

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le vingt six février deux mille vingt six à 19 heures 30, le Conseil communautaire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Murat, sous la présidence de Monsieur Didier ACHALME, Président de Hautes Terres Communauté.

Étaient présents :

Didier ACHALME, Djuwan ARMANDET, André BOUARD, Georges CEYTRE, Gilles CHABRIER, Claude CHANUT, Magali CRAUSER, Denis DELPIROU, Franck DE MAGALHAES, Jennifer DEVEZE, Christian DONIOL, Xavier FOURNAL, Danielle GOMONT, Éric JOB, Pierre JUILLARD, Jean-François LANDES, Philippe LEBERICHÉL, Michel MARSAL, Thierry MATHIEU, Daniel MEISSONNIER, Colette PONCHET-PASSEMARD, Michel PORTENEUVE, Gérard POUDEROUX, Jean-Paul REBOUL, Marie-Pierre RIGAL, Félix ROCHE, Pierrick ROCHE, Danielle ROLLAND, Philippe ROSSEEL, Philippe SARANT, Claire TEISSEDE, Nadia TERREN, Josette TOUZET, Marie-Claire TUFFERY, Alain VAN SIMMERTIER, Roland VERNET, Éric VIALA, Roland VIDAL

Étaient absents excusés :

Gilles AMAT, Claire ANDRIEUX-JANNETTA, Karine BATIFOULIER, Vivien BATIFOULIER, Bernadette BEAUFORT-MICHEL, Daniel BERTHEOL, Frédérique BUCHON, Lucette CHAUVEL, Agnès CREGUT, Bernard DELOSTAL, Fabienne FARRADECHE, David GENEIX, Robert JOUVE, Emmanuelle LAMBERT-DELHOMME, Luc LESCURE, Danièle MAJOREL, Bernard PAGENEL, Jean-Pierre PENOT, Jean RONGIER, Christophe SOULIER, André TRONCHE, Jean Louis VERDIER

Pouvoirs :

Daniel BERTHEOL pouvoir à Pierrick ROCHE, Emmanuelle LAMBERT-DELHOMME pouvoir à Gilles CHABRIER, Danièle MAJOREL pouvoir à André BOUARD, Bernard PAGENEL pouvoir à Éric VIALA, Jean-Pierre PENOT pouvoir à Josette TOUZET

Date et affichage de la convocation : 20 février 2026

Secrétaire de séance : Pierrick ROCHE

Membres en exercice : 60

Présents : 38 – Pouvoirs : 5 – Votants : 43

Pour : 43
Contre : 0
Abstention : 0
Ne prend pas part au vote : 0

Objet : Approbation du plan local d'urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté et abrogation des cartes communales de la Chapelle d'Alagnon, Laveissenet et Saint-Mary-le-Plain

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-1 et suivants, L.151-1 et suivants, L.153-11 et suivants, R.153-1 et suivants ;

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Est Cantal (SCoT) approuvé le 12 juillet 2021 ;

Vu la délibération n°2021CC-159 du Conseil communautaire en date du 12 juillet 2021 approuvant les modalités de collaboration entre Hautes Terres Communauté et les communes membres pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ;

Vu la délibération n°2021CC-160 du Conseil communautaire en date du 12 juillet 2021 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté, les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;

Vu la saisine, pour débat, des conseils municipaux membres de Hautes Terres Communauté en date du 05 octobre 2023 ;

Vu les débats sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) intervenus dans les conseils municipaux des communes membres ;

Vu le PADD débattu en Conseil communautaire du 14 décembre 2023 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°2024-1067 du 16 juillet 2024 portant modification des limites territoriales de la commune de Neussargues en Pinatelle et érigeant le territoire des anciennes communes de Neussargues-Moissac, Celles, Chalinargues, Chavagnac et Sainte-Anastasie en communes séparées telles qu'elles existaient avant le 1^{er} janvier 2017, à compter du 1^{er} janvier 2025 ;

Vu la délibération n°2025-CC-028 du Conseil communautaire en date du 28 février 2025 entérinant le découpage du territoire de Hautes Terres Communauté en quatre plans de secteurs, conformément aux dispositions de l'article L.151-3 du Code de l'urbanisme qui prévoient que le plan local d'urbanisme intercommunal peut prévoir des plans de secteur qui couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes, membres de l'établissement public de coopération intercommunal ; les quatre plans de secteurs sont les suivants :

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

Vu la délibération n°2025CC-063 du Conseil communautaire en date du 04 avril 2025 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLUi ;

Vu les avis du Préfet, des Personnes Publiques Associées, de l'Autorité Environnementale (MRAE Auvergne-Rhône-Alpes – n°2025-ARA-AUOO-1610 du 17 juillet 2025), et l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers en date du 07 juillet 2025 ;

Vu les avis des conseils municipaux des 39 communes membres sur le projet du plan local d'urbanisme intercommunal arrêté, dont 29 avis express favorables, 9 communes sans avis exprimé (valant accord tacite) et 1 avis défavorable émis par la commune de Celoux ;

Vu la délibération n°2025-CC-110 du Conseil communautaire en date du 24 juillet 2025, décidant du second arrêt du projet de plan local d'urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté, sans modification du projet de PLUi arrêté, approuvé à la suite de l'avis défavorable émis le 4 juillet 2025 par la commune de Celoux sur le projet de PLUi arrêté ;

Vu l'arrêté n°2025APRSDT-068 du Président en date du 25 juillet 2025 prescrivant l'enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté et l'abrogation des cartes communales de Saint-Mary-le-Plain, La Chapelle d'Alagnon et Laveissenet, qui s'est tenue du 10 septembre au 10 octobre 2025 ;

Vu les avis formulés par le public et inscrits dans les registres d'enquête publique unique et le registre dématérialisé mis en ligne pendant la durée de l'enquête ;

Vu le rapport et l'avis favorable de la commission d'enquête en date du 10 novembre 2025 ;

Vu l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) en date du 11 décembre 2025 et l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 16 décembre 2025 ;

Vu la conférence intercommunale des maires en date du 29 janvier 2026, informant les élus des modifications apportées au dossier du PLUi en vue de son approbation, à la suite des avis des communes, des personnes publiques associées, des organismes consultés et du rapport de la commission d'enquête ;

Vu la consultation dématérialisée des communes, du 30 janvier au 12 février 2026, sur le projet de PLUi modifié en vue de son approbation ;

Vu l'ensemble des pièces du dossier de projet de PLUi tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

Vu la note explicative de synthèse transmise aux conseillers communautaires ;

Considérant que les avis émis par les personnes publiques associées et organismes consultés sur le projet de PLUi arrêté sont très majoritairement favorables, même si des réserves et/ou observations sont exprimées notamment sur la gestion de la ressource en eau, l'assainissement et la justification des STECAL, et des recommandations émises par la MRAE d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans le projet (cf. Annexe n°1 « Bilan des consultations et de l'enquête publique » annexée à la présente délibération) ;

Considérant les avis des communes membres, avis assortis de quelques observations mineures ;

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 10 septembre 2025 au 10 octobre 2025 inclus ;

Considérant que le public a été informé sur l'ensemble du contenu du PLUi et a pu formuler des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique unique ;

Considérant le rapport et les conclusions de la commission d'enquête remis 10 novembre 2025, dans lesquels elle exprime son avis favorable sur le projet de PLUi révisé et sur le projet d'abrogation des cartes communales existantes sur le territoire de Hautes Terres Communauté auxquelles le PLUi va se substituer ;

Considérant que les adaptations apportées au dossier de PLUi arrêté (cf. Annexe n°2 « *Bilan des modifications entre l'arrêt et l'approbation* ») visent à prendre en compte certaines des observations émises par les personnes publiques associées et les autorités consultées, les communes membres, le public et la commission d'enquête et n'ont pas pour objet de remettre en cause l'économie générale du projet de PLUi dès lors qu'elles sont conformes au projet d'aménagement et de développement durables ;

Considérant que le projet de PLUi, emportant abrogation des trois cartes communales, comprend notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, les règlements de secteurs et ses documents graphiques et les annexes, tel qu'il est présenté au conseil communautaire est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-21 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'article R.163-10 du Code de l'urbanisme, l'adoption d'un plan local d'urbanisme couvrant un territoire auparavant couvert en tout ou partie par une carte communale emporte abrogation de cette carte communale à compter du jour où la délibération adoptant le plan local d'urbanisme devient exécutoire. En cas de carte communale couvrant les territoires de plusieurs communes, cette abrogation ne concerne que le territoire couvert par le nouveau plan local d'urbanisme. » ;

Le Conseil communautaire,
Où l'exposé de Monsieur le Président,
Après en avoir délibéré, DÉCIDE :

- **D'APPROUVER** le plan local d'urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **D'ABROGER** les cartes communales de La Chapelle d'Alagnon, Laveissenet et Saint-Mary-le-Plain ;
- **DE PUBLIER** la présente délibération accompagnée du dossier approuvé sur le portail national de l'urbanisme mentionné aux articles L.133-1 et R. 153-22 du Code de l'urbanisme ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération ;
- **D'ADRESSER** une ampliation de la présente à Monsieur le Préfet du Cantal pour le contrôle de sa légalité.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an
Pour copie conforme

Le Président,

Didier ACHALME



Le Secrétaire de séance

Pierrick ROCHE



La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de communes et dans les mairies des communes membres concernées pendant un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département du Cantal.

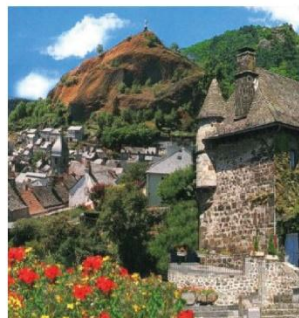
Le dossier de PLUi approuvé sera tenu à la disposition du public, des conseillers communautaires et des conseillers municipaux des communes membres au siège de la Communauté de Communes (4, rue du Faubourg Notre Dame, 15300, Murat), aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet : <https://www.hautesterres.fr/vivre-et-habiter/urbanisme/plui/>

La présente délibération, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet :

- *d'un recours devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de sa publication. Cette demande pourra être assortie le cas échéant d'un référé suspension (article L. 521-1 du Code de justice administrative) ;*
- *ou d'un recours gracieux auprès des services de Hautes Terres Communauté. Ce recours préalable donnera lieu à un examen par les services de la Communauté de communes :*

Si le recours gracieux ou la demande préalable donne lieu à une décision explicite avant l'expiration d'un délai de deux mois, ladite décision pourra être attaquée dans un délai de deux mois sur le fondement d'un recours pour excès de pouvoir, à compter de sa notification devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand. Ce recours pourra être assorti le cas échéant d'un référé suspension (article L.521-1 du CJA).

Si le recours gracieux ou la demande préalable ne donne pas lieu à une réponse, une décision implicite de rejet de celle-ci en résultera au terme d'un délai de deux mois à compter de la présente, et ladite décision pourra être attaquée dans un délai de deux mois sur le fondement d'un recours pour excès de pouvoir, à compter de sa notification devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand. Cette demande pourra être assortie le cas échéant d'un référé suspension (article L. 521-1 du CJA).



