

Pièces de procédure PLUi de Hautes Terres Communauté

20260226_délibération d'approbation – Elaboration	2
20250724_délibération arrêt du PLUi - Elaboration	49
20250724_bilan de la concertation - Elaboration	55
20250228 délibération plans de secteur - Elaboration	98
20231214 délibération débat PADD - Elaboration	101
20210712 délibération de prescription - Elaboration	103

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.

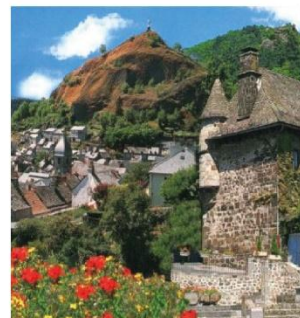
Le dossier de PLUi approuvé sera tenu à la disposition du public, des conseillers communautaires et des conseillers municipaux des communes membres au siège de la Communauté de Communes (4, rue du Faubourg Notre Dame, 15300, Murat), aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet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

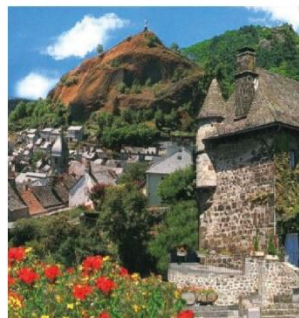
Concernant la consommation d'eau, le rapport d'évaluation précise en effet que l'objectif d'accueil de 330 nouveaux habitants en 15 ans n'entraîne pas de pression supplémentaire notable mais que l'activité économique peut quant à elle générer des prélèvements conséquents, notamment au travers des besoins 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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le vingt quatre juillet deux mille vingt cinq à 20 heures 00, le Conseil communautaire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Molompize, sous la présidence de Monsieur Didier ACHALME, Président de Hautes Terres Communauté.

Étaient présents :

Didier ACHALME, Djuwan ARMANDET, André BOUARD, Georges CEYTRE, Gilles CHABRIER, Magali CRAUSER, Denis DELPIROU, Franck DE MAGALHAES, Jennifer DEVEZE, Xavier FOURNAL, Danielle GOMONT, Éric JOB, Jean-François LANDES, Philippe LEBERICHEL, Danièle MAJOREL, Daniel MEISSONNIER, Bernard PAGENEL, Jean-Pierre PENOT, Colette PONCHET-PASSEMARD, Michel PORTENEUVE, Gérard POUDEROUX, Jean-Paul REBOUL, Marie-Pierre RIGAL, Félix ROCHE, Pierrick ROCHE, Danielle ROLLAND, Philippe SARANT, Nadia TERREN, Josette TOUZET, Marie-Claire TUFFERY, Éric VIALA, Roland VIDAL

Étaient absents excusés :

Gilles AMAT, Claire ANDRIEUX-JANNETTA, Karine BATIFOULIER, Vivien BATIFOULIER, Bernadette BEAUFORT-MICHEL, Daniel BERTHEOL, Frédérique BUCHON, Claude CHANUT, Lucette CHAUVEL, Agnès CREGUT, Bernard DELOSTAL, Christian DONIOL, Fabienne FARRADECHE, David GENEIX, Robert JOUVE, Pierre JUILLARD, Emmanuelle LAMBERT-DELHOMME, Luc LESCURE, Michel MARSAL, Thierry MATHIEU, Jean RONGIER, Philippe ROSSEEL, Christophe SOULIER, Claire TEISSEDE, André TRONCHE, Alain VAN SIMMERTIER, Jean Louis VERDIER, Roland VERNET

Pouvoirs :

Claude CHANUT pouvoir à Nadia TERREN, Lucette CHAUVEL pouvoir à Georges CEYTRE, Bernard DELOSTAL pouvoir à Michel PORTENEUVE, Christian DONIOL pouvoir à Daniel MEISSONNIER, Emmanuelle LAMBERT-DELHOMME pouvoir à Gilles CHABRIER, Thierry MATHIEU pouvoir à Xavier FOURNAL, Philippe ROSSEEL pouvoir à Philippe LEBERICHEL

Date et affichage de la convocation : 17 juillet 2025

Secrétaire de séance : Jennifer DEVEZE

Membres en exercice : 60

Présents : 32 – Pouvoirs : 7 – Votants : 39

Pour : 39
Contre : 0
Abstention : 0
Ne prend pas part au vote : 0

Objet : Second arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté

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.153-15 et R.153-5 ;

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 le Projet d'Aménagement et de Développement Durables 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°2025CC-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 l'ensemble des pièces du dossier de projet de PLUi ;

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 émis par les communes membres de Hautes Terres Communauté sur le projet de PLUi arrêté en application de l'article R. 153-5 du Code de l'urbanisme, comme présentés dans le tableau suivant :

