

Enquête Publique

Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté et d'Abrogation des Cartes communales de Saint-Mary-le Plain, la Chapelle d'Alagnon et Laveissenet

Qui s'est déroulée du 10 septembre 2025 au 10 octobre 2025 inclus, prescrite par l'arrêté n°2025APRSDT-088 pris le 25 juillet 2025, par le Président de Hautes Terres Communauté

I - RAPPORT de la COMMISSION d'Enquête

Daniel TAURAND, Président,

Gérard MARTY et Gilbert ROCHE, Membres titulaires

SOMMAIRE

■PREAMBULE	page
1- Objets de l'Enquête Publique	3
2- Cadre juridique de l'Enquête	3
■CHAPITRE 1 : Description du projet	
■1 - Les caractéristiques du territoire de Hautes Terres Communauté	4
■1-1 : Ses principales caractéristiques	4
■1-2 : Un territoire singulier au cœur du massif cantalien	4
■Elément à prendre en compte	
■Un territoire façonné par les volcans et les vallées	
■Un territoire dynamique positionné au cœur du PNR des Volcans d'Auvergne	
■ Un territoire agricole et économique structuré	
■2 - La nécessaire prise en compte des textes	6
<i>➤Avis de la Commission d'enquête</i>	6
■3 - Le processus d'élaboration du projet de PLUi	7
■3-1 : Le processus de décision et l'avis des communes concernées	7
■3-2 : La consultation préalable du public	9
<i>➤Avis de la Commission d'enquête</i>	
■3-3 : Les avis de la MRAe, des Personnes Publiques Associées ...	11
<i>➤Analyse de la Commission d'enquête</i>	15
■4 - Le contenu de projet de PLUi de Hautes Terres Communauté	16
■4-1 : Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables	16
Axe 1/ Un territoire à vocation touristique et économique	17 à
Axe 2 /Un territoire à vivre, attractif et durable	19
Axe 3/ Un territoire préservé et engagé dans la transition énergétique	
■4-2 : Les plans de secteur (A – B – C – D)	19
■5 - L'impact de la procédure sur les cartes communales existantes	20
■CHAPITRE 2 : Organisation et déroulement de l'Enquête Publique	21
■1 - Prescription de l'Enquête	21
■2 - Publicité préalable	21
■3 - Les permanences tenues par la Commission d'Enquête	21
■4 - Le dossier mis à disposition du public	22
<i>➤Avis de la Commission d'enquête</i>	24
■5 - Les moyens d'expression mis à la disposition du public	24
■6 - La participation du public	24
■CHAPITRE 3 : Analyse des observations	25
◆3-1 - TABLEAUX RECAPITULATIFS : Registres déposés à la Maison des Services de : Murat – Allanche – Massiac – Neussargues – Registre Dématérialisé	25 à 44
◆3-2 - Analyse thématique des observations	45
<i>➤Avis de la Commission d'enquête</i>	47/48/50
■CHAPITRE 4 : Le procès-verbal de synthèse	51
■1 - Les questions soumises au Porteur de Projet	51
■2 – Le mémoire en réponse du Porteur de Projet	51
<i>➤Avis de la Commission d'enquête</i>	52
■ANNEXES	53

RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE

■ PREAMBULE

1- Objets de l'Enquête Publique

La présente Enquête publique a pour objets :

- D'informer le public et de recueillir ses observations sur **le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) élaboré par Hautes Terres Communauté et concernant les 39 communes membres de ladite Communauté de communes**, d'une part,
- Et sur le projet induit **d'abrogation des cartes communales** des communes de : Saint-Mary-le-Plain, La Chapelle d'Alagnon et Laveissenet, d'autre part.
- Et de permettre, in fine, à la Commission d'Enquête de formuler un avis motivé, sur la pertinence des dispositions dudit projet de PLUi, d'une part, et sur le projet d'abrogation des cartes communales des communes ci-dessus énumérées, d'autre part.

2- Cadre juridique de l'Enquête

L'Enquête a été prescrite et organisée par l'Arrêté pris le 25 juillet 2025 par le Président de la communauté de communes Hautes Terres Communauté qui dispose de la compétence en matière d'urbanisme pour le compte des 39 communes qui la composent, à savoir :

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

Elle a par ailleurs été conduite selon les prescriptions des articles L.121-1 et suivants et R.121-1 et suivants du code de l'Environnement, qui régissent les Enquêtes Publiques.

Le projet de PLUi a été élaboré conformément aux dispositions ad hoc du code de l'Urbanisme :

- Articles L.151-1 et R.151-1 et suivants concernant les PLU,
- Articles L.161-1 et R.161-1 et suivants concernant les Cartes Communales, d'une part,

Et en tenant compte des divers schémas énumérés au paragraphe 2 du chapitre 1 ci-dessous, d'autre part.

■ CHAPITRE 1 : Description du projet

■1 - Les caractéristiques du territoire de Hautes Terres Communauté

■1-1 : Ses principales caractéristiques

Partie intégrante de la région Auvergne Rhône – Alpes, Hautes Terres Communauté située dans le département du Cantal réunit 39 communes et 11 600 habitants.

Situé géographiquement au Nord-Est du département, c'est un territoire de 904 km² essentiellement situé en zone de montagne qui s'étend dans sa grande majorité (73 % de sa superficie) au sein du parc naturel régional des Volcans d'Auvergne. Il couvre une partie des monts du Cézallier, la majeure partie de la vallée de l'Alagnon et est dominé par le Plomb du Cantal qui culmine à 1 885 mètres et par le Puy Mary (1 787 mètres) qui est classé Grand Site de France. Cinq autres sites sont classés espaces naturels sensibles (Lac du Pêcher – La Roche de Landeyrat – Les Estives du Plateau de Chastel sur Murat – Les Monts du Cantal et le plateau du Cézallier - Les Palhàs de Molompize). On y trouve également la station de sports d'hiver et d'activités de pleine nature du Lioran ainsi qu'un réseau de 1 200 kilomètres de sentiers balisés pour la pratique de la randonnée pédestre.

L'activité économique dominante est l'élevage bovin.

■1-2 : Un territoire singulier au cœur du massif cantalien

Cette communauté de communes dénommée « Hautes Terres Communauté » a été créée en **janvier 2017** à la suite de la fusion des communautés de communes du **Pays de Massiac, du Pays de Murat et du Cézallier**.

Hautes Terres Communauté rayonne sur le Nord-Est du Cantal. Elle regroupe aujourd'hui **39 communes** (1) et compte environ **11 600 habitants**. **Si ce territoire a été confronté à une baisse démographique conséquente entre 1975 et 2015, il s'est lancé le défi d'inverser cette courbe en manifestant notamment une volonté d'accueillir de nouveaux habitants, ce qui se traduit réellement dans les chiffres au cours de cette dernière décennie.**

Organisée en 2 pôles urbains secondaires (Murat et Massiac) et 4 pôles relais (Allanche-Neussargues - Moissac- Marcenat et Laveissière), la communauté de communes qui est irriguée par un réseau de petites villes structurantes agit pour le développement local, l'aménagement du territoire et la valorisation de son environnement naturel et patrimonial. Ses missions englobent des domaines variés : **économie, agriculture, tourisme, mobilité, enfance, jeunesse, culture, gestion des déchets, transition écologique et services à la population.**

(1) Liste des communes concernées et nombre d'habitants :

Albepierre - Bredons (243 h) – Allanche (759 h) – Auriac l'Église (163 h) – Bonnac (167 h) – Celles (220 h) – Celoux (68 h) – Chalinargues (420 ha) – Charmensac (83 h) – Chavagnac (106 ha) – Chazelles (39 h) – Dienne (271 h) – Férrières - Sainte - Mary (246 ha) – Joursac (147 h) – La Chapelle Laurent (298 h) – La Chapelle d'Alagnon (246 h) – Landeyrat (94 h) – Laurie (95 h) – Laveissenet (123 h) – Laveissière (547 h) – Lavigerie (103 h) – Leyvaux (38 h) – Marcenat (505 h) – Massiac (1727 h) – Molèdes (98h) – Molompize (297 h) – Murat (1951 h) – Neussargues – Moissac (1871 h) – Peyrusse (155 h) – Pradiers (94 h) – Rageade (95 h) – Saint Mary - le - Plain (180 h) – Saint Poncy (345 h) – Saint Saturnin (207 h) – Saint – Anastasie (124 h) – Ségur - les - Villas (205 h) – Valjouze (23 h) – Vernols (66 h) – Vèze (60 h) – Virargues (133 h).

■ **Elément à prendre en compte**

Le 1er janvier 2025 les 5 communes de Celles, Chalinargues, Chavagnac, Neussargues-Moissac et Sainte-Anastasie, à l'origine de la création de la commune nouvelle de Neussargues en Pinatelle, sont redevenues des communes de plein exercice suite à une procédure de défusion.

■ **Un territoire façonné par les volcans et les vallées**

Hautes Terres Communauté se distingue par la diversité de ses paysages. Entre **montagnes volcaniques, plateaux d'altitude et vallées fertiles**, la communauté de communes offre un cadre préservé, propice aux activités de pleine nature, à l'agriculture et au tourisme. À l'ouest, les **montagnes du Cantal** culminent avec le **Plomb du Cantal (1 885 m)** et le **Puy Mary (1 787 m)**, labellisé **Grand Site de France**. Ces reliefs marquent l'entrée dans un espace naturel préservé, où alternent forêts, prairies et estives.

Au centre, le **Cézallier**, vaste plateau d'altitude, façonne un paysage ouvert et sauvage, propice à l'élevage et à la randonnée. Enfin, à l'est, Massiac, desservie par l'axe autoroutier Clermont-Ferrand/Montpellier constitue la porte d'entrée du Cantal qui bénéficie d'un microclimat favorisant l'**arboriculture, le maraîchage et la viticulture**.

■ **Un territoire dynamique positionné au cœur du PNR des Volcans d'Auvergne**

Avec **73 % de son territoire intégré au Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne**, Hautes Terres Communauté offre un environnement préservé et une biodiversité remarquable. Son relief et son climat en font un lieu privilégié pour les activités de pleine nature : **randonnée, VTT, trail, ski nordique et observation de la faune et de la flore**. Ses **1 200 km d'itinéraires balisés** permettent aux visiteurs comme aux habitants de découvrir des panoramas uniques et un patrimoine rural préservé.

Les amateurs de sports de plein air peuvent profiter :

- l'hiver des **stations du Lioran, de Prat de Bouc et du Col de Serre**, offrant une variété de pistes adaptées aux skieurs et aux amateurs de glisse. Ces domaines skiables permettent également la pratique du ski de fond, des raquettes et d'autres activités hivernales dans un cadre préservé.
- l'été des activités de pleine nature : randonnées pédestre, cyclistes et équestres, trail, parapente, VTT, accrobranche, canyoning, via ferrata, escalade, pêche sportive,

■ **Un territoire agricole et économique structuré**

L'agriculture occupe une place centrale dans l'économie locale. Les vastes pâturages du territoire accueillent les **troupeaux de vaches Salers**, race emblématique de l'élevage cantalien.

Hautes Terres Communauté se distingue également par la production de **cinq AOP fromagères AOP Cantal, Salers, Sain- Nectaire, Bleu d'Auvergne et Fourme d'Ambert**, témoignant d'un savoir-faire traditionnel reconnu. Plus de **40 % des exploitations agricoles** sont d'ailleurs engagées dans des démarches de qualité (AOP, AB, Label Rouge, IGP),

■2 - La nécessaire prise en compte des textes (lois - schémas) concernant l'aménagement du territoire.

- Le projet de PLUi doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de l'Est Cantal approuvé le 12 juillet 2021, lequel intègre lui-même les textes hiérarchiquement supérieurs, à savoir :

- . Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires d'Auvergne-Rhône-Alpes (**SRADDET**), approuvé le 10 avril 2020.

- . Le Schéma de Gestion des Eaux Allagnon (30/09/2019).

- . Le Schéma de Gestion des Eaux du Haut Allier (27/12/2016).

- . Le Schéma de Gestion des Eaux et de Gestion des Risques Inondation Adour-Garonne (10/03/2022).

- . Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Plan de Gestion des Risques Inondation Loire-Bretagne (15/03/2022).

- . La charte du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

- . Le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Coltines.

- Il doit, par ailleurs, être compatible avec les textes approuvés à une date ultérieure à l'approbation dudit SCoT, soit :

- . **Le Schéma Régional des Carrières** approuvé le 8 décembre 2021.

- . Le Plan Climat Air Energie (**PCAET**) de l'est Cantal approuvé le 27 juin 2024.

- Il doit également observer les prescriptions de la « **loi Montagne** ».

- Enfin, il doit prendre en compte les prescriptions des **directives environnementales** (le territoire compte de nombreux sites Natura 2000, Zones de Protection Spéciale et Zones Spéciales de Conservation).