ANNEXE n°1

Bilan des consultations PPA et de l'enquête publique

Février 2026

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Communautaire du 12/07/2021

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 24/07/2025

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 26/02/2026

SOMMAIRE

1. BILAN ET SYNTHESE DES AVIS DES PPA ET DES COMMUNES	2
1.1. SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET DES COMMUNES MEMBRES	2
1.2. SYNTHESE DES REPONSES APPORTEES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	4
2. BILAN ET SYNTHESE DE L'AVIS DE LA MRAE	7
2.1. CARACTERE COMPLET ET QUALITE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION	8
2.1.1. ARTICULATION DU PROJET AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES D'ORDRE SUPERIEUR	8
2.1.2. ASPECTS PERTINENTS DE L'ETAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT ET DE SON EVOLUTION	9
2.1.3. ALTERNATIVES EXAMINEES ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	18
2.1.4. RESUME NON TECHNIQUE	19
2.2. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)	20
2.2.1. GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	20
2.2.2. ESPACES NATURELS, BIODIVERSITE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES	21
2.2.3. PAYSAGE, SITES ET PATRIMOINE BATI	21
2.2.4. RESSOURCE EN EAU ET MILIEUX AQUATIQUES	22
2.2.5. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	22
2.2.6. RISQUES SANITAIRES, POLLUTIONS ET NUISANCES	23
2.3. ÉNERGIE ET EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE	23
3. BILAN ET SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	24
3.1. SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	24
3.2. FOCUS SUR LES QUESTIONNEMENTS ADRESSES PAR LA COMMISSION D'ENQUETE	27

1. BILAN ET SYNTHÈSE DES AVIS DES PPA ET DES COMMUNES

1.1. SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DES COMMUNES MEMBRES

Pour rappel, le Conseil Communautaire de Hautes Terres Communauté a arrêté une première fois par délibération du 4 avril 2025 son projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Suite à l'avis défavorable de la commune de Celoux, Hautes Terres Communauté a arrêté une seconde fois par délibération du 24 juillet 2025 son projet de PLUi sans modifications.

■ Synthèse des avis des PPA et des organismes associés

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), des organismes associés et des territoires voisins, **13 avis** ont été formulés :

- La Préfecture via la Direction Départementale des Territoires (DDT), la Chambre d'Agriculture, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), la Chambre de Métiers, l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), la SNCF, le syndicat mixte du PNR des Volcans d'Auvergne, le SYTEC, la Région Auvergne Rhône-Alpes, le Conseil Départemental et Hautes Terres Tourisme.
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
- La Mission Régionale d'Autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAe).

Il convient de noter que **les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sont très majoritairement favorables, assortis de quelques réserves, remarques ou observations :**

- La Préfecture, la Chambre d'Agriculture, le SYTEC et la CDPENAF **ont émis un avis favorable au projet de PLUi assorti de quelques réserves, remarques ou observations.**
- La Région Auvergne Rhône-Alpes, le syndicat mixte du PNR des Volcans d'Auvergne et Hautes Terres Tourisme **ont émis un avis favorable assorti de quelques recommandations et/ou observations.**
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI), la Chambre de Métiers **ont émis un avis favorable sans observations ;**
- **Le Département a émis un avis défavorable au projet** en raison de sa incompatibilité avec la Charte pour le développement de la production d'énergie renouvelable, document non opposable au PLUi.
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) et la SNCF n'ont pas formulé d'avis ; ils ont parfois apporté quelques précisions complémentaires (Porter A Connaissance pour la SNCF).
- Enfin, l'Autorité Environnementale (MRAE) a formalisé un avis, à titre consultatif, assorti de recommandations à prendre en compte dans le projet de PLUi approuvé.

In fine, les principales réserves et/ou observations portent essentiellement sur la justification des STECAL, la gestion de la ressource en eau et l'assainissement et le développement des projets éoliens.

■ Synthèse des avis des 39 communes membres

Parallèlement à la consultation des PPA, chaque commune membre a été consultée sur le dossier de PLUi.

En synthèse, les avis délivrés sont les suivants :

- **29 communes ont délivré un avis favorable :**
 - 20 communes ont délivré un avis favorable sans réserve et observations ;
 - 9 communes ont délivré un avis favorable avec observations.
- **9 communes n'ont pas formalisé d'avis, ce qui vaut accord tacite ;**
- **1 commune (Celoux) a émis un avis défavorable** car les élus souhaitent rester au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Ces observations portent principalement sur des ajustements mineurs de règlement graphique, observations qui, dans leur majorité, ont été prises en compte dans le dossier d'approbation du PLUI dans la mesure où elles répondent à une certaine logique et à une meilleure compréhension des documents.

1.2. SYNTHÈSE DES RÉPONSES APPORTÉES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Ce chapitre présente les observations principales émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) par grande thématique et détaille les réponses et compléments apportés par Hautes Terres Communauté, compléments/modifications qui sont intégrés dans le dossier d’approbation le cas échéant. Il est très complémentaire aux réponses apportées à l’avis de la MRAE.

Globalement, il convient de noter que les remarques/observations restent marginales, elles ne remettent pas en cause l’économie générale du PLUi.

■ Transition énergétique

ITEMS	OBSERVATIONS DU DÉPARTEMENT
Energies renouvelables	Le Département a émis un avis défavorable au projet de PLUi de Hautes Terres Communauté, en raison de son incompatibilité avec la Charte pour le développement de la production d’énergie renouvelable dans le Cantal.

— Détail de la réponse

Cet avis ne peut être pris en compte dans le projet de PLUi **en raison de l’incompatibilité de la Charte pour le développement de la production d’énergie renouvelable dans le Cantal avec le SCoT de l’Est Cantal**. En outre, cette Charte n’est pas opposable au PLUi.

Hautes Terres Communauté souhaite notamment conserver la possibilité de renforcer les parcs éoliens existants, en lien avec **le zonage Neol qui encadre l’implantation des projets éoliens en privilégiant leur développement au sein ou dans la continuité immédiate des parcs éoliens existants**, conformément aux prescriptions du SCoT et à l’objectif 3.2 du PADD « *Développer le territoire en réduisant sa dépendance énergétique et sa vulnérabilité au changement climatique* ». L’objectif est d’autoriser les installations de production d’électricité à partir de l’énergie mécanique du vent, à condition d’être réalisées au sein ou en continuité des parcs éoliens existants, par renouvellement, densification ou extension, et d’être de taille et d’emprise mesurées afin de limiter leur impact sur le territoire. Au sein du PLUi, **seuls les parcs éoliens qui disposent d’une autorisation d’exploiter**, notamment par arrêté préfectoral, **sont inscrits en zone Neol**.

■ Agriculture

ITEMS	OBSERVATIONS CHAMBRE D'AGRICULTURE
Activités agricoles et contraintes	La Chambre d'Agriculture a émis des observations mineures sur le zonage, les changements de destination de bâtiments agricoles trop isolés et le règlement écrit.

— Détail de la réponse

Hautes Terres Communauté a examiné l'ensemble de ces observations et a procédé aux réajustements nécessaires du règlement graphique et écrit, tout en veillant à être conforme à la réglementation. Elle a notamment modifié le zonage sur la commune de Laveissière pour permettre la réalisation d'une cabane pastorale.

■ STECAL et consommation d'ENAF

ITEMS	OBSERVATIONS CDPENAF
STECAL	La CDPENAF a émis un avis favorable pour 7 STECAL : Chalinargues - extension du local technique communal et associatif; Albepierre-Bredons - création d'un bâtiment technique communal; Joursac - démolition et reconstruction d'un hangar communal; Saint-Poncy - création de 7 à 9 hébergements type HLL; Albepierre-Bredons - projet communal de création de gîtes auprès du stade de foot ; Massiac - carrière de Bussac ; Neussargues-Moissac - extension de l'activité du centre d'allotement et de commerce de gros animaux Charrade. Pour les seize autres STECAL, la commission a un émis un avis favorable sous réserve de préciser la nature des projets afin d'ajuster la superficie du STECAL à la réalité des besoins.
Consommation d'ENAF	Concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la CDPENAF émet un avis favorable avec prescriptions et attend une meilleure justification des ouvertures à l'urbanisation. Il conviendrait également de passer un certain nombre de surfaces non urbanisés à court terme en 2AU.

— Détail de la réponse

Hautes Terres Communauté a complété la justification des STECAL en précisant la nature des projets et en réajustant le cas échéant la superficie du STECAL à la réalité des besoins.

Concernant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, il convient de se reporter aux justifications apportées au chapitre 2.1.2 de la réponse à l'avis de la MRAE.

■ Gestion de la ressource en eau et assainissement

ITEMS	RESERVES/OBSERVATIONS DDT
Zones humides	Les inventaires complémentaires des zones humides n'ont pas été réalisés. De plus, la carte d'inventaire des zones humides présente dans le document « justification du projet » est incomplète : certaines communes semblent ne pas disposer de zones humides d'après cette carte alors que les données DDT montrent qu'elles en disposent bien.
Ressource en eau et gestion des eaux usées	Les analyses menées sur la ressource en eau et l'assainissement sont incomplètes et conduisent à prévoir des zones 1AU là où des systèmes d'assainissement ne sont pas en capacité d'accueillir de nouveaux rejets (par exemple au Lioran ou sur Neussargues-Moissac), et la protection de la ressource AEP n'est pas assurée. En l'absence de perspectives claires, phasées, validées et programmées par la collectivité compétente, permettant une mise en conformité dans les 2 ans à venir au maximum, il conviendra de classer les zones correspondantes en 2AU. Il est impératif, pour des raisons de santé publique, que la sécurisation de l'approvisionnement en eau potable soit pleinement assurée avant toute perspective de développement. Cela implique la mise en œuvre effective de mesures de protection des ressources (notamment la délimitation et la gestion des périmètres de protection des captages), la garantie de la qualité de l'eau distribuée ainsi qu'une évaluation rigoureuse de la disponibilité de la ressource, notamment en période d'étiage. En l'absence de perspectives claires, phasées, validées et programmées par la collectivité compétente, permettant une mise en conformité ou une sécurisation effective de l'alimentation en eau potable dans les 2 ans à venir au maximum, il conviendra de classer les zones correspondantes en 2AU. A noter que plusieurs actions sont prévues dans les différents contrats territoriaux : ➤ Contrat territorial Sources Dordogne Rhue 2026-2030 : une action est prévue sur la préservation et l'amélioration de la ressource eau potable pour assurer la pérennité de la ressource, protéger les captages, améliorer la qualité et la quantité de l'eau distribuée. Sur le bassin versant certains captages sont fragilisés par des pressions diffuses ou des débits faibles en étiage, des rendements très faibles sur certains réseaux. Sur le volet assainissement, il est prévu d'une part une étude diagnostic des réseaux communaux et intercommunaux pour palier au dysfonctionnement lors d'épisodes pluvieux et aux performances réduites de certaines STEP, et d'autre part une action sur l'amélioration des systèmes d'assainissement non collectif pour réduire les pollutions diffuses. ➤ Contrat territorial Alagnon 2024-2029, une action est prévue pour réaliser des économies d'eau sur les exploitations agricoles avec notamment une identification des problématiques de tension sur la ressource en eau potable en rive droite.

— Détail de la réponse

Cf réponse à l'avis de la MRAE (pages 11-12 puis 14-15)

A noter que la présence de zones humides au sein de zones urbaines n'est pas incompatible dans la mesure où ces zones humides sont repérées via une prescription particulière qui vaut « règlement » et qui s'impose aux règles de la zone urbaine concernée (cf les dispositions générales du règlement écrit de chaque secteur - Section II – Protection du cadre naturel et paysager).

2. BILAN ET SYNTHÈSE DE L'AVIS DE LA MRAE

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

En application du Code de l'urbanisme, le document d'urbanisme étant soumis à évaluation environnementale, le dossier fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale, avis qui porte sur le caractère complet et la qualité de la restitution de l'évaluation environnementale ainsi que sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le document d'urbanisme. Cette analyse porte tout particulièrement sur la pertinence et la suffisance des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts. L'avis vise à contribuer à l'amélioration du projet de document d'urbanisme et à éclairer le public. Il n'est ni favorable, ni défavorable.