COMMUNE	Date	N° délibération	Avis	Observations
ALBEPIERRE-BREDONS			Favorable Tacite	
ALLANCHE	27/05/2025	DE_046_2025	Favorable avec observations	1. Les ZAEnR devront être prises en compte dans le PLUi, après approbation des cartes par les services préfectoraux ; 2. La parcelle cadastrée section OG n°567 portera un projet économique (Buron des Estives, restaurant hébergement) 3. Retirer emprise réservée pour la STEP et inclure une nouvelle emprise réservée sur la parcelle YK071
AURIAC-L'EGLISE			Favorable Tacite	
BONNAC	23/05/2025	DE_014_2025	Favorable	<i>Pas d'observations, la commune a oublié de supprimer la ligne observations</i>
CELLES	06/06/2025	DE_0021_2025	Favorable avec observations	Le Conseil demande de retirer les parcelles suivantes : - RIBBES : C1106 de 500m², C1401 de 785 m², C1107 de 450m² ces parcelles sont inondables - La TOURILLE : ZA30 de 4840 m² terrain en pente, fort dénivelé. Le Conseil demande d'ajouter les parcelles suivantes : - RIBBES : 1000m² de la parcelle ZD38, 3000m² de la parcelle communale C1140 - La TOURILLE : 1000 m² de la parcelle C1624 - RIBETTES 1000 m² au nord de la parcelle ZT36
CELOUX	04/07/2025	2024-016	Défavorable Les élus souhaitent que la commune reste régie par le Règlement National d'Urbanisme	1. Au bourg de Celoux, un Permis de construire PC01503223S0002 a été accordé le 31 juillet 2023 sur la parcelle C76 autorisant "la construction d'un bâtiment pour manège à chevaux, stockage, réservoir d'eau...". Il convient de tenir compte de ce Permis de Construire dans le PLUi 2. Au bourg de Celoux, Un Permis de construire PC0153223S0004 a été accordé le 02/10/2023 sur la parcelle cadastrée B513

			avec observations	autorisant "la construction d'un bureau secondaire et d'un paddle". Il convient de tenir compte de ce Permis de Construire dans le PLUi
CHALINARGUES	27/05/2025	29-2025	Favorable avec observations	3. Zone Unité Touristique au bourg de Celoux est trop importante (3 hectares de terre agricole) en rapport à la taille du bourg.
CHARMENSAC			Favorable Tacite	
CHAVAGNAC	18/06/2025	DE_027_2025	Favorable avec observations	1. Précisions de la nature ou destinations des points 1 et 2 du bourg en emplacements réservés pour préservation de jardin (2) et pour préservation d'un espace public (1) 2. Mettre le village de Rancillac en zone constructible comme les autres 3. Mettre les parcelles section YA53 et YA54 en constructibles avec les deux autres parcelles en continuité qui sont en zone à vocation d'équipements d'intérêts publics isolées soit YA86 et YA87
CHAZELLES	25/04/2025	11-2025	Favorable	
DIENNE	09/06/2025	DE_033_2025	Favorable	
FERRIERES-SAINT-MARY	23/06/2025	2025_25	Favorable	
JOURSAC	26/05/2025	DE_015_2025	Favorable	<i>Pas d'observations, la commune a oublié de supprimer la ligne observations</i>
LA CHAPELLE-D'ALAGNON	21/05/2025	DE_016_2025	Favorable	<i>Pas d'observations, la commune a oublié de supprimer la ligne observations</i>
LA CHAPELLE-LAURENT	17/06/2025	DE_019_2025	Favorable	
LANDEYRAT	14/04/2025	DE_008_2025	Favorable tacite	<i>Pas d'observations, la commune a oublié de supprimer la ligne observations</i>
LAURIE			Favorable Tacite	
LAVEISSENET	01/07/2025	DE202517	Favorable avec observations	Présence d'une zone de stockage de déchets inertes sur la commune de Laveissenet sur la parcelle ZI00564. Le conseil demande à ce que cette zone soit bien prise en compte et intégrée au futur document d'urbanisme.
LAVEISSIERE	25/04/2025	DE_2025_031	Favorable	
LAVIGERIE	01/07/2025	DE_027_2025	Favorable	
LEYVAUX	16/06/2025	DE_009_2025	Favorable	
MARCENAT	27/05/2025	DE_036_2025	Favorable	
MASSIAC	20/05/2025	2025-01	Favorable	<i>Pas d'observations, la commune a oublié de supprimer la ligne observations</i>
MOLEDES	27/06/2025	DE_2025_026	Favorable	
MOLOMPIZE	20/06/2025	DC2025_04_3	Favorable	

