau de synthèse du potentiel foncier constructible à vocation d'habitat du PLUi - Plan de secteur Vallée de l'Alagnon

Type de polarités	Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		Type de polarités	Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)	
		dent creuse	extension			dent creuse	extension
Pôle urbain secondaire	MASSIAC			Commune rurale	BONNAC		
	Uav	0,55	1,14		Uav	0,93	1,07
	Ub	2,00			LA CHAPELLE-D'ALAGNON		
	Uc	6,60	0,69		Uav	1,76	1,25
	1AUc	1,27	2,23		Uc	0,94	0,46
	2AUc		1,57		Total	2,69	1,71
	Total	10,42	5,62		FERRIERES-SAINT-MARY		
	MURAT				Uav	0,65	0,10
	Uap	0,43			Ub	0,75	0,34
	Uav	0,48	0,41		2AUc		0,40
	Ub	1,44	0,39		Total	1,40	0,84
	Uc	1,54	1,15		JOURSAC		
	1AUc		3,19		Uav	0,50	0,46
	2AUc		0,99		MOLOMPIZE		
	Total	3,89	6,12		Uav	0,36	
	Pôle relais	CELLES			Ub	0,93	0,08
Uav		2,54			Uc	0,20	0,40
Uc		0,48	0,33		1AUc	0,57	
Total		3,02	0,33		Total	2,07	0,49
NEUSSARGUES-MOISSAC			VALJOUZE				
Uav		0,52			Uav	0,38	0,40
Ub		1,33			VIRARGUES		
Uc		2,75	0,58		Uav	0,28	0,20
1AUc			2,04		Total du secteur		
2AUc			1,31	30,16			
Total		4.60	3,93	21,16			

■ Focus sur le potentiel foncier urbanisable à vocation économique

En matière d'activités économiques, le PLUi prévoit une enveloppe de foncier urbanisable de **21,1 ha** dont :

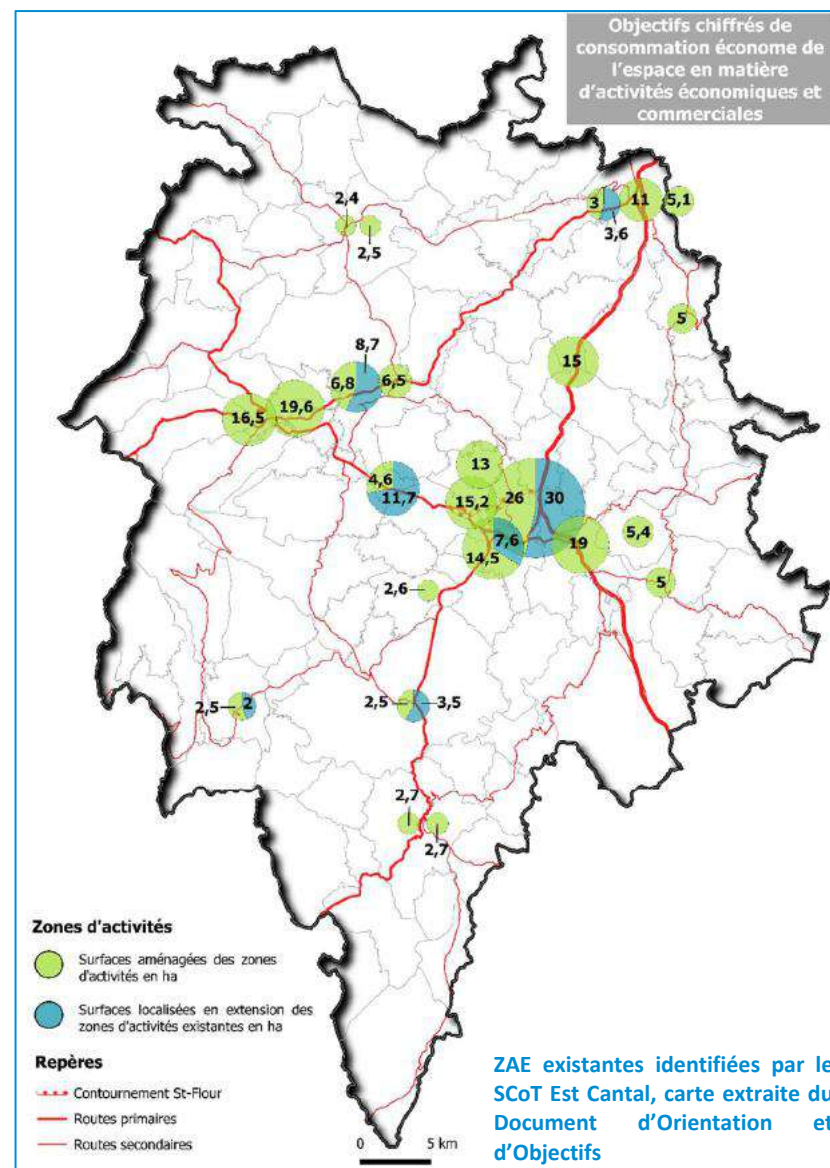
- 17,2 ha en extension de l'urbanisation
- 3,9 ha au sein du tissu bâti existant

L'enveloppe foncière à vocation économique définie par le SCoT Est Cantal pour Hautes Terres Communauté est de **25 ha** répartis de la manière suivante :

- **15 ha en extension des zones d'activités économiques identifiées par le SCoT.** Sur le territoire de Hautes Terres Communauté il s'agit de la ZA d'Allanche, la ZAE Le Colombier à Massiac, la ZA La Croix-Jolie et la ZAE Le Martinet à Murat, la ZAE Les Canals à Neussargues-Moissac et la ZAE Lamarque à Saint-Mary-le-Plain. Ce sont là les zones structurantes, d'intérêt communautaire pour la plupart, qui confortent le maillage d'activités et d'emplois sur le territoire.
- **10 ha d'espaces économiques de proximité répartis sur l'ensemble du territoire.**

Conformément au PADD et à la politique de développement économique de la Communauté de communes, **l'offre foncière économique du PLUi est développée en priorité en extension des zones d'activités intercommunales existantes proches de l'A75 et de la RN 122 (16,7 ha)**, qui coïncident globalement avec zones d'activités économiques identifiées par le SCoT (à l'exception de la ZA d'Allanche).

En cohérence avec les objectifs du SCoT et du PADD, **le PLUi définit également des secteurs économiques de proximité**, notamment pour les communes rurales qui se doivent de maintenir leur tissu économique local (artisanat, commerces...). L'objectif est de conforter la dynamique économique du territoire, en complémentarité avec les zones d'activités intercommunales à vocation plus industrielle et de rayonnement plus large.



— Bilan du PFU au sein des ZAE existantes identifiées par le SCoT

Au total, sur l'ensemble des zones identifiées dans l'armature économique du SCoT, ce sont **17,1 ha** de terrains qui sont dévolus à l'accueil d'activités économiques.

Parmi ce potentiel constructible **13,3 ha** sont en extension et 3,9 ha en densification. Cette faible part des terrains en dent creuse (23%) au sein du potentiel des ZAE identifiées par le SCoT est le **signe d'un réel besoin en foncier**.

Cette enveloppe constructible est cohérente avec les objectifs du PADD et du SCoT qui prévoient un volume foncier maximal de 15 ha en extension des zones d'activités économiques existantes.

Au sein de l'armature territoriale, c'est le **pôle relais de Neussargues-Moissac qui concentre la plus grande part de foncier à vocation économique** : 6,1 ha en extension de la ZAE Les Canals, soit environ 36%. Néanmoins, il faut souligner qu'une emprise de 2,7 ha est inscrite en réserve foncière 2AUy.

Les pôles urbains secondaires disposent d'une enveloppe totale de 4,9 ha sur la ZAE du Colombier à Massiac (dont 89% en extension), et de 4,4 ha sur les ZA La Croix-Jolie et Le Martinet à Murat (dont 34% en extension).

Le volume foncier restant est partagé entre la ZAE intercommunale Lamarque à Saint-Mary-le-Plain (1,3 ha) et des parcelles en densification au sein de la ZA d'Allanche (0,5 ha).

Répartition au sein du SCoT	Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)			Objectifs du SCoT	
		Total	Dent creuse	Extension	PFU à comptabiliser au regard du SCoT (ha)	Enveloppe foncière plafond au regard du SCoT
ZAE existantes identifiées par le SCoT	Uy	6,3	3,9	2,4	2,4	15 ha
	1AUy	8,1	0	8,1	8,1	
	2AUy	2,8	0	2,8	2,8	
	Sous-total	17,1	3,9	13,3	13,3	
Autres sites d'accueil d'activités répartis sur l'ensemble du territoire	Uy	1,3	0,1	1,2	1,3	10 ha
	1AUy	0,7	0	0,7	0,7	
	2AUy	1,3	0	1,3	1,3	
	Ay	0,7	0	0,7	0,7	
	Ny	0	0	0	0	
	Sous-total	3,9	0,1	3,9	3,9	
Total du PLUi		21,1	3,9	17,2	17,2	

— Bilan du PFU pour les espaces économiques de proximité répartis sur l'ensemble du territoire

Le PLUi définit des secteurs économiques de proximité au sein de commune structurante comme La Chapelle Laurent ou des pôles relais d'Allanche et de Neussargues-Moissac. L'objectif est de pérenniser le tissu économique de ces territoires et de répondre aux besoins de maintien des activités et services nécessaires à la population.

Le potentiel foncier au sein des autres sites d'accueil d'activités répartis sur l'ensemble du territoire est de **3,9 ha**, dont moins de 0,1 ha en densification. Le PFU de ces autres sites d'activités correspond majoritairement à des extensions de secteurs existants, classées en zone urbaine Uy majoritairement.

Le PLUi prévoit la création d'un **seul nouveau site d'activités au sein du pôle relais d'Allanche**. Il s'agit du « site de la rue de la Pierre Grosse » qui compte 0,7 ha à urbaniser à court terme (zone 1AUy) et 1,3 ha fléchés en réserve foncière (zone 2AUy). Ce nouveau site s'explique notamment par la saturation des espaces d'activités existants sur la commune.

Trois secteurs d'activités économiques existants de faible emprise, en discontinuité du tissu urbain, sont classés dans des micro-secteurs constructibles (STECAL Ay et Ny. Il est inscrit un potentiel constructible relativement restreint (0,7 ha en extension), uniquement sur le STEACL Ay correspondant Centre d'allotement de Neussargues-Moissac.

Il est à noter que l'ensemble des activités isolées existantes ne sont pas classées dans un STECAL Ay / Ny au sein du PLUi, mais uniquement celles dont le type d'activités nécessite de disposer du foncier, notamment pour étendre un bâtiment existant, implanter une installation ou développer des activités. Bien souvent l'actuel terrain d'emprise de ces activités est suffisant pour leur permettre un développement. Toutefois, dans certain cas une extension limitée du foncier est à prévoir.

■ Bilan du potentiel foncier urbanisable pour les autres occupations du sol

La prescription 7 du DOO du SCOT définit **une enveloppe de 250 hectares allouée pour Hautes Terres Communauté, pour les occupations du sol autres que logement, tissu urbain mixte et économique**, sans préciser ni exiger que le PLUi en ventile les surfaces dédiées aux différents usages (équipements structurants, infrastructures et réseaux, constructions agricoles et forestières, équipements touristiques, énergies renouvelables...)

Concernant ces autres occupations du sol, le PLUi définit des zonages spécifiques afin de répondre aux différents besoins tel que :

- **Des secteurs à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (Ue, 2AUe, Ne).** Ces zonages sont circonscrits à l'emprise des équipements existants où les possibilités de construction restent limitées. Seule une réserve foncière 2AUe crée un potentiel constructible de **1,8 ha** à Murat (cf. détail ci-après) ;
- **Des secteurs à vocations touristiques et de loisirs (Ud, Us, Ut, UL, 2AUt, NL, Nt, Ns).** Le PLUi prévoit des zonages spécifiques pour les équipements touristiques et de loisirs et les équipements structurants représentant un potentiel constructible total de **13,1 ha**, dont 5,6 ha de réserves foncières (cf. détail ci-après). Notons que la zone spécifique Ns correspondant au domaine skiable ne génère pas véritablement de potentiel foncier urbanisable, de par la nature des activités concernées ; elle permet de répondre ponctuellement aux besoins d'équipements de sports et de loisirs de plein air.
- **Des secteurs à vocation d'activité agricole (A) et forestière (N).** Le PLUi ne prévoit pas de zones d'implantation précises/spécifiques pour les bâtiments agricoles et forestiers, qui sont par définition diffus, mais conforme aux dispositions des zones A et N. La consommation d'espaces par le bâti agricole ou forestier est de faite résiduelle par rapport à la surface totale de zones A et N.
- **Des secteurs à vocation d'énergie renouvelable (Npv, Neol).** Le PLUi prévoit des zonages spécifiques pour les énergies renouvelables circonscrits à l'emprise des installations existantes, ou aux autorisations préfectorales délivrées pour les projets les plus récents. Par conséquent, les possibilités d'évolution de ces secteurs dévolus aux énergies renouvelables restent limitées à ce stade ; néanmoins le PLUi pourra évoluer pour prendre en compte de nouveaux projets matures, en phase avec les attentes de l'Etat.

La constructibilité prévue par le PLUi pour les « autres occupations du sol » reste bien inférieure à l'enveloppe prévue par les prescriptions du SCOT, de 250 ha. Ainsi, le PLUi est bien en adéquation avec le SCOT Est Cantal.

— Focus sur le potentiel foncier à vocation touristique

Le PADD du PLUi de Hautes Terres Communauté formule dans son objectif 1.1 à la volonté de renforcer l'attractivité du territoire et développer sa notoriété en misant sur la valorisation des sites touristiques emblématiques du massif cantalien et le développement des activités de pleine nature « 4 saisons ». Cet objectif passe par le **confortement et le développement des activités et hébergements touristiques** répartis sur l'ensemble du territoire.

Cette volonté de la communauté de communes a abouti à la délimitation dans le zonage du PLUi de plusieurs zones (Ut) et STECAL (Nt et NL) dédiés aux activités de loisirs et touristiques existantes. Cela se traduit principalement par un zonage circonscrit à l'emprise de l'activité où les possibilités de construction restent limitées.

Hautes Terres Communauté souhaite conforter le développement de la station touristique du Lioran, en lien avec les sites de Prat-de-Bouc et du Puy-Mary/Col de Serre. Cette volonté se traduit par la création de zones spécifiques (Us, Ud, UL et 2AUc « Lioran ») sur les communes de Laveissière et Albepierre-Bredons, offrant un potentiel constructible modéré (6,3 ha dont 1,8 ha de réserve foncière), mais nécessaire pour maintenir la dynamique et l'attractivité de ce poumon économique du territoire.

Par conséquent le **potentiel foncier urbanisable à vocation touristique et de loisirs est relativement limité (13,1 ha) :**

- Un PFU de **5,5 ha en extension au sein des zones urbaines (U)**, se partageant entre les zones touristiques du Lioran (4,5 ha) et les autres secteurs Ut du PLUi (1,0 ha). Il s'agit là des zones dédiées à l'hébergement, aux activités sportives et de loisirs ou la restauration.
- Un PFU de **0,9 ha en densification** correspondant à des interstices au sein des tissus bâtis du bourg d'Albepierre et de la station du Lioran.
- **Deux réserves foncières à urbaniser à long terme d'une surface cumulée de 5,6 ha.** L'une classée en zone 2AUt à Murat pour permettre une éventuelle extension/délocalisation au Nord du camping municipal STALAPOS, dont l'emprise actuelle est aujourd'hui fortement contrainte par le risque inondation. Une seconde classée en zone 2AUc sur le secteur Rocher du Cerf au Lioran pour accueillir des logements et des hébergements touristiques.

Tableau de synthèse du potentiel foncier constructible à vocation touristique et de loisirs

Plan de secteur	Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
		Total	Dent Creuse	Extension
Secteur Cézallier et Pays coupés	Ut	0,5		0,5
	Total	0,5	0	0,5
Secteur Contreforts de la Margeride	Nt	0,8		0,8
	Total	0,8	0	0,8
Secteur Massif du Cantal	Ut	2,0	0,2	1,8
	Ud	3,0	0,7	2,4
	UL	0,8		0,8
	Nt	0,6		0,6
	2AUc Lioran	1,8		1,8
	Total	8,3	0,9	7,4
Secteur Vallée de l'Alagnon	2AUt	3,5		3,5
	Total	3,5	0	3,5
TOTAL		13,1	0,9	12,2

- Un PFU de 0,6 ha provenant de la création d'un secteur Nt à vocation touristique, d'hébergements (HLL) sur le site de l'étang de Luc à St-Poncy. Il s'agit d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), soumis à dérogation à la loi montagne, dans lequel les constructions et extensions touristiques peuvent être autorisées.
- Un PFU de 0,5 ha provenant de la création d'un secteur Nt à vocation touristique et de loisirs en lien avec le stade Jean Peschaud à Albepierre-Bredons.

— Potentiel foncier à vocation d'équipement

Le PLUi de Hautes Terres Communauté identifie un potentiel foncier urbanisable **destiné uniquement à l'installation d'équipements publics** contribuant à l'attractivité résidentielle du territoire et accompagnant la croissance démographique attendue.

Ce PFU représente une surface limitée de 1,8 ha correspondant à une **vaste réserve foncière à Murat**, inscrite au PLUi en zone 2AUe dans l'attente de la définition d'un projet d'aménagement global. Cette zone à urbaniser « fermée », bénéficie d'une localisation stratégique au contact du collège Gorges Pompidou, du lycée d'enseignement professionnel Joseph Constant et du complexe sportif.

3.2.4. Mise en regard avec la consommation d'ENAF potentielle

La Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) est au cœur des préoccupations des élus du territoire de Hautes Terres Communauté. Dans le PADD, la collectivité a fait le choix de s'inscrire dans une trajectoire d'adaptation au changement climatique en maîtrisant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (cf. Objectif n°2.1 : répondre au défi démographique en proposant une offre d'habitat adaptée et qualitative), et notamment de :

- Respecter l'enveloppe foncière plafond pour l'habitat et le tissu urbain mixte en extension urbaine de 65 hectares sur l'ensemble du territoire pour les 15 prochaines années (prescription du SCoT) ;
- Prendre en compte les objectifs de densité brute fixés par le SCoT selon le type de polarités afin d'économiser les ressources foncières : pôle urbain secondaire (14 logts/ha), pôle relais (12 logts/ha), communes rurales (10 logts/ha).

Pour rappel, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur la période 2011-2020, est estimée au total à **67 hectares, dont 43 hectares à vocation d'habitat et 14 hectares à vocation d'activités** (cf. pièce 1.1 6 Diagnostic territorial »). Selon le Portail de l'Artificialisation des Sols, la trajectoire à atteindre d'ici 2031 serait de 33,5 ha. Aujourd'hui, cet objectif ZAN apparaît inadapté et profondément injuste pour un territoire de moyenne montagne comme celui de Hautes Terres Communauté dans la mesure où sa consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers demeure très limitée. **Une application rigoriste de la loi ZAN serait réductrice pour l'attractivité du territoire tant sur un plan économique, touristique et résidentielle, elle conduirait à accentuer la fracture sociale « espace rural/espace urbain ».**

A l'arrêt du PLUi, **le projet de zonage établi prévoit un potentiel foncier urbanisable à vocation résidentielle en extension urbaine d'environ 43 ha (hors zone 2AU)**, soit 22 ha de moins que l'objectif fixé par le SCoT Est Cantal, document opposable à ce jour. Hautes Terres Communauté s'inscrit d'ores et déjà dans une démarche vertueuse puisque **le potentiel foncier urbanisable à vocation résidentielle demeure très proche de la garantie rurale**. Pour rappel, si on applique la « garantie rurale³ » d'1ha, le territoire peut prétendre, quoi qu'il en soit, à 39 ha de potentiel foncier en extension urbaine (contre 43 ha projeté).

Au demeurant, comme l'indique la circulaire du ministère du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre du ZAN « *Jamais la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLUi ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité. Il est donc nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20%.* ». A ce titre, le suivi du PLUi sera aussi un outil pour assurer la bonne mise en œuvre de la trajectoire de sobriété foncière, en fonction des conditions effectives de l'urbanisation.

³ Garantie rurale : dispositif intégré par la Loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

4. LES MESURES REGLEMENTAIRES



POINT METHODOLOGIQUE

Sont présentées ci-après les justifications des choix des règlements graphiques et écrits pour chacune des 24 zones contenues dans le PLUi. La plupart de ces zones apparaissent dans les 4 plans de secteur du PLUi. Leur contenu réglementaire étant très proche, nous nous sommes attachés à mettre en relief les principales différences réglementaires entre les plans de secteur dans la partie 4.1.5. « *Différences réglementaires entre les différents plans de secteur du PLUi* ».

4.1. LES REGLEMENTS GRAPHIQUE ET ECRIT

4.1.1. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones urbaines

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines sont dites « zones U ».

■ Uap - Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux secteurs à fort intérêt patrimonial

La zone Uap correspond aux ensembles bâtis à forte valeur patrimoniale (historique ou esthétique) du centre ancien de Murat (centre historique et faubourgs) et du village de La Roche à Molompize.

La préservation des qualités patrimoniales est recherchée au sein de cette zone, mais également une animation commerciale et un développement des services de proximité.

- La zone Uap du centre ancien de Murat est intégralement comprise dans les secteurs « APph » et « APp » du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Murat.
- La zone Uap du village de La Roche à Molompize est intégralement comprise dans le secteur « I » du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Molompize.

— Le zonage

La zone Uap recouvre le centre ancien de Murat et le village de La Roche à Molompize présentant tous deux de grandes qualités patrimoniales.

A Murat, la zone Uap recouvre le secteur bâti le plus ancien du bourg, correspondant au centre historique et aux faubourgs. Elle regroupe des bâtiments d'époques et de styles architecturaux différents, mais qui ont en commun une dimension patrimoniale et une morphologie urbaine similaire, caractérisée par une forte densité et un front bâti à l'alignement des voies.

Cette zone mixte regroupe de l'habitat, mais également des équipements, des commerces de proximité et des services.

La délimitation de cette zone Uap coïncide avec les secteurs « APph » et « APP » du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Murat, hormis pour les emprises du Centre hospitalier, des locaux techniques de la SNCF et de l'ancienne rotonde qui sont classés respectivement en zone Ue (équipement) et Uy (activités économiques), en cohérence avec leur vocation.

A Molompize, la zone Uap est constituée par le noyau primitif du village de La Roche, dont la vocation domina. On retrouve ici un tissu bâti villageois traditionnel, qui présente une unité de forme urbaine, d'architecture et de matériaux et une implantation dense des constructions. La délimitation de cette zone Uap coïncide avec le secteur « I » du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Molompize.

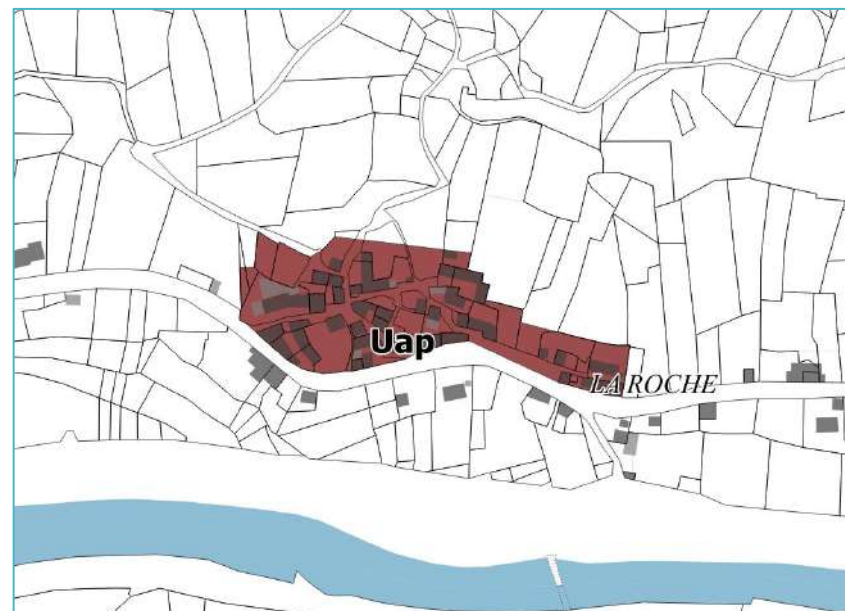
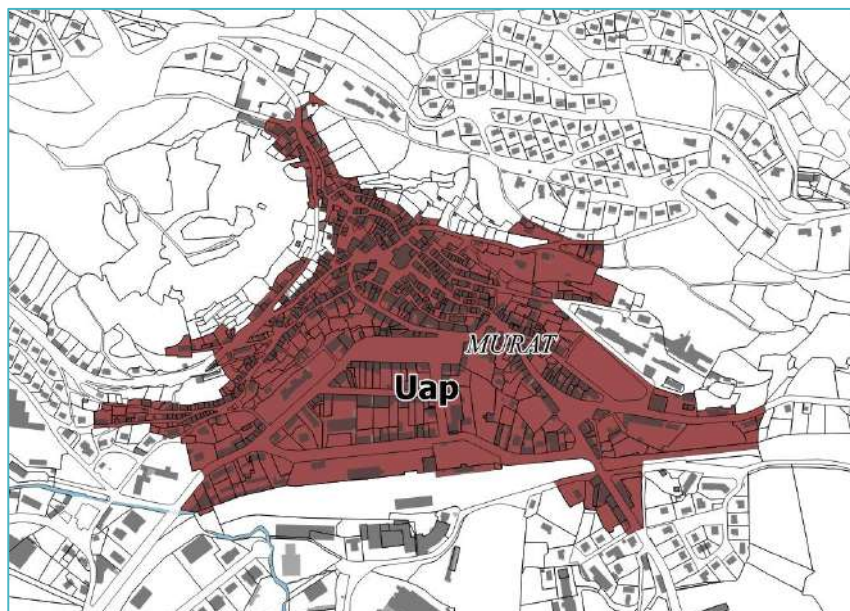
Sont concernées par la zone Uap :

Secteur Vallée de l'Alagnon

2 communes sur 11

Molompize

Murat



— Le règlement

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

La zone Uap est un secteur multifonctionnel dans lequel est autorisé en priorité l'habitat mais également les activités commerciales et de services, les équipements publics, dans la mesure où ils sont compatibles avec l'habitat, notamment en termes de nuisances ou encore de risques pour la santé ou l'hygiène.

Les destinations « *exploitation agricole et forestière, industrie et entrepôt* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités réciproques avec la vocation d'habitat qui prédomine sur la zone.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour **préserver la morphologie urbaine de ces secteurs patrimoniaux**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement sur rue et sur au moins une limite séparative. Des dérogations à cette règle générale sont possibles notamment pour les annexes et les extensions de bâtiments.

La hauteur des constructions doit être semblable aux constructions existantes dans le même alignement de rue, afin de ne pas créer de rupture d'échelle au sein du tissu urbain de la zone Uap.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères reprennent les principaux éléments constitutifs des façades et des toitures du bâti traditionnel présents dans le centre ancien de Murat et le village de La Roche à Molompize.

Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont différenciées selon si les travaux portent sur une construction traditionnelle (antérieures à 1950) **ou une construction contemporaine** (postérieures à 1950). Ces prescriptions visent à garantir une insertion harmonieuse et qualitative du bâti dans le tissu urbain ancien, avec une volonté de **conserver le caractère patrimonial de ces secteurs, en admettant des constructions denses mais dans le respect de la silhouette de la ville ancienne**.

Afin d'éviter tout conflit avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR), le parti-pris rédactionnel du règlement de la zone Uap a été de fixer un cadre réglementaire cohérent avec les dispositions générales des SPR de Murat et de Molompize.

Enfin, il n'est pas édicté de règles en matière de stationnement en zone Uap étant donné les fortes contraintes générées par la densité et les caractéristiques architecturales du bâti.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

■ Ua - Zone urbaine multifonctionnelle correspondant au centre-bourg historique

La zone Ua correspond aux centres-bourgs historiques, présentant une mixité des fonctions (logements, commerces, services, équipements) et un tissu bâti dense, majoritairement édifié à l'alignement des voies en ordre continu, forme urbaine caractéristique d'un tissu urbain ancien.

Le maintien des services de proximité et la préservation des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel sont recherchés au sein de cette zone.

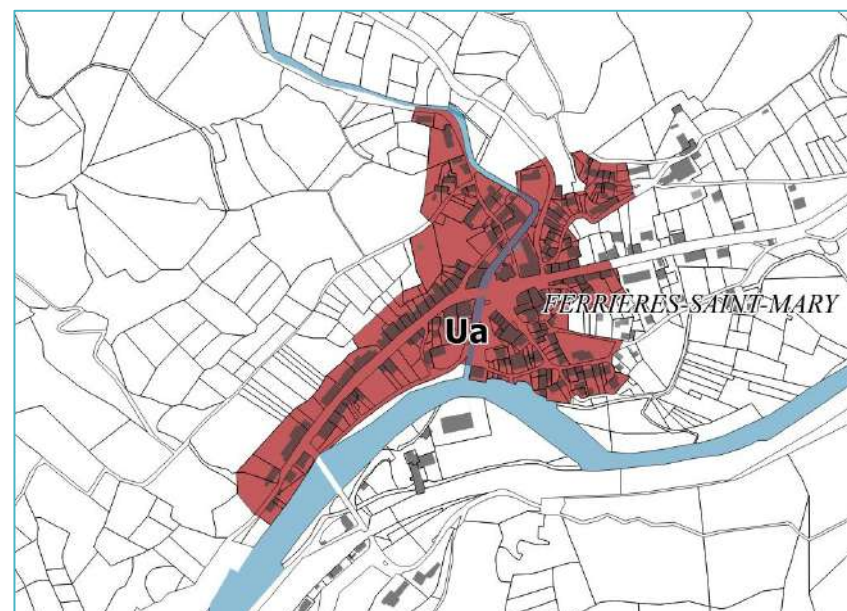
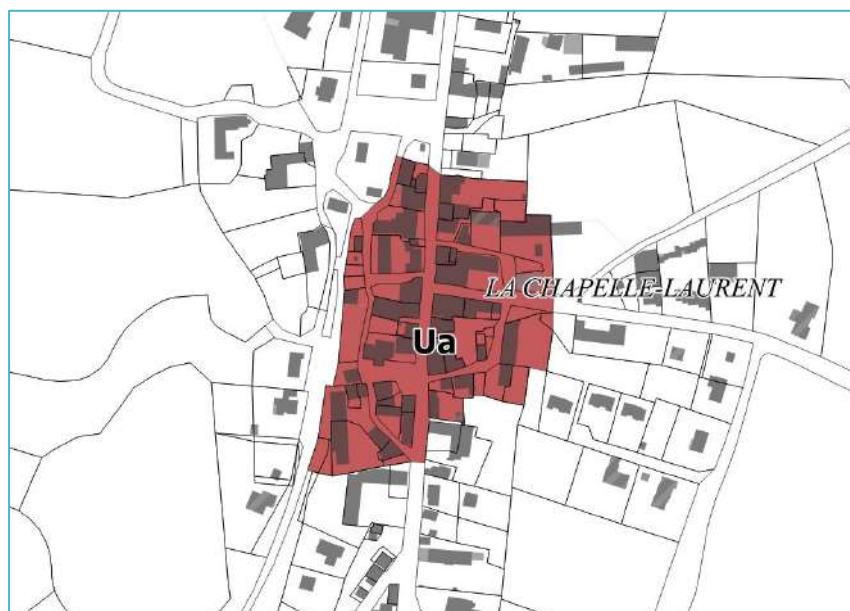
— Le zonage

La zone Ua recouvre les secteurs bâtis les plus anciens, correspondant au tissu bâti des centres-bourgs historiques. Elle regroupe des bâtiments d'époques et de styles architecturaux différents, mais qui ont en commun une dimension patrimoniale et une morphologie urbaine similaire, caractérisée par une densité du bâti et une implantation à l'alignement des voies. Cette zone mixte regroupe de l'habitat, mais également des équipements, des commerces de proximité et des services.

Sont concernées par la zone Ua :

Secteur Cézallier et Pays coupés	Secteur Contreforts de la Margeride	Secteur Massif du Cantal	Secteur Vallée de l'Alagnon
2 communes sur 17	1 commune sur 6	1 commune sur 5	4 communes sur 11
Allanche Marcenat	La Chapelle-Laurent	Laveissière	Ferrières-Saint-Mary Massiac Molompize Neussargues-Moissac

La délimitation des zones Ua coïncide ainsi avec les parties les plus anciennes des bourgs, avec une forte représentation de maisons de bourg, à la différence des zones Uav qui se composent majoritairement de (ancien) corps de ferme traditionnel.



— Le règlement

➤ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Ua est un secteur multifonctionnel dans lequel est autorisé en priorité l'habitat mais également les activités commerciales et de services, les équipements publics, dans la mesure où ils sont compatibles avec l'habitat, notamment en termes de nuisances ou encore de risques pour la santé ou l'hygiène.

Les destinations « *exploitation agricole et forestière, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités réciproques avec la vocation d'habitat qui prédomine sur la zone.

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour préserver **la morphologie urbaine des bourgs anciens**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement sur rue ou s'aligner sur un bâtiment voisin et sur au moins une limite séparative. Des dérogations à cette règle générale sont possibles notamment pour les annexes et les extensions de bâtiments.

La hauteur des constructions est adaptée au contexte de chacun des 4 plans de secteur, afin que l'élévation des nouveaux édifices soit cohérente avec la hauteur des constructions voisines.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères reprennent les principaux éléments constitutifs des façades et des toitures du bâti traditionnel présents dans la zone Ua.

Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont différenciées selon si les travaux portent sur une construction traditionnelle (antérieures à 1950) **ou une construction contemporaine** (postérieures à 1950), avec une volonté de **préserver les dispositions architecturales traditionnelles de Hautes Terres Communauté**.

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées à condition de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain ancien et sous réserve de respecter l'harmonie générale de la zone.

Enfin, il n'est pas édicté de règles en matière de stationnement en zone Ua étant donné les fortes contraintes générées par la densité et les caractéristiques architecturales du bâti.

➤ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

■ Ub - Zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes

La zone Ub correspond principalement aux extensions péricentrales des centres anciens, moins denses, aux tissus bâtis hétérogènes et à vocation multifonctionnelle (logements, commerces, services, artisans ...), qui se sont principalement développées en bordure des principaux axes routiers menant au centre bourg. Une mixité des fonctions (compatible avec sa vocation résidentielle) est recherchée au sein de cette zone, où cohabite une importante diversité architecturale.

— Le zonage

La zone Ub recouvre les secteurs bâtis correspondant, dans la majorité des cas, aux espaces de transition entre les centres-bourgs et les extensions résidentielles de type pavillonnaire. Initialement ils constituaient les extensions des centres anciens (extensions péricentrales).

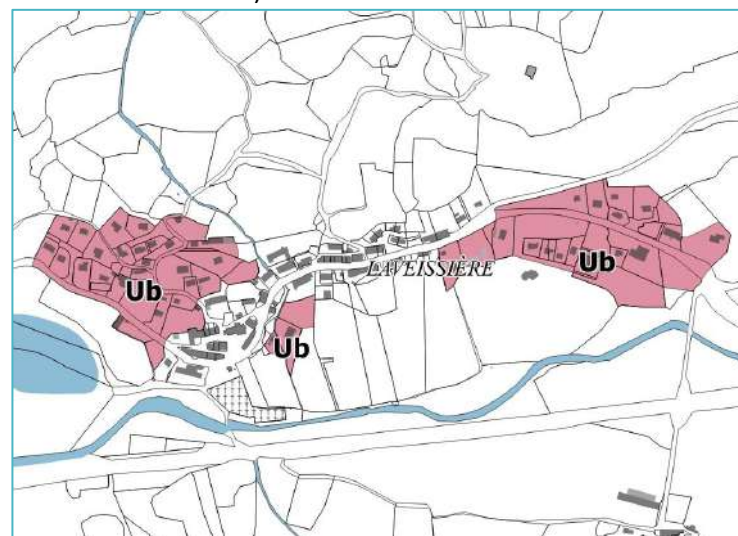
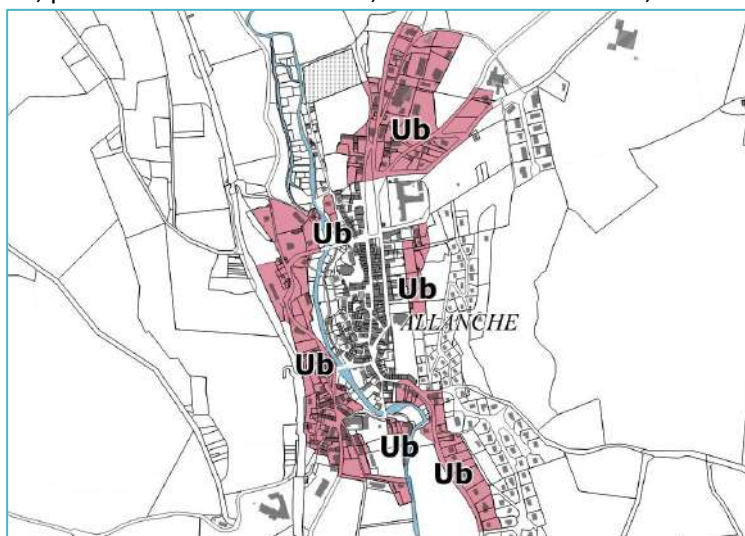
Elle comprend également des entités urbaines, parfois déconnectées du bourg ancien, à vocation multifonctionnelle (habitat, services, artisan du BTP, commerce de gros...) et **caractérisées par une grande hétérogénéité du bâti**.

La zone Ub accueille un bâti généralement en retrait de l'alignement et en ordre discontinu, principalement de l'habitat individuel et collectif mais aussi des commerces, et des activités.

Ce secteur majoritairement d'« extensions péricentrales », comporte plusieurs tissus urbains plus ou moins homogènes mélangeant divers styles architecturaux (maisons de maître, pavillons des années 60-70, immeubles années 30, anciens bâtiments d'activités ...).

Sont concernées par la zone Ub :

Secteur Cézallier et Pays coupés	Secteur Contreforts de la Margeride	Secteur Massif du Cantal	Secteur Vallée de l'Alagnon
2 communes sur 17	1 commune sur 6	1 commune sur 5	5 communes sur 11
Allanche Marcenat	La Chapelle-Laurent	Laveissière	Ferrières-Saint-Mary Massiac Molompize Murat Neussargues-Moissac



— Le règlement

➤ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Ub est un secteur multifonctionnel à dominante d'habitat, dans lequel sont autorisés les activités commerciales et de services, le commerce de gros, les équipements publics. **Les extensions et les annexes des constructions affiliées à la destination industrie sont également autorisées** (sous conditions et hormis dans le secteur Massif du Cantal), **pour permettre l'évolution des activités existantes** au sein de cette zone (activités du secteur agroalimentaire et artisans du bâtiment principalement).

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les distances d'implantation des constructions par rapport à l'alignement des emprises publiques ont été fixées en cohérence avec le bâti existant. Ainsi les constructions doivent s'implanter à l'alignement sur rue ou selon un recul de 3 mètres minimum. De même, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

La hauteur des constructions est adaptée au contexte de chacun des 4 plans de secteur, afin que l'élévation des nouveaux édifices soit cohérente avec la hauteur des constructions voisines.