Cet avis a été rendu le 17 juillet 2025 par la mission régionale d'autorité environnementale de la Région Auvergne Rhône-Alpes. Les observations et recommandations de l'Autorité environnementale sont présentés dans l'avis détaillé n°2025-ARA-AUPP-1610.

Ce chapitre présente les observations principales émises par la MRAE par grande thématique et détaille les réponses et compléments apportés par Hautes Terres Communauté, compléments/modifications qui sont intégrés dans le dossier du PLUi. Il est complémentaire aux réponses apportées à l'avis des PPA.

2.1. CARACTERE COMPLET ET QUALITE DES INFORMATIONS CONTENUES DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION

2.1.1. Articulation du projet avec les plans et programmes d'ordre supérieur

Thématique	Recommandations de l'autorité environnementale
Analyse de l'articulation avec les plans, schémas, programmes	L'Autorité environnementale recommande de compléter l'articulation du projet de PLUi avec le PRSE4 et de rappeler les principales règles du SRADDET Auvergne Rhône-Alpes et leurs articulations avec le projet de territoire. Pour une meilleure information du public, il aurait été utile que le dossier détaille l'articulation du Scot avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne et Adour Garonne.

— Détail de la réponse

Le SCoT est un document intégrateur des plans, schémas et programmes de rang supérieur (SDAGE, SAGE, SRADDET). Lorsqu'un SCoT est en vigueur sur un territoire, celui-ci constitue juridiquement le document vis-à-vis duquel l'analyse de la compatibilité du PLUi doit être faite, comme le mentionne l'article L.111-1-1 du code de l'urbanisme.

Par ailleurs, il n'existe pas de lien de compatibilité ou de prise en compte entre un PLUi et le PRSE.

2.1.2. Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution

■ Consommation d'espaces naturels et agricoles et identification du potentiel de densification

Thématique	Recommandations de l'autorité environnementale
Consommation d'espaces	L'Autorité environnementale recommande, en premier lieu, de reconsidérer les hypothèses retenues pour arrêter la programmation de logements prévue par le PLU, de revoir celle-ci significativement à la baisse et de réduire, en conséquence, la projection de consommation foncière pour la ramener au niveau d'exigence prévu par la loi Climat et résilience, et de définir sa trajectoire du Zéro artificialisation nette à échéance 2050. L'Autorité environnementale recommande, en second lieu, de reprendre les données relatives à la consommation foncière passée et aux projections issues du PLUi afin d'établir un diagnostic et des prévisions fiables, cohérents et argumentés. L'Autorité environnementale recommande en troisième lieu d'analyser les incidences de cette consommation foncière sur l'économie agricole locale.

— Détail de la réponse

Au préalable, il convient de rappeler que le projet démographique et résidentiel de la Communauté de communes est largement justifié dans la pièce 1.4.1 « Justifications du projet de PLUi » (pages 20 à 50) avec un focus sur le bilan du potentiel foncier urbanisable et une mise en regard avec la consommation d'ENAF potentielle (pages 38 à 50).

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

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

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

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

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

Afin de s'inscrire dans une trajectoire d'adaptation au changement climatique en limitant l'artificialisation des sols, il convient de noter que Hautes Terres Communauté a décidé de définir un projet de PLUi plus vertueux avec des objectifs définis dans le PADD largement respectés (65 ha prévu dans le PADD).

A l'approbation du PLUi, **le projet de zonage établi prévoit un potentiel foncier urbanisable à vocation résidentielle en extension urbaine d'environ 44 ha (hors zone 2AU)**, soit 21 ha de moins que l'objectif fixé par le SCoT Est Cantal, document opposable à ce jour. Hautes Terres Communauté s'inscrit d'ores et déjà dans une démarche vertueuse puisque **le potentiel foncier urbanisable à vocation résidentielle demeure très proche de la garantie rurale**. Pour rappel, si on applique la « garantie rurale » d'1ha, le territoire peut prétendre, quoi qu'il en soit, à 39 ha de potentiel foncier en extension urbaine (contre 44 ha projeté).

En synthèse, Hautes Terres Communauté ne souhaite pas reconsidérer son scénario de développement à la baisse afin de préserver son attractivité économique, touristique et résidentielle. Elle considère qu'une application rigoriste de la loi ZAN serait réhabilitaire pour l'attractivité du territoire, elle conduirait à accentuer la fracture sociale « espace rural/espace urbain ».

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

■ Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques

Thématique	Recommandations de l'autorité environnementale
Biodiversité	L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par des inventaires de terrains en matière de biodiversité sur les secteurs susceptibles d'être artificialisés ou d'être aménagés. Le dossier mentionne que la rivière de l'Alagnon est une rivière à saumon. Il est nécessaire que le dossier soit plus précis sur ce point, afin d'apporter des informations en termes d'inventaire et de fréquentation des Saumons dans cette rivière et les éventuelles pressions dont cette population peut faire l'objet sur ce cours d'eau.
Zones humides	L'Autorité environnementale recommande de compléter l'inventaire des zones humides sur la totalité du territoire.
Incidences sites NATURA 2000	L'Autorité environnementale recommande de réaliser une évaluation des incidences au titre de Natura 2000 plus complète, car en l'état les éléments du dossier ne permettent pas d'apprécier si le projet de PLUi peut avoir un impact significatif sur les habitats, les espèces végétales et les espèces animales ayant justifié la désignation des sites Natura 2000. L'Autorité environnementale recommande d'établir un inventaire au titre de la biodiversité sur les secteurs qui seront artificialisés ou aménager (OAP, Stecal, ER).
Mesures ERC	L'Autorité environnementale recommande de renforcer le caractère contraignant des mesures ERC prévues, y compris dans leur rédaction, pour assurer la prise en compte effective des enjeux environnementaux.

— Détail de la réponse

Comme l'indique le rapport (Pièce 1.5.1 - EE), des investigations de terrain ont été réalisées au droit des zones susceptibles d'être touchées de manière notable, après qu'une analyse croisée (cartographique et photo-interprétation) a mis en évidence des enjeux ou un risque d'incidence notable. Cette approche a permis de modifier le projet d'urbanisation en conséquence pour certains secteurs.

L'Alagnon est classée en première catégorie piscicole (rivière à salmonidés). Les altérations entravant le cycle des populations piscicoles et notamment des salmonidés sont principalement d'ordre hydromorphologique avec la présence d'ouvrages transversaux contraignant la montaison et la dévalaison des poissons, ainsi que le transport solide. Les prérogatives du PLUi à cet égard restent très limitées.

L'inventaire des zones humides a été réalisé au droit des secteurs identifiés comme potentiel foncier urbanisable, dans la vallée de l'Alagnon par le cabinet CREXECO pour le compte du Syndicat Interdépartemental de Gestion de l'Alagnon et de ses affluents (SIGAL), et par le Cabinet ECTARE sur les autres secteurs, dans le cadre de l'évaluation environnementale, lorsqu'une suspicion de présence de zone humide préexistait. **Hautes-Terres Communauté n'a pas diligencé de prestataire pour la réalisation d'un inventaire exhaustif des zones humides sur son territoire** et le règlement écrit précise bien l'obligation d'un diagnostic (sondages pédologiques) pour tout aménagement ou construction au droit des zones de présomption qui sont identifiées dans le règlement graphique.

Par ailleurs, une erreur d'affichage a été constatée sur les plans de zonage du secteur « Cézallier et Pays Coupés » ; les zones humides présumées, issues du pré-inventaire départemental (CD15) de 2008-2009 n'y étaient pas reportées. Cette erreur matérielle a été rectifiée. Elle concerne principalement les communes de Marcenat, Saint-Saturnin et Ségur-les-Villas, ainsi que, de manière plus marginale, les communes de Vernols et Landeyrat.

La majorité des secteurs qui seront artificialisés ou aménagés sont en extension de milieux déjà artificialisés et en bordure de site Natura 2000. L'incidence sur les espèces fréquentant ces sites apparaît donc moindre. Par ailleurs, les habitats ayant justifié la désignation des sites Natura 2000 seront totalement évités. En cas d'interruptions de continuités écologiques, des mesures de réduction sont prévues afin de limiter l'impact sur les espèces faunistiques ayant justifié la désignation du site concerné.

Concernant les sites présents plus intégralement ou quasi-intégralement dans les sites Natura 2000, des prospections de terrain et analyses cartographiques avaient permis de déterminer l'absence d'enjeu en lien avec le site Natura 2000 concerné (exemple de prairie régulièrement retourné et non de fauche sur le site de Laveissenet - Cheylanes ou des sites présents sur Auriac-l'Eglise, dont le bourg et les hameaux se situent déjà dans le site Natura 2000 concerné).

En tout état de cause, l'incidence du PLUi de Hautes Terres Communauté sur le réseau Natura 2000 peut être qualifié de non significatif.

Par ailleurs, il revient à la collectivité de décider de réaliser un inventaire écologique sur les secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation, mais il est rappelé d'une part que les zones susceptibles d'être touchées de manière notable ont fait l'objet d'une analyse croisée avec les enjeux environnementaux présents et cartographiables, toutes thématiques confondues, et si besoin d'un inventaire de terrain permettant d'identifier les éventuelles sensibilités, et d'autre part **qu'un inventaire écologique exhaustif n'est pas requis par le code de l'urbanisme avant l'aménagement ou la construction des secteurs ouverts à l'urbanisation.**

Enfin, concernant les mesures ERC, elles ont été définies dans le cadre de l'évaluation environnementale afin de corriger les effets résiduels du projet de PLUi après adaptation du règlement graphique. Les mesures de réduction ont été, dans la mesure du possible, intégrées aux OAP sectorielles (ex. : conservation des linéaires de haies, des arbres à cavité ou des habitats en devenir pour certaines espèces, ...) et/ou reprises dans le règlement écrit (ex. : gestion des eaux sur le terrain d'assiette, végétalisation des espaces libres, ...).

■ Paysage et patrimoine

Thématique	Recommandations de l'autorité environnementale
Intégration paysagère	L'Autorité environnementale recommande d'approfondir la réflexion relative à l'intégration paysagère des projets s'inscrivant dans des secteurs de fortes pentes avec des co visibilitées fortes.

— Détail de la réponse

Hautes Terres Communauté indique que **les problématiques de qualité urbaine et d'intégration paysagère ont bien été pris en compte dans le projet de PLUi, en particulier dans les OAP sectorielles de Murat et Massiac.**

Les OAP identifient les **éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger** et à **valoriser** et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagements paysagers, espaces publics à créer). Afin de **favoriser une intégration qualitative des projets d'aménagement**, des éléments paysagers (naturels et bâtis) ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine identifiés dans le plan de zonage.

Ainsi, certaines OAP identifient des **haies arborées à préserver**, des **alignements d'arbres à préserver**, des **arbres remarquables à préserver**, des **murets** ou des **bâtiments à conserver**. Ces orientations sont aussi liées aux **préconisations d'implantation et de création de front bâti**. Les **points de vue sur le paysage** sont aussi **préservés le cas échéant**. Les **transitions entre espaces urbains et ruraux** sont également traitées par des préconisations au sein des OAP. Ces principes facilitent **l'intégration urbaine avec les tissus urbains existants** et visent à **préserver les continuités écologiques** majeures et à **améliorer le cadre de vie des habitants**.

Dans certains cas, l'OAP régleme nte **l'implantation du bâti par rapport à la voirie** afin de **créer un front bâti** ainsi qu'une **orientation préférentielle des faîtages** afin de **profiter des apports solaires**, de **s'adapter aux contraintes topographiques** et au **tissu urbain avoisinant**.