➤AVIS de la Commission d'Enquête :

Après analyse de « l'évaluation Environnementale » (document 1.5.1) et des avis exprimés par les Personnes Publiques Associées (Services de l'Etat, Région et SYTEC ...), la Commission considère que le projet de PLUi est compatible avec le SCoT Est Cantal, (et donc avec les textes que ledit SCoT intègre), et avec le PCAET de l'est Cantal), notamment pour ce qui est des prescriptions concernant :

- Les objectifs démographiques (Croissance de 330 habitants sur 15 ans).
- La cohérence des objectifs « résidentiels » avec les ambitions démographiques (1185 logements / 177 pour la croissance démographique, 530 pour le « desserrement », des ménages, 478 pour le parc de résidences secondaires).

▪ *Les zones constructibles et le potentiel foncier urbanisable (Les Zones Urbanisées occupent 1,5% du territoire- les ZA Urbaniser 0,1%, les Z. Agricoles : 52,2%, - les Z. Naturelles 46,2%). On note ainsi une réelle volonté de sobriété foncière.*

▪ *Les mesures visant à renforcer l'attractivité des entreprises et des activités économiques.*

▪ *Les énergies renouvelables : encadrement des installations photovoltaïques au sol, création de zones Npv et Neol concernant les parcs photovoltaïques et éoliennes existants (en prenant en compte les corrections mentionnées dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe).*

▪ *La préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales.*

*La Commission considère par ailleurs que le projet prend bien en compte les dispositions de la **loi montagne** et notamment :*

▪ *Le principe de continuité de l'urbanisation.*

▪ *L'identification du patrimoine bâti montagnard traditionnel.*

Le projet prend bien en compte les objectifs de préservation du patrimoine et du paysage montagnard.

*Concernant les **directives environnementales**, la commission prend acte des éléments de l'évaluation environnementale « les effets (du PLUi) sur le réseau Natura 2000 permet de conclure à une incidence négligeable...les ZPS déterminées au titre de la directive oiseaux ne seront pas impactées de façon significative...pour les ZSC issues de la directive habitats, plus de 99% des surfaces ne sont pas affectés par de nouveaux aménagements...des mesures sont prises pour conserver les connectivités écologiques dans le cadre, notamment de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue... ».*

La commission prend toutefois acte de recommandations concernant certains secteurs à urbaniser (Ferrières Saint-Mary « entrée du bourg » et Massiac « Mallet »).

La Commission d'Enquête n'a pas relevé d'incompatibilité particulière avec les autres textes opposables et aux prescriptions ci-dessus citées.

■3 - Le processus d'élaboration du projet de PLUi :

■3-1 : Le processus de décision et l'avis des communes concernées :

- Dans le cadre de sa compétence en matière d'urbanisme, le Conseil Communautaire de Hautes Terres communauté a prescrit, par une **délibération datée du 12 juillet 2021** l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal et a organisé une consultation avec la population dans cette perspective (Cf. ci-dessous 3-2).
- Suite à cette décision, un intense travail de **consultation et concertation des élus** locaux a été entrepris, lequel s'est traduit par :

- Des rencontres avec chaque commune, afin d'appréhender les grands principes des documents d'urbanisme en vigueur et d'identifier les problématiques locales.
 - Des réunions de la « commission urbanisme.
 - Des réunions (6) de la « Conférence des maires », qui avaient pour objet de suivre l'avancement de la démarche, à chacun de ses stades (présentation du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, du PADD, des plans de secteurs et, et in fine, du projet de PLUi avant arrêt), et de relayer l'information auprès des Conseils municipaux.
- Lors de sa séance du 14 décembre 2023, le Conseil communautaire a « pris acte des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ».
 - La définition des 4 plans de secteur a été adoptée lors de la séance du conseil réuni le 28 février 2025.
 - Le 4 avril 2025, le Conseil a approuvé le bilan de la concertation relatif à l'élaboration du PLUi, arrêté les dispositions dudit projet de PLUi, et décidé de le soumettre pour avis aux Communes concernées, d'une part, et aux Personnes Publiques Associées (PPA : Cf. ci-dessous), d'autre part.
 - **Les communes sollicitées ont, à l'exception de Celoux, émis un avis favorable sur le projet :**
 - **Favorable sans observation :** Bonnac, Chazelles, Dienne, Ferrières-Saint-Mary, Joursac, La chapelle d'Alagnon, La Chapelle-Laurent, Laveissière, Lavigerie, Leyvaux, Marcenat, Massiac, Molèdes, Molompize, Neussargues -en-Pinatelle, Peyrusse, Pradiers, Valjouze, Virargues.
 - **Favorable avec observations :** Allanche, Chalinargues, Chavagnac, Laveissenet, Murat, Sainte-Anastasie, Ségur-les-Villas, Vèze.

Lesdites observations pourront être examinées pendant et à l'issue de l'Enquête Publique et éventuellement prises en compte avant l'approbation du PLUi. Il ne paraît pas opportun de les énumérer ici, mais elles peuvent être consultées en se reportant à la délibération de HTC du 24 juillet annexée au présent rapport (Annexe 3).

 - **Favorable « tacite »** (pas d'avis dans les délais prescrits) : Auriac-l'Eglise, Charmensac, Landeyrat, Laurie, Rageade, Saint-Mary-le-Plain, Saint-Poncy, Saint-Saturnin, Vernols.

Cas particulier de la commune de la commune de Celoux :

▪ La commune de **Celoux a émis un avis défavorable**. Elle fait notamment part de projets pour lesquels des permis de construire ont été accordés et qui ne seraient pas pris en compte par le projet de PLUi. Elle exprime de ce fait la volonté de demeurer soumise au Règlement National d'Urbanisme.

L'avis défavorable de la commune de Celoux a rendu nécessaire une nouvelle délibération du Conseil communautaire qui s'est réuni à cet effet le 24 juillet 2025.

Après avoir constaté que :

- En vertu de l'article L.153-1 du code de l'urbanisme, un PLUi doit couvrir l'intégralité du territoire de l'EPCI concerné et que, en conséquence, une commune ne peut rester soumise au RNU (ce qui reviendrait à l'exclure du PLUi), d'une part,

- Que les projets mentionnés dans l'avis défavorable pourront in fine, être mis en œuvre puisqu'ils ont déjà été autorisés, d'autre part,

Le Conseil communautaire a décidé à l'unanimité des membres présents ou représentés, d'arrêter à nouveau, sans modification, le projet de PLUi arrêté le 4 avril et comprenant notamment les pièces suivantes :

- . Un rapport de présentation incluant les différents diagnostics, la justification du projet et l'évaluation environnementale.

- . Un projet de PADD.

- . Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles et thématiques.

- . Un règlement graphique et un règlement écrit.

- . Des annexes.

■3-2 : La consultation préalable du public :

Les modalités de concertation préalables sur le projet de PLUi se sont déroulées telles qu'elles ont été arrêtées par le conseil communautaire le 12 juillet 2021:

- Ainsi, un **dossier d'information** présentant l'ensemble de la démarche a été élaboré et mis à disposition du public. Il a été complété tout au long de la procédure et il était par ailleurs consultable sur le site de Hautes Terres.

- Un **registre papier** destiné à recueillir des remarques et observations a été également mis à disposition du public. Il n'a reçu aucune mention. Par contre, durant la phase d'élaboration, 35 observations ont été recueillies par voie de courriers électroniques et postaux ou d'appels téléphoniques adressés aux communes ou à Hautes Terres. Lesdites observations concernaient essentiellement des demandes particulières de classement de parcelles ou d'affectation de biens. Elles ont été analysées et portées à la connaissance des communes concernées.

- Un espace d'information dédié au projet a été ouvert sur le **site internet** de Hautes Terres communauté. Il était notamment accessible sur des ordinateurs mis à disposition au siège de la communauté de communes. Il a fait l'objet de plus de 1280 consultations.

- L'élaboration du projet de PLUi a également fait l'objet de publications dans les éditions du **magazine « Hautes Terres Mag »** diffusé dans les boîtes à lettres des habitants du territoire (Mag n° 8 d'octobre 2021, n° 12 de juin 2022, n°14 de janvier 2023, n° 15 de mai 2023, n°18 de juin 2024, n°20 de janvier 2025).

▪ **Cinq réunions publiques** ont été organisées, auxquelles, au total plus de 150 personnes ont participé :

. Le 8 mars 2023, à Neussargues, 50 personnes ont pu participer à la présentation de la démarche, du diagnostic territorial, des prochaines échéances et des modalités de concertation.

. Les 28 et 29 janvier 2025, la démarche PLUi, le projet de PADD et la traduction règlementaire ont été présentés aux citoyens d'Allanche (29 janvier - 9 participants), Murat (29 janvier – 22 participants), et Massiac (29 janvier – 27 participants).

. Le 25 mars à Laveissière, l'OAP concernant la station du Lioran a été présentée à 50 personnes, essentiellement des habitants et des socio-professionnels de la station.

Le public avait été informé de la tenue de ces réunions par des publications sur le site internet de Hautes Terres Communauté, par affichage dans les misons France service de Hautes Terres communauté, par la diffusion d'affiches dans les mairies, par l'affichage sur les panneaux lumineux de Murat et Massiac ainsi que par des publications sur le compte face-book de Hautes Terres Communauté.

▪ **La problématique agricole**, compte tenu de son importance dans le territoire, a fait l'objet d'un traitement particulier avec l'organisation de groupes de travail thématiques « analyse agricole ».

Ainsi, 4 réunions d'information ont été organisées à l'attention des agriculteurs et des Maires, afin de leur présenter la démarche PLUi et le diagnostic agricole. Elles ont réuni 98 personnes (dont 15 maires), à Massiac, La Chapelle-Laurent, Allanche et Murat, en mars 2022.

Elles ont été suivies de 6 demi-journées de formation de « référents agricoles » désignés par les communes. Elles avaient pour objectif de « comprendre les enjeux agricoles du PLUi » et de « développer un argumentaire agricole dans ledit PLUi ».

Il convient également de rappeler que le diagnostic agricole a été élaboré après une analyse de données recueillies auprès de 279 exploitations agricoles.

▪ Par ailleurs, une **exposition itinérante** constituée de 4 panneaux pédagogiques a été mise à disposition du public dans les Maisons France Services de la communauté.

▪ Enfin, le projet et son état d'avancement ont fait l'objet de nombreuses **publications dans la presse locale** : « La Montagne », « l'Union du Cantal » ...

➤ *Avis de la Commission d'Enquête sur la consultation préalable des citoyens :*

La Commission considère que le public a eu la possibilité de s'informer sur l'état d'avancement de la procédure et sur le contenu du projet grâce aux moyens de communication mis en œuvre.

Elle considère également qu'il a eu l'opportunité de faire connaître ses souhaits et demandes grâce aux outils de concertation mis à sa disposition.

*Il a pu obtenir des réponses directes au cours de réunions publiques dont l'organisation a fait l'objet d'une publicité préalable satisfaisante.
Par ailleurs la problématique agricole a fait l'objet d'une analyse particulière très complète.*

■3-3 : Les avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, des Personnes Publiques Associées et des organismes consultés :

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes, dans son avis n°2025-ARA-AAUP-1610 délibéré le 17 juillet 2025, **émet un certain nombre d'observations** par rapport au projet et formule plusieurs recommandations. Elle recommande notamment :

- De « reconsidérer les hypothèses retenues pour arrêter la programmation de logements prévue par le PLU, de revoir celles-ci significativement à la baisse et de réduire, en conséquence, la projection de consommation foncière... » ;
- De compléter l'inventaire des zones humides sur la totalité du territoire ;
- De « réaliser une évaluation des incidences au titre de Natura 2000 plus complète...et d'établir un inventaire au titre de la biodiversité sur les OAP, Stecal et Emplacements réservés... » ;
- De renforcer le caractère contraignant des mesures Eviter, Réduire, Compenser ;
- De compléter ou d'actualiser les données concernant les eaux souterraines ;
- D'approfondir la connaissance concernant la ressource en eau potable et assainissement en « prenant en compte l'ensemble des usages...et justifier l'adéquation ressource-besoins au regard des évolutions de population et d'activités économiques et touristiques attendues...en tenant compte des effets du changement climatique ».
- De justifier :
 - . Le choix du scénario démographique et le nombre de logements nouveaux à construire, en particulier s'agissant des résidences secondaires ;
 - . La consommation foncière, et notamment agricole ;
 - . Les réserves foncières programmées dans le PLUi ;
- De modifier le règlement écrit du PLUi de sorte que l'implantation des éoliennes reste cantonnée aux zones Neol.

► Dans un **Mémoire** transmis en août 2025, le porteur de projet s'est attaché à apporter des réponses argumentées à chacune des remarques formulées par la MRAe. Il n'est pas opportun de les reprendre ici, ledit mémoire sera utilement reporté en annexe au présent rapport.

