

SYNDICAT DES TERRITOIRES DE L'EST CANTAL

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL N°2025-43
DE LA REUNION DU 27 JUIN 2025

Conseillers en exercice : 34 Présents : 19 Pouvoirs : 6 Absents : 9	L'an deux mille vingt-cinq, le 27 juin, le Comité Syndical du Syndicat des Territoires de l'Est Cantal s'est réuni au Village d'Entreprises de Saint-Flour, après convocation légale par sa Présidente, Madame Céline CHARRIAUD.
---	--

Étaient présents : Annie ANDRIEUX, Sophie BENZIT, Marina BESSE, Georges CEYTRE, Gilles CHABRIER, Céline CHARRIAUD, Guy CLAVILIER, Philippe DELORT, Jean-Pierre JOUVE, Bernard MAURY, Daniel MEISSONNIER, Daniel MIRAL, Jean-Jacques MONLOUBOU, Jean-Luc PERRIN, Colette PONCHET-PASSEMARD, Michel PORTENEUVE, Loïc POUDEROUX, Philippe ROSSEEL, Christophe VIDAL

Absents ayant donné pouvoir : Didier ACHALME, Djuwan ARMANDET, Martine GUIBERT, Annick MALLET, René PELISSIER, Bernard REMISE.

Absents : Gilles AMAT, Jean-Marc BOUDOU, Joël BRUN, Franck DE MAGALHAES, Christian GENDRE, Pierrick ROCHE, Roland VERNET, Éric VIALA.

Monsieur Loïc POUDEROUX a été désigné en qualité de secrétaire de séance.

La Présidente certifie que la convocation a été faite le 19 juin 2025.

**AVIS SUR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi) de
HAUTES TERRES COMMUNAUTE ARRETE PAR LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code l'Environnement ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale Est Cantal, approuvé le 12 juillet 2021 ;

Vu le Plan Climat Air Energie Territorial Est Cantal, adopté le 27 juin 2024.

Considérant que par courrier en date du 16 avril 2025, reçu le 18 avril 2025, Monsieur le Président de Hautes-Terres Communauté a adressé au SYTEC le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté par délibération n°2025CC-063 du Conseil Communautaire en date du 4 avril 2025 et consultable sur son site internet <https://www.hautesterres.fr/vivre-et-habiter/urbanisme/plui/>.

Considérant que le dossier du PLU intercommunal de Hautes-Terres Communauté est composé des documents suivants :

- Rapport de présentation, comprenant le Diagnostic Territorial l'État Initial de l'Environnement, le Diagnostic Agricole, les Justifications du Projet, l'Analyse des capacités de densification et L'Evaluation Environnementale ;
- Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Règlement graphique, Règlement écrit et Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles et thématiques TVB, par plans de secteurs ;
- Annexes : Servitudes d'utilité publique, plan AEP et assainissement, études dérogatoires et autres.

Considérant que ce projet définit 4 Plans de secteurs compétents chacun les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement graphique et

- Plan de secteur Cézallier et Pays coupés,
- Plan de secteur Contreforts de la Margeride,
- Plan de secteur Massif du Cantal,
- Plan de secteur Vallée de l'Alagnon,

Considérant que le projet de PLUi de Hautes-Terres Communauté s'appuie notamment sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables pour mettre en place une stratégie de développement harmonieux et durable du territoire sur les 15 prochaines années, et se décline en 3 axes stratégiques et objectifs :

AXE N°1 : UN TERRITOIRE A VOCATION TOURISTIQUE ET ÉCONOMIQUE

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

Objectif n°1.2 : Conforter l'attractivité économique du territoire Objectif n°1.3 : Valoriser et préserver l'agriculture locale

AXE N°2 : UN TERRITOIRE A VIVRE, ATTRACTIF ET DURABLE

Objectif n°2.1 : Répondre au défi démographique en proposant une offre d'habitat adaptée et qualitative