Enfin, pour le cas spécifique de l'OAP du Colombier à Massiac, il convient de noter que **cette zone d'activités Intercommunale a fait l'objet d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères** (joint en annexe de la pièce 5.1.4) qui définit des dispositions d'aménagement portant sur l'intégration paysagère et les caractéristiques architecturales des bâtiments construits au sein du secteur. **Ces dispositions seront à prendre en compte dans l'aménagement de la future extension (zone 1AUy).**

■ Ressource en eau

Thématique	Recommandations de l'autorité environnementale
Eaux souterraines	Le territoire est concerné par cinq masses d'eau. Leur état quantitatif et chimique est qualifié de « bon ». Mais les relevés et les informations indiquées sont relativement anciens (2015). Cette donnée sera à actualiser.
Consommation d'eau	Le dossier ne fait pas l'estimation des besoins en eau sur la durée du PLUi (consommation humaine, agriculture, activités, tourisme de montagne...). L'adéquation entre les besoins et les ressources du territoire n'est pas traitée. En outre, l'influence de l'évolution du changement climatique sur cette ressource n'a pas été appréhendée.
Eaux usées	S'agissant des incidences, le dossier conclut d'une part sans argument ni élément chiffré que « le taux de charge moyen des stations d'épuration du territoire montre une capacité résiduelle suffisante pour l'accueil de 330 nouveaux habitants » et d'autre part, de manière plutôt contradictoire, que « l'augmentation de la charge organique entrant dans les stations pourrait générer des rejets insuffisamment traités dans le milieu naturel ». En outre, les incidences consécutives liées au développement des activités économiques et touristiques n'ont pas été estimées.

— Détail de la réponse

L'état des masses d'eau souterraines, indiqué en pages 77 à 79 de l'état initial (Pièce 1.2), est déterminé sur la base de l'état des lieux validé en 2019 pour l'établissement des SDAGE 2022-2027.

Concernant la consommation d'eau, le rapport d'évaluation précise en effet que l'objectif d'accueil de 330 nouveaux habitants en 15 ans n'entraîne pas de pression supplémentaire notable mais que l'activité économique peut quant à elle générer des prélèvements conséquents, notamment au travers des besoins croissants pour satisfaire le tourisme hivernal. Il est également rappelé que les masses d'eau souterraines sont aujourd'hui en bon état quantitatif sur le territoire, mais que la disponibilité de la ressource peut à terme apparaître incertaine, localement au moins, en considérant l'aggravation des effets du changement climatique. Il apparaît en revanche illusoire d'évaluer les consommations futures engendrées par le projet de PLUi dans la mesure où :

- Les consommations diffèrent notablement en fonction de la typologie des activités économiques qui s'installeront dans les zones ouvertes à l'urbanisation à vocation économique ou mixte ;
- Le PLUi n'a aucune prérogative sur l'évolution des activités agricoles dont on sait qu'une intensification des pratiques entraîne une surconsommation d'eau et d'énergie ;

- Les choix politiques relatifs au développement de la station du Lioran « *échappent* » au PLUi alors même que le tourisme hivernal est consommateur d'eau et le sera de plus en plus si la trajectoire d'intensification des investissements pour la production de neige artificielle et de stockage de l'eau est maintenue, dans un contexte d'enneigement relictuel.

Enfin, s'agissant des eaux usées, l'évaluation se base sur le taux de charge des stations d'épurations du territoire (source : <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr>) qui apparaît suffisant, dans la quasi-totalité des cas, pour accueillir de nouveaux habitants compte tenu de la faible pression démographique supplémentaire visée par le PLUi. La mention « l'augmentation de la charge organique entrant dans les stations pourrait générer des rejets insuffisamment traités dans le milieu naturel » est établie au regard du fait que 6 stations n'atteignent pas la conformité en performance ou en équipement (cf. p. 188 du rapport d'évaluation). En ce sens, une mesure de réduction a été prescrite et apparaît dans le règlement écrit, précisant que « *les secteurs ouverts à l'urbanisation et desservis par une station d'épuration non conforme en performance ou en équipement ne devront être aménagés et raccordés qu'une fois la mise en conformité de la station effectuée* ».

Comme pour la problématique de consommation d'eau, l'évaluation de la charge spécifique des nouvelles activités économiques à venir ne peut être réalisée de façon fiable. La mesure précédemment décrite permet d'éviter une surcharge organique ou hydraulique des stations collectives et il est rappelé que certains rejets (industriels notamment) font l'objet d'un assainissement dédié.

■ Mobilité, émissions de gaz à effet de serre, amélioration de la qualité de l'air, énergie et changement climatique

Thématique	Recommandations de l'autorité environnementale
Changement climatique et bilan carbone	L'Autorité environnementale rappelle que la transformation d'un hectare de sols cultivés en sols imperméables représente un total de réduction de capacité de stockage de 31,67 tCO₂/an et que celle d'un hectare de forêt représente une réduction de 48,33 tCO₂/an. Le dossier omet de mentionner cette composante du coût carbone du projet de PLUi et ne propose pas de mesures pour éviter, réduire ou compenser cette incidence sur l'environnement. Concernant l'analyse menée sur les différentes OAP sectorielles, sur le volet climat, air, énergie, le dossier indique que "l'urbanisation de la zone pourrait atteindre des milieux susceptibles de constituer des puits de carbone (prairie)" tout en concluant que "la surface aura un impact non significatif à l'échelle du territoire. Cette analyse ne s'appuie pas sur des données chiffrées et pose la question de la validité de ces conclusions. L'Autorité environnementale rappelle que l'évaluation environnementale doit fournir un bilan carbone complet explicitant clairement les hypothèses, méthodologie et références de calcul pour démontrer comment le projet de PLUi s'inscrit dans l'objectif de réduction des gaz à effet de serre (GES). Il doit inventorier toutes les sources d'émission et les comparer à une situation de référence en s'appuyant notamment sur les travaux menés dans le cadre du PCAET. L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier avec un bilan carbone du PLU et de préciser comment la commune à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050. L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier sur l'évolution de l'enneigement et d'analyser l'impact du changement climatique sur le territoire dans les années à venir, en déclinant les différentes mesures ou changement de paradigme qui peuvent être mis en place afin de faire face à ces évolutions.

— Détail de la réponse

Le PLUi de Hautes Terres Communauté cible un objectif de croissance démographique de +0,19%/an, soit 330 habitants supplémentaires environ sur 15 ans. D'après les estimations fournies par l'ORCAE et l'INSEE, les émissions de GES par habitants dans le secteur résidentiel, pour l'année 2023 (dernier chiffre connu), sont équivalentes à 1,22 t eq CO₂/hab dans l'EPCI Hautes Terres Communauté. Ainsi, on peut estimer les émissions de GES supplémentaires de ces nouveaux habitants à 402,6 t eq CO₂ par an. Sur quinze années, cela représenterait donc 6039 t eq CO₂ supplémentaires.

La totalité de surface des prairies permanentes impactées par l'urbanisation est estimée à 56,6 ha. D'après le rapport de l'ORCAE de la région Auvergne Rhône Alpes, concernant l'EPCI Hautes Terres Communauté, publié en janvier 2025, les 53 481,8 ha de prairie du territoire stockent à elles seules, 4 859 705,7 t C. Ainsi, l'artificialisation de 56,6 ha de prairies représenterait une perte de stockage carbone de 5143 t C.

Dans l'objectif de réduction des GES, la stratégie du PCAET Est-Cantal (dont les objectifs sont à l'horizon 2030), avec lequel le PLUi HTC est compatible, cible 46% de réduction des émissions de GES (à l'échelle du PCAET, dans les domaines de l'alimentation, de l'agriculture, la biodiversité, les déchets, l'aménagement du territoire) et le renforcement des puits de carbone au maximum de leur potentiel.

Concernant les transports, sur le territoire de HTC, il est attendu que les pouvoirs publics proposent des alternatives à la voiture individuelle (à titre d'exemple, il est estimé que 1 300 actifs pourraient ainsi abandonner leur voiture individuelle pour les trajets domicile travail et qu'environ 1500 anciens véhicules soient remplacés par des véhicules plus sobres). En outre, le PCAET cible une économie de 25% d'énergie lors de trajets longue distance, en reportant les déplacements vers le train ou le covoiturage.

Concernant la partie résidentielle, sur le territoire de l'est Cantal, on estime à 10 000 le nombre de ménages qui seront sensibilisés aux éco-gestes comprenant entre autres, le remplacement d'équipements énergivores par des équipements plus efficaces énergétiquement.

Sur le territoire de Hautes Terres Communauté, 1 400 maisons et 500 appartements devront être rénovés selon les normes BBC dans un délai de 6 ans. Les émissions de GES d'un logement labellisé « BBC Rénovation Résidentiel 2024 » doivent être inférieures à 11 kgeqCO₂ /m²/an selon la méthode calcul du DPE (d'après les ministères de l'Aménagement du territoire et de la Transition écologique). La moyenne des émissions de GES du parc résidentiel français s'élève à environ 20,2 kgCO₂/m²/an selon les données et études statistiques des ministères de l'Aménagement du territoire et de la Transition écologique. Selon l'INSEE (données datant de 2020), la surface habitable moyennes des maisons est de 114m² quand celle des appartements est de 64m². Ainsi, la rénovation énergétique de 1 400 maisons permettrait une diminution totale de 1 468 320 kgCO₂/an des émissions de GES et la rénovation énergétique de 500 appartements une diminution totale de 294 400 kgCO₂ /an des émissions de GES.

Au-delà de ces chiffres, **il n'est pas envisageable de produire une estimation correcte des émissions globales futures du territoire générées par les perspectives du PLUi, dans la mesure où :**

- **Les transports et l'agriculture demeurent les principaux secteurs générateurs d'émissions de GES ;**
- **Les estimations ne pourraient se baser que sur des valeurs d'émission actuelles, or la tendance souhaitée est une diminution des émissions individuelles qui dépendent toutefois des politiques publiques mises en œuvre à toutes les échelles.**

Enfin, les choix opérés vis-à-vis du tourisme hivernal, qui dépend de l'enneigement dont on sait qu'il est déjà relictuel aujourd'hui et ne cessera de diminuer (en durée et en quantité) dans les 25 prochaines années, ne relèvent pas des prérogatives du PLUi.

2.1.3. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

Thématique	Recommandations de l'autorité environnementale
Justifications du scénario et OAP	L'Autorité environnementale recommande 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, ▪ La justification des OAP et les réserves foncières programmées

■ Choix du scénario démographique et le nombre de logements nouveaux à construire, en particulier s'agissant des résidences secondaires

- Justification du scénario de développement et consommation foncière

Cf réponse 1^{ère} partie 2.1.2 - volet « Consommation d'espaces naturels et agricoles et identification du potentiel de densification »

- Justification des résidences secondaires

Au préalable, il convient de noter que le propos de la MRAE dans son avis (page 3) indiquant « l'augmentation inconsiderée du taux de résidences secondaires, dont le taux passerait de 34,3 % à 47,8 % » est totalement erroné ! En aucun cas, les documents du PLUi évoquent un taux de résidences secondaires de 47,8%.

Comme évoqué page 21 de la pièce 1.4.1 « Justifications du projet de PLUi », l'hypothèse retenue pour le PLUi, prévoit ainsi **une progression du taux de résidences secondaires de 2 points pour atteindre 34,3% du parc dans 15 ans (soit 478 résidences secondaires supplémentaires).**

Territoire à forte vocation touristique, Hautes Terres Communauté compte une forte proportion de résidences secondaires (32,3% du parc de logements intercommunal, soit 3417 logements en 2021). Les données « terrain » montrent une augmentation significative du nombre de résidences secondaires depuis 2021, notamment en lien avec la période de l'après-Covid.