Nous retenons cependant la réponse concernant le zonage consacré aux éoliennes :

« Les différents règlements écrits autorisent « l'installation de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent » en zone Uy et 1AUy. Il s'agit d'une erreur qui sera rectifiée avant l'approbation du PLUi. Hautes

Terres communauté ne souhaite pas autoriser les éoliennes en zones Uy et 1AUy ».

► **La Direction Départementale des Territoires (DDT)**, par courrier du 4/08/2025, **émet un avis favorable** au projet de PLUi, **sous réserve** de la prise en compte de « modifications et améliorations » concernant notamment :

- . Les STECAL : préciser les projets, adapter les règlements ;
- . La nécessaire prise en compte des capacités des réseaux (assainissement et AEP) avant d'ouvrir des zones à l'urbanisation ;
- . L'incomplétude des inventaires des zones humides ;
- . La prise en compte des aléas, notamment « inondation » sur certaines zones U, 1AU ou sur des Emplacements Réservés.

► **La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**, dans sa séance du 17 juin 2025 **a émis un avis favorable au projet de PLUi** sur les 7 STECAL situés sur les communes de Chalinargues, Albepierre-Bredons, Joursac, Saint-Poncy, Massiac et Neussargues-Moissac.

- . Pour les 16 autres STECAL, elle a émis un avis favorable sous réserve que des précisions soient apportées sur la nature des projets et sur l'ajustement des superficies concernées par rapport aux besoins.
- . Elle émet un avis favorable concernant la consommation des espaces naturels et agricoles et forestiers, mais notifie quelques prescriptions à cet égard (cf. Avis)

► **La Région Auvergne-Rhône-Alpes**, par courrier du 27 juin 2025 relève que « L'équilibre général du projet est pertinent et rejoint dans leur ensemble les objectifs du SRADDET... ».

Elle émet un avis favorable au projet, assorti de quelques recommandations :

- . « Mobiliser prioritairement les opportunités existantes à l'intérieur des enveloppes bâties et aménagées » ;
- . Assurer la protection du foncier agricole ;
- . « Traduire davantage les enjeux de la trame verte et bleue » ;
- . « Favoriser une synergie entre les objectifs touristiques et les enjeux environnementaux et de mobilité ».

► **Le Syndicat mixte du Parc Régional d'Auvergne**, par sa délibération du 11 juillet 2025 **émet un avis favorable avec recommandations** (envisager des sous-secteurs sur la zone A, mieux illustrer les règlements) sur la compatibilité du projet de PLUi de HTC avec la charte du PNR des Volcans d'Auvergne.

► **La Chambre d'Agriculture du Cantal**, par courrier du 18 juillet 2025, relève la cohérence du projet par rapport aux objectifs du SCoT en matière de consommation foncière et **fait part de son avis favorable au projet de PLUi, sous réserve de la prise en compte de quelques remarques concernant notamment :**

- . Le zonage : Zones N trop « contraignantes » (sur les communes de St Saturnin, St Poncy, Ferrières-St-Mary, Celles), zone Npv à La Chapelle Laurent et Charmensac, zone Ut à Celoux ;
- . Les bâtiments repérés pour un éventuel changement de destination (Cf. Liste sur avis) ;
- . Quelques points du règlement de la zone A.

► **La Chambre de Commerce et d'Industrie du Cantal**, par courrier daté du 10 juillet 2025 **émet un avis favorable au projet** qui « exprime une vision claire et cohérente du développement territorial ».

► **La Chambre des Métiers du Cantal** par courrier daté du 24 juillet 2025 **émet un avis favorable au projet de PLUi**, qu'elle considère comme un document « clair, et cohérent tout en s'adaptant aux objectifs des documents cadres, SRADDET et SCoT ». Elle formule toutefois 3 recommandations :

- . Prévoir une offre foncière adaptée aux très petites entreprises, en dehors des grandes ZA ;
- . Simplifier les procédures et accompagner les porteurs de projets artisanaux dans leurs démarches ;
- . Favoriser la reconversion des bâtiments vacants.

► **Le Conseil Départemental du Cantal**, par une délibération prise en sa séance du 20 juin 2025, émet un **avis défavorable** au projet de PLUi « ...en raison de son incompatibilité avec la charte pour le développement de la production d'énergie renouvelable dans le Cantal... », laquelle charte a été validée par le Conseil départemental le 31 mars 2023.

- . Par ailleurs le Conseil **demande** que les sites labellisés Espaces Naturels Sensibles jouissent dans leur totalité d'un zonage de protection...et préconise de « consolider juridiquement la continuité du réseau de sentiers et la disponibilité des espaces dévolus à la pratique des activités de pleine nature...

► **Le Syndicat des Territoires de l'Est Cantal (SYTEC), porteur du SCoT de l'Est Cantal**, lors de sa réunion du 27 juin 2025, a considéré que, « ...D'une façon générale, le projet de PLUi de Hautes Terres Communauté arrêté le 4 avril 2025 (et, sans modification, le 25 juillet) répond aux objectifs et orientations du SCoT de l'est-Cantal et au PCAET du même territoire... ». Il formule toutefois quelques observations :

- . Concernant **la compatibilité avec les plans et programmes de rang supérieur**, il convient de noter que le SCoT intègre déjà lesdits plans et programmes en vigueur la date de son approbation, notamment :
 - . La charte du PNR des Volcans ;
 - . Le Schéma d'Aménagement et de Développement Durable des Territoires Auvergne Rhône Alpes ;

- . 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 27/06/2016).

Le SYTEC note que « l'articulation du projet avec le SCoT et le Plan Climat Air Energie Territorial (PACAET approuvé par le SYTEC le 27 juin 2024, donc postérieurement à l'approbation du SCoT), est bien présentée dans l'évaluation environnementale.

Le projet de PLUi est donc réputé compatible avec les plans et schémas ci-dessus-cités.

. Le SYTEC considère par-contre que l'articulation du projet avec le Schéma Régional des Carrières (approuvé le 8 décembre 2021), d'une part, et le SDAGE et le Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire-Bretagne, d'autre part, aurait pu être analysée par ladite évaluation environnementale.

. Pour ce qui est des objectifs démographiques et résidentiels, d'une part, et de consommation foncière et de capacités de densification, d'autre part, le SYTEC considère qu'ils sont conformes aux objectifs du SCoT.

. Le SYTEC considère également que « le projet répond aux enjeux de renforcement de l'attractivité des entreprises et des activités économiques » portés par le SCoT.

Il juge de même que les objectifs en matière de production d'énergies renouvelables sont conformes avec les objectifs du SCoT et du PCAET.

. Pour ce qui est des enjeux agricoles, le SYTEC recommande notamment d'adapter le règlement afin de permettre certaines adaptations du bâti existant (pour des activités liées à la diversification des exploitations...).

. Enfin, le SYTEC relève que le projet « traduit bien les dispositions de la loi « Montagne » (principe de continuité de l'urbanisation et identification d'éléments du patrimoine bâti montagnard) ».

En conséquence, le **SYTEC donne un avis favorable** au projet de PLUi, sous réserve de la prise en compte d'observations émises dans la note portant analyse dudit projet.

► L'Institut National de l'Origine et de la Qualité ne formule aucune remarque sur le projet, car « il n'a pas d'incidence directe sur les (nombreuses) AOP et IGP concernées ».

► Hautes Terres Tourisme émet un avis favorable sur le projet de PLUi, mais demande la prise en compte d'observations concernant notamment :

- . La liste des emplacements réservés et le projet de liaison cyclable ;
- . La reconversion de la friche du Grand Phénix « opportunité stratégique pour la 6 station du Lioran... ».

► **SNCF Immobilier – Direction immobilière territoriale Sud Est** fait part de plusieurs informations visant en particulier à assurer la sécurité du Domaine Public Ferroviaire et de ses riverains, son développement, et sa valorisation (Cf. son courrier du 21 mai 2025).

► **Analyse de la Commission d’Enquête :**

- *Commission a pris acte des observations et recommandations formulées par la Mission Régionale de l’Autorité environnementale.*
- *Elle a également pris connaissance et apprécié la réponse écrite à l’avis de la MRAe rédigée en août 2025. Face à chaque observation, des précisions, compléments ou éclaircissements sont ainsi judicieusement apportés.*

La commission relève notamment que le porteur de projet admet que les mentions concernant une potentialité d’autorisation pour des installations d’éoliennes en zones Uy et IA Uy sont le résultat « d’une erreur qui sera rectifiée avant l’approbation du PLUi... ». La Commission rappellera ce point à Hautes Terres lors de la présentation du procès-verbal de synthèse.

- *Elle a pris acte de l’avis défavorable émis par le Conseil Départemental du Cantal qui met en exergue une éventuelle « incompatibilité du PLUi avec la charte pour le développement et la production des énergies renouvelables dans le Cantal ».*

La Commission d’Enquête s’interroge cependant sur la portée juridique de ladite charte qui, en tout état de cause ne lui paraît pas supérieure à celle d’un SCoT dûment approuvé.

La Commission a par ailleurs constaté que les avis exprimés par les autres Personnes Publiques Associées et les organismes consultés s’avéraient unanimement favorables mais émettaient quelques réserves ou observations concernant en particulier l’adéquation entre les capacités des réseaux existants (AEP et assainissement) avec l’urbanisation future.

. . . .

► ***Dans son procès-verbal de synthèse établi à l’issue de la présente enquête, la Commission interpellera le porteur de projet sur sa position par rapport à ces observations et réserves, notamment concernant :***

- ***L’adéquation entre les capacités des réseaux (AEP et assainissement) et les ambitions du PLUi en matière d’urbanisation (question soulevée notamment par la MRAe et la DDT) ;***
- ***Et la problématique des éoliennes soulevée par la MRAe et le Conseil départemental.***

■4 - Le contenu de projet de PLUi de Hautes Terres Communauté :

Lors de la première étape du projet consacrée au diagnostic, un état des lieux global du territoire (habitat, équipement, patrimoine, économie, déplacements environnement...) a été réalisé afin de mettre en lumière les enjeux et sensibilités à prendre en compte.

S'appuyant sur ces données, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable -PADD- exprime la vision stratégique du développement de la communauté, telle que ses représentants l'envisagent. Il est le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement correspondants aux besoins et enjeux retenus par la Communauté de Communes. Expression du projet politique global du territoire, il constitue la clef de voute du projet de le PLUi.

Selon l'article L.151-5 du code de l'Urbanisme, il définit des orientations générales pour l'aménagement et la protection des espaces ainsi que pour les transports, l'énergie, le développement, etc... Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il intègre notamment le SRADDET, le SCOT et le PCAET Est Cantal, la Charte du Parc des Volcans, documents avec lesquels le PLUi doit être compatible.

Le PADD de Hautes Terres Communauté s'appuie sur la volonté de ce territoire de mettre en place « **un développement harmonieux et durable du territoire pour les 15 prochaines années** ». Le diagnostic de territoire sur lequel il s'appuie (dossier 1) a permis de retenir deux principes majeurs qui en donnent l'orientation générale :

- Veiller à l'équilibre entre secteur rural et pôles structurants d'une part,
- Valoriser les richesses paysagères d'autre part.

Ces principes se déclinent selon trois axes stratégiques qui structurent le PADD :

- 1- La vocation touristique et économique du territoire,
- 2- Un territoire à vivre, attractif et durable,
- 3- Sa préservation et son engagement dans la transition énergétique.

Ces orientations ont été soumises à débat au sein de plusieurs instances :

- La conférence des maires le 15 septembre 2023,
- Le comité de pilotage « urbanisme » de HTC et les personnes publiques associées le 4 octobre 2023,
- Les conseils municipaux des communes saisies le 5 octobre 2023,
- Enfin, le conseil communautaire de HTC lors de sa séance du 14 décembre 2023 qui donne acte du débat sur les orientations du projet de PADD.

■4.1 : Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables

Les trois axes stratégiques sont déclinés en 3 à 4 objectifs propres à chacun :

■Axe 1 – Un territoire à vocation touristique et économique :

Etant située au cœur du massif, HTC est reconnue pour être une destination touristique « de pleine nature » grâce à ses nombreux sites remarquables. Sa singularité repose aussi sur l'existence d'une agriculture « de montagne », de qualité et à taille humaine.

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

Il s'agit de développer la fréquentation touristique en s'appuyant sur les sites emblématiques du territoire que sont la station de ski du Lioran (350000 journées skieurs), le grand site du Puy-Mary (500000 visiteurs), et les domaines nordiques de Prat de Bouc et du Haut Cantal. HTC va contribuer à l'élaboration du schéma d'aménagement prospectif « Lioran 2025 » qui doit donner un nouvel élan à la station « toute l'année ».

Il s'agit aussi de reconnecter le tourisme aux autres activités économiques avec un souci de complémentarité, de mettre en place de nouvelles offres dépassant la saisonnalité et se structurant autour des activités de pleine nature « tourisme 4 saisons ». Enfin, l'art de vivre, le patrimoine, sont à protéger et à valoriser à travers la recherche de complémentarités, la mise en réseau, la commercialisation locale de produits issus du terroir (projet VALSIPAM), la montée en gamme de l'offre d'hébergement.