La mixité fonctionnelle qui caractérise la zone Ub induit une importante diversité architecturale. **Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont par conséquent différenciées selon si les travaux portent sur : une « construction traditionnelle », une « construction nouvelle ou contemporaine » ou une construction à vocation d'activités économiques** (uniquement dans les plans de secteur Vallée de l'Alagnon et Cézallier et pays coupés), c'est-à-dire une construction nouvelle ou les aménagements de constructions à vocation d'activités économiques (à l'exclusion de ceux édifiés antérieurement à 1950).

Ces prescriptions visent à garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale des zones Ub.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 2 places minimum par logement et 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces et les services.

➤ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

■ Uc - Zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages

La zone Uc correspond aux secteurs de développement urbain récent à dominante résidentielle, sous forme de lotissement ou d'habitat « spontané ». Elle est caractérisée par la prédominance de maisons individuelles de type pavillonnaire.

La zone est principalement à vocation résidentielle et peut accepter notamment des activités et des équipements compatibles avec sa vocation principale.

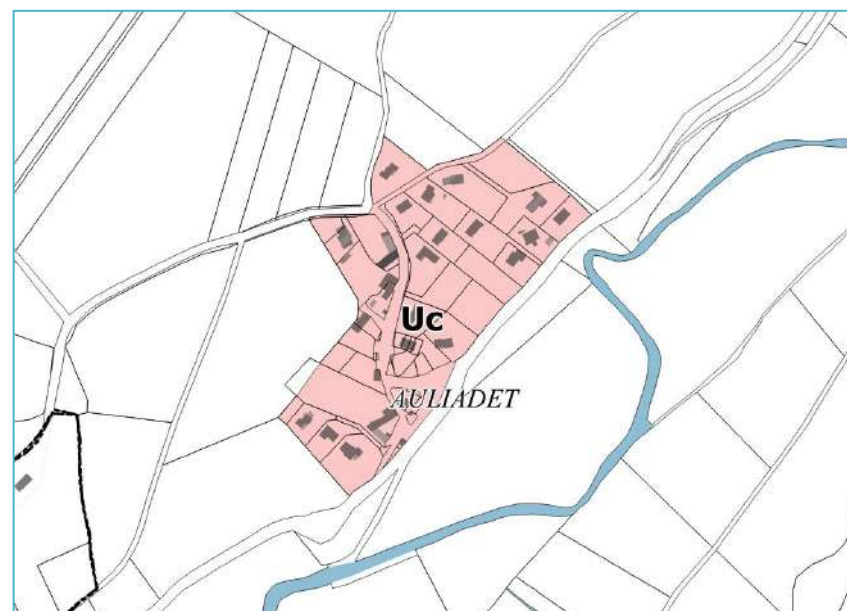
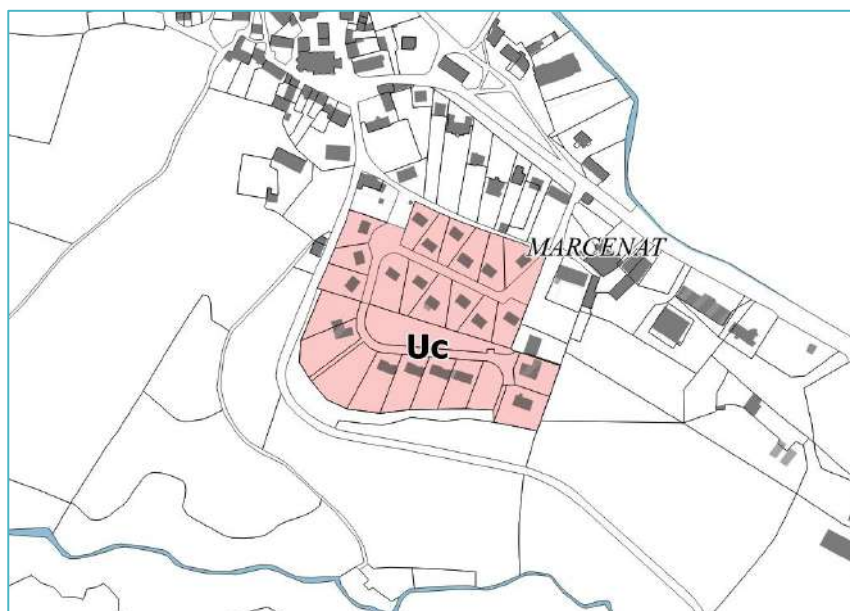
— Le zonage

La zone Uc recouvre les extensions résidentielles contemporaines des bourgs les plus structurants, et des villages résidentiels qui ont connu un développement notable, dans une logique de périurbanisation, phénomène exacerbé dans les années 90.

L'essentiel des constructions du secteur est de type maison pavillonnaire, des années 70 à aujourd'hui, agrémentées d'un jardin privé.

Sont concernées par la zone Uc :

Secteur Cézallier et Pays coupés	Secteur Contreforts de la Margeride	Secteur Massif du Cantal	Secteur Vallée de l'Alagnon
3 communes sur 17	1 commune sur 6	3 communes sur 5	6 communes sur 11
Allanche Chalinargues Marcenat	La Chapelle-Laurent	Albepierre-Bredons Laveissenet Laveissière	Celles La Chapelle d'Alagnon Massiac Molompize Murat Neussargues-Moissac



— Le règlement

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

La zone Uc est fortement à dominante d'habitat, elle autorise seulement quelques activités compatibles avec sa vocation résidentielle, comme les activités de services. Le développement du commerce n'est pas autorisé. Les destinations « *exploitation agricole et forestière, commerces de gros, restauration, cinémas, autres hébergements touristiques et activités des secteurs secondaires ou tertiaires* » sont également interdites en raison de leurs incompatibilités avec la vocation résidentielle de la zone.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de permettre une optimisation du foncier, tout en restant cohérent avec l'implantation en ordre continu du bâti, les constructions doivent s'implanter selon un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement. Seules les constructions annexes peuvent être implantées sur l'alignement. De même, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

La hauteur des constructions est limitée à 7 ou 8 mètres, en fonction des spécificités des 4 plans de secteur, sans pouvoir dépasser 3 niveaux se décomposant en R+1+Combles, en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant de la zone.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel. Il s'agit de garantir l'intégration des constructions à l'existant, afin de préserver les qualités paysagères de ce secteur qui se connecte efficacement aux bourgs et en maintenant la lisibilité des centres anciens.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 2 places minimum par logement et 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les services.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

■ Uav - Zone urbaine à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et aux villages

La zone Uav correspond aux bourgs et villages comprenant un tissu bâti ancien traditionnel et des extensions résidentielles contemporaines. Cette zone à dominante résidentielle peut accueillir d'autres fonctions urbaines (commerces, services, équipements, artisans...).

— Le zonage

La zone Uav correspond aux bourgs et aux villages du territoire de Hautes Terres Communauté. Ils ont en commun une vocation principalement résidentielle et une enveloppe urbaine qui a peu évolué pour la plupart. Pour préserver les activités agricoles du secteur et afin d'éviter tout conflit d'usage, les bâtiments agricoles ont été exclus de la zone Uav, dans la mesure du possible.

Ils concentrent en grande majorité d'anciens corps de ferme qui ont conservé leur spécificité architecturale, mais on dénombre **quelques constructions récentes**, notamment au sein des villages les plus importants.

Sont concernées par la zone Uav :

Secteur Cézallier et Pays coupés	Secteur Contreforts de la Margeride	Secteur Massif du Cantal	Secteur Vallée de l'Alagnon
17 communes sur 17	6 communes sur 6	5 communes sur 5	11 communes sur 11
Allanche Auriac-l'Église Chalinargues Charmensac Chavagnac Landeyrat Laurie Leyvaux Marcenat Molèdes Peyrusse Pradiers Sainte-Anastasie Saint-Saturnin Ségur-les-Villas Vernols Vèze	Celoux Chazelles La Chapelle-Laurent Rageade Saint-Mary-le-Plain Saint-Poncy	Albepierre-Bredons Dienne Laveissenet Laveissière Lavigerie	Bonnac Celles Ferrières-Saint-Mary Joursac La Chapelle d'Alagnon Massiac Molompize Murat Neussargues-Moissac Valjouze Virargues



— Le règlement

➤ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Uav est un secteur à dominante résidentielle dans lequel les locaux à usage de commerce gros (sous conditions), de commerce de détail (sous conditions), de professions libérales, d'activités de services... sont possibles afin de favoriser l'animation des bourgs et des villages.

Les extensions et les annexes des constructions affiliées à la destination industrie sont également autorisées (sous conditions), pour permettre l'évolution des activités existantes au sein de cette zone (artisans du bâtiment principalement). Enfin la réfection des bâtiments agricoles est également possible.

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions de la zone Uav ne respectent pas véritablement une logique d'implantation les unes entre les autres. Le bâti traditionnel est implanté proche de l'alignement de la voie publique alors que le bâti contemporain s'en éloigne. Afin de conforter ou de créer un front bâti cohérent avec les constructions existantes alentour, les constructions nouvelles devront s'implanter à l'alignement de la voie publique ou selon un recul de 3 mètres minimum.

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci, à l'image des bâtiments existants de la zone.

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres, sans pouvoir dépasser 3 niveaux se décomposant en R+2 ou R+1+Combles, en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant de la zone. Au sein du secteur Contreforts de la Margeride, les constructions traditionnelles des bourgs et villages sont moins élevées. Par conséquent, la hauteur maximale est portée à 8 mètres, sans pouvoir dépasser 3 niveaux se décomposant en R+1+Combles.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel. Il s'agit de préserver les dispositions architecturales du bâti traditionnel, mais également de garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale des villages. **Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont ainsi différenciées selon si les travaux portent sur une construction traditionnelle** (antérieures à 1950), **une construction contemporaine** (postérieures à 1950), **ou sur la réfection d'un bâtiment agricole.**

Le besoin en stationnement est important dans la majorité des bourgs et des villages classés en zone Uav, où l'usage de la voiture est actuellement prédominant, voire indispensable. Pour ces raisons, des places de stationnement automobile sont imposées, notamment 2 places minimum par logement de plus de 50m².

➤ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

■ Ud - Zone urbaine correspondant aux logements, aux hébergements touristiques et hôteliers de la station du Lioran

La zone Ud correspond aux secteurs de la station du Lioran dédiés principalement à l'hébergement touristique et hôtelier. Cette zone peut également accueillir des activités et des services participants à l'animation commerciale et au fonctionnement de la station du Lioran.

— Le zonage

La zone Ud correspond aux secteurs urbains de la station du Lioran comportant un bâti plus ou moins dense principalement dédié à l'hébergement touristique et hôtelier, et dans une moindre mesure à l'habitat. Cette zone accueille également des activités et des services participants à l'animation commerciale et au fonctionnement de la station du Lioran.

Elle regroupe des bâtiments d'époques et de styles différents, typiques des stations de sports d'hiver : chalet, petit immeuble collectif, habitat intermédiaire, groupement de maisons...

La délimitation de la zone englobe notamment les secteurs de Font d'Alagnon, du Bec de l'Aigle et du Rocher du Cerf.

Sont concernées par la zone Ud :

Secteur Massif du Cantal
1 commune sur 5
Laveissière

— Le règlement

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

La zone Ud est un secteur à vocation touristique dans laquelle sont notamment autorisés : les hébergements hôteliers et touristiques, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, les logements et les commerces et activités de service.

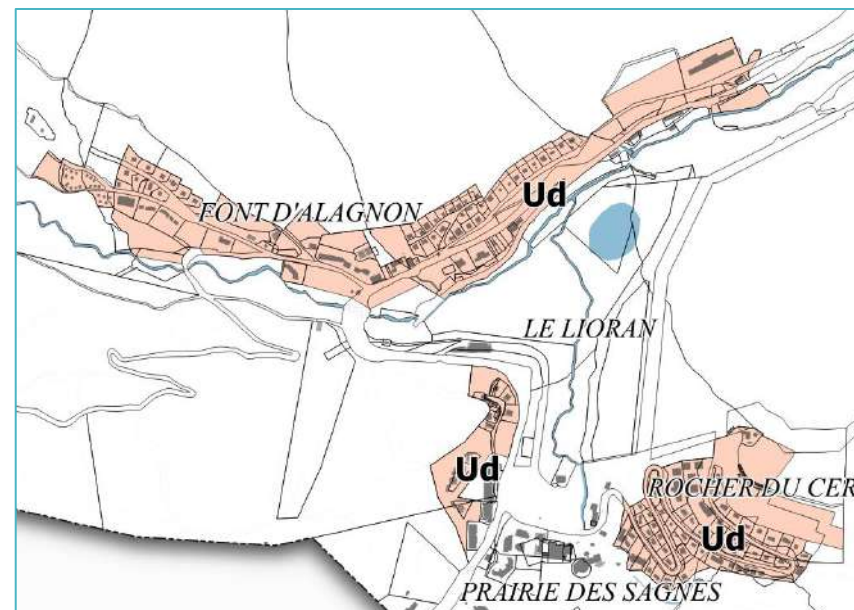
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti existant. Il s'agit de **garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale de la station du Lioran**. Ainsi, les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère ont été élaborées **en cohérence avec celles du PLU en vigueur**.

La hauteur des constructions est adaptée en fonction du type de projet, en s'assurant que l'élévation des nouveaux édifices soit cohérente avec la hauteur des constructions voisines.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les règles édictées concernant les réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.



■ Us - Zone urbaine correspondant aux hébergements touristiques et aux équipements commerciaux, de services ou de loisirs liés à la station du Lioran

La zone Us correspond au cœur de la station du Lioran dédié essentiellement à l'hébergement touristique, aux activités sportives et de loisirs, ainsi qu'à l'animation commerciale et au fonctionnement de la station. Son tissu bâti est caractérisé par un regroupement des constructions à proximité immédiate du front de neige de la prairie des Sagnes.

— Le zonage

La zone Us correspond au secteur urbain de la station du Lioran accueillant les hébergements touristiques et les équipements structurants de la station, au sein du tissu bâti à proximité immédiate du front de neige de la Prairie des Sagnes. Elle est dédiée à l'animation commerciale, touristique et au fonctionnement de la station. Elle constitue l'image de la station.

Cette zone des bâtiments d'époques et de styles différents, typiques des stations de sports d'hiver : petit et grand immeubles collectifs, commerces en rez-de-chaussée, installations techniques, équipements/bâtiments avec une signature architecturale spécifique...

Sont concernées par la zone Us :

Secteur Massif du Cantal
1 commune sur 5
Laveissière

— Le règlement

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

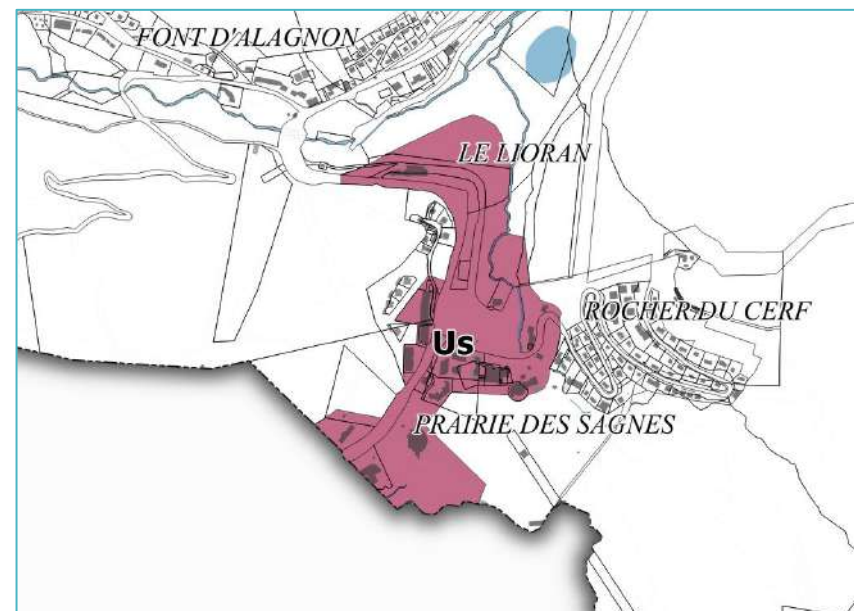
La zone Ud est un secteur à vocation touristique dans laquelle sont notamment autorisés : les hébergements hôteliers et touristiques, les commerces, les services, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions et installations nécessaires à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques...

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les installations et bâtiments compris dans la zone Us se distinguent, dans la plupart des cas, par un vocabulaire architectural spécifique, propre aux stations de sports d'hiver, et ne reprennent pas systématiquement les codes architecturaux traditionnels. **Les dispositions réglementant la volumétrie et les caractéristiques architecturales des constructions tiennent compte de cette spécificité et les encadrent, mais ne brident pas la créativité architecturale.** Il s'agit de garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale de la station du Lioran. Ainsi, les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère ont été élaborées en cohérence avec celles du PLU en vigueur.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les règles édictées concernant les réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.



■ Ue - Zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

La zone Ue correspond aux secteurs urbains dédiés aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ces équipements peuvent être de différentes natures : sportive, scolaire, culturelle, administrative, médicale, etc.

— Le zonage

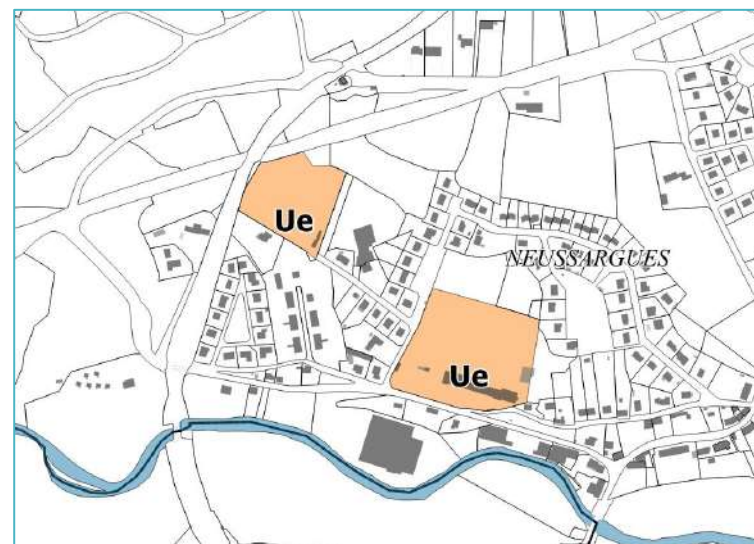
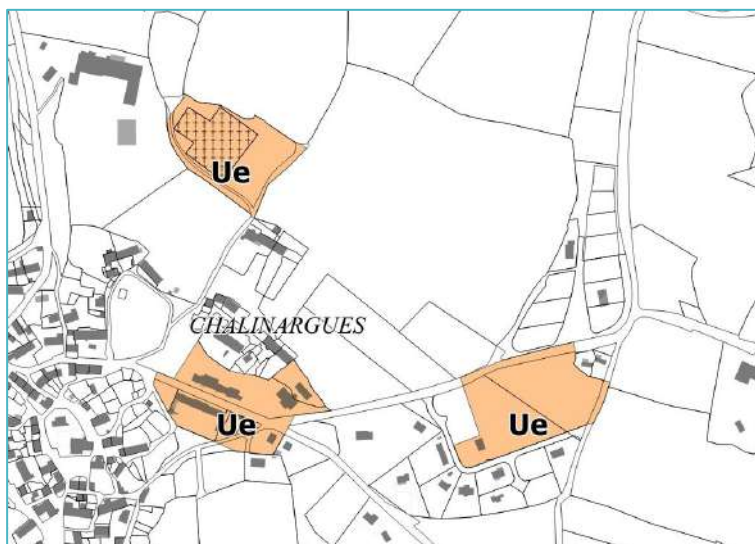
La zone Ue regroupe les emprises foncières dédiées aux équipements publics : équipements culturels et scolaires (médiathèque, groupe scolaire, école maternelle...), les équipements sportifs (gymnase, terrains de sport extérieurs...), certains cimetières ...

Toutefois, les équipements publics sont souvent très hétérogènes en termes d'usage, de volume et d'architecture. Il est donc logique de leur dédier une zone spécifique tenant compte de ces spécificités.

Cette spatialisation et les dispositions réglementaires qui en découlent répondent à l'une des mesures de l'objectif 2.3 du PADD « *Consolider l'offre d'équipements et de services à la population* ».

Sont concernées par la zone Ue :

Secteur Cézallier et Pays coupés	Secteur Contreforts de la Margeride	Secteur Massif du Cantal	Secteur Vallée de l'Alagnon
3 communes sur 17	1 commune sur 6	2 communes sur 5	6 communes sur 11
Allanche Chalinargues Marcenat	La Chapelle-Laurent	Albepierre-Bredons Dienne	Bonnac La Chapelle d'Alagnon Massiac Molompize Murat Neussargues-Moissac



— Le règlement

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

Seuls les équipements d'intérêt collectif et services publics (bureaux et locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs ...) et les **hébergements** (type maison de retraite) sont autorisés en zone Ue.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les installations et bâtiments publics compris dans la zone Ue se distinguent, dans la plupart des cas, par un vocabulaire architectural spécifique, propre aux équipements publics, et ne reprennent pas systématiquement les codes architecturaux traditionnels.

Les dispositions réglementant la volumétrie et les caractéristiques architecturales des constructions tiennent compte de cette spécificité et les encadrent, mais ne brident pas la créativité architecturale.

Les règles d'implantation demeurent « souples » pour cette zone dédiée aux équipements publics. En effet, les diverses formes (constructions, installations ...) que peut avoir ce type de structure d'intérêt public/collectif, nécessitent dans certains cas d'importants retraits ou à l'inverse une proximité de la voie ou des limites séparatives.

Ainsi, les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou selon un recul de 3 m minimum. De plus, les constructions ou installations liées ou nécessaires : aux transports en commun, aux réseaux d'intérêt public et à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers...) peuvent être implantées librement.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

■ Uj - Zone de jardins ou d'espaces libres contiguë aux secteurs urbanisés

La zone Uj correspond aux terrains libres ou cultivés sous forme de jardins, insérés dans le tissu urbain ou contigus aux zones urbaines, et protégés pour des raisons paysagères et patrimoniales.

Pour protéger ces secteurs de l'urbanisation notamment, seuls les abris de jardin, les serres et les kiosques ouverts de taille limitée sont autorisés.

— Le zonage

La zone Uj regroupe des secteurs de jardins, localisés en limite du périmètre urbanisé au contact des espaces agricoles et naturels. Ces jardins constituent un élément de qualification du paysage urbain.

Cette zone ne comprend pas de potentiel foncier urbanisable étant donné la vocation de la zone et sa constructibilité limitée réglementairement.

Sont concernées par la zone Uj :

Secteur Cézallier et Pays coupés	Secteur Massif du Cantal	Secteur Vallée de l'Alagnon
2 communes sur 17	1 commune sur 5	2 communes sur 11
Allanche Marcenat	Albepierre-Bredons	Molompize Murat

— Le règlement

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

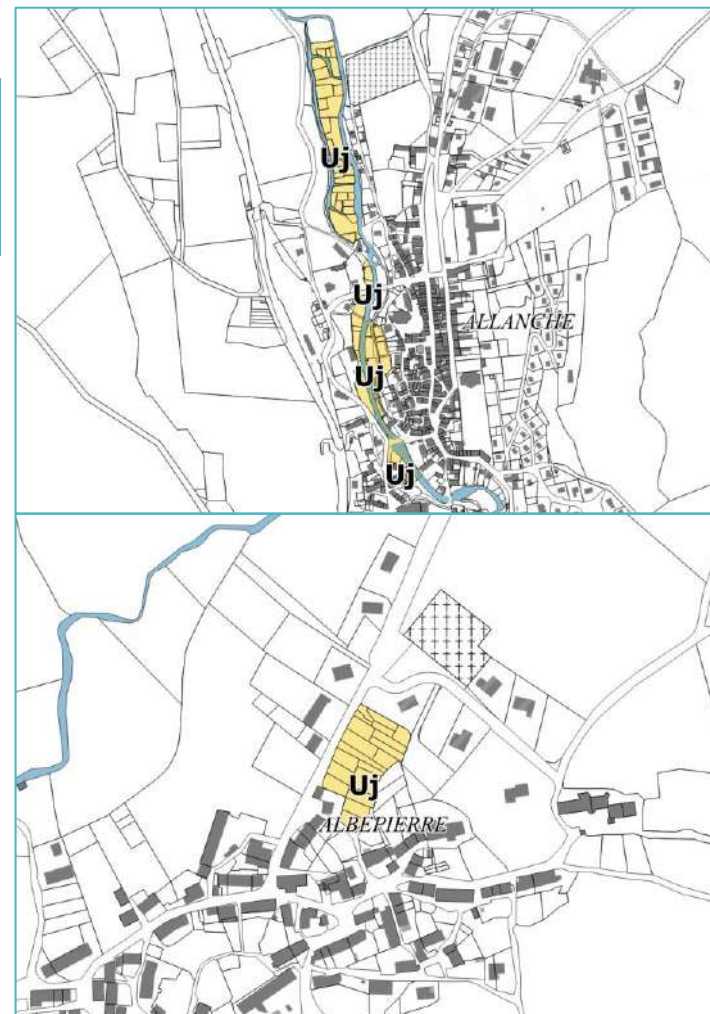
Les seules constructions autorisées en zone Uj sont les entrepôts destinés au stockage de matériel de jardinage, n'excédant pas 10 m² d'emprise au sol (8 m² dans le plan de secteur Vallée de l'Alagnon en lien avec les prescriptions du SPR de Murat) et les locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions réglementant les implantations, la volumétrie et les caractéristiques architecturales des constructions **limitent strictement la constructibilité de ces secteurs de jardins**. En effet, l'objectif est de préserver le caractère de ces espaces cultivés, autant pour leurs apports d'un point de vue paysager que pour leur fonctionnalité écologique en préservant les zones de contact avec les espaces naturels.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la desserte, les accès et les réseaux sont allégées au maximum étant donné la vocation de la zone.



■ UL - Zone urbaine à vocation d'activités sportives et de loisirs

La zone UL correspond aux secteurs dédiés aux activités sportives et de loisirs en continuité du tissu urbain.

— Le zonage

La zone UL correspond aux secteurs urbains peu artificialisés de la station du Lioran et de Prat de Bouc, situés en « bas des pistes de ski nordique ». Elle bénéficie de perspectives paysagères remarquables sur le massif du Cantal, et est dédiée aux activités sportives et de loisirs. Elle comporte quelques constructions de faible emprise (type chalet/barnum).

Cette zone accueille notamment des activités et des services nordiques et de pleine nature ainsi que des équipements et installations techniques nécessaires à leur pratique. Au sein de la zone UL, il s'agit de **limiter la dissémination des constructions « légères » de type chalet/barnum** nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs et sportives.

Sont concernées par la zone UL :

Secteur Massif du Cantal

2 communes sur 5

Albepierre-Bredons
Laveissière

— Le règlement

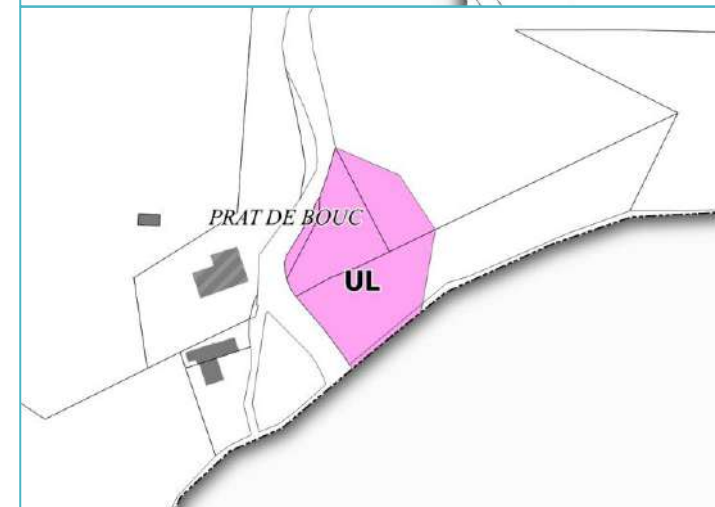
- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone UL est un secteur à vocation sportive et de loisirs dans laquelle sont autorisés : les équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions et installations nécessaires à la pratique des activités sportives, de loisirs, nordiques et aux remontées mécaniques.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères des constructions « légères » autorisées visent à garantir l'intégration des constructions à l'existant, mais également à établir une trame réglementaire qui doit tendre, à long terme, vers plus d'harmonie entre les différentes constructions de la zone. Ainsi, les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère imposent une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, un traitement qualitatif des façades et des toitures.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 3,5 mètres. La hauteur des constructions et installations à destination d'équipements sportifs, de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, d'autres équipements recevant du public ou liées à la pratique des activités nordiques et aux remontées mécaniques est libre, sous réserve de la bonne intégration paysagère du projet dans son environnement.



■ Ut - Zone urbaine à vocation d'activités touristiques et de loisirs

La zone Ut correspond aux secteurs dédiés aux hébergements et activités touristiques et de loisirs (villages vacances, campings, équipements de loisirs...) en continuité du tissu urbain.

— Le zonage

La zone Ut regroupe les emprises foncières qui délimitent principalement des hébergements touristiques (hébergements insolites, villages vacances, campings...) des installations touristiques et des équipements de loisirs.

Sont concernées par la zone Ut :

Secteur Cézallier et Pays coupés	Secteur Contreforts de la Margeride	Secteur Massif du Cantal	Secteur Vallée de l'Alagnon
5 communes sur 17	2 communes sur 6	4 communes sur 5	4 communes sur 11
Allanche Auriac-l'Église Chalinargues Peyrusse Ségur-les-Villas	Celoux Saint-Poncy	Albepierre-Bredons Dienne Laveissière Lavigerie	La Chapelle d'Alagnon Massiac Murat Neussargues-Moissac

— Le règlement

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

La zone Ut est un secteur à vocation touristique dans laquelle sont autorisés : les hébergements hôteliers et touristiques, l'aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger.

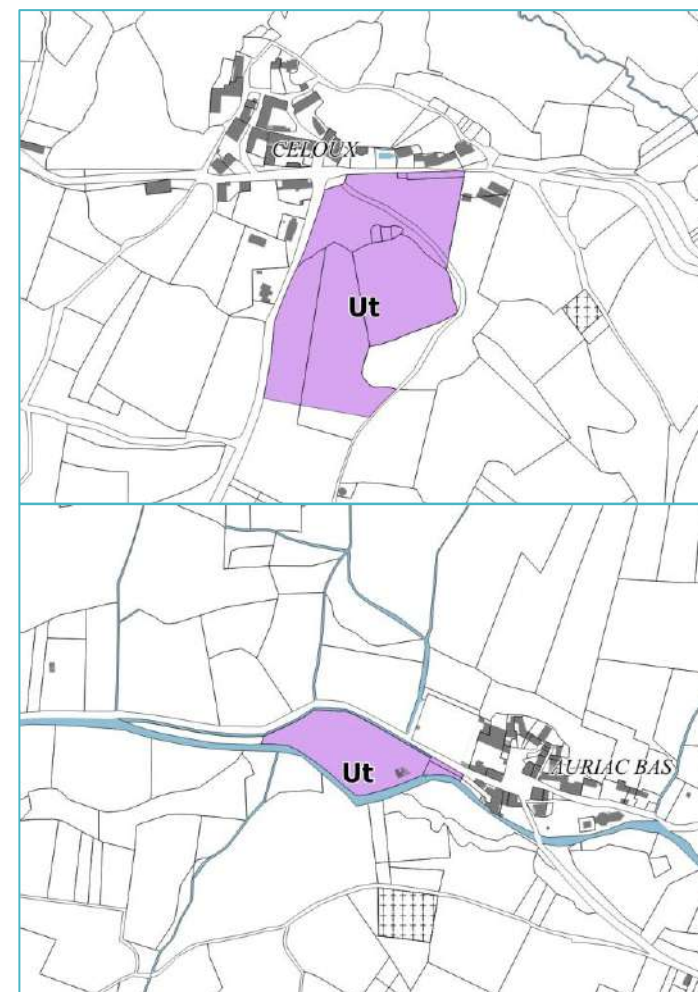
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions réglementant les implantations, la volumétrie et les caractéristiques architecturales sur cette zone sont **volontairement souples afin de s'adapter au large panel de constructions dédiées aux constructions et aux équipements à destination touristique.**

Des prescriptions retranscrivant le vocabulaire architectural du bâti traditionnel (forme, couleurs ...) sont toutefois édictées pour garantir l'intégration paysagère des projets.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les règles édictées concernant les réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.



■ Uy - Zone urbaine à vocation d'activités économiques

La zone Uy correspond aux zones d'activités communautaires et aux espaces d'activités à vocation mixte (industries, artisanat, commerces et services). Dans cette zone, on distingue un secteur :

- Uy* - secteur de la zone urbaine Uy comportant des règles particulières de hauteur

— Le zonage

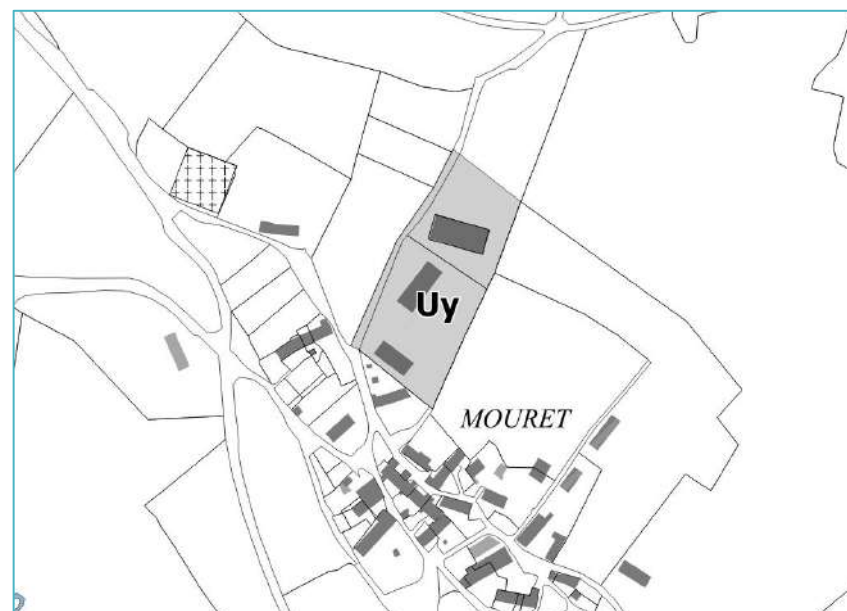
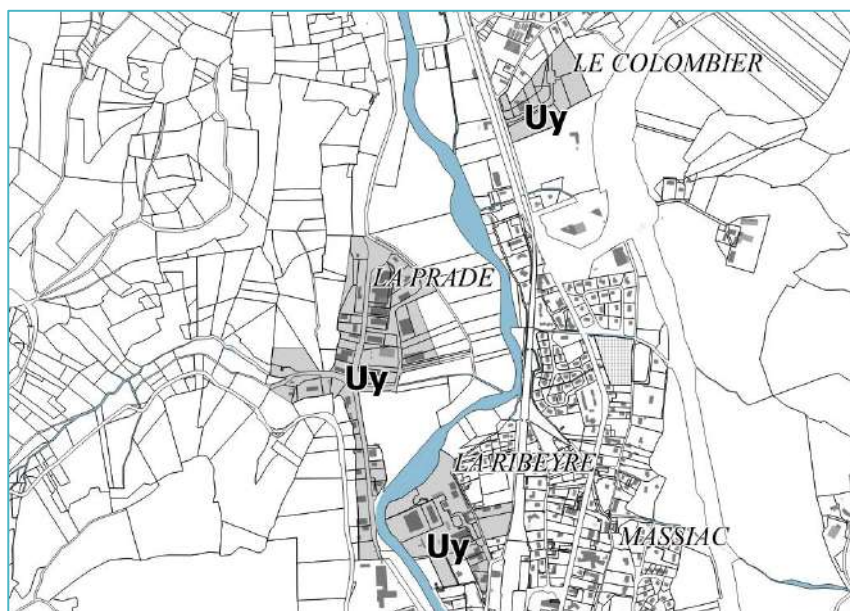
La zone Uy regroupe les zones et sites d'activités économiques intercommunaux ou communaux de Hautes Terres Communauté.

Elle correspond plus spécifiquement aux activités économiques à dominante artisanale et industrielle, avec parfois quelques activités commerciales et de services, notamment au sein des pôles urbains de Massiac et Murat. La vocation de cette zone Uy, incompatible ou peu compatible avec l'habitat, est alors à préserver.

La zone comprend un secteur Uy*, sur la commune de Murat sur l'emprise de l'usine IMERYS, correspondant aux activités existantes nécessitant des règles particulières de hauteur.

Sont concernées par la zone Uy :

Secteur Cézallier et Pays coupés	Secteur Contreforts de la Margeride	Secteur Vallée de l'Alagnon
3 communes sur 17	2 communes sur 6	4 communes sur 11
Allanche Chalinargues Marcenat	La Chapelle-Laurent Saint-Mary-le-Plain	Celles Massiac Murat Neussargues-Moissac



— Le règlement

➤ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Uy est destinée à l'implantation d'activités économiques (industrie, artisanat, bureau, entrepôt). Les constructions à usage d'habitation y sont interdites, à l'exception de la rénovation et de l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.

Les destinations « *exploitation agricole et forestière, hébergement touristique, cinéma, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, centre de congrès et d'exposition* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités avec la vocation de la zone.

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement de la zone instaure des prescriptions architecturales qui s'appuient sur les caractéristiques (forme, couleurs ...) des bâtiments existants, sans les reprendre en totalité. **Il s'agit de garantir l'intégration des constructions neuves à l'existant, mais également d'établir une trame réglementaire qui doit tendre, à long terme, vers plus d'harmonie entre les différentes constructions de la zone.**

Une attention particulière est portée sur les dépôts et aires de stockage extérieures pour permettre leur insertion qualitative dans l'environnement et pour limiter leur impact paysager.

En cohérence avec la majorité du bâti existant sur la zone, les constructions doivent s'implanter selon un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique. Concernant les limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait de celle-ci.

La hauteur des constructions est adaptée au contexte de chacun des 4 plans de secteur, afin que l'élévation des nouveaux édifices soit cohérente avec la hauteur des constructions voisines.

En zone Uy*, cette hauteur absolue mesurée du terrain existant jusqu'au point le plus élevé de la construction est portée à 18 m et à 25 m (hors tout) pour les installations techniques. Cette disposition vise en particulier les installations techniques telles que les transformateurs électriques, silos, unités de transformations...

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces et les services, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les bureaux et les activités industrielles, 1 place par tranche de 200 m² de surface de plancher pour les entrepôts.

➤ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

4.1.2. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones à urbaniser

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Ces zones à urbaniser sont dites « zone 1AU » ou « AU ouverte ».

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ces zones à urbaniser sont dites « zone 2AU » ou « AU fermée ».

