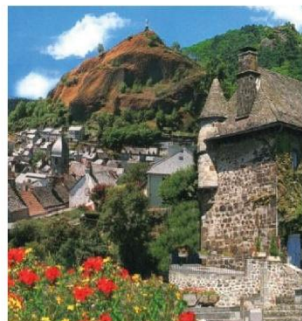




4.3.1

DOSSIER DEROGATOIRE AU TITRE DES ARTICLES L.122-7 ET L.122-14 DU CODE DE L'URBANISME

Février 2025

PRESCRIPTION

Délégation du Conseil Communautaire du 12/07/2021

ARRET DU PROJET

/~Délégation du Conseil Communautaire du 24/07/2025

APPROBATION DU PROJET

Délégation du Conseil Communautaire du

SOMMAIRE

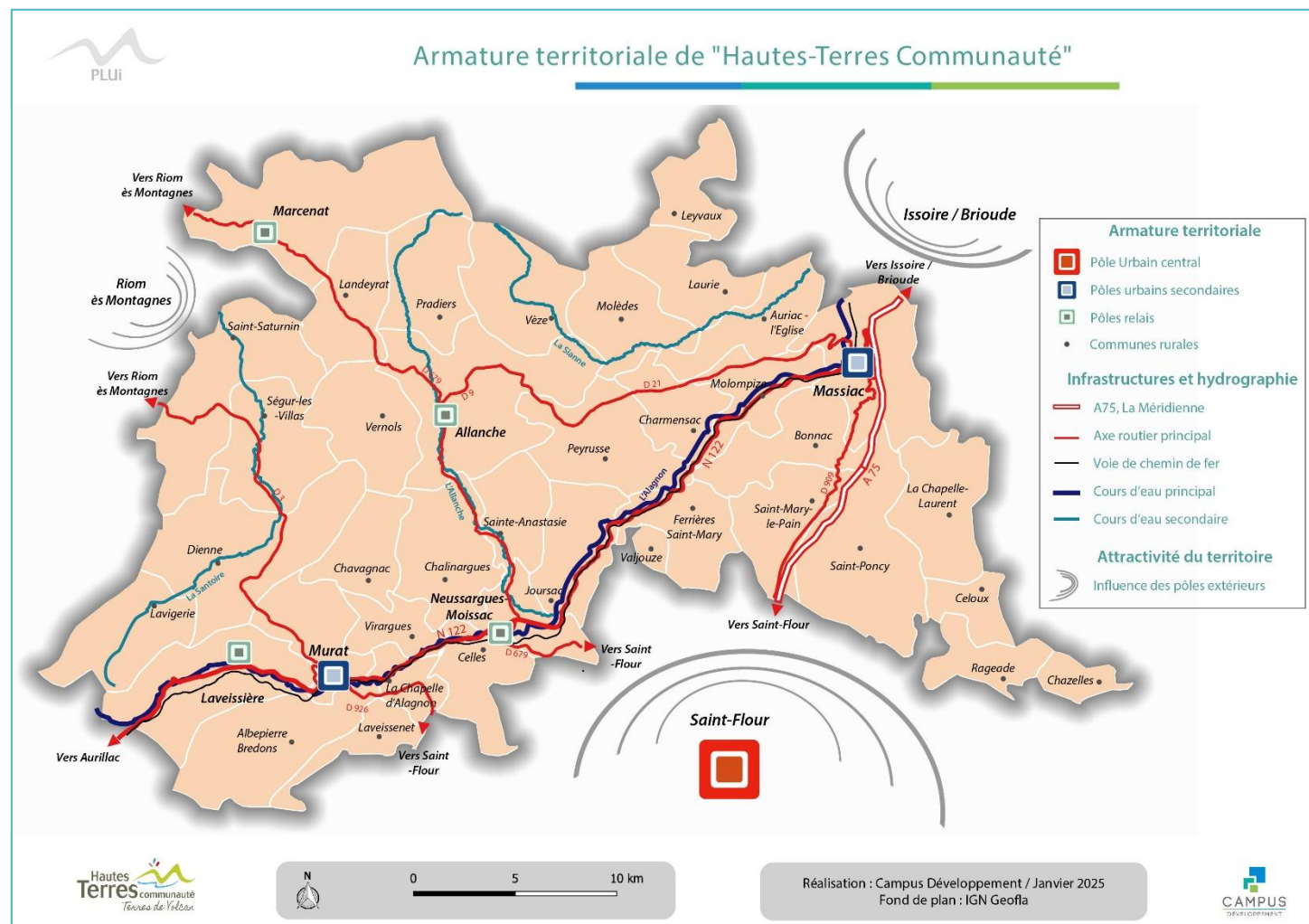
1. PREAMBULE	2		
1.1. CONTEXTE GENERAL	2		
1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	5		
2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE VALORISATION TOURISTIQUE DE L'ETANG DE LUC	7		
2.1. LOCALISATION DU PROJET ET ACCES AU SITE	7		
2.2. PRESENTATION DU PROJET	8		
2.2.1. L'ETAT INITIAL DU SITE DE L'ETANG DE LUC	8		
2.2.2. LE PROGRAMME PRESENTI – LES INTENTIONS D'AMENAGEMENT	12		
2.3. MISE EN REGARD AVEC LES DOCUMENTS DU PLUi EN COURS D'ELABORATION	16		
2.3.1. MISE EN REGARD AVEC LE PROJET DE PADD DU PLU	16		
2.3.2. MISE EN REGARD DU PROJET AVEC LE FUTUR PLAN DE ZONAGE DU PLUi	17		
2.3.3. ENCADREMENT DU PROJET DANS UNE OAP	18		
2.4. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, PAYSAGERS ET AGRICOLES	21		
2.4.1. PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES	21		
2.4.2. PRESERVATION DES PAYSAGES	23		
2.4.3. PRESERVATION DES MILIEUX CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL	28		
2.4.4. PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS	31		
2.5. CONCLUSION	33		
3. PROJET DE CREATION D'UNE ZONE CONSTRUCTIBLE A VOCATION RESIDENTIELLE DANS LE VILLAGE DE COLLANGES	34		
3.1. PRESENTATION DU PROJET	34		
3.1.1. LOCALISATION DU PROJET	34		
3.1.2. CONTEXTE DU PROJET	35		
3.1.3. L'ETAT INITIAL DU SITE	37		
3.2. MISE EN REGARD AVEC LES DOCUMENTS DU PLUi EN COURS D'ELABORATION	38		
3.2.1. MISE EN REGARD AVEC LE PROJET DE PADD DU PLU	38		
3.2.2. MISE EN REGARD DU PROJET AVEC LE FUTUR PLAN DE ZONAGE DU PLUi	39		
3.2.3. ENCADREMENT DU PROJET DANS UNE OAP	40		
3.3. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, PAYSAGERS ET AGRICOLES	42		
3.3.1. PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES	42		
3.3.2. PRESERVATION DES PAYSAGES	43		
3.3.3. PRESERVATION DES MILIEUX CARACTERISTIQUES DU PATRIMOINE NATUREL	47		
3.3.4. PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS	52		
3.4. CONCLUSION	53		

1. PREAMBULE

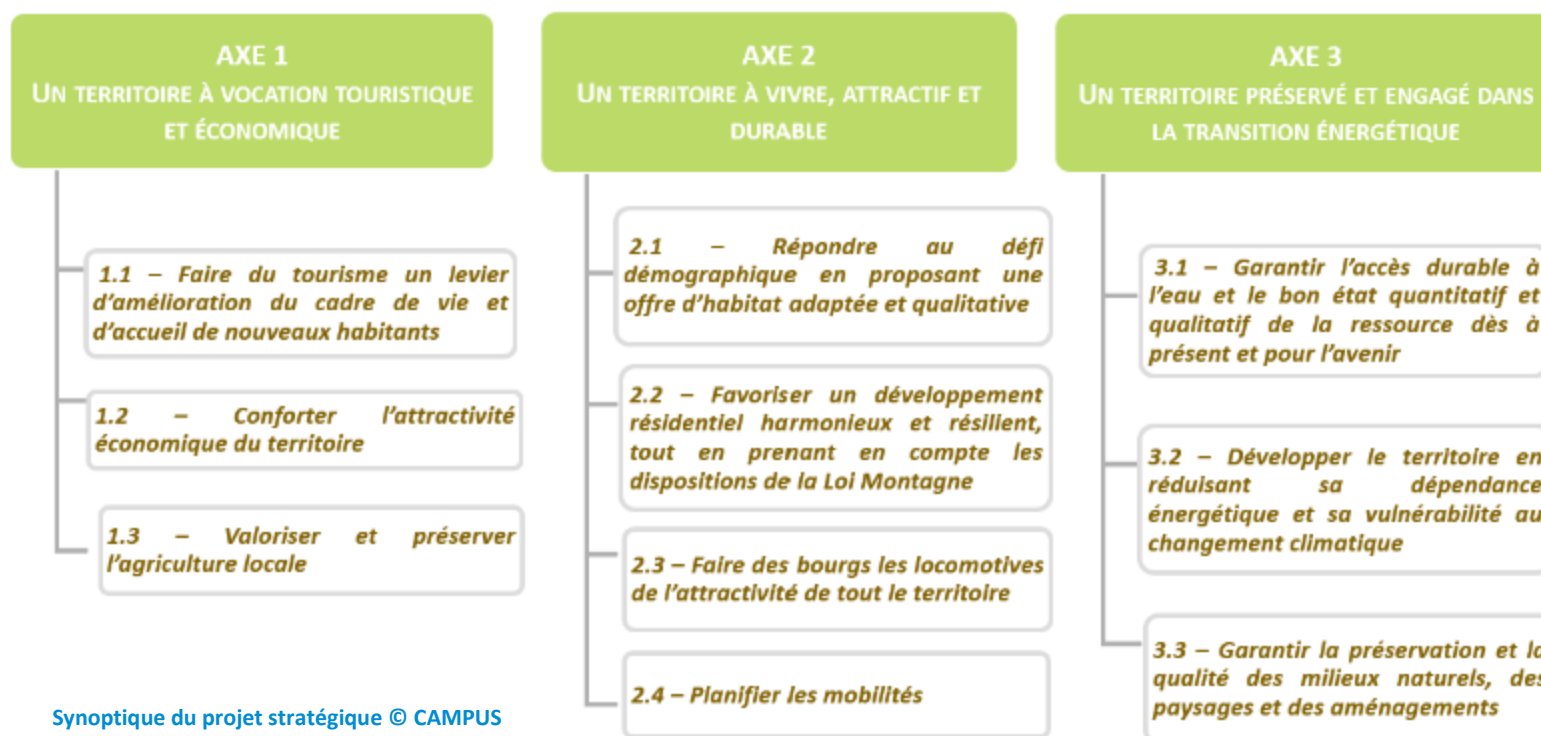
1.1. CONTEXTE GENERAL

Issue de la fusion, en 2017, des Communautés de communes du Cézallier, du Pays de Massiac et du Pays de Murat, **Hautes Terres communauté regroupe 39 communes pour environ 11 300 habitants répartis sur une surface de 900 km²** ; ce territoire s'organise autour de pôles urbains secondaires que sont les villes de Murat et de Massiac, et des pôles relais de Allanche, Laveissière, Marcenat et Neussargues.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, Hautes Terres Communauté est compétente en matière de « Plans locaux d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales ». Par délibération N°2021CC-160 en date du 12 juillet 2021, la Communauté de communes 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 du projet de territoire de Hautes Terres Communauté ».



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a été débattu en Conseil Communautaire le 14 décembre 2023 ; il s'articule autour de trois grands axes stratégiques (cf ci-dessous) :



En matière de traduction réglementaire, Hautes Terres Communauté a décidé de définir 4 plans de secteur tenant compte à la fois d'ensembles paysagers homogènes et de dynamiques urbaines ou rurales plutôt similaires :

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

Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, et en particulier en lien avec la conception du règlement graphique, Hautes Terres Communauté souhaite permettre la mise en œuvre des deux projets suivants :

- **Le 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** (cf. contexte réglementaire ci-après).
En complément à cette première dérogation et pour ce même projet, la Communauté de communes **se doit d'appliquer le principe de protection des parties naturelles des rives des plans d'eau d'une superficie inférieure à 1 000 ha, sur une distance de 300 mètres** codifié à l'article L.122-12 du code de l'urbanisme, ce qui nécessite une seconde **dérogation en application de l'article L.122-14.**
- **Le projet de création d'une zone constructible à vocation résidentielle dans le village de Collanges (Commune de Dienne)**, 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.**

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>)

1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Hautes Terres Communauté se situe en zone de montagne au sens de la Loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite loi « Montagne » et de la Loi n° 2016-1888 portant modernisation, développement et protection des territoires de montagne.

■ Dérogation au titre de l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme

Pour rappel, l'article L.122-5 du Code de l'Urbanisme (Modifié par LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 73) prévoit que « L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

Toutefois, selon l'article L.122-7 du Code de l'urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) :

« Les dispositions de l'article L.122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou 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 ou la Carte Communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude** ».

■ Dérogation au titre de l'article L.122-14 du Code de l'Urbanisme

Il convient également d'adapter le projet aux dispositions spécifiques des **articles L.122-12 et L.122-14 du code de l'urbanisme** qui précisent :

➤ Article L.122-12 du code de l'urbanisme

« **Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive.** Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits. Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne.

Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :

- 1° Par arrêté de l'autorité administrative compétente de l'Etat, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;
- 2° Par un Schéma de Cohérence Territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance. »

➤ **Article L.122-14 du code de l'urbanisme**

« 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** ;

2° Soit par une carte communale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, et au vu d'une étude justifiant que l'aménagement et l'urbanisation de ces secteurs sont compatibles avec la prise en compte de la qualité de l'environnement et des paysages. Dans ce cas, chaque permis de construire est soumis pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

En résumé, ce dossier comprend les deux projets suivants :

- **Le projet d'aménagement et de valorisation touristique de l'étang de Luc (Commune de Saint-Poncy)**
 - Ne se situant pas en continuité de l'urbanisation existante,
 - Et se situant dans la bande de 300 m autour de l'étang du Luc, c'est-à-dire au sein des parties naturelles des rives d'un plan d'eau de moins de 1000 ha.
- **Le projet de création d'une zone constructible à vocation résidentielle du village de Collanges (Commune de Dienne)**
 - Ne se situant pas en continuité de l'urbanisation existante.