▫ Objectif 1.2 : Conforter l'attractivité économique du territoire

Forte d'un contexte plutôt favorable (ZA existantes à Murat et Massiac à proximité de l'A75 et de la RN122, tiers-lieu « la Cocotte numérique »...), HTC s'engage résolument dans cette voie à travers la mise en œuvre d'actions d'encouragement et d'accompagnement de l'installation de nouveaux actifs, la stimulation de l'entrepreneuriat local, en proposant notamment une offre foncière de qualité tout en respectant l'enveloppe plafond de 15ha « en extension » définie par le SCoT, le soutien au commerce de proximité, le soutien aux filières locales (agroalimentaire, bois), à la transition énergétique, et à l'économie circulaire (bois-énergie) et, enfin, en veillant à la pérennisation des carrières de matériaux.

▫ Objectif 1.3 : Valoriser et préserver l'agriculture locale

Cet objectif vise à conforter la vocation agricole en valorisant la filière agro-alimentaire (lait, viande, production végétale et maraîchage dans la vallée de l'Alagnon) comme en facilitant et diversifiant les productions (énergies renouvelables, agro-tourisme).

Le foncier agricole est identifié comme enjeu fort et multiple (exploitations agricoles, paysages d'estives et de prairies, zones humides périmètres de captage) à préserver (il est prévu plus de 52% de zonage A et 46 de zonage N).

Les bâtiments agricoles doivent pouvoir s'adapter aux besoins, lorsqu'ils sont désaffectés et présentent un intérêt patrimonial, ils doivent pouvoir être réhabilités tout en soignant leur insertion paysagère.

■ AXE 2 – Un territoire à vivre, attractif et durable

Selon le Scot est Cantal, l'armature territoriale de HTC se compose de 2 pôles urbains secondaires (Murat, Massiac), de 4 pôles relais (Allanche, Neussargues-Moissac, Marcenat et Laveissière) et des communes de l'espace rural. Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire passe par « la mise en œuvre de politiques d'habitat et urbaines, durables et ambitieuses ».

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

Le projet a pour ambition forte d'inverser les tendances démographiques et d'affirmer sa vocation résidentielle en misant sur un équilibre des différents pôles urbains existants, en s'appuyant sur les dispositifs existants (PVD, ORT, OPAH RR) afin de produire une offre de logements adaptée, aussi bien pour le maintien que pour l'accueil de résidents. Il s'agira de remettre sur le marché 23% de logements vacants, de permettre une extension urbaine mais dans la limite de 65 ha maximum dans les 15 ans à venir en favorisant la densification et la rénovation du bâti ancien. Une offre de logements locatifs, accessible et de qualité, doit être développée y compris pour le parc immobilier de loisirs (Le Lioran).

▫ Objectif 2.2 : Favoriser un développement résidentiel harmonieux et résilient

Renforcement des centralités existantes, urbanisation nouvelle en continuité des bourgs existants, règles de réciprocité autour des bâtiments agricoles, transformation des bâtiments agricoles désaffectés en hébergements, tels sont les principales composantes de cet objectif qui sont envisagées avec un souci de qualité architecturale et paysagère comme de maîtrise de la consommation d'espace.

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

Outre la reconquête des logements vacants et leur amélioration, le territoire souhaite préserver le commerce de proximité dans les centres bourg, en veillant notamment à l'existence de « parcours marchands » et avec le souci de maintenir un équilibre entre l'offre des centres bourgs et l'offre périphérique. Les services à la population sont l'autre enjeu fort de cet objectif : faire connaître l'offre de France Services présente sur 4 sites, conforter l'offre d'équipement sportifs et culturels, renforcer les services à la population (santé, enfance, scolaires, socio-culturels, sportifs...).

Ces axes de développement sont envisagés dans une approche de développement durable en portant une attention particulière à la qualité des espaces publics, en promouvant les mobilités douces, en favorisant la végétalisation des espaces, en préservant les formes urbaines anciennes et les éléments paysagers structurants, en veillant à la qualité des constructions nouvelles.

▫ Objectif 2.4 : Planifier les mobilités

L'offre du territoire en matière de mobilités « douces » est faible mais des axes d'amélioration sont identifiés tels que le développement de modes doux dans les opérations d'aménagement des centres bourgs, la promotion de l'usage du vélo en capitalisant sur les nouveaux usages (VTT, VAE..) grâce à l'aménagement d'itinéraires structurants et la mise en place de services dédiés. L'offre de transports en commun est trop peu utilisée et doit être promue dans sa diversité (transport en commun à la demande, covoiturage...).

La ligne ferroviaire est un atout à valoriser tout comme le réseau routier hors agglomération.

■ AXE 3 – Un territoire préservé et engagé dans la transition énergétique

Le territoire de HTC est la « tête » des bassins versants de la Dordogne et de l'Allier. Il est parcouru par 3 cours d'eau majeurs (Alagnon, Allanche, Santoire) il est aussi une réserve d'eau. Doté d'une diversité de milieux naturels et d'usages liés aux activités, il est soucieux de sa vulnérabilité au changement climatique.

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

Il s'agit essentiellement de mettre en adéquation les usages avec les capacités de production d'eau potable, d'optimiser le rendement des réseaux, de promouvoir une consommation économe, de préserver la qualité de la ressource et une répartition équitable de son usage... De tels progrès appellent à une forte sensibilisation des usagers, à des incitations à des améliorations des pratiques existantes (préservation des zones humides, réemploi des eaux pluviales, imperméabilisation des sols, écoulement des cours d'eau...).

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

Cette vulnérabilité s'affirme de plus en plus sur la ressource fourragère, la hauteur d'enneigement, la ressource en eau auxquels s'ajoutent les risques liés aux aléas naturels géomorphologiques (pour 86% des communes) et inondation (pour 40% des communes). Il s'agit de réduire la consommation d'énergie qui est supérieure (2 fois) à la capacité productive du territoire et également, de renforcer la production et la consommation des énergies renouvelables locales en développant le solaire photovoltaïque, l'éolien, déjà présents tout comme l'usage de bois local. Le recours accru aux mobilités douces doit être amplifié tout comme l'exposition aux risques naturels doit être mieux anticipée.

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

Le territoire bénéficie d'un patrimoine naturel reconnu et remarquable, où l'artificialisation est restée limitée et où l'activité agricole est globalement favorable à la biodiversité. Toutefois des pressions s'intensifient en particulier sur la qualité écologique et paysagère des espaces naturels. D'où la nécessité de préserver et réduire les perturbations sur les continuités écologiques, intégrer la biodiversité dans les choix d'aménagement, notamment dans l'espace urbain en y renforçant la place de l'eau et du végétal.

■ 4.2 : Les plans de secteur

Dans sa délibération du 28 février 2025, le conseil communautaire de Hautes Terres Communauté a entériné le découpage du territoire en 4 plans de secteur, comme le permet l'art.L.151-3 du Code de l'Urbanisme. Ces 4 secteurs qui couvrent les 39 communes sont :

▫ **Secteur A - Cézallier-Pays coupés (17 communes)** : Allanche, Auriac-l'Eglise, Chalinargues, Charmensac, Savagnac, Landeyrat, Laurie, Leyvaux, Marcenat, Molèdes, Peyrusse, Pradiers,

Ste Anastasie, St Saturnin, Ségur-les-Villas, Vernols et Vèze.

▫ **Secteur B - Contreforts de la Margeride (6 communes)** : Celoux, Chazelles, La Chapelle-Laurent, Rageade, St-Mary-Le-Plain et 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, Ferrière-Saint-Mary, Joursac, La Chapelle d'Alagnon, Massiac, Molompize, Murat, Neussargues-Moissac, Valjouze et Virargues.

Dans le dossier d'enquête, un sous-dossier est constitué pour chaque secteur. Il comprend :

- le règlement graphique avec les différents zonages, prescriptions particulières et dispositions agricoles,
- cette cartographie est accompagnée d'un règlement écrit, d'une présentation des OAP sectorielles et thématiques,
- des listes des servitudes d'utilité publique, des plans AEP et assainissement et des études déroatoires (Loi Montagne).

■5 - L'impact de la procédure sur les cartes communales existantes

Le deuxième objet imparti à l'Enquête Publique concerne l'abrogation des cartes communales des 3 communes disposant actuellement de ce type de document d'urbanisme :

Saint-Mary-le-Plain, La Chapelle d'Alagnon et Laveissenet

En effet, si, selon le Code de l'urbanisme, l'élaboration d'un PLUi entraîne de facto, l'abrogation d'un document de « rang inférieur », PLU ou POS, il n'en va pas de même pour les Cartes Communales.

Quelles que soient les causes de cet état du droit, simple oubli du législateur, ou procédure spécifique de l'approbation de la Carte communale par le Préfet, il convient d'informer et de consulter les citoyens, par le moyen d'une Enquête Publique, avant que le Conseil Communautaire, puis le préfet, puissent, le cas échéant, prononcer l'abrogation desdites cartes communales et leur substituer les dispositions du PLUi.

A cette fin, un dossier concernant l'abrogation des cartes communales est mis à disposition du public pendant la durée de l'enquête.

La Commission d'Enquête recueillera et analysera toutes les observations portant sur ce deuxième objet. De même, elle émettra un avis spécifique le concernant.

■CHAPITRE 2 : Organisation et déroulement de l'Enquête Publique

■1 - Prescription de l'Enquête :

La présente Enquête a été prescrite et organisée par l'arrêté 2025APSDT-088 pris le 25 juillet 2025 (Cf. annexe 1) par Monsieur le Président de Hautes Terres Communauté.

Il précisait notamment :

- **Son objet**, à savoir recueillir l'avis de la population sur le projet de PLUi et sur le projet d'abrogation des 3 cartes communales existantes sur le territoire de Saint-Flour Communauté.
- **Sa durée** : 31 jours, du mercredi 10 septembre 2025 à 9 heures, au Mercredi 10 octobre à 12 heures.
- **La composition de la Commission d'Enquête** désignée le 23 mai 2025 par Madame la Présidente du Tribunal administratif de Clermont-Ferrand, soit :
 - . Président : M. Daniel TAURAND
 - . Membres titulaires : MM. Gérard MARTY et Gilbert ROCHE
 - . Membre suppléant : M. Raymond SOUBRIER
- **Le siège de l'Enquête** : au siège de Hautes Terres Communauté, 4 rue du Faubourg Notre-Dame à Murat.
- La composition du **dossier mis à disposition du public**, les modalités de consultation dudit dossier, les modalités de recueil des observations du public, les dates et lieux des **permanences** de la Commission d'Enquête...

■2 - Publicité préalable :

L'avis d'Enquête (Cf. Annexe 2) a été publié dans les éditions du quotidien « La Montagne » du 24 août 2025 et du 13 septembre 2025, et du bi-hebdomadaire « l'Union du Cantal » du 23 août 2025 et du 13 septembre 2025.

Il a également fait l'objet d'une insertion sur « La Montagne.fr ».

Il a été affiché, au format règlementaire, pendant toute la durée de l'enquête, dans les 39 Mairies concernées, au siège de Hautes Terres communauté et dans les Maisons de services de Allanche, Massiac et Neussargues.

Les certificats établis par les Maires attestant ledit affichage dans les communes sont disponibles au siège de l'Enquête.

Ledit avis contenait toutes les informations pratiques concernant les modalités de l'Enquête (dates et lieux des permanences, moyens mis à disposition pour recueillir les observations du public...).

■3 - Les permanences tenues par la Commission d'Enquête :

Les Commissaires Enquêteurs ont reçu le public lors de 8 permanences d'une durée minimum de 3 heures, et plus si nécessaire :

- Le mercredi 10 septembre, de 9h à 12h30 au siège de l'Enquête, à Murat

- Le mardi 16 septembre, de 9h à 12h à Hautes Terres Services et Découvertes à Allanche,
- Le mercredi 17 septembre, de 9h à 13h à la Maison France Service de Neussargues-Moissac,
- Le mardi 23 septembre de 9h à 12h, à Hautes Terres Services et Découvertes à Massiac,
- Le mardi 30 septembre, de 9h à 12 h à Hautes Terres Services et Découvertes, à Allanche,
- Le mercredi 1^{er} octobre, de 9h à 12h, à la Maison France Services à Neussargues-Moissac,
- Le mardi 7 octobre à Hautes Terres Services et Découvertes à Massiac,
- Le vendredi 10 octobre, de 9h à 12 h, à la Maison France-Services de Murat

■4 - Le dossier mis à disposition du public

L'ensemble des documents constituant le dossier des projets de PLUi de Hautes Terres Communauté et d'abrogation des 3 cartes communales existant sur son territoire était à la disposition du public pendant toute la durée de l'Enquête, sur support papier, dans les maisons des services de Allanche, Massiac, Neussargues et au siège de l'Enquête, à Murat.