Objectif n°2.2 : Favoriser un développement résidentiel harmonieux et résilient, tout en prenant en compte les dispositions de la Loi Montagne

Objectif n°2.3 : Faire des bourgs les locomotives de l'attractivité de tout le territoire

Objectif n°2.4 : Planifier les mobilités

AXE N°3 : UN TERRITOIRE PRESERVE ET ENGAGE DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE

Objectif n°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 n°3.2 : Développer le territoire en réduisant sa dépendance énergétique et sa vulnérabilité au changement climatique

Objectif n°3.3 : Garantir la préservation et la qualité des milieux naturels, des paysages et des aménagements

Conformément aux dispositions des articles L132-9 et L153-16 du Code de l'Urbanisme, le SYTEC est consulté en tant qu'établissement porteur du Schéma de Cohérence Territoriale Est Cantal, approuvé le 12 juillet 2021, et dispose d'un délai de trois mois pour transmettre son avis. A l'issue des consultations des communes membres, des personnes publiques, et des autres personnes et organismes consultés, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal accompagné des avis reçus, sera soumis à enquête publique, conformément aux dispositions des codes de l'Urbanisme et de l'Environnement.

D'une façon générale, le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Hautes-Terres Communauté, arrêté le 4 avril 2025, répond aux orientations et objectifs portés par le SCOT Est Cantal et le PCAET Est Cantal. Il est noté favorablement l'aboutissement de ce projet qui va permettre à l'ensemble des territoires de l'Est Cantal d'être dotés de documents de planification. Cependant et pour conforter la compatibilité du projet de PLUi avec le SCOT Est Cantal, son examen appelle les observations suivantes présentées par thèmes :

1. Documents de rang supérieur

Le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté, en application des dispositions de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Est Cantal qui intègre déjà les plans et programmes de rang supérieur, prévus aux articles L131-1 et L131-2 du Code de l'Urbanisme, en vigueur à la date de son approbation et notamment :

- La charte du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne (approuvée pour la période 2013-2025),

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement des Territoires Auvergne -Rhône-Alpes (approuvé le 10/07/2015),
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Alagnon (approuvé le 30/09/2019),
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Haut-Allier (approuvé le 27/12/2016).

Il doit également être compatible avec les plans et programmes de rang supérieur, entrés en vigueur après l'approbation du SCOT Est Cantal :

- Le Schéma Régional des Carrières (approuvé le 8 décembre 2021),
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRI) Adour Garonne 2022-2027 (approuvés le 10 mars 2022),
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et Plan de Gestion des Risques d'inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027 (approuvés les 3 et 15 mars 2022),
- Le Plan Climat Air Energie Territorial Est Cantal (adopté par le SYTEC le 27 juin 2024).

*L'articulation du projet de PLUi avec le SCOT Est Cantal et le PCAET Est Cantal est bien présentée dans l'Évaluation environnementale. (Pièce 1.5.1 Chapitre 1).
L'évaluation environnementale pourrait être précisée par l'analyse de la compatibilité du projet de PLUi avec le Schéma Régional des Carrières, les SDAGE et PGRI.*

2. Objectifs démographiques et résidentiels

Objectifs démographiques

Bien que la décroissance démographique de Hautes Terres, à l'image de l'Est Cantal, se poursuive de façon moindre au cours de la période 2015-2021 (-0,66%/an), par rapport à la période 2010-2015 (-0,92%/an) grâce au solde migratoire positif (+0,67%/an), le PLUi prévoit une croissance modérée de + 330 habitants sur les 15 prochaines années, soit en moyenne +0,19%/an.

Cet objectif démographique est conforme à la stratégie et au cap de développement à l'horizon 2035, définie par le DOO du SCOT Est Cantal « Renforcer notre attractivité et retrouver le chemin d'une croissance démographique », qui prévoit d'accueillir 1 000 habitants supplémentaires, dont 670 sur Saint-Flour Communauté et 330 sur Hautes-Terres Communauté.