Il est donc nécessaire de conduire une étude dérogatoire à ces principes de la loi Montagne, justifiant que l'urbanisation prévue 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, ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ⇒ article L.122-7 du Code de l'urbanisme

Le présent dossier sera donc soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE VALORISATION TOURISTIQUE DE L'ETANG DE LUC

2.1. LOCALISATION DU PROJET ET ACCES AU SITE

L'étang de Luc se situe à l'Ouest du territoire communal de Saint-Poncy, à mi-chemin entre l'autoroute A75 et le bourg de Saint-Poncy, à 16 km de St-Flour et à 88 km de Clermont-Ferrand.

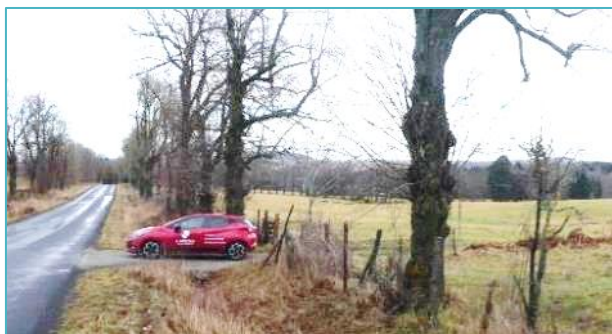
L'accès à l'étang s'effectue depuis la route départementale n°10, axe local structurant desservant les bourgs de Saint-Poncy et de la Chapelle-Laurent depuis l'échangeur n°25 de l'A75.

Une allée privée bordée d'arbre mène directement à l'étang depuis la RD10.

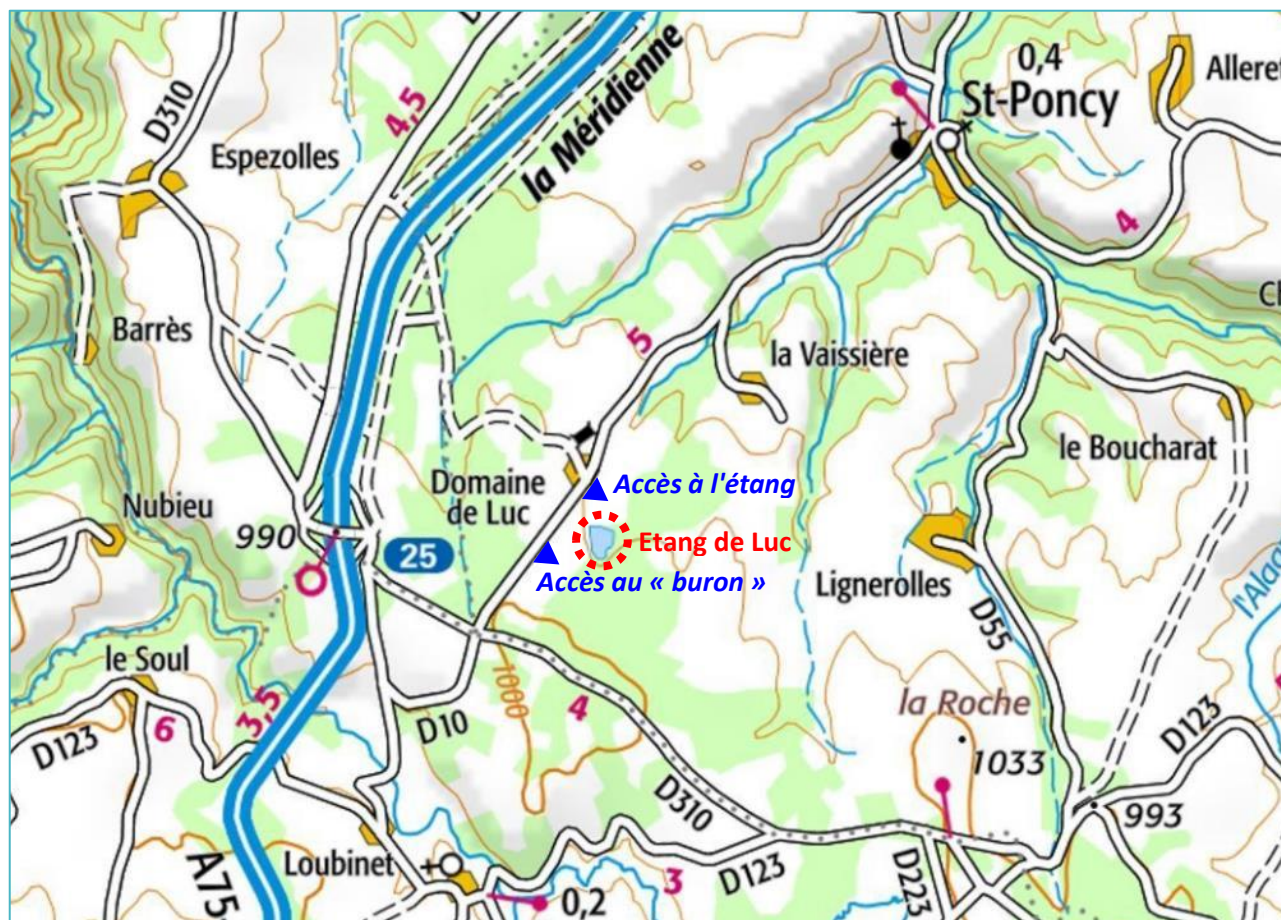
Un second accès, à usage agricole, dessert depuis la RD10 un bâtiment dit le « buron » situé en surplomb de l'étang.



Accès à l'étang depuis une allée privée connectée à la RD10



Accès au bâtiment dit le « buron » depuis la RD10



Plan de situation de l'étang de Luc et de ses accès ©IGN

2.2. PRESENTATION DU PROJET

2.2.1. L'état initial du site de l'étang de Luc

■ Création du Domaine de Luc

A la fin du XIXe siècle, la modeste ferme de Luc est agrandie et réaménagée en « ferme-modèle », sous l'impulsion d'Adrien BRUNEL et Marie RESCHE.

A partir de cette ambition, ce qui va devenir le Domaine de Luc s'est vu doté de divers bâtiments : une vaste écurie grange avec une maison pour le fermier, une « réserve » logements pour les ouvriers, une écurie, une forge, un pigeonnier, un four à pain, une porcherie, etc.

A 400 mètres de la ferme, il a été aménagé un étang d'environ 2 hectares pour irriguer les parcelles et pour l'agrément. **En surplomb de l'étang, il a été construit un « buron distingué » pour la fabrication du fromage. C'est sur ce site que porte le projet touristique.**

Toutes ces constructions qui composent le domaine sont bâties de matériaux traditionnels (pierre, bois, schiste...) et constituent un vif témoignage de l'architecture des Contreforts de la Margeride.



Au fur et à mesure que le domaine se développe, les terrains agricoles s'étendent et des centaines d'arbres sont plantés pour façonner cette bande de terre et de bruyère jusqu'à former les 220 hectares, d'un seul tenant, du domaine actuel.

Ce jour, le Domaine de Luc s'étend sur 120 hectares de plantations et 100 hectares de pâturages, avec la RD10 séparant la propriété.

■ L'étang de Luc

L'étang de Luc a été façonné et aménagé de la main de l'homme lors de la fondation du Domaine de Luc à la fin du XIXe siècle. **Il a été établi au travers d'un petit vallon, par le biais d'une digue** faisant obstacle à un écoulement d'eau naturel (ruissellement) qui alimente le ruisseau de Mardensou à proximité du bourg de Saint-Poncy. On relèvera que cet écoulement naturel n'est ni un ruisseau, ni une rivière ; il s'agit d'un écoulement intermittent avec parfois des eaux superficielles.



Etang de Luc février 2025 ©CAMPUS

Aujourd'hui, **l'étang de Luc représente une surface en eau d'environ 1,8 ha**. Ces abords et ces berges sont majoritairement naturels, si ce n'est à l'Ouest de l'étang où a été édifié courant des années 2000 l'**habitation de Mme Olivia BRUNEL**, chef d'exploitation sylvicultrice, gérante et propriétaire du GFA Domaine de Luc. C'est également au sein de ce bâtiment que la propriétaire exploitante exerce l'activité de chambres d'hôtes, depuis plus de 20 ans.

L'étang a la particularité d'être surplombé par un bâtiment dit « le buron », qui présente une architecture vernaculaire intéressante. Cette construction est le support d'un « **espace de réception éphémère** » de 200m² pouvant accueillir jusqu'à 120 personnes pour différent événement.

Il est à noter que l'étang n'est ni ouvert et ni aménagé pour la baignade et la pêche.



Habitation existante (à gauche) et espace événementiel du « buron » (à droite) ©SCP archi. ALLEGRE

■ La nature du projet

Consciente des qualités paysagères et de l'esthétique « pittoresque » qui caractérisent le site de l'étang de Luc, **l'ambition de Mme BRUNEL est de poursuivre la diversification touristique qu'elle a entamée en inscrivant sa démarche dans une logique de développement durable.**

Le projet d'aménagement et de valorisation touristique de l'étang de Luc a pour objectifs de :

- **Créer un sentier paysager autour de l'étang** (ponton de pêche, sentier sur pilotis, plage, espace d'observation et de découverte de la faune et la flore...)
- **Développer des bains nordiques et un sauna**
- **Proposer une offre d'hébergement sur site**, avec la création de 7 à 9 logements touristiques de type habitation légère de loisirs (HLL), en complément de l'offre actuelle en chambre d'hôte et en réponse à la demande induite par l'espace évènementiel du « buron »
- **Poursuivre les aménagements de l'espace évènementiel du « buron »** afin d'améliorer les services proposés, via la réhabilitation du bâtiment et son éventuelle extension



Plan masse de principe du projet de développement touristique de l'étang de Luc - Projet de faisabilité, décembre 2024 ©SCP d'architecture ALLEGRE ESCHALIER

■ Le volet « foncier »

La gestion du foncier a été anticipée dans l'optique de l'aménagement du site.

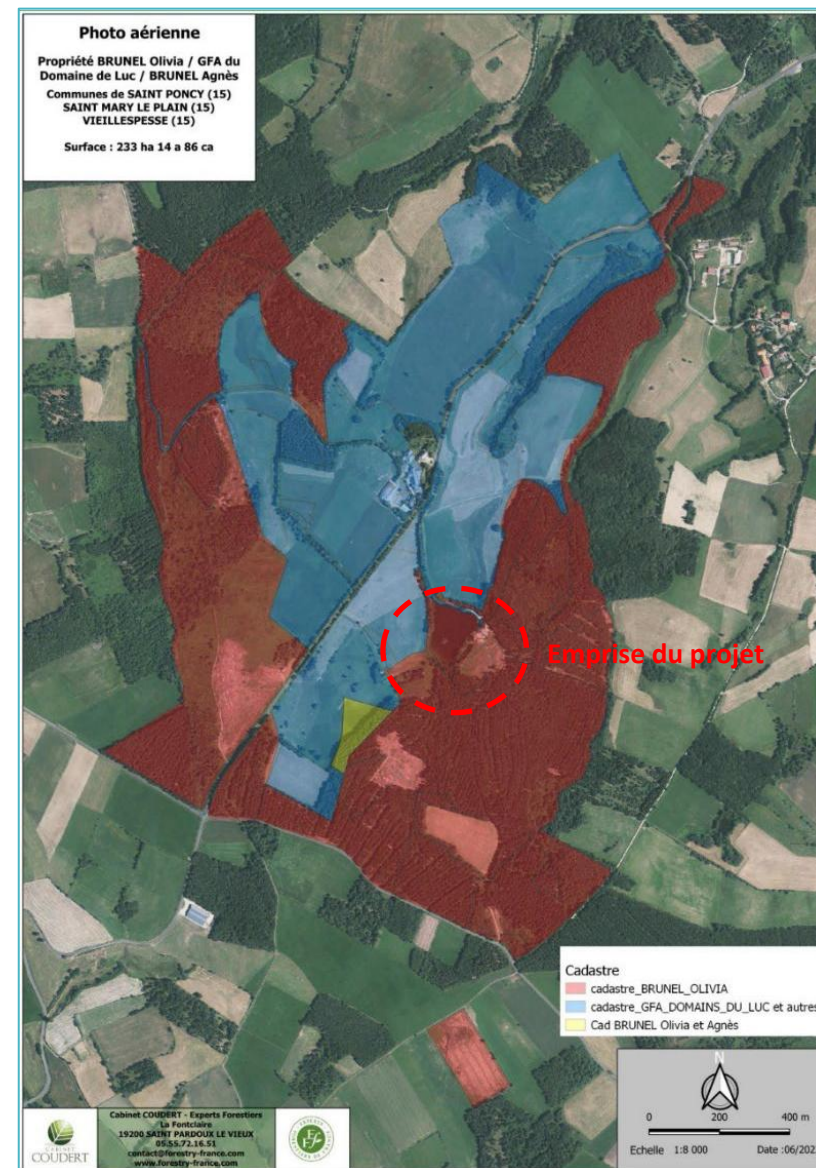
Mme Olivia BRUNEL est en effet propriétaire de l'ensemble de l'emprise de son projet d'aménagement et de valorisation touristique de l'étang de Luc.

■ Les réseaux

L'étang de Luc est d'ores et déjà reliée à l'ensemble des réseaux auxquels pourront se raccorder les projets de constructions.

- En matière d'électricité, le raccordement électrique des futurs hébergements touristiques se fera à partir du réseau existant sur l'étang.
- Pour l'eau, le projet de l'étang de Luc est bien desservi. Le service eau potable (production, transfert et distribution) est assuré en délégation par le Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) de la Margeride Nord. L'habitation existante est reliée au réseau public via une canalisation dont le dimensionnement permettra d'approvisionner les 4/5 hébergements touristiques prévus à proximité. Le bâtiment dit le « buron » est lui desservi par une source privée. Néanmoins, un raccordement au réseau public est envisageable via un branchement d'environ 200m au château d'eau qui est localisé à proximité, en amont du « buron » et du second secteur prévus pour l'implantation de 3/4 hébergements touristiques (en fonction de l'altimétrie du projet un surpresseur pourra être nécessaire).
- En matière d'assainissement, le site de l'étang de Luc et en particulier l'habitation de Mme BRUNEL qui porte le projet est géré par un assainissement autonome. La station d'épuration la plus proche est celle du bourg, mais elle est trop éloignée du site du projet pour prévoir un raccordement.