Par ailleurs, ledit dossier était consultable et téléchargeable sous forme numérique, sur le site de Hautes Terres communauté, sur un ordinateur dédié et mis à disposition au siège de l'enquête, ainsi qu'à partir du registre dématérialisé affecté à l'Enquête.

Pour ce qui concerne le projet de PLUi, le dossier comprenait les documents suivants :

■4.1 : – Un dossier contenant les documents décisionnels et les avis préalables :

- . Délibération de prescription ;
- . Délibération débat sur le PADD ;
- . Délibération sur les Plans de secteurs ;
- . Délibération arrêt du PLUi ;
- . Bilan de la concertation (43 pages) ;
- . Délibération portant second arrêt du PLUi (6 pages incluant les avis des Communes concernées) ;
- . **Avis** de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale MRAe) et mémoire en réponse de Hautes Terres communauté ;
- . **Avis des services de l'Etat** (Direction Départementale des Territoires), de la **CDPENAF**, **des collectivités** (Région AURA et Conseil Départemental du Cantal), **et des Personnes Publiques Associées** : Chambres consulaires (Agriculture, Commerce et, Métiers), Parc Naturel régional des Volcans, SNCF, SYTEC, INAO.

■4.2 : Un rapport de présentation incluant :

- . Le diagnostic territorial (122 pages) ;
- . L'état initial de l'environnement (205 pages) ;
- . Le diagnostic agricole (33 pages) ;

- . Les justifications du projet (155 pages) ;
- . Les analyses des capacités de densification (45 pages) ;
- . L'évaluation environnementale (219 pages) ;
- . Le résumé non technique (34 pages).

■4.3 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (40 pages).

■4.4 : Pour chacun des 4 secteurs, un dossier comprenant :

- . Le règlement graphique en une ou plusieurs planches de chacune des communes du secteur concerné ;
- . Le règlement écrit du plan de secteur ;
- . Un descriptif des OAP sectorielles du secteur ;
- . Un descriptif des OAP thématiques Trame Verte et Bleue du secteur.

■4.5 : Des annexes :

- . La liste et les plans des servitudes d'utilité publique (25 pages) ;
- . Les plans des servitudes d'utilité publique (39 pages)
- . Les PPRNI (Présentation, Règlement écrit et règlement graphique) « Alagnon Amont » et « Alagnon aval » ;
- . Le Site Patrimonial Remarquable de Murat (59 pages) ;
- . Le SPR du village de La Roche de Molompize (42 pages) ;
- . Les schémas des réseaux d'assainissement (39 pages) et d'adduction d'eau potable (39 pages) ;
- . Les études dérogatoires à la loi montagne (55 pages) ;
- . Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre (109 pages) ;
- . Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Coltines 2 pages) ;
- . Les forêts relevant du régime forestier (39 pages) ;
- . Les zones de présomption de prescription archéologique (16 pages) ;
- . Les aléas miniers (21 pages) ;
- . L'aléa avalanche (5 pages) ;
- . Les ZAC du Martinet (48 pages) et des Canals de Neussargues-Moissac (24 pages).

Pour ce qui concerne le projet d'abrogation des 3 cartes communales existantes, le dossier mis à disposition du public était constitué des pièces suivantes :

- . De pièces administratives relatives à la procédure de la carte communale
- . Des rapports de présentation et des documents graphiques de chacune des cartes communales ;
- . D'une notice explicative de la procédure, mentionnant notamment l'objet, les textes qui régissent l'enquête publique, les modalités d'insertion de cette enquête dans la procédure administrative...

➤ *Avis de la Commission d'enquête :*

Le dossier mis à la disposition du public contenait toutes les pièces requises par les textes régissant les Enquêtes Publiques concernant les documents d'urbanisme.

Les documents qui le composaient, tous nécessaires à la compréhension complète des enjeux d'un PLUi couvrant un si vaste territoire, étaient clairement conçus et judicieusement illustrés par des cartes ou photographies.

Le volume global du dossier, du fait de sa taille et son ampleur, a pu rebuter le public. Cependant, sa répartition en 4 secteurs permettait d'identifier facilement les enjeux particuliers portés par les citoyens concernés. Les documents graphiques concernant chacune des communes étaient par ailleurs de grande qualité.

De plus, le document décrivant le PADD, notamment, permettait de bien cerner le contexte territorial et règlementaire du projet et ses ambitions générales.

■5 - Les moyens d'expression mis à la disposition du public :

Le public pouvait faire part aux Commissaires Enquêteurs de ses questions, observations et propositions durant les permanences.

Il pouvait en outre déposer ses observations sur les registres mis à sa disposition pendant toute la durée de l'enquête dans le cadre des Maisons des Services de Allanche, Massiac Murat et Neussargues.

Il pouvait également adresser ses observations par voie postale et électronique, au Président de la Commission d'Enquête à l'adresse du siège de l'Enquête.

Il pouvait enfin déposer ses observations sur un registre dématérialisé ouvert spécifiquement pour la présente Enquête Publique.

■6 - La participation du public :

La participation du public a été satisfaisante. Au cours des 8 permanences, la Commission d'Enquête a reçu plus de **70 personnes** qui ont déposé **65 observations** sur les registres.

Le registre dématérialisé a connu un succès modéré puisqu'il a recueilli 31 observations, la plupart étant complétées ou explicitées par des pièces jointes. Nous avons par ailleurs été destinataires de 19 courriers électroniques qui ont été intégrés au contenu dudit registre dématérialisé. Ils étaient également accompagnés de pièces jointes parfois volumineuses.

Ledit dossier dématérialisé comporte ainsi un total de **50 observations** accompagnées de leurs pièces jointes téléchargeables.

Nous avons par ailleurs constaté que le contenu du dossier décrivant le projet de PLUi a été consulté par **583 « visiteurs uniques » du registre dématérialisé** et qu'il a fait l'objet d'un nombre conséquent (488) de téléchargements.

Enfin, la commission se plaît à affirmer que, tout au long de cette Enquête, les échanges avec les citoyens ont été toujours courtois et, le plus souvent, constructifs.

■CHAPITRE 3 : Analyse des observations

◆3-1 – Tableaux récapitulatifs

Toutes les observations enregistrées ont été répertoriées dans les **tableaux ci-après affectés** à chaque registre :

- **Registres papier** déposés dans les Maisons de services et les mairies,
 - . 1 - Au siège de l'Enquête, à la Maison de services de Murat ;
 - . 2 - A la maison de services de Allanche ;
 - . 3 - A la Maison des Services de Massiac ;
 - . 4 - A la Maison des services de Neussargues ;
 - . Ou 5 - **Registre dématérialisé**.

→ Les observations transmises par **courrier électronique** ont été intégrées dans le registre dématérialisé.

→ Lesdits tableaux récapitulent les observations selon leur ordre d'enregistrement et mentionnent le nom du pétitionnaire, la commune concernée par l'observation (s'il y a lieu), quelques mots-clés en décrivant l'objet, et ils font apparaitre une répartition selon une typologie thématique :

- **R** : Demande de requalification de parcelle en zone constructible
- **A** : Maintien en zone agricole
- **Cd** : Changement de destination
- **ZE** : Observation concernant les zones d'activité économique
- **T** : Observation concernant les projets touristiques
- **E** : Observation concernant les Energies Renouvelables (éolien et photovoltaïque)
- **N** : Observation concernant les zones naturelles
- **Pr** : Observation concernant l'ensemble de la procédure
- **D** : Observations diverses

•1•Registre déposé à la Maison des Services de MURAT (Les n° correspondent à la numérotation du registre papier)												
N°	Nom	Commune	Objet	R	A	Cd	ZE	T	E	N	Pr	D
1	M. Sébastien Laffaire	Murat-La Chevade	Vient rappeler l'urgence de l'obtention de son permis de construire (déposé fin juillet) pour un bâtiment agricole		X							X
2	Mme A.M.	Laveissière-	Demande le retour de	X								

	Jacquin	Fraisse-bas	la qualification en Z. urbanisable des P. B.638 et ZC45 (situées en continuité de l'urbanisation et viabilisées). Elle dépose un dossier (A.1)									
3	MM. Montaru et Faradeche	Joursac-Recouls	- Contestent l'extension de la zone urbanisable sur les P.90, 49, 42. - N'ont pas été informés des réunions sur la préparation du PLUi							X	X	
4	Mme Falques	Murat – La Chevade	Conteste la qualification « Z. humide » des P. 196 et environnantes. Souhaite pouvoir y construire un petit bâtiment à usage agricole.		X							
5	M. Clavel Gilles	St Saturnin	Demande que soient requalifiées en N, comme initialement prévu, les P. 374 et 78, 79, 80, 81, 85, 86, 87, 88, 89, au lieu-dit « Le Fayet » Il dépose courrier et dossier (A2).							X		
6	Mme Barres	Dienne	Demande que le bâtiment situé sur les P. 56-57, à « lou crouze » puisse changer de destination à usage d'habitation			X						
7	M. Niocel	Murat – La Chevade	Conteste le caractère « humide » d'une grande partie de la P. 115 – Demande de pouvoir construire un bâtiment d'élevage sur cette P.		X							
8	M. Pissavy	St Saturnin	Demande possibilité de changement de destination d'un buron sis sur la parcelle OE 245			X						
9	Chambre d'agriculture	Dienne	Attire l'attention sur la situation d'un JA, M		X							

			Pons Son exploitation est impactée par des projets d'urbanisation (Z. 1AUc sur la P. AT 148, et Uav sur la P. AT 178)									
10	M.Mme Combes	Albepierre	Demande un périmètre de réciprocité autour d'un bât à usage agricole sur les P. 227 et 228 au lieudit « les trois pierres »		X							
11	M. Geoffroy	Laveissenet	Constata que le périmètre de réciprocité autour des bât. d'exploitation portés par la P. 0046 ne correspond pas à la réalité de son exploitation (200 UGB), ce qui, du fait de la création d'une Z. 1 AUC à proximité, peut compromettre son projet d'installer son fils.		X							
12	Mmes Alriq et Muraciale	Celles	Demandent la constructibilité de la P. 36 jusqu'aux limites des P. 244 et 246 (2000m2).	X								
13	M. Mauret	Celles	Demande requalification en Z. constructible de la partie de sa P. 38 située à Ribbes (en partie déjà construite).	X								
14	M. Martres J.	Albepierre	Demande renseignements sur statut de ses P. 160 et entre 160 et 1365									X
15	M.Mme Mirande	Murat	Considère qu'une erreur matérielle affecte le plan cadastral de leur P. A 684 laquelle doit être classée constructible dans sa totalité, soit 2392 m2.	X								

16	M. Villaret	La Chapelle d'Alagnon	Demande reclassement en Nt de sa P.82.	X								
17	Ferme éolienne de Celoux	Celoux	Id Obs n° 37 du Reg. Démat.						X			
18	M. Simon	Celoux	Id. Demande modification zonage Neol afin de rendre compatible le projet éolien avec le PLUi.						X			
19	M.Mme Esbrat	Neussargues	Conteste classement en Z. N humide leur P.107 Demande requalification en Z. constructible.	X								
20 A	Mme Mathieu de Lavergne	St Saturnin	Demande de modifier le zonage sur le lieudit Le Fayet (P. 374, 78, 79, 80, 81, 85, 86, 87, 88, 89 autour du lac et jusqu'au lac de Serre) et de revenir à la version V annexée à l'observation.							X		
21	M. Martres J	Albepierre	Renseignements									
22 A	Habitants du lotissement « le clos de Madame »	Neussargues	Contestent le reclassement d'un espace protégé en zone constructible. Déposent divers documents décrivant l'historique du secteur ainsi qu'une pétition en soutien revêtue de 37 signatures accompagnées de plusieurs messages.							X		

•2•Registre déposé à la Maison des Services de ALLANCHE												
N°	Nom	Commune	Objet	R	A	Cd	ZE	T	E	N	Pr	D
1	M. Clavel Michel Agriculteur	St Saturnin Le Fayet	P. 128, Le Fayet : veut convertir sa fromagerie en hébergement pour ses salariés.			X						
2	Id.	Id.	P. 47-413 entre La Vergne et Peyrelade / Ancien buron à aménager en			X						

			logement.									
3	Id.	Id.	Biens de section 190 à 202 Le Fayet : demande de limiter le classement N biodiversité aux P. 176 à 180 (autour de la tourbière).							X		
4	Mme Clavel Stéphanie Agricultrice	St Saturnin Le Fayet	P. 135 Le Fayet : veut aménager en habitation un ancien corps de ferme situé dans le hameau.			X						
5	M. Bresson- Vigier	Allanche	P. AC-527, rue des Forgerons : reclassement de zone U en zone non constructible pour préserver zone verte existante.									X
6	M. Martres Michaël Maçon	Albepierre	P. 247 Chamalières : classée N Bio, veut y reconstruire un buron en ruines non présent sur le plan.									X
7	M. Chabrier Michel Agriculteur	St Saturnin Le Quartier	Biens de section Le Fayet 190 à 202 : s'étonne des différences de classement avec parcelles voisines N : A.									X
8	M. Gibert Jean-Michel Agriculteur	Dienne	P. 96 Le Marchadial : la reclasser de N en A pour un bâtiment agricole hors périmètre.	X		X						
9	Mme Clavel Huguette	St Saturnin Le Fayet	P. 374 et 78 : reclasser de A en N (Cf. obs n° 1).							X		
10	Id.	Id.	Communaux du Fayet : limiter le classement N à la tourbière et sa périphérie.							X		
11	M. Brosion- Vigier	Allanche	Propositions de reclassement de diverses parcelles : En Uj des P. AC 248 et AC 153 En Ue de la P. AC 71 Observations sur le partage des espaces								X	X

			collectifs, les permis de démolir et propositions sur le règlement écrit.									
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--