Objectifs résidentiels

Afin de répondre à cet objectif démographique, le projet de PLUi évalue les besoins à 1 185 logements afin de répondre aux besoins démographiques (+177 logements), au desserrement des ménages (+530 logements) et au maintien du parc de résidences secondaires qui représentent environ 1/3 de logements (+478 logements).

La réponse à une partie de ces besoins sera couverte par la remise sur le marché de logements vacants, dont l'estimation varie de 1 625 (INSEE 2021) et 820 (base LOVAC 2023). Le projet de PLUi estime ainsi l'objectif de remobilisation du parc vacant à environ 185 logements sur les 15 prochaines années, en se basant sur les données LOVAC.

Le projet de PLUi de Hautes Terres Communauté intègre les prescriptions 4 et 5 du DOO du SCOT Est Cantal pour répondre aux besoins de logements du territoire et de maîtrise de la consommation foncière, en définissant un besoin d'environ 1 200 logements, sur les 15 prochaines années, pour répondre aux besoins démographiques, au desserrement des ménages et au maintien du parc de résidences secondaires.

Cependant l'objectif de mobilisation du parc vacant par le projet de PLUi estimé à 185 logements est inférieur aux objectifs du SCOT qui prévoit la remobilisation de 1 200 logements vacants d'ici 2035, dont 400 sur Hautes-Terres Communauté et 800 sur Saint-Flour Communauté.

Or, il apparait que malgré la mobilisation des deux EPCI sur des dispositifs programmés (ORT, OPAH, prime de sortie de vacances), de l'Etat (Plan national de lutte contre les logements vacants, Ma Prim'Renov, LOVAC...), du SYTEC (Observatoire du bâti vacant), la lutte contre la vacance est complexe et les objectifs difficiles à atteindre. Aussi, l'ambition du projet de PLUi de

3. Consommation foncière et capacités de densification

Conformément aux dispositions de l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation analyse :

- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet,
- La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

L'analyse de la consommation foncière passée est effectuée à partir des données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols qui estime à 67 ha d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés de 2011 à 2020, et à 11 ha sur 2021 - 2022.

L'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis est établie sur la base de l'OCSGE 2020 les évaluant, au sein des enveloppes urbaines, à 153 hectares. Ces capacités sont ensuite cartographiées commune par commune.

L'analyse de la morphologie urbaine et de l'architecture, dans le diagnostic territorial effectue une présentation intéressante des villes et des bourgs, ainsi que de l'architecture et des matériaux traditionnels du territoire.

L'échelle de la restitution cartographique des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (une seule carte par commune) ne permet pas de localiser de façon précise les espaces de densification, ni de s'assurer que ces derniers sont bien localisés au sein des zones constructibles du PLUi.

De plus, certains espaces cartographiés comme capacité de densification paraissent plutôt relever de l'extension, au vu de leur localisation et de leur superficie. Enfin, certaines zones constructibles du projet de PLUi ne sont pas reportées sur ces cartes.

Une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis sous forme d'atlas, à une échelle plus fine sur les seuls bourgs et villages classés en zones urbanisables ou à urbaniser par le projet de PLUi est préconisée.

4. Zones constructibles et potentiel foncier urbanisable

Le projet de PLUi de Hautes Terres Communauté définit 1 370 ha de zones urbaines (soit 1,5% du territoire) et 50 ha de zones à urbaniser (soit 0,1% du territoire). La majorité du territoire est classé en zone agricole (47 309 ha soit 52,2%) et en zone naturelle (41 885 ha soit 46,2%). Le projet de PLUi respecte ainsi les objectifs de sobriété foncière et de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales et des espaces naturels, portés par la SCOT Est Cantal.

L'habitat et le tissu urbain mixte

Au total, le projet de PLUi définit environ **1 154 ha pour l'habitat et le tissu urbain mixte**, en zones urbaines et à urbaniser ouvertes ou fermées (Uap, Ua, Ub, Uc, Uav, Uj, 1AUC, 2AUC).