Les eaux vannes des futurs hébergements touristiques seront traitées par une station autonome propre au village d'hébergements touristiques à créer.



Cartographie des propriétés de Mme BRUNEL (en rouge) - Projet de faisabilité, décembre 2024 ©SCP d'architecture ALLEGRE ESCHALIER

2.2.2. Le programme pressenti – les intentions d'aménagement

Le programme se développe autour des principes d'aménagement suivants :

■ Création d'une offre en hébergements touristiques sur le site de l'étang

Afin de diversifier l'offre d'hébergement touristique existante, il projeté d'implanter 7 à 9 logements touristiques à proximité de l'étang afin que les usagers profitent pleinement du site (randonnée, pêche, détente...).

Il est prévu d'implanter des habitations légères en écoconstruction au sein des deux secteurs qui composent le site :

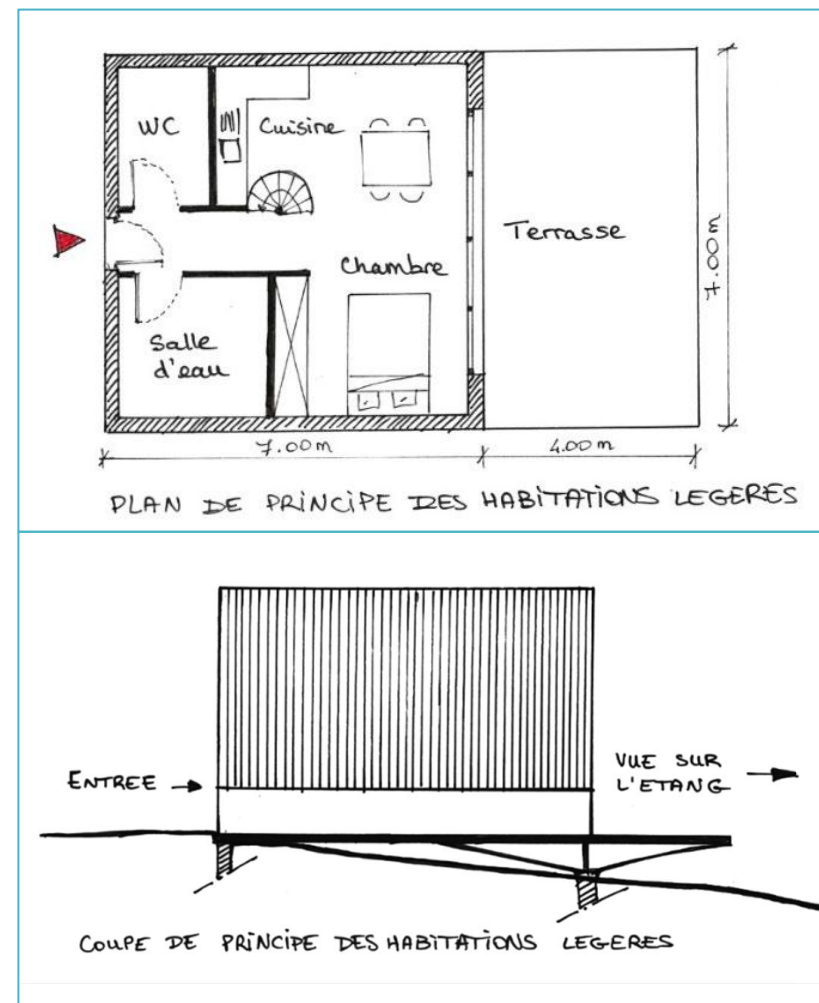
- **A l'Est, aux abords directs de l'étang**, à proximité de l'habitation et des chambres d'hôtes,
- **A l'Ouest, sur le secteur du « buron »** qui surplombe l'étang.

Il est envisagé des logements de type habitation légère de loisirs (HLL), dotés d'une architecture impactant le moins possible le paysage, de 50m² environ de surface habitable et de 25m² de terrasse suspendue offrant une vue à 180° sur l'étang.

Afin de minimiser le terrassement impactant le terrain naturel, les habitations seront établies avec une première fondation en partie arrière, où s'effectuera l'accès, puis une seconde fondation en position intermédiaire, qui recevra une structure « parapluie » supportant en un point unique le reste de la plateforme.

La structure de ces petites habitations pourra être en bois local ou à première ossature métallique décarbonée (fondation unique vers plateau). Les matériaux employés pour la construction seront écologiques, d'origine naturelle ou recyclée, non toxique et si possible locaux (bois, briques de terre cuite ou crue, paille). Les équipements de ces petites habitations doivent permettre de réduire la consommation d'énergie en ayant recours à des systèmes alternatifs de chauffage ou de production d'eau chaude.

La desserte de cette habitation sera assurée par un cheminement complètement perméable à l'eau.



Plan et coupe de principe des habitations légères du projet de l'étang de Luc -
Projet de faisabilité, décembre 2024 ©SCP d'architecture ALLEGRE ESCHALIER



Insertion paysagère des habitations légères à l'Est, aux abords directs de l'étang et de la maison existante - Projet de faisabilité, décembre 2024 ©SCP d'architecture ALLEGRE ESCHALIER



Insertion paysagère des habitations légères à l'Ouest, sur le secteur du « buron » qui surplombe l'étang - Projet de faisabilité, décembre 2024 ©SCP d'architecture ALLEGRE ESCHALIER

■ Une place de la voiture contenue, au profit des déplacements doux et d'un paysage préservé

— Le maintien des accès et voies existantes

Le parti pris en matière de circulation est de limiter la présence et l'impact des véhicules au sein du site, afin de mettre en valeur les qualités paysagères du site. Les accès en impasse existants pour les véhicules, l'un desservant l'étang et le second le « buron », sont ainsi préservés et leurs tracés restent inchangés. L'allée stabilisée desservant l'étang ne nécessite pas d'aménagement particulier.

Le chemin d'accès à l'espace événementiel du « buron » nécessite lui d'être profilé avec un revêtement perméable de type graviers stabilisés.



Allée stabilisée desservant l'étang et la maison existante ©CAMPUS



Chemin d'accès à l'espace événementiel du « buron » ©CAMPUS

— Le développement d'un parcours piéton autour de l'étang

Compte tenu de l'attractivité de l'étang, le projet se doit de développer un sentier paysager de découverte de ce site naturel.

— La mutualisation des espaces de stationnement

Les deux espaces de stationnement existants à l'extrémité des sites de l'étang et du « buron » sont maintenus et sont mutualisés entre les différents utilisateurs ou activités.

Aux abords de l'étang, l'espace de stationnement existant nécessitera quelques modifications pour permettre d'augmenter sa capacité, en lien avec la création de nouveaux hébergements touristiques notamment.

Sur le secteur du « buron », l'actuel espace de stationnement est aujourd'hui enherbé avec une signalétique volontairement minimaliste. En fonction de la fréquentation, son aménagement pourrait évoluer vers un parking enherbé sur caillebotis.



Passerelle enjambant l'étang au Nord ©CAMPUS

■ Le développement des installations et des équipements :

- La réhabilitation du « buron », voire son extension mesurée, en vue d'améliorer les prestations et services de l'activité événementielle
- Le développement d'activités de loisirs et de bien-être (bains nordiques, sauna...)
- La création de pontons, d'espaces de découverte et de détente autour de l'étang



Vue sur les berges de l'étang depuis le terrain d'agrément de la maison ©CAMPUS



Vue sur l'espace événementiel du « buron » qui surplombe l'étang ©CAMPUS

2.3. MISE EN REGARD AVEC LES DOCUMENTS DU PLUi EN COURS D'ELABORATION

2.3.1. Mise en regard avec le projet de PADD du PLU

Le projet s'inscrit totalement dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de Hautes Terres Communauté, débattu en décembre 2023.

La stratégie de développement de la communauté de communes a notamment pour ambition **d'affirmer la vocation touristique du territoire en favorisant le développement des activités de pleine nature « Tourisme 4 saisons », tout en s'appuyant sur ses richesses paysagères et naturelles** (Axe 1 – Objectif 1.1). « *Le Cézallier et ses estives, symbole des grands espaces (lacs, tourbières...), le massif de la Pinatelle, les gorges de l'Alagnon et ses affluents (Sianne, Arcueil...), les contreforts de la Margeride... sont autant de sites qui constituent des atouts indéniables pour la randonnée sous toutes ses formes, la pêche, la découverte de la biodiversité et les panoramas sur les territoires environnants.* »

En lien avec les différentes offres d'activités touristiques, Hautes Terres Communauté souhaite proposer également un accueil et des services de qualité qui passe notamment par **la diversification de l'offre d'hébergements** (gîtes, hébergements insolites, hébergements en lien avec les activités équestres...).

2.3.2. Mise en regard du projet avec le futur plan de zonage du PLUi

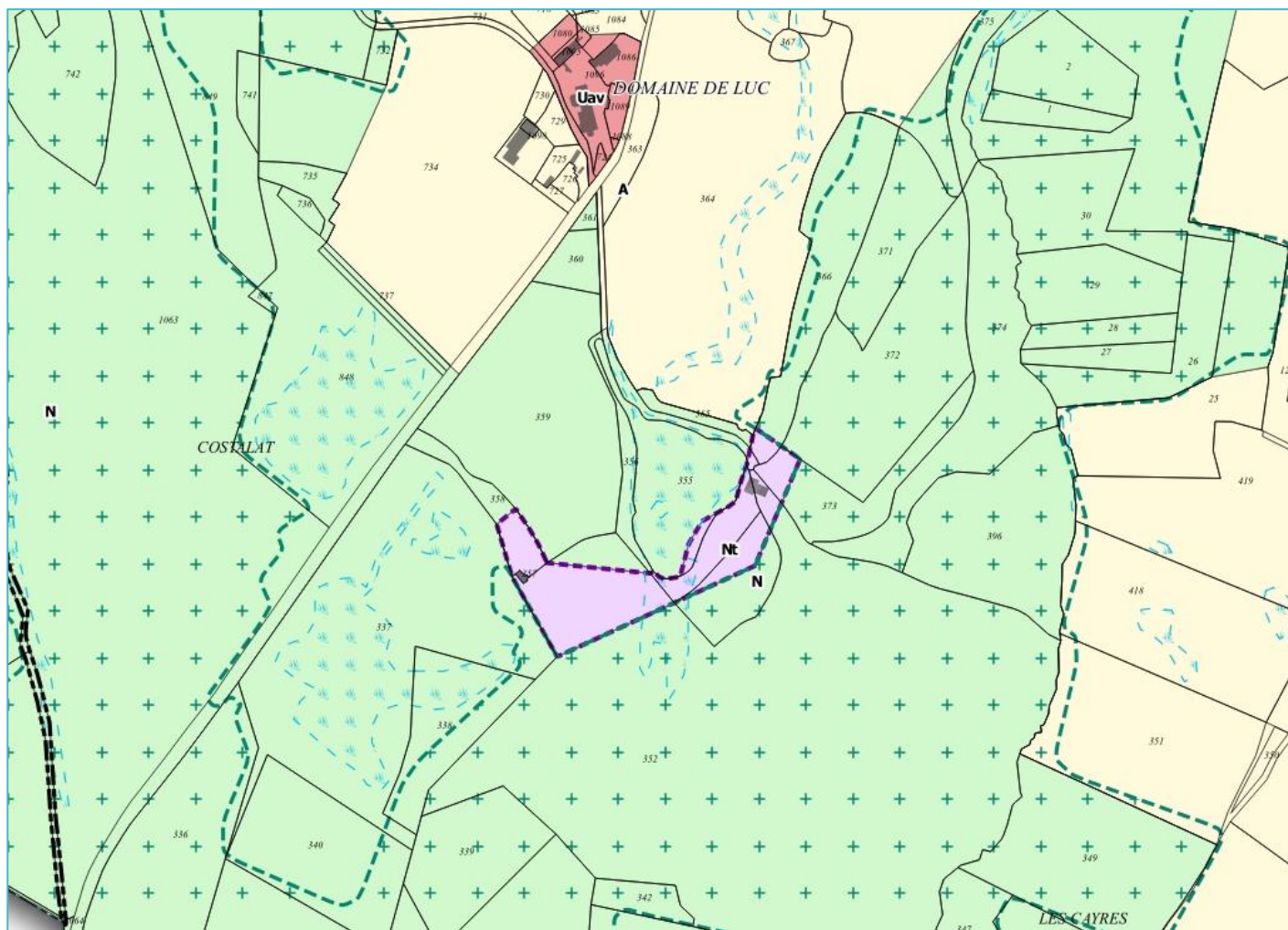
Actuellement, la commune de Saint-Poncy ne dispose pas de document d'urbanisme, elle est donc soumise au règlement national d'urbanisme (RNU).

Au regard du projet décrit précédemment, le projet de plan de zonage du PLUi définit un secteur constructible (Nt) adapté à l'emprise du projet (cf. extrait du plan de zonage ci-contre).

La zone Nt correspond à un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées) défini à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, dédié aux activités touristiques.

Ce secteur classé en Nt représente une superficie d'environ 2,7 ha, dont une emprise de 8 000 m² environ destinée à recevoir des constructions à destination d'hébergements touristiques.

La majeure partie du secteur Nt restera dédiée aux activités de détente, de loisirs, aux circulations, ou aux espaces naturels d'agrément à préserver. Ce site est soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le PLUi en cours d'élaboration : l'OAP « étang de Luc ».