MURAT	10/06/2025	DE_045_2025	Favorable avec observations	Les parcelles AE247, 249 et 246 et une partie de la parcelle AZ417 devraient être en zonage Uy* plutôt que Uy comme c'est le cas dans le projet arrêté afin d'avoir un espace cohérent sur l'usine du GROUPE JEAN et ANDRE JAMBON et permettre des constructions avec des hauteurs particulières pour les silos.
NEUSSARGUES EN PINATELLE	28/05/2025	DE_062_2025	Favorable	
PEYRUSSE	20/06/2025	DE_2025_009	Favorable	<i>pas d'observations, la commune a oublié de supprimer la ligne observations</i>
PRADIER	13/04/2025	DE_014_2025	Favorable	<i>pas d'observations, la commune a oublié de supprimer la ligne observations</i>
RAGEADE			Favorable Tacite	
SAINTE- ANASTASIE	20/06/2025	DE_024_2025	Favorable avec observations	À ajouter au PLUi les parcelles suivantes : 1. ZD002 4,32ha et ZD002c pour partie 0,94ha arboretum de la croix de Lampre (biens de section des habitants du lac et de Chanzac) 2. Périmètre de captage à inscrire lors de la finalisation des travaux de mise en conformité ZT16 le Baladour et C058 à Sainte-Anastasia 3. Prendre en compte la construction du bâtiment de Mme BERTHON MAURY Nathalie parcelle ZT0001 Les Buissons au Lac 4. La parcelle ZR41 classé en constructible est dans un périmètre de bâtiment agricole
SAINT-MARY-LE- PLAIN			Favorable Tacite	
SAINT-PONCY			Favorable Tacite	
SAINT- SATURNIN			Favorable Tacite	
SEGUR-LES- VILLAS	09/05/2025	DE_037_2025	Favorable avec observations	À savoir sur les constructions agricoles et habitats agricoles assimilés aux logements de fonction ne soient pas décomptés sur l'enveloppe communale de disponibilités
VALJOUZE	12/04/2025	DE_024_2025	Favorable	<i>Pas d'observations, la commune a oublié de supprimer la ligne observations</i>
VERNOLS			Favorable Tacite	
VEZE	25/06/2025	DE_031_2025	Favorable avec observations	Le projet de PLUi s'avère incompatible avec la délibération du Conseil municipal du 10 avril 2024 (DE_2024_038) concernant les ZAENR (zones d'accélération des énergies renouvelables) qui précise que la commune détermine aucune zone de déploiement pour l'énergies éolienne sur la commune de Vèze, et avec la Charte du département pour le développement des énergies renouvelables adoptée par le Département en 2023, sur le sujet de l'extension des parcs éoliens existants. En effet le PLUi privilégie l'implantation des projets éoliens au sein ou en continuité des

				parcs existants alors que le Cantal affiche un bilan excédentaire quant à la production d'électricité (dont 50.3 TWh issu de l'énergie renouvelable hydraulique). La commune de Vèze désire préserver le paysage et n'est pas favorable à l'extensions des parcs éoliens qui abiment le paysage, risquent de faire fuir les touristes qui viennent pour ceux-ci et peuvent faire déprécier la valeur immobilière du bâti en raison des nuisances susceptibles d'être occasionnées (pollution visuelle et sonore, atteinte au patrimoine, impact écologique...)
VIRARGUES	08/04/2025	DE_032_2025	Favorable	<i>Pas d'observations, la commune a oublié de supprimer la ligne observations</i>

Considérant que la commune de Celoux a émis un avis défavorable sur le projet de PLUi arrêté le 4 avril 2025 en conseil communautaire ;

Considérant que cet avis défavorable porte, de manière générale, sur la volonté des élus que le territoire de la commune reste régi par le Règlement National d'Urbanisme et est assorti de trois observations, lesquelles sont fondées notamment sur la délivrance de permis de construire portant sur des parcelles classées en zone agricole dans le projet de PLUi ;

Considérant que l'article L. 153-1 du Code de l'urbanisme pose la règle de principe selon laquelle un PLUi doit couvrir l'intégralité du territoire de l'EPCI compétent en matière de plan local d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que le projet de PLUi ne peut être modifié dans le sens souhaité par la commune de Celoux dans la mesure où le maintien de la soumission du territoire de cette commune au Règlement National d'Urbanisme impliquerait que le PLUi ne couvre pas le territoire de l'une de ses communes membres, ce qui contreviendrait à l'article L. 153-1 précité ;

Considérant par ailleurs que la circonstance que le projet de PLUi ne soit pas modifié dans le sens des observations émises par la commune de Celoux n'empêcherait, en tout état de cause, pas la réalisation des projets mentionnés par l'avis défavorable de la commune puisque les permis de construire en question ont déjà été délivrés et peuvent donc être mis en œuvre ;

Considérant que compte tenu de l'avis défavorable émis par la commune de Celoux et en application de l'article L. 153-15 du Code de l'urbanisme, le conseil communautaire doit se prononcer une nouvelle fois sur l'arrêt du projet de PLUi ;

Considérant qu'il est de l'intérêt pour Hautes Terres Communauté de poursuivre la procédure d'élaboration de son PLUi pour disposer d'un document d'urbanisme opposable dans les meilleurs délais ;

Considérant que le projet de PLUi est prêt à être de nouveau arrêté avec un contenu identique à celui qui a été précédemment arrêté le 04 avril 2025 et comprend notamment les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation incluant notamment les différents diagnostics, la justification du projet et l'évaluation environnementale,
- Un projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles et thématiques, déclinées pour chacun des quatre secteurs ci-dessus définis,
- Un règlement graphique (zonage) qui délimite notamment les différentes zones : urbaine (U), à urbaniser (AU), agricole (A) et naturelle (N),
- Un règlement écrit décliné en quatre règlements de secteurs, ci-dessus définis,
- Des annexes,

Considérant qu'en application de l'article L. 153-15 du Code de l'urbanisme, le projet de PLUi doit être arrêté à la majorité des deux tiers des suffrages exprimés ;

Considérant que le conseil communautaire a tiré le bilan de la concertation préalable lors du premier arrêt du projet de PLUi, par une délibération en date du 4 avril 2025 ;

Considérant que les avis des communes membres, des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale, ainsi que la présente délibération, seront joints au dossier d'enquête publique et pris en compte, le cas échéant, à l'issue de l'enquête publique ;