■ 1AUc - Zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat

La zone 1AUc correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court et moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle. Ces zones peu (ou non) équipées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

— Le zonage

La zone 1AUc comprend les secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir des constructions à usage d'habitation. Ces zones 1AUc font toutes l'objet d'une OAP qui définit en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

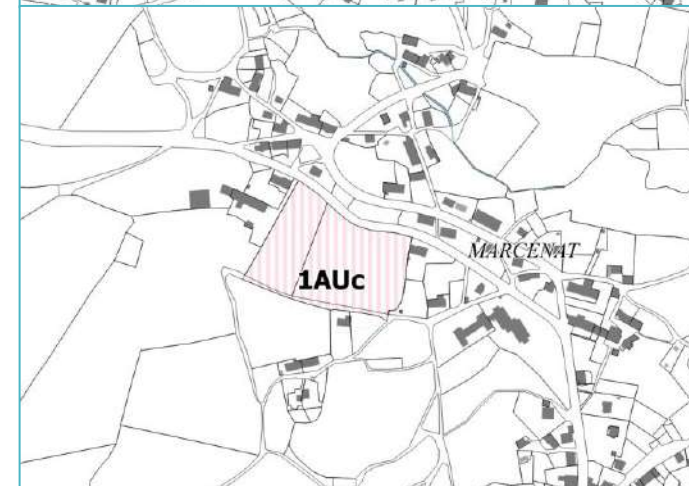
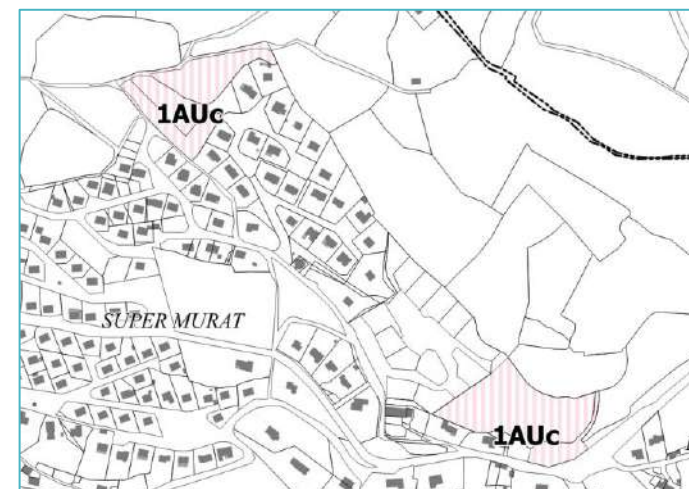
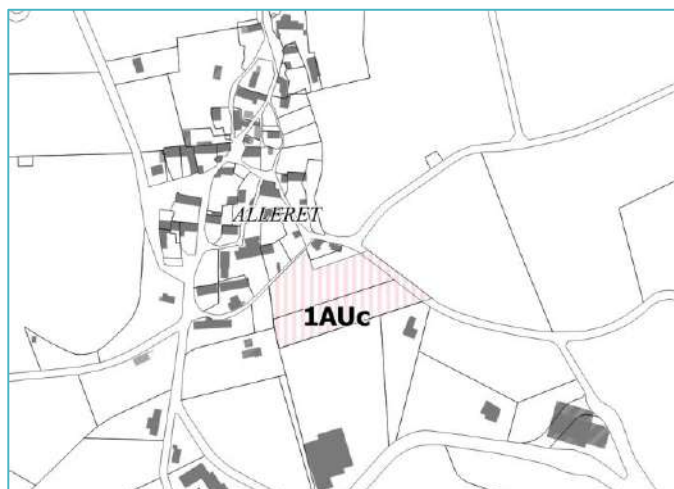
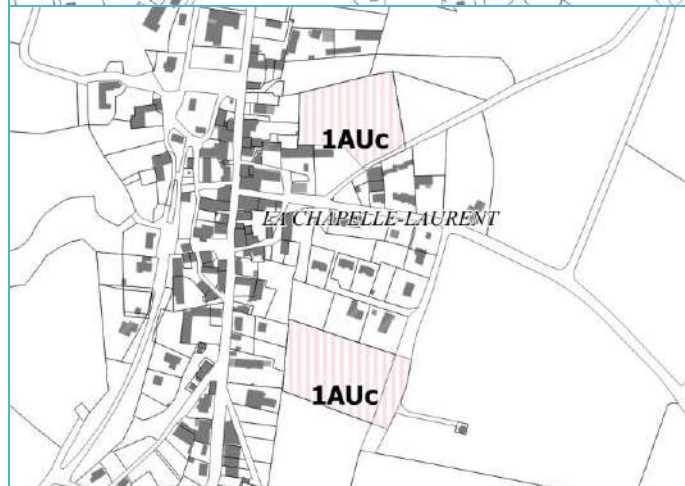
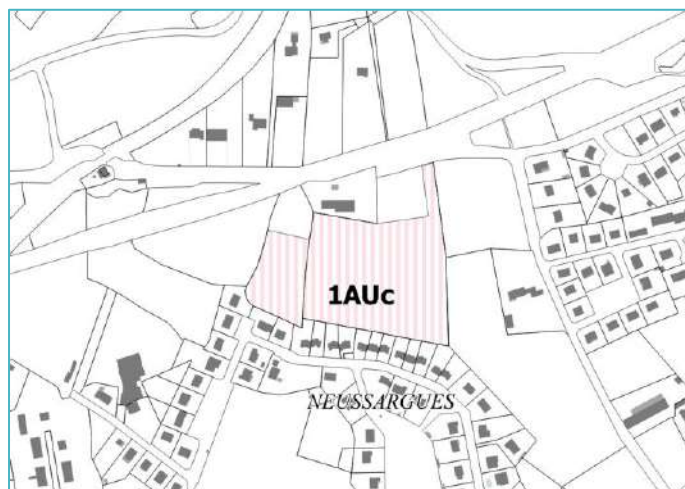
Sont concernées par la zone 1AUc :

Secteur Cézallier et Pays coupés	Secteur Contreforts de la Margeride	Secteur Massif du Cantal	Secteur Vallée de l'Alagnon
4 communes sur 17	3 communes sur 6	4 communes sur 5	4 communes sur 11
Allanche Auriac-l'Église Chalinargues Marcenat	La Chapelle-Laurent Saint-Mary-le-Plain Saint-Poncy	Dienne Laveissenet Laveissière Lavigerie	Massiac Molompize Murat Neussargues-Moissac

— Le règlement

Les zones 1AUc sont destinées à devenir à terme des zones Uc. Par conséquent, les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUc sont les mêmes que celles applicables dans la zone Uc afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale entre les deux zones.

Insuffisamment équipée pour permettre une constructibilité immédiate, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des prescriptions définies dans une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** qui vise à assurer une optimisation du foncier et des principes de déplacement, une contribution à la mixité de l'habitat, une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager, et une mise en valeur des continuités écologiques.



■ 2AUc – Zone à urbaniser à long terme pour accueillir de l’habitat

La zone 2AUc correspond aux secteurs destinés à être urbanisés à long terme pour la réalisation d’extensions urbaines à vocation principale résidentielle. L’ouverture à l’urbanisation d’une zone 2AUc nécessite la modification ou la révision du Plan Local d’Urbanisme intercommunal ainsi que la définition d’une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle s’appliquant à la totalité de la zone.

— Le zonage

La zone 2AUc est composée des secteurs dont la vocation principale sera d’accueillir à long terme des constructions à usage d’habitation. La zone 2AUc est insuffisamment équipée à la date d’approbation du PLUi, mais est d’ores et déjà indiquée pour accueillir à long terme le développement urbain résidentiel de la Hautes Terres Communauté. **Il s’agit de réserves foncières inscrites au PLUi uniquement au sein des pôles urbains secondaires et des pôles relais** de Hautes Terres Communauté. Seule Saint-Mary-le-Plain fait exception en raison de problématiques de rétention foncière et en présence d’enjeux environnementaux (zones humides notamment) contraignant fortement le développement de son urbanisation.

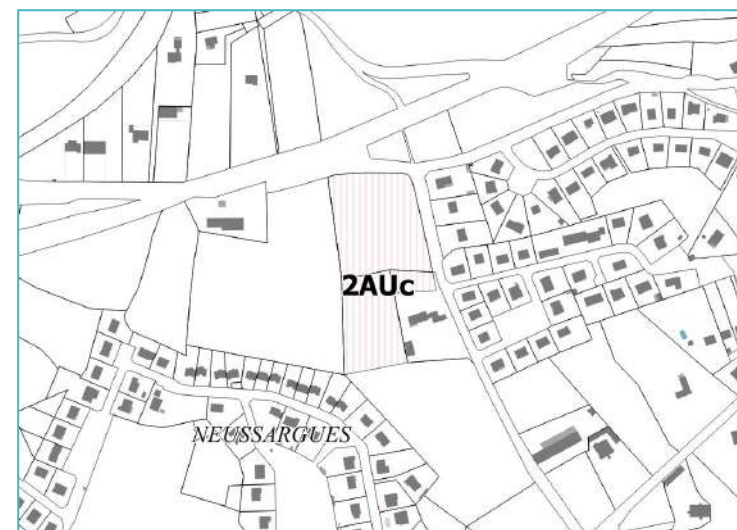
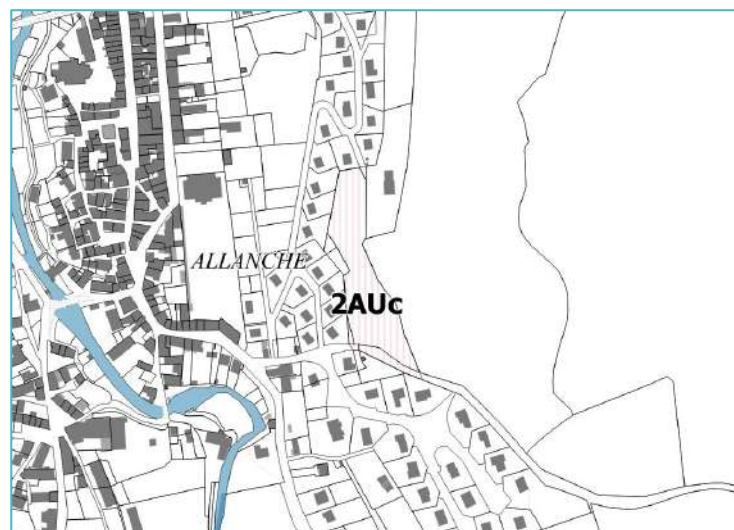
Sont concernées par la zone 2AUc :

Secteur Cézallier et Pays coupés	Secteur Contreforts de la Margeride	Secteur Massif du Cantal	Secteur Vallée de l’Alagnon
2 communes sur 17	1 commune sur 6	1 commune sur 5	3 communes sur 11
Allanche Marcenat	Saint-Mary-le-Plain	Laveissière	Massiac Murat Neussargues-Moissac

— Le règlement

La zone 2AUc est inconstructible en l’état.

Toutefois, certaines constructions et installations nécessaires aux équipements d’intérêt collectif et services publics (distribution d’énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d’eau et assainissement, prévention des risques ...) peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l’aménagement et l’urbanisation future de la zone considérée et sous réserve de leur intégration paysagère.



■ 2AUe - Zone à urbaniser à long terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif

La zone 2AUe correspond aux secteurs destinés à être urbanisés à long terme pour accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ainsi que la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle s'appliquant à la totalité de la zone.

— Le zonage

La zone 2AUe est composée des secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir à long terme des constructions et des installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics. La zone 2AUe est insuffisamment équipée à la date d'approbation du PLUi, mais est d'ores et déjà indiquée pour accueillir à long terme des équipements. Il s'agit de réserves foncières.

Sont concernées par la zone 2AUe :

Secteur Vallée de l'Alagnon

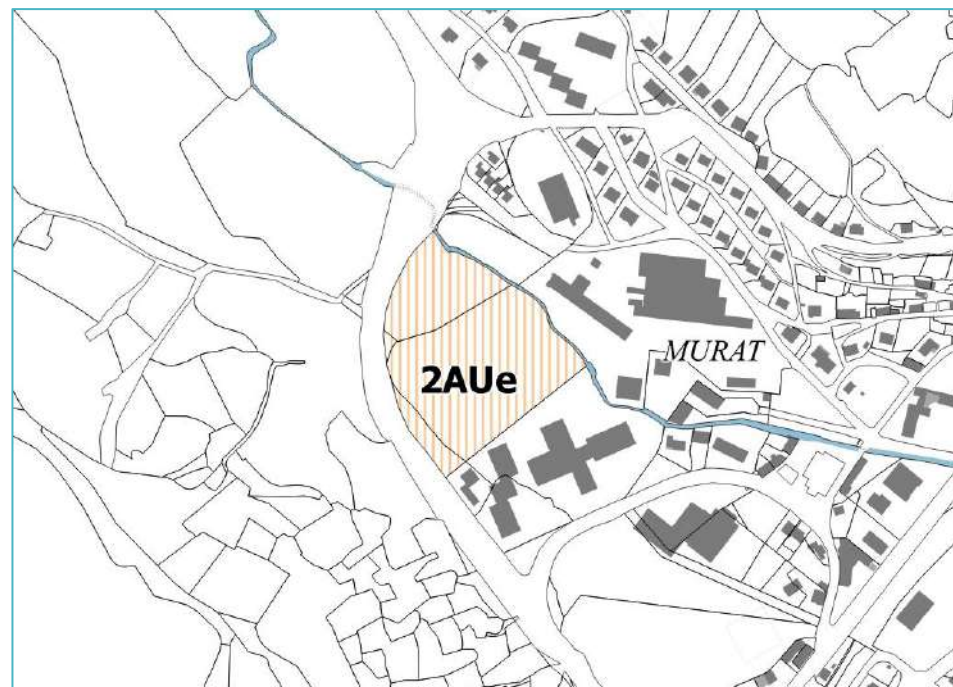
1 commune sur 11

Murat

On dénombre une seule zone 2AUe au sein du PLUi de Hautes Terres Communauté. Il s'agit d'un secteur sur la commune de Murat bénéficiant d'une localisation stratégique au contact du collège Gorges Pompidou, du lycée d'enseignement professionnel Joseph Constant et du Complexe sportif.

— Le règlement

La zone 2AUe est inconstructible en l'état. Toutefois, certaines constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement, prévention des risques ...) peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement et l'urbanisation future de la zone considérée et sous réserve de leur intégration paysagère.



■ 2AUt - Zone à urbaniser à long terme pour accueillir des activités touristiques et de loisirs

La zone 2AUt correspond aux secteurs destinés à être urbanisés à long terme pour accueillir des activités touristiques et de loisirs.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUt nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ainsi que la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle s'appliquant à la totalité de la zone.

— Le zonage

La zone 2AUt est composée des secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir à long terme des hébergements touristiques, des installations touristiques et des équipements de loisirs. La zone 2AUt est insuffisamment équipée à la date d'approbation du PLUi, mais est d'ores et déjà indiquée pour accueillir à long terme des constructions. Il s'agit de réserves foncières.

Sont concernées par la zone 2AUt :

Secteur Vallée de l'Alagnon

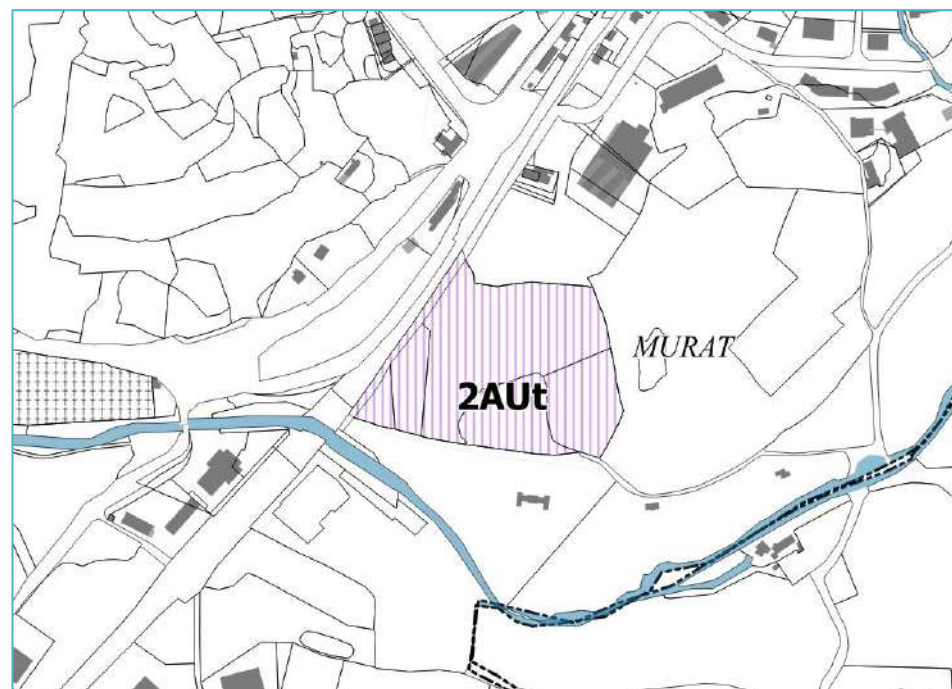
1 commune sur 11

Murat

On dénombre une seule zone 2AUt au sein du PLUi de Hautes Terres Communauté, localisée sur la commune de Murat dans le prolongement du camping municipal STALAPOS. Il s'agit d'un site réservé pour permettre une éventuelle extension/d au Nord du camping municipal, dont l'emprise actuelle est aujourd'hui fortement contrainte par le risque inondation.

— Le règlement

La zone 2AUt est inconstructible en l'état. Toutefois, certaines constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement, prévention des risques ...) peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement et l'urbanisation future de la zone considérée et sous réserve de leur intégration paysagère.



■ 1AUy - Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités économiques

La zone 1AUy correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court et moyen terme, pour accueillir des activités économiques au sens large. Ces zones peu (ou non) équipées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

— Le zonage

La zone 1AUy comprend les secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir des constructions à vocation d'activités économiques.

Ces zones 1AUy font toutes l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

On dénombre 4 zones 1AUy au sein du PLUi de Hautes Terres Communauté, localisées en continuité des zones d'activités économiques intercommunales de Massiac (ZAE Le Colombier) et Neussargues-Moissac (ZAE Les Canals), ou en continuité d'un secteur à vocation économique du pôle relais d'Allanche (« rue de la Pierre Grosse ») et du pôle urbain de Murat (ZA La Croix-Jolie).

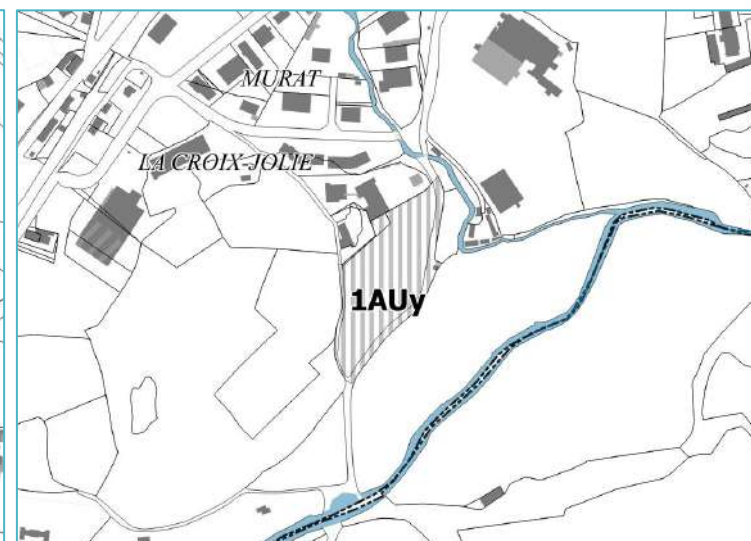
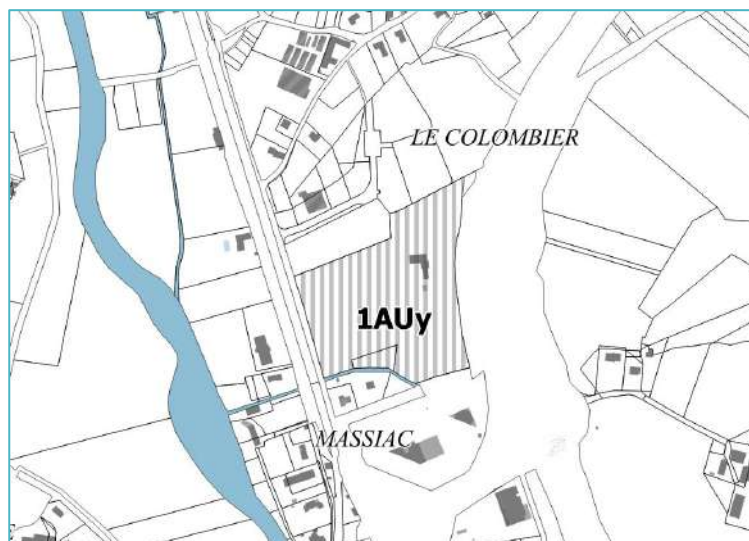
— Le règlement

Les zones 1AUy sont destinées à devenir à terme des zones Uy. Par conséquent, les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUy sont les mêmes que celles applicables dans la zone Uy afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale entre les deux zones.

Insuffisamment équipée pour permettre une constructibilité immédiate, **son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des prescriptions définies dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation** qui vise à assurer une optimisation du foncier et des principes de déplacement, une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager, et une mise en valeur des continuités écologiques.

Sont concernées par la zone 1AUy :

Secteur Cézallier et Pays coupés	Secteur Vallée de l'Alagnon
1 commune sur 17	3 communes sur 11
Allanche	Massiac Murat Neussargues-Moissac



■ 2AUy - Zone à urbaniser à long terme pour accueillir des activités économiques

La zone 2AUy correspond aux secteurs destinés à être urbanisés à long terme pour accueillir des activités économiques au sens large. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUy nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi que la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle s'appliquant à la totalité de la zone. D'une manière générale, ces zones AU fermées ont vocation à être ouverte à l'urbanisation, une fois que le potentiel mobilisable des zones à urbaniser déjà ouvertes sera majoritairement engagé.

— Le zonage

La zone 2AUy comprend les secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir à long terme des constructions à usage d'activités économiques. La zone 2AUy est insuffisamment équipée à la date d'approbation du PLUi, mais est d'ores et déjà indiquée pour accueillir à long terme le développement économique de la Hautes Terres communauté.

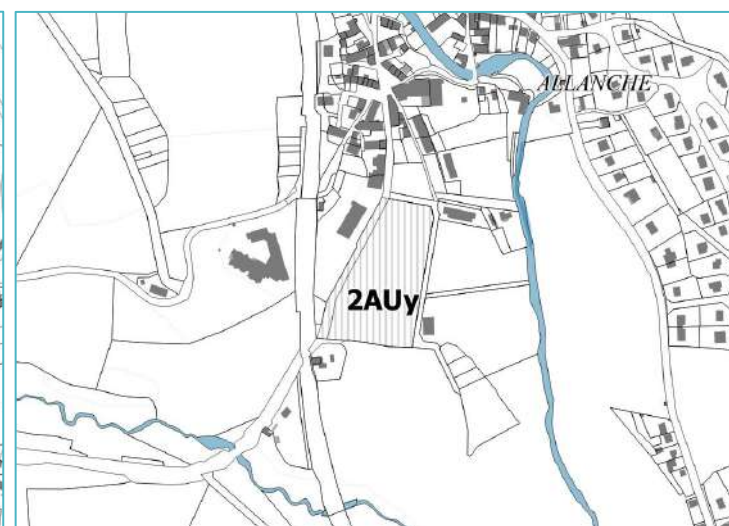
On dénombre 2 zones 2AUy au sein du PLUi de Hautes Terres Communauté, localisées en continuité de la zone d'activités économiques intercommunale de Neussargues-Moissac (ZAE Les Canals) et du secteur à vocation économique « rue de la Pierre Grosse » au sein du pôle relais d'Allanche.

Sont concernées par la zone 2AUy :

Secteur Cézallier et Pays coupés	Secteur Vallée de l'Alagnon
1 commune sur 17	1 commune sur 11
Allanche	Neussargues-Moissac

— Le règlement

La zone 2AUy est inconstructible en l'état. Toutefois, certaines constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement, prévention des risques ...) peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement et l'urbanisation future de la zone considérée et sous réserve de leur intégration paysagère.



4.1.3. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones agricoles

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones agricoles sont dites « zones A ».

■ A - Zone agricole

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. Elle 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.

Dans cette zone on distingue des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) :

- Ay - Secteur de la zone agricole à vocation d'activités économiques isolées

— Le zonage

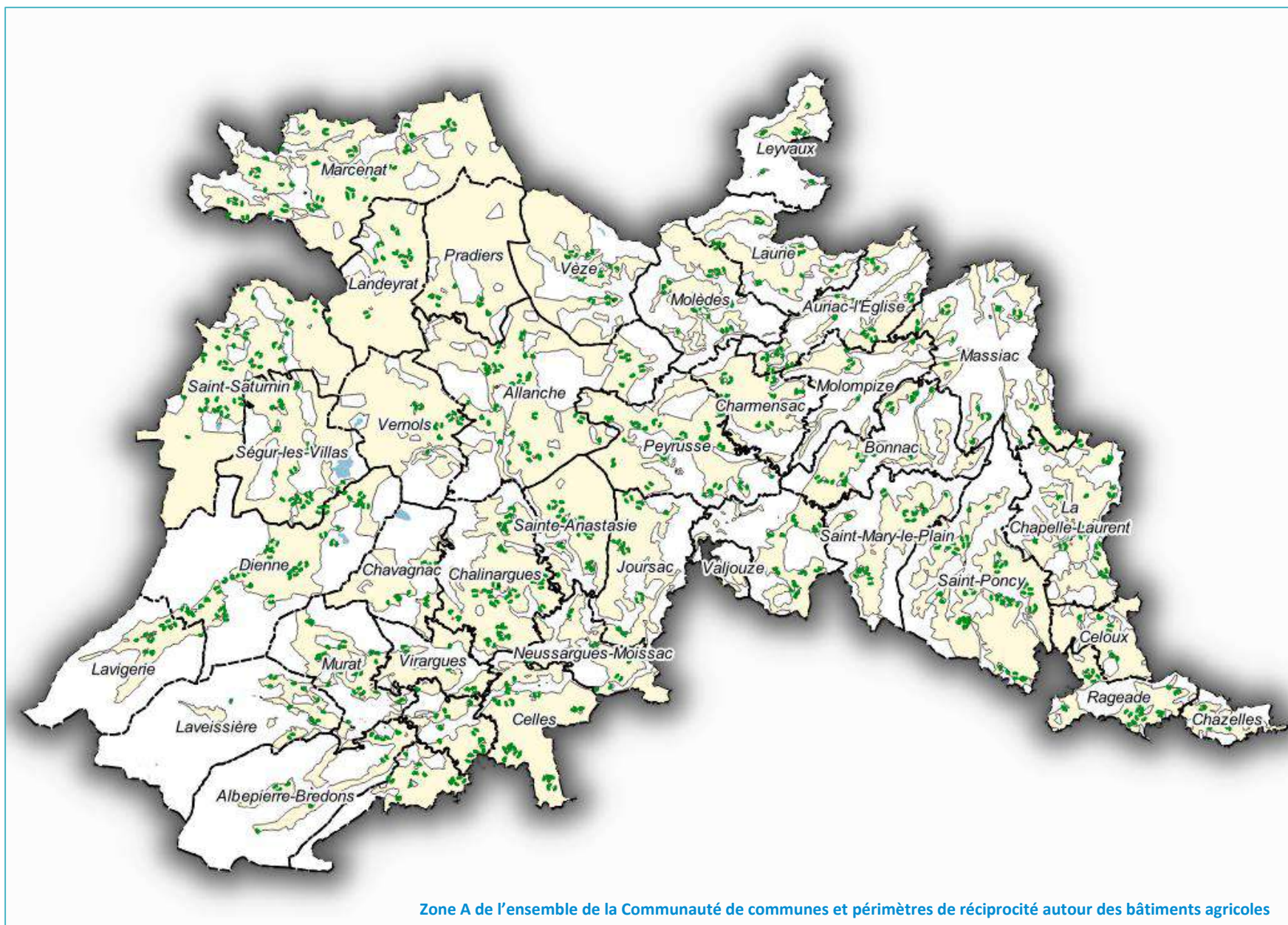
La zone A correspond aux espaces agricoles (prairies, cultures ...) de la Communauté de communes ainsi qu'aux villages et hameaux avec une vocation agricole marquée, notamment ceux concernés par des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles. Elle a été définie sur la base de l'occupation du sol en s'appuyant sur le RPG 2022 (parcelles déclarées à la PAC), le recensement des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage effectué par les communes et reporté sous format SIG par la Chambre d'Agriculture, la BD Forêt (produite par l'IGN et l'ONF), d'investigations de terrain, de photographies aériennes (millésime 2022) et des informations recueillies auprès des élus lors de séances de travail.

Toutes les communes de Hautes Terres Communauté sont concernées par la zone A.

C'est au sein de cette zone agricole que l'on trouve les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et notamment les sièges d'exploitations et les bâtiments d'élevage.

La délimitation de cette zone se base d'une manière générale sur l'occupation dominante du sol. Il ne s'agit donc pas de traduire fidèlement l'affectation du sol à la parcelle, mais bien de délimiter la vocation prédominante d'un secteur.

Un secteur a été défini au sein de la zone agricole : il s'agit d'un secteur de taille et de capacité limitées (STECAL) Ay à vocation d'activités économiques isolées (cf. 4.1.7 « Justification des choix relatifs aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités »).



— Le règlement

➤ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone A est destinée à l'activité agricole et aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles. Les habitations des exploitants agricoles sont autorisées à condition d'être nécessaires à l'exploitation et implantées à moins de 100 m d'une construction de l'exploitation.

Sont également autorisés, sous certaines conditions, **les annexes et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants** et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Afin de préserver les terres agricoles, les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque et les éoliennes sont interdites.

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation et l'architecture des constructions autorisées dans la zone, et plus particulièrement des bâtiments agricoles doivent être choisis avec un grand soin afin de concilier préservation des paysages et développement de l'activité agricole mais aussi la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti rural.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel. Il s'agit de préserver les dispositions architecturales du bâti traditionnel, mais également de garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale des villages.

Pour le cas particulier des bâtiments agricoles, les prescriptions architecturales du PLUi établissent une trame réglementaire qui doit tendre, à long terme, vers plus d'harmonie entre les différentes constructions de la zone.

Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont ainsi différenciées selon si les travaux portent sur une construction traditionnelle (antérieures à 1950), **une construction contemporaine** (postérieures à 1950), **ou un bâtiment agricole.**

➤ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier. À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe.

Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

4.1.4. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones naturelles et forestières

Conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

■ N - Zone naturelle et forestière

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.

Pour préserver ces qualités, la zone N doit demeurer faiblement bâtie. Elle ne peut donc accueillir que les constructions nécessaires aux exploitations forestières, les extensions et les annexes des habitations existantes, ainsi que les constructions nécessaires à des équipements collectifs.

Dans cette zone on distingue des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) :

- Ne - Secteur de la zone naturelle à vocation d'équipements d'intérêt public isolés
- NL – Secteur de la zone naturelle à vocation d'activités de loisirs
- Nt – Secteur de la zone naturelle à vocation d'activités touristiques
- Ny – Secteur de la zone naturelle à vocation d'activités économiques isolées

— Le zonage

La zone N correspond aux espaces naturels, aux milieux à végétation arbustive et aux forêts. Elle a été définie sur la base de l'occupation du sol en s'appuyant sur le RPG 2022 (parcelles déclarées à la PAC), la BD Forêt (produite par l'IGN et l'ONF), d'investigations de terrain, de photographies aériennes (millésime 2022) et des informations recueillies auprès des élus lors des séances de travail notamment en ce qui concerne les activités de la filière bois.

La délimitation de cette zone se base d'une manière générale sur l'occupation dominante du sol. Il ne s'agit donc pas de traduire fidèlement l'affectation du sol à la parcelle, mais bien de délimiter la vocation prédominante d'un secteur.

Cette zone comprend également :

- Les secteurs à dominante naturelle à forte sensibilité paysagère et/ou emblématique du territoire intercommunal (puys, vallées encaissées, rebords de plateau, crêtes, vallons caractéristiques, vallées glacières ...) ;
- Les forêts et massifs boisés, et notamment l'intégralité des forêts relevant du régime forestier ;
- Les abords des Monuments historiques isolés (localisés en dehors d'une zone U) ;
- Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable ;
- Les secteurs à fort enjeux paysagers au contact des zones urbaines ;
- Les secteurs agricoles à proximité des zones urbaines afin de prévenir d'éventuels conflits d'usage entre un secteur pavillonnaire et des activités agricoles.

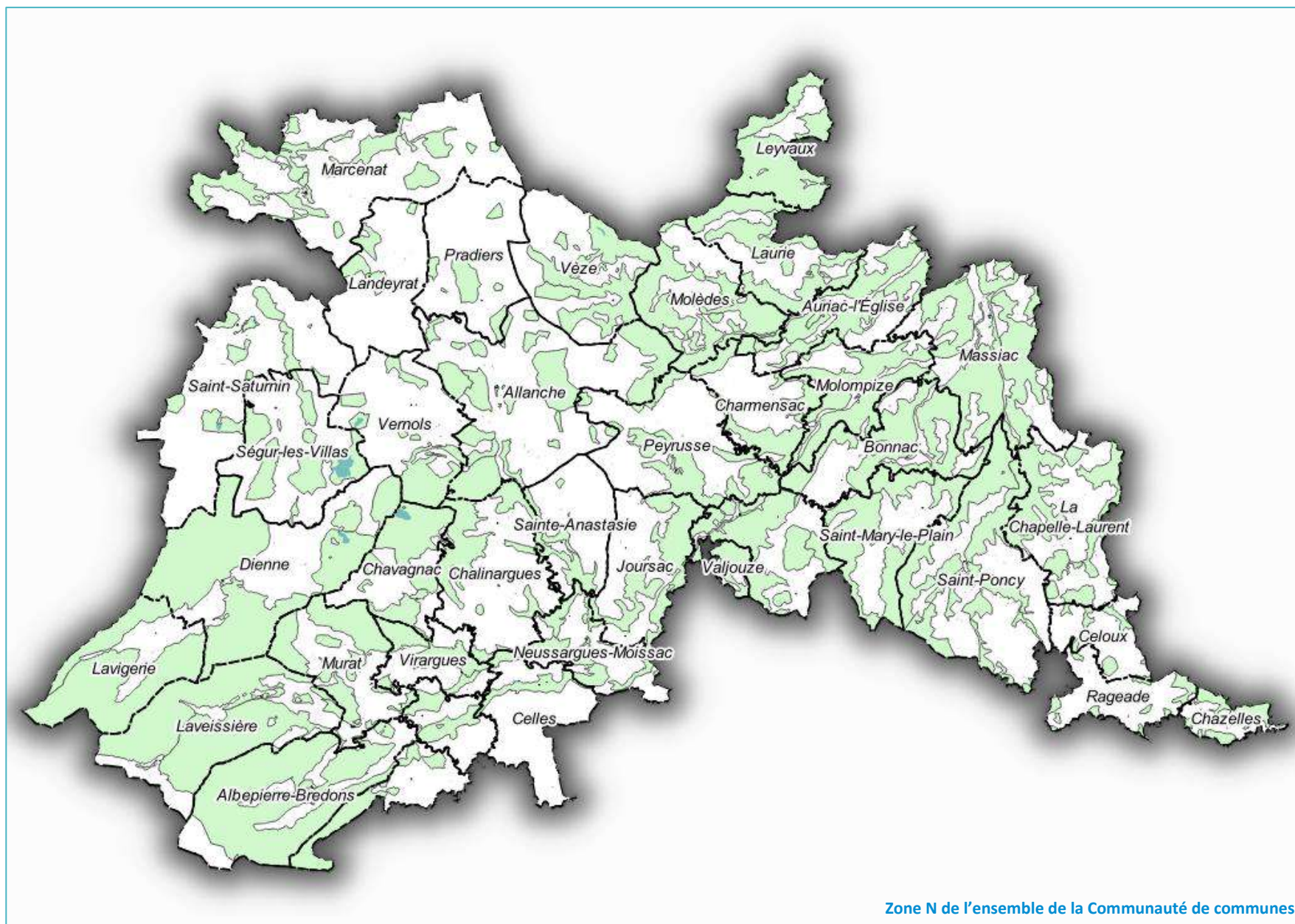
Toutes les communes de Hautes Terres Communauté sont concernées par la zone N.

Il est à noter que les enjeux environnementaux sont traités directement par le biais de 3 sur-trames (cf. 4.2 « *Les prescriptions particulières* ») instaurées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (réservoir de biodiversité à protéger, zones humides inventoriées, cours d'eau et ripisylves à préserver). Ces sur-trames se superposent donc aux zones N et A.

Les dispositions réglementaires de ces sur-trames visent à garantir l'intégrité de ces milieux écologiquement sensibles et vulnérables. Elles prévalent sur les règles applicables aux zones A et N, et interdisent globalement toute construction ou installation nouvelle. Seuls certains travaux (réhabilitation, extension limitée, changements de destination de bâtiments existants, ...) peuvent y être admis.

Quatre types de secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) ont été définis au sein de la zone N (cf. 4.1.7 « *Justification des choix relatifs aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités* ») :

- Des STECAL Ne à vocation d'équipements d'intérêt public isolés
- Des STECAL NL à vocation d'activités de loisirs
- Des STECAL Nt à vocation d'activités touristiques
- Des STECAL Ny à vocation d'activités économiques isolées



— Le règlement

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

La zone N est inconstructible.

Seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.

Les annexes et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics **sont également autorisées sous certaines conditions.**

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel. Il s'agit de préserver les dispositions architecturales du bâti traditionnel, mais également de garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant.

Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont ainsi différenciées selon si les travaux portent sur une construction traditionnelle (antérieures à 1950), **une construction contemporaine** (postérieures à 1950), ou **un bâtiment à vocation forestière.**

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

■ Np - Zone naturelle et forestière protégée présentant une sensibilité paysagère forte nécessitant des mesures conservatoires particulières

La zone Np correspond au site emblématique du rocher de Bonnevie et aux secteurs paysagers sensibles généralement localisés aux interfaces avec les zones urbaines. Par principe, l'urbanisation nouvelle est interdite dans la zone Np pour préserver la qualité des paysages.

— Le zonage

La zone Np couvre les secteurs à dominante naturelle emblématiques, comme le rocher de Bonnevie, et/ou à forte sensibilité paysagère de la ville de Murat. Dans ce dernier cas, il s'agit d'espaces de respiration au contact des zones urbanisées, dont les qualités paysagères dépendent de leur caractère naturel.

La délimitation de cette zone Np, que l'on retrouve uniquement sur la ville de Murat au sein du PLUi, s'appuie sur le **tracé de la servitude particulière « parcelle naturelle ou de jardin protégée pour raison paysagère (vues et perspectives) »** du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Murat.

— Le règlement

Le secteur Np est strictement inconstructible.