Extrait du plan de zonage du projet de PLUi de Hautes Terres communauté - février 2025

2.3.3. Encadrement du projet dans une OAP

L'étang de Luc est un site à vocation touristique. Il s'agit de concevoir un projet qualitatif d'aménagement et de valorisation du site, qui porte une attention particulière sur la préservation du caractère naturel du secteur et à l'intégration paysagère des aménagements et des futures constructions. A cet effet, le site a été divisé en plusieurs espaces, en fonction de leur sensibilité paysagère et de leur vocation (cf. schéma de principe d'aménagement ci-après)

■ **Programmation urbaine :**

L'aménagement de cette zone doit respecter les principes suivants :

- **Créer une offre en hébergements touristiques de 7 à 9 logements** de type Habitations Légères de Loisirs (HLL), d'une surface de plancher cumulée de 450 m² maximum. Ces hébergements seront répartis sur deux zones dédiées :
 - A l'Est, aux abords directs de l'étang, à proximité de l'habitation existante
 - A l'Ouest, sur le secteur dit du « buron » qui surplombe l'étang

Les constructions projetées devront s'intégrer harmonieusement au site. On privilégiera des matériaux naturels qui s'intègrent dans l'environnement par leur teinte et leur aspect. Il s'agit de penser intégration plutôt que dissimulation systématique afin de concevoir des hébergements qui, s'intègrent au site et offrent un cadre naturel « préservé », confort et intimité aux locataires.

Les constructions seront implantées en s'adaptant à la topographie en « gradin » des deux secteurs dédiés aux logements touristiques, afin de mettre en valeur depuis les futurs hébergements, les cônes de vue sur l'étang offerts par cette configuration.

- **Poursuivre les aménagements de l'espace évènementiel du « buron »** en mettant en scène une ambiance « naturelle », par la préservation des structures végétales et des principaux points de vue pittoresques.
- **Permettre la réhabilitation du « buron »**, voire son extension mesurée, en vue d'améliorer les prestations et services de l'activité évènementielle. Ces travaux concourront à maintenir la lisibilité des spécificités architecturales de cet édifice ; ils respecteront l'implantation et les dimensions originelles ainsi que les matériaux employés initialement.
- **Préserver les espaces naturels d'agrément et de loisirs**, qui font le lien entre les différents usages autour de l'étang. Il s'agit majoritairement des secteurs sensibles d'un point de vue paysager, mais au sein desquels des aménagements et des installations « légères » peuvent être autorisés notamment pour la création d'un sentier paysager autour de l'étang (ponton, sentier sur pilotis, plage, espace d'observation...).

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : **26 715 m²**

Surface aménageable : **environ 8 000 m²** dédiés aux logements touristiques de type HLL

Destination de la zone : **Activités et hébergements touristiques**

Capacité indicative : **entre 7 et 9 hébergements touristiques**

■ Principes de déplacements :

- **Limitier la desserte interne pour les véhicules aux deux liaisons existantes** entre la route départementale n°10 et les espaces de stationnement, dans une logique de réduction au strict minimum du trafic au sein du site. L'aménagement de ces voies devra être cohérent avec le cadre « naturel » du site et adapté à la fréquentation générée par les activités (privilégier les revêtements perméables et résistants au tassement ...).
- **Développer des parcours piétons** comprenant une boucle autour de l'étang et des connexions aux différents espaces du site (espace évènementiel, hébergements touristiques ...).
- **Aménager un cheminement de type passerelle/sentier sur pilotis** préservant et franchissant le milieu humide qui accompagne le ruissellement d'alimentation de l'étang.
- **Mutualiser les deux espaces de stationnement existants** entre les différents utilisateurs ou activités. Le stationnement des véhicules sera organisé au sein de ces espaces, avec pour objectif principal de limiter et de contenir la place de la voiture sur le site. L'aménagement de ces espaces de stationnement devra être cohérent avec le cadre « naturel » du site, en privilégiant des revêtements perméables et en s'appuyant sur la trame végétale existante composée d'arbres et de haies arbustives.

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

- **Préserver l'alignement d'arbres** bordant l'allée qui dessert l'habitation existante à la RD10.
- **Conserver les perspectives sur le bâtiment dit le « buron »** depuis l'habitation existante et ses abords immédiats. A cet effet, l'implantation des hébergements touristiques sur le secteur du « buron » ne devra pas interférer avec ce cône de vue.
- **Maintenir la frange végétale qui borde le ruissellement d'alimentation en eau de l'étang** ainsi que la lisière de la forêt **qui ceinture la moitié Sud du secteur le « buron »** dédié aux hébergements touristiques. Il s'agit également de **maintenir à minima des cordons arborés sur les franges Nord-Ouest des deux secteurs dédiés aux logements touristiques**, afin de filtrer les potentielles vues sur ces hébergements depuis la route départementale n°10.
- **Assurer des porosités physiques et visuelles** au sein des secteurs dédiés aux logements touristiques **en direction de l'étang**.
- **Préserver les zones humides** de tout aménagement.
- **Maintenir le fonctionnement hydraulique de l'écoulement naturel qui alimente l'étang**, en s'assurant de la préservation des dépressions locales en amont qui alimentent l'étang par ruissellement.

Saint-Poncy - OAP "Etang du Luc" - Schéma de principe d'aménagement



2.4. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, PAYSAGERS ET AGRICOLES

2.4.1. Protection des terres agricoles, pastorales et forestières

■ Usage agricole et activité pastorale

Les parcelles étudiées pour le projet sont toutes propriétés de Mme BRUNEL Olivia qui est chef d'exploitation sylvicultrice, gérante et propriétaire du GFA Domaine de Luc. De ce fait, **quasiment aucune parcelle de l'emprise du projet n'est à vocation agricole ou n'est déclarée à la PAC** (source RPG 2022).

Un usage agricole résiduel demeure sur une partie des parcelles H352 et H358 au niveau du secteur dit le « buron ». Il s'agit là d'environ 5 000 m² correspondant à l'espace événementiel, au bâtiment dit le « buron » et à un espace de stationnement enherbé. Ces terrains déclarés en prairie temporaire à la PAC 2022, sont uniquement entretenus par le troupeau d'Aubrac allaitant de M. Benjamin RESCHE, qui exploite par ailleurs les 100 ha de prairies du GFA Domaine de Luc.

L'impact du projet sur ces 5 000m² de prairie est jugée nulle pour l'exploitant agricole, d'autant qu'il n'est pas prévu d'arrêter l'entretien dudit secteur par le troupeau de M. RESCHE. Néanmoins, d'éventuels aménagements au niveau de l'espace de stationnement (mise en œuvre d'un revêtement perméable résistant au tassement), pourrait soustraire environ 2 000m² de pâture.

L'influence du projet d'aménagement et de valorisation de l'étang de Luc n'a pas d'impact sur l'usage agricole et sur l'activité pastorale des terrains dans le secteur.

Les parcelles concernées en tout ou partie par le projet ne présentent pas de vocation agricole marquée et constituent un tènement de seulement 5 000m² sur les 100 ha de prairies agricoles que compte le GFA Domaine de Luc.



Registre Parcellaire Graphique 2022, parcelles déclarées à la PAC

■ Espaces boisés et activité forestière

Au total, ce sont **120 hectares boisés, à dominante de conifères, qui sont gérés de manière durable via un Plan Simple de Gestion par Mme BRUNEL.**

L'emprise du projet est située en lisière d'une forêt d'épicéa gérée par Mme BRUNEL dans le cadre de son activité sylvicole. La vocation de ces boisements périphériques est moins paysagère que sylvicole. En effet, la sylviculture est essentiellement orientée vers l'exploitation des massifs de résineux sur le territoire. **Le projet ne nécessite pas de coupe dans le massif boisé, il s'appuie au contraire sur ces structures arborées** pour mettre en scène une ambiance « naturelle » autour de l'étang.

Au sein même de l'emprise du projet, c'est-à-dire hors des l'espace forestier soumis à plan simple de gestion, des abattages seront nécessaires pour l'implantation des hébergements et des sentiers notamment. Néanmoins, le parti pris du projet est également ici de ne pas « dénaturer » le site, et de s'appuyer sur les boisements existants qui viennent rythmer les espaces, garantir un couvert végétal sur le site et l'intégration paysagère du projet.

Le projet d'aménagement et de valorisation de l'étang de Luc vient s'appuyer sur les boisements existants pour délimiter les espaces et intégrer la base de loisirs dans son cadre naturel. La végétation existante sera au contraire utile pour l'insertion paysagère, la répartition des usages, et la création d'ombres et de puits de fraîcheur. Cette trame végétale est préservée et règlementée dans le cadre de l'OAP.

L'influence du projet d'aménagement et de valorisation de l'étang de Luc a un impact négligeable sur l'usage forestier et sur les espaces boisés du secteur.

La trame végétale arborée caractéristique du site sera préservée dans le cadre des aménagements.



Carte des massifs forestiers - IGN Masque Forêt 2019-2022

2.4.2. Préservation des paysages

■ Contexte communal

La commune est localisée dans l'unité paysagère des Contreforts de la Margeride, appartenant à la famille de paysages des campagnes d'altitude, située à cheval sur les départements du Cantal et de la Haute-Loire. La partie cantalienne de cet ensemble de paysage est quant à elle située à cheval entre deux communautés de communes : Saint-Flour communauté et Hautes Terres communauté. La partie comprise dans le territoire de Hautes Terres Communauté comprend le plateau de la Chapelle-Laurent et le plateau de Rageade et de Lastic. Ce territoire subit de multiples influences principalement liées à la construction de l'autoroute A75 il y a une vingtaine d'années.

Les paysages du plateau témoignent d'une vocation agricole toujours tournée vers l'élevage mais avec des structures d'exploitation plus importantes (regroupement de type GAEC) et des bâtiments agricoles de grandes tailles, le plus souvent excentrés des hameaux anciens. Les parcelles sont destinées à la polyculture-élevage avec la présence de prairies permanentes, de maïs à ensilage, céréales, cultures fourragères, blé tendre d'hiver, triticale. Les boisements se déploient principalement sur les versants des vallées (vallée de l'Alagnonnette) ou sur les rebords de plateau. Un tissu bocager lâche parsème le plateau, apparaissant ou disparaissant en fonction d'une topographie prononcée ou plus plane et occupée par de vastes parcelles, avec néanmoins quelques secteurs bien préservés (Loubarcet). Le plateau est également marqué par une forte implantation de dispositifs d'énergies renouvelables comme en témoignent les nombreux parcs éoliens se déployant sur plusieurs secteurs ou encore les nombreux panneaux photovoltaïques présents sur les toitures des structures agricoles. La ressource éolienne du territoire est par ailleurs exploitée depuis longtemps comme en témoigne le moulin à vent de Celoux, construit en 1807, abandonné en 1893 et restauré un siècle plus tard en 1993 ou encore celui sur la commune de Saint-Poncy.



Environs de Saint-Poncy ©Centre de ressources régional des paysages d'Auvergne-Rhône-Alpes

■ A l'échelle de l'emprise du projet

L'étang de Luc est localisé dans une petite dépression (vallon) fermée par une digue faisant obstacle à un écoulement d'eau naturel (ruissellement) qui alimente le ruisseau de Mardensou à proximité du bourg de Saint-Poncy

Les prairies vallonnées, entrecoupées de forêt de conifères majoritairement, constituent le motif paysager qui prédomine dans l'environnement immédiat du site du projet.



Vue sur le site du projet depuis l'espace évènementiel du « buron » ©CAMPUS

De nature discrète, le site n'est perceptible que depuis la route départementale n°10 au voisinage de l'étang, offrant uniquement des vues partielles sur le site du projet.

Du point de vue des perceptions plus lointaines, **les massifs boisés qui entourent en grande partie le site n'autorisent pas de vue lointaine sur le projet**, ni depuis des secteurs éloignés ni depuis les principaux points hauts des alentours comme la Croix du Luc et le sommet de la Roche.



Vue en direction de l'étang de Luc depuis la Croix de Luc ©Google Street View

Les perceptions rapprochées sont limitées à des séquences sur le tronçon de la route départementale n°10 au droit du site du projet.

On distingue les abords du site qui conservent un aspect très naturel. Néanmoins, le cordon arboré qui accompagne la route départementale ainsi que la localisation de l'étang dans une dépression parsemée d'arbres, ne permet que de rares vues sur le site du projet (cf. clichés ci-dessous).



Vues sur le site du projet depuis la RD10 à hauteur de l'accès au secteur du « buron » en période estivale (photo du haut) et en période hivernale (photo du bas) ©CAMPUS / Google Street View

On perçoit partiellement l'étang et l'habitation existante au niveau des tronçons de la RD10 où les accotements sont les plus clairsemés, offrant une brève échappée visuelle sur le site du projet (cf. clichés ci-dessous).



Vues sur le site du projet depuis la RD10 au niveau de l'étang de Luc en période estivale (photo du haut) et en période hivernale (photo du bas) ©CAMPUS / Google Street View

Conformément à l'OAP encadrant l'aménagement du site, le projet devra conserver la spécificité de ce contexte paysager en maintenant les principales structures végétales et en limitant au strict nécessaire les coupes d'arbres.

Tel qu'il est envisagé, au stade des esquisses, le projet respecte ces dispositions :

- **Il conserve les principales franges végétales** de façon à rester masqué par la végétation existante.
- **La création des aires de stationnement se fera sans recours à des coupes d'arbres qui pourraient créer une saillie dans le paysage et augmenter le risque de covisibilité. Au contraire, les stationnements viendront s'intégrer dans le réseau de haies existant**, apportant en outre de l'ombrage.
- Il propose la création d'hébergements touristiques légers dans une proportion mesurée, et sur deux sites d'implantation choisis de façon à permettre une intégration la plus discrète possible dans le site :
 - Le nombre limité de 7 à 8 hébergements touristiques permet de maintenir l'ambiance naturelle des lieux.
 - L'installation des hébergements s'inscrit dans l'inclinaison naturelle de la pente.
 - Ils se positionnent sur des secteurs d'ores et déjà encadrés par des bosquets ou des cordons arborés.
 - Le traitement paysager des hébergements touristiques s'inspire des composantes naturelles du site de façon à ne pas trahir l'ambiance naturelle du site.

En respectant ces dispositions, qui sont traduites dans l'OAP « étang de Luc » au sein du PLUi de Hautes Terres Communauté, le projet n'induit aucune incidence paysagère notable, du fait de la conservation et même du renforcement de la trame végétale initiale (imbrication des boisements, des prairies bocagères, et de l'étang), et de l'absence de covisibilité supplémentaire. Par conséquent, **l'influence du projet d'aménagement et de valorisation de l'étang de Luc n'a pas d'impact négatif sur le paysage.**

2.4.3. Préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel

■ Sites naturels protégés

Aucun site Natura 2000 ne se trouve sur l'emprise et/ou à proximité du projet.