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

- **D'ARRETER DE NOUVEAU** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **DE PRECISER** que le projet de PLUi de nouveau arrêté sera soumis à enquête publique, conformément à l'article L.153-19 du Code de l'urbanisme ;
- **DE PRECISER** qu'en l'absence de modifications du projet de PLUi par rapport au projet arrêté le 4 avril 2025, la présente délibération sera notifiée, pour information, aux maires des communes membres de Hautes Terres Communauté et aux Personnes publiques associées ainsi qu'à la Mission régionale de l'autorité environnementale ;
- **DE PRECISER** que le dossier du projet de PLUi nouvellement arrêté, avec le bilan de la concertation, est tenu à la disposition du public, des conseillers communautaires et des conseillers municipaux des communes membres au siège de la Communauté de communes, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le site Internet de la Communauté de communes (PLUi - Hautes Terres Communauté : <https://www.hautesterres.fr/territoire-vie-facile/urbanisme/plui/>) ;
- **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

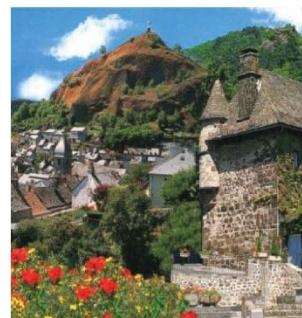


Le Secrétaire de séance

Jennifer DEVEZE

A blue ink signature, likely of Jennifer DEVEZE, is written in a cursive style.

La présente délibération 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.



0.5

Bilan de la concertation

Mars 2025

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. ORGANISATION DE LA CONCERTATION	4
1.1. LE PERIMETRE DU PLUi HAUTES TERRES COMMUNAUTE	4
1.2. RAPPEL DES MODALITES DE LA CONCERTATION	5
2. MISE EN ŒUVRE DE DE LA CONCERTATION	6
2.1. UN DOSSIER D'INFORMATION ET REGISTRE AU SIEGE DE HAUTES TERRES COMMUNAUTE	6
2.2. UN ESPACE D'INFORMATION DEDIE SUR LE SITE INTERNET DE HAUTES TERRES COMMUNAUTE	8
2.3. PUBLICATIONS DANS LE MAGAZINE COMMUNAUTAIRE « HAUTES TERRES MAG »	9
2.4. ORGANISATION DE REUNIONS	14
2.4.1. CONSEIL COMMUNAUTAIRE (4)	14
2.4.2. COMITE DE PILOTAGE « URBANISME » (6)	15
2.4.3. COMMISSION « URBANISME »	16
2.4.4. CONFERENCE DES MAIRES (5)	16
2.4.5. RENCONTRES AVEC LES COMMUNES	17
2.4.6. REUNIONS PUBLIQUES (5)	27
2.4.7. UNE EXPOSITION ITINERANTE ET DES POINTS D'INFORMATIONS (5)	36
2.5. REVUE DE PRESSE	37
2.5.1. JOURNAUX DU DEPARTEMENT	37
2.5.2. AUTRE SUPPORT	38
2.5.3. RESEAUX SOCIAUX DE HAUTES TERRES COMMUNAUTE	38

1. ORGANISATION DE LA CONCERTATION

1.1. LE PERIMETRE DU PLUi HAUTES TERRES COMMUNAUTÉ

Le périmètre du PLUi Hautes Terres Communauté couvre 39 communes pour 11 118 habitants (population municipale recensement 2022) et un réseau de petites villes structurantes.

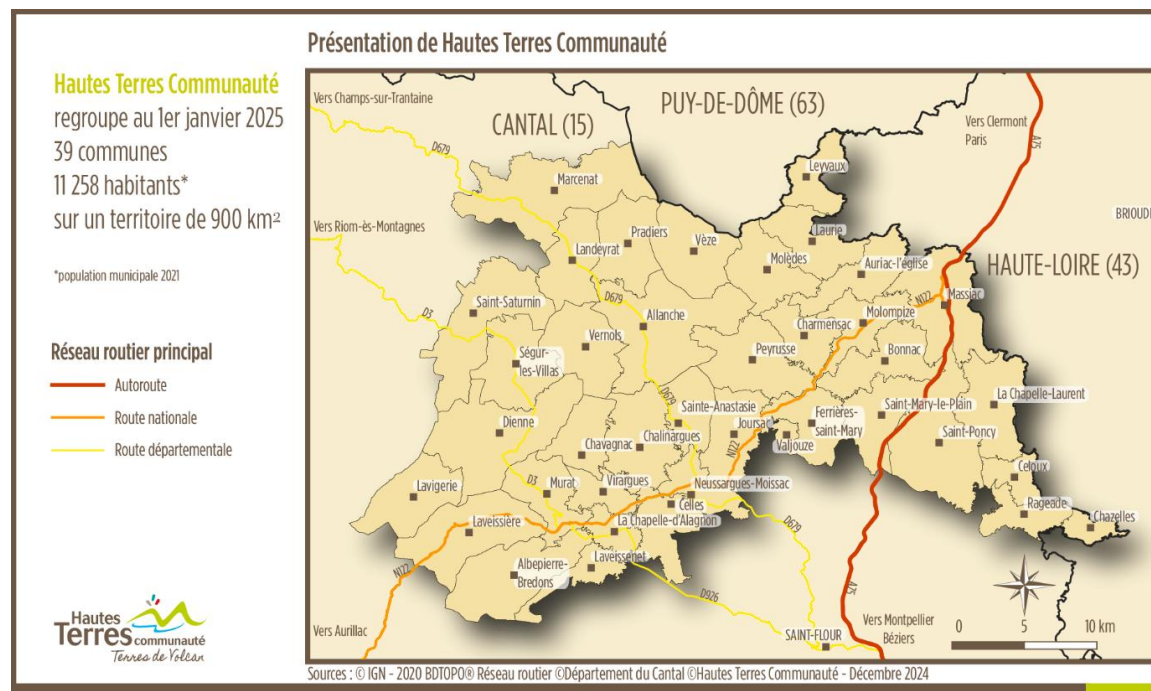
Le territoire est couvert par différents documents d'urbanisme. Les communes d'Albepierre-Bredons, Laveissière, Lavigerie, Massiac, Murat et Neussargues-Moissac ont un plan local d'urbanisme. Les communes de La Chapelle d'Alagnon, Laveissenet et Saint-Mary-le-Plain ont une carte communale. Les autres communes sont au règlement national de l'urbanisme.