Au sein de ces zones, **le potentiel foncier urbanisable est estimé à 113 ha**, dont 64 ha en densification et 49 ha en extension urbaine. Par rapport aux documents d'urbanisme communaux existants (9 dont 6 PLU et 3 cartes communales), le projet de PLUi réduit de façon importante la consommation foncière et ainsi répond aux objectifs de sobriété foncière.

La répartition du potentiel foncier urbanisable pour l'habitat et le tissu urbain mixte prend en compte l'armature territoriale du SCOT Est Cantal et ses 3 niveaux de polarité : pôle urbains secondaires de Massiac et Murat, pôles relais d'Allanche, Laveissière, Marcenat, Neussargues-Moissac et autres communes rurales.

Cette surface est compatible avec les dispositions du SCOT Est Cantal qui définit, à l'horizon 2035 pour l'habitat et le tissu urbain mixte, une enveloppe de 65 ha en extension urbaine pour HTC (Prescription n°5).

Les activités économiques

Au total, le projet de PLUi définit environ **123 ha pour les activités économiques** en zones urbaines, à urbaniser ou en STECAL (UY, 1AUy, 2AUy, AY et Ny). Au sein de ces zones, **le potentiel foncier urbanisable est estimé à 21 ha**, dont 4 ha en densification et 17 ha en extension urbaine.

Le projet de PLUi répond aux enjeux de renforcement de l'attractivité des entreprises et des activités économiques, portés par le SCOT Est Cantal, notamment par les dispositions suivantes :

- *La définition d'une enveloppe foncière dédiée (zone UY) de 123 ha, dont 21 ha de potentiel foncier urbanisable,*
- *La mixité fonctionnelle du tissu urbain, notamment des zones Uav et Ub, qui admet les commerces et les services dans les centralités communales,*
- *La localisation préférentielle des implantations commerciales en fonction de l'armature territoriale et la définition de linéaires de protection des commerces et services dans les centres des pôles urbains et des pôles relais,*
- *La définition d'un règlement adapté aux constructions d'activités, notamment dans les zones mixtes (Ub) et les zones dédiées (UY), répondant aux objectifs de qualité architecturale et environnementale des espaces d'activités.*

Ces surfaces et leur répartition sont compatibles avec les dispositions du SCOT Est Cantal qui définit, à l'horizon 2035 pour les activités économiques une enveloppe de 25 ha pour HTC (Prescription n°6), dont 15 ha en extension des ZAE existantes et 10 ha répartis sur le territoire.

Les équipements publics

Au total, le projet de PLUi définit environ **50 ha** pour les équipements publics en zones urbaines, à urbaniser ou en STECAL (Ue, 2AUe, Ne). Au sein de ces zones, le projet de PLUi indique que **le potentiel foncier urbanisable est estimé à 1,8 ha**, (zone 2AUe) destiné à un équipement en continuité du collège et du lycée de Murat.

Or, certaines zones Ue sont actuellement non bâties et en extension de l'urbanisation. A titre d'exemples : la zone Ue à La Chapelle d'Alagnon d'une surface d'environ 6 000 m² est implantée en extension linéaire, plutôt qu'en densification urbaine ; la zone Ue d'Allanche d'une surface d'environ 7 200 m², est implantée au-delà des jardins sans que sa destination ne soit indiquée. Dans certaines communes, le projet de PLUi classe les équipements tels que les cimetières en zone Ue et dans d'autres, en zone agricole ou naturelle ; les terrains de football et stades, sont parfois classés en zone Ue et parfois en zone Ut.

Les dispositions du projet de PLUi pour les équipements publics sont compatibles avec les dispositions du SCOT Est Cantal qui prévoient pour HTC une enveloppe foncière totale de 250 ha pour les autres occupations du sol (Cf Prescription n°7).

Cependant les dispositions du PLUi pour l'aménagement de certaines zones Ue encore non urbanisées méritent d'être précisées, notamment par la définition d'une OAP ou, a minima, en précisant le projet d'équipement public envisagé, ainsi que le reclassement de certaines zones Ue en extension urbaine plutôt qu'en densification, dans l'analyse des capacités de densification. De même, la justification des diversités de classement en différentes zones pourrait être précisée.