Un seul site Natura 2000 est recensé dans un rayon de 5 kilomètres par rapport à l'emprise du projet. Il s'agit du **site de la Coste** (directive « habitat »), qui est distant de 3,5 kilomètres du Nord-Ouest de l'emprise du projet. **Il accueille 15 espèces de chiroptères** (dont 6 de l'Annexe II), il est également un site d'hibernation majeur de l'Est cantalien pour le Grand Rhinolophe.

Cette ZSC répartie sur les communes de Rézentières, Saint-Mary-le-Plain et Ferrières-Saint-Mary, à des altitudes comprises entre 730m et 1016m, est exclusivement composée de forêts, couvrant les gorges de l'Arcueil. Le périmètre Natura 2000 inclue une dizaine d'anciennes galeries minières de la concession de La Coste, qui constituent les gîtes d'hibernation de chiroptères qui leur assure sécurité, tranquillité, des températures et une humidité constante. En dehors de cette saison, les animaux réveillés rejoindront des cavités de vieux arbres ou des combles de bâtiments au-delà du site Natura 2000, pour y effectuer leur reproduction. Elles iront s'alimenter en chassant les insectes dans les forêts ou au-dessus des pâtures situées sur les plateaux, l'ensemble de ces milieux constituent des territoires vitaux des chauves-souris.

Parmi les enjeux majeurs du site Natura 2000, on citera ceux liés à la conservation des gîtes d'hibernation (obturation des entrées des galeries de mine, fréquentation humaine en période de léthargie) ainsi qu'**un maintien de la qualité des territoires de chasse** (forêt, ripisylves, prairies bocagères).

Aucun autre site naturel protégé n'a été recensé sur l'emprise et/ou à proximité du projet dans un rayon de 5 kilomètres (espaces naturels sensibles, Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope, réserve naturelle, ...).

■ Sites naturels inventoriés

Aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ne se trouve sur l'emprise et/ou à proximité du projet.

Les ZNIEFF les plus proches (dans un rayon de 5 km par rapport à l'emprise du projet) sont :

- La ZNIEFF de type II Margeride située à 2,9 km au Sud du projet ;
- La ZNIEFF de type I La Coste située à 3,5 km au Nord- Ouest du projet ;
- La ZNIEFF de type I Vallée de l'Alagnonnette située à 4,2 km au Nord- Est du projet ;
- La ZNIEFF de type II Planèze de St-Flour Margeride située à 4,5 km au Sud-Ouest du projet.

Aucune Zone d'Importance pour la Conservation de Oiseaux (ZICO) ne se trouve sur l'emprise et/ou à proximité du projet.



30

2.4.4. Protection contre les risques naturels

Aucun plan de prévention des risques n'a été prescrit sur le territoire de la commune de Saint-Poncy.

— Inondations : **Faible**

Le réseau hydrographique de la commune est hiérarchisé avec d'un côté de petits ruisseaux se trouvant essentiellement dans des unités de tête de bassin versant et de fonds de vallons, ils peuvent rentrer naturellement en période de crue, sans signifier pour autant de grandes catastrophes naturelles. **L'enjeu sur la commune est principalement orienté vers le bourg** qui est traversée par la rivière l'Alagnonnette, dont le débit est plus significatif, Sur cette partie de la commune le risque représente un niveau élevé.

Au Sud de l'emprise du projet, l'écoulement qui alimente l'étang a un très faible débit ; ce ruissellement n'est ni cartographié par l'IGN ni intégré au référentiel hydrographique français (BD Carthage). **Etant éloigné du réseau hydrographique disposant d'un débit significatif, le site est concerné par un risque inondation jugé faible.**

— Retrait gonflement des argiles : **Faible**

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). **Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque, considéré comme modéré pour la commune.**

Les sols concernés par le projet d'aménagement et de valorisation de l'étang de Luc sont soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible.

— Séismes : **Faible**

La carte géologique montre que la commune possède un vaste réseau de faille, en revanche aucune catastrophe liée à l'activité sismique n'a été révélée à ce jour à l'échelle du territoire. **L'aléa est donc dit « faible ».**



Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles - georisques.gouv.fr

— Radon : **Faible**

Le Cantal est concerné par la présence naturelle de radon, un gaz radioactif résultant de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre. **Il est présent dans le sol, l'air et l'eau.** Il présente principalement **un risque sanitaire** pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments. La totalité du territoire de Saint-Poncy est concernée à un niveau classé comme modéré. Néanmoins, **de par la nature du projet qui prévoit seulement des constructions limitées (habitations légères de loisirs), l'aggravation du risque d'exposition au radon est considérée comme faible.**

— Feux de forêt : **Modéré**

Pour la commune, le risque est existant, et concerne majoritairement les zones couvertes par des formations végétales, à l'heure actuelle aucune catastrophe en lien avec des incendies naturels n'a été décrétée.

La frange Sud de l'emprise du projet est bordée par un massif boisé, rendant ainsi le **site vulnérable aux phénomènes de feu de forêt.**

Le risque d'incendie est potentiellement exacerbé en période estivale, en conditions de sécheresse, et dans la perspective de l'ouverture du secteur à l'urbanisation touristique. On notera toutefois que les secteurs d'implantation des hébergements touristiques ne sont pas encerclés par des massifs boisés, mais également au voisinage de secteurs ouverts (prairie). Rappelons également que le massif boisé contigu au projet fait l'objet d'une gestion durable et responsable via un Plan Simple de Gestion.

L'exploitation du projet nécessitera le **respect de plusieurs dispositions, qui pourront idéalement faire l'objet d'une convention avec la commune ou d'un règlement intérieur, en prenant en compte les prescriptions du SDIS :**

- Entretien régulier de la végétation aux abords des installations (hébergements, aire de stationnement) et dans les secteurs les plus boisés traversés par les cheminements ;
- Feux de camps interdits...

Par conséquent, la localisation du projet et son environnement naturel sont peu ou pas exposés aux risques naturels.

L'insertion du projet dans son milieu naturel, l'ampleur limitée des constructions sur fondations, associé à l'entretien régulier de la végétation, permettra de limiter efficacement l'avènement de phénomènes dangereux. **Ainsi le projet n'influe pas notablement sur le niveau des risques naturels recensés dans le secteur.**

2.5. CONCLUSION

Le projet d'aménagement et de valorisation de l'étang de Luc constitue une opportunité pour conforter la dynamique économique locale, développer et diversifier l'offre touristique intercommunale et contribuer au rayonnement et à l'attractivité résidentielle du territoire.

En cela, le projet s'inscrit totalement dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de Hautes Terres Communauté, débattu en décembre 2023. La stratégie de développement de la communauté de communes a notamment pour ambition d'affirmer la vocation touristique du territoire en favorisant le développement des activités de pleine nature « Tourisme 4 saisons », tout en s'appuyant sur ses richesses paysagères et naturelles (Axe 1 – Objectif 1.1).

Ce projet repose sur l'indispensable préservation du patrimoine naturel et paysager du site, et sur la qualité de l'environnement dans lequel il s'inscrit :

- Il n'influe pas de façon notable sur l'usage agricole et l'activité pastorale des terrains dans le secteur ;
- Il n'influe pas de façon notable sur l'exploitation forestière des massifs alentours ;
- Il permet la conservation, l'entretien et le renforcement des boisements et de la structure végétale du site ;
- Il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages spécifiques ;
- Il ne présente pas d'incidences notables sur le fonctionnement écologique du site ;
- Il n'est pas impacté par les risques naturels et n'influe pas notablement sur le niveau des risques naturels recensés dans le secteur.

Ainsi, le projet d'aménagement et de valorisation de l'étang de Luc apparaît compatible avec la préservation des intérêts visés par les articles L.122-7 et L.122-14 du code de l'urbanisme.

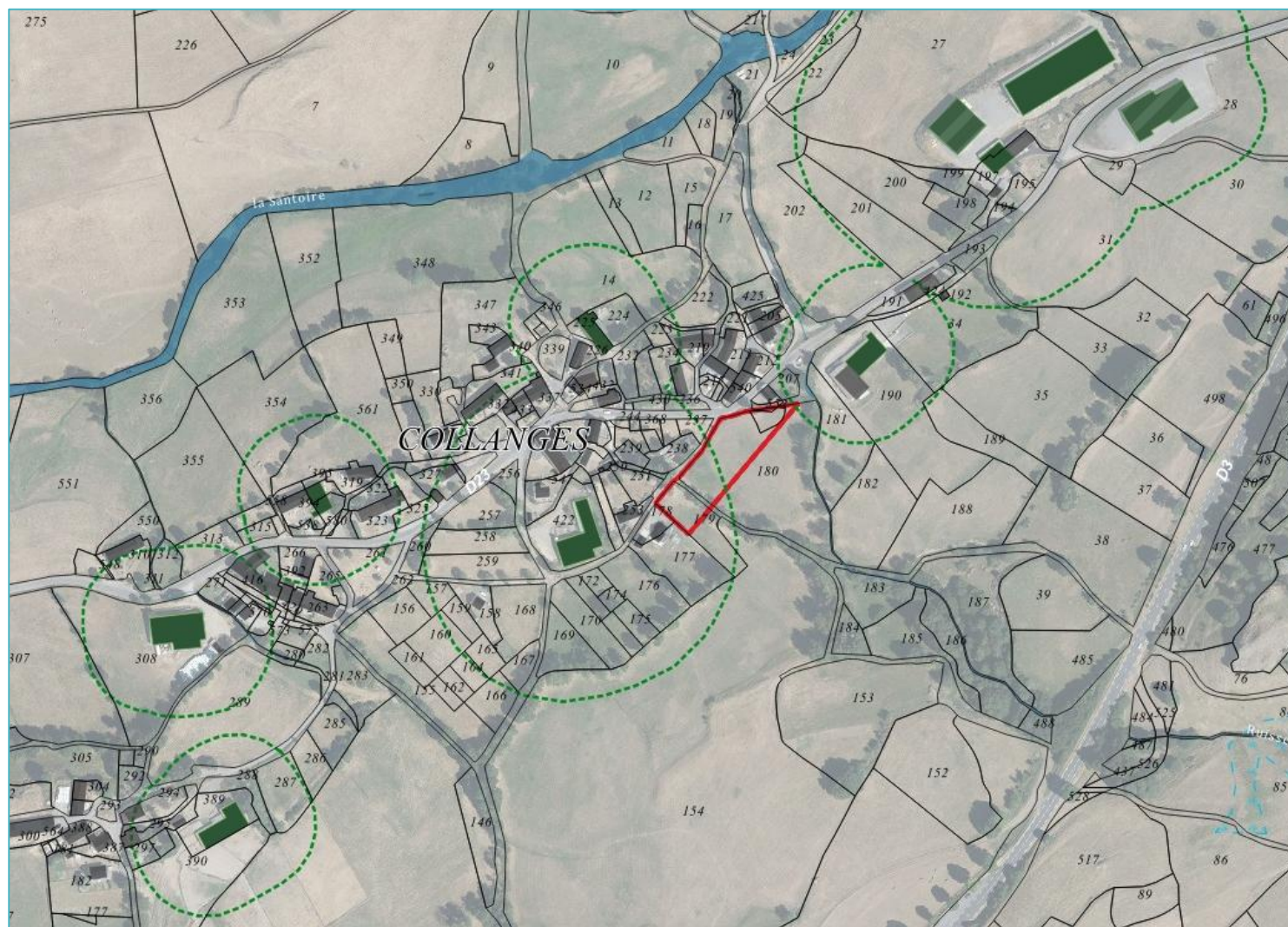
3.1.2. Contexte du projet

■ Le choix du site

Le projet de création d'une zone constructible à Collanges est composé des parcelles cadastrales AH179 (pour partie), AH180 (pour partie), AH552 et AH 553, représentant une surface constructible de 3 483 m². **L'objectif est de créer environ 4 logements sur cette emprise.**

Ces terrains ont été retenus en raison de :

- Leur **faible impact sur la silhouette globale du village**
- Leur **desserte effective par une voie communale** (allée des Coudercs) **et les réseaux** (eau potable et électricité)
- La **présence de 3 habitations** réparties aux extrémités du site
- La **rareté du foncier mobilisable sur le village** (l'un des plus importants de Dienne) en lien avec le nombre important de périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles



Localisation du projet de zone constructible au sein du village de Collanges

Le tracé de cette zone constructible correspond à une bande, d'une trentaine de mètres de profondeur, le long de la voie communale (allée des Coudercs).

La zone est bornée au Nord-Est par une habitation traditionnelle et au Sud-Ouest par un pavillon et une habitation traditionnelle.



Habitation localisée au Nord-Est de la zone constructible



Habitations localisées au Sud-Ouest de la zone constructible



Prise de vue aérienne de zone constructible au sein du village de Collanges © CAMPUS

■ Les réseaux

La zone constructible est d'ores et déjà reliée aux principaux réseaux auxquels les futures habitations pourront se raccorder :

- En matière d'électricité, le raccordement électrique se fera à partir du réseau existant sur l'allée des Coudercs.
- Pour l'eau, une canalisation dessert d'ores et déjà les deux habitations cadastrées AH 178 et AH253. Cette conduite d'alimentation en eau potable passe au niveau de l'allée des Coudercs qui borde l'emprise du projet.
- En termes de viabilité, l'intégralité du village est en assainissement autonome.

3.1.3. L'état initial du site

L'emprise du projet de zone constructible correspond à deux unités foncières, appartenant donc à deux propriétaires distincts, **séparées par un étroit chemin planté d'arbres** (frêne en majorité).

Les parcelles correspondent à des prairies avec une faible inclinaison en direction du Nord-Ouest. On relève la présence de quelques jeunes arbustes sur un secteur à l'alignement de l'allée et le long de la limite Nord, mais sans réel intérêt paysager.



Vue sur le projet de zone constructible depuis l'allée des Coudercs ©CAMPUS

Le terrain est desservi directement par l'allée des Coudercs. Les accès du terrain vers la voirie communale sont au même niveau altimétrique sur la partie Sud de la zone constructible, et laisse place à un petit talus dont la hauteur s'élève à mesure que l'on se rapproche du croisement avec la RD23.