Les communes se sont engagées à s'inscrire dans la stratégie définie et participer à la mise en œuvre de ces orientations :

- La cohésion territoriale et sociale inspirée par le caractère patrimonial ;
- Un cadre de vie exceptionnel conforté par des politiques publiques innovantes ;
- Une économie entraînée par des activités phares misant respectueusement sur les ressources du territoire ;
- Améliorer la qualité de vie sur le territoire du Parc.

Le territoire de Hautes Terres Communauté est en totalité couvert par le SCoT Est-Cantal approuvé le 12 juillet 2021. Le PLUi doit permettre de répondre aux objectifs du schéma de cohérence territoriale Est-Cantal qui sont traités selon les axes suivants :

- Une économie locale, créatrice de valeurs ajoutées, qui vise l'excellence environnementale ;
- Un territoire à haute qualité de vie préservant son identité et son caractère rural et valorisant ses ressources naturelles ;
- Un territoire acteur de sa transition énergétique ;
- Des mobilités intelligentes, adaptées à tous les besoins et respectueuses de la santé et de l'environnement ;
- Bien-vivre ensemble sur le territoire.



1.2. RAPPEL DES MODALITES DE LA CONCERTATION

Par délibération n°2021CC-160, le conseil communautaire de Hautes Terres Communauté s'est engagé dans une démarche de concertation. Le PLUi ne peut en effet être un succès que si son contenu est largement partagé par les collectivités, les personnes publiques associées, les associations et la population.

À cette fin, les modalités de concertation proposées étaient les suivantes :

- Mise à disposition du public d'un dossier d'information présentant l'état d'avancement de la démarche : les documents seront consultables, sur demande, au siège de la communauté de communes, aux jours et heures ouvrables habituels ;
- Mise à disposition du public d'un registre de remarques et d'observations : le document à disposition, sur demande, au siège de la communauté de communes, aux jours et heures ouvrables habituels ;
- Mise en place, sur le site internet de la communauté de communes d'un espace d'information dédié à la démarche de PLUi ;
- Publications dans le magazine communautaire « Hautes Terres Mag » ;
- Organisation de réunions permettant de débattre des champs d'intervention et d'application du PLUi, et de mobiliser plus largement les personnes publiques associées, les associations et la population autour de ce projet.

Hautes Terres Communauté se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation complémentaire, si cela s'avère nécessaire.

2. MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

2.1. UN DOSSIER D'INFORMATION ET REGISTRE AU SIEGE DE HAUTES TERRES COMMUNAUTE

Un dossier d'information (papier) présentant l'état d'avancement de la démarche et un registre (papier) des remarques et d'observations étaient consultables de toute personne intéressée, sur demande, au siège de la communauté de communes, aux jours et heures ouvrables habituels.

Le dossier d'information a été complété tout au long de la procédure (délibérations, documents provisoires, supports de réunions publiques, articles de presse, magazine de la collectivité...)

Ces documents étaient également consultables sur le site <https://www.hautesterres.fr/territoire-vie-facile/urbanisme/plui/>

Aucune observation n'a été déposée dans le registre papier.

En outre, tout au long de la procédure, **35 remarques et observations ont été recueillies par mails, courriers ou appels téléphoniques**, aux communes et à Hautes Terres Communauté. L'ensemble des requêtes essentiellement des demandes particulières de classement de terrain ou d'affectation de biens ont été consignées dans un tableau récapitulatif (document interne confidentiel).

Elaboration du PLUi - "Hautes Terres Communauté"							
Tableau récapitulatif des requêtes des habitants							
N°	Date	Références cadastrales (section et numéro de parcelle)	Nom, prénom du demandeur	Lieu sur lequel porte la demande (rue ou village)	Requête du demandeur (contenu synthétique de la demande)	Avis CAMPUS	Validation EPCI

L'ensemble des remarques et observations ont été analysées et portées à la connaissance des communes concernées.