Les emplacements réservés

Le projet de PLUi définit au total 46 emplacements réservés, définis au bénéfice des communes, notamment pour le développement du réseau de liaisons douces et du Plan vélo, sur la commune de Laveissière.

Les emplacements réservés définis par le projet de PLUi répondent bien aux objectifs du SCOT Est Cantal et notamment les prescriptions n°38, n°76, n°100, n°102 et n°124.

Les emplacements réservés nécessaires au réseau de liaisons douces et du Plan vélo pourraient être précisés sur l'ensemble des communes.

Les équipements et les hébergements touristiques

Au total, le projet de PLUi définit environ **119 ha** pour les équipements et les hébergements touristiques en zones urbaines, à urbaniser ou en STECAL (UL, Ut, Ud, Us, 2AUt, NI et Nt). Au sein de ces zones, le projet de PLUi indique que **le potentiel foncier urbanisable est estimé 13**

ha, dont 1 ha en densification et 12 ha en extension urbaine. Le projet de PLUi définit également des règles adaptées. D'une façon générale, le projet de PLUi définit les zones Ut à destination d'hébergement et d'activités touristiques et de loisirs, sur l'emprise d'équipements déjà existants. Cependant, le projet de PLUi classe en zone Ut certaines grandes zones encore non aménagées. C'est le cas notamment de la zone Ut de Celoux, d'une surface supérieure à 3 ha, qui s'inscrit dans un espace actuellement non aménagé en extension urbaine, ainsi qu'à Albepierre-Bredons, Ségur-les-Villas, Chalinargues, Le Lioran...

Une seule zone Ut dispose d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation ; il s'agit de l'OAP rue du Plomb du Cantal sur le bourg d'Albepierre-Bredons.

Le projet de PLUi, par les zones Ud, Ut, UL et Us qu'il définit prend bien en compte l'objectif 1.2 « Développer un tourisme vert et intégré » du DOO du SCOT Est Cantal, et notamment les prescriptions n°22, 23, 24, 30, 32, 33, 34.

Le potentiel foncier urbanisable prévu pour les activités touristiques est compatible avec les dispositions du SCOT qui prévoit pour HTC une enveloppe foncière totale de 250 ha pour les autres occupations du sol (Cf Prescription n°7).

Cependant les dispositions du PLUi pour l'aménagement de certains sites méritent d'être précisées, notamment certaines grandes zones classées en Ut, afin de s'assurer de leur intégration urbaine et paysagère, de leur compatibilité avec les capacités des réseaux et du respect des dispositions de la loi Montagne en matière d'Unité Touristique Nouvelle, par la définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ou leur reclassement en zone à urbaniser.

Enfin, il convient de prendre en compte les aléas ou les risques naturels dans les zones Ut qui sont concernées et de réduire les possibilités d'aménagement afin de limiter les risques.

5. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet de PLUi de Hautes Terres Communauté définit 51 OAP sectorielles et 4 OAP thématiques Trame Verte et Bleue pour chaque plan de secteur.

Pour l'habitat, les 43 OAP intègrent les objectifs de densité définies par le SCOT Est Cantal (prescription n°5), en indiquant les objectifs de production de logements pour chaque secteur faisant l'objet d'une OAP.

Pour le développement économique, le projet de PLUi définit 4 OAP portant sur les zones d'activités d'Allanche, de Massiac, de Murat et de Neussargues-Moissac.

Pour les mobilités, le projet de PLUi définit une OAP dédiée pour les gares de Massiac, Murat et Neussargues-Moissac. L'OAP gare du Lioran est intégrée dans l'OAP sectorielle du Lioran.

Pour le Lioran, le projet de PLUi propose une OAP dédiée, qui traduit le schéma directeur « Lioran vision 2050 » et accompagne sa mutation vers une station de tourisme « 4 saisons ».