■ Justification des OAP

D'une manière générale, les OAP visent à orienter le développement de certaines zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser ouvertes (zones 1AU) en définissant des dispositions d'aménagement. Les OAP sectorielles, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur (desserte, espaces publics, forme urbaine...) viennent expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, ce qui implique que les permis d'aménager et les permis de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

- Les OAP sectorielles simplifiées

Les OAP sectorielles simplifiées concernent des secteurs urbanisables à vocation résidentielle en « *dent creuse* » et ont vocation à favoriser la densification du tissu urbain, afin de respecter les objectifs de gestion économe du foncier.

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

— L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation - Les réserves foncières 2AU

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

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

Les zones 2AU sont des réserves foncières qui ne pourront être ouvertes à l'urbanisation que si les zones U et 1AU ont été urbanisées en grande partie. Elles permettent d'anticiper d'éventuels besoins communaux.

2.1.4. Résumé non technique

■ Observations générales

Thématique	Recommandations de l'autorité environnementale
Résumé non technique	L'Autorité environnementale recommande de mettre à jour le résumé non technique à la suite du présent avis et notamment de le compléter suite aux remarques formulées ci-avant et de prendre en compte dans ce résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis.

— Détail de la réponse

Le résumé non technique a été repris en tenant compte des adaptations apportées au rapport en conséquence du présent mémoire.

2.2. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT PAR LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

2.2.1. Gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Thématique	Recommandations de l'autorité environnementale
Gestion économe de l'espace	L'Autorité environnementale recommande : ▪ De réexaminer en fonction des dynamiques démographiques récentes, ses besoins en fonciers, au regard des objectifs nationaux de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (2021-2031) et d'absence d'artificialisation à l'horizon 2050 ; ▪ De tendre vers la fourchette haute des OAP en matière de densité urbaine afin de limiter la consommation foncière. ▪ De s'assurer de la cohérence de certains changements de destination (enclavé et isolé).

■ **Scenario démographique et besoins fonciers**

Cf réponse partie 2.1.2 volet « Consommation d'espaces naturels et agricoles et identification du potentiel de densification »

■ **Densité urbaine**

Les OAP sectorielles à vocation résidentielle définissent des objectifs de production de logements pour chaque secteur d'OAP, qui sont déterminés par :

- L'application des règles de densité brute fixées par le SCoT Est Cantal, selon le type de polarités afin d'économiser les ressources foncières ;
- La pondération en fonction des caractéristiques et des contraintes locales propres à chaque site, en termes de relief, d'accès, de réseaux, de risques, d'enjeux naturels ou paysagers.

Les programmes urbains, les découpages parcellaires et les aménagements devront permettre, à terme, d'atteindre la densité visée. La densité brute minimale fixée par le SCoT est la suivante : pôles urbains secondaires : 14 logements/ha, soit 710 m²par logement ; pôles relais : 12 logements/ha, soit 830 m² par logement ; communes rurales : 10 logements/ha, soit 1 000 m² par logement.

Le PLUi respecte parfaitement les densités fixées par le SCoT ; Hautes Terres Communauté ne souhaitent pas renforcer davantage les densités.

■ **Cohérence des changements de destination**

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

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

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

2.2.2. Espaces naturels, biodiversité et continuités écologiques

Thématique	Recommandations de l'autorité environnementale
Biodiversité	L'Autorité environnementale recommande de s'assurer que le zonage du PLUi préserve l'ensemble des zones humides (et carrière de tourbière de Landeyrat) et l'ensemble des réservoirs de biodiversités et espaces Natura 2000.

— Détail de la réponse

Les éléments de réponse ont été apportés dans les points précédents.

2.2.3. Paysage, sites et patrimoine bâti

Thématique	Recommandations de l'autorité environnementale
Préservation des paysages	L'Autorité environnementale recommande d'approfondir la réflexion sur la localisation des projets (notamment en secteur de pente) et de renforcer les règlements (écrit et zonage) du PLUi par des dispositions et mesures contraignantes contribuant à l'intégration paysagère du projet de territoire.

— Détail de la réponse

D'une manière générale, il est important de rappeler que le PLUi est un document d'urbanisme visant à planifier le développement urbain de demain. Les OAP ne valent pas « études d'impact de projet », la réalisation de photomontages ne relève pas du PLUi !

A noter que les incidences paysagères pour les zones éoliennes et photovoltaïques n'ont pas été évaluées car cela relève des études d'impact propres à chaque projet et non du PLUi.

2.2.4. Ressource en eau et milieux aquatiques

Thématique	Recommandations de l'autorité environnementale
Ressource et milieux aquatiques	L'Autorité environnementale recommande de s'assurer que le projet de PLUi est justement dimensionné (eau potable, usage agricole, touristique et de loisirs) et cela de manière durable par rapport à la ressource en eau du secteur. L'Autorité environnementale recommande de s'assurer de l'adéquation entre la capacité des systèmes de traitement d'assainissement et le projet de PLUi et de vérifier la capacité des milieux à absorber des effluents supplémentaires et dans la négative de revoir son projet pour l'adapter aux capacités des systèmes.

— Détail de la réponse

Les éléments de réponse ont été apportés dans les points précédents. Le rapport d'évaluation sera complété par un tableau de l'état de charge des stations d'épuration à date.

2.2.5. Risques naturels et technologiques

Thématique	Recommandations de l'autorité environnementale
Risques naturels	L'Autorité environnementale recommande de poursuivre la réflexion sur le choix des OAP situées dans des secteurs en fortes pentes, pouvant entraîner des incidences significatives en matière de ruissellement des eaux pluviales sur les populations et les biens et d'intégrer le plus en amont possible la démarche ERC sur cette thématique.

— Détail de la réponse

L'évaluation a mis en évidence le risque de ruissellement associé aux secteurs en forte pente et celui-ci a été pris en compte dans les mesures et le règlement écrit, sous la forme suivante :

« Les eaux pluviales de toitures et de ruissellement des zones imperméabilisées seront gérées en priorité sur le terrain d'assiette du projet, lorsque sa configuration et la nature du sol le permettent, par un système de récupération et de stockage des eaux suffisamment dimensionné et/ou un système d'infiltration.

À ce titre, les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales non destinées à la consommation humaine sont admises (arrosage, alimentation des chasses d'eau, lavage des sols, lavage du linge notamment) ». « Les espaces libres (en dehors des voies et espaces de stationnement) doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Ils devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés, en recherchant leur non-imperméabilisation ».

Il convient de rappeler que le secteur est historiquement concerné par la construction et l'aménagement en zones de pente, s'agissant d'un territoire de montagne.

2.2.6. Risques sanitaires, pollutions et nuisances

Thématique	Recommandations de l'autorité environnementale
Risques sanitaires	L'Autorité environnementale recommande de s'assurer que les projets envisagés n'auront pas d'impacts significatifs sur le plan de la santé humaine, et le cas échéant d'appliquer la séquence ERC de manière proportionnée.

— Détail de la réponse

Compte tenu du projet et de son dimensionnement, les risques sanitaires sont nuls ou négligeables. Le rapport d'évaluation précise :

« D'une manière générale, les effets positifs identifiés au regard des thématiques d'adaptation au changement climatique, de risques, nuisances et pollutions, et de la ressource en eau, sont de nature à améliorer les effets du projet de PLUi sur la santé humaine. On notera en particulier :

- La priorité au développement résidentiel dans ou à proximité immédiate des bourgs et des centralités, réduisant le recours aux déplacements motorisés et donc les émissions atmosphériques ;
- La couverture du territoire à 98,4% par des zones A ou N, permettant de conserver les capacités de stockage de carbone ;
- La définition du potentiel foncier urbanisable à vocation résidentielle à distance des sources de nuisance et de pollution ;
- La prise en compte des risques et aléas pour limiter l'exposition des populations ;
- Les règles de connexion aux réseaux d'eaux usées et les règles de gestion des eaux pluviales, réduisant les risques sanitaires liés à la ressource ».

2.3. ÉNERGIE ET EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Thématique	Recommandations de l'autorité environnementale
Développement éolien	L'Autorité environnementale recommande de modifier le règlement écrit du PLUi de sorte que l'implantation d'éoliennes reste cantonnée aux zones Neol, conformément aux prescriptions du Scot.

— Détail de la réponse

Les différents règlements écrit du PLUi autorise « 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 a été rectifiée avant l'approbation du PLUi. **Hautes Terres Communauté ne souhaite pas autoriser les éoliennes en zone Uy et 1AUy.**

Concernant la remarque portant sur le fait que « la construction d'ICPE et des installations nécessaires à des équipements collectifs en zone A ou N est autorisée sous conditions », cela ne signifie aucunement que la construction d'éoliennes peut être autorisées hors des zones Neol. **En effet, dans le règlement écrit, il est bien stipulé que « Les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent » sont interdites.**

3. BILAN ET SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1. SYNTHÈSE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

■ Avis de la commission d'enquête

Pour rappel, le projet d'élaboration du PLUi et d'abrogation des 3 Cartes Communales (St-Mary-le-Plain, La Chapelle d'Alagnon et Laveissenet) a été soumis à enquête publique du 10 septembre au 10 octobre 2025. L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions très satisfaisantes. Aucun incident n'est à signaler.

Les membres de la commission ont reçu 70 personnes sur les 8 permanences réparties sur le territoire. Au total, 65 observations ont été déposées sur les registres, 50 observations (intégrant les 19 observations transmises par courrier électronique) ont été enregistrées sur le registre dématérialisé. Ce dernier a été un bon vecteur de communication puisque le projet soumis à l'enquête a été consulté par 583 « visiteurs uniques » et a permis 488 téléchargements d'un ou plusieurs éléments du dit-dossier.

La majorité des observations porte sur les items suivants :

- **Des demandes de requalification de parcelles, le plus souvent pour une reclassification en zone constructible,**
- Des changements de destination de bâtiments (granges, burons...).
- Des demandes de prise en compte de divers projets, portés par des particuliers, des entreprises, ou des associations concernant les secteurs du tourisme et des loisirs, de l'économie ou des énergies renouvelables (éoliennes).

Pour **les rénovations des burons**, et conformément aux recommandations du Ministère, Hautes Terres Communauté a fait le choix de **supprimer l'identification des burons dans le PLUi** afin de ne pas entraver la rénovation de burons qui n'auraient pas été identifiés dans le règlement graphique du PLUi. In fine, les projets de rénovation de burons seront instruits au cas par cas en CDNPS, en toute indépendance vis-à-vis du PLUi.

En synthèse, **la Commission d'enquête a donné un avis favorable au projet de PLUi et à l'abrogation des trois Cartes Communales (cf Extrait ci-dessous).**

AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

1- Sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté :

A l'issue de l'Enquête publique portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Hautes Terres communauté, après avoir :

- Etudié et analysé les éléments constitutifs du projet, ainsi que les avis émis par les institutions et organismes préalablement consultés,
- Reçu les citoyens au cours de huit permanences, recueilli et analysé leurs observations également transmises sur un registre dématérialisé,
- Apprécié « sur le terrain », la pertinence de diverses requêtes.

Et considérant tout ce qui est transcrit précédemment, concernant notamment :

- La régularité et le bon déroulement de l'Enquête,
- La qualité de la concertation préalable à l'élaboration du projet,
- La compatibilité du projet avec « les normes supérieures », notamment avec le SCoT de l'Est-Cantal, lui-même « intégrateur des autres normes » (SRADDET, SAGE...), ainsi que sa cohérence avec l'objectif de « sobriété foncière » et les prescriptions de la « Loi Montagne »,
- L'adéquation du contenu du projet avec les axes stratégiques définis par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable,
- La prise en compte par Hautes Terres Communauté des observations

formulées par les Personnes Publiques Associées et Consultées d'une part, et par le public, dans la mesure de leur cohérence avec l'économie générale du projet, d'autre part.