Thèmes	Synthèse des observations	Évolution du PLUi
Zonage et Constructibilité	La majorité des requêtes des demandeurs portent sur la demande de classement, le maintien en zone constructible de terrains ou interrogent la constructibilité des parcelles dont ils sont généralement propriétaires ou voisins.	- Les zonages des communes dotées d'un document d'urbanisme en vigueur ont été mis en conformité avec la Loi Montagne - Pas d'évolution donnée pour le classement prévu des parcelles en extension urbaine ou en discontinuité de l'urbanisation qui sont localisées sur des secteurs que les élus n'ont pas prévus de développement - Certaines parcelles demeurent inconstructibles du fait de la présence de zones humides inventoriées
Environnement et paysage	Quelques requêtes interrogent d'autoriser les changements des destinations de constructions en zone A et N et sur l'identification des burons.	- La liste des bâtiments pouvant faire d'objet d'un changement de destination en zones A et N, a été complétée, afin de faire droit à certaines observations, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site - La liste du patrimoine bâti montagnard à protéger a été complétée sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
Économie et tourisme	Quelques requêtes ont porté sur la demande d'inscription d'une sur-trame pour assurer la continuité de l'activité d'exploitation du sol ou du sous-sol Plusieurs requêtes ont porté sur des demandes de classement permettant le développement projets déjà implantés et de nouvelles activités (campings, entreprises, exploitations agricoles...)	- Les carrières disposant d'une autorisation préfectorale d'exploitation en cours de validité, à la date d'arrêt du PLUi, ont été inscrites dans une sur-trame spécifique au règlement graphique du PLUi : "Secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol" - Seuls les projets structurés, cohérents avec le positionnement local et faisant l'objet d'un portage politique communal ont été intégrés dans un zonage permettant leur développement.
Énergies renouvelables	Quelques remarques ont porté sur des demandes de classement permettant l'implantation de projets de parc photovoltaïques	- Seuls les projets disposant d'une autorisation préfectorale d'exploitation en cours de validité, à la date d'arrêt du PLUi, ont été inscrits dans un zonage spécifique au règlement graphique du PLUi : Npv

2.2. UN ESPACE D'INFORMATION DEDIE SUR LE SITE INTERNET DE HAUTES TERRES COMMUNAUTE

Un espace dédié à la démarche d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal a été créé sur le site internet de Hautes Terres Communauté (<https://www.hautesterres.fr/territoire-vie-facile/urbanisme/plui/>), le 22 juillet 2021. Toute personne intéressée a pu pendant toute la durée de l'élaboration du PLUi, accéder aux informations et documents présentant le projet.

Cet espace était consultable de toute personne intéressée, sur demande, via les ordinateurs à disposition, au siège de la communauté de communes, aux jours et heures ouvrables habituels.

D'après les statistiques disponibles depuis le 1^{er} mars 2022, la page a été vue 1282 fois. La durée moyenne d'une session sur la page est de deux minutes.

En complément de cette accessibilité en ligne, l'ensemble des documents téléchargeables ont été imprimés et ajoutés progressivement au dossier d'information précédemment présenté.



HAUTES TERRES COMMUNAUTÉ, AUTHENTIQUE & INNOVANTE

[Accueil](#) > [Un territoire #ma vie facile](#) > [Urbanisme](#) > PLUi

Urbanisme

/ PLUi

Mise à jour le 30/01/2025

Le transfert de la compétence « plan local d'urbanisme, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à Hautes Terres Communauté est effectif depuis le 1^{er} juillet 2021. Après une séance collective de travail en conférence des maires le 5 juillet, les élus ont validé à l'unanimité le lancement du PLUi, le 12 juillet dernier. Comme l'a rappelé Didier Achalme « nous souhaitons unir l'effort des communes pour mener une politique globale d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui servira le projet de territoire récemment ébauché. »

2.3. PUBLICATIONS DANS LE MAGAZINE COMMUNAUTAIRE « HAUTES TERRES MAG »

Hautes Terres Communauté a assuré l'information sur l'élaboration du PLUi via son magazine, il est diffusé dans les boîtes aux lettres des habitants de Hautes Terres Communauté.

■ MAG n°8 / Octobre 2021 – pages 8 et 9 - Hautes Terres Avance ! – Le plan local d'urbanisme intercommunal est lancé !

HAUTES TERRES AVANCE !

Le plan local d'urbanisme intercommunal est lancé !

Le transfert de la compétence plan local d'urbanisme à Hautes Terres Communauté est effectif depuis le 1^{er} juillet 2021. Après une séance collective de travail en conférence des maires le 5 juillet, les élus ont validé à l'unanimité le lancement du PLUi, le 12 juillet dernier. Comme l'a rappelé Didier Achalmé « nous souhaitons unir l'effort des communes pour mener une politique globale d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui servira le projet de territoire récemment ébauché. » Les études seront lancées dès 2022.

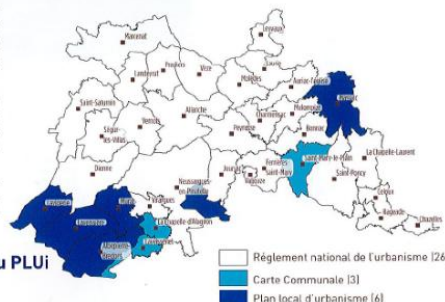
Qu'est-ce qu'un PLUi ? A quoi sert-il ?

Le PLUi est un document d'urbanisme qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols ; élus et habitants réfléchissent ensemble pour construire l'avenir de leur territoire.

Pour les élus, ce document de planification permet d'imaginer et construire le territoire de manière collective et concertée en mettant en place des règles d'utilisation des sols.

Pour les habitants et usagers, ce document permet de clarifier la constructibilité des parcelles et les règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Communes disposant d'un document d'urbanisme au 1^{er} janvier 2021



Quels sont les objectifs du PLUi de Hautes Terres ?