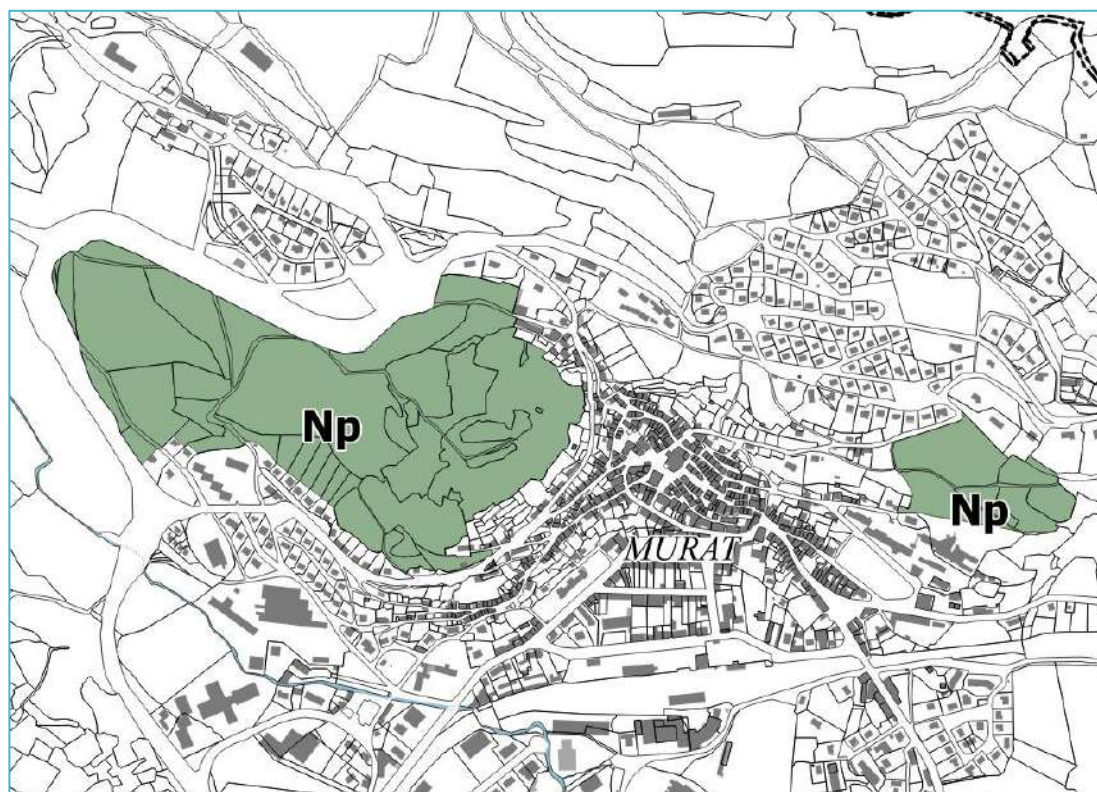
Seules sont autorisées, sous certaines conditions, les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement, prévention des risques ...).

Sont concernées par la zone Np :

Secteur Vallée de l'Alagnon

1 commune sur 11

Murat



■ Npv - Zone naturelle dédiée à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol

La zone Npv, zone naturelle dédiée à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol, définie conformément aux dispositions de l'article L.151-42-1 du code de l'urbanisme et à l'intérieure de laquelle l'implantation d'installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque, y compris leurs ouvrages de raccordement, est soumise à conditions.

— Le zonage

Le zonage Npv encadre l'implantation de centrales photovoltaïques au sol en privilégiant leur « **développement raisonné** », conformément aux prescriptions du SCoT et à l'objectif 3.2 du PADD « Développer le territoire en réduisant sa dépendance énergétique et sa vulnérabilité au changement climatique ».

L'objectif est de permettre les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque, en garantissant un impact limité sur le territoire d'un point de vue environnemental et paysager notamment.

Au sein du PLUi, **seules les centrales photovoltaïques au sol qui disposent d'une autorisation d'exploiter**, notamment par arrêté préfectoral, **sont inscrites en zone Npv**. Les projets en cours d'étude sur de nouveaux secteurs pourront éventuellement être intégrés au PLUi, en fonction des résultats des études d'impact, via une procédure d'évolution du document d'urbanisme.

— Le règlement

La zone Npv est inconstructible, hormis pour les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque.

La hauteur des installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque est libre sous réserve de leur bonne intégration paysagère dans l'environnement.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) permettant **une insertion harmonieuse dans le paysage des locaux techniques nécessaires centrales photovoltaïques au sol**, tels que les transformateurs notamment.

Sont concernées par la zone Npv :

Secteur Cézallier et Pays coupés	Secteur Contreforts de la Margeride	Secteur Vallée de l'Alagnon
1 commune sur 17	2 communes sur 6	1 commune sur 11
Charmensac	La Chapelle-Laurent Saint-Mary-le-Plain	Neussargues-Moissac



■ Neol - Zone naturelle à vocation de parc éolien

La zone Neol, zone naturelle à vocation de parc éolien, définie conformément aux dispositions de l'article L.151-42-1 du code de l'urbanisme et à l'intérieure de laquelle l'implantation d'installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, y compris leurs ouvrages de raccordement, est soumise à conditions.

— Le zonage

Le zonage Neol encadre l'implantation des projets éoliens en privilégiant leur développement au sein ou dans la continuité immédiate des parcs éoliens existants, conformément aux prescriptions du SCoT et à l'objectif 3.2 du PADD « *Développer le territoire en réduisant sa dépendance énergétique et sa vulnérabilité au changement climatique* ».

L'objectif est d'autoriser les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, à condition d'être réalisées au sein ou en continuité des parcs éoliens existants, par renouvellement, densification ou extension, et d'être de taille et d'emprise mesurées afin de limiter leur impact sur le territoire.

Au sein du PLUi, **seuls les parcs éoliens qui disposent d'une autorisation d'exploiter**, notamment par arrêté préfectoral, **sont inscrits en zone Neol**. Les projets en cours d'étude sur de nouveaux secteurs pourront éventuellement être intégrés au PLUi, en fonction des résultats des études d'impact, via une procédure d'évolution du document d'urbanisme.

— Le règlement

La zone Neol est inconstructible, hormis pour les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

La hauteur des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est libre sous réserve de leur bonne intégration paysagère dans l'environnement.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) permettant **une insertion harmonieuse dans le paysage des locaux techniques nécessaires aux éoliennes**, tels que les transformateurs notamment.

Sont concernées par la zone Neol :

Secteur Cézallier et Pays coupés	Secteur Contreforts de la Margeride
2 communes sur 17	2 communes sur 6
Allanche Peyrusse	La Chapelle-Laurent Rageade



■ Ns - Zone naturelle correspondant au domaine skiable

La zone Ns correspond plus spécifiquement aux espaces dédiés aux activités nordiques et touristiques des massifs de Hautes Terres Communauté. L'emprise de la zone Ns est liée à celle du domaine skiable de la Communauté de Communes.

— Le zonage

La zone Ns du PLUi encadre les installations dédiées aux activités de loisirs nordiques. Conformément à l'article L151-38 du code de l'urbanisme, cette zone délimite les secteurs qui peuvent être aménagés en vue de la pratique du ski et recevoir des remontées mécaniques.

Elle correspond au domaine skiable de la station du Lioran et de Prat de Bouc.

Cette zone reprend la délimitation de la zone Ns des anciens PLU communaux de Laveissière et d'Albepierre-Bredons. Elle a été ajustée à ses marges pour l'adapter au domaine skiable actuel et aux enjeux environnementaux.

— Le règlement

En zone Ns seules sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à la pratique des activités nordiques, de loisirs, de sport et aux remontées mécaniques...

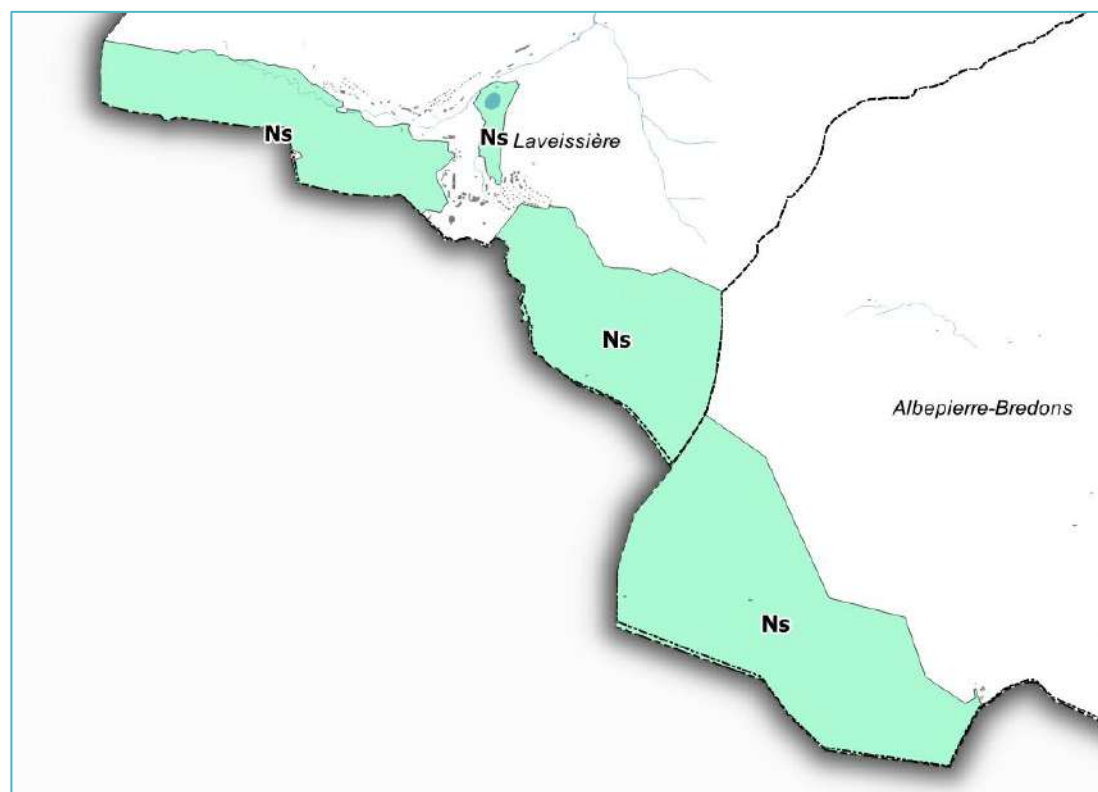
Celles-ci doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont concernées par la zone Ns :

Secteur Massif du Cantal

2 communes sur 5

Albepierre-Bredons
Laveissière



4.1.5. Différences règlementaires entre les différents plans de secteur du PLUi

Hautes Terres communauté a construit son règlement graphique et écrit sur la base de 4 plans de secteur établis en fonction des ensembles paysagers homogènes composant le territoire, mais également sur la base des dynamiques urbaines et rurales plutôt similaires (résidentielles, économiques, touristiques, agricoles...). De cette manière la communauté de communes a souhaité mieux intégrer les spécificités de certains espaces au sein du territoire communautaire, notamment en termes d'occupation du sol, de volumétrie et de caractéristiques architecturales.

Règlementairement, cela se traduit dans le PLUi par un socle commun de 24 zones, qui apparaissent dans les 4 plans de secteur. Néanmoins, **le contenu réglementaire de ces zones a été adapté aux spécificités des 4 plans de secteur**, dont les principales différences sont les suivantes :

- 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** : par exemple le secteur Contreforts de la Margeride autorise en zone Ub les changements de destination du bâti vers une destination « industrie » pour permettre la mutation/réhabilitation d'anciens entrepôts ; à l'inverse la destination industrie est interdite en zone Ub du secteur Massif du Cantal qui comporte des habitations, des commerces et des services, mais aucune activité susceptible de créer des nuisances.
- Des **zones Uap et Np présentes uniquement dans le plan de secteur Vallée de l'Alagnon** pour prendre en compte les secteurs à fort enjeux patrimoniaux et paysagers, en lien avec les SPR de Murat et Molompize.
- Des **caractéristiques architecturales adaptées à chaque plan de secteur**, et en fonction des attentes des élus (règles d'implantation, de hauteur, dispositions encadrant les matériaux de couverture, teintes autorisées pour les façades...).
- Des **dispositions encadrant la réfection du bâti traditionnel en zone Uav adaptées en fonction des attentes des élus**, pour chaque plan de secteur. Sur les secteurs Vallée de l'Alagnon et Massif du Cantal le choix a été de préserver le plus possible les matériaux traditionnels, notamment de couverture, en cas de réfection d'un bâtiment ancien. Sur les secteurs Cézallier et pays coupés et Contreforts de la Margeride, les élus ont souhaité donner la priorité au maintien du gros œuvre afin de conserver le bâtiment traditionnel, en autorisant dans certains cas l'utilisation de matériaux « économiques » type bac acier.
- Des **zones spécifiques (Ud, Us, UL et Ns)** présentent uniquement dans le plan de secteur « Monts du cantal » afin de prendre en compte les **particularités de la station du Lioran**.
- Des **prescriptions architecturales et paysagères renforcées sur les zones à vocation touristique du plan de secteur Massif du Cantal**. Hautes Terres Communauté souhaite conforter le développement touristique de la station du Lioran, et plus globalement du massif cantalien. Cette volonté se traduit par des exigences renforcées, sur le secteur Massif du Cantal par rapport aux autres, en matière de qualité architecturale et paysagère au sein des zones à vocation touristiques (Ut, Nt et NL).
- Des **destinations de constructions spécifiques aux zones Uy du secteur Contreforts de la Margeride**. En lien avec la vocation et la localisation des deux zones d'activités de ce secteur, les constructions à usage d'exploitation forestière sont autorisées en cohérence avec les activités de la filière bois existante.

4.1.6. Justification de la prise en compte de la loi Montagne

Hautes Terres Communauté est soumise à l'application de la **loi du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite « loi Montagne II »**, qui a précisé et actualisé le contenu de la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite « loi Montagne I ».

Cette loi comporte de nombreuses particularités en urbanisme et elle pose plusieurs principes à respecter lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme, qui sont codifiés aux articles L.122-1 à 27 et R.122-1 à 20 du code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunale doit intégrer les dispositions et traduire les grands objectifs de la loi Montagne, et notamment :

- La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation est compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles, prévue à l'article L122-8,
- La préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, prévu à l'article L122-9,
- La préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, prévue à l'article L122-10 et L122-11,
- Le principe d'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, prévu à l'article L122-5 et suivants,
- La préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares, prévue à l'article L122-12 et suivants,
- Le développement touristique et la procédure spécifique pour certains aménagements, constructions ou équipements touristiques qualifiés d'Unités Touristiques Nouvelles (Structurantes ou Locales selon leur nature), prévus à l'article L122-15 et suivants du Code de l'urbanisme.

— **Préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, et des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières**

Le PLUi respecte et met en œuvre les principes de compatibilité des capacités d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation avec la préservation des espaces naturels et agricoles, prévue à l'article L122-8, ainsi que la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, prévu à l'article L122-9, et de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, prévu à l'article L122-10 et L122-11, d'une façon générale et d'abord par le principe de sobriété foncière.

Pour rappel, **le PLUi de Hautes Terres Communauté délimite 98% (89 194 ha) de la superficie du territoire en zones agricoles (47 309 ha soit 52%) et naturelles (41 885 ha soit 46%)**. Les zones urbaines ne représentent que 1,5% de la superficie intercommunale (soit 1 370 ha), et les zones à urbaniser représentent 0,06% (50 ha) du territoire communautaire.

En particulier, le **PLUi protège les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard** (puys, vallées encaissées, rebords de plateau, crêtes, vallons caractéristiques, vallées glacières, massifs forestiers, site à forte sensibilité paysagère et/ou emblématiques du territoire intercommunal ...) par leur **classement en zone naturelle**.

De plus, **de nombreux espaces de sensibilité sont identifiés et protégés par des sur-trames dans le règlement** : berges des cours d'eau, zones humides, réservoirs de biodiversités, cours d'eau et ripisylves, zones humides, patrimoine bâti montagnard bâti traditionnel... (cf. partie 4.2 « *Les prescriptions particulières* »).

Enfin, des **Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques Trame Verte et Bleue**, définies pour chaque Plan de secteur, viennent compléter les dispositions du règlement, pour l'aménagement et la gestion de ces espaces.

— Principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

Le principe de continuité implique une urbanisation préalable constituée par **des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants**.

Le PLUi de Hautes Terres communauté respecte le principe d'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, prévu à l'article L122-5 et suivants, en définissant des zones urbanisables au sein ou en continuité de l'urbanisation existante.

Par conséquent, le projet de PLU ne prévoit pas de demande dérogation, au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme, afin de permettre la mise en œuvre de projets situés en discontinuité de l'urbanisation existante.

Le principe de continuité implique une urbanisation préalable constituée par **des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants**.

Le PLUi respecte le principe d'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, prévu à l'article L122-5 et suivants, en définissant des zones urbanisables au sein ou en continuité de l'urbanisation existante.

L'article L122-7 du code de l'urbanisme prévoit que « *les dispositions de l'article L122-5 ne s'appliquent pas lorsque le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L.122-9 et L.122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude* ».

Dans ce cadre, afin de permettre la mise en œuvre des projets situés en discontinuité de l'urbanisation existante, une étude dérogatoire au titre de l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme a été établie pour les 2 projets suivants :

N°	Plan de secteur	Commune concernée	Intitulé du projet
1	B « Contreforts de la Margeride »	Saint-Poncy	Aménagement et valorisation touristique de l'étang de Luc (<i>classement en secteur Nt au projet de PLUi</i>)
2	C « Massif du Cantal »	Dienne	Création d'une zone constructible à vocation résidentielle dans le village de Collanges (<i>classement en zone Uav au projet de PLUi</i>)

Cette étude (cf. pièce 4.3.1 du dossier de PLUi) a été soumise à avis de la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, le 27 mars 2025. L'avis de cette commission est joint au dossier de d'arrêt du PLUi.

— Développement touristique et la procédure spécifique de création d'Unités Touristiques Nouvelles

Le PLUi permet de conforter les activités touristiques existantes sur le territoire et notamment les activités de pleine nature (sentiers de randonnées, voies vertes...), les espaces de loisirs de montagne (Le Lioran, Prat de bouc), l'offre en hébergements touristiques (camping, gîtes, hôtels...), ainsi que la découverte des richesses patrimoniales bâties et naturelles de la communauté des communes), en définissant un classement adapté (zones Us, Ud, Ut, STECAL Nt notamment).

Pour rappel, **Hautes Terres Communauté a inscrit dans son PLUi un projet d'aménagement et de valorisation touristique de l'étang de Luc** (commune de Saint-Poncy), site localisé en discontinuité de l'urbanisation existante ce qui nécessite de conduire une étude dérogatoire au titre de l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme. Ce projet prévoit la création d'hébergements touristiques (type HLL) et l'extension mesurée d'un bâtiment existant. Néanmoins, **la somme de ces surfaces de plancher n'excédera pas le seuil de 500m² des UTN locales.**

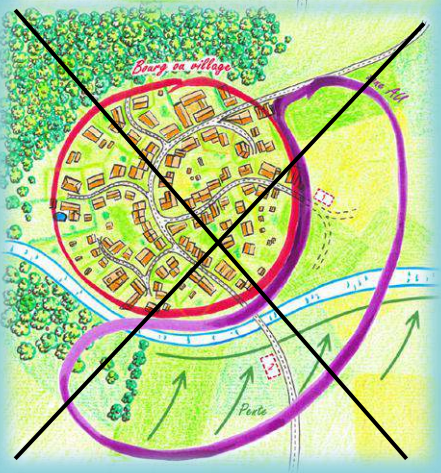
Le PLUi de Hautes Terres Communauté ne comporte par conséquent aucun projet relevant de la procédure d'Unité Touristique Nouvelle Structurante ou Locale (selon leur nature), prévue à l'article L122-15 et suivants du Code de l'urbanisme.

Focus sur le principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (loi Montagne) :

Bourgs et villages : Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore, ou a accueilli, des éléments de vie collective tels qu'une place de village, une église, quelques commerces ou services de proximité, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie. Le bourg répond aux mêmes caractéristiques que le village, mais sa taille est plus importante.



Dans cet exemple, l'urbanisation existante constitue un bourg ou un village en continuité duquel une ouverture à l'urbanisation est prévue. La zone AU délimitée est pondérée au regard de l'urbanisation existante : de taille raisonnable, située entre une voie et une rivière, et se dirigeant vers des zones sans rupture physique.



Dans cet exemple, quand bien même la zone AU est située en continuité du village, elle n'est pas pertinente car elle double la taille actuelle du village et la partie au sud de la rivière présente une rupture physique par rapport à l'urbanisation actuelle.

Hameaux : Le terme de hameau désigne un petit ensemble de bâtiments agglomérés à usage principal d'habitation, d'une taille inférieure aux bourgs et aux villages. Les critères cumulatifs suivants sont généralement utilisés : un nombre de constructions limité, destinées principalement à l'habitation ; regroupé et structuré ; isolé et distinct du bourg ou du village. Le fait que les constructions soient édifiées sur des parcelles contiguës n'implique pas nécessairement qu'elles constituent un hameau, lequel est caractérisé également par une proximité des bâtiments et l'existence de réseaux.



Cette forme d'urbanisation constitue un hameau au sens de la loi Montagne, puisqu'il comprend une quinzaine de constructions, soit un nombre plus faible qu'un bourg ou un village, qu'il est situé à l'écart du bourg ou du village et que l'habitat est regroupé et structuré. Il peut donc être : densifié (projet n°2) ; étendu en limite (projet n°3) ou en continuité (projet n°1), compte tenu notamment de l'absence de rupture physique entre les projets de constructions et l'urbanisation existante, et de la présence de voies communes et de réseaux.

Groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants : Il s'agit de groupes de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble. Comme pour le hameau, le fait que les constructions soient édifiées sur des parcelles contiguës n'implique pas nécessairement qu'elles constituent un groupe de constructions, lequel est caractérisé également par une proximité des bâtiments.



Cette forme d'urbanisation constitue un groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants au sens de la loi Montagne. Ce groupe de constructions peut être densifié ou étendu en limite ou en continuité (projets n°2 et 4). Par contre en cas d'éloignement trop important ou de rupture physique (projet n°1 : forêt dense, ou projet n°3 : voie + rivière + pente), l'urbanisation ne peut être admise, qu'il s'agisse d'ailleurs d'une urbanisation en continuité d'un groupe de constructions traditionnelles, d'un hameau, ou d'un bourg ou village.

Source : Ministère de la Cohésion des Territoires Fiche technique Montagne et urbanisme - 2 : L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

— **Préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares**

La préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares est prévue à l'article L122-12 et suivants du Code de l'Urbanisme

Les plans d'eau concernés par l'application de la loi Montagne définis par le SCOT

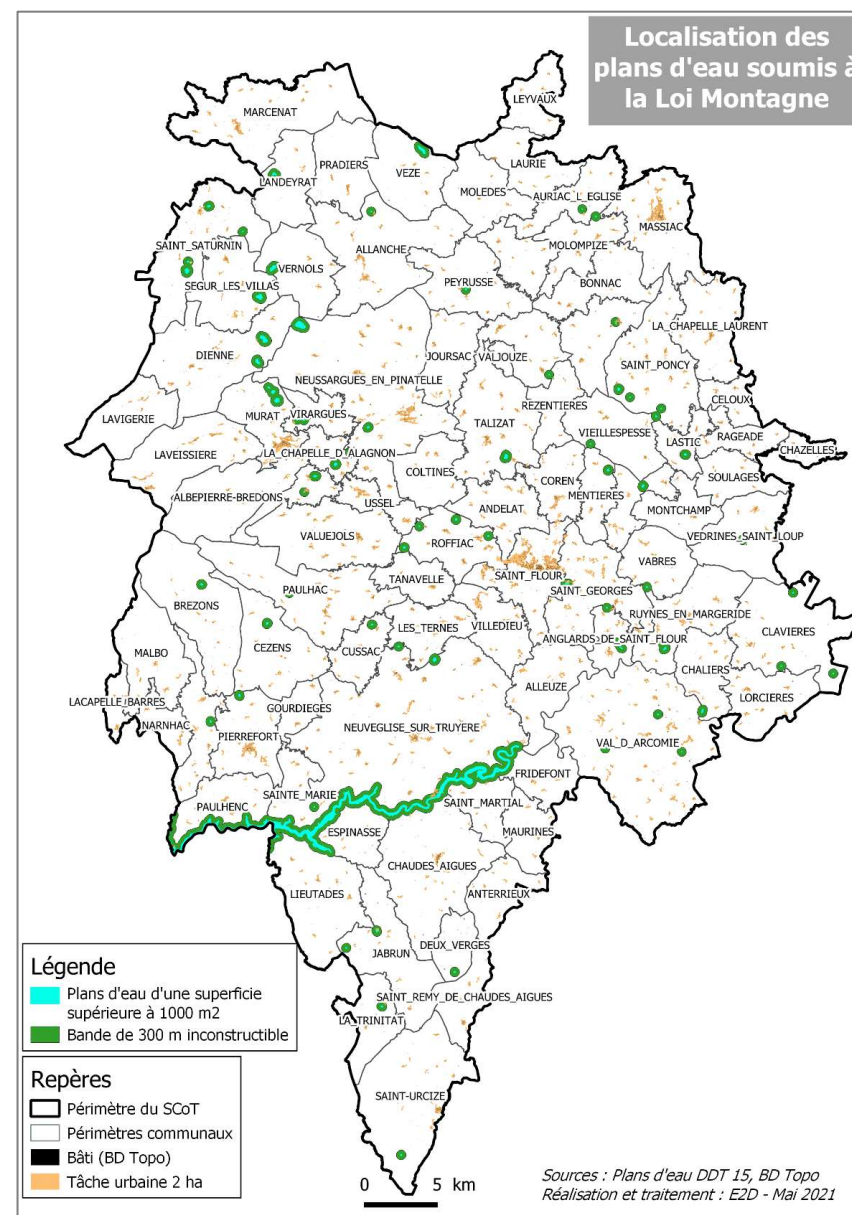
Conformément à la Loi Montagne, le SCOT Est Cantal a défini sur l'ensemble de son territoire, 75 plans d'eau protégés au titre de la Loi Montagne (cf. Chapitre 13.1.3 Pièce RP 1.3 du SCOT), localisés sur la carte ci-après. Pour l'ensemble de ces 75 plans d'eau, les parties naturelles sont protégées sur une distance de 300 mètres à compter de la rive. Cette distance de 300 mètres correspond à la zone verte illustrée sur la carte ci-dessous.

Comme évoqué ci-avant, **Hautes Terres Communauté a inscrit dans son PLUi un projet d'aménagement et de valorisation touristique de l'étang de Luc (commune de Saint-Poncy)**, dont l'emprise empiète sur la bande de 300 mètres à compter des parties naturelles des rives dudit étang. **Ce projet de création d'hébergements touristiques (type HLL) et d'extension mesurée d'un bâtiment existant nécessite une dérogation en application de l'article L.122-14.**

L'article L122-14 du code de l'urbanisme prévoit que « *par dérogation aux dispositions de l'article L.122-12, des constructions et aménagements peuvent être admis, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités :*

1° Soit par un plan local d'urbanisme ou un schéma de cohérence territoriale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et au vu d'une étude réalisée et approuvée dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L.122-7 [...] ».

Cette étude dérogatoire (cf. pièce 4.3.1 du dossier de PLUi) a été soumise à avis de la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, le 27 mars 2025. L'avis de cette commission est joint au dossier de d'arrêt du PLUi.



4.1.7. Justification des choix relatifs aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)

Conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

- Des constructions ;
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Le contexte législatif fixe des objectifs de réduction de la consommation d'espaces, pour éviter le mitage des terres naturelles et agricoles. Néanmoins, le PLUi peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lequel sont admis certaines constructions et aménagements, conformément aux dispositions de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cadre, **le PLUi de Hautes Terres communauté délimite 23 STECAL au total**, dans lesquels certaines occupations et utilisations du sol, encadrées par des conditions particulières, peuvent être admises, en complément de celles applicables en zones agricoles et naturelles.

Le PLUi distingue **4 familles de STECAL**, en fonction des activités accueillies et de leur localisation :

- 3 STECAL à vocation d'activités économiques isolées : Ay et Ny
- 14 STECAL à vocation d'hébergement touristique : Nt
- 3 STECAL à vocation d'activités de loisirs : NL
- 3 STECAL à vocation d'équipements d'intérêt public isolés : Ne

Concernant les critères des STECAL, d'une manière générale les 23 STECAL définis par le PLUi, répondent bien au caractère exceptionnel, selon leur vocation :

- **Les STECAL Ny (2) à vocation d'activités économiques isolées** existantes à pérenniser et/ou développer pour répondre aux besoins des populations et lutter contre la dévitalisation des espaces ruraux, pour l'essentiel contribuant au développement local et aux filières traditionnelles du territoire (commerces de gros de combustibles et matériaux, gestion et valorisation des déchets...) et incompatibles avec le voisinage des zones habitées ;
- **Les STECAL Ay (1) à vocation d'activité existante de soutien à la production animale et de commerce de gros d'animaux vivants**, sans constituer une activité agricole et incompatible avec le voisinage des zones habitées ;
- **Les STECAL Nt (14) à vocation d'hébergements et d'activités touristiques existantes isolées**, au sein des espaces naturels et touristiques du territoire, contribuant à l'attractivité du territoire, à conforter pour les besoins de mise aux normes et d'adaptation aux nécessités d'accueil de la clientèle. Seul le projet d'aménagement et de valorisation touristique de l'étang de Luc (commune de Saint-Poncy) constitue une nouvelle activité touristique, dont la création est soumise à dérogation au titre des articles L.122-7 et L.122-14 du code de l'urbanisme.
- **Les STECAL NL (3) à vocation d'activités de loisirs et de sports de plein air existant**, nécessitant leur localisation proximité ou au sein même des espaces naturels (plan d'eau, forêt, activités de pleine air...), contribuant à l'attractivité du territoire, à conforter pour les besoins de mise aux normes et d'adaptation aux nécessités d'accueil du public ;
- **Le STECAL Ne (3) à vocation d'équipement d'intérêt collectif et de service public**, répond au besoin d'implantation de locaux techniques pour les communes.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées prévus dans le PLUi, concernent **17 communes**.

Tableau récapitulatif des STECAL au sein du PLUi de hautes Terres communauté					
Plan de secteur	Commune	STECAL			
		à vocation d'équipement d'intérêt collectif (Ne)	à vocation d'hébergement touristique (Nt)	à vocation d'activités de loisirs (NL)	à vocation d'activités économiques isolées (Ay, Ny)
Cézallier et Pays coupés	Chalinargues	1	1		
	Peyrusse			1	
	Chavagnac		1		
	Laurie		1		
	Saint-Saturnin		1		
	Sous-total	1	4	1	
Contreforts de la Margeride	La Chapelle-Laurent				1
	Saint-Poncy		1		
	Sous-total		1		1
Massif du Cantal	Albepierre-Bredons	1	2		
	Laveissière			2	
	Dienne		1		
	Lavigerie		3		
	Sous-total	1	6	2	
Vallée de l'Alagnon	Ferrières-Saint-Mary		1		
	Jobsac	1			
	Massiac				1
	Molompize		1		
	Neussargues-Moissac				1
	Virargues		1		
	Sous-total	1	3		2
Total STECAL		3	14	3	3

Concernant la justification des projets, d'une manière générale les STECAL ont été définis pour répondre aux besoins des activités présentes, qui participent à la dynamique du territoire, et de leurs besoins d'évolution, encadrés par différentes règles, notamment d'emprise au sol et de constructibilité limitée. Les STECAL prévus dans le PLUi, permettent aussi de répondre à certains besoins spécifiques de la population et du territoire, liés aux espaces naturels ou agricoles.

Concernant la superficie, les 23 STECAL définis par le PLUi ont des superficies limitées, variant de 1 000 m² à 30 000 m².

La taille, la capacité d'accueil limitée et la densité au sein des STECAL, sont encadrées par les règles d'emprise au sol et de hauteur maximale des constructions (présentées ci-après par type de STECAL).

Les autres conditions relatives aux constructions et installations au sein des STECAL sont en outre régies par les règles notamment d'implantation sur le terrain, d'aspect extérieur des constructions, de desserte par les voies et les réseaux, applicables à l'ensemble de la zone Naturelle ou Agricole, qui permettent d'assurer l'insertion dans l'environnement et la compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone, et qui définissent les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions doivent satisfaire.

■ STECAL à vocation d'équipement d'intérêt collectif (Ne)

Au sein de la zone N, on distingue un STECAL à vocation d'équipement d'intérêt collectif et de service public (Ne).

Le STECAL Ne correspond à des sites, sur lesquels sont projetées des constructions d'équipement d'intérêt collectif et de service public répondant au besoin d'implantation de locaux techniques pour les communes.

Principales règles du PLUi encadrant les STECAL Ne :

Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières Article 2	Règle d'emprise au sol des constructions Article 2	Règle de hauteur des constructions Article 4	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article 5
Constructions et installations à destination des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Installations Classées pour la Protection de l'Environnement compatibles avec le caractère du secteur Ne.	Dans la limite d'une emprise au sol totale de construction nouvelle de 500 m ² .	Limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.	Caractéristiques architecturales et paysagères des STECAL Ne identiques à celles de la zone N, notamment en termes d'implantation et d'aspect extérieur.

Sont concernées par les STECAL Ne, les communes suivantes :

Plan de secteur	Commune	Site & contexte	Superficie	Potentiel foncier constructible	Localisation
Cézallier et Pays coupés	Chalinargues	Local technique communal et local associatif des chasseurs Le site est situé à l'Ouest du bourg de Chalinargues, mais est en discontinuité de l'enveloppe urbaine. Il correspond à l'emprise foncière de ces équipements. La commune prévoit une extension limitée de ces locaux, afin de répondre à ses besoins.	2885 m ²	Néant	
Massif du Cantal	Albepierre-Bredons	Projet de création d'un bâtiment technique communal Le site est situé à l'Est du bourg d'Albepierre, mais est en discontinuité de l'enveloppe urbaine. La commune a le projet de créer un bâtiment technique en lieu et place des installations de l'actuelle station d'épuration.	1080 m ²	Néant	
Vallée de l'Alagnon	Joursac	Démolition reconstruction d'un hangar communal Le bâtiment est localisé au sein du tissu urbain lâche du village de La Veissière. Son terrain d'emprise est inscrit au PLUi pour permettre le projet communal de démolition/reconstruction de ce hangar, afin de répondre à ses besoins.	2147 m ²	Néant	

■ STECAL à vocation d'hébergement touristique (Nt)

Au sein de la zone N, on distingue des STECAL à vocation d'activités touristiques (Nt).

Les STECAL Nt correspondent à des secteurs de faible emprise, en discontinuité du tissu urbain, au sein desquels sont implantés d'activités touristiques existantes.

Principales règles du PLUi encadrant les STECAL Nt :

Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières Article 2	Règle d'emprise au sol des constructions Article 2	Règle de hauteur des constructions Article 4	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article 5
Extensions des constructions existantes à usage d'habitation, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et d'une extension de 100 m ² de plancher supplémentaire ;	Dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et d'une extension de 100 m ² de plancher supplémentaire		
Constructions et installations à destination de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Constructions et installations à destination d'hôtels et d'autres hébergements touristiques Constructions et installations à destination d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public Constructions, installations et aménagements nécessaires à la pratique des activités de loisirs et de sport	Dans la limite d'une emprise au sol totale de construction nouvelle de 200 m ² .	Limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.	Caractéristiques architecturales et paysagères des STECAL Nt identiques à celles de la zone N, notamment en termes d'implantation et d'aspect extérieur.

Sont concernées par les STECAL Nt, les communes suivantes :

Plan de secteur	Commune	Site & contexte	Superficie	Potentiel foncier constructible	Localisation
Cézallier et Pays coupés	Chalinargues	Village Equi-Nature (gîtes) Ce village de gîtes est localisé, en discontinuité de l'urbanisation, au voisinage du Pôle équestre régional de pleine nature de la Pinatelle. L'emprise inscrite dans le STECAL est circonscrite aux gîtes existants. Etant donnée, la faible superficie concernée, l'objectif est de permettre des évolutions limitées de ces hébergements	2 226 m ²	Néant	
	Chavagnac	Ecolodges et restaurant Instants d'Absolu du Lac du Pêcher Cette activité touristique est située au cœur des grands espaces du Cézallier, en bordure du Lac du Pêcher. La délimitation de ce STECAL comprend le bâti traditionnel accueillant les hébergements touristiques et le restaurant ainsi que les installations connexes (spa, espace de parking, solarium...). L'objectif est de permettre des évolutions limitées de ce lieu singulier.	9 797 m ²	Néant	
	Laurie	Camping municipal de Laurie Niché dans un cadre de verdure préservée, le camping municipal de Laurie offre un cadre presque sauvage. La délimitation du STECAL est circonscrite à l'emprise actuelle de ce camping naturel.	20 067 m ²	Néant	

Plan de secteur	Commune	Site & contexte	Superficie	Potentiel foncier constructible	Localisation
Cézallier et Pays coupés	Saint-Saturnin	Camping, salle polyvalente, restaurant Le Moulin de la Santoire, plan d'eau, terrain de tennis Ce STECAL correspond au principal secteur touristique de la commune. La délimitation de ce vaste STECAL est circonscrite aux constructions et installations existantes à savoir : l'ancien moulin transformé en restaurant et sa terrasse, le camping municipal, l'aire de camping-car, la salle polyvalente et le court de tennis. L'objectif est de permettre des évolutions limitées de ce site bénéficiant d'une localisation attractive, entre étang et rivière, à quelques pas du bourg.	24 716 m ²	Néant	
Contreforts de la Margeride	Saint-Poncy	Aménagement et valorisation touristique de l'étang de Luc L'étang de Luc a été aménagé de la main de l'homme lors de la fondation du Domaine de Luc à la fin du XIXe siècle. <u>Il s'agit là du seul STECAL du PLUi qui ne s'appuie pas sur une activité existante.</u> Un privé porte sur ce site remarquable un projet touristique de création de 7 à 9 hébergements légers (type HLL) répartis sur 8 400m². Il est à noter que la création de ce STECAL est soumise à dérogation à la loi montagne au titre des articles L.122-7 et L.122-14 du code de l'urbanisme (cf. pièce 4.3.1 du dossier de PLUi).	26 715 m ²	8 400 m ²	
Massif du Cantal	Albepierre-Bredons	Camping les Trois Pierres Ce camping privé est établi autour d'un ancien corps de ferme à proximité immédiate du bourg d'Albepierre. La délimitation du STECAL est circonscrite à l'emprise actuel du camping. L'objectif est de permettre des évolutions limitées de ce petit camping bénéficiant d'une localisation attractive au pied du Massif cantalien	3 038 m ²	Néant	

Plan de secteur	Commune	Site & contexte	Superficie	Potentiel foncier constructible	Localisation
Massif du Cantal	Albepierre-Bredons	Stade Jean Peschaud, vestiaires et projet de gîtes Ce STECAL correspond à l'emprise du stade Jean Peschaud, se composant du terrain de football et des vestiaires récemment édifiés. Il comprend également environ 5 500m² de potentiel constructible, à l'Ouest du stade, pour accueillir un projet communal de création des gîtes. Il s'agit de développer une activité orientée à la fois sur des stages/séminaires sportifs en s'appuyant sur les équipements du stade et en saison hivernale à des hébergements touristiques classiques en lien avec la station de Prat de Bouc.	28 560 m ²	5 500 m ²	
	Dienne	Restaurant du Lac Sauvage Le STECAL coïncide avec l'emprise du restaurant et de son espace de stationnement. L'objectif est de permettre des évolutions limitées de ce restaurant bénéficiant d'une localisation attractive en bordure du Lac Sauvage	2 501 m ²	Néant	
	Lavigerie	Auberge des Marmottes Le STECAL coïncide avec l'emprise du restaurant et de son espace de stationnement. L'objectif est de permettre des évolutions limitées de ce restaurant située au pied du site remarquable du Puy Mary.	2 884 m ²	Néant	

Plan de secteur	Commune	Site & contexte	Superficie	Potentiel foncier constructible	Localisation
Massif du Cantal	Lavigerie	Parking Natur'O'Col Maison des Activités de Pleine Nature (Le Claux) L'emprise du STECAL correspond à l'espace de parking de la station de pleine nature du Col de Serre « Natur'O'Col », qui est quant à elle établie, en dehors du territoire intercommunal, sur la commune du Claux.	6 709 m ²	Néant	
	Lavigerie	Restaurant le buron d'Eylac Le STECAL coïncide avec l'emprise du restaurant et de son espace de stationnement. L'objectif est de permettre des évolutions limitées de ce restaurant situé au pied du site remarquable du Puy Mary.	3 228 m ²	Néant	
Vallée de l'Alagnon	Ferrières-Saint-Mary	Camping municipal Les Vigaires Le site dispose de terrains de camping et parcs pour caravanes ou véhicules de loisirs. La délimitation du STECAL est circonscrite à l'emprise actuelle du camping. L'objectif est de permettre des évolutions limitées de ce camping bénéficiant d'une localisation attractive en bordure de l'Alagnon.	22 208 m ²	Néant	

Plan de secteur	Commune	Site & contexte	Superficie	Potentiel foncier constructible	Localisation
Vallée de l'Alagnon	Molompize	Terrain de football et camping municipal Ce STECAL correspond à l'emprise du camping municipal, du terrain de football et des vestiaires de Molompize. L'objectif est de permettre des évolutions limitées de site.	22 618 m ²	Néant	
	Virargues	Restaurant Le Jarrouset Le STECAL coïncide avec l'emprise du restaurant et de son espace de stationnement. L'objectif est de permettre des évolutions limitées de ce restaurant situé le long de la N122 à quelques minutes de la cité médiévale de Murat.	4 079 m ²	Néant	

■ STECAL à vocation d'activités de loisirs (NL)

Au sein de la zone N, on distingue des STECAL à vocation d'activités de loisirs (NL).