Vue sur l'étroit chemin planté d'arbre qui sépare le site ©CAMPUS



Vue sur le talus au croisement de l'allée des Coudercs et de la RD23

3.2. MISE EN REGARD AVEC LES DOCUMENTS DU PLUi EN COURS D'ELABORATION

3.2.1. Mise en regard avec le projet de PADD du PLU

Le projet s'inscrit totalement dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de Hautes Terres Communauté, débattu en décembre 2023.

La stratégie de développement de la communauté de communes a notamment pour ambition **de conforter la vocation résidentielle du territoire en permettant aux communes rurales de disposer d'une offre foncière raisonnée pour favoriser l'accueil de nouveaux ménages**. Ce projet s'inscrit donc dans le cadre de l'axe 2 du PADD « *un territoire à vivre, attractif et durable* » et en particulier l'objectif 2.1 « *répondre au défi démographique en proposant une offre d'habitat adaptée* ». Il doit permettre de maintenir et renouveler la population pour pallier au vieillissement et assurer le bon fonctionnement des équipements et services publics du territoire.

3.2.2. Mise en regard du projet avec le futur plan de zonage du PLUi

Actuellement, la commune de Dienne ne dispose pas de document d'urbanisme, elle est donc soumise au règlement national d'urbanisme (RNU).

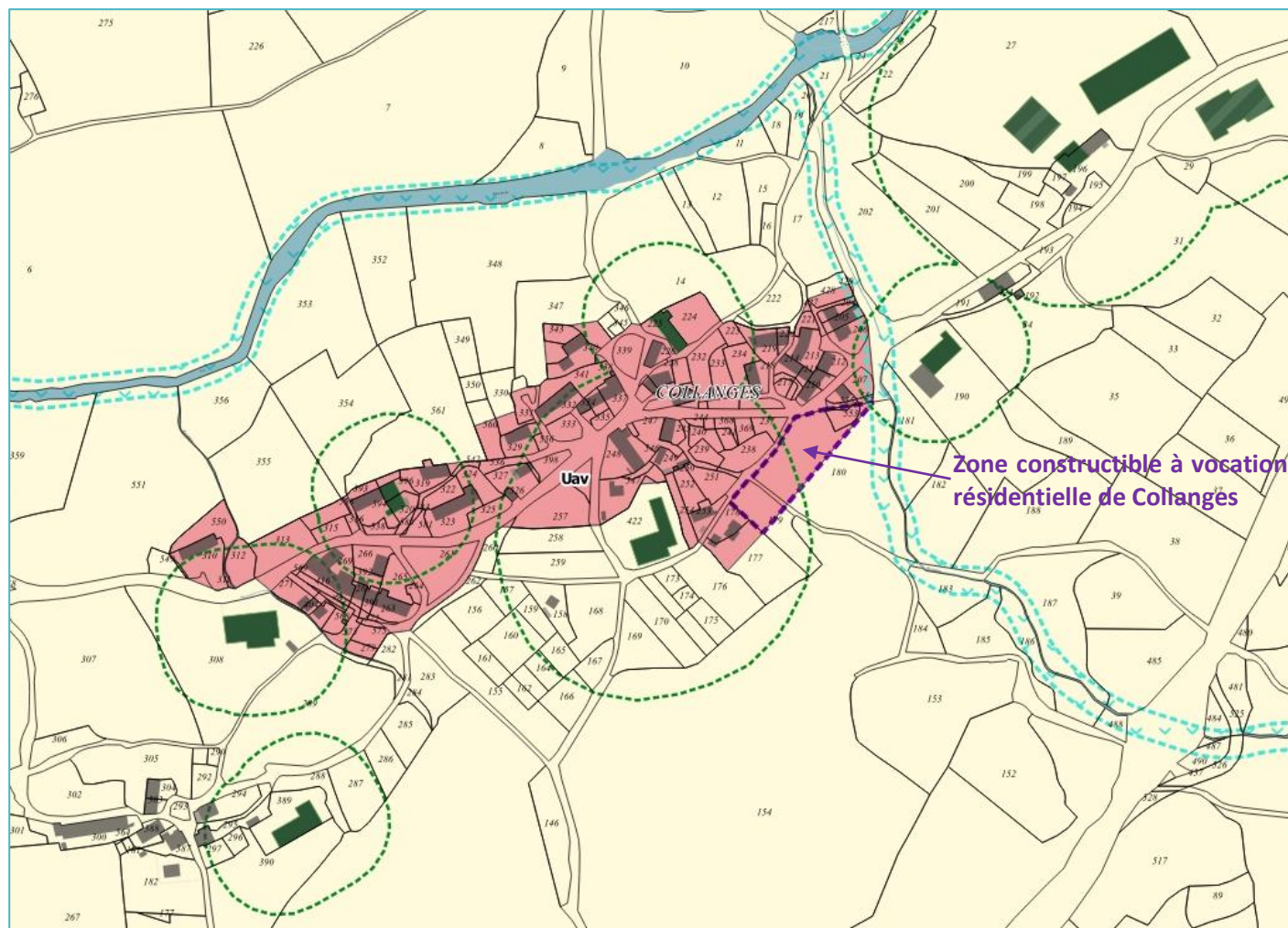
Au regard du projet décrit précédemment, le projet de plan de zonage du PLUi définit un secteur constructible (Uav) sur l'emprise de la zone constructible, dans la continuité du classement du reste du village de Collanges (cf. extrait du plan de zonage ci-contre).

La zone Uav correspond aux bourgs et villages comprenant un tissu bâti ancien traditionnel et des extensions résidentielles contemporaines.

L'emprise du projet de création d'une zone constructible à Collanges représente une surface constructible de 3 483 m².

A noter que la commune compte moins de 3 ha de potentiel foncier constructible fléché dans le projet de PLUi dont seulement 1 ha en extension urbaine.

Ce site est soumis à orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dans le projet de PLUi : l'OAP « Collanges ».



Extrait du plan de zonage du projet de PLUi de Hautes Terres communauté - février 2025

3.2.3. Encadrement du projet dans une OAP

La zone constructible de Collanges est un site à vocation d'habitat. Il s'agit de concevoir un projet d'aménagement urbain, qui porte une attention particulière sur l'accroche du secteur au bâti du village de Collanges et l'inscription des futures constructions dans une certaine continuité architecturale et paysagère.

■ Programmation urbaine :

L'aménagement du secteur devra être effectué dans le cadre d'une **opération d'ensemble ou au coup par coup**. Il doit respecter les conditions suivantes :

- Privilégier les formes d'habitat individuel pur ou groupé (en cohérence avec les constructions environnantes) ;
- Atteindre une capacité indicative d'environ 4 logements, soit 11 logements/ha.

La mixité sociale n'est pas règlementée sur ce secteur.

■ Principes de déplacements :

- L'accès au secteur se fera par la **création d'accès individuels** depuis l'allée des Coudercs. Ces accès pourront être mutualisés.
- L'aménagement du secteur devra également **garantir un accès aux fonds de parcelles pour le passage des engins agricoles**.

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

- L'aménagement devra **prendre en compte les constructions avoisinantes** pour assurer une **cohérence architecturale et paysagère**. Les **faîtages** seront **préférentiellement implantés sur un axe Nord-Est – Sud-Ouest, en cohérence avec la pente et les constructions voisines**. L'implantation devra également permettre de profiter des apports solaires depuis le Sud.
- L'aménagement du secteur devra prévoir le **maintien et le développement d'une frange végétale au Sud-Ouest** afin de garantir une **intimité** à l'habitation voisine. Un **cordon boisé** devra être planté sur le pourtour Ouest et Nord, en limite avec l'allée des Coudercs et la D23, afin de **garantir l'insertion paysagère du secteur et pour filtrer les vues**. Enfin, la **limite avec les espaces agricoles au Sud-Est** devra être traitée par le biais d'une **frange paysagère de transition, permettant des porosités physiques et visuelles** en direction des espaces naturels et agricoles.

■ Principes de prise en compte des risques et nuisances

- En matière de **gestion des eaux pluviales**, l'aménagement du secteur devra respecter les conditions suivantes :
 - La **gestion des eaux pluviales en priorité sur le terrain d'assiette** de chaque lot créé ;
 - Le **rejet des eaux pluviales liées aux voiries au sein des fossés et du réseau de collecte des eaux pluviales**.
- En matière de gestion des eaux usées, le secteur devra être géré par un assainissement autonome.

Aucun autre risque ou nuisance n'est à noter.

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : 3 590 m²

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation : **Court ou moyen terme**

Destination de la zone : **Habitat individuel pur et/ou individuel groupé**

Capacité indicative : **environ 4 logements**

Dienne - OAP "Collanges" - Schéma de principe d'aménagement



3.3. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX, PAYSAGERS ET AGRICOLES

3.3.1. Protection des terres agricoles, pastorales et forestières

Les parcelles concernées par le projet sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique (RPG 2022). L'occupation du sol correspond à de la prairie permanente avec une prédominance d'herbe.

Le projet de création d'une zone constructible à vocation résidentielle entraînera une réduction d'environ 3 500 m² de prairie à ce vaste ensemble de parcelles (AH179, AH180, AH552 et AH 553) d'une superficie totale de 9 700 m².

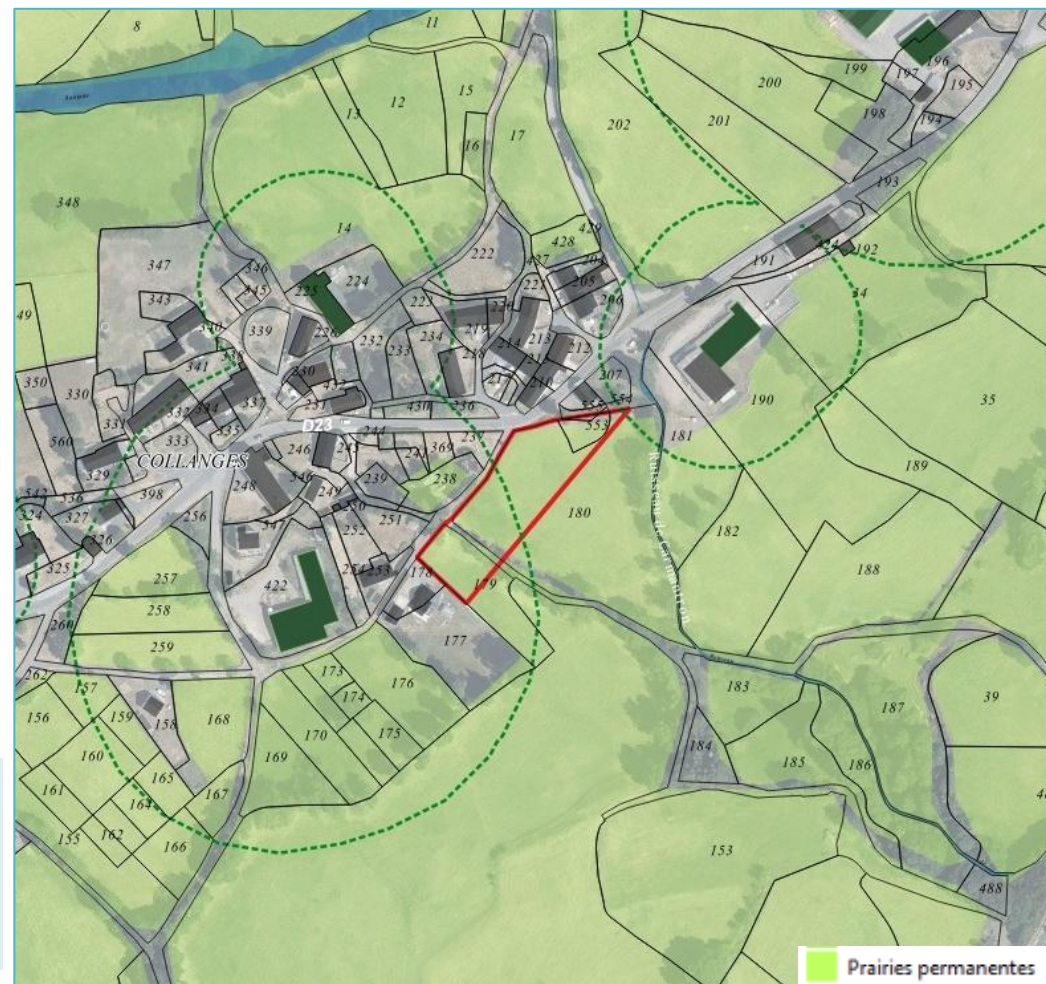
Il est à noter la présence d'un bâtiment agricole abritant des animaux en position quasi centrale dans le village de Collanges. **Le périmètre de réciprocité généré par ce bâtiment empiète sur une partie du site au Sud.** Néanmoins, des habitations existantes (parcelles AH 178 et AH253) font écran entre cette construction agricole et le projet de zone constructible.

Le « couvert forestier » quant à lui est uniquement présent en bordure de parcelle. Il s'agit d'alignements de frênes bordant un étroit chemin séparant le site en deux, et d'arbustes ponctuels le long de l'allée des Coudercs.

L'OAP applicable au secteur prévoit la conservation et le renforcement des cordons boisés existants. Elle garantit également la création d'un accès au fond de parcelles pour le passage des engins agricoles.

Le projet n'a pas d'impact majeur sur l'activité agricole, pastorale et forestière du territoire de la Communauté de communes.

Le projet de zone constructible est inséré dans l'enveloppe urbaine du village, son emprise est encadrée par des habitations existantes et constitue un tènement de seulement 3 500m².



Registre Parcellaire Graphique 2022, parcelles déclarées à la PAC

3.3.2. Préservation des paysages

■ Contexte communal

La commune est localisée dans l'ensemble paysager du massif du Cantal correspondant à la zone centrale du volcan d'où partent en étoile des plateaux basaltiques, appelés planèzes, entaillées par une multitude de vallées glaciaires qui s'articulent autour des sommets du Puy Mary, du Puy de Peyre Arse et du Plomb du Cantal, point culminant de l'entité. L'ensemble de paysage du massif du Cantal concentre les paysages qui constituent la vitrine du département du Cantal : paysages d'altitude, d'estives, des sommets emblématiques, du volcanisme et de la géologie complexe, des labels (AOC) et de l'attractivité touristique.