Le PLUi couvrira, d'ici 4 ans, les 35 communes de Hautes Terres Communauté et permettra de :

- Faciliter la mise en œuvre du projet de territoire (cf MAG n°8/Juillet 2021) ;
- Fédérer les communes en créant des temps d'échanges sur l'habitat, le développement d'activités économiques et touristiques mais aussi de mise en valeur des paysages ;
- Co-construire un projet d'aménagement et de développement attractifs et durables « sur mesure » et adapté aux diversités d'un territoire rural de montagne ;
- Redonner la main aux élus locaux sur la gestion du droit des sols.

Les étapes clés

UNE DÉMARCHE CONCERTÉE

2022 - 2024 Permet à toute personne d'accéder aux informations relatives au projet et de formuler des remarques et observations

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

2023 - 2024 Elle sert à éclairer les élus sur les suites à donner aux projets au regard des incidences sur l'environnement

2022 - DIAGNOSTIC

Améliorer la connaissance du territoire et cibler les enjeux liés au développement du territoire.

2023 - PADD Projet d'aménagement et de développement durables

Présenter la stratégie politique d'aménagement et de développement.

Que deviennent les PLU et cartes communales existantes ?

Les documents d'urbanisme existants (six plans locaux d'urbanisme (PLU) d'Albepierre-Bredons, Laveissière, Lavignerie, Massiac, Murat et Neussargues et les trois cartes communales de La Chapelle d'Alagnon, Laveissanet et Saint-Mary-le-Plain) restent applicables jusqu'à l'approbation du PLUi. Ils sont cependant gérés et suivis par Hautes Terres Communauté, en collaboration avec les élus municipaux. Pour les évolutions à venir d'ici l'approbation du PLUi, l'organisation sera définie avec chaque commune.

Comment s'impliquer dans l'élaboration du PLUi ?

Pour toute personne intéressée par la démarche :

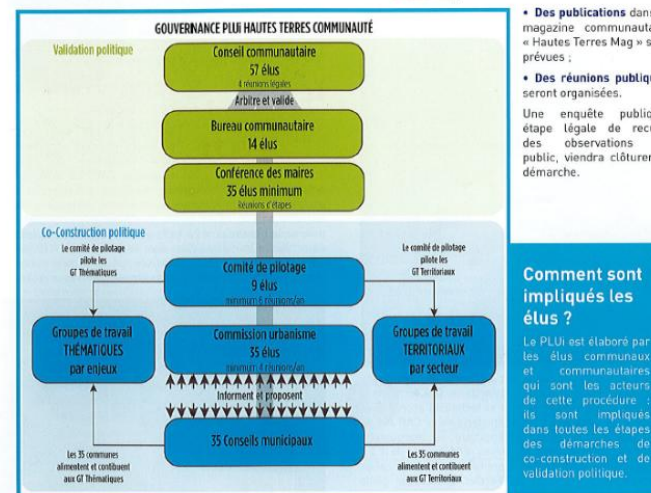
- Un dossier d'information (état d'avancement de la démarche et un registre de remarques et d'observations) sont consultables, sur demande, au siège de la communauté de communes, aux jours et heures ouvrables habituels ;
- Sur le site internet, un espace d'information est dédié à la démarche du PLUi www.hautesterres.fr/territoire-vie-facile/urbanisme/;

- Des publications dans le magazine communautaire « Hautes Terres Mag » sont prévues ;
- Des réunions publiques seront organisées.

Une enquête publique, étape légale de recueil des observations du public, viendra clôturer la démarche.

Comment sont impliqués les élus ?

Le PLUi est élaboré par les élus communaux et communautaires qui sont les acteurs de cette procédure : ils sont impliqués dans toutes les étapes des démarches de co-construction et de validation politique.



■ N°12 / Juin 2022 – page 19 – Quoi de Neuf ? – PLANIFICATION : Élaboration du PLUi

PLANIFICATION : Élaboration du PLUi !



Hautes Terres Communauté s'engage dans un projet important pour le territoire, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), sur les 35 communes. À l'horizon 2025, ce document remplacera les cartes communales et les plans locaux d'urbanisme existants.

Le PLUi est un document d'urbanisme appliqué à l'ensemble d'un territoire pour en assurer un développement harmonieux. Il permettra de fixer les règles de constructibilité des terrains au travers du zonage (urbain, à urbaniser, agricole ou naturel).

Les élus de Hautes Terres Communauté ont choisi de se faire accompagner par cinq prestataires témoignant d'une expertise en milieu rural de montagne sur les thématiques de l'aménagement du territoire (Campus Développement),

de l'environnement (Ectare), de la qualité paysagère (Elsa GUIVARC'H), de l'agriculture (Chambre d'agriculture), et de la sécurisation juridique des documents d'urbanisme (Landot Avocats).

Les premières réunions de concertation ont débuté en mars sur la thématique agricole auprès des agriculteurs. L'objectif est d'assurer la bonne intégration, dans le PLUi, des enjeux liés au maintien, à la préservation et au développement des activités agricoles du territoire. Une centaine d'agriculteurs y ont participé.

Des réunions de concertation sur d'autres thématiques associant les habitants, les associations locales et les acteurs socio-économiques seront organisées tout au long de l'élaboration du PLUi prévue sur la période 2022-2025.



■ MAG n°14 / Janvier 2023 :

page 2 – RETOUR EN IMAGES – Conférence des maires le 09/12/22



page 19 – Quoi de neuf ? – Anticiper l'aménagement du territoire

Anticiper l'aménagement du territoire



Depuis juillet 2021, les élus de Hautes Terres Communauté se sont engagés dans l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) pour répondre de manière collective et concertée aux enjeux d'attractivité et d'aménagement du projet de territoire.