Les STECAL NL correspondent à des secteurs de faible emprise, en discontinuité du tissu urbain, au sein desquels sont implantés d'activités de loisirs existantes.

Principales règles du PLUi encadrant les STECAL NL :

Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières Article 2	Règle d'emprise au sol des constructions Article 2	Règle de hauteur des constructions Article 4	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article 5
Constructions et installations à destination de restauration et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Dans la limite d'une emprise au sol totale de construction nouvelle de 100 m ² .		
Constructions et installations à destination d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public Constructions, installations et aménagements nécessaires à la pratique des activités de loisirs et de sport	Dans la limite d'une emprise au sol totale de construction nouvelle de 200 m ² .	Limitée à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.	Caractéristiques architecturales et paysagères des STECAL NL identiques à celles de la zone N, notamment en termes d'implantation et d'aspect extérieur.

Sont concernées par les STECAL NL, les communes suivantes :

Plan de secteur	Commune	Site & contexte	Superficie	Potentiel foncier constructible	Localisation
Cézallier et Pays coupés	Peyrusse	Local technique communal, buvette et plan d'eau Le STECAL coïncide avec l'emprise du local technique communal, buvette et plan d'eau. L'objectif est de permettre des évolutions limitées de site	10 288 m ²	Néant	
Massif du Cantal	Laveissière	Activités équestres à Font d'Alagnon Le STECAL coïncide avec l'emprise des locaux d'accueil et de stockage du matériel de cette activité équestre. L'objectif est de permettre des évolutions limitées de cette activité bénéficiant d'une localisation attractive aux portes du cirque glacière de Font d'Alagnon.	2 585 m ²	Néant	
	Laveissière	La Paillote petite restauration et loisirs à Font d'Alagnon Le STECAL coïncide avec le restaurant et le local de stockage du matériel des activités de loisirs. L'objectif est de permettre des évolutions limitées de cette activité bénéficiant d'une localisation attractive aux portes du cirque glacière de Font d'Alagnon et à proximité du bas des pistes de Font d'Alagnon.	2 168 m ²	Néant	

■ STECAL à vocation d'activités économiques isolées (Ay et Ny)

Au sein de la zone N, on distingue un **STECAL à vocation d'activités économiques isolées (Ny)**.

Les STECAL Ny correspondent à des secteurs de faible emprise, en discontinuité du tissu urbain, au sein desquels sont implantés des activités existantes, qui contribuent à l'économie locale et justifient de besoins pour leur maintien et leur développement, et répondre aux besoins de la population du territoire.

Au sein de la zone A, on distingue un **STECAL à vocation d'activités économiques isolées (Ay)**.

Les STECAL Ay correspondent à des secteurs de faible emprise, en discontinuité du tissu urbain, au sein desquels sont implantées des activités existantes, qui contribuent à l'économie locale et justifient de besoins pour leur maintien et leur développement, et répondent aux besoins de la population du territoire.

Principales règles du PLUi encadrant les STECAL Ny et Ay :

STECAL	Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières Article 2	Règle d'emprise au sol des constructions Article 2	Règle de hauteur des constructions Article 4	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article 5
Ny	Constructions et installations à destination d'industrie et de commerce de gros Constructions et installations nécessaires aux activités de stockage, de recyclage et de valorisation des matériaux inertes et de déchets inertes	Dans la limite d'une emprise au sol totale de construction nouvelle de 1 000 m ² .	Limitée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions La hauteur des installations techniques (silos, séchoirs, etc.) devra être cohérente avec le gabarit des constructions sur l'emprise	Caractéristiques architecturales et paysagères des STECAL Ny identiques aux dispositions applicables aux constructions à vocation forestière au sein de la zone N, notamment en termes d'implantation et d'aspect extérieur.
Ay	Constructions et installations à destination de commerce de gros d'animaux vivants	Dans la limite d'une emprise au sol totale de construction nouvelle de 2 000 m ² .	Limitée à 10 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions	Caractéristiques architecturales et paysagères des STECAL Ay identiques aux dispositions applicables aux constructions à vocation agricole au sein de la zone A, notamment en termes d'implantation et d'aspect extérieur.

Sont concernées par les STECAL Ay et Ny, les communes suivantes :

Plan de secteur	Commune	Site & contexte	Superficie	Potentiel foncier constructible	Localisation
Contreforts de la Margeride	La Chapelle-Laurent	STECAL Ny - Entreprise ORCEYRE combustibles et matériaux Le site est occupé par une entreprise de fournisseur de carburant et de matériaux, dont l'activité est peu compatible avec l'habitat. La délimitation du STECAL coïncide avec l'emprise actuelle de l'activité	6 302 m ²	Néant	
	Massiac	STECAL Ny - Installation de stockage de déchets inertes et plate-forme de tri et de production de granulats recyclés, sur l'ancien carrière de Bussac La carrière de Bussac fait actuellement l'objet d'un programme de remise en état par la société CYMARO. Elle souhaite convertir l'ancien site d'extraction en une installation de stockage de déchets inertes (ISDI), associée à une plate-forme de tri et de production de granulats recyclés.	31 000 m ²	Néant	
Vallée de l'Alagnon	Neussargues-Moissac	STECAL Ay - Centre d'allotement CHARRADE Le site est occupé par un centre d'allotement et de commerce de gros d'animaux vivants. Il comprend un vaste bâtiment de 1 800 m² d'emprise au sol et des installations de stockage et de stationnement. Le PLUi prévoit une enveloppe constructible en extension de l'emprise actuelle de l'activité d'environ 7 035m².	15 921 m ²	7 035 m ²	

4.2. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

Les prescriptions particulières du règlement comprennent des dispositions réglementaires qui prévalent sur les règles de chacune des zones U, AU, A et N du PLUi. Ces prescriptions sont relatives à la prise en compte des risques et nuisances, à la protection du patrimoine architectural et urbain, à la mise en œuvre des projets urbains et à la protection et à la valorisation du commerce en centre-bourg

4.2.1. Etat des lieux et liste des prescriptions particulières

Outre les limites des différentes zones (U, AU, N et A), le règlement graphique du PLUi comporte des prescriptions particulières, représentées graphiquement par des sur-trames, instaurées en application de différents articles du code de l'urbanisme.

Ces prescriptions, énumérées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques. Les prescriptions particulières applicables aux 4 plans de secteur sont sensiblement différentes en raison des caractéristiques et des contraintes propres à chaque secteur. Toutefois, les règles sont identiques d'un secteur à l'autre.

Prescriptions particulières du PLUi		Cézallier et Pays coupés	Contreforts de la Margeride	Massif du Cantal	Vallée de l'Alagnon
 Patrimoine bâti montagnard à protéger (articles L.151-19 et L.122-11 du CU)		✓		✓	✓
 Site protégé pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L.151-19 du CU)		✓	✓		✓
 Réservoir de biodiversité à protéger (article L.151-23 du CU)		✓	✓	✓	✓
 Cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager (article L.151-23 du CU)		✓	✓	✓	✓
 Zones humides avérées (article L.151-23 du CU)		✓	✓	✓	✓
 Zones humides présumées (article L.151-23 du CU)					
 Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol (article R.151-34 2° du CU)		✓	✓	✓	✓
 Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers (article L.111-6 du CU)		✓	✓	✓	✓

Prescriptions particulières du PLUi	Cézallier et Pays coupés	Contreforts de la Margeride	Massif du Cantal	Vallée de l'Alagnon
 Limitation de la constructibilité en raison de l'existence d'un PPR inondation - à préserver de toute urbanisation nouvelle (article R.151-34 1° du CU)	✓		✓	✓
 Limitation de la constructibilité en raison de l'existence d'un PPR inondation - urbanisable sous conditions (article R.151-34 1° du CU)				
 Secteur soumis à un aléa inondation (article R.151-34 1° du CU)	✓	✓	✓	✓
 Secteur soumis à un aléa minier (article R.151-31 2° du CU)	✓	✓		✓
 Secteur soumis à un aléa mouvement de terrain (article R.151-34 1° du CU)				✓
 Secteur soumis à des sols pollués (article R.151-34 1° du CU)				✓
 Secteur soumis à un aléa avalanche (article R.151-34 1° du CU)			✓	✓
 Secteur de protection contre les nuisances industrielles (article R.151-34 1° du CU)				✓
 Emplacement réservé (article L.151-41 du CU)	✓	✓	✓	✓
 Secteur comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (articles L.151-6 et L.151-7 du CU)	✓	✓	✓	✓
 Linéaire de protection des commerces et des services (article L.151-16 du CU)	✓			✓
 Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 2° du CU)	✓	✓	✓	✓

4.2.2. Justification des motifs pour chaque prescription particulière

■ Patrimoine bâti montagnard à protéger

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, **58 éléments du patrimoine bâti montagnard à protéger** ont été identifiés dans le PLUi. Ces éléments de patrimoine faisant partie intégrante de l'histoire du territoire sont à mettre en valeur et à préserver. **Ils se localisent principalement sur le Cézallier et le Massif cantalien.**

Sans être exhaustif, il s'agit notamment des bâtiments d'estive (buron, bédélat) qui, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, pourront se voir appliquer les dispositions de l'article L.122-11 du code de l'urbanisme permettant :

- La restauration ou la reconstruction de bâtiments d'estive,
- Les extensions limitées de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Cette possibilité nécessite de recueillir une autorisation délivrée par le préfet, après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments protégés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme. De plus, **tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments de patrimoine bâti montagnard identifiés doivent être précédés d'un permis de démolir**, selon les dispositions de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.

La protection de ces éléments patrimoniaux permet de **mettre en œuvre l'objectif 1.3 du PADD « VALORISER ET PRÉSERVER L'AGRICULTURE LOCALE »**. L'objectif est de **« permettre la réhabilitation de bâtiments agricoles désaffectés (granges, anciens corps de ferme, bâtiments d'estives, ...) notamment pour protéger et mettre en valeur le patrimoine montagnard »**.



■ Site protégé pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, des **sites à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** ont été répertoriés au PLUi (cf. tableau ci-contre). Il s'agit de sites patrimoniaux, de sites archéologiques ou d'espaces paysagers.

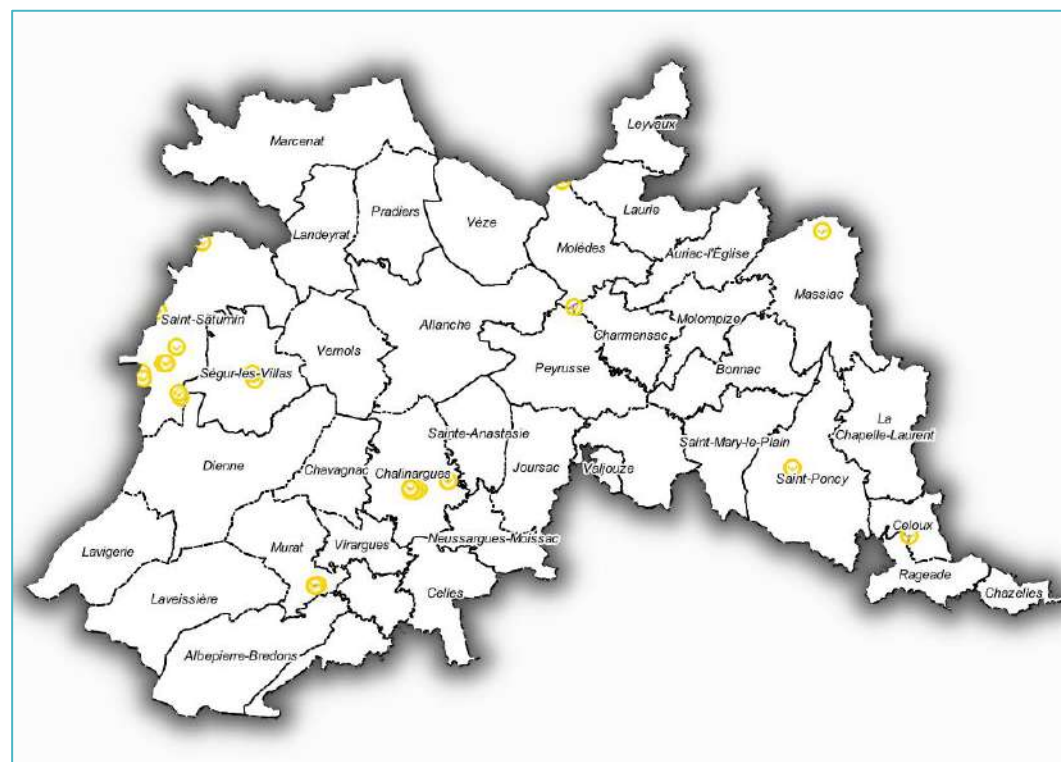
Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

De plus, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments de paysage et du patrimoine bâti identifiés en application de l'article L.151-19, doivent être précédés d'un permis de démolir, selon les dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet d'aménagement ou de construction, ainsi que la rénovation ou l'extension de bâtiments existants doivent être conçus pour ne pas dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural des sites identifiés. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.

Cette prescription permet de mettre en œuvre l'objectif 1.1 du PADD « FAIRE DU TOURISME UN LEVIER D'AMELIORATION DU CADRE DE VIE ET D'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS ». L'objectif est notamment de « **valoriser et protéger la richesse patrimoniale bâti et culturelle du territoire** ».

Plan de secteur	Commune	Dénomination des sites
Cézallier et Pays coupés	Chalinargues	Couderts du bourg et de Mons, espaces verts et jardins dans le bourg
	Charmensac	Site archéologique du Suc de Lermu
	Saint-Saturnin	Constructions semi-enterrées de la Roussaire Basse et de la Borie, grange monastique de Graule, moulin de La Bussinie, structures pastorales de Graule et de Boutaire, tumulus de La Bussinie Nord, pont de Lascouelles Bas
	Molèdes	Ruines de l'atelier de traitement du minerai de la mine du Bosberly
	Ségur-les-Villas	Site archéologique des Charanzys, Chapelle de Valentine et ancien village médiéval
Contreforts de la Margeride	Celoux	Moulin à vent de Celoux
	Saint-Poncy	Moulin à vent de Saint-Poncy
Vallée de l'Alagnon	Massiac	Ruines du château de Chalet
	Murat	Jardins et parcs arborés entre la vieille ville et la gare



■ Réservoir de biodiversité à protéger

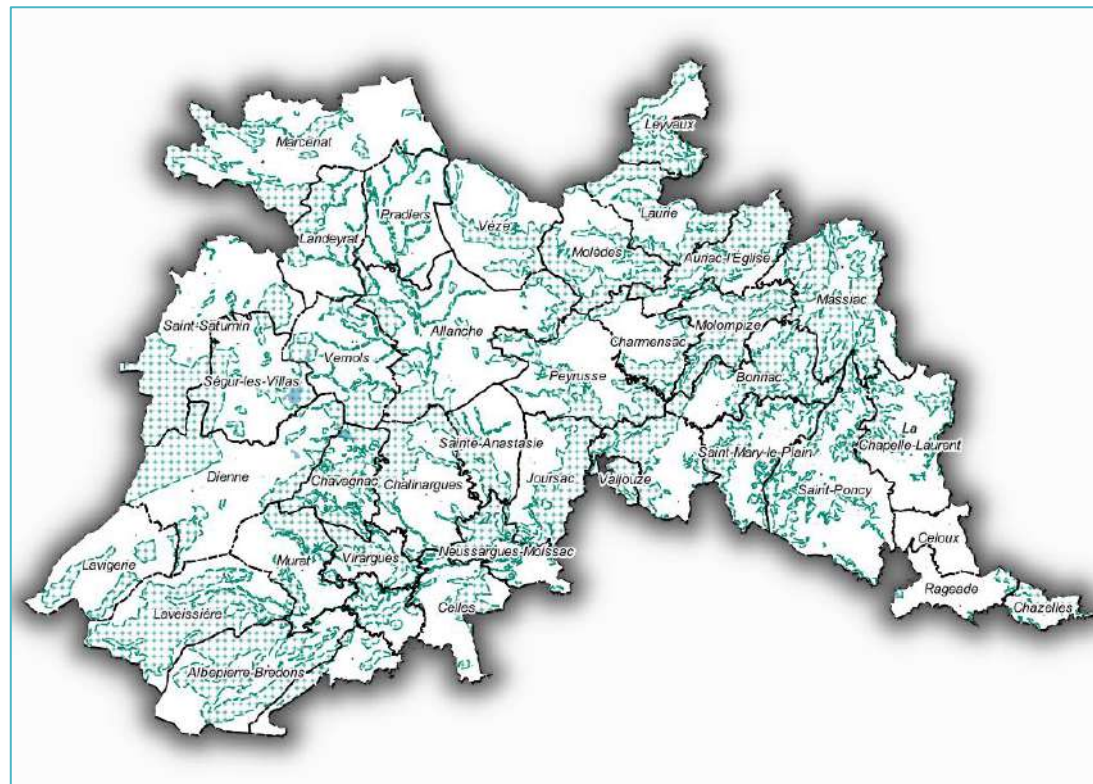
Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **les réservoirs de biodiversité à protéger pour la préservation des continuités écologiques ont été identifiés au PLUi.** Cette sur-trame répond à l'objectif n°3.3 issu du PADD « *GARANTIR LA PRESERVATION ET LA QUALITE DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET DES AMENAGEMENTS* ».

L'identification de ces réservoirs est basée sur le croisement de données issues des inventaires et connaissances locales afin de procéder à une cartographie fine des réservoirs de biodiversité.

Les données considérées pour ce faire sont les suivantes :

- **Zonages naturalistes présentant des enjeux spécifiques** aux habitats et espèces patrimoniales (milieux thermophiles/rocheux) ;
- **Estives et Landes (RPG 2021) incluses dans les zonages naturalistes** présentant des enjeux spécifiques aux habitats et espèces patrimoniales associés aux landes et pelouses ;
- **Prairies permanentes (RPG 2021) incluses dans les zonages naturalistes** présentant des enjeux spécifiques aux habitats et espèces patrimoniales associés aux landes et pelouses ;
- **Forêts fermées (BD Topo Végétation 2022) incluses dans les zonages naturalistes** présentant des enjeux spécifiques ;
- **Forêts anciennes** recensées par le CBNMC et le SCoT
- **Groupement de densités de haies** supérieures à 70 mètres linéaires par hectare.

Le cas échéant, des ajustements ponctuels ont été opérés afin de conserver une cohérence d'ensemble (les zones urbaines et les STECAL sont exclus par exemple, de même que l'emprise d'une exploitation agricole située en bordure d'un zonage d'inventaire ou réglementaire).



Le principe général est de garantir l'intégrité de ces milieux écologiquement sensibles et vulnérables, et de concilier les aménagements humains avec la préservation des habitats naturels qui accueillent une faune et une flore patrimoniales.

Toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception notamment des travaux de réhabilitation, d'extension limitée des bâtiments existants, de certaines catégories de bâtiment agricole, des changements de destination, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Notre parti pris pour l'élaboration du PLUi est de ne pas identifier d'espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme, compte tenu de l'intégration dans la sur-trame « réservoirs de biodiversité », des forêts fermées incluses dans les zonages naturalistes, des forêts anciennes et des groupements de haies, dont leur préservation est déjà assurée par cette sur-trame.

■ Cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **des cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager ont été identifiés au PLUi.**

L'identification des cours d'eau composants cette sur-trame s'appuie :

- Les tronçons de cours d'eau inscrits en liste 1 au titre de l'article L. 214 17 1 du Code de l'environnement ;
- Les tronçons de cours d'eau concernés par des zonages naturalistes présentant des enjeux spécifiques aux habitats et espèces aquatiques patrimoniales ;
- Les étangs et lacs concernés par des zonages naturalistes présentant des enjeux spécifiques aux habitats et espèces aquatiques patrimoniales.

Graphiquement cette sur-trame prend la forme d'une bande tampon de 10 m autour des cours d'eau et surfaces en eau identifiés.

Nota : Par endroit, on observe un décalage entre les cours d'eau représentés sur le plan de zonage (issus du cadastre) et la sur-trame Cours d'eau et ripisylves à préserver. Ce décalage est dû à des imprécisions du cadastre et non de la sur-trame. En effet, la sur-trame a été établie à partir de l'axe des cours d'eau et des surfaces en eau (pour les rivières les plus importantes, les étangs et les lacs) cartographiés par l'IGN (données BD Topo) à partir de photographies aériennes récentes.



Cette sur-trame répond à l'objectif n°3.3 issu du PADD « GARANTIR LA PRESERVATION ET LA QUALITE DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET DES AMENAGEMENTS ».

Tous travaux (non soumis à régime d'autorisation) ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Parallèlement à ce régime de déclaration, les projets inclus dans ces secteurs « Cours d'eau et ripisylve à préserver » sont soumis à des prescriptions particulières visant à garantir l'intégrité de ces milieux écologiquement sensibles et vulnérables (zones potentielles de ressources, de déplacements et de refuges), qui participent également à la régulation des crues et à l'épuration des eaux.

■ Zones humides inventoriées

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **des zones humides ont été identifiées au PLUi.**

Cette sur-trame répond à l'objectif n°3.3 issu du PADD « *GARANTIR LA PRESERVATION ET LA QUALITE DES MILIEUX NATURELS, DES PAYSAGES ET DES AMENAGEMENTS* ».

On distingue deux classes de zones humides dans le règlement du PLUi, selon la probabilité de présence d'une zone humide et la fiabilité de l'information :

- **Les zones humides présumées** : Les zones ayant une forte probabilité de présence de zones humides, mais dont le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser. Elles valent uniquement présomption d'existence de zone humide à des fins d'aide à la décision. Ces zones humides potentielles s'appuient sur les études suivantes : les zones humides identifiées au sein de PLU en vigueur (Laveissière, Neussargues-Moissac), atlas des zones humides du Cantal initié en 1999 par la DDT, pré-inventaire des zones humides du Conseil Départemental du Cantal réalisé en 2008/2009, l'inventaire des zones humides du bassin du SAGE du Haut-Allier réalisé en 2018/2019 et l'inventaire des zones humides présumées à probabilité forte à moyenne du bassin SAGE Alagnon répertoriées par CREXECO en 2024 au sein et à proximité des enveloppes urbaines.
- **Les zones humides avérées** : Elles regroupent les zones humides dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement. Ces zones humides avérées s'appuient sur les études suivantes : l'inventaire des zones humides avérées du bassin SAGE Alagnon répertoriées par CREXECO en 2024 au sein et à proximité des enveloppes urbaines, les zones humides identifiées par Ectare lors des investigations terrain en 2024 dans le cadre de l'élaboration du PLUi.



Le principe général est de garantir l'intégrité de ces milieux écologiquement sensibles et vulnérables (zones potentielles de ressources, de déplacements et de refuges), qui participent également à la régulation des crues et à l'épuration des eaux. Ainsi, **toutes constructions et installations nouvelles portant sur l'emprise de ces zones humides sont interdites**, à l'exception des installations et ouvrages d'intérêt collectif nécessaires aux réseaux, à la sécurité et à la prévention des risques... Cette interdiction du PLUi ne fait pas obstacle à la mise en œuvre de mesures de compensation prévues par d'autres législations (séquence ERC notamment).

■ Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol

En application de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme, **les secteurs de carrière disposant d'une autorisation préfectorale d'exploitation en cours de validité, à la date d'arrêt du PLUi, sont protégés par une sur-trame au règlement graphique du PLUi, en raison de la richesse du sol ou du sous-sol.**

L'ensemble des 6 carrières en exploitations, bénéficiant d'une autorisation d'exploiter, sont concernées par cette sur-trame :

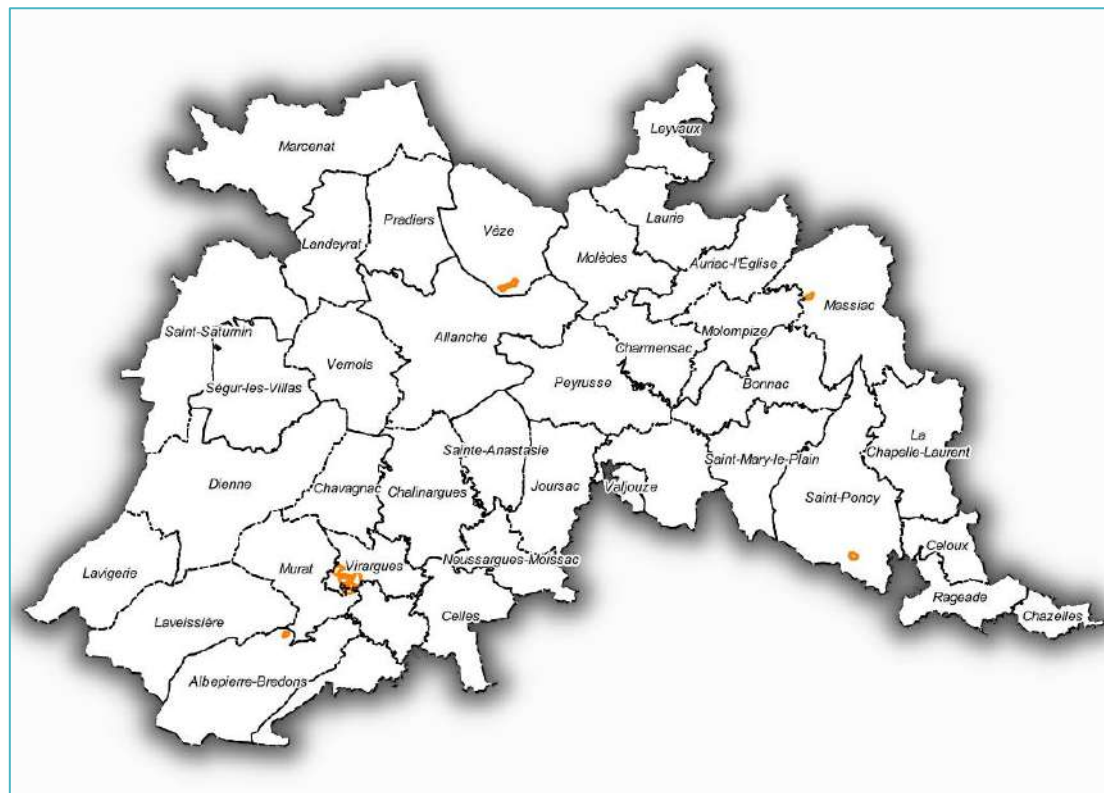
- Carrière de pierre ornementale du Rocher des Cunes (Albepierre-Bredons)
- Carrière de Virargues (La Chapelle d'Alagnon, Murat, Virargues)
- Carrière de Foufouilloux (Murat, Virargues)
- Carrière des Gravilles (Massiac)
- Carrière Le Chassang (Saint-Poncy)
- Carrière Montagne du Lac (Vèze)

Cette sur-trame répond aux objectifs du PADD : « Renforcer les filières locales du territoire et poursuivre le développement des filières liées à la transition énergétique et à l'économie circulaire » et « Veiller à la pérennité des carrières et à leurs capacités pour un approvisionnement en matériaux locaux, dans le respect des enjeux paysagers et environnementaux, et en évitant les nuisances significatives ».

L'enjeu des exploitations de carrières est bien identifié par le PLUi qui prend déjà en compte dans ses dispositions réglementaires, les périmètres d'exploitations actuels des carrières du territoire, qui disposent d'autorisations d'exploiter.

Les projets en cours d'étude sur de nouveaux secteurs, sur des extensions ou sur d'ancienne carrière, pourront éventuellement être intégrés au PLUi, en fonction des résultats des études d'impact, via une procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sans compromettre les possibilités de remise en état du site, sont admis : les constructions et installations, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation de carrière, à la transformation des matériaux de carrière et aux activités connexes de recyclage et de valorisation des matériaux inertes, sous réserve du respect de leur propre réglementation.



■ Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers

En dehors des espaces urbanisés des communes, **les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze ou cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.**

Hautes Terres communauté est concerné par l'A75, la N122, la D926 et la D909 qui traversent son territoire.

L'autoroute A75 génère donc, en dehors des zones urbanisées, une bande « inconstructible » de 100 mètres de part et d'autre de son axe ; les routes nationales N122, N9 et les routes départementales D926 et D909 génèrent elles une bande « inconstructible » de 75 mètres de part et d'autre de son axe.

Ces bandes « inconstructibles » sont reportés sur le règlement graphique du PLUi.

Au sein de ces bandes « inconstructibles » seuls sont autorisés :

- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Les bâtiments d'exploitation agricole ;
- Les réseaux d'intérêt public ;
- Les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.



■ Limitation de la constructibilité en raison de l'existence d'un PPR inondation

Les parties du territoire concernées par un Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) sont identifiées dans le règlement graphique du PLUi au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme

Cette sur-trame répond à l'un des objectifs n°3.2 du PADD « Limiter l'exposition des populations aux risques naturels ».

- **Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de l'Alagnon amont**, approuvé par arrêté préfectoral du 28/12/2007 qui concerne notamment les communes de Albepierre-Bredons, Celles, Sainte-Anastasie, La Chapelle d'Alagnon, Joursac, Laveissière, Murat, Neussargues-Moissac et Virargues.
- **Le Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) de l'Alagnon aval**, approuvé par arrêté préfectoral du 05/05/2009 qui concerne notamment les communes de Ferrières-Saint-Mary, Massiac et Molompize.

Les restrictions d'occupation du sol d'un PPRi s'imposent au PLUi en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est donc impératif, pour tous projets inclus dans ces secteurs, de se reporter au plan de zonage et au règlement du PPRi concerné pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives à la prévention de ce risque (le PPRi figure en annexe du PLUi).
En cas de contradiction ou d'incertitude entre le règlement du PLUi et celui du PPRi, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.



■ Secteur soumis à un aléa inondation

Au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme, **les parties du territoire soumis à un aléa inondation**, selon la délimitation de l'atlas des zones inondables ou d'après un partage de connaissances des élus sur des événements passés, sont identifiées dans le règlement graphique du PLUi par une sur-trame.

Cette sur-trame répond à l'un des objectifs n°3.2 du PADD « *Limitier l'exposition des populations aux risques naturels* ».

Il s'agit de tout ou partie des cours d'eau suivants :

- **Le Benet** sur la commune d'Albepierre-Bredons,
- **L'Allanche** sur les communes d'Allanche, de Chalinargues, de Sainte-Anastasie et Pradiers,
- **La Santoire** sur la commune de Saint-Saturnin,
- **Le Lemmet** sur la commune de Saint-Saturnin,
- **Le ruisseau de Bouzaire** sur les communes de Ferrières-Saint-Mary et de Peyrusse,
- **L'Alagnon** sur la commune de Peyrusse,
- **Le ruisseau de Mazelaire** sur la commune de Molompize,
- **La Coussargues** sur la commune de Molompize,
- **Le ruisseau d'Aurouze** sur la commune de Molompize,
- **La Sianne** sur la commune d'Auriac-l'Eglise,
- **L'Arcueil** sur la commune de Massiac,
- **L'Alagnonnette** sur les communes de Massiac et de Saint-Poncy,
- **L'Angelure** et l'un de ses affluents sur la commune de Vernols.



En l'absence de Plans de Prévention des Risques approuvés, mais en présence de risques connus, **tout projet pourra être refusé ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations, au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

■ Secteur soumis à un aléa minier

Les parties du territoire soumises à un aléa minier sont identifiées par une sur-trame dans le règlement graphique du PLUi au titre de l'article R.151-34 2° du Code de l'Urbanisme.

Le **Plan de secteur Cézallier et pays coupés** est concerné par une activité minière passée :

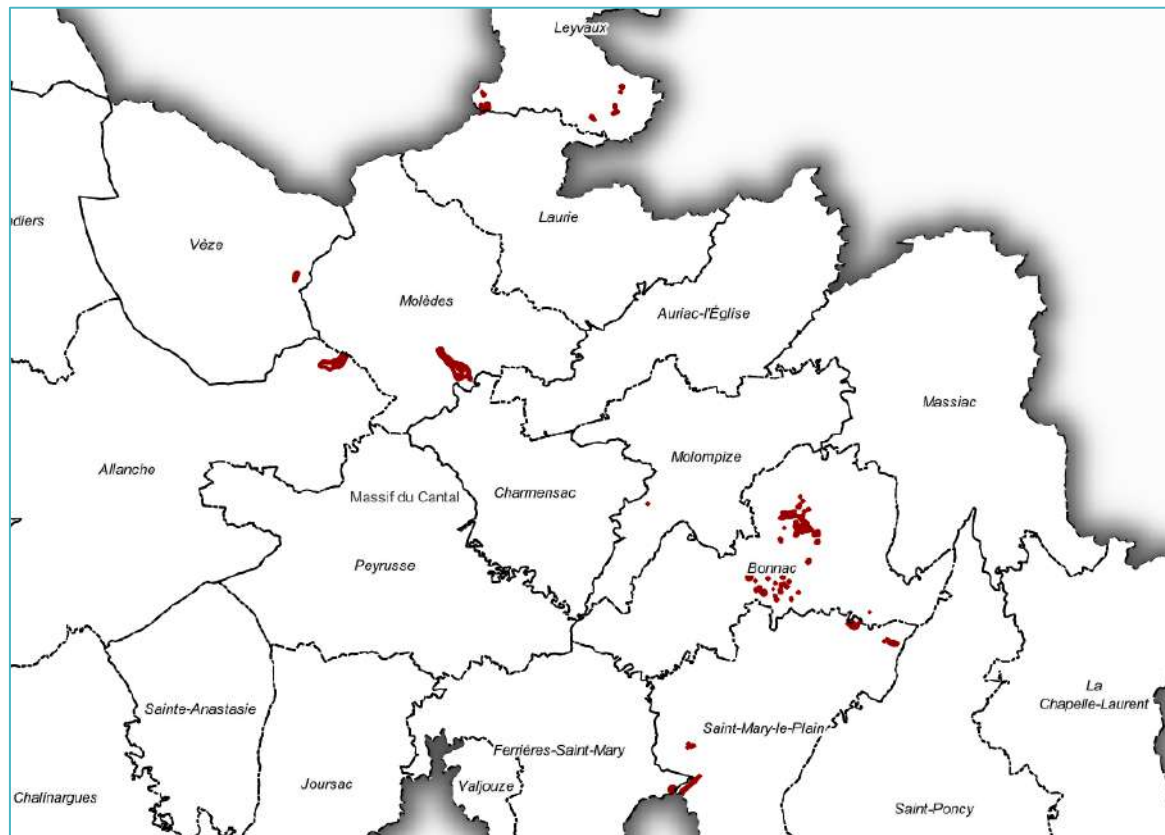
- La commune d'**Allanche** pour l'extraction d'antimoine (concession de Conche) ;
- La commune de **Molèdes** pour l'extraction du plomb argentifère (site de Fournial hors de tout titre minier)
- La commune de **Vèze** pour l'extraction de mispickel (concession du pont de Vèze).

Le **Plan de secteur Contreforts de la Margeride** est concerné par une activité minière passée :

- La commune de **St-Mary-le-Plain** pour l'extraction d'antimoine (concessions d'Espezolles, la Croix d'Astrie, Luzer, et site hors de tout titre minier)

Le **Plan de secteur Vallée de l'Alagnon** est concerné par une activité minière passée :

- La commune de **Bonnac** pour l'extraction d'antimoine (concessions de La Croix d'Astrie et de Luzer) et d'or (concession de Bonnac et PER de Bonnac) ;
- La commune de **Ferrières-St-Mary** pour l'extraction d'antimoine (limite entre les concessions de La Coste et Espezolles, et site hors de tout titre minier) ;
- La commune de **Molompize** pour l'extraction de mispickel (minerai d'arsénopyrite, riche en or et argent) hors de tout titre minier (galerie de Jourde) ;



Les aléas cartographiés étant susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes (cf. PAC de l'Etat relatif aux aléas miniers sur les communes de Bonnac, Ferrières-St-Mary, Molompize, St-Mary-le-Plain en date du 10/10/2022 ; sur les communes d'Allanche, de Molèdes et de Vèze en date du 30/06/2023), **toute nouvelle construction ou toute modification substantielle de l'éventuel bâti existant dans les zones d'aléas miniers sont interdit.**

■ Secteur soumis à un aléa mouvement de terrain

Les parties du territoire soumis à un aléa mouvement de terrain fort, d'après un partage de connaissances des élus sur des événements passés, sont identifiées dans le règlement graphique du PLUi par une sur-trame au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme.