La Commission d'Enquête émet un AVIS FAVORABLE au projet de Plan Local d'Urbanisme de Hautes Terres Communauté arrêté les 4 avril et 24 juillet 2025.

2- Sur le projet d'abrogation des cartes communales existantes sur le territoire de Hautes Terres Communauté :

En conséquence de l'avis ci-dessus, **la Commission d'Enquête émet un avis favorable au projet d'abrogation des cartes communales des communes de :**

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

**Conclusions remises au Président de Hautes Terres Communauté
le 10 novembre 2025.**

La Commission d'Enquête

Daniel TAURAND, Président.

Gérard MARTY, Membre titulaire.

Gilbert ROCHE, Membre titulaire.

Extrait des conclusions de la Commission d'enquête - le 10/11/2025

■ Pris en compte ou non des observations du public

Globalement la majorité des requêtes relève des cas de demandes personnelles visant à protéger ses propres intérêts. Les remarques d'ordre général restent marginales. La prise en compte ou non des requêtes se justifie au regard des éléments suivants :

- Les principes du projet de PLUi et des règles applicables, en raison desquels il n'y a pas lieu de donner de suite.
- La prise en compte des éléments de contexte qui peuvent conduire à des adaptations, dans le respect des principes du projet et des règles applicables.

Pour rappel, le projet de PLUi de Hautes Terres Communauté a été établi, au regard des principes suivants :

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

En conclusion, **Hautes Terres Communauté se doit de ne pas remettre en cause l'économie générale du PLUi.** Les modifications/ajustements opérés dans les pièces du PLUi (Règlement graphique essentiellement) sont, par conséquent, mineures.

3.2. FOCUS SUR LES QUESTIONNEMENTS ADRESSES PAR LA COMMISSION D'ENQUETE

Dans son procès-verbal de synthèse, la commission d'enquête a adressé plusieurs questions à Hautes Terres Communauté. Les réponses apportées par Hautes Terres Communauté sont formalisées comme suit :

■ 1.1 - Définir la position de Hautes Terres Communauté concernant les projets d'implantation d'éoliennes ? :

- . Sur l'éventuelle évolution des zones Neol définies dans le projet,
- . Sur la recevabilité des projets selon l'état d'avancement de leur instruction
- . Sur les notions « d'extension limitée » ou encore de « continuité de parc existant »

— Réponse apportée par HTC

Pour rappel, **le zonage Neol encadre l'implantation des projets éoliens en privilégiant leur développement au sein ou dans la continuité immédiate des parcs éoliens existants**, conformément aux prescriptions du SCoT et à l'objectif 3.2 du PADD « *Développer le territoire en réduisant sa dépendance énergétique et sa vulnérabilité au changement climatique* ». L'objectif est d'autoriser les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, à condition d'être réalisées au sein ou en continuité des parcs éoliens existants, par renouvellement, densification ou extension, et d'être de taille et d'emprise mesurées afin de limiter leur impact sur le territoire. Au sein du PLUi, **seuls les parcs éoliens qui disposent d'une autorisation d'exploiter**, notamment par arrêté préfectoral, **sont inscrits en zone Neol**.

L'intégration de projets éoliens dans le zonage du projet de PLUi ne peut s'envisager, à ce stade, qu'à la double condition :

- Que ces projets soient suffisamment matures : projets présentés au service instructeur (idéalement DDAE déposé), zone d'implantation précisément définie, faisabilité défrichée (maîtrise foncière, enjeux environnementaux...) ;
- Que leur compatibilité avec le SCoT puisse être établie (principes de continuité et d'extension limitée), l'avis du SYTEC devant alors être recueilli.

Si tel n'est pas le cas, les projets en cours d'étude sur de nouveaux secteurs pourront éventuellement être intégrés au PLUi, en fonction des résultats des études environnementales, **via une procédure d'évolution du document d'urbanisme**.

■ 1.2 - Nous apporter des assurances sur la réalité de l'adéquation entre les capacités des réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement avec la mise en œuvre des projets d'urbanisation ?

— Réponse apportée par HTC

Comme précisé dans le mémoire en réponse à la MRAE, Hautes Terres Communauté rappelle les éléments suivants :

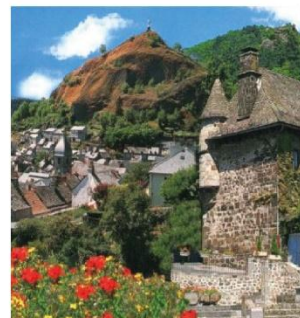
Concernant la consommation d'eau, le rapport d'évaluation précise en effet que l'objectif d'accueil de 330 nouveaux habitants en 15 ans n'entraîne pas de pression supplémentaire notable mais que l'activité économique peut quant à elle générer des prélèvements conséquents, notamment au travers des besoins croissants pour satisfaire le tourisme hivernal. Il est également rappelé que les masses d'eau souterraines sont aujourd'hui en bon état quantitatif sur le territoire, mais que la disponibilité de la ressource peut à terme apparaître incertaine, localement au moins, en considérant l'aggravation des effets du changement climatique. Il apparaît en revanche illusoire d'évaluer les consommations futures engendrées par le projet de PLUi dans la mesure où :

- Les consommations diffèrent notablement en fonction de la typologie des activités économiques qui s'installeront dans les zones ouvertes à l'urbanisation à vocation économique ou mixte ;
- Le PLUi n'a aucune prérogative sur l'évolution des activités agricoles dont on sait qu'une intensification des pratiques entraîne une surconsommation d'eau et d'énergie ;
- Les choix politiques relatifs au développement de la station du Lioran « échappent » au PLUi alors même que le tourisme hivernal est consommateur d'eau et le sera de plus en plus si la trajectoire d'intensification des investissements pour la production de neige artificielle et de stockage de l'eau est maintenue, dans un contexte d'enneigement relictuel.

Enfin, **s'agissant des eaux usées**, l'évaluation se base sur le taux de charge des stations d'épurations du territoire (source : <https://assainissement.developpement-durable.gouv.fr>) qui apparaît suffisant, dans la quasi-totalité des cas, pour accueillir de nouveaux habitants compte tenu de la faible pression démographique supplémentaire visée par le PLUi. La mention « l'augmentation de la charge organique entrant dans les stations pourrait générer des rejets insuffisamment traités dans le milieu naturel » est établie au regard du fait que 6 stations n'atteignent pas la conformité en performance ou en équipement (cf. p. 188 du rapport d'évaluation). En ce sens, une mesure de réduction a été prescrite et apparaît dans le règlement écrit, précisant que « *les secteurs ouverts à l'urbanisation et desservis par une station d'épuration non conforme en performance ou en équipement ne devront être aménagés et raccordés qu'une fois la mise en conformité de la station effectuée* ».

Comme pour la problématique de consommation d'eau, l'évaluation de la charge spécifique des nouvelles activités économiques à venir ne peut être réalisée de façon fiable. La mesure précédemment décrite permet d'éviter une surcharge organique ou hydraulique des stations collectives et il est rappelé que certains rejets (industriels notamment) font l'objet d'un assainissement dédié.

In fine, il est important de noter que l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs (zones 1AU notamment) est conditionnée à la mise aux normes des stations d'épuration concernées (cf. règlement écrit).



ANNEXE n°2

Bilan des modifications apportées au dossier de PLUi entre l'arrêt et l'approbation

Février 2026

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Communautaire du 12/07/2021

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 24/07/2025

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 26/02/2026

SOMMAIRE

<u>1. BILAN DES MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A LA CONSULTATION DES COMMUNES ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES</u>	<u>2</u>
1.1. RAPPORT DE PRESENTATION - PADD	2
1.2. REGLEMENTS ECRITS	3
1.3. REGLEMENTS GRAPHIQUES	5
1.4. OAP	9
<u>2. BILAN DES MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE</u>	<u>10</u>
2.1. REGLEMENTS GRAPHIQUES	10
2.2. OAP	13

1. BILAN DES MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A LA CONSULTATION DES COMMUNES ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

En lien avec la consultation des PPA et l'enquête publique, les modifications et/ou ajustements apportés portent principalement sur **le rapport de présentation** (pièces 1.1, 1.2, 1.4.1, 1.5.1 et 1.5.2), **les plans de secteurs** (Pièce 3.1 à 3.4) **dont les règlements graphiques et les règlements écrit** (Pièce 3.2).

1.1. RAPPORT DE PRESENTATION - PADD

Les principaux items faisant l'objet de modifications sont cités dans le tableau ci-dessous.

MODIFICATION - AJUSTEMENT	PIECE MODIFIEE	ORIGINE DE LA MODIFICATION
— Des ajustements mineurs ont été apportés au diagnostic et à l'EIE : mise à jour, correction de coquilles, compléments...	1.1 et 1.2	PPA
— L'ensemble du rapport a été réactualisé au regard des ajustements opérés dans les règlements graphiques et écrit, et les OAP. Les items les plus impactés par la réactualisation sont les chapitres suivants : ▪ Les choix d'urbanisation retenus et le bilan du Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) ▪ Les mesures réglementaires ▪ La justification des STECAL, des dispositions « Loi Montagne... ▪ L'ajustement des prescriptions particulières	1.4.1	PPA / Communes
— L'ensemble du rapport d'évaluation environnementale et le Résumé Non technique ont été réactualisés au regard des ajustements opérés dans les règlements graphiques et écrit, et les OAP.	1.5.1 et 1.5.2	PPA / MRAe
— Le PADD a été très légèrement modifié afin de rappeler le lien avec l'étude de densification.	2	DDT

1.2. REGLEMENTS ECRITS

MODIFICATION - AJUSTEMENT	PLAN DE SECTEUR	ORIGINE DE LA MODIFICATION
Dispositions relatives au patrimoine bâti montagnard et aux bâtiments d'estive		
- Le « Patrimoine bâti montagnard à protéger (articles L.151-19 et L.122-11 du Code de l'urbanisme) » n'est plus repéré sur les plans de zonage ni dans le règlement écrit du PLUi. Conformément aux recommandations de la DDT, Hautes Terres Communauté a fait le choix de supprimer l'identification des burons dans le PLUi afin de ne pas entraver la restauration ou la reconstruction de bâtiments d'estive, au titre de l'article L.122-11, qui n'auraient pas été répertoriés. In fine, les projets de rénovation de burons seront instruits au cas par cas en CDNPS, en toute indépendance vis-à-vis du PLUi. Autorisation explicite de restauration, reconstruction et extension des bâtiments d'estive sous conditions : en lien avec la suppression de l'identification « Patrimoine bâti montagnard à protéger », le règlement du PLUi (articles 1 et 2 des zones A, N, Nt, Ns et de la sur-trame « Réservoir de biodiversité à protéger ») autorise désormais explicitement la restauration, la reconstruction ou l'extension des bâtiments d'estive (burons, bédélats et loges à cochon). Ces opérations doivent répondre à un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard. Conformément à la loi Montagne, les extensions limitées ne sont admises que si elles sont justifiées par une activité professionnelle saisonnière. Pour rappel, l'ensemble de ces opérations demeure soumis aux dispositions de l'article L.122-11 du Code de l'urbanisme.	Cézallier et Pays coupés Contreforts de la Margeride Massif du Cantal Vallée de l'Alagnon	DDT
Règlements des zones A des différents plans de secteur		
Hauteur des constructions et installations agricoles : La hauteur maximale des constructions et installations agricoles est fixée à 10 mètres, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère. Une dérogation est désormais introduite afin d'autoriser certaines constructions et installations agricoles spécifiques dont les nécessités fonctionnelles ou techniques justifient une hauteur supérieure à ce plafond : « <i>Des dépassements de la hauteur maximale définie ci-dessus peuvent être admis pour les constructions et installations agricoles particulières dont les exigences techniques ou de fonctionnement imposent une hauteur spécifique (notamment pour le stockage vertical ou le séchage en grange), dès lors que ce dépassement ne porte pas atteinte à l'insertion du projet dans le paysage environnant.</i> »	Cézallier et Pays coupés Contreforts de la Margeride Massif du Cantal Vallée de l'Alagnon	Chambre d'Agriculture