Concernant les OAP thématiques Trame Verte et Bleue, ces dernières permettent de préciser la traduction de la TVB par plans de secteur et déclinent des prescriptions et recommandations par milieux, pour les projets situés dans les espaces de continuités écologiques, les extensions urbaines dans les espaces agricoles et naturels et les aménagements en cœur de ville et centre-bourg.

Concernant les OAP habitat, il est noté favorablement la définition d'objectifs de densité, d'un échancier prévisionnel et le recours à la condition d'ouverture à l'urbanisation par opération d'ensemble, qui va permettre une réflexion et une qualité urbaine. Ces OAP pourraient être complétées par un tableau de synthèse des surfaces et des objectifs de production de logements, qui permettrait d'avoir une vue d'ensemble des capacités.

Les OAP mobilités-gare, même si elles ne sont pas très détaillées, permettent d'amorcer la réflexion dans ces secteurs stratégiques du territoire et répondent ainsi aux orientations du SCOT et notamment les prescriptions n°98 et n°99.

Concernant l'OAP du Lioran, il conviendrait de mettre en cohérence le schéma et le tableau de programmation urbaine, notamment pour le secteur Font d'Alagnon, en termes d'échancier

prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation, et d'analyser les impacts envisagés de l'espace aquatique de plein air sur le site Natura 2000 « Haut Alagnon », en mettant en œuvre la démarche ERC.

6. Transition énergétique, énergies renouvelables et mobilités

Le projet de PLUi de Hautes Terres communauté encadre l'implantation des installations de production d'énergies renouvelables en privilégiant leur développement raisonné, en définissant :

- Une zone Npv, d'une surface totale de 30 ha, pour les centrales photovoltaïques au sol existantes (La Chapelle Laurent, Saint-Mary le Plain) ou disposant d'une autorisation d'exploiter (Neussargues en Pinatelle, Saint-Mary le Plain et Charmensac)
- Une zone Neol, d'une surface totale de 671 ha, pour les parcs éoliens existants (Allanche, La Chapelle Laurent et Rageade) et les projets autorisés (Peyrusse et Rageade-Chazotte).

Les projets d'énergies renouvelables en cours d'étude ou à venir sur de nouveaux secteurs pourront éventuellement être intégrés au PLUi, en fonction des résultats de leurs études d'impact, par une procédure d'évolution du document d'urbanisme.

De plus, le règlement écrit admet les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture, ainsi que les ombrières sur aires de stationnement, dans toutes les zones.

Le projet de PLUi encadre également les installations photovoltaïques au sol en les interdisant (notamment en zones Uj, Ut, Us, UL et Naturelle) ou en limitant leur emprise au sol à 20 m² sur une même unité foncière, dans la majorité des zones U (Ub, Uc, Ud, 1AUc, 1AUy). Cette règle permet des petites installations de production énergétique pour la vente ou l'autoconsommation, tout en préservant le foncier constructible du PLUi destiné à répondre aux besoins d'accueil de nouveaux logements ou d'activités économiques, par ailleurs limité par les objectifs de sobriété foncière. Pour cette même raison et des enjeux patrimoniaux, cette même règle limitant l'emprise des installations photovoltaïques au sol à 20 m², pourrait être étendue aux zones Uap et Ua.

En zone Ue, l'emprise au sol maximale des installations photovoltaïques au sol est portée à 1 500 m². Cette disposition pourrait conduire à une consommation excessive de foncier au détriment de la réponse au besoin d'accueil d'équipements publics, alors même que ces équipements disposent généralement de surfaces de toitures conséquentes et d'espaces de stationnement qui pourraient être solarisés.

Les dispositions du projet de PLUi en matière de production d'énergies renouvelables sont compatibles avec les objectifs du SCOT et du PCAET Est Cantal.