Au sein du PLUi, seule la commune de **Massiac** (Plan de secteur Vallée de l'Alagnon) est soumise à un risque de chute de blocs/éboulement au 18 rue de l'Hospital - chemin vieux dans le bourg.

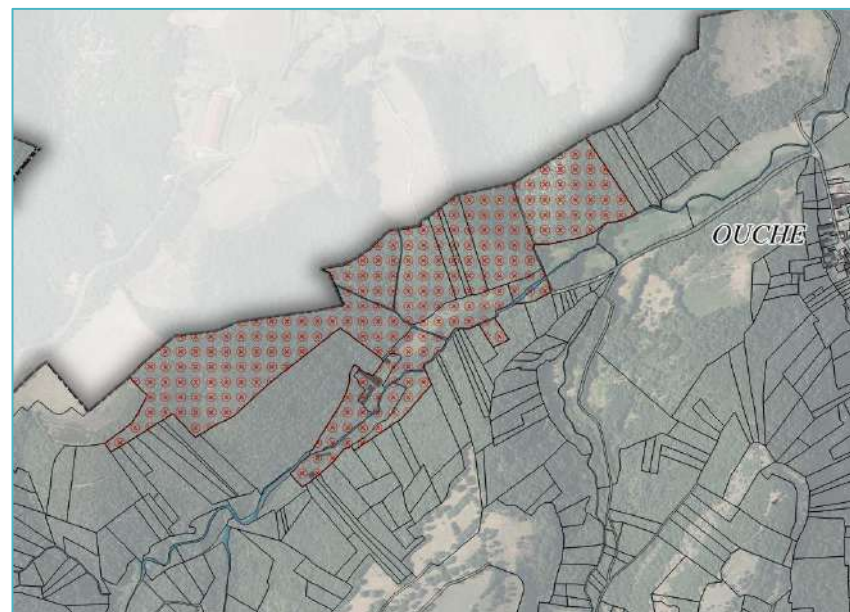
En l'absence de Plans de Prévention des Risques approuvés, mais en présence de risques connus, **tout projet pourra être refusé ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

■ Secteur soumis à des sols pollués

Les sites et sols pollués recensés dans la base de données Géorisques (hors sites industriels en activités et Secteurs d'Informations sur les Sols) sont identifiées dans le règlement graphique du PLUi par une sur-trame au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme.

Au sein du PLUi, seule la commune de **Massiac** (Plan de secteur Vallée de l'Alagnon) est concernée par l'ancien site minier d'extraction d'antimoine d'Ouche.

Au sein des sites identifiés dans le règlement graphique du PLUi comme présentant potentiellement des problématiques de pollution de leurs sols, **tout projet pourra être refusé ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.



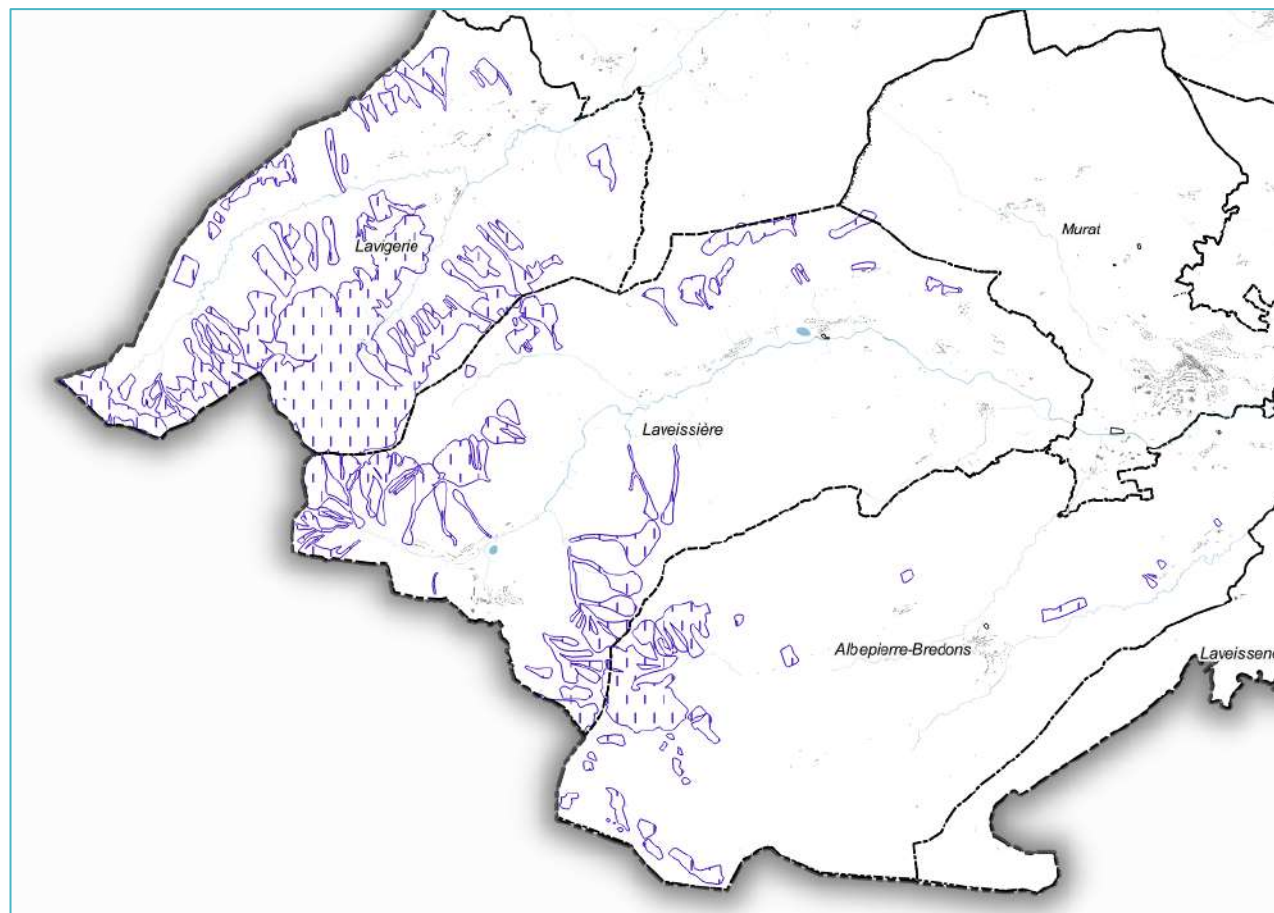
■ Secteur soumis à un aléa avalanche

Les parties du territoire soumis à un aléa avalanche, selon la délimitation de l'étude de Caractérisation de l'aléa avalancheux sur le massif Cantalien du 10/10/2023, sont identifiées dans le règlement graphique du PLUi par une sur-trame au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme.

Cette sur-trame répond à l'un des objectifs n°3.2 du PADD « *Limiter l'exposition des populations aux risques naturels* ».

Au sein du PLUi, les communes d'**Albepierre-Bredons**, **Dienne**, **Lavigerie**, **Laveissière** et plus marginalement **Murat** sont soumises à un aléa avalanche.

En l'absence de Plans de Prévention des Risques approuvés, mais en présence de risques connus, **tout projet pourra être refusé ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations, au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.



■ Secteur de protection contre les nuisances industrielles

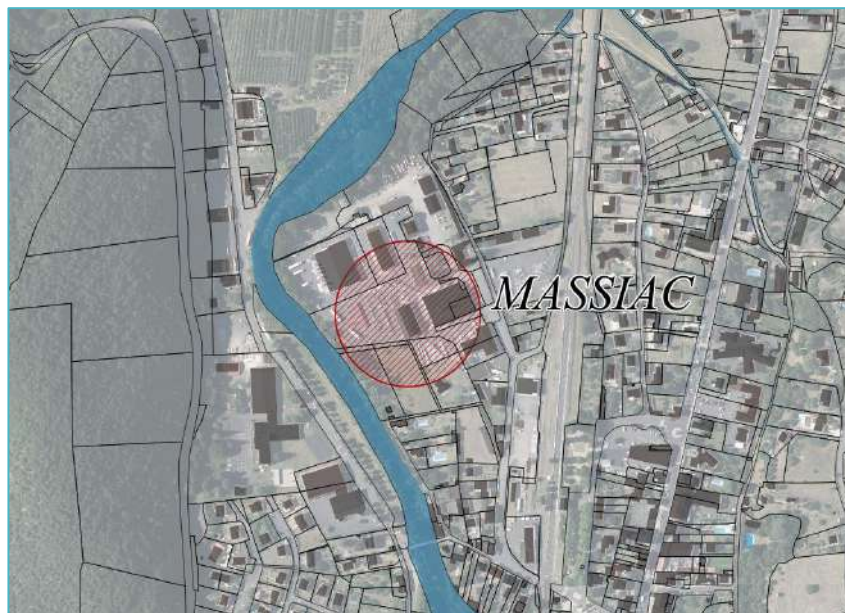
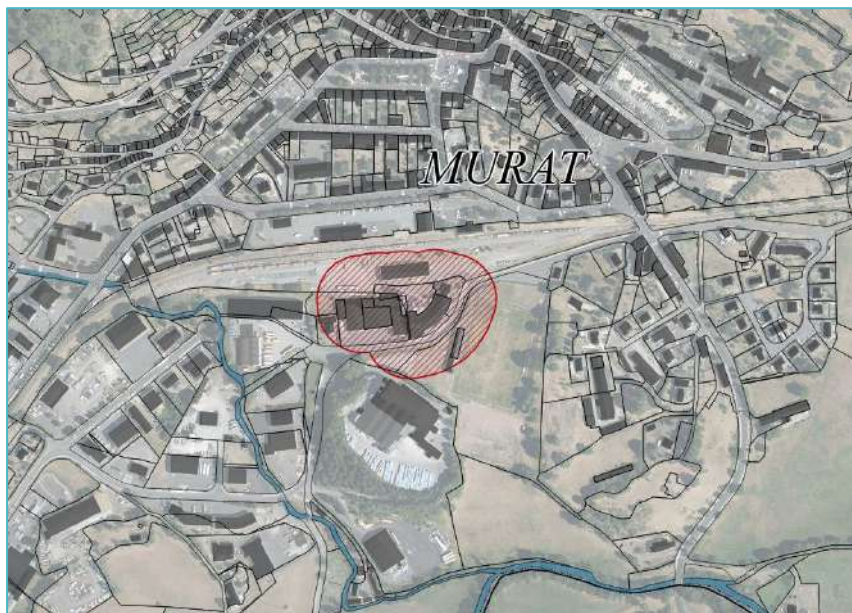
Les parties du territoire soumises à des nuisances industrielles particulières, du fait de la présence de sites soumis aux régimes ICPE ou SEVESO, sont identifiées par une sur-trame dans le règlement graphique du PLUi au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme.

Seul le plan de secteur Vallée de l'Alagnon est concerné par 2 secteurs de protection contre les nuisances industrielles :

- Le site industriel de **AIR PRODUCTS SAS** sur la commune de **Massiac**, classé Seveso seuil bas, avec le report au PLUi des zones de danger consécutives à une explosion ;
- Le site de la **MINOTERIE JAMBON** sur la commune de **Murat**, classé- ICPE, avec le report au PLUi d'une zone de protection de 50m interdisant les nouvelles habitations et les ERP.

Cette sur-trame « secteur de protection contre les nuisances industrielles » a pour objectif de préserver les implantations économiques existantes (industrielles, artisanales...) en leur ménageant des marges de développement (extensions mesurées), tout en garantissant une bonne cohabitation avec les riverains.

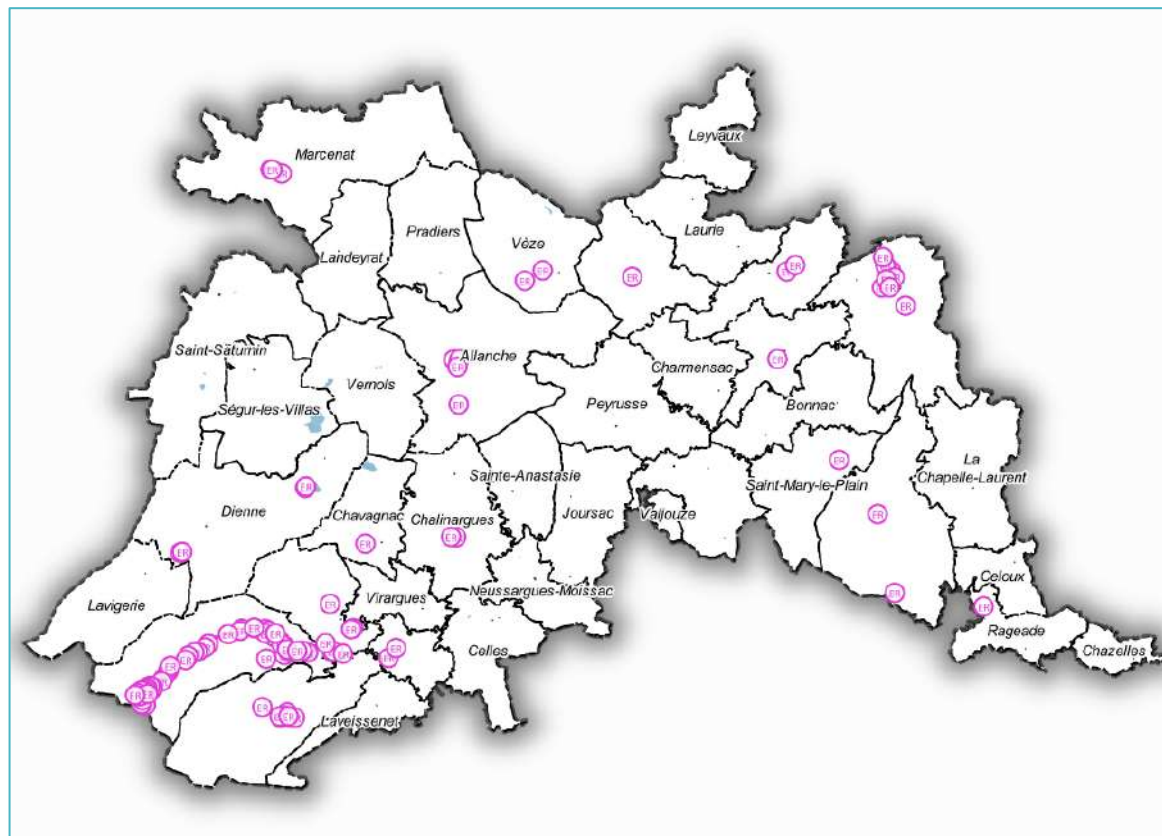
En fonction de la réglementation propre à aux sites concernées et de la vocation des futurs projets, des restrictions de la constructibilité sont appliquées voire une inconstructibilité totale notamment pour les établissements recevant du public.



■ Emplacement réservé

Au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.



La liste des emplacements réservés figure en annexe des règlements écrits de chaque plan de secteur du PLUi ; elle précise pour chaque emplacement : la référence cadastrale, l'objet, le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement.

■ Linéaire de protection des commerces et des services

Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, **un linéaire de protection des commerces et des services est mis en place afin de préserver la continuité marchande et de services et pour valoriser la diversité commerciale du :**

- **Centre ancien de Murat** (plan de secteur Vallée de l'Alagnon) ;
- **Centre-ville de Massiac** (plan de secteur Vallée de l'Alagnon) ;
- **Centre-bourg de Neussargues-Moissac** (plan de secteur Vallée de l'Alagnon) ;
- **Centre-bourg de Marcenat** (plan de secteur Cézallier et pays coupés) ;
- **Centre-bourg d'Allanche** (plan de secteur Cézallier et pays coupés).

Ce linéaire de protection des commerces et des services répond à aux objectifs n°1.2 du PADD « *CONFORTER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE* » et notamment « *Maintenir le tissu commercial de proximité* ».

Les projets impactant les rez-de-chaussée des immeubles le long de ce linéaire sont soumis à des prescriptions particulières visant à garantir la préservation des commerces et services en centre-ville. Ainsi **les changements de destination des « commerces et activités de service » en « habitation » (y compris les garages) sont interdits en rez-de-chaussée.**

Ces dispositions concernent les constructions ayant une façade sur les voies repérées au règlement graphique par le linéaire, et s'appliquent uniquement à leurs locaux affectés à une destination de « commerce et activités de service » (occupés ou vacants) à la date d'approbation du PLUi.



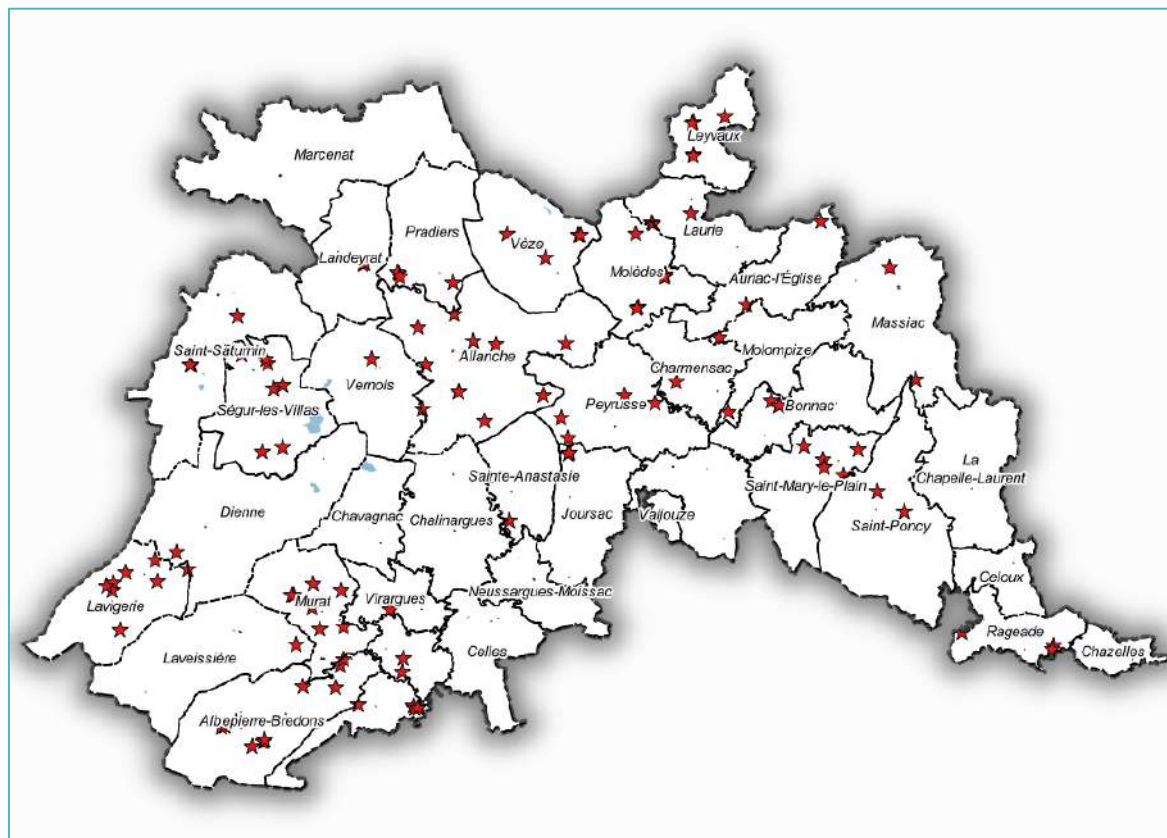
■ Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination au sein des zones agricoles et naturelles au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme sont repérés sur le règlement graphique et en annexe du règlement écrit de chaque plan de secteur, sous forme de tableau précisant les références cadastrales des parcelles concernées.

Le changement de destination de ces bâtiments peut être admis à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition qu'ils soient desservis par les réseaux en capacité suffisante. Le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, en zone agricole, et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, en zone naturelle.

Le repérage des bâtiments pouvant changer de destination a été établi sur la base des 3 critères suivants :

- **L'intérêt architectural, patrimonial ou urbanistique** (qualité de construction, architecture vernaculaire ...) ;
- **La proximité des réseaux existants** (assainissement collectif ou individuel possible, faisabilité technique et financière d'un raccordement à l'électricité, adduction en eau potable, voie d'accès carrossable) ;
- **L'absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole** (au regard de la proximité d'une exploitation agricole en activité, envisager les conflits d'usages éventuels : partage de la voirie, proximité d'un élevage, parcelle enclavée dans une entité agricole homogène, circulation d'engins et d'animaux ...).



La majorité des **113 bâtiments identifiés par le PLUi** sont localisés au sein des hameaux et des villages, classés en zone agricole ou naturelle du PLUi, et concerne pour l'essentiel des constructions anciennes et traditionnelles, dans l'ensemble antérieures au début du XXème siècle.

4.3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) SECTORIELLES

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les règles d'aménagement et de protection environnementale auxquelles les opérations d'aménagement devront répondre. Elles sont régies par les articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme et doivent être établies en cohérence avec le PADD.

4.3.1. Cadre général des OAP

En complémentarité du règlement, les **OAP** portant sur des quartiers ou des secteurs sont le **principal outil de mise en œuvre du PADD**. Pour éviter des modifications successives du PLUi, les OAP doivent rester un **outil souple, adapté à la temporalité** du projet urbain et **capable d'intégrer les modifications** auxquelles sont soumis ces projets. Les OAP permettent la **mise en œuvre d'un urbanisme de projet partagé** entre **l'aménagement du porteur de projet et le projet de territoire de la collectivité**.

■ Des OAP à caractère opposable selon un principe de compatibilité

Les OAP visent à **orienter le développement de certaines zones urbaines** (zones U) et des **zones à urbaniser ouvertes** (zones 1AU) en définissant des dispositions d'aménagement. Les **principes d'aménagement**, de **desserte**, d'**insertion** et de **prise en compte du contexte environnemental** doivent être respectés selon un **rapport de compatibilité**. Ce rapport de compatibilité signifie que des **adaptations mineures sont possibles** dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet si elles ne remettent pas en cause le principe général et l'objectif poursuivi par l'OAP.

Les OAP sectorielles, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, forme urbaine...) viennent expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, ce qui implique que les **permis d'aménager et les permis de construire doivent être compatibles avec ce document de référence**.

■ L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

En lien avec les orientations du PADD, la collectivité a fait le choix de **définir l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs constructibles** classés en U ou AU, dans le règlement graphique, suivant :

- Les **zones U** sont **directement urbanisables** ;
- Les **zones 1AU** (dites « *ouvertes* ») sont **urbanisables dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées**. Dans certaines OAP sectorielles, des éléments de programmation sont introduits, notamment dans les tableaux récapitulatifs de chaque OAP (phasage) ;
- Les **zones 2AU** (dites « *fermées* ») dont **l'ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification du PLUi** dont la procédure intégrera alors la réalisation d'une OAP.

En complément de cette hiérarchisation, que ce soit pour les zones U ou 1AU, un **échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation** (court terme, moyen terme...) figure dans un tableau pour chaque OAP sectorielle.

4.3.2. Etat des lieux et contenu des OAP

■ Les OAP sectorielles

Au regard de la typologie des communes et de l'organisation urbaine des bourgs et des villages, le PLUi distingue **deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** :

— Les OAP sectorielles détaillées

Les **OAP sectorielles détaillées** concernent en très grande majorité les **zones d'urbanisation future** (classées en **1AU**) pour des **vocations résidentielles, économiques et touristiques** principalement, et plus marginalement les **zones urbaines** (classées en **U**) en « *dents creuses* » de surface importante.

Chaque **OAP détaillée** comporte un **volet rédactionnel** et un **schéma d'aménagement** :

- Le **volet rédactionnel** présente le **contexte territorial** illustré de photographiques et prises de vues aériennes, les **objectifs de programmation urbaine**, les **principes de desserte et de déplacements**, les **principes d'intégration paysagère** et de **mise en valeur des continuités écologiques**, et le cas échéant les **principes de prise en compte des risques et nuisances** ;
- Le **schéma d'aménagement** complète et précise spatialement les principes du volet rédactionnel. Il convient de noter que **l'implantation des stationnements et/ou bassin de rétention sur le schéma est indicative**. Des adaptations pourront être admises lors de l'aménagement de la zone, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes d'aménagement de l'OAP.

Le PLUi comporte également une **OAP sectorielle détaillée portant sur le secteur de la station du Lioran** qui fait l'objet d'un document spécifique (pièce 5.1.3b) ainsi qu'une **OAP « Mobilités-Gares » portant sur les gares de Massiac, Murat et Neussargues-Moissac**.

— Les OAP sectorielles simplifiées

Les **OAP sectorielles simplifiées** concernent des **secteurs urbanisables à vocation résidentielle** en « *dent creuse* » et ont vocation à **favoriser la densification du tissu urbain**, afin de **respecter les objectifs de gestion économe du foncier**. Certains sites sont regroupés au sein d'une OAP lorsqu'ils se localisent dans une même commune.

Sur la même forme, chaque OAP simplifiée comporte :

- Des **orientations précisant notamment les objectifs de production de logements** et la **densité à respecter** (sous forme de tableau) ;
- Des **schémas simplifiés délimitant le périmètre et la localisation des sites de l'OAP** et le cas échéant des **principes de desserte et/ou d'intégration paysagère**.

Au regard des **enjeux en matière de modération de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers**, l'objectif de ces OAP est **d'optimiser l'espace urbanisable dans les villages et/ou centre-bourgs**, en **favorisant un mode de production urbaine peu consommateur d'espace**, et en **valorisant la desserte existante**. Cette **optimisation foncière** permettra à la fois de **renforcer les centralités et de réduire les surcoûts liés à l'extension des réseaux et infrastructures routières**. Plus concrètement, il s'agit **d'éviter l'implantation d'une construction au milieu de la parcelle** remettant en cause les principes de densité, **permettre des divisions parcellaires futures, optimiser l'utilisation de la parcelle** en valorisant l'espace extérieur et limiter l'aménagement de parcelles en « *drapeau* ».

In fine, le PLUi de la communauté de communes Hautes Terres Communauté compte **51 OAP sectorielles** dont :

➤ **41 OAP détaillées :**

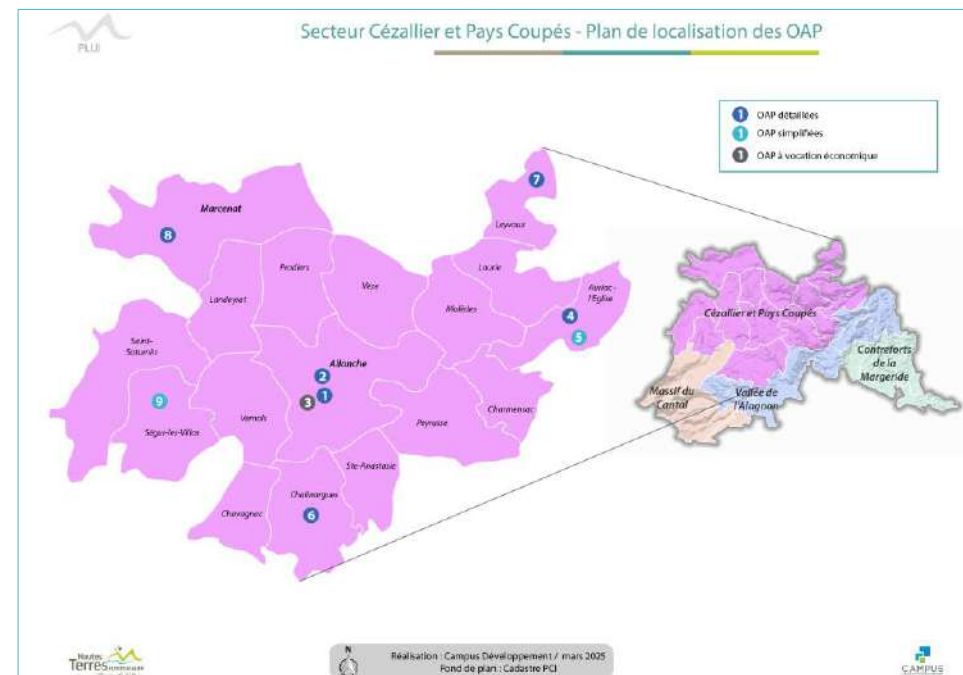
- **33 OAP à vocation résidentielle** dont 1 mixte à Massiac ;
- **4 OAP à vocation économiques** portant sur les zones d'activités d'Allanche, de Massiac, de Murat et de Neussargues-Moissac ;
- **2 OAP à vocation touristique** portant sur les communes d'Albepierre-Bredons et de Saint-Poncy ;
- **1 OAP portant sur le secteur de la station du Lioran** ;
- **1 OAP « Mobilités-Gares »** portant sur les gares de Massiac, Murat et Neussargues-Moissac.

➤ **10 OAP simplifiées à vocation résidentielle.** Elles concernent principalement des « *dents creuses* ».

■ Les OAP du secteur Cézallier et Pays Coupés

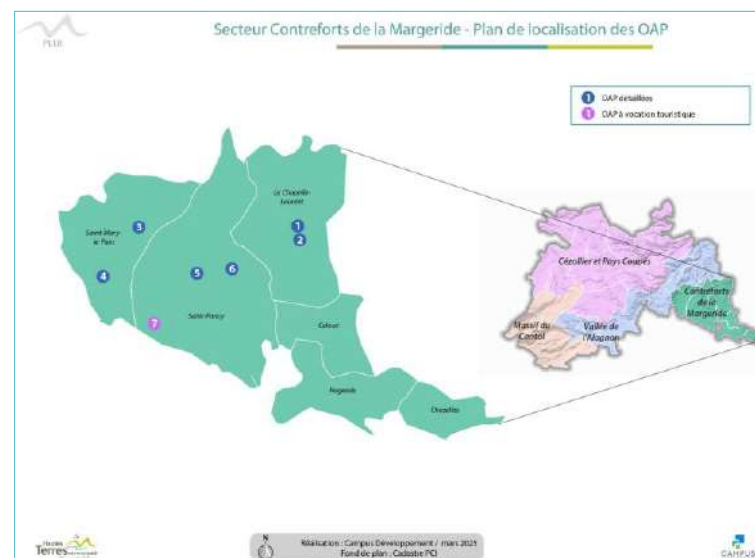
Le secteur « **Cézallier et Pays Coupés** » compte **9 OAP** sectorielles, dont **6 OAP** détaillées à vocation d'habitat, **1 OAP** détaillée à vocation économique et **2 OAP** simplifiées à vocation d'habitat.

Commune	Numéro	Désignation
Allanche	1	Les Cités
	2	Rue du 19 Mars 1962
	3	Pierre Grosse
Auriac-l'Eglise	4	Le bourg
	5	La Bousseleuf
Chalinargues	6	Rue de la Villa Francine
Leyvaux	7	Marzun
Marcenat	8	Le bourg
Séгур les Villas	9	Rue de l'Arbre Volant



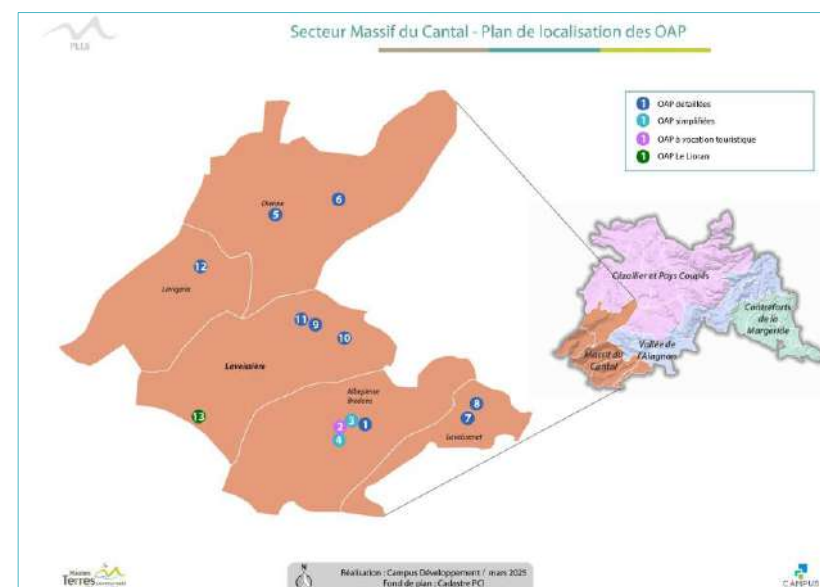
Le secteur « *Contreforts de la Margeride* » compte 7 OAP sectorielles dont 6 détaillées à vocation d'habitat et 1 OAP détaillée à vocation touristique.

Commune	Numéro	Désignation
La Chapelle-Laurent	1	Les Tavernes
	2	Route du Château d'Eau
Saint-Mary-le-Plain	3	Le bourg
	4	Espezolles
Saint-Poncy	5	Le bourg
	6	Alleret
	7	Etang de Luc



Le secteur « **Massif du Cantal** » compte **13 OAP sectorielles** dont **9 détaillées à vocation d'habitat**, **1 OAP détaillée à vocation touristique** et **2 OAP simplifiées à vocation d'habitat**. Le secteur comporte également une **OAP détaillée faisant l'objet d'un document particulier portant sur le secteur de la station du Lioran**.

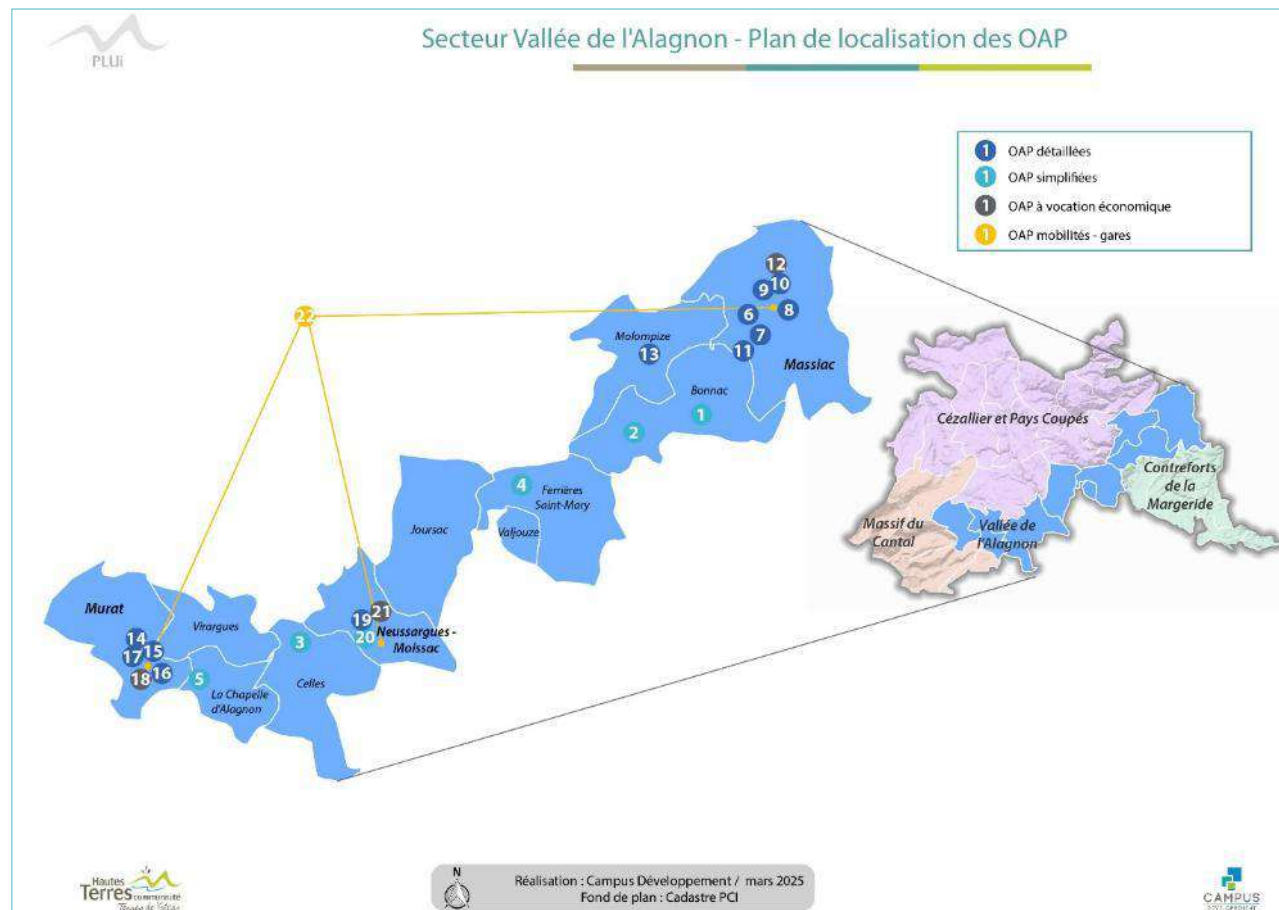
Commune	Numéro	Désignation
Albepierre-Bredons	1	Route d'Auzolles
	2	Rue du Plomb du Cantar
	3	Rue du Château
	4	Rue des Moulins
Dienne	5	Le bourg
	6	Collanges
Laveissenet	7	Le bourg
	8	Cheylanes
Laveissière	9	Le bourg
	10	Le Pradel
	11	Les Blates
Lavigerie	12	La Chapelle
Laveissière	13	Le Lioran



■ Les OAP du secteur Vallée de l'Alagnon

Le secteur « **Vallée de l'Alagnon** » comporte **22 OAP sectorielles**. Parmi les **16 OAP détaillées**, **11 sont à vocation d'habitat**, **3 à vocation économique** et **1 OAP porte sur les gares de Massiac, Murat et Neussargues-Moissac**. Le secteur compte également **6 OAP simplifiées**.

Commune	Numéro	Désignation
Bonnac	1	Le bourg
	2	Chazeloux
Celles	3	La Tourille
Ferrières-Saint-	4	Le Rocher
La Chapelle-d'Alagnon	5	Laborie
Massiac	6	Mallet
	7	Bousselorgues
	8	Rue du Château Rouge
	9	Impasse de la Ribeyre
	10	Avenue du Général de Gaulle
	11	Auliadet
Molompize	12	Le Colombier
	13	Le bourg
Murat	14	Giou
	15	Le Belvédère
	16	Rue de la Chapelle-d'Alagnon
	17	Rue de la Piniatelle
	18	Chemin de la Croix Jolie
Neussargues-Moissac	19	Clos de Madame
	20	Allée Grand Champ
	21	Les Canals
Massiac, Murat et Neussargues-Moissac	22	OAP mobilités-gares



4.3.3. Les OAP sectorielles à vocation résidentielle

■ Articulation des OAP avec les objectifs du PADD

Les **principes d'aménagement des OAP à vocation d'habitat** permettent, à l'échelle des sites concernés, la **mise en œuvre des orientations du PADD** suivantes :

Axe 2	Objectif 2.1 : Répondre au défi démographique en proposant une offre d'habitat adaptée et qualitative
	Objectif 2.2 : Favoriser un développement résidentiel harmonieux et résilient, tout en prenant en compte les dispositions de la Loi Montagne
	Objectif 2.3 : Faire des bourgs les locomotives de l'attractivité de tout le territoire
	Objectif 2.4 : Planifier les mobilités
Axe 3	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
	Objectif 3.2 : Développer le territoire en réduisant sa dépendance énergétique et sa vulnérabilité au changement climatique
	Objectif 3.3 : Garantir la préservation et la qualité des milieux naturels, des paysages et des aménagements

Les principales mesures de traduction concrète de ces objectifs du PADD dans les OAP à vocation d'habitat sont détaillées et illustrées ci-après.