MODIFICATION - AJUSTEMENT	PLAN DE SECTEUR	ORIGINE DE LA MODIFICATION
Annexes des différents plans de secteur		
Inventaire des plans d'eau soumis à la préservation des rives au titre de la loi Montagne : La liste des 33 plans d'eau soumis à la préservation des parties naturelles des rives, en application de l'article L. 122-12 du Code de l'urbanisme, est insérée en annexe des règlements des 4 plans de secteur. L'inventaire de ces plans d'eau est directement issu du SCoT et repris sans modification, conformément aux prescriptions du SCoT Est Cantal (cf. DOO – prescription n°80).	Cézallier et Pays coupés Contreforts de la Margeride Massif du Cantal Vallée de l'Alagnon	DDT
Installations de production d'énergies renouvelables en zones Uav, Uy et 1AUy des différents plans de secteur		
Encadrement des installations photovoltaïques au sol en zone Uav et Uy (articles 1 et 2) : L'emprise des installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque est limitée à 20m² sur une même unité foncière, dans les zones Uav et Uy. Auparavant non plafonnée, cette limitation de l'emprise en zones Uav et Uy est désormais alignée sur les dispositions applicables aux zones Ub, Uc, Ud, 1AUc et 1AUy du PLUi.	Cézallier et Pays coupés Contreforts de la Margeride Massif du Cantal Vallée de l'Alagnon	SYTEC
Interdiction des éoliennes en zones Uy et 1AUy : Les règlements écrits du PLUi ont été mis à jour afin d'interdire explicitement les « installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent » dans les zones Uy et 1AUy. Le développement de l'éolien reste strictement limité aux zones Neol, conformément à la stratégie du PLUi.	Cézallier et Pays coupés Contreforts de la Margeride Vallée de l'Alagnon	MRAe
Zones humides présumées identifiées lors du pré-inventaire du Conseil Départemental en 2008-2009		
Rectification d'une erreur matérielle relative au report des zones humides présumées : Une erreur d'affichage a été constatée sur les plans de zonage du secteur « Cézallier et Pays Coupés » ; les zones humides présumées, issues du pré-inventaire départemental (CD15) de 2008-2009 n'y étaient pas reportées. Cette erreur concerne principalement les communes de Marcenat, Saint-Saturnin et Ségur-les-Villas, ainsi que, de manière plus marginale, les communes de Vernols et Landeyrat.	Cézallier et Pays coupés	DDT / MRAe

1.3. REGLEMENTS GRAPHIQUES

MODIFICATION - AJUSTEMENT	PLAN DE SECTEUR	ORIGINE DE LA MODIFICATION
Allanche		
▪ Route de Marcenat – parcelle G 38-567 : Création d'un STECAL Nt, d'environ 3 500m², sur l'emprise du restaurant « le Buron des Estives » pour autoriser un développement limité de cet établissement. La création de ce nouveau STECAL a reçu un avis favorable de la CDPENAF en date du 16 décembre 2025	Cézallier et Pays coupés	Allanche
▪ Maillargues « Saignes Longues » - parcelle YK 71 : L'emplacement réservé n°3 pour la création d'une station d'épuration, au bénéfice de la commune, est déplacé sur la moitié Sud de la parcelle YK 71 en évitant le secteur soumis à un aléa inondation et le réservoir de biodiversité. Initialement cet emplacement réservé était prévu sur les parcelles AY 93-96-98	Cézallier et Pays coupés	Allanche
▪ Rue de la Pierre Grosse – parcelles AC 552-667-684-685 (anciennement cadastrées AC 552-553-667) : Extension de la zone Uy par le prolongement de sa limite au droit de la parcelle AC 667, englobant une partie des parcelles AC 552-684-685. Cette modification génère un potentiel foncier urbanisable en dent creuse d'environ 1 700 m².	Cézallier et Pays coupés	Allanche
Celles		
▪ Ribbes – parcelles C 1106-1107-1401-1140 et ZD 38 : En raison de leur caractère inondable, les parcelles C 1106-1107-1401 sont déclassées de la zone Uav vers la zone A contigüe. Pour compenser cette perte de terrain constructible, à Ribbes et La Tourille (cf. ci-après), une partie des parcelles C 1140 (environ 1800m² de PFU) et ZD 38 (environ 1000m² de PFU) sont classées en zone constructible Uav	Vallée de l'Alagnon	Celles
▪ La Tourille – parcelles ZA 30 et C 1624 : La parcelle ZA 30 est déclassée de la zone Uav vers la zone N, le terrain étant en pente avec un fort dénivelé. Pour compenser cette perte de terrain constructible, à La Tourille et à Ribbes (cf. ci-avant), une partie supplémentaire de la parcelle C 1624, représentant environ 1000m², est reclassée de la zone A vers la zone constructible Uav	Vallée de l'Alagnon	Celles
▪ Ribettes – parcelle ZT 36 : Environ 1000m² à l'Est de la parcelle ZT 36 est reclassée de la zone A vers la zone constructible Uav	Vallée de l'Alagnon	Celles

MODIFICATION - AJUSTEMENT	PLAN DE SECTEUR	ORIGINE DE LA MODIFICATION
Celoux		
▪ Bourg de Celoux – parcelle B 513 : La parcelle B 513 est intégralement classée en zone Uav, prenant acte du PC accordé le 02/10/2023 pour « la construction d'un bureau secondaire et d'un paddle ». En cohérence avec cette modification du zonage, la parcelle voisine B 512 est intégrée en zone Uav	Contreforts de la Margeride	Celoux
▪ Bourg de Celoux – parcelles C 76-77-79-80-81-82-83-84-407-408 : Le périmètre actuel de la zone Ut correspond à l'emprise foncière du PC délivré pour la création de cinq bungalows avec paddocks, et non à l'emprise réelle d'implantation des constructions projetées. La taille de cette zone Ut apparaît disproportionnée par rapport à la zone Uav du bourg. Aussi la zone Ut est réduite pour n'inclure que les bungalows et les espaces extérieurs aménagés autours, ainsi que les voies d'accès pour les véhicules.	Contreforts de la Margeride	Celoux
Chalinargues		
▪ Rancillac : L'enveloppe urbaine du village de Rancillac est classée en zone constructible Uav. Compte tenu de la configuration du village, ce classement en zone constructible n'induit aucun PFU supplémentaire, ni en extension, ni en dent creuse.	Cézallier et Pays coupés	Chalinargues
Chavagnac		
▪ La Boissonnière – parcelles AE 349-350-352 : La parcelle AE 350 n'est plus séparé du reste de l'urbanisation par un chemin (désormais cadastré AE 352), ce chemin a été déplacé entre les parcelles AE 300 et 350. Par conséquent les parcelles AE 350 et 352 sont classées en zone Uav soit environ 700m² de PFU supplémentaire	Cézallier et Pays coupés	Chavagnac
▪ Moucher – parcelles AK 94-95 : Environ 800m² de la parcelle AK94 sont classés en zone constructible Uav, entraînant le classement en zone Uav d'environ 500m² de PFU supplémentaire sur la parcelle voisine AK 95	Cézallier et Pays coupés	Chavagnac
Laveissière		
▪ « Grange Ganilh » – parcelle ZE 28 : Compte tenu de l'état d'avancement du tracé et de la maîtrise foncière par la collectivité, l'emplacement réservé n°3 pour la création d'une liaison douce est mis à jour. En conséquence, son emprise est réduite à la seule parcelle ZE 28. Sa destination est par ailleurs affinée comme suit : « Création d'une liaison cyclable entre Massiac et Le Lioran », au bénéfice de Hautes Terres Communauté	Massif du Cantal	Hautes Terres Tourisme

MODIFICATION - AJUSTEMENT	PLAN DE SECTEUR	ORIGINE DE LA MODIFICATION
Molompize		
▪ Bourg de Molompize – parcelles C 1199-1201-1203- 1205 et E 183- 188-189-197-198-210-220-1052-1099-1248-1288-1289 : Ajout d'un emplacement réservé (n°2) pour la « Création d'une liaison cyclable entre Massiac et Le Lioran (bande de 3m de large) » au bénéfice de Hautes Terres Communauté. Cet emplacement correspond à une bande de 3m de large à compter des berges de l'Alagnon	Vallée de l'Alagnon	Hautes Terres Tourisme
Murat		
▪ ZA La Croix-Jolie - parcelles AE 246-247-249-312-315-417 : Le secteur Uy*, majorant les hauteurs par rapport à la zone Uy (18 m pour les bâtiments et 25 m pour les silos ou installations techniques), est étendu à l'ensemble de l'unité foncière de l'usine du Groupe JEAN ET ANDRÉ JAMBON (parcelles AE 246-247-249-312-315-417). Cette extension vise à autoriser des gabarits spécifiques adaptés aux besoins de stockage (silos). En revanche, l'emprise ferroviaire (parcelle AE 425) demeure classée en zone Uy « classique »	Vallée de l'Alagnon	Murat
▪ OAP « Giou » supprimée car reclassement en zone 2AUc ; A l'inverse, reclassement de la parcelle AC18 (classée en 2AUc) en zone 1AUc + création OAP « rue Peyre-Arse »	Vallée de l'Alagnon	DDT - Murat
Sainte-Anastasie		
▪ Arboretum de la Croix de Lampre – parcelle ZD 2 : L'arboretum patrimonial de la Croix de Lampre est reclassé de la zone A vers la zone N. Cette évolution réglementaire permet d'appliquer un régime de protection strict, mieux ajusté à la valeur patrimoniale du site que le zonage agricole initial, garantissant ainsi la conservation des essences arborées présentes	Cézallier et Pays coupés	Sainte-Anastasie
▪ Le Baladour – parcelle ZT 15-16 : Conformément au parti pris du PLUi en matière de préservation de la ressource en eau, les parcelles ZT 15(pour parties) et 16, situées au sein d'un périmètre de protection de captage, sont classées en zone N	Cézallier et Pays coupés	Sainte-Anastasie
▪ Les Buissons au Lac – parcelle ZT 1 : L'extension d'un bâtiment agricole aux Buissons au Lac est reportée sur le plan de zonage, en parallèle le périmètre de réciprocité est mis à jour	Cézallier et Pays coupés	Sainte-Anastasie
▪ Le Baladour – parcelle ZK 33 : Classement d'environ 1 000m² de la partie Nord de la parcelle en zone constructible Uav, dans la continuité du village Le Baladour	Cézallier et Pays coupés	Sainte-Anastasie