Cependant, le PLUi admet sans les encadrer les installations photovoltaïques au sol en zones Uav et en zones UY. Cette règle pose question pour les zones Uav, dont la surface est limitée et qui sont dédiées au maintien et au développement de l'habitat dans les bourgs et villages du territoire.

Concernant les zones UY, cette disposition du projet de PLUi n'est pas compatible avec la prescription n°43 du SCOT, qui prévoit qu'« afin de ne pas obérer le potentiel d'accueil et de développement des entreprises et des emplois, les parcs photovoltaïques au sol sont exclus des emprises constructibles des zones d'activités économiques ».

Il conviendrait donc de ne pas généraliser cette possibilité à l'ensemble des zones UY du PLUi, mais de la restreindre aux parcelles éventuellement concernées par de tels projets, en raison de leurs caractéristiques ou contraintes propres. En effet, les zones d'activités disposent généralement de surfaces de toitures conséquentes et d'espaces de stationnement qui peuvent être solarisés par des ombrières, sans obérer le foncier dédié au développement économique et aux emplois.

Concernant les mobilités, le projet de PLUi définit une OAP dédiée pour les gares de Massiac, Murat et Neussargues-Moissac. L'OAP gare du Lioran est intégrée dans l'OAP sectorielle du Lioran, et répond ainsi aux orientations du SCOT et notamment les prescriptions n°98 et n°99.

Le projet de PLUi définit également plusieurs emplacements réservés pour le développement du réseau de liaisons douces dont le Plan vélo sur l'axe Massiac-Le Lioran, notamment sur la commune de Laveissière, ce qui répond à la prescription n°100.

Le projet de PLUi répond aux enjeux des mobilités, portés par le S

7. Préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales

Le projet de PLUi de Hautes Terres Communauté comprend un diagnostic agricole réalisée par la Chambre d'Agriculture du Cantal (pièce 1.3) qui actualise et précise les données du diagnostic agricole réalisé en 2018 à l'échelle du SCOT par le SYTEC. Ce diagnostic permet de poser les enjeux de l'agriculture du territoire, notamment le renouvellement de la profession, l'attractivité pour les nouveaux actifs agricoles et la valeur des prairies pour la production fourragère et leur vulnérabilité au changement climatique.

Les enjeux agricoles sont bien traduits dans le PADD et le règlement du PLUi, notamment par la définition d'une zone agricole de 47 309 hectares, soit 52% de la superficie du territoire. Ainsi, le projet de PLUi respecte les orientations de l'axe 1.1 du DOO du SCOT Est Cantal. Afin de ne pas bloquer certaines évolutions du bâti agricole existant, notamment pour des activités de diversification agricole (production alimentaire ou florale, maraîchage...), le règlement pourrait admettre en zones Uav et en zones N, la réfection et l'extension limitée des constructions et installations à destination d'exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLUi, sous réserve de ne pas augmenter les nuisances.

8. Préservation des espaces naturels et de la Trame Verte et Bleue

Le projet de PLUi de Hautes Terres communauté identifie et protège la Trame Verte et Bleue du territoire, notamment par les dispositions suivantes :

- Le classement en zone naturelle de 41 885 ha soit 46,2% de son territoire,
- L'identification des réservoirs de biodiversité, des cours d'eau, des ripisylves et des zones humides, et la définition de règles d'occupation du sol destinées à assurer leur préservation,
- La définition d'une OAP « Trame Verte et Bleue » pour chaque Plan de secteurs.

Le projet de PLUi identifie les zones humides selon deux niveaux de connaissance : les zones humides présumées, issues des inventaires départementaux et les zones humides avérées, issues de l'inventaire réalisé en 2024 dans le bassin versant du SAGE Alagnon. Il apparaît qu'une part importante des zones humides présumées identifiées dans la TVB du SCOT Est Cantal n'ont pas été cartographiées par le PLUi, notamment sur le plateau du Cézallier et Pays coupés.