■ Programmation urbaine

— Justification du choix des secteurs

Les **OAP détaillées** concernent en très grande majorité les **zones d'urbanisation future** (classées **1AU**) ainsi que plus marginalement des **zones urbaines** (classées **U**). Elles visent **principalement à régir l'aménagement des extensions urbaines** et des **dents creuses de surface importante**. Les **superficies des OAP détaillées à vocation d'habitat** s'échelonnent **entre 3 580 et 21 000 m²**, avec une **moyenne d'environ 8 500 m²**. Ces OAP permettent notamment de **mettre en œuvre les objectifs de l'axe 2** du PADD.

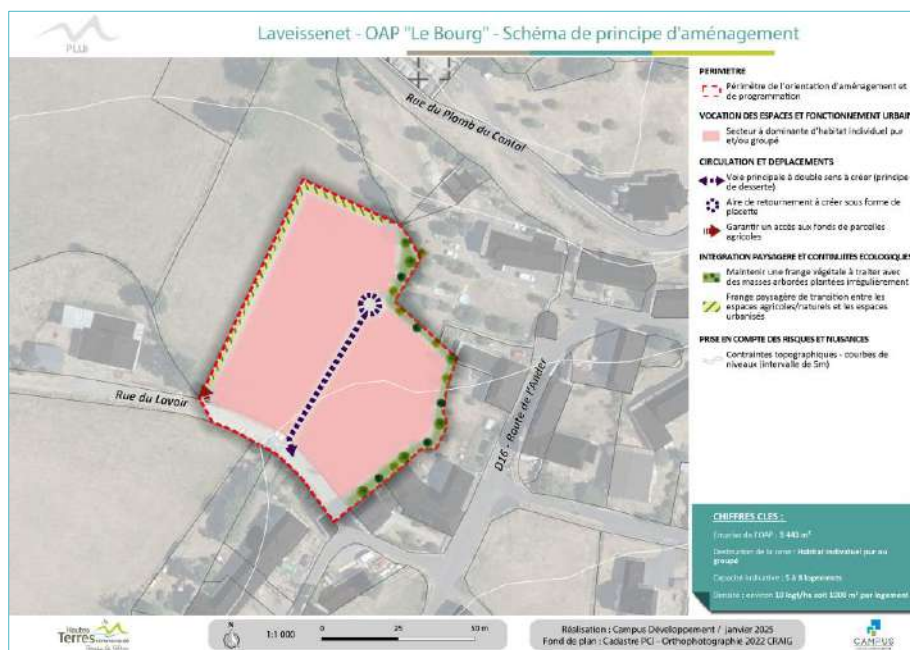
Les **OAP simplifiées** portent très majoritairement sur des **secteurs en dents creuses de surface relativement limitées**. Ces OAP ont vocation à **optimiser l'espace urbanisable** dans les **villages et/ou centre-bourgs** en **favorisant un mode de production urbaine peu consommateur d'espace** et en **valorisant la desserte existante**. Plus concrètement, l'objectif de ces OAP est **d'éviter l'implantation d'une construction au milieu de la parcelle** remettant en cause les principes de densité. La densification du tissu urbain visée par ces OAP simplifiées permet de **respecter les objectifs de gestion économe du foncier**. Ces OAP permettent également de **mettre en œuvre l'axe 2** du PADD, notamment les deux premiers objectifs. En conséquence, les **surfaces concernées par les OAP simplifiées sont plus réduites** et s'échelonnent **entre 3 000 et 6 000 m²**, avec une **moyenne d'environ 4 200 m²**.

Des séances de travail ont été organisées avec les communes concernées les OAP pour définir les principes d'aménagement réalistes au regard de la configuration de chaque site.

Les objectifs poursuivis par ce travail ont été les suivants :

- Analyser l'ensemble des zones en extension (zones 1AU) puis travailler avec les élus sur les principes d'aménagement des OAP, notamment sur les formes urbaines à implanter, les principes de desserte et de déplacements, les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques. Ces zones en extension font toutes l'objet d'une OAP détaillée ;
- En accord avec les objectifs du PADD, identifier les sites d'emprises relativement limitées et situés en dents creuses afin de construire une OAP simplifiée qui définisse des objectifs de densification, de diversification des formes urbaines et plus globalement de lutte contre l'étalement urbain. Les emprises foncières concernées par des enjeux spécifiques ou des contraintes d'aménagement majeures ont été exclues de cette réflexion et font l'objet d'une OAP détaillée. Pour les communes d'Albepierre-Bredons et de Bonnac, concernées par deux OAP simplifiées, celles-ci ont été regroupées.

Ainsi, concernant l'habitat, 33 OAP détaillées et 10 OAP simplifiées ont été construites au regard du zonage, de la localisation, des contraintes, des enjeux et de la surface du secteur.



Exemple d'OAP détaillée en zone 1AU correspondant à une extension urbaine



Exemple d'OAP simplifiée portant sur une dent creuse urbaine

Densité urbaine

- Les **OAP sectorielles à vocation résidentielle** définissent des **objectifs de production de logements** pour chaque secteur d’OAP, qui sont déterminés par :
- **L’application des règles de densité brute fixées par le SCoT** Est Cantal, selon le type de polarités afin d’économiser les ressources foncières ;
 - **La pondération en fonction des caractéristiques et des contraintes locales** propres à chaque site, en termes de relief, d’accès, de réseaux, de risques, d’enjeux naturels ou paysagers.

Les **programmes urbains**, les **découpages parcellaires** et les **aménagements** devront **permettre**, à terme, d’atteindre la **densité visée**. La **densité brute minimale fixée par le SCoT** est la suivante :

- **Pôles urbains secondaires** (Murat et Massiac) : **14 logements/ha**, soit 710 m²par logement ;
- **Pôles relais** (Allanche, Celles, Chalinargues, Chavagnac, Laveissière, Marcenat, Neussargues-Moissac et Sainte-Anastasie) : **12 logements/ha**, soit 830 m² par logement ;
- **Communes rurales** : **10 logements/ha**, soit 1 000 m² par logement.

Lorsque le secteur soumis à OAP est concerné par des **contraintes d’aménagement majeures**, la **densité brute** a été calculée par rapport à la **surface réellement aménageable du secteur**.

Toutes les **OAP à vocation résidentielle** comportent un **tableau récapitulatif** qui contient :

- L’emprise du secteur ;
- La surface aménageable le cas échéant ;
- La zone du règlement graphique ;
- L’échéancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation ;
- Les modalités d’ouverture à l’urbanisation ;
- Les formes urbaines préconisées ;
- La capacité indicative déterminant le nombre logements prévus ;
- La densité brute recherchée ;
- Les objectifs de mixité sociale le cas échéant.

		Secteur Le Belvédère
Description	Superficie	10 660 m²
	Surface aménageable	9 400 m²
	Zone	1AUc
Echéancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation (à partir de l’approbation du PLUi)		Moyen terme
Modalités d’ouverture à l’urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d’ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	12 à 15 logements
	Densité brute recherchée (par rapport à la surface aménageable)	15 logements/ha
	Mixité sociale	Non règlementée

Exemple de tableau récapitulatif pour une OAP détaillée

		Secteur La Tourille
Description	Superficie	4 809 m²
	Zone	Uav
Echéancier prévisionnel d’ouverture à l’urbanisation (à partir de l’approbation du PLUi-H)		Court à moyen terme
Modalités d’ouverture à l’urbanisation	Aménagement au coup par coup	✓
	Opération(s) d’ensemble	✗
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Habitat individuel pur Et/ou individuel groupé
	Capacité indicative	4 à 6 logements
	Densité brute recherchée	10 logements / ha

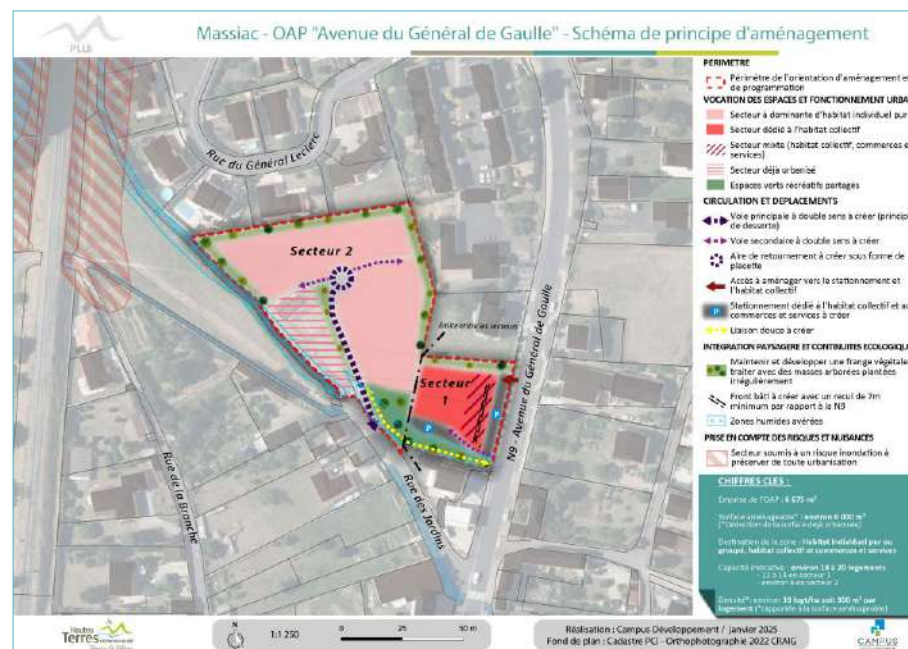
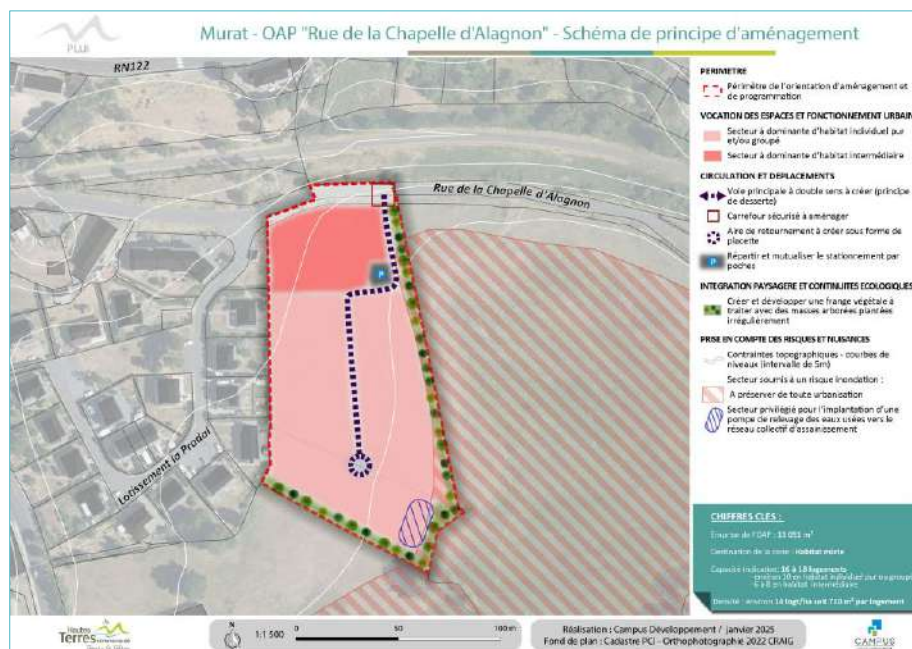
Exemple de tableau récapitulatif pour une OAP simplifiée

de

— Attractivité résidentielle et mixité dans l'habitat

Chaque **OAP a vocation résidentielle**, qu'elle soit détaillée ou simplifiée, précise la ou les **forme(s) urbaine(s) préconisée(s)** sur le secteur : **habitat individuel pur**, **habitat individuel groupé**, **habitat intermédiaire** ou **habitat collectif**.

La recherche d'une **offre de logements diversifiée** par leur forme a été encouragée afin d'**atteindre une densification du tissu urbain** et également de permettre les **parcours résidentiels** au sein du territoire. L'enjeu est d'aller vers une **densification « douce »** adaptée aux contextes. L'objectif est également de mettre en œuvre les **objectifs 2.1 « Répondre au défi démographique en proposant une offre d'habitat adaptée et qualitative »** et **2.2 « Favoriser un développement résidentiel harmonieux et résilient, tout en prenant en compte les dispositions de la loi Montagne »**. Il s'agit donc d'agir sur le **levier de la mixité des formes urbaines** pour **densifier le tissu urbain** tout en assurant une **qualité de vie** et un **développement d'une offre de logements** en mesure de répondre à la demande et aux parcours résidentiel. En lien avec les caractéristiques du territoire, les OAP préconisent tout de même en grande majorité l'habitat individuel pur.

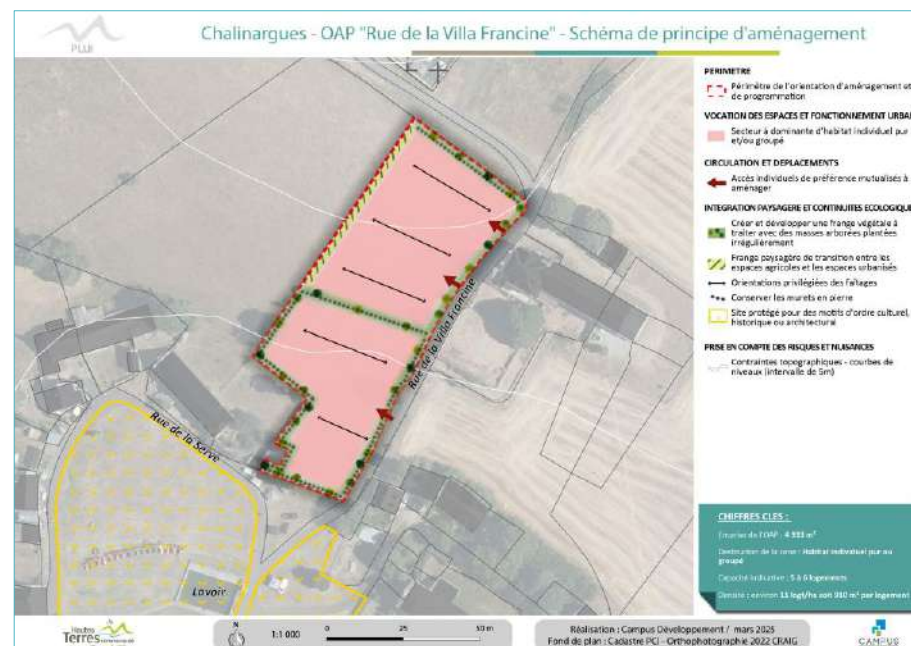


Exemple d'OAP détaillées favorisant la mixité urbaine et l'habitat individuel pur, groupé intermédiaire ou collectif

— Qualité urbaine

Les **centre-bourgs** des communes de Hautes Terres Communauté présentent des **caractéristiques communes** : **habitat ancien faisant partie du patrimoine**, **densité bâtie importante** et **implantation du bâti alignée** qui créent un **front bâti**. Les **extensions urbaines** sont plutôt **composées d'habitat pavillonnaire**. Les OAP dans les centre-bourgs visent à **s'inspirer des caractéristiques urbaines du secteur** en **prolongeant les formes urbaines existantes** en l'adaptant aux **objectifs de densité**,

aux **contraintes d'aménagement** et aux **enjeux paysagers**. L'OAP peut, dans certains cas, **réglementer l'implantation du bâti par rapport à la voirie** afin de créer un **front bâti** ainsi qu'une **orientation préférentielle des faîtages** afin de profiter des apports solaires, de s'adapter aux contraintes topographiques et au tissu urbain avoisinant. Ces dispositions apportent une réponse aux **objectifs 2.2 et 2.3 du PADD**.



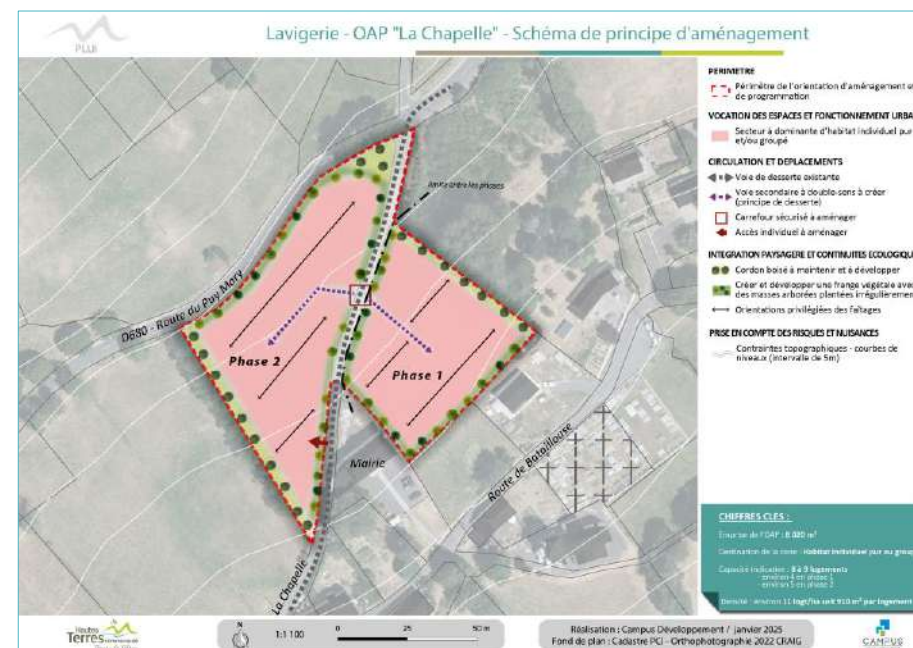
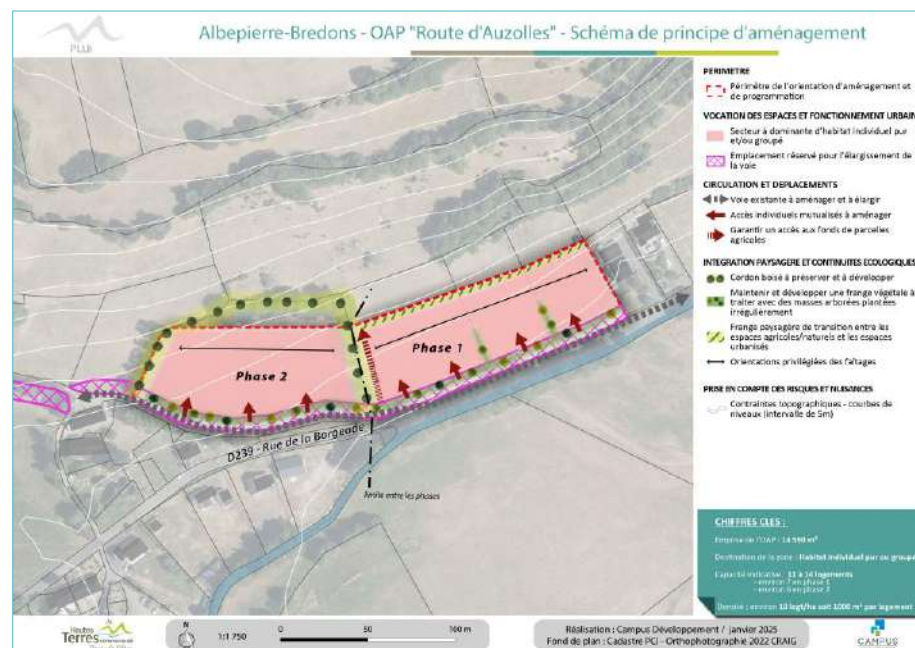
Exemple d'OAP détaillées favorisant la mixité urbaine et l'habitat individuel pur, groupé intermédiaire ou collectif

— Programmation urbaine

Afin de **prioriser la localisation préférentielle du développement urbain**, les OAP mettent en place un **échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation**. Cet échancier est défini au sein des **tableaux récapitulatifs** ainsi que plus précisément **pour certaines zones 1AU**. En effet, au regard de la **localisation**, de la **maîtrise foncière** des parcelles et des **emprises concernées**, certaines zones 1AU peuvent être divisées en **plusieurs phases**. Les **conditions d'ouverture à l'urbanisation** de la **phase 2** sont définies dans la partie écrite. Bien que la **délimitation des zones 1AU** réponde aux **objectifs de développement prévus par le PADD**, l'instauration d'un **échancier d'ouverture à l'urbanisation** permet de **maîtriser les rythmes de développement du territoire** en fonction de la demande et de la maîtrise foncière.

Il faut noter que **certaines OAP** sont **découpées en plusieurs secteurs**. Ces deux secteurs n'impliquent **pas de phasage**. Leur **urbanisation** est totalement **indépendante**. Ce découpage permet uniquement d'**adapter l'aménagement du secteur aux contraintes d'aménagement**, aux **découpages parcellaires existants** ainsi qu'**aux différents propriétaires**. L'objectif est de **ne pas bloquer l'aménagement du secteur** en le contraignant à une **opération d'ensemble complexe** afin d'**éviter la rétention foncière** et **permettre l'éclosion de projets de développement urbain**.

De plus, les OAP définissent les **modalités d'ouverture à l'urbanisation du secteur**. Celui-ci peut être **aménagé au coup par coup**, ou **chaque projet et autorisation d'urbanisme doit respecter les principes de l'OAP pour conserver les possibilités d'urbanisation du secteur prévues dans l'OAP**. Le secteur peut également être **aménagé dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble**. Dans certains cas où les **contraintes d'aménagement sont relativement réduites**, l'OAP laisse la **possibilité d'un aménagement au coup par coup ou via une ou plusieurs opérations d'ensemble**.

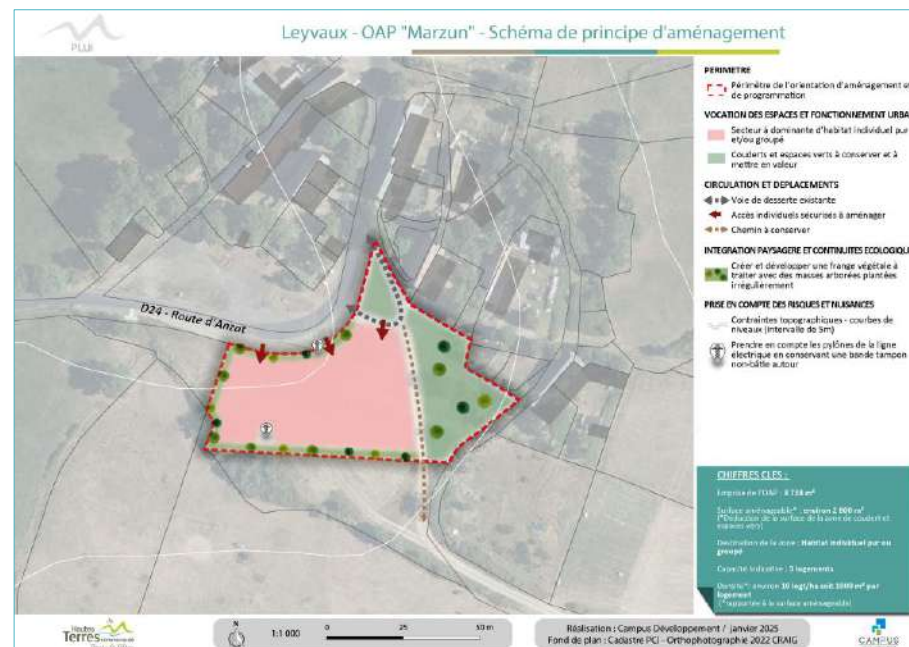
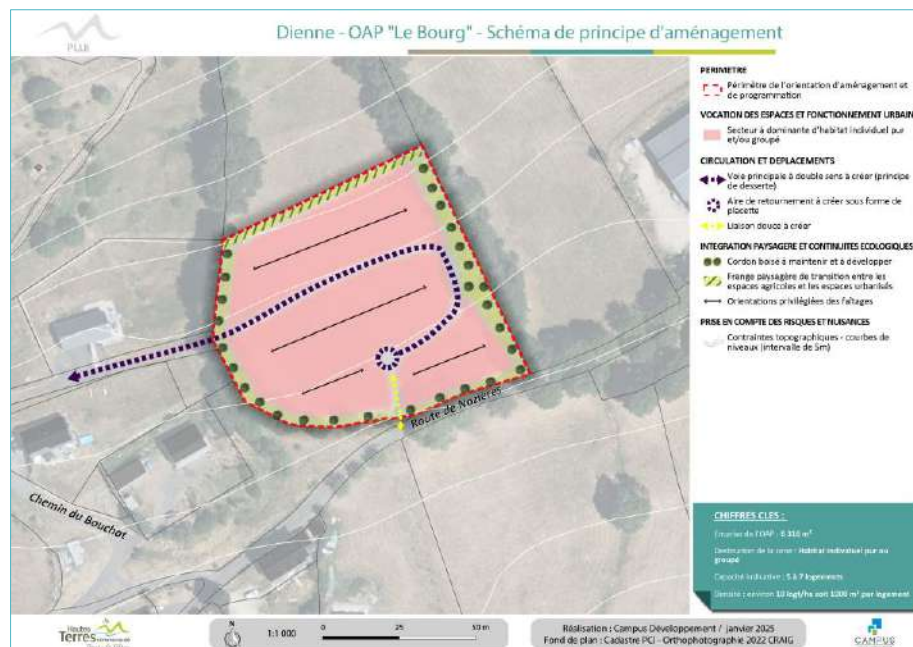


Exemple d'OAP détaillées mettant en place un principe de phasage de l'aménagement du secteur

Principes de déplacements

Pour chaque OAP, les **principes de desserte** ont été définis en **prenant en compte le contexte urbain actuel, l'environnement bâti et naturel, l'axe de desserte le plus adapté**, les **voies internes préexistantes** le cas échéant et les **enjeux internes** au secteur. Les pentes et les talus ont été pris en compte afin de préconiser l'aménagement le plus cohérent. L'objectif est également de **limiter les surfaces dédiées à la voirie**, en optimisant le tracé, afin de limiter l'artificialisation des sols et de garantir la plus grande surface aménageable possible. Pour des raisons de sécurité, les **accès sur les routes départementales ont été fortement limités**. La **création de carrefours accidentogènes a été réduite**. Des principes d'aménagement ont été définis pour **développer et renforcer le maillage de cheminements doux** afin de répondre aux **enjeux d'évolution des pratiques de déplacements** pour garantir à tous le droit à la mobilité. La poursuite du maillage et le développement des modes doux participent à la dynamique des centralités, à la construction de nouveaux logements ainsi qu'au maintien d'une offre commerciale de proximité. Ce travail s'inscrit dans le cadre de la **réflexion d'une urbanisation à long terme** en accord avec les enjeux futurs liés aux pratiques de mobilité quotidienne.

Ainsi, toutes les OAP, qu'elles soient détaillées ou simplifiées, identifient graphiquement et par écrit les **principes de desserte et de maillage du secteur** : aménager un accès sécurisé depuis la voirie, créer une aire de retournement, créer des voies de desserte principales et secondaires, aménager des liaisons douces, prévoir des aires de stationnement... Les principes de desserte permettent **de desservir l'ensemble des lots prévus au sein de l'OAP** et permettent **d'assurer une desserte locale de qualité**. Ces dispositions permettent d'apporter une réponse à l'**objectif 2.4 du PADD « Planifier les mobilités »**.

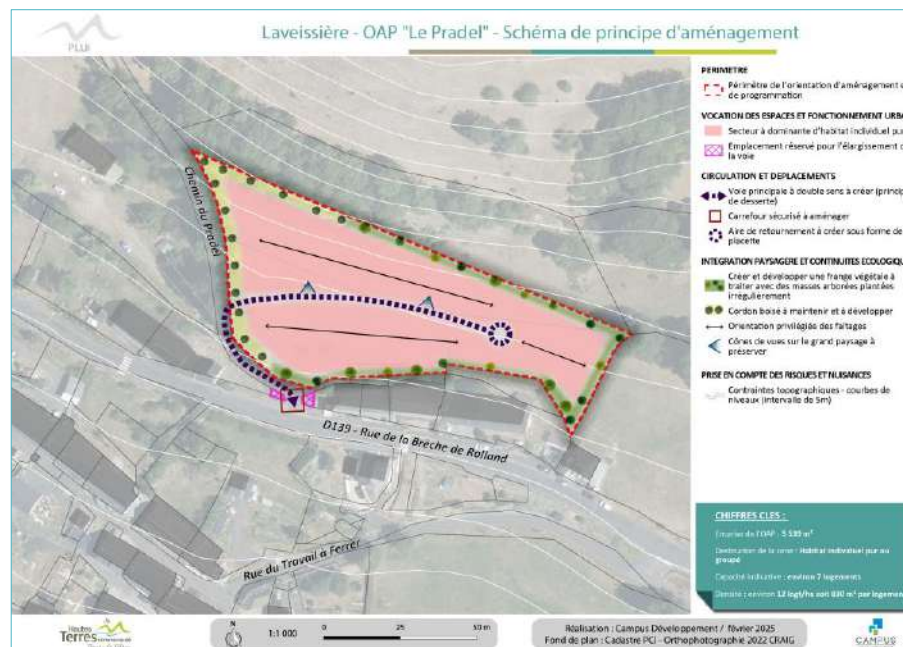
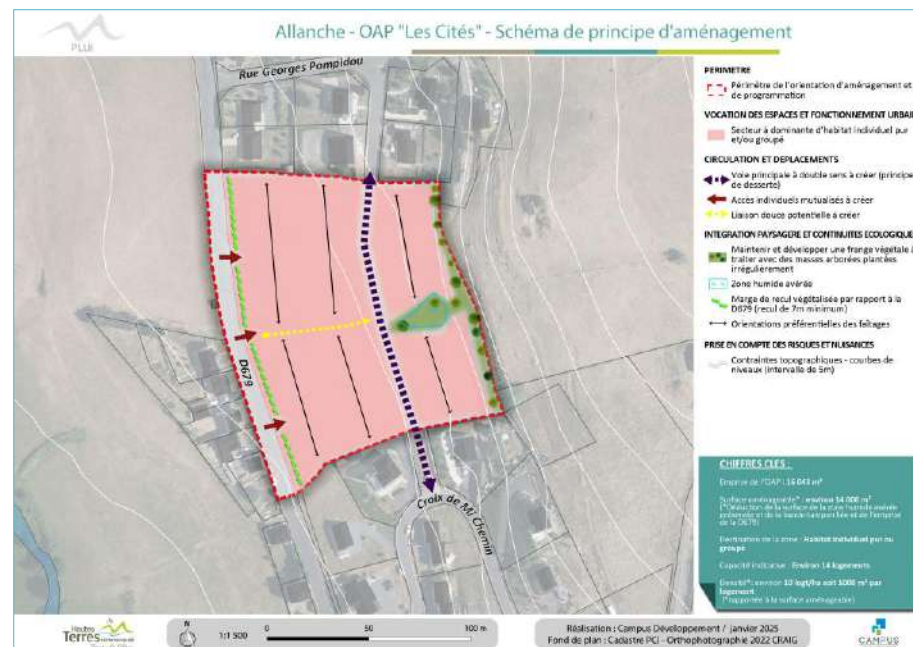


Exemple d'OAP détaillées prévoyant des voies de desserte internes ou des accès individuels direct depuis les voies existantes

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

Les OAP identifient les **éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger** et à **valoriser** et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers, espaces publics à créer). Afin de **favoriser une intégration qualitative des projets d'aménagement**, des éléments paysagers (naturels et bâtis) ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine identifiés dans le plan de zonage.

Ainsi, certaines OAP identifient les **zones humides à préserver**, des **haies arborées à préserver**, des **alignements d'arbres à préserver**, des **arbres remarquables à préserver**, des **murets** ou des **bâtiments à conserver**. Ces orientations sont aussi liées aux **préconisations d'implantation et de création de front bâti** détaillées ci-dessus. Les **points de vue sur le paysage** sont aussi **préservés le cas échéant**. Les **transitions entre espaces urbains et ruraux** sont également traitées par des préconisations au sein des OAP. Ces principes facilitent **l'intégration urbaine avec les tissus urbains existants** et visent à **préserver les continuités écologiques** majeures et à **améliorer le cadre de vie des habitants**.



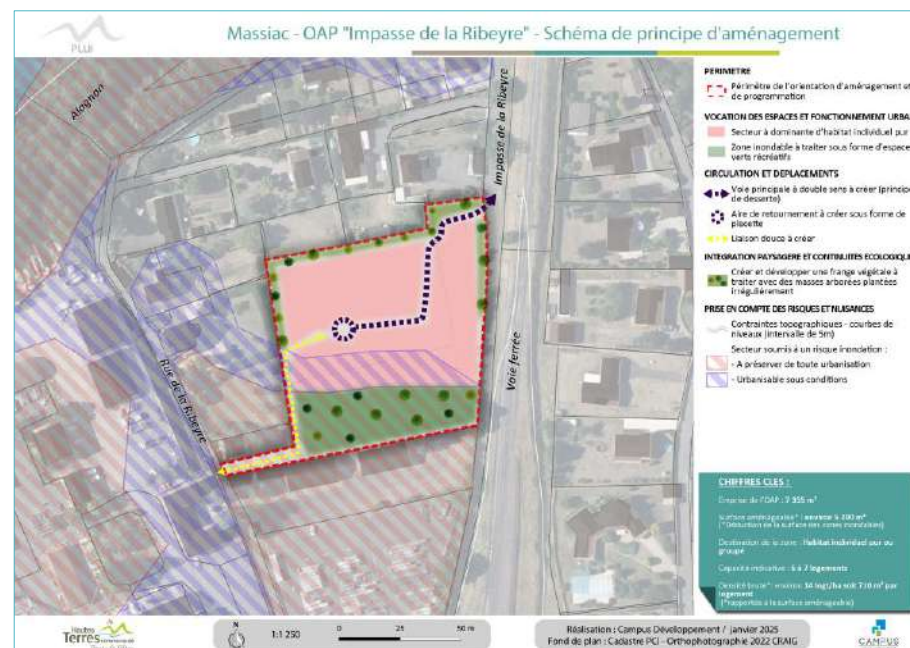
Exemple d'OAP détaillées prévoyant des dispositions liées à l'intégration paysagère et à la mise en valeur des continuités écologiques

■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

Un travail **d'identification des risques et des nuisances** a été réalisé pour chaque OAP afin de **déterminer les enjeux à prendre en compte**. Les dispositions prévues ont pour objectif de **garantir la résilience des projets d'aménagements** face aux risques naturels (risque inondation) et d'assurer la **prise en compte de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées**, au regard des réseaux existants, ainsi que la prise en compte des éléments porteurs de nuisances (axes routiers, poteaux électriques, lignes électriques...).

Ainsi, les OAP identifient graphiquement les **nuisances à prendre en compte** et définissent des dispositions concernant notamment la **gestion des eaux pluviales** (bassins de rétention, noues paysagères drainantes...) afin de **limiter le risque inondation** et la **saturation des réseaux et des eaux usées** en préconisant un raccordement au réseau collectif existant ou via un traitement en assainissement autonome.

Les dispositions prévues dans les OAP sont établies au regard du règlement écrit, qui préconise un **traitement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de chaque projet**. Les **dispositifs de gestion des eaux pluviales** sont ainsi principalement dédiés aux eaux de ruissellement liées aux voiries et espaces de stationnement créés au sein du projet d'aménagement.



Exemple d'OAP détaillées prévoyant des dispositions de prise en compte des risques et nuisances

4.3.4. Les OAP sectorielles à vocation économique

■ Articulation des OAP avec les objectifs du PADD

Les **principes d'aménagement des OAP à vocation économique** déclinent à l'échelle des sites concernés les orientations du PADD suivantes :

Axe 1	Objectif 1.2 : Conforter l'attractivité économique du territoire
Axe 2	Objectif 2.3 : Faire des bourgs les locomotives de l'attractivité de tout le territoire

Les principales mesures de traduction concrète de ces objectifs du PADD dans les OAP à vocation économique sont détaillées et illustrées ci-après.

■ Programmation urbaine

— Justification du choix des secteurs

Le PLUi comporte **4 OAP à vocation économique** :

- OAP « *Pierre Grosse* » à Allanche ;
- OAP « *Le Colombier* » à Massiac ;
- OAP « *Chemin de la Croix Jolie* » à Murat ;
- OAP « *Les Canals* » à Neussargues-Moissac.

Ces secteurs correspondent aux **zones d'activités intercommunales** (Le Colombier à Massiac et Les Canals à Neussargues-Moissac) ou aux **zones d'activités communales** souhaitant se développer. Les OAP correspondent aux **extensions de zones d'activités** et sont ainsi classées en **1AUy ou Uy** au sein du zonage. Les secteurs ont été **définis par la communauté de communes et par les communes concernées**. L'objectif est **d'orienter le développement de l'activité économique du territoire vers les pôles structurants et à proximité des axes routiers principaux**.

L'offre foncière a ainsi été **fléchée en priorité dans les secteurs les mieux desservis**, notamment dans la zone d'activités du Colombier, desservie par l'A75 et la N9, ainsi que dans les zones d'activités de Murat et Neussargues-Moissac, desservies par la N122, axe structurant du territoire. Au final, les quatre OAP s'étendent sur une **surface totale de 15,5 ha** dont **environ 7 ha de surface aménageable** (en lien avec les emprises déjà commercialisés dans les zones d'activités intercommunales de Massiac et Neussargues-Moissac).