MODIFICATION - AJUSTEMENT	PLAN DE SECTEUR	ORIGINE DE LA MODIFICATION
Saint-Poncy		
▪ La Vaissière – parcelle H 269-1217 : La zone constructible Uav est étendue d'environ 400m² supplémentaires sur la parcelle H 269, qui se présente comme une dent creuse. Cette extension s'appuie le terrain d'agrément (parcelle H 1217) de l'habitation voisine (parcelle H 1214). En conséquence, cette parcelle H 1217 est également intégrée à la zone constructible Uav. A noter le bâtiment agricole voisin au Sud de la parcelle H 269 est déjà bloqué par la présence d'une habitation sur la parcelle H1214	Contreforts de la Margeride	Saint-Poncy
Fond cadastral des plans de zonage du PLUi		
▪ Mise à jour du fond cadastral : Les plans de zonage du PLUi intègrent désormais le fond cadastral au millésime du 1er décembre 2025 (contre le 1er janvier 2024 précédemment). Cette mise à jour inclut le recalage du zonage sur la commune de Laveissière, consécutif à la refonte globale du cadastre par les services de l'État (opérations de remaniement). Cette action assure la superposition précise, sur plan, du bâti et du parcellaire cadastral avec les photographies aériennes.	Cézallier et Pays coupés Contreforts de la Margeride Massif du Cantal Vallée de l'Alagnon	

1.4. OAP

MODIFICATION - AJUSTEMENT	PLAN DE SECTEUR	ORIGINE DE LA MODIFICATION
Celles		
▪ OAP Simplifiée « La Tourille » : Suppression de l'OAP consécutive au déclassement de son périmètre d'emprise (parcelle ZA 30) de la zone constructible Uav vers la zone N	Vallée de l'Alagnon	Celles
Laveissière		
▪ OAP sectorielle du Lioran : Les dispositions encadrant la reconversion de la friche de la résidence « Grand Phénix » sont complétées par les prescriptions suivantes : - L'interdiction de toute opération immobilière débouchant sur une copropriété résidentielle classique sans exploitation touristique durable - L'obligation d'une exploitation commerciale effective du site par un opérateur touristique identifié et engagé dans la durée - L'intégration d'une définition précise du « lit chaud »	Massif du Cantal	Hautes Terres Tourisme
Murat		
▪ OAP « Giou » supprimée car reclassement en zone 2AUc ; ▪ A l'inverse, création OAP « rue Peyre-Arse » pour prise en compte d'un reclassement de la parcelle AC18 (classée en 2AUc) en zone 1AUc	Vallée de l'Alagnon	DDT / Murat
Saint-Poncy		
▪ OAP « Etang de Luc » : Le nombre d'hébergements touristiques à créer est limité à 7 logements de type Habitations Légères de Loisirs (HLL), pour une surface de plancher totale de 375 m² maximum. Cette mesure garantit que l'ensemble du projet, incluant la création des HLL et la réhabilitation du « buron » (environ 110m²), ne dépasse pas le seuil de 500 m² de surface de plancher cumulée, afin de ne pas soumettre le projet à la procédure spécifique des Unités Touristiques Nouvelles (UTN)	Contreforts de la Margeride	CDNPS

2. BILAN DES MODIFICATIONS APPORTEES SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

Les ajustements effectués suite aux requêtes enregistrées lors de l'enquête publique sont relativement mineures. Hautes Terres Communauté s'est attachée à préserver l'économie générale du PLUi au regard des directives nationales portant sur la sobriété foncière.

2.1. REGLEMENTS GRAPHIQUES

MODIFICATION - AJUSTEMENT	PLAN DE SECTEUR
Albepierre-Bredons	
Bourg d'Albepierre « Les Trois Pierres » - parcelle B 227 : repérage d'un bâtiment agricole abritant des animaux et de son « périmètre de réciprocité » de 50m, en application de l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime	Massif du Cantal
Station de Prat de Bouc - parcelles D 169-174-176-178 : reclassement de la zone UL vers la zone Ut pour permettre la création d'une offre d'abri et de repli au Col de Prat de Bouc (plateformes de bivouac, cabanes légères et « kota grill »). Ce changement de zonage a fait l'objet d'une demande de dérogation à la loi Montagne, qui a reçu un avis favorable de la CDNPS en date du 11/12/2025	Massif du Cantal
Auriac-l'Eglise	
Chazelles - parcelles B 301-412 : La zone constructible Uav est étendue d'environ 400m² supplémentaires sur la parcelle B412, autorisant les projets de constructions du demandeur. Cette extension du zonage entraîne un agrandissement de la zone Uav sur la parcelle voisine B301 (environ 350m²).	Cézallier et Pays coupés
Celles	
Ribbes – parcelle ZD 38 : une partie de la parcelle ZD 38 est classée en zone Uav (environ 1000m² de PFU)	Vallée de l'Alagnon
Ribettes – parcelle ZT 36 : Environ 1000m² à l'Est de la parcelle ZT 36 est reclassée de la zone A vers la zone constructible Uav	Vallée de l'Alagnon
La Chapelle-d'Alagnon	
Meymargues – parcelle ZI 39 : Le terrain d'agrément de la maison existante sur la parcelle ZI 39 est intégrée à la zone Uav	Vallée de l'Alagnon

MODIFICATION - AJUSTEMENT	PLAN DE SECTEUR
Dienne	
▪ Le Marchadial – parcelle AW 96-130 : La parcelle AW 96 est reclassée de la zone N vers la zone A afin de permettre la réalisation d'un bâtiment agricole. En cohérence avec cette modification du zonage, la parcelle située dans le prolongement au Sud, cadastrée AW 130, est déclassée de la zone N vers la zone A	Massif du Cantal
▪ « La Limagne » - parcelle AR 151 : Un ancien corps de ferme est inscrit dans la sur-trame « bâtiment pouvant changer de destination en zone A et N »	Massif du Cantal
▪ Fortuniès – parcelle AM 125 : En tant que terrain d'agrément lié aux bâtis de la parcelle AM 126, dont la réhabilitation a été autorisée par un PC, la parcelle AM 125 est intégralement classée en zone constructible Uav. Cette modification permet d'harmoniser le zonage avec celui des parcelles voisines AM 123 et 124, sur lesquelles un projet de construction a été autorisé	Massif du Cantal
▪ Lac Sauvage - parcelles AL 182 et AK 59 : Extension du STECAL Nt du lac Sauvage, sur une partie du lac et sur l'emprise d'un ancien moulin, afin de permettre un projet de valorisation touristique du site (modernisation du restaurant, la réhabilitation de l'ancien moulin et la création d'une offre d'hébergement insolite). Cette extension de la zone Nt a reçu un avis favorable de la CDNPS en date du 11/12/2025 au titre de la demande de dérogation à la loi Montagne, et un avis favorable de la CDPENAF en date du 16/12/2025 au titre de la création/extension d'un STECAL	Massif du Cantal
Laveissenet	
▪ Bourg de Laveissenet – parcelle ZL 116 : Le zonage Uav est étendu sur la parcelle ZL 116 aux espaces à proximité des deux bâtiments que compte la parcelle (environ 1300m² sur les 3700m² actuellement non bâti).	Massif du Cantal
Laveissière	
▪ Font d'Alagnon - parcelles AM 54-55-56-57-58 (anciennement cadastrées AM 245 246) : terrain classé en zone Ud au lieu de la zone Ut, pour permettre un projet de construction de chalets	Massif du Cantal
▪ Font d'Alagnon - parcelles AA93 et AM23 (anciennement cadastrées AA 93-99) : inscription en zone Ud d'environ 4500m² de la parcelle AA93. En compensation, la parcelle AM23 est déclassée de la zone Ud vers la zone N	Massif du Cantal
▪ Estive du Lioran – parcelle AH 10 : Création d'une petite zone A d'environ 800m², au sein de la zone Ns correspondant au domaine skiable de la station du Lioran, pour autoriser un projet de constructions saisonnières destinées à l'hébergement et aux besoins fonctionnels des agriculteurs en estive (cabane pastorale de 20 m²), au titre de l'article L.122-11, 1° du Code de l'urbanisme	Massif du Cantal

MODIFICATION - AJUSTEMENT	PLAN DE SECTEUR
Lavigerie	
▪ Cipière - parcelle AD 206 : Un bâtiment agricole est inscrit dans la sur-trame « bâtiment pouvant changer de destination en zone A et N »	Massif du Cantal
Marcenat	
▪ Le Dreil – parcelle A 211 : Environ 1000 m² de la parcelle A 211, situés dans le prolongement direct d'une grange, sont reclassés de la zone A vers la zone constructible Uav	Cézallier et Pays coupés
Massiac	
▪ La Vialle Vieille – parcelles ZT 51-52 : Un ancien corps de ferme est inscrit dans la sur-trame « bâtiment pouvant changer de destination en zone A et N »	Vallée de l'Alagnon
▪ Bousselorgue – parcelles I 412-416-417-418-419-420-421-422-423 : Les parcelles I 420-421-422 sont reclassées de la zone N vers la zone A pour autoriser un projet agricole. En cohérence avec cette modification de zonage les parcelles voisines I412, 416, 417, 418, 419 et 423 sont reclassées en zone A. La sur-trame « Réservoir de biodiversité à protéger » est légèrement réduite en conséquence sur l'emprise reclassée en zone A.	Vallée de l'Alagnon
Neussargues-Moissac	
▪ Lotissements « le Clos de Madame » et « La Pinède » - domaine public et parcelle AB 180 : Les espaces verts centraux de ces lotissements, sont reclassés de la zone constructible Uc vers la zone naturelle N. Ce changement de zonage vise à protéger ces espaces publics arborés et à interdire toute construction nouvelle sur ces secteurs qui, sous l'ancien PLU, étaient inscrits en EBC	Vallée de l'Alagnon
▪ Bourg de Neussargues « La Sapinette » - parcelle AC 12 : L'intégralité de la parcelle AC 12 est classée en zone constructible Uc, dégageant ainsi un potentiel foncier supplémentaire d'environ 2 000 m²	Vallée de l'Alagnon
▪ Site d'activités de la carrière Le Rocher de Laval – parcelles C 597 et ZH 27 et ZI 43-44-45-136 : Le zonage Uy est étendu en cohérence avec l'occupation actuelle du site par la société RMG ainsi qu'avec ses projets de développement. La sur-trame « Réservoir de biodiversité à protéger » est adaptée pour correspondre aux nouvelles limites de la zone Uy.	Vallée de l'Alagnon
▪ Moissac – parcelle ZI 191 : Ajout d'un emplacement réservé (n°1) sur la parcelle ZI 191 pour la « Pérennisation de la station d'épuration de Moissac » au bénéfice de la commune	Vallée de l'Alagnon

MODIFICATION - AJUSTEMENT	PLAN DE SECTEUR
Sainte-Anastasie	
▪ Arboretum de la Croix de Lampre – parcelle ZD 2 : L'arboretum patrimonial de la Croix de Lampre est reclassé de la zone A vers la zone N. Cette évolution réglementaire permet d'appliquer un régime de protection strict, mieux ajusté à la valeur patrimoniale du site que le zonage agricole initial, garantissant ainsi la conservation des essences arborées présentes	Cézallier et Pays coupés
Saint-Saturnin	
▪ La Grange du Mout – parcelle E 263 : Un ancien corps de ferme est inscrit dans la sur-trame « bâtiment pouvant changer de destination en zone A et N »	Cézallier et Pays coupés
▪ Le Fayet – parcelles D 128-135 : Deux corps de ferme du village Le Fayet sont inscrits dans la sur-trame « bâtiment pouvant changer de destination en zone A et N »	Cézallier et Pays coupés

2.2. OAP

MODIFICATION - AJUSTEMENT	PLAN DE SECTEUR
LAVEISSIERE	
▪ OAP sectorielle du Lioran : modification des schémas de l'OAP en cohérence avec les évolutions de zonage opérées suite à l'enquête publique sur le secteur à urbaniser « Route de Font d'Alagnon » (inscription en zone Ud d'environ 4500m² de la parcelle AA93, en compensation la parcelle AM23 est déclassée en zone N) ; mise à jour du volet rédactionnel avec notamment la création de conditions particulières d'aménagement de ce nouveau secteur « Route de Font d'Alagnon »	Massif du Cantal