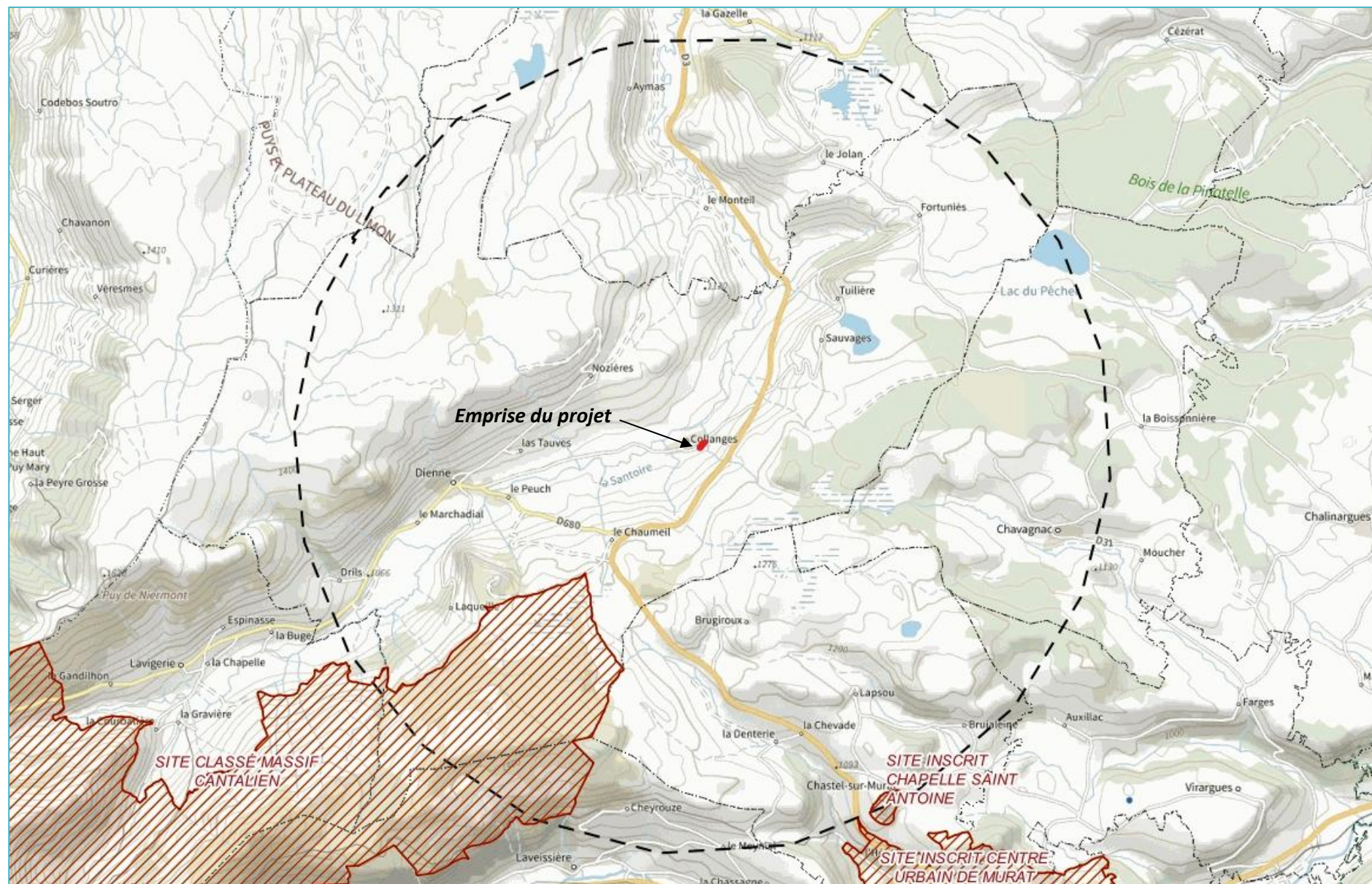
Sur le territoire de Hautes Terres communauté, cet ensemble de paysage peut être divisé en différentes unités de paysage, présentant chacun des enjeux différents en matière de paysage, de végétation ou encore d'architecture : la zone sommitale, les vallées « ouvertes » et « fermées », les plateaux du Limon et de la Pinatelle.

Dienne est située dans la vallée « ouverte » de la Santoire présentent une morphologie glaciaire en auge affirmée avec un profil en long vaste et régulier, sans rétrécissements, procurant à cette vallée une grande cohérence. Dans sa partie amont, le cours d'eau de la Santoire n'est accompagné d'aucune ripisylve et forme un ruban particulièrement visible en fond de vallée. À proximité des premiers villages, une trame bocagère lâche et irrégulière se déploie fermant les vues ou les mettant en valeur en les encadrant. Ces paysages ouverts sont donc particulièrement sensibles aux transformations puisque tout est perceptible depuis les crêtes et les versants.



Vallée de la Santoire vue de Péjouzou (Dienne) ©Centre de ressources régional des paysages d'Auvergne-Rhône-Alpes

Il convient de noter que l'emprise du projet est localisée à plus de 2 kilomètres du site classé du Massif Cantalien (cf. carte ci-après)



Cartographie des sites classés et des sites inscrits ©CAMPUS

■ A l'échelle de l'emprise du projet

Les motifs paysagers qui prédominent dans l'environnement immédiat du site du projet sont les bâtiments à dominante traditionnelle ainsi que les prairies découpées par une trame bocagère lâche et irrégulière.

La topographie et les pâturages autour du site offrent quelques vues sur le projet de zone constructible à Collanges :

- Des perceptions proches notamment depuis la RD23 qui borde le Nord de l'emprise.
- Des perceptions éloignées depuis la RD3 qui surplombe le village de Collanges. Ces perceptions sont toutefois peu nombreuses du fait des masques végétaux importants à l'interface entre la route et le village.

Les principaux enjeux paysagers se concentrent sur des perceptions immédiates de la zone constructible. Elles sont localisées au Nord du secteur depuis la route départementale 23 qui la longe.



Prise de vue aérienne de zone constructible et de son environnement immédiat ©CAMPUS



Vue sur le site depuis la RD23 ©CAMPUS



Vue sur le site depuis la RD3 ©Google Street View

Pour limiter les impacts paysagers, **l'OAP encadrant l'urbanisation du secteur prévoit le maintien et le développement des cordons arborés sur le pourtour du site**, filtrant partiellement les vues depuis les voies de communication proches et notamment la RD23.

L'interface entre l'espace urbanisé du site et les terres agricoles fait également l'objet de dispositions paysagères dans l'OAP, par la création d'une frange paysagère, traitée par la plantation de masses arborées irrégulières, qui s'inspirent des haies caractéristiques du secteur.



Vue en direction du site et de son environnement immédiat ©CAMPUS

Sur un plan architectural, les dispositions du règlement écrit (zone Uav) du PLUi orientent les projets de constructions vers une composition simple et soignée des volumes, associée à un choix de matériaux, de textures et de couleurs qui s'inspirent des caractéristiques architecturales du bâti traditionnel.

L'impact du changement de motif paysager opéré par le projet d'urbanisation est jugé faible considérant les mesures d'intégration paysagère prévues par l'OAP et la présence de secteurs bâtis à proximité immédiate : les 3 habitations réparties au Nord-Est et au Sud-Ouest de la zone constructible.

3.3.3. Préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel

■ Sites naturels protégés

Aucun site Natura 2000 ne se trouve sur l'emprise et/ou à proximité du projet.

Deux sites Natura 2000 sont recensés dans un rayon de 5 kilomètres par rapport à l'emprise du projet :

- **Les sites Tourbières et zones humides du Nord-Est du massif cantalien** (directive « habitat »), dont le plus proche est distant d'environ 1 kilomètre au Sud-Est de l'emprise du projet. Il s'agit de tourbières acides sur plateaux volcaniques avec bassins versants occupés par des pâturages d'estives, des prairies et des parcelles boisées récemment. Ces tourbières sont importantes pour la diversité floristique, abritent des plantes relictuelles glaciaires et autres espèces d'invertébrés très rares.

L'évolution naturelle vers des tourbières dégradées peut être accentuée par des actions de l'Homme (drainage, remise en eau, plantations...).

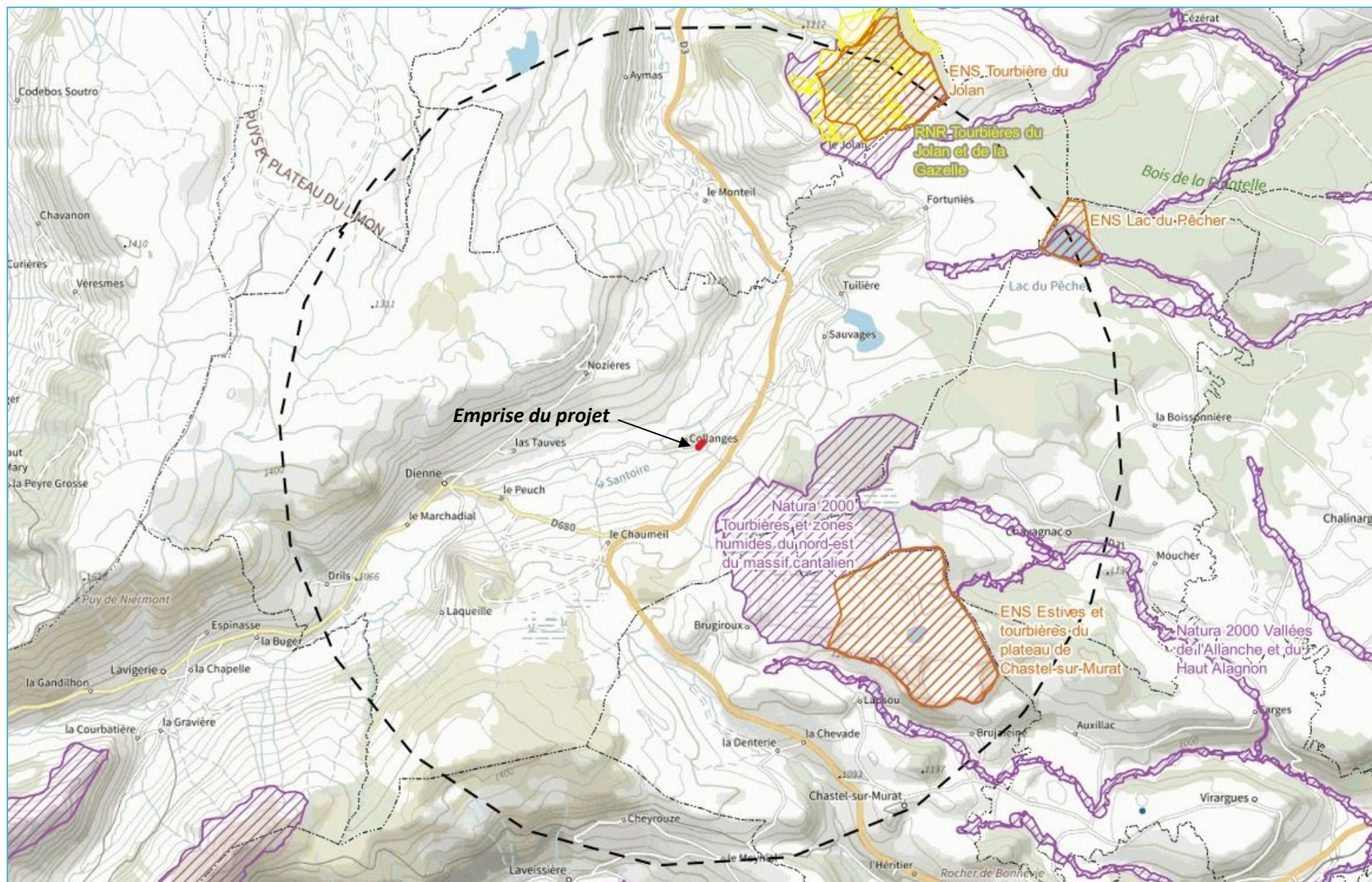
L'emprise du projet de zone constructible est localisée en aval de ces tourbières inscrites au réseau Natura 2000. Par conséquent, aucun impact direct du projet sur le site Natura2000 n'est à craindre.

- **Le site Vallées de l'Allanche et du Haut Alagnon** (directive « habitat »), dont la partie la plus proche est située à 2,5 kilomètres au Sud-Est de l'emprise du projet. Le site correspond à environ 230 km de cours d'eau formant un chevelu important situés dans un sous bassin versant de l'Alagnon jusqu'à Massiac qui comptabilise une superficie de 429 km². L'Alagnon est le cours d'eau principal, il est en partie classé en première catégorie piscicole (salmonidés dominant) comme tous ses affluents. Le site présente 12 habitats (ou « sous-habitats ») naturels ou semi-naturels dominants dont 4 d'intérêt communautaires.

Les perturbations éventuelles sur les espèces, sont de nature variée et concernent l'ensemble des activités : rejets domestiques diffus, assainissement insuffisant, instabilité de berges, dégradation de ripisylves, modifications de substrats, rejets de laiteries, drainage des zones humides, piétinement du bétail, épandage de lisiers... **L'emprise du projet de zone constructible est localisée dans le bassin versant de la Santoire et non de l'Alagnon et de ses affluents comme c'est le cas pour cette zone Natura2000. Par conséquent, aucun impact direct du projet sur le site Natura2000 n'est à craindre.**

L'emprise du projet de zone constructible à Collanges est située à 2 kilomètres de l'Espace Naturel Sensible (ENS) « Estives et tourbières du plateau de Chastel-sur-Murat », à 4,6 kilomètres de l'ENS « Lac du Pêcher », à 4 kilomètres de l'ENS « Tourbière du Jolan » et à 4 kilomètres de la Réserve Naturelle Régionale « Tourbières du Jolan et de la Gazelle ». Ces quatre sites naturels se superposent avec le site Natura 2000 Tourbières et zones humides du Nord-Est du massif cantalien vu ci-avant. **Aucun impact direct du projet n'est à craindre du fait de la localisation du projet en aval de ces sites naturels protégés pour la qualité des milieux humides qu'ils abritent.**

Aucun autre site naturel protégé n'a été recensé sur l'emprise et/ou à proximité du projet dans un rayon de 5 kilomètres (Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope, Natura 2000 directive « oiseaux » ...).