•3• Observations déposées à la Maison de services de MASSIAC													
N°	Nom	Commune	Objet	R	A	Cd	ZE	T	E	N	Pr	D	
1	Mmes Roche	Massiac	Demandent la transformation en habitation de 2 bât. agricoles situés sur P.51, 52 et 6 au lieu-dit la P. 135 Le Fayet-Viallevieille.			X							
2	Mmes Jourfier et Besse	Molompize	Contestent le classement en Z. A de la P. 1248 – en continuité du bourg – était en U au PLU.	X									
3	Mme Couret	St Poncy	Recherche solution pour installer son fils, futur agriculteur, sur une P. située entre P. 118 et 34 dt elle est propriétaire au lieu-dit Combes.	X		X							
4	M. Oursayre	Massiac	- Considère que la zone 1AUy devrait être destinée à l’habitation plutôt qu’à l’économie. - Que les chemins pédestres ne sont pas suffisamment préservés dans le territoire.				X					X	
5 A	Mme Chauvel Maire	Chazelles	Demande possibilité de réaliser un parc de 3 éoliennes sur sa commune (projet initié en 2021).						X				
6 A	M. Fiquet et Mme Cadarec Soc. RWE	Chazelles	En appui à obs 5 demandent révision du doc. «justification du projet » afin d’ouvrir la possibilité d’instruire des projets éoliens.						X				
7	M. André	La Chapelle Laurent	Conteste l’ouverture à l’urbanisation de la P.		X								

			78 susceptible de gêner le développement de l'activité d'élevage canin exercée sur les P. voisines 77 et 106.										
8	M. Nicolas	Massiac	Renseignement sur nature de l'ER n°3 (élargissement route).										X
9	M. et Mme Cheze	Massiac Bousselorgues	Demandant constructibilité des P.250 et 254 classées en N et 420, 421, 422 (porteuses d'un pigeonnier).	X									
10	M. Martres A	Albepierre	Demande retour à Z constructible de la P. 641 (Facile d'accès, plate...).	X									
11	M. Mme Resche	St Poncy	Demande retour en Z. constructible de la P. H 269 (en continuité habitat – dispose d'un CU daté de 2016).	X									
12	M. Dussailant	Massiac	Demande régularisation du statut de la P AE 156 classée en N mais qui porte une piscine depuis 1982.	X									
13 A	M. Guittard	Massiac	Emet plusieurs critiques à l'encontre du projet de PLUi (Cf. note déposée)									X	X
14	M. Chabasseur	Rabeyrolles	Demande requalification en Z. A des P. ZL 49, 50, 51, 47, 46, 44, 42 150.			X							

•4• Observations déposées à la Maison de services de NEUSSARGUES

N°	Nom	Commune	Objet	R	A	Cd	Z E	T	E	N	Pr	D
1	DEFIX Serge	Neussargues	Lotissement Le Clos de Madame : maintien de la parcelle « Bois à							X		

			conserver» en l'état , alors qu'elle a été classée UC sans numérotation.									
2	DE SOUSA Thérèse	La Chapelle d'Alagnon	Lieu dit La Paillère Parcelle 80 classée N Demande de classement en zonage UC du fait qu'elle se trouve en quasi continuité de la zone UB déjà urbanisée.	X								
3	Indivision POMARAT	Neussargues	Parcelle 70 Contrairement aux déclarations écrites de Mme POMARAT Agnès la parcelle 70 est bien classée UC et non N ce que le CE lui a confirmé.									X
4	ROLLAND Michel	Neussargues	Lotissement Le Clos de Madame , zonage jugé irrationnel pour : le « Bois à conserver » qui fait l'objet d'un classement UC et pour la parcelle 154 qui a été classée en zonage N et mérite un classement AUc							X		
5	PONS François agriculteur	Dienne Bourg	Demande un changement de destination de deux parcelles afin de préserver son exploitation en limite du bourg à savoir : - parcelle 148 qui était classée N et devient pour partie 1AUc - parcelle 178 qui était classée N et	X								

			<p>suite à ouverture partielle à l'urbanisation a été classée UaV</p> <p>Observations autres : un meilleur aménagement du bourg paraît nécessaire pour éviter de consommer de la terre agricole.</p> <p>Projet de bâtiment agricole sur la parcelle 8 classée A.</p>										
6	<p>DELCROS Guillaume et BECHOUR Lise</p>	Neussargues	<p>La Sapinette</p> <p>Projet d'achat des parcelles 10 (N) , 11 (UC) et 12 (N) au PLUi se faisant suite.Demande de changement de zonage de la parcelle 12 de N en UC comme c'est le cas actuellement au PLU de Neussargues.</p>	X		X							
7	<p>BELIN Simon</p>	Laveissière	<p>Station du Lioran</p> <p>A priori , observations déposées sur le registre dématérialisé .</p> <p>Projet de constructions de chalets sur la parcelle 245 .</p> <p>Demande un classement UD en lieu et place de UT</p>					X					
8	<p>TEISSEDRE Jean Paul (ancien maire de Blavignac – 48200)</p>	Neussargues	<p>Changement de destination de deux parcelles demandé à savoir 91 et 102 qui étaient classées constructibles (CU délivré à plusieurs</p>	X		X							

			reprises) et ne le sont plus au projet de PLUi fait d'un classement N . A noter que la parcelle 91 comporte une conduite principale enterrée d'eaux usées sur plus de 175 m avec des servitudes indiquées dans les documents remis au CE									
9	DELCROS Guillaume et BECHOUR Lise	Neussargues	La Sapinette - Changement de destination de la parcelle 12 (4623 m ²)actuellement classée UC au PLU mais devient N dans le projet de PLUi suite à projet de construction envisagé . - Prise en compte dans le PLUi de deux dépendances (cabanons) non inventoriés sur les parcelles 10 et 12 en zonage N . - Demande à ce qu'une partie de la parcelle 10 soit classée UC afin de permettre la rénovation du cabanon . Documents remis au CE.	X		X						X
10	GAILLARD Jean Michel	Neussargues	Lotissement « Clos de Madame ». Opposition ferme au changement de destination de la parcelle dénommée							X		

			« Bois à conserver » au PLU actuel et qui fait l'objet d'un classement UC au projet de PLUi.									
11	ESCURE Bernard	Murat	Secteur Super Murat Parcelle 297 classée 1 AUC au projet de PLUi. Souhaite avoir des informations sur les conditions d'urbanisation futures de cette parcelle et sous quel délai ?									X
12	MARQUE Claude	Allanche	Changement de destination des parcelles 552, 667 et 685 classées N . Classement UY demandé du fait de la création envisagée de deux sociétés : Travaux Publics d'une part et fabrication fromagère d'autre part Plan remis au CE	X		X	X					
13	RIVIERE Jean Pierre Gérant du Groupement forestier de l'Alagnon	Neussargues	La Sapinière Demande de changement de destination de la parcelle 43 classée N en UC suite à projet de construction d'une habitation (parcelle viabilisée)	X		X						
14	JARDIN Alexandre Société RMG	Neussargues	Secteur Rocher de Laval (site d'une ancienne carrière) Dossier remis au CE comportant 3 observations à prendre en compte :			X						X

			<p>1/ le classement des parcelles 136, 43, 44 et 45 en zonage N semble incompatible avec le projet à venir de dépôt et de stockage de matériaux.</p> <p>2/ Le projet d'ISDI (Installation de stockage de déchets inertes) sur les parcelles UY 134, 135 et 136 (pour partie)ne comporte pas un périmètre suffisant pour réaliser les aménagements envisagés .</p> <p>3/ la numérotation des parcelles suivantes ne semble pas à jour : 36 (201 et 202) ; 195 (206 et 207) et 179 (203 et 205).</p>										
15	BRANDT Georges SNC Les Montagnes	Laveissière	<p>Station du Lioran</p> <p>Dans le cadre d'un projet de construction de 17 chalets locatifs souhaite un échange entre les parcelles 99 (4759 m²) classée UD et 93 (4588 m²) classée N. Dossier remis au CE.</p>	X		X							
16	Mme Chazarin	Neussargues	<p>Demande que le « clos de Madame » soit classé en zone naturelle.</p>							X			
17	M. Jarsal	Dienne	<p>Demande changement d'affectation de bât. agricole Section AR P. 0151</p>			X							

18	M. Marque	Allanche	Id Obs 12 Demande explications sur partage P. 667 en Z . Uy et Z. N				X						
----	-----------	----------	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

5 • Observations déposées sur le REGISTRE DEMATERIALISE

N°	Nom	Commune	Objet	R	A	Cd	ZE	T	E	N	Pr	D
1 A	M.Y. Champaix Assoc ovine	Laveissière	Projet de construction d'une cabane pastorale sur le site de Super Lioran pour héberger 2 bergers recrutés pour l'estive		X							
2 A	M. G. Brandt	Le Lioran Font d'Alagnon	Demande requalification en UC de la P. 95 Et projet d'implantation de 17 cottages sur la P.A93, pour cela propose compensation avec la P99 qui est en UC	X				X				
3	Mme L. Silberman INNERGEX	Celoux	Demande prise en compte du projet de parc éolien du Moulin de Lapèze, « voisin et en extension des parcs de Rageade et Ally »						X			
4	M. S. Defix	Neussargues	Demande pourquoi l'espace vert du lotissement du Clos Madame est classé en UC et non en N							X		
5	Reprise des OBS 1 à 7 du registre de MURAT											
6 A	M. B. Amadiou	Neussargues -Moissac	Demande que la P. Z1 demeure constructible en totalité – a fait raccorder aux réseaux à ses frais pour projet de construction- double habitation	X								

7 A	M.D. Dalle (Cébazat)	Laveissenet	Demande que la P.ZI 116 en continuité du bourg et portant un bâtiment agricole désaffecté soit constructible	X								
8	M. D. Delpirou	Lavigerie	Demande en tant que agriculteur de repérer le changement de destination d'un bât. Agri. en habitation A obtenu le CU			X						
9	M. Tourvieille	Ste Anastasie	Relève absence de prise en compte d'un arboretum patrimonial (convention section-ONF-INRA)									X
10	Mme Maurel	La Chapelle d'Alagnon	Agricultrice, rappelle son projet de bât. Agri. sur la P.38 au lieu dit Le Gaspard (PC déposé).		X							
11	M. C. Chabasseur	Neussargues	Propriétaire de la P. A 127 ds le PLUi ; demande qu'elle le reste car projet de construction.								X	
12 A	M. Pelletier	La Chapelle d'Alagnon	Demande réajustement de la zone Uav à Meynargues : que la limite de la constructibilité de la P. 39 soit alignée sur celle de la P. 41 Cf ; note et plans joints								X	
13 A	M. C. Guittard	Massiac	Conteste la « préemption de partie des P. ZH 30, 34, 36, 39, 40, 44 et 45, pour aménagement « site doux » doux le long de l'Alagnon – « pas de concertation ».								X	

14	M. S. Barres	Auriac l'Eglise	Demande révision surface constructible sur les P. 412 OB afin d'y installer 2 chalets									X	
15	M. Chavignier	Albepierre	Demande que la P. B 1206 et une bande de la P. ZE22 incluses dans l'enclos de son habitation et viabilisées demeurent constructibles en vue vente	X									
16	M. JF. Pons Agriculteur	La Chapelle d'Alagnon	Souhaite agrandir et construire de nouveaux bat. Agri. sur les P ; ZE 111 et 85 pour y installer son fils		X								
17	M. A. Patas d'Illiers	Murat	Demande requalification (de NP à constructible) de la P. AB 330 et que le classement soit cohérent avec celui de la P. AB 327	X									
18 A	M. Houdemon	Dienne	Concernant le hameau de Fortunies, demande la correction du parcellaire cadastral pour la P. 125, et un zonage identique pour les P.123 et 125										X
19	M. Marsal	Dienne	Demande changement d'affectation d'une grange en habitation : P. 0151			X							X
20	M. Houdemon	Dienne	Id. obs 18 + documents joints										
21	Mairie	St Saturnin	Signale demande changement destination d'une grange en habitation P. 0263			X							