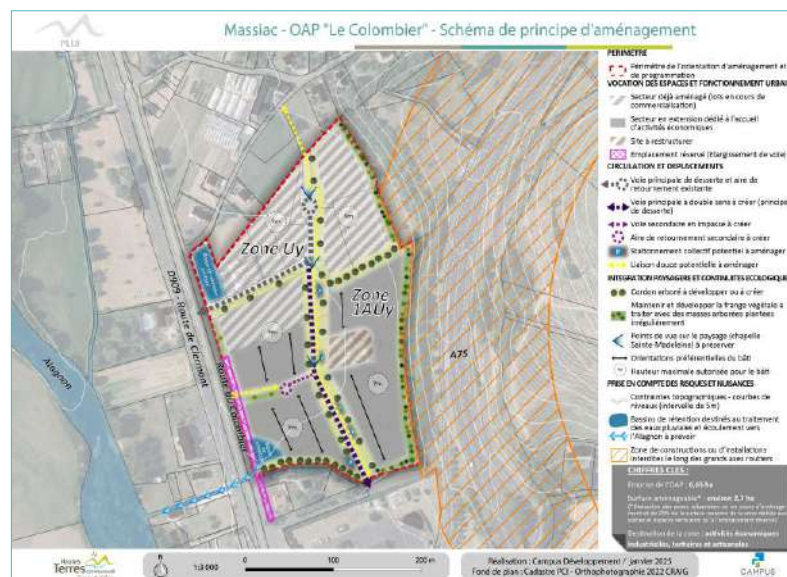


Schéma d'aménagement - Le Colombier à Massiac

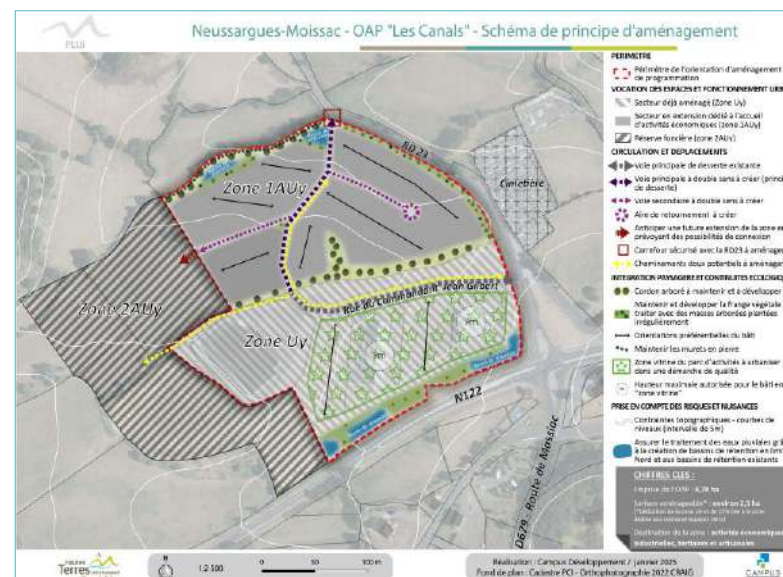


Schéma d'aménagement – Les Canals à Neussargues-Moissac



Schéma d'aménagement – Pierre Grosse à Allanche

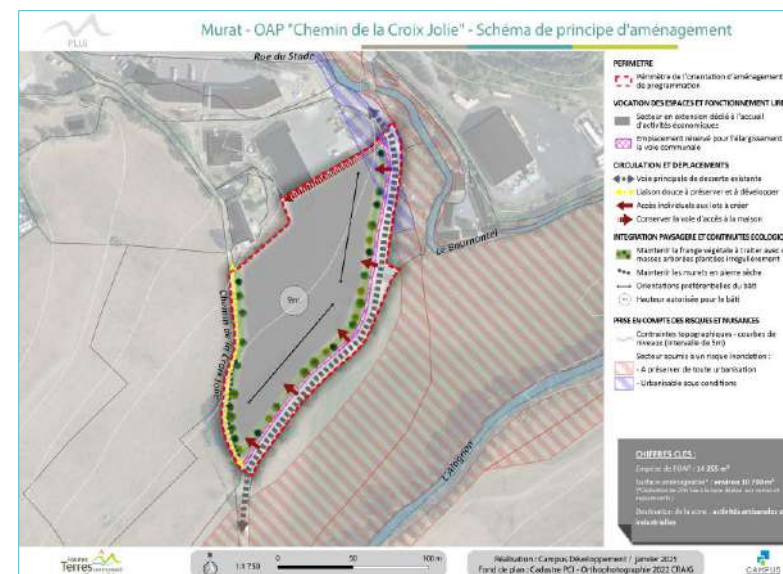


Schéma d'aménagement – Chemin de la Croix Jolie à Murat

— Programmation urbaine

Ces OAP sont classées en **Uy** et **1AUy** et sont ainsi **ouvertes à l'urbanisation dès lors que le PLUi est opposable**. Le PLUi met en place un **échancier d'ouverture à l'urbanisation** en distinguant les **zones 1AUy ouvertes, urbanisable dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées**, et les zones **2AUy fermées dont l'ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification du PLUi**. Elles constituent des **réserves foncières à long terme** et permettent **d'anticiper le développement économique du territoire**. Ces zones 2AUy sont situées en extension de la zone d'activités intercommunale des Canals à Neussargues-Moissac ainsi qu'en extension du secteur Pierre Grosse à Allanche.

Les 4 OAP font l'objet d'un **tableau récapitulatif** sur la forme de ceux des OAP à vocation résidentielles qui présentent **l'emprise de l'OAP**, la **surface aménageable**, la **zone du règlement graphique**, **l'échancier prévisionnel** et **les modalités d'ouverture à l'urbanisation** (aménagement au coup par coup et/ou dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble selon les cas) ainsi que des éléments sur les **formes urbaines attendues** le cas échéant.

■ Principes de déplacements

Les secteurs concernés par les **OAP à vocation économique** sont **desservis par des axes routiers importants** (A75, N9, N122, D9) et par des voies communales dimensionnées pour **recevoir les flux engendrés par les projets d'aménagement**. Les OAP définissent des **dispositions sur les accès sécurisés** à créer ainsi que sur les **voies de desserte** à prolonger ou à créer afin de **desservir l'ensemble des équipements**. Ces dispositions seront **adaptées aux contraintes techniques des projets**. Le stationnement est règlementé par le règlement écrit, qui indique que celui-ci devra s'effectuer au sein des lots, tandis que les OAP indiquent que du stationnement partagé pourra être créé au sein du secteur, notamment pour le secteur du Colombier à Massiac et le secteur Pierre Grosse à Allanche.

Lorsque cela est possible et cohérent, les OAP préconisent le **développement et le renforcement du maillage de cheminements doux** afin d'apporter une réponse aux **enjeux liés à la mobilité et ainsi à l'objectif 2.4** du PADD.

Les OAP veillent aussi à conserver les possibilités d'accès via les voies et chemins agricoles existants.

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

Les OAP identifient les **éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser** et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers, espaces publics à créer). Afin de favoriser une **intégration qualitative des constructions projetées**, des éléments paysagers (naturels et bâtis) ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine identifiés dans le plan de zonage. Ainsi, les OAP identifient des **haies arborées à préserver**, des **alignements d'arbres à préserver**, des **arbres remarquables à préserver**, des **murets** ou des **bâtiments à conserver**. Les **transitions entre espaces urbains et ruraux** sont **traitées via des franges paysagères**. Les préconisations des OAP permettent de répondre à **l'objectif 2.2** du PADD.

A noter que la **zone d'activités Intercommunale « Le Colombier »** a fait l'objet d'un **cahier de prescriptions architecturales et paysagères** qui définit des dispositions d'aménagement portant sur l'intégration paysagère et les caractéristiques architecturales des bâtiments construits au sein du secteur. **Ces dispositions seront à prendre en compte dans l'aménagement de la future extension** (zone 1AUy).

■ Principes de prise en compte des risques et nuisances.

Un **travail d'identification des risques** et des **nuisances** a été réalisé pour chaque OAP afin de déterminer les **enjeux** à prendre en compte. Les dispositions prévues ont pour objectif de **garantir la résilience des projets d'aménagements face aux risques naturels** (risque inondation) et d'assurer la **prise en compte de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées**, au regard des réseaux existants, ainsi que la prise en compte des éléments porteurs de nuisances (axes routiers, poteaux électriques, lignes électriques...).

Ainsi, les OAP identifient graphiquement les **nuisances à prendre en compte** et définissent des dispositions concernant notamment la **gestion des eaux pluviales** (bassins de rétention, noues paysagères drainantes...) afin de **limiter le risque inondation** et la **saturation des réseaux** et des eaux usées en préconisant un raccordement au réseau collectif existant ou via un traitement en assainissement autonome.

Les dispositions prévues dans les OAP sont établies au regard du règlement écrit, qui préconise **un traitement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de chaque projet**. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont ainsi principalement dédiés aux eaux de ruissellement liées aux voiries et espaces de stationnement créés au sein du projet d'aménagement.

4.3.5. Les OAP à vocation touristique

■ Articulation avec les objectifs du PADD

Les **principes d'aménagement des OAP à vocation économique** déclinent à l'échelle des sites concernés les orientations du PADD suivantes :

Axe 1	Objectif 1.1 : Faire du tourisme un levier d'amélioration du cadre de vie et d'accueil de nouveaux habitants
	Objectif 1.3 : Valoriser et préserver l'agriculture locale

Les principales mesures de traduction concrète de ces objectifs du PADD dans les OAP à vocation touristique sont détaillées et illustrées ci-après.

■ Programmation urbaine

— Justification du choix des secteurs

Le PLUi comporte **deux OAP à vocation touristique** :

- OAP « *Rue du Plomb du Cantal* » à Albepierre-Bredons ;
- OAP « *Etang de Luc* » à Saint-Poncy.

Ces deux secteurs ont été **définis avec les porteurs de projet et les communes concernées**. Ces secteurs font l'objet de **projet d'aménagement d'hébergements touristiques**. Le **secteur Etang de Luc** est concerné par une **étude dérogatoire à la Loi Montagne**, conformément aux articles L122-7 et L122-14 du Code de l'Urbanisme. Ces OAP sont classées en **Ut pour l'OAP « Rue du Plomb du Cantal »** et **Nt pour l'OAP « Etang de Luc »** au sein du règlement graphique.

L'emprise de ces OAP a été définie **en concertation avec les porteurs de projets** ainsi qu'**au regard des contraintes d'aménagement**, des **enjeux environnementaux** et **paysagers** ainsi que des **risques et nuisances**.

— Programmation urbaine

Les deux **OAP à vocation touristique** comportent également chacune un **tableau récapitulatif** qui présente l'**emprise de l'OAP**, la **surface aménageable**, la **zone du règlement graphique**, l'**échancier prévisionnel** et les **modalités d'ouverture à l'urbanisation** (aménagement au coup par coup et/ou dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble selon les cas) ainsi que des **éléments sur les formes urbaines** attendues le cas échéant. Les constructions sont relativement peu régies par les OAP afin de ne pas contraindre trop fortement les projets d'aménagement touristique. De plus, ceux-ci sont déjà réglementés par le règlement écrit des zones Ut ou Nt selon le cas.

Les **équipements touristiques** prévus correspondent à des **hébergements touristiques légers** qui garantiront une **qualité paysagère et architecturale élevée** et sont également démontables pour réduire l'**impact des projets d'aménagements**.

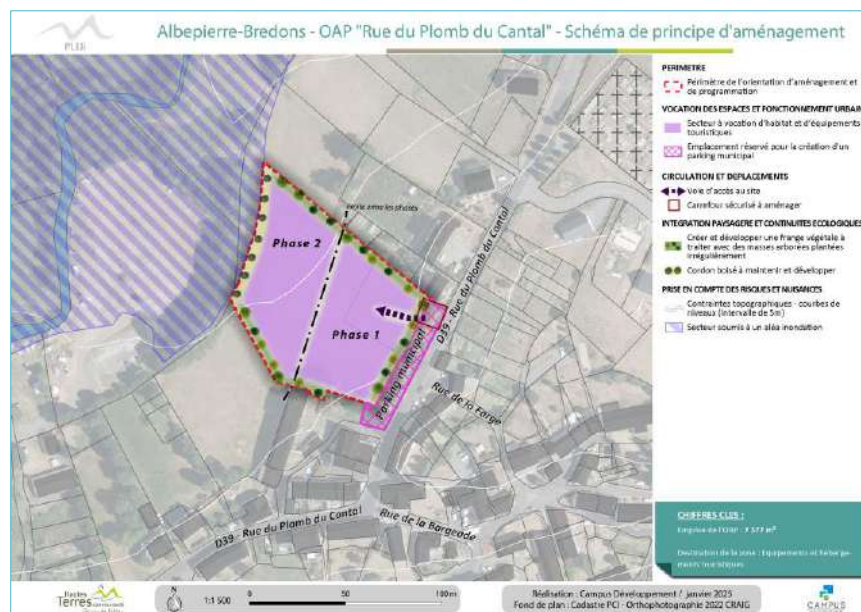


Schéma d'aménagement – Rue du Plomb du Cantal à Albepierre-Bredons

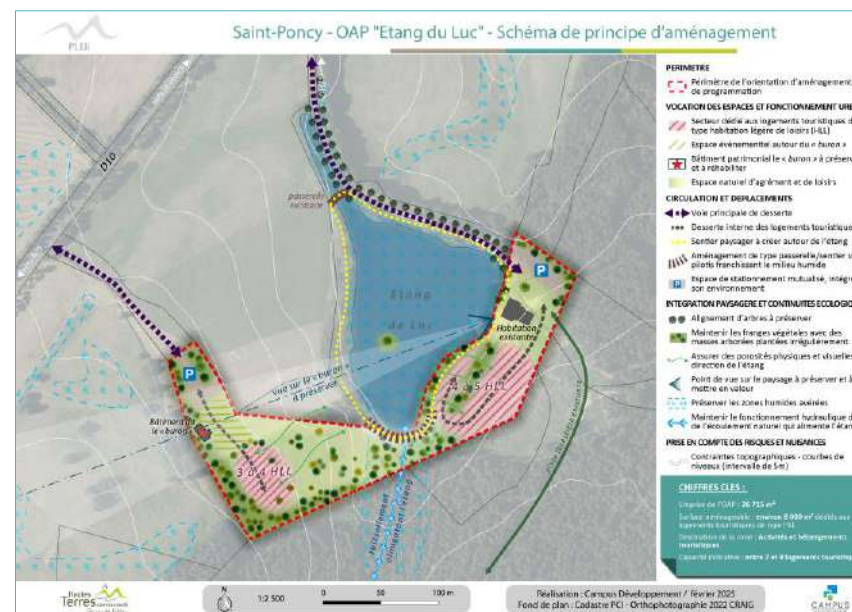


Schéma d'aménagement – Etang de Luc à Saint-Poncy

■ Principes de déplacements

Les deux secteurs sont **desservis par des voies départementales** qui sont en mesure de **recevoir les flux engendrés par les projets d'aménagements**. Les OAP définissent des dispositions sur les **accès sécurisés** à créer ainsi que sur les **voies de desserte** à prolonger ou à créer afin de **desservir l'ensemble des équipements**. Ces dispositions seront **adaptées aux contraintes techniques** des projets.

Des aménagements internes en lien avec la vocation du site sont préconisés au sein de l'OAP de l'Etang de Luc.

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

Les OAP identifient les **éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger** et à **valoriser**. Afin de **favoriser une intégration qualitative des projets d'aménagement**, des éléments paysagers (naturels et bâtis) ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine identifiés dans le plan de zonage. Ainsi, les OAP identifient les **zones humides à préserver**, des **haies arborées à préserver**, des **alignements d'arbres à préserver**, des **arbres remarquables à préserver**, des **murets** ou des **bâtiments à conserver**. Ces principes facilitent l'intégration urbaine avec les tissus urbains existants et les espaces agricoles et naturels à proximité et visent à **préserver les continuités écologiques** majeures. Pour l'Etang de Luc, les principes définis permettent également de répondre aux articles visés par la dérogation à la Loi Montagne.

■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

Un **travail d'identification des risques et des nuisances** a été réalisé pour chaque OAP afin de **déterminer les enjeux à prendre en compte**. Les dispositions prévues ont pour objectif de **garantir la résilience des projets d'aménagements** face aux **risques naturels** (risque inondation) et d'assurer la **prise en compte de la gestion des eaux pluviales**, des **eaux de ruissellement**, des **eaux usées**, au regard des réseaux existants, ainsi que la prise en compte des éléments porteurs de nuisances (axes routiers, poteaux électriques, lignes électriques...).

Ainsi, les OAP identifient graphiquement les **nuisances à prendre en compte** et définissent des dispositions concernant notamment la **gestion des eaux pluviales** (**préservation des écoulements naturels...**) afin de **limiter le risque inondation** et la **saturation des réseaux et des eaux usées**.

Les dispositions prévues dans les OAP sont établies au regard du règlement écrit, qui préconise un **traitement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de chaque projet**. Les **dispositifs de gestion des eaux pluviales** sont ainsi principalement dédiés aux **eaux de ruissellement** liées aux voiries et espaces de stationnement créés au sein du projet d'aménagement.

4.3.6. L'OAP « Mobilités-Gares »

■ Articulation de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les **principes d'aménagement des OAP à vocation économique** déclinent à l'échelle des sites concernés les orientations du PADD suivantes :

Axe 1	Objectif 1.2 : Conforter l'attractivité économique du territoire
Axe 2	Objectif 2.3 : Faire des bourgs les locomotives de l'attractivité de tout le territoire Objectif 2.4 : Planifier les mobilités
Axe 3	Objectif 3.2 : Développer le territoire en réduisant sa dépendance énergétique et sa vulnérabilité au changement climatique

Les principales mesures de traduction concrète de ces objectifs du PADD dans l'OAP Mobilités-Gares sont détaillées et illustrées ci-après.

■ Programmation urbaine

— Justification du choix des secteurs

Cette **OAP « Mobilités – Gares »** concerne les **secteurs de la gare de Massiac, de la gare de Murat** ainsi que de **la gare de Neussargues-Moissac**. L'emprise de chaque secteur a été **définie en concertation avec les communes** tout en **prenant en compte les emprises ferroviaires, les friches existantes et les possibilités de développement identifiées**. Cette OAP « Mobilités-Gares » permet également de **répondre à l'objectif 4.1.2** du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Est Cantal.

— Programmation urbaine

L'objectif de cette OAP est de **structurer et valoriser les espaces urbains à proximité des gares** en concrétisant des **projets d'aménagement d'espaces publics et/ou de construction d'équipements** afin de faire des gares des **réels pôles de vie**. Les objectifs poursuivis par cette OAP diffèrent en fonction des gares car le niveau d'équipements existants et les enjeux fonciers liés aux friches et aux bâtis non utilisés ne sont pas identiques. Cette OAP ne prévoit **pas de consommation foncière particulière** au vu de la vocation actuelle des espaces concernés par l'OAP.

Globalement et plus précisément, les objectifs poursuivis par cette OAP sont :

- **Développement d'une offre d'intermodalité** (train, bus, vélos, covoiturages, véhicules électriques...) ;
- **Intensification des usages** via la création de nouvelles activités ;
- **Réhabilitation des locaux existants** ;
- **Reconquête des friches** ;
- **Valorisation des sites d'activités** ;
- **Conservation des emprises ferroviaires**.

Les **dispositions prévues** au sein de cette OAP sont volontairement **assez souples** pour **ne pas contraindre trop fortement** les **projets d'aménagements** des secteurs des gares qui sont concernés par des **enjeux importants**, aussi bien en termes d'attractivité résidentielle qu'économique.

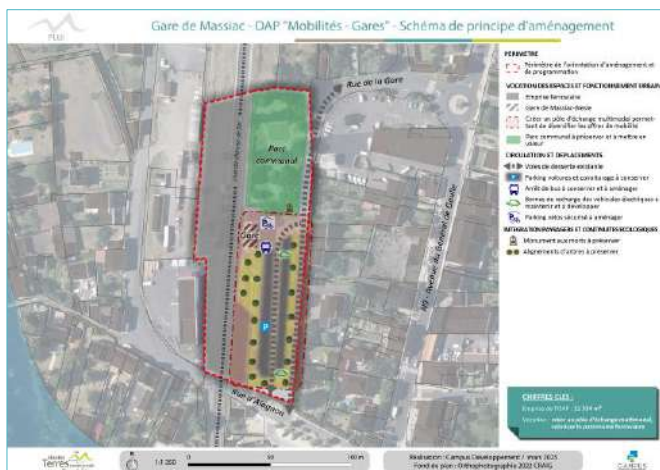


Schéma d'aménagement – Gare de Massiac



Schéma d'aménagement – Gare de Murat

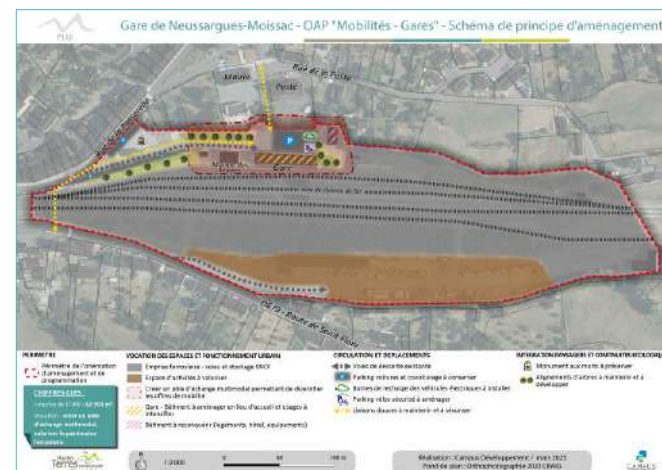


Schéma d'aménagement – Gare de Neussargues-Moissac

■ Principes de déplacements

Les secteurs des gares sont **desservis à proximité** par des **routes nationales et départementales structurantes** ainsi que par des **rues communales**. En termes de déplacements, cette OAP vise à **renforcer l'intermodalité** en préconisant **l'implantation de parkings vélos**, en **simplifiant l'accès aux transports en commun**, en **favorisant le covoiturage** et en **renforçant l'offre de bornes de recharges pour les véhicules électriques**. L'objectif est de **soutenir le développement de mobilités plus durables** sur le territoire de Hautes Terres Communauté. L'OAP vise aussi à **renforcer le maillage de cheminements doux** autour des gares. Ces dispositions participent à la mise en œuvre de l'objectif 2.4 du PADD.

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

Les secteurs des gares, au vu de leur position centrale et de leur rôle dans l'espace urbain, doivent faire **l'objet de projets d'aménagement de qualité** en termes d'intégration paysagère.

L'OAP identifie les **éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger** et à **valoriser**. Afin de **favoriser une intégration qualitative des projets d'aménagement**, des éléments paysagers (naturels et bâtis) ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine identifiés dans le plan de zonage.

L'OAP identifie les **parcs**, les **espaces boisés**, les **haies**, les **cordons boisés** et les **éléments patrimoniaux** (monuments aux morts...) à **préserver**. Ces principes facilitent **l'intégration urbaine** avec les tissus urbains existants et les bâtiments à proximité.

■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

Les **secteurs des gares de cette OAP** ne sont **pas soumis à des risques** ou à des **nuisances particulières**. Ainsi, l'OAP ne prévoit **pas de mesures particulières**.

4.3.7. L'OAP du Lioran

■ Articulation de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les principes d'aménagement de l'OAP de la station du Lioran économique déclinent à l'échelle du site concerné les orientations du PADD suivantes :

Axe 1	Objectif 1.1 : Faire du tourisme un levier d'amélioration du cadre de vie et d'accueil de nouveaux habitants
Axe 2	Objectif 2.1 : Répondre au défi démographique en proposant une offre d'habitat adaptée et qualitative
	Objectif 2.4 : Planifier les mobilités

Les principales mesures de traduction concrète de ces objectifs du PADD dans l'OAP Mobilités-Gares sont détaillées et illustrées ci-après.

■ Objectifs de l'OAP

L'OAP du Lioran est une **OAP complémentaire aux OAP sectorielles détaillées** ci-dessus. Cette OAP vise à **encadrer et permettre le développement de la station**, en lien avec le **schéma directeur prospectif** « *Le Lioran Vision 2050* ». Cette OAP tient notamment des 4 enjeux majeurs suivants :

- **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 ou 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**.

■ Programmation urbaine – Intentions d'aménagement

L'OAP du Lioran s'étend sur un **périmètre total d'environ 124 ha**, sur la commune de **Laveissière**. Au vu du périmètre, le secteur est composé de différents secteurs (Cœur de Station, Font d'Alagnon) ce qui implique des zones particulières au sein du règlement graphique, en particulier :

- **Zone Ud** : logements, hébergements touristiques et hôteliers de la station du Lioran ;
- **Zone Us** : hébergements touristiques et équipements commerciaux de services ou de loisirs de la station du Lioran ;

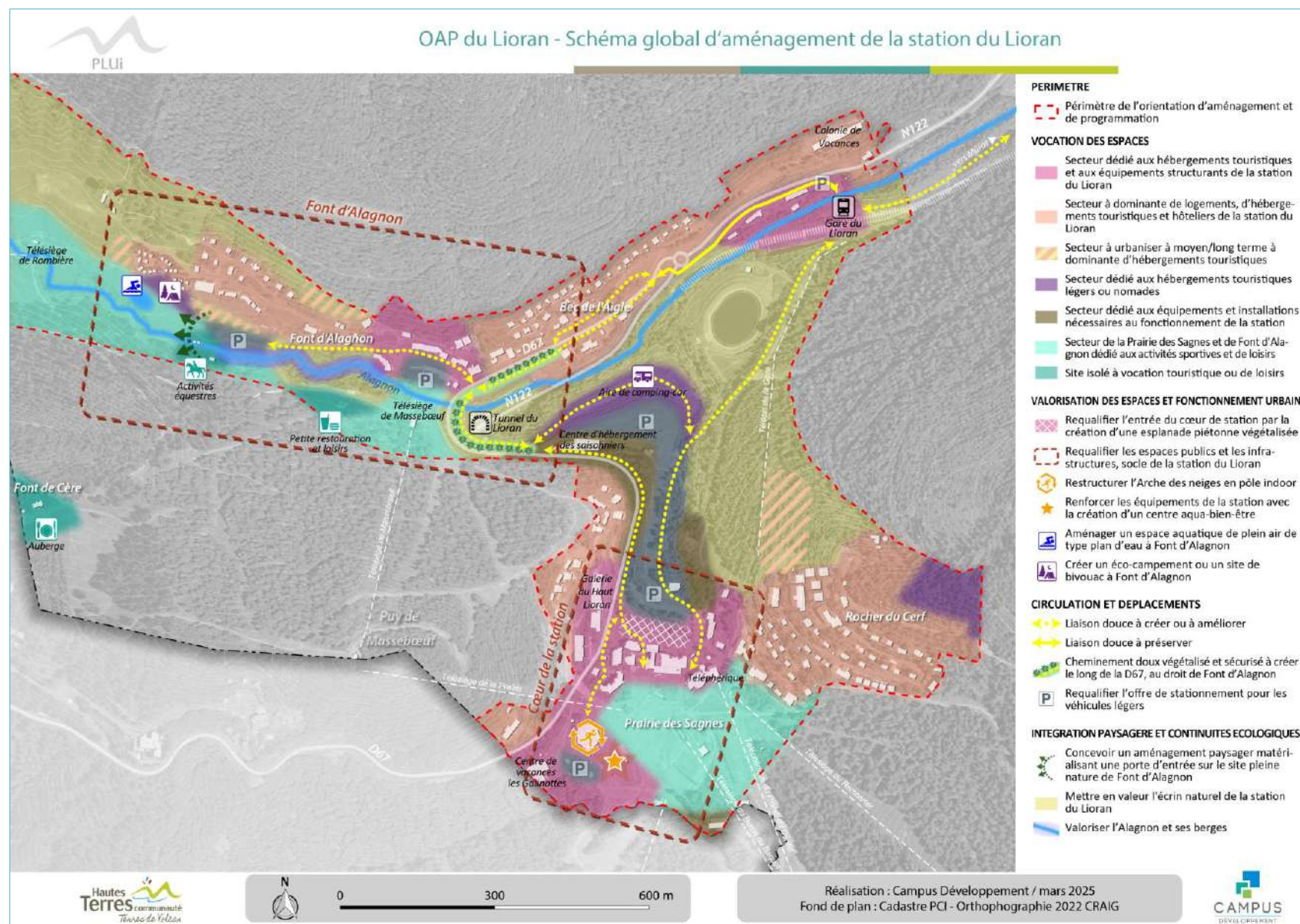


Schéma d'aménagement de l'OAP de la station du Lioran

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...

■ Focus sur les secteurs à urbaniser et la gare du Lioran

L'OAP fait un **focus particulier** et dresse des **dispositions sur les secteurs à urbaniser** ainsi que sur la **gare du Lioran** (en lien avec l'OAP « Mobilités-Gares »).

— Programmation urbaine

Sur les **6 sites** présentant des enjeux dans le cadre de leur urbanisation ou de leur réaménagement, l'OAP dresse des **dispositions** par le biais d'un **tableau récapitulatif similaire** aux autres OAP sectorielles.

— Conditions particulières d'aménagement

Pour chaque secteur, en plus du tableau, l'OAP définit des **conditions particulières** qui ont pour objectif de **prendre en compte de façon plus précise les enjeux paysagers, la pente et la topographie, les formes urbaines préconisées, les points de vue à préserver, les accès et les déplacements, le stationnement, les espaces végétalisés et les franges arborées...**

		Impasse de Masseboeuf	Ancien parking de Font d'Alagnon	Route de Font d'Alagnon	Route du rocher du Cerfs	Secteur dédié aux hébergements touristiques légers	La Gare du Lioran
Description	Superficie	2 702 m ²	2 782 m ²	4 816 m ²	18 219 m ²	11 249 m ²	19 683 m ²
	Zone	Ud	Ud	Ud	2AUC	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 ou 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 et hôteliers	Logements, hébergements touristiques	Réserve foncière	Habitations légères de loisirs (HLL)	Valorisation du bâti existant.
	Capacité indicative	Environ 10 logements	Environ 7 logements	Environ 12 logements		Environ 50 HLL	Transformation ou restructuration pour accueillir des activités tertiaires ou des équipements d'intérêts collectifs
	Densité brute recherchée	35 logements/ha	25 logements/ha	25 logements/ha		/	

Tableau récapitulatif du Focus sur les zones à urbaniser et la gare

4.4. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) THEMATIQUE TVB

■ Articulation de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les **principes de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue »** ont pour objectif de répondre à l'axe 3 « *Un territoire préservé et engagé dans la transition énergétique* » du PADD et plus précisément aux objectifs suivants :

Axe 3	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
	Objectif 3.3 : Garantir la préservation et la qualité des milieux naturels, des paysages et des aménagements

La mise en œuvre des différentes prescriptions de cette OAP s'inscrit en cohérence avec l'**axe 2** « *Un territoire à vivre, attractif et durable* ». Dans le respect de ces objectifs du PADD, l'OAP thématique TVB est un **pivot entre les orientations du projet de territoire et sa mise en œuvre opérationnelle**. Elle est conçue comme un **outil de traduction des politiques phares d'aménagement** à long terme, **complémentaire au règlement** et à son caractère normatif. Elle incite les porteurs de projets à s'inscrire dans une **dynamique globale de préservation des milieux naturels** portée par le PLUi.

■ Formalisation des orientations de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue

Dans le cadre du diagnostic environnemental, les **différents milieux** qui composent la Trame Verte et Bleue et qui peuvent être regroupés soit en tant que « **réservoirs de biodiversité** » soit en tant que « **corridors écologiques** » ont été établis à l'échelle du territoire.

L'objectif de l'OAP TVB est donc double :

- **Favoriser les connectivités écologiques à des échelles plus petites**, peu importe sa proximité avec un réservoir de biodiversité ;
- **Concilier activités humaines et biodiversité ordinaire**.

Les orientations se focalisent notamment sur les **connectivités écologiques**, afin de favoriser à la fois la **biodiversité remarquable** et la **biodiversité ordinaire**. L'OAP prévoit une distinction entre :

- Les **prescriptions** qui concernent les travaux et aménagements, dont certaines dispositions sont traduites dans le règlement du PLUi ;
- Les **recommandations**, qui relèvent de la gestion des espaces.

■ Justification des choix opérés dans l'OAP thématique TVB

L'OAP thématique TVB, déclinée à l'échelles des 4 plans de secteur, concerne les **secteurs à enjeux écologiques identifiés** sur l'ensemble du territoire intercommunal. Elle s'organise autour de la définition d'un **schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB)** et des **actions relatives à sa mise en œuvre**. Elle répond ainsi à deux objectifs principaux :

- **Freiner la disparition et la dégradation des milieux naturels**, qui sont de plus en plus réduits et morcelés par l'urbanisation, les infrastructures et les activités humaines ;
- **Eviter l'isolement des milieux naturels et maintenir la possibilité de connexions** entre eux.

La Trame Verte et Bleue est ainsi conçue comme un **outil d'aménagement durable** du territoire. De plus, le **paysage** est intimement lié aux éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue. C'est pourquoi un des objectifs de l'OAP TVB est également d'accompagner les divers acteurs du territoire à plusieurs niveaux :

- **Préserver les qualités paysagères existantes ;**
- **Endiguer les dynamiques de dégradations selon les paysages concernés ;**
- **Mettre en œuvre des projets futurs soucieux de développer des paysages harmonieux**, support d'un **cadre de vie confortable, résilient et pérenne.**

L'OAP Trame Verte et Bleue est établie à la fois au regard des enseignements du diagnostic, des lieux stratégiques révélés dans le cadre du PADD et d'études sur le terrain. Elle identifie les **grands espaces relais** (logique de préservation) et les **secteurs stratégiques pour l'entrée et la diffusion de la nature au sein des espaces urbanisés** (logique de précaution ou logique de projet). Au sein de ces milieux, l'OAP développe et précise les **mesures de préservation des réservoirs et des continuités écologiques** ainsi que les **modalités d'aménagement et de gestion des espaces considérés.**

Trois types de projets ou d'espaces sont concernés par les orientations de l'OAP TVB :

- Projets situés dans les espaces de continuités écologiques en zones naturelles (N) ou agricoles (A) ;
- Projets d'extension urbaine dans les espaces agricoles et naturels ;
- Aménagements en cœur de ville et centre-bourgs.

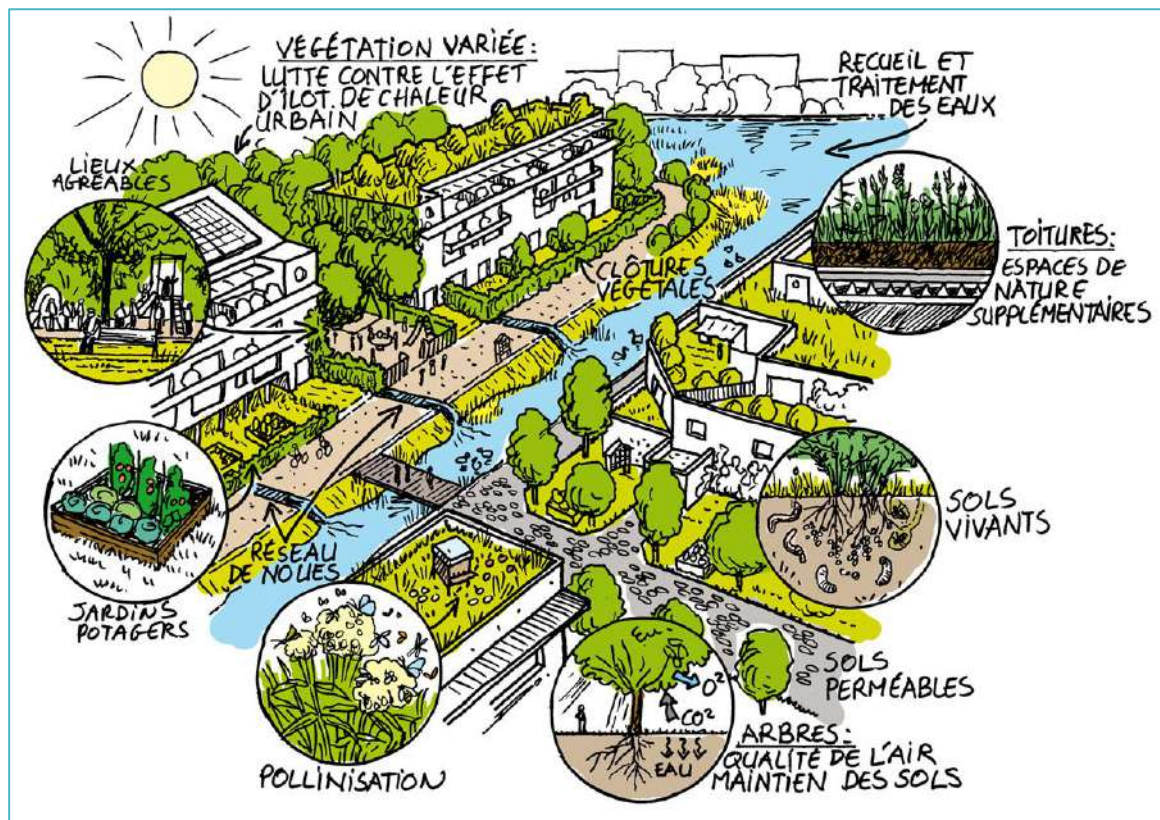


Illustration de la TVB dans les extensions urbaines ou en centre-bourgs : la nature en ville
(Illustration : Boris Transinne pour L'Institut Paris Région (ARB ÎdF))

Aussi, au sein de ces zones et secteurs, en sus des règles édictées au sein du règlement écrit et le cas échéant au sein des OAP sectorielles, les **préconisations indiquées au sein de l'OAP TVB** devront être **respectées dans un rapport de compatibilité**.

Ces prescriptions et recommandations portent essentiellement sur les thèmes suivants :

- Implantation, préservation et gestion des haies et des îlots de végétation ;
- Préservation des murs en pierre sèches ;
- Implantation et préconisation sur les clôtures ;
- Gestion des eaux pluviales ;
- Préconisations sur l'assainissement ;
- Eclairage public ;
- Installation ou préservation de nichoirs pour l'avifaune, chiroptères ou les insectes...

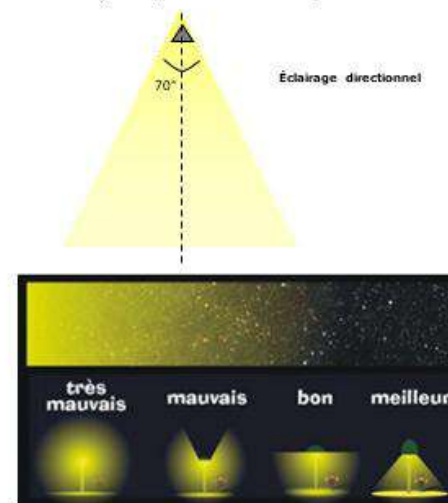
- Une gestion innovante des eaux pluviales devra être mise en place, conformément au disposition du règlement écrit. Quelques mesures en particulier peuvent être considérées :

- Il faudrait à minima installer un réseau à double-tuyau (séparant les eaux pluviales des eaux usées) ;
- Les gouttières des bâtiments et habitations devraient être déconnectées du réseau lorsque cela est possible, particulièrement dans les futurs écoquartiers ;
- La création de noues pourrait permettre une filtration naturelle des eaux de pluie, et ainsi éviter l'ajout d'un tuyau collectant les eaux pluviales. Des bassins temporaires, voire l'aménagement de zones humides, pourrait permettre de collecter ces eaux.

Exemple de prescriptions dans les projets d'extension urbaine - OAP TVB

- L'éclairage public devrait être adapté pour déranger le moins possible la faune nocturne. Ainsi, les mesures suivantes pourraient être employées :

- **Orientation du faisceau** : L'objectif étant toujours d'éclairer uniquement le nécessaire, il est suggéré d'utiliser des candélabres dont le faisceau est exclusivement dirigé vers le bas (cf. schéma ci-dessous) ce qui limite les impacts sur les chauves-souris et les oiseaux nocturnes mais également sur la pollution lumineuse en général et l'efficacité énergétique. Il faudrait munir toutes les sources lumineuses de système (réflecteurs notamment) renvoyant la lumière vers le bas (éclairage directionnel – angle de 70° orienté vers le sol par exemple).



Exemple de recommandations sur les aménagements en cœur de ville ou centre-bourg - OAP TVB