Cartographie des sites naturels protégés ©CAMPUS

■ Sites naturels inventoriés

Aucune Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I ne se trouve sur l'emprise et/ou à proximité du projet.

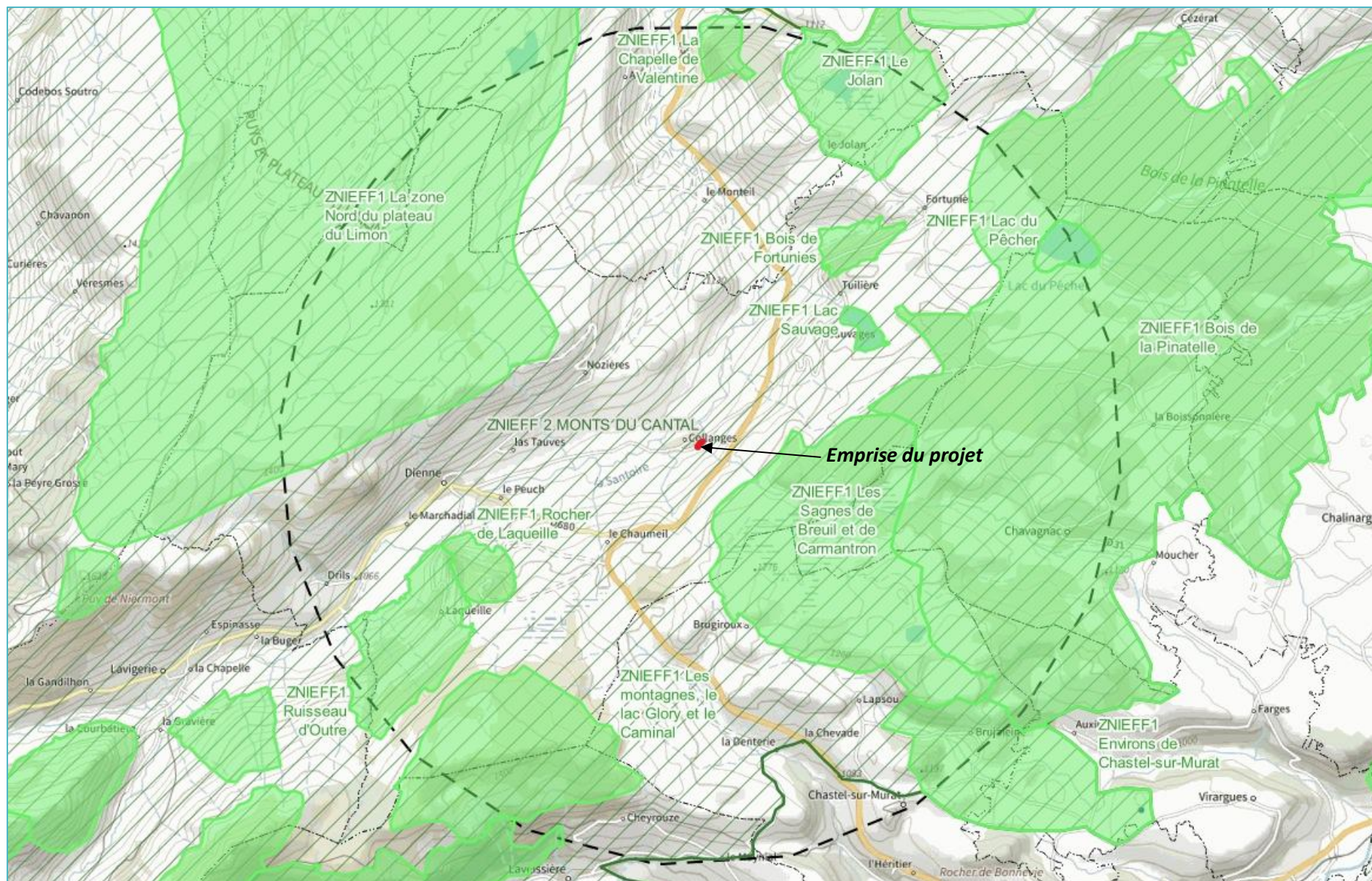
Les plus proches (dans un rayon de 5 km par rapport à l'emprise du projet) sont :

- La ZNIEFF de type I **Les Sagnes de Breuil et de Carmantron** située à 2 km au Nord-Est du projet ;
- La ZNIEFF de type I **Lac Sauvage** située à 2 km au Nord-Est du projet ;
- La ZNIEFF de type I **Zone Nord du plateau du Limon** située à 2 km au Nord-Ouest du projet ;
- La ZNIEFF de type I **Bois de Fortunies** située à 2,5 km au Nord-Est du projet ;
- La ZNIEFF de type I **Bois de la Pinatelle** située à 2,5 km à l'Est du projet ;
- La ZNIEFF de type I **Rocher de Laqueuille** située à 2,6 km au Sud-Ouest du projet ;
- La ZNIEFF de type I **Ruisseau d'Outre** située à 3,2 km au Sud-Ouest du projet ;
- La ZNIEFF de type I **Les montagnes, le lac Glory et le Caminal** située à 3,3 km au Sud-Ouest du projet ;
- La ZNIEFF de type I **Le Jolan** située à 3,7 km au Nord du projet ;
- La ZNIEFF de type I **Environs de Chastel-sur-Murat** située à 3,8 km au Nord du projet ;
- La ZNIEFF de type I **La Chapelle de Valentine** située à 4,3 km au Nord du projet ;
- La ZNIEFF de type I **Lac du Pêcher** située à 4,5 km au Nord-Est du projet.

L'emprise de la zone constructible est intégralement couverte par la ZNIEFF de type II Monts du Cantal, d'une surface totale de 87 719 hectares.

Ce zonage d'inventaire correspond à un grand ensemble naturel riche et peu modifié, offrant des potentialités biologiques importantes. Cette ZNIEFF de type II couvre un territoire de 87 719 hectares. Cette superficie inclut en son sein, l'ensemble des zones de type I vu ci-avant. Dans ce contexte, la surface concernée par le projet, environ 3 500m², est négligeable à l'échelle de ce grands ensembles montagneux.

Aucune Zone d'Importance pour la Conservation de Oiseaux (ZICO) ne se trouve sur l'emprise et/ou à proximité du projet.



Cartographie des sites naturels inventoriés ©CAMPUS

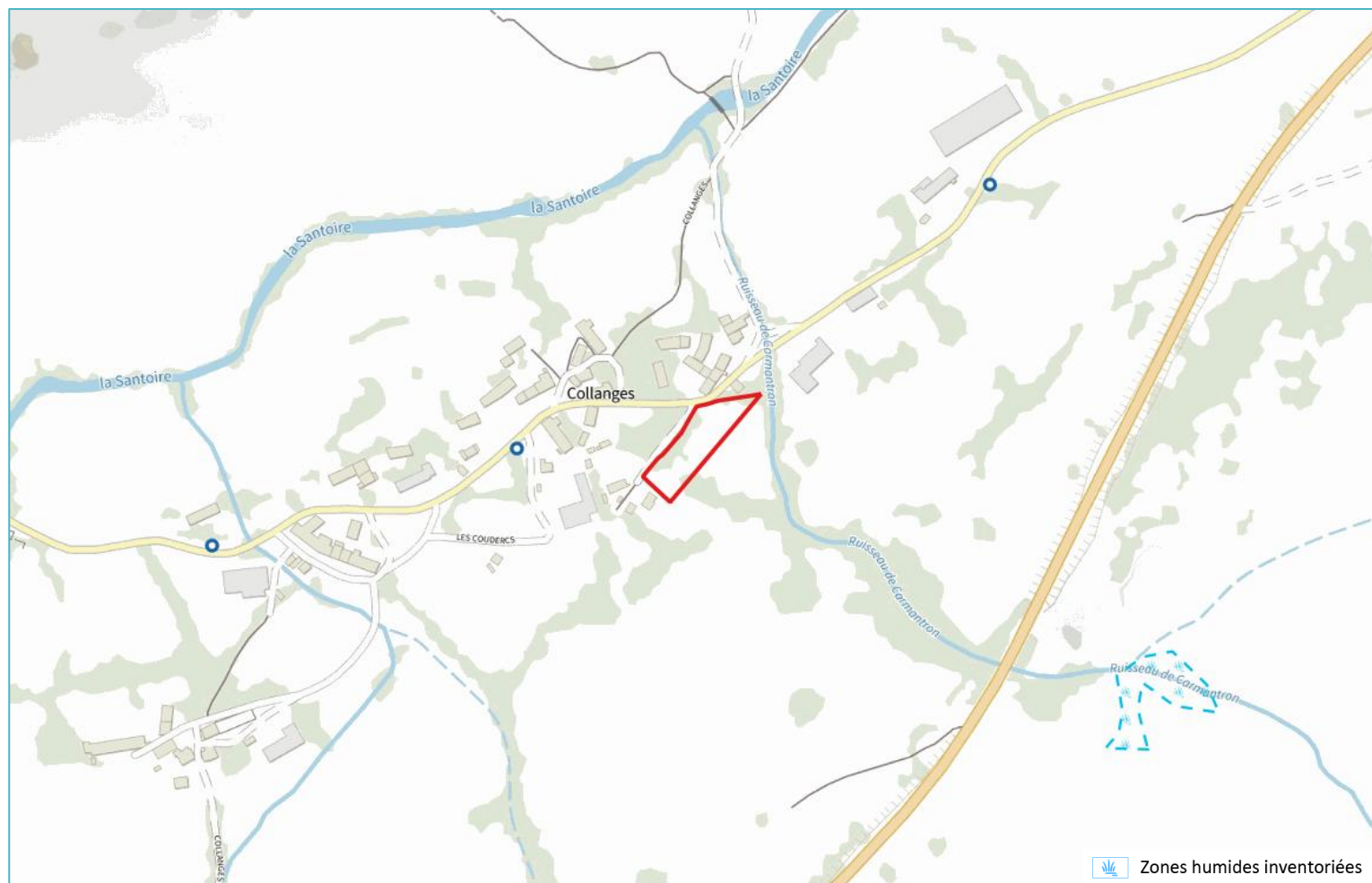
■ Focus sur les zones humides

En 2008-2009, un pré-inventaire des zones humides sur le Massif du Cantal notamment a été commandité par le Conseil Départemental.

D'après cette étude, **on ne recense pas de zones humides sur ou à proximité de l'emprise du projet de zone constructible.**

La plus proche est localisée en amont du village de Collanges, de l'autre côté de la RD3 à 500m environ du site du projet.

Les investigations sur le terrain menées en janvier 2025 n'ont révélé aucune zone humide sur l'emprise du projet.



Zones humides autour du projet de zone constructible au sein du village de Collanges

Le site du projet s'intègre à l'enveloppe urbaine du village de Collanges et présente des enjeux écologiques faibles liés à l'anthropisation des terrains destinés aux nouvelles habitations.

Le projet de création d'une zone constructible n'aura donc pas d'incidence notable sur le fonctionnement écologique du secteur.

3.3.4. Protection contre les risques naturels

Aucun plan de prévention des risques n'a été prescrit sur le territoire de la commune de Dienne.

— Retrait gonflement des argiles : **Faible**

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). **Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque, considéré comme modéré pour la commune.**

Les sols concernés par le projet de zone constructible sont soumis à un aléa retrait et gonflement des argiles faible.

— Séismes : **Faible**

La **carte géologique** montre que la commune possède un vaste réseau de faille, en revanche aucune catastrophe liée à l'activité sismique n'a été révélée à ce jour à l'échelle du territoire. **L'aléa est donc dit « faible ».**

— Radon : **Important**

Le Cantal est concerné par la présence naturelle de radon, un gaz radioactif résultant de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre. **Il est présent dans le sol, l'air et l'eau.** Il présente principalement **un risque sanitaire** pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments. La totalité du territoire de Dienne est concernée à un niveau classé comme important. **Au stade de la planification des zones constructibles, on dispose de peu d'outils pour prévenir ce risque. C'est lors de la construction des futures habitations qu'il conviendra d'utiliser les techniques et matériaux de construction adaptés** pour réduire la vulnérabilité des constructions face au risque radon.



Carte de l'exposition au retrait-gonflement des argiles - georisques.gouv.fr

— Feux de forêt : Négligeable

Pour la commune, le risque est existant, et concerne majoritairement les zones couvertes par des formations végétales, à l'heure actuelle aucune catastrophe en lien avec des incendies naturels n'a été décrétée.

Le massif forestier le plus proche du projet est localisé à environ 1 km à l'Est. Le site et son environnement immédiat étant composé de prairies avec un maillage bocager lâche, la vulnérabilité du projet aux phénomènes de feu de forêt est jugée négligeable.

La localisation du projet et son environnement naturel sont peu ou pas exposés aux risques naturels. Ainsi le projet n'influe pas notablement sur le niveau des risques naturels recensés dans le secteur.

3.4. CONCLUSION

Le projet de création d'une zone constructible à Collanges constitue une opportunité pour la commune de Dienne, afin de disposer de foncier constructible pour accueillir quelques ménages sur l'un des villages le plus importants de la commune, avec une production de logements de qualité, mais aussi pour pérenniser ses équipements publics.

En cela, le projet s'inscrit totalement dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de Hautes Terres Communauté, débattu en décembre 2023. La stratégie de développement de la communauté de communes a notamment pour ambition **de conforter la vocation résidentielle du territoire**. Ce projet s'inscrit donc dans le cadre de l'axe 2 du PADD « *un territoire à vivre, attractif et durable* » et en particulier l'objectif 2.1 « *répondre au défi démographique en proposant une offre d'habitat adaptée* ».

Ce projet repose sur l'indispensable accroche du secteur au bâti du village de Collanges et l'inscription des futures constructions dans une certaine continuité architecturale et paysagère :

- Il n'influe pas de façon notable sur l'usage agricoles, pastorales et forestiers ;
- Il ne porte pas atteinte à la sauvegarde des paysages spécifiques ;
- Il ne présente pas d'incidences notables sur le fonctionnement écologique du site ;
- Il n'est pas impacté par les risques naturels et n'influe pas notablement sur le niveau des risques naturels recensés dans le secteur.

Ainsi, le projet de création d'une zone constructible à Collanges apparaît compatible avec la préservation des intérêts visés par l'article L.122-7 du code de l'urbanisme.