22	M. Blot	Marcenat	Cherche solution pour projet habitation et « mini ferme pédagogique » sur P. A 211 et 189										X
23	M. Dausset	Laveissenet Les Cheylanes	Demande de reclasser en Uav la P. 24 classée « par erreur en N alors qu'elle porte une habitation à proximité des autres constructions	X									
24	Anonyme	Massiac Bousselorgues	Reclasser en constructible la P.ZK 67 (viabilisable).	X									
25	M. Boyer	Massiac Chalet	Reclasser la P. AK 48 en constructible	X									
26	Mme Teissèdre	La Chapelle d'Alagnon	Souhaite reconverter en habitation un bat. d'élevage porté par la P.ZM 48, au lieu dit La Valette			X							
27	M. Roseel	Allanche	Rappelle que la commune voudra faire prendre en compte par le PLUi la poursuite et le « repowering » de l'activité éolienne sur son territoire lorsque les autorisations seront accordées, en conformité avec le SCoT.						X				
28	M. Boche		Demande que le PLUi établisse un moratoire de 10 ans concernant l'installation des éoliennes et des carrières						X				X
29	Mme Nicolas	Massiac	Relève que la station d'épuration de Moissac, sise sur la P. ZI 191 n'est pas représentée sur le										X

			projet de PLUi, et s'interroge sur le statut de la P. ZI 192 située en contrebas et recevant le trop plein de la station.									
30 A	M. Guittard	Massiac	Transmet une liste de remarques critiques sur le principe même du projet et sur son contenu.								X	
31 A	Mme Monier	Dienne	Apporte précisions sur le Stecal du lac sauvage (cf. avis CDPENAF) : Sur les projets de mise aux normes, d'extension de la zone restauration et de construction de chalets flottants (Cf. note jointe).					X				
32	M. Juéry		Favorable au projet de PLUi. Souhaite le renforcement des contraintes imposées aux carrières.								X	X
33 A	France renouvelables		Rappelle les objectifs gouvernementaux et du SRADDET en matière d'Enr. Demande suppression du zonage Neol, « incompatible » avec ces objectifs.						X			
34 A	Syndicat Interdépartemental de Gestion de l'Alagnon et ses Affluents		Demande prise en compte d'ER, en vue de l'acquisition de Parcelles pour la réalisation de travaux pour la restauration de cours d'eau (continuité morphologie).									X

			Liste des P. en PJ									
35	M. Delcros	Dienne	Demande changement de destination en habitation du buron de Laqueuille sis sur la P. AY116.			X						
36	M. Fournial Elu du SMDTC	Prat de Bouc	Demande modification du zonage UL du col de Prat de bouc pour réaliser une plateforme de bivouac, 2 cabanes légères et un « kota grill » sur les P. OD178 et OD169.					X				
37 A	Ferme éolienne de Celoux	Celoux	Demande autorisation env. juillet 2023, EP réalisée... Demande d'ajouter un zonage Neol sur la parcelle du projet Et d'adapter le zonage agricole pour permettre l'implantation d'éoliennes.						X			
38	M.Mme Rouffy		Approuvent le projet de PLui Attirent l'attention sur les « nuisances des carrières et des éoliennes ».						X			X
39	M ;Martres Michaël	Albepierre	En complément de l'obs. déposée sur le registre d'Allanche, demande que le buron sis sur la P. C247, à « la belle coste » soit inscrit dans la liste des bât. « pouvant faire l'objet de changement de destination ».			X						

40	M. Juéry	Chalinargues et Ste Anastasie	Demande requalification en UC des P. 66 et 69 à Chalinargues et 29 à Ste Anastasie Attire l'attention sur les « nuisances des carrières ».	X								X
41	Mme Longin	Laveissière Fraisse-bas	Demande requalification en Z ; constructible de la P. ZC 0055 (en continuité bât. existant et de l'OAP « Le Pradel ».	X								
42	M ; Pons	Dienne	Considère que le PLUi affecte son exploitation Confirme son obs déposée sur le registre de Neussargues Obs (5).		X							
43	M. Pons	Dienne	Id.		X							
44	Mme Caillon	Ste Anastasie	Demande requalification en Z . constructible P. ZK033.	X								
45	EDF Power Solutions	Allanche	Futur renouvellement implique augmentation des inter-distances entre éoliennes : demande donc d'inclure dans la zone Neol les P. ZK : 7, 19, 26, 29, OK : 180, 477 ZS 14, 15.						X			
46	Mme Andrieux-Janetta (Maire)	St Saturnin	Demande Changement de destination P. EO263 : grange en habitation.			X						

47	Sté Tenergy	Rageade	Pour l'extension du parc (3 éoliennes) situé en limite zone Néol – demande d'ajouter P. ZC 38 et ZM 25 (A).						X			
48 A	Sté Fipelec	La Chapelle Laurent St Poncy	Projet de Parc éolien « Moulins du suc de Lapèze » Etat initial environnement transmis- demande autorisation prévue pour 2027. Craint que le PLUi conduise ce projet dans une « impasse ».						X			
49 A	M. Tourvielle	Ste Anastasie	Demande reclassement P. 171,ZR46, de A à Ut Pour réaliser un éco-camping.					X				
50 A	Ass ; de Défense des Habitants, Résidents et Amis de la vallée	Allanche	Approuve le projet de PLUi Le trouve pas assez prescriptif sur les carrières et « leurs nuisances ». Demande modif. objectif 12 et le retrait des cartes des mentions de « préemption pour exploitation de carrières et de mines ».									X

Il est à noter que les observations n° 6, 7, 9, 10,13, 15, 16, 19, 20, 21, 23, 30, 35, 42, 43, 44, 45, 49 et 50 ont été déposées par voie de courrier électronique avant d'être intégrées au registre dématérialisé.

◆3-2 - Analyse thématique des observations

■3-2-1 : Pour ce qui concerne le PLUi

La plupart des observations ont été émises par des propriétaires fonciers demandant une requalification de leur bien, ou par divers porteurs de projets, qu'il s'agisse de particuliers ou d'entreprises.

■1- : Concernant les demandes de **requalification de parcelles** :

Elles sont portées par environ un quart des observations.

Les 39 collectivités regroupées par Saint-Flour Communauté disposaient de réglementations diversement contraignantes en matière d'urbanisme.

Certaines avaient élaboré un PLU, 3 d'entre elles sont encore régies par des cartes communales, d'autres enfin, étaient soumises aux dispositions du Règlement National Urbain. Le passage de ces situations diverses à un document unique pour toute la communauté, lui-même soumis à des obligations de « sobriété » en matière de consommation d'espace urbanisable, ne pouvait être sans effet sur les ambitions ou espérances des propriétaires individuels. Ainsi, nombre d'entre eux sont venus faire état de leur frustration, et ont saisi l'opportunité de l'enquête pour solliciter un changement de statut pour leurs parcelles, qu'ils considéraient comme potentiellement constructibles et que le projet de PLUi classe en zone A ou N.

Il n'est ni de la compétence, ni de la mission des Commissaires Enquêteurs de décider du sort de ces demandes, contrairement à ce que croient certains pétitionnaires. Cependant, lors des permanences, lesdits Commissaires n'ont pas laissé d'espoir de résultat positif aux requérants présentant des demandes concernant des parcelles qui sont soit isolées au sein des zones A ou N, soit affectées de contraintes réglementaires.

Cependant, ils demandent au porteur de projet d'examiner avec attention les requêtes qui concernent des parcelles qui présentent des situations particulières, soit parce qu'elles sont contiguës, à la zone urbanisée, soit parce qu'une petite superficie permettrait de réaliser un aménagement utile.

Ainsi, dans cet esprit, nous avons retenu les observations suivantes :

Déposées sur le registre 1 (MURAT) :

Les n° 2, 4, 12, 13 (en partie déjà construite), 15 (« erreur du plan cadastral »), 19 (contestation du caractère zone humide).

Sur le registre 3 (MASSIAC) :

Les n° 2, (continuité bourg, U dans l'ex PLU), 3, 9, 10 (continuité bourg, accès facile...), 11, 12 (régularisation : piscine construite depuis 30 ans).

Sur le registre 4 (NEUSSARGUES) :

Les n°2 (continuité urbanisation), 6 et 9 (retour à l'ex PLU), 8, 13 (viabilisées).

Sur le registre 5 (Dématérialisé) :

Les n° 6 (raccordé aux réseaux), 7, 15 (viabilisée), 17, 24 (viabilisable), 25, 40, 41 (continuité), 44.

2 - Les demandes de « changement de destination :

La Commission d'Enquête a relevé quelques demandes concernant les potentialités de « **changement de destination** » de bâtiments agricoles. Les requérants souhaitent, en général, reconverter une grange, ou un buron en habitation permanente ou temporaire.

Dans la mesure où ces reconversions ne nuisent pas à l'exercice de l'activité agricole, la commission considère qu'elles peuvent apporter des solutions à la rareté du foncier constructible, d'une part, et à la préoccupation de sauvegarde du patrimoine montagnard bâti d'autre part.

Considérant que la plupart de ces demandes ne figurent pas dans les listes de « bâtiments pouvant changer de destination » annexées au règlement écrit de chaque secteur, elle les soumet à l'examen et à la décision du porteur de projet.

La Commission d'Enquête a ainsi relevé les demandes déposées :

▫ Sur le registre 1 (MURAT) :

Les observations n° 6 (Dienne), 8 (Saint Saturnin).

▫ Sur le registre 2 (Allanche) :

Les n° 1 (St Saturnin – reconversion fromagerie en hébergement pour salariés), 2 (Saint Saturnin : ancien buron), 4 (Saint Saturnin – corps de ferme situé dans hameau).

▫ Sur le registre 3 (MASSIAC) :

Les n° 1 (Massiac), 3 (St Poncy - Recherche solution pour installer fils).

▫ Sur le registre 4 (NEUSSARGUES) :

Les n° 6 et 9 (Neussargues), 8 (Neussargues), 13 (Neussargues), 17 (Dienne).

▫ Sur le registre dématérialisé :

Les n° 8 (Lavigerie – dispose CU), 19 (Dienne – grange), 21 (St Saturnin – grange), 26 (La Chapelle d'Alagnon), 35 (Dienne – restauration du buron de Laqueille), 39 (Albepierre – buron), et 46 (St Saturnin – grange).

3 - Concernant la thématique agricole :

Plusieurs agriculteurs ont participé à l'Enquête pour faire savoir que le nouveau PLUi comportait des projets d'ouverture à l'urbanisation susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de leur outil de travail et donc à l'exercice de leur métier.

- C'est notamment le cas de M. Pons, jeune agriculteur exerçant à Dienne qui a déposé l'observation n° 5 sur le registre de Neussargues, et les n° 16, 42 et 43 sur le registre dématérialisé. La chambre d'agriculture, par l'observation n°9 déposée sur le registre de Murat soutient son ressortissant et conforte son argumentation : « *une zone constructible 1AUc sur la*

parcelle AT 148 va engendrer une forte contrainte pour ce jeune agriculteur dans la mesure où elle remet en cause un possible développement du siège d'exploitation...De plus, une partie de la P. AT 178, qu'il exploité en fermage va être classée en Uav et va enlever 0,2 ha sur cette petite exploitation agricole ».

- Cela concerne aussi M. Geoffroy, agriculteur à Laveissenet (obs. 11, registre de Murat) qui conteste les dimensions du périmètre de réciprocité tracé autour de son exploitation et le projet de zone 1AUc à proximité immédiate susceptible de compromettre l'installation de son fils.

Ces deux situations sont les plus significatives, mais la Commission d'Enquête a également retenu les observations suivantes :

▫**Sur le registre 1 (MURAT)** les requêtes de :

- M. Laffaire n°1, qui rappelle « l'urgence » de l'obtention du permis de construire pour son bât. agricole.

- Mme Falques, n°4 (qui conteste le caractère « humide » de sa P. 196, à La Chevade, sur laquelle elle souhaite construire un bât. agricole),

- M. Niocel (n°7), qui émet la même contestation pour la P.115 également sise à La Chevade.

- M et Mme Combes (n°10) qui demandent le tracé d'un périmètre de réciprocité entre les P. 227 et 228 à Albepierre.

▫**Sur le registre 2 (MASSIAC) :**

- M. André (n° 7) de La Chapelle Laurent, considère que l'ouverture à l'urbanisation de la P. 78 constituera une gêne au développement de son élevage canin sis sur les P. 77 et 78.

▫**Sur le registre dématérialisé (n° 10)**, Mme Maurel rappelle son projet de bât. Agri. sur la P. 38 à La Chapelle d'Alagnon.

- Enfin, en marge de cette thématique, la Commission a retenu la demande émanant de « l'Association Ovine » (registre dématérialisé n°1), portant sur le projet de construction d'une cabane pastorale à Super Lioran, destinée à héberger deux bergers pour la période d'estive.