Le projet de PLUi traduit l'essentiel des continuités écologiques et des enjeux de préservation de la biodiversité et des milieux aquatiques portés par le SCOT Est Cantal (axes 2.1 et 2.5 du DOO), pour autant les précisions suivantes sont attendues :

- *Le report dans le règlement graphique du PLUi des zones humides identifiées dans la TVB du SCOT, afin d'assurer leur prise en compte et leur préservation,*
- *Le complément des réservoirs de biodiversité identifiés par le SCOT et non traduits sur certains secteurs dans le projet de PLUi,*
- *L'identification de certaines haies, bosquets et espaces forestiers à enjeux (bocage, milieux humides forestiers, forêts anciennes et matures) au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, afin d'assurer leur préservation.*

De plus, il serait utile de compléter le rapport de présentation par un tableau des surfaces ou des linéaires des prescriptions particulières et notamment celles concernant les milieux naturels (réservoirs de biodiversité, cours d'eau et ripisylves, zones humides).

9. STECAL

Comme le permet l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, le projet de PLUi de Hautes Terres Communauté définit 23 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans lesquels certaines occupations et utilisations du sol, encadrées par des conditions particulières, peuvent être admises, en zones agricoles et naturelles. Le PLUi distingue 4 familles de STECAL, en fonction des activités accueillies et de leur localisation (activité économique isolée, équipement public isolé, activités de loisirs et hébergement touristique).

Les dispositions du projet de PLUi concernant les STECAL permeables du territoire en matière d'équipements communaux, activités touristiques isolées, tout en respectant, par leur caractère exceptionnel et limité, les dispositions de préservation des espaces naturels et agricoles définis par le SCOT Est Cantal. Il conviendrait cependant de préciser les 2 STECAL prévus au stade communal d'Albepierre-Bredons et à l'étang du Luc à Saint-Poncy, afin de s'assurer de leur compatibilité avec la règle d'emprise au sol de constructions nouvelles limitée à 200 m² dans le règlement du projet de PLUi et, le cas échéant, du respect des dispositions de la loi Montagne en matière d'Unité Touristique Nouvelle (si création de surfaces destinées à l'hébergement touristique > 500 m²).

10. Prise en compte et traduction des dispositions de la loi Montagne, préservation du paysage et du patrimoine

Le projet de PLUi de Hautes-Terres Communauté, traduit les dispositions de la loi Montagne et notamment :

- Le principe de continuité de l'urbanisation ;
- L'identification de 58 éléments du patrimoine bâti montagnard (burons, bédélats et loges à cochon) notamment sur le Massif Cantalien et le Cézalier, à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;

Il comprend une étude concernant 2 sites, pour dérogation au principe d'urbanisation en continuité et d'aménagement sur la bande de 300 des berges d'un plan d'eau, qui a fait l'objet d'un avis de la commission CDNPS, réunie le 27 mars 2025.

Il identifie en zones A et N, 113 bâtiments au sein des hameaux et villages, qui pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Il définit un zonage adapté (Uap, Np) aux enjeux des Sites Patrimoniaux Remarquables de Murat et de Molompize.

Le projet de PLUi dans son ensemble répond bien aux enjeux de préservation du patrimoine et du paysage montagnard portés par le SCOT Est Cantal.

LE COMITE SYNDICAL

Après avoir entendu l'exposé du Rapporteur, Après en avoir délibéré, décide :

- De donner un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté arrêté le 4 avril 2025, sous réserve de la prise en compte des observations précédentes
- D'autoriser Madame la Présidente du SYTEC ou son représentant à signer tout acte et à procéder à toute formalité, relatifs à cette délibération

Nombre de votants : 25

Nombre de voix pour : 25

Nombre de voix contre : /

Abstentions : /

Ainsi délibéré en séance ordinaire les jours, mois et an susdits.

Pour extrait conforme au registre.

Le Secrétaire de Séance

Loïc POUDEROUX

La Présidente

Céline CHARRIAUD

Envoyé en préfecture le 02/07/2025

Reçu en préfecture le 02/07/2025

Publié le



ID : 015-200001337-20250627-DEL2025_43-DE