➤Avis de la Commission d'enquête :

La Commission d'Enquête considère que ces demandes sont argumentées, le plus souvent justifiées et raisonnables, et qu'il serait dommage que le document d'urbanisme de Hautes Terres communauté constitue un obstacle ou un frein à l'exercice d'une des activités essentielles de son territoire.

■4- : Concernant les projets d'implantation de parcs éoliens.

La Commission d'Enquête a reçu, directement lors des permanences ou, surtout par le canal du registre dématérialisé, plusieurs observations accompagnées de documents, portant sur cette thématique et émanant de divers opérateurs.

La plupart de leurs interventions concernent les zones Neol, qu'il s'agisse du principe même de leur existence ou de la demande d'extension de leur périmètre.

Ainsi, l'association France Renouvelables (Registre dématérialisé n°33) demande, purement et simplement « *la suppression du zonage Neol du projet de PLUi, qui introduit des contraintes supplémentaires pour les nouveaux projets éoliens...* ».

Par contre, dans la majorité des cas, les opérateurs prennent acte de l'existence desdites zones Neol et demandent leur extension afin qu'elles correspondent à l'emprise des projets dont ils sont porteurs.

- Ainsi « EDF power solutions » (Registre démat. N°45) signale que « *le futur renouvellement du parc d'Allanche implique une augmentation des inter-distances entre les éoliennes* » et demande donc d'agrandir significativement la zone concernée. EDF confirme et précise ainsi l'observation n°27 du RD.

- La société Volkswind (Obs. et note registre Murat n°17, 18 et RD n° 37) qui développe le projet de la ferme éolienne de Celoux demande d'ajouter un zonage Neol sur les parcelles du projet, et « *d'adapter le zonage agricole permettant l'implantation d'éoliennes et donc du projet éolien de Celoux* ».

- La Société Tènergie (RD n° 47) demande l'agrandissement de la zone Neol de Rageade afin de réaliser l'extension (3 éoliennes) du parc.

- La société INNERGEX (RD n° 3) fait part de son projet de parc éolien du « Moulin de Lapèze », sur les communes de Lastic, Celoux, La Chapelle Laurent et Saint Poncy. Elle estime que son projet se trouve « *voisin et en extension des parcs de Rageade et Ally-Mercoeur* ».

- La Société FIPELEC (RD n°48) rappelle l'état d'avancement de l'instruction de son projet de parc éolien « les Moulins du suc de Lapèze » sur les communes de St Poncy et La Chapelle Laurent, et craint que le PLUi « *n'amène ledit projet dans une impasse* ».

- La Société RWE (Registre MASSIAC n°6) demande la suppression de la phrase figurant page 80 du document justifiant le projet : « *Afin de préserver les terres agricoles, les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque et les éoliennes sont interdites* ».

- Madame la Maire de Chazelles, (Registre MASSIAC n°5) accompagnant les chargés de mission de ladite société EWR rappelle le projet d'implantation sur sa commune de 3 éoliennes. Elle considère que ce projet, dont la demande d'autorisation environnementale sera déposée en décembre 2025 se situe « en extension » d'un parc existant dans une commune voisine.

- Il est à noter également, dans un autre esprit, que l'auteur de l'observation n°28 sur le registre dématérialisé demande « *un moratoire de 10 ans pour les éoliennes et les carrières* ».

➤Avis de la Commission d'enquête :

La Commission d'Enquête considère que compte tenu de l'afflux de demandes concernant l'implantation de parcs éoliens sur son territoire, le porteur de projet devra s'attacher à préciser davantage les dispositions du règlement ad-hoc, et notamment à mieux définir les notions « d'extension » et de « continuité ».

Elle attirera son attention à cet égard par le canal du procès-verbal de synthèse.

■5- **Concernant divers projets** dont la mise en œuvre nécessite une modification du projet de PLUi, la commission d'Enquête a retenu :

- Le projet de construction de chalets sur la P. 245 à Super Lioran (Obs n°7 du Registre de Neussargues).

- Le projet de la société PMG de créer sur le site d'une ancienne carrière dans le secteur du Rocher de Laval » à Neussargues, une Installation de Stockage de Déchets Inertes, ce qui implique de modifier le zonage, et également de revoir le parcellaire qui ne semble pas à jour. (Obs. n°14 du registre de Neussargues).

- Le projet de la Société SNC Montagne, de construction de chalets au Super Lioran, lequel implique la requalification en Zone UC des P. 95, et AA93. A noter que le promoteur propose judicieusement de compenser, « au titre de la contrainte ZAN », cette modification, par un « échange » avec la P. 99, classée en UC et de superficie équivalente. (Obs. n°2 du RD).

- L'obs. n°31 du RD. qui apporte des précisions utiles sur le Stecal du Lac Sauvage à Dienne, notamment sur les projets de mise aux normes, d'extension de la zone de restauration et également sur les velléités de construction de chalets flottants.

- Le projet du Syndicat Interdépartemental de Gestion de l'Alagnon et des Affluents, qui requiert la création d'Emplacements Réservés pour pouvoir acquérir les parcelles riveraines de la rivière et de ses affluents, afin de réaliser des travaux de restauration et d'entretien desdits cours d'eau. (Obs. n°34 du RD)

Il s'agit là d'un projet d'intérêt général.

- Le projet de création d'une zone de bivouac au col de Prat de bouc à Albepierre, porté par le Syndicat Mixte de Développement de l'Est Cantalien, qui requiert une modification de la zone Ul. (Obs. n°36 du RD.).

- Rappelons ici, également, le projet du syndicat ovin du Puy Mary, de construction à Laveissière (Super Lioran) sur la P. AH 10, propriété de Département, d'une « cabane pastorale » pour héberger deux bergers durant la période d'estive. (Obs. n° 1 du RD).

➤Avis de la Commission d'enquête :

La Commission d'enquête considère que tous ces projets correspondent bien aux orientations du projet de PLUi. Elle recommande à Hautes Terres communauté de procéder aux légers aménagements techniques que requièrent leur mise en œuvre.

■6- : Observations concernant deux secteurs particuliers :

La Commission a été particulièrement interpellée par le nombre d'observations concernant la qualification, ou l'évolution projetée de la qualification de deux secteurs. Il s'agit :

- Du secteur du « **Clos de Madame** » à Neussargues, qui était qualifié « d'espace protégé », « bois à conserver » par les précédents documents d'urbanisme.

Sa requalification en zone constructible semble soulever la réprobation d'une grande partie de la population locale qui « veut préserver ce patrimoine écologique, paysager et foncier...et le maintien de la zone concernée en espace naturel et forestier ».

En attestent les observations recueillies par les registres déposés à Murat (Obs n°22, accompagnée d'une pétition revêtue de 37 signatures et divers messages), Neussargues (Obs n° 1, 10, 16) et sur le registre dématérialisé (n° 4).

- **Du secteur du Lac de Fayet, à Saint Saturnin.** Le classement, tantôt en zone N, tantôt en Zone A des parcelles entourant le lac situé sur la parcelle 77 soulève la réprobation de plusieurs pétitionnaires qui réclament un retour au zonage N pour la totalité du pourtour tel que figurant sur la carte qualifiée de version 5 (annexée à l'observation n° 20 déposée sur le registre de Murat). C'est notamment le cas des observations n° 2 et 9 du registre d'Allanche ainsi que n°5 et 20 du registre de Murat.

Il en va de même pour les parcelles n°374, 78, 79, 80, 81, 85, 86, 87, 88 et 89 qu'ils souhaitent voir classer en N comme le prévoyait la version 5.

Enfin, les observations 3 et 9 du registre d'Allanche portent sur les biens de section dont la totalité des parcelles sont classées en N biodiversité, alors que, selon les pétitionnaires, ce classement ne serait justifié que pour les parcelles 176 à 180, autour de la zone humide.

➤Avis de la Commission d'enquête :

La Commission d'Enquête appellera l'attention du porteur de projet sur ces deux points lors de la remise du procès-verbal de synthèse.

■7 - Observations diverses :

Au-delà de ces thématiques, la commission a pris en compte les observations qui :

- Emettent un avis positif (RD 38) ou négatif (RD 30 et R. Massiac – 13) sur le projet dans son ensemble ;
- Contestent l'extension de zones constructibles (Reg. Murat - 3 ; Reg. Allanche- 5 et 11) ;
- Contestent le projet de zone 1AUy de Massiac (Reg. Massiac -4) et les Emplacements réservés pour des déplacements doux, également à Massiac (Reg. Massiac – 13) ;
- Regrettent la non prise en compte d'un arboretum patrimonial à La Chapelle d'Alagnon (RD 9) ;
- S'interrogent à propos de la station d'épuration de Moissac (RD-29) ;
- Demandent le réajustement de la zone Uav de Meynargues (RD- 12) ;
- Ou encore manifestent contre les « nuisances » des carrières (RD- 38, 40 et 50)...

➤Avis de la Commission d'enquête :

La Commission d'Enquête demandera à Haute Terres communauté de prêter attention à ces expressions au long de la procédure d'examen et d'approbation du projet.

En conclusion de cette analyse, la Commission d'Enquête constate que le projet de PLUi de Hautes Terres Communauté, qu'il s'agisse de ses orientations ou de leur traduction règlementaire, ne fait pas l'objet d'une contestation notable par le public qui s'est exprimé. Au-delà des deux points signalés ci-dessus au paragraphe 6, seules quelques adaptations, notamment au niveau des zonages sont revendiquées. Toutes ces requêtes doivent être examinées, et, après examen pourront être satisfaites sans remettre en cause l'économie générale du projet.

■3-2-2 : Pour ce qui concerne l'abrogation des cartes communales :

Même si, indirectement, les cartes communales pouvaient être prises pour référence lors de la formulation d'observations concernant notamment les demandes de requalification de parcelles, l'abrogation en elle-même des dites cartes communales n'a jamais été évoquée par les citoyens.

■CHAPITRE 4 : Le procès-verbal de synthèse

■1 - Les questions soumises au Porteur de Projet (Cf. annexe 4)

Conformément à l'Arrêté prescrivant la présente Enquête, le 16 octobre 2025, la Commission a remis à Messieurs ACHALME, Président, et CHABRIER, Vice-Président de Hautes Terres Communauté, un procès-verbal de synthèse, afin de leur rendre compte :

- Du déroulement de l'Enquête ;
- De sa perception des avis exprimés par les Personnes Publiques associées ;
- De la participation du public, et d'une analyse globale des observations dudit public.

Par ailleurs, la Commission les a interrogés sur :

- La position de Hautes Terres communauté concernant la recevabilité des projets d'implantation d'éoliennes sur le territoire ;
- L'adéquation entre les capacités des réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement et la mise en œuvre des projets d'urbanisation ;
- L'opportunité du changement de destination projeté du secteur du « Clos de Madame » à Neussargues ;
- La méthode envisagée par Hautes Terres communauté traiter les requêtes du public.

■2 - Le mémoire en réponse du Porteur de Projet (Cf. Annexe 5) :

Dans sa réponse, Hautes Terres Communauté :

- Rappelle que « au sein du PLUi, seuls les **parcs éoliens** qui disposent d'une autorisation d'exploiter sont inscrits en zone Neol... » et que « l'intégration de projets éoliens dans le PLUI ne peut s'envisager qu'à la double condition : que ces projets soient suffisamment matures, et que leur compatibilité avec le SCoT puisse être établie (respect des principes de continuité et d'extension limitée), après avis du SYTEC ... ».

Hautes Terres précise par ailleurs que « à l'heure actuelle, seul le projet de la commune de Celoux pourrait être intégré au dossier d'approbation du PLUi, si l'autorisation environnementale est délivrée d'ici à la fin de l'année ».

- Apporte des précisions sur sa prise en compte de la nécessaire **adéquation entre les capacités des réseaux et la mise en œuvre des divers projets** (urbanisation, tourisme...). (Cf. annexe 5 - page 2).
- S'engage, avec la commune de Neussargues, à « reclasser en zone naturelle l'îlot boisé central (du secteur du « **clos de Madame** ») afin d'éviter toutes constructions et ainsi préserver l'intimité des riverains ».
- Indique selon quelles **modalités** les observations formulées par le public au cours de l'Enquête seront examinées, et comment le projet pourra, le cas échéant, être adapté en conséquence « sans remettre en cause l'économie générale du PLUi ».

➤ *Avis de la Commission d'enquête :*

La Commission d'Enquête considère que le porteur de projet a répondu aux préoccupations formulées dans le procès-verbal de synthèse, et prend acte des engagements consignés par le mémoire en réponse.

Remis le 10 novembre 2025 à Hautes Terres Communauté.

Par la Commission d'Enquête,

Daniel TAURAND, Président

Gérard MARTY, Membre titulaire

Gilbert ROCHE, Membre titulaire

ANNEXES

- 1- Arrêté prescrivant l'enquête**
- 2- Avis d'Enquête Publique**
- 3- Délibération du 24 juillet 2025**
- 4- Procès-Verbal de synthèse**
- 5- Réponse de Hautes Terres Communauté**