L'année 2022 a été consacrée à la réalisation du diagnostic territorial qui est maintenant finalisé et présenté aux élus, personnes publiques associées et à la population.

Le diagnostic permet d'améliorer la connaissance du territoire, d'en identifier ses dynamiques, ses atouts et ses faiblesses et de pointer les principaux enjeux. Ce document aidera à la construction du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). L'étude environnementale analyse notamment l'accès à la ressource en eau, les effets du changement climatique, la dépendance aux énergies fossiles, les risques naturels. Une étude agricole a été réalisée pour travailler spécifiquement avec les exploitants agricoles. Ce document pourra être modifié jusqu'à son approbation prévue en 2024. **2023, cap sur le projet !**

- MAG n°15 / Mai 2023 page 2 – RETOUR EN IMAGES – 1^{ère} Réunion publique pour présenter le Plan Local d'Urbanisme intercommunal



1^{ère} Réunion publique pour présenter le Plan Local d'Urbanisme intercommunal : Le 08 mars s'est tenue la première réunion publique de présentation de la démarche du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de partage des principaux éléments du diagnostic territorial à Neussargues en Pinatelle. Ouverte à tous les habitants du territoire, ce sont près de 50 personnes qui ont participé à ce temps d'échange. De nouvelles réunions publiques auront lieu les prochains mois.

- MAG n°16 / Octobre 2023 page 2 – RETOUR EN IMAGES – Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Hautes Terres Communauté exprime la vision stratégique pour un développement cohérent et harmonieux du territoire

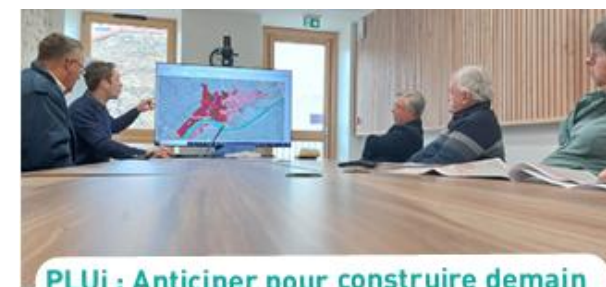


Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Hautes Terres Communauté exprime la vision stratégique pour un développement cohérent et harmonieux du territoire :

À l'été 2023, les élus ont élaboré ensemble un projet politique d'aménagement et de développement durable (PADD) pour les douze prochaines années, qui sera débattu dans les différents conseils municipaux d'ici la fin de l'année 2023. Dès cet automne s'engage le travail sur les zonages et leurs déclinaisons réglementaires précisant les règles opposables aux tiers pour l'exécution de tous travaux ou constructions. Le PLUi sera soumis à une enquête publique, à l'horizon 2025.

■ MAG n°18 / Juin 2024 page 2 – RETOUR EN IMAGES – PLUi : Anticiper pour construire demain

■ MAG n°20 / Janvier 2025 – page 9 – Février
Formation des élus sur le PLUi



Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) permet d'imaginer et de construire l'avenir du territoire de manière collective et concertée en mettant en place des règles d'utilisation des sols.

Après le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) imaginé en 2023, les élus travaillent depuis février 2024 à l'identification des zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles. Le règlement écrit précisera, pour chacune des zones, les conditions d'urbanisation de chaque parcelle.

Le PLUi sera ensuite soumis pour avis aux différents partenaires et la population sera consultée lors d'une enquête publique.

Une fois approuvé, le PLUi sera opposable aux tiers pour l'exécution de tous travaux ou constructions. Toutes les informations sont disponibles sur notre site internet.

2.4. ORGANISATION DE REUNIONS

2.4.1. Conseil communautaire (4)

Le conseil communautaire engage et suit les procédures liées aux plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale. Approuve la stratégie, les objectifs et les orientations du PLUi au cours des différentes étapes fixées par le code de l'urbanisme.

12 juillet 2021 :

- 159-Délibération PLUi_Modalités de collaboration avec communes
- 160-Délibération PLUi_prescription et modalités concertation

9 décembre 2021 :

- 255-Délibération attribution du marché PLUi avec programmation AP.CP

14 décembre 2023 :

- 225-Délibération débat orientations du PADD

28 février 2025 :

- 028-Définition des plans de secteurs (suite à la défusion de Neussargues en Pinatelle)



Photo 1. Conseil communautaire du 12 juillet 2021 à Marcenat



Photo 2. Conseil communautaire du 14 décembre 2023 à Massiac

2.4.2. Comité de pilotage « urbanisme » (6)

Le comité de pilotage coordonne et pilote la démarche d'élaboration et de suivi du PLUi et des documents d'urbanisme locaux. Il veille au bon déroulement de la procédure PLUi. Il fait le lien avec les bureaux d'études. Il prépare les réunions des différentes instances. Les élus sont ambassadeurs du PLUi.

15 février 2022 (comité de pilotage) :

- Présentation des prestataires retenus
- Le calendrier des réunions à venir
- Modalités de concertation et de communication
- Préparation des premières réunions

07 novembre 2022 (comité de pilotage + personnes publiques associées et consultées) :

- Présentation du diagnostic et de l'analyse agricole

05 juillet 2023 (bureau communautaire + membres du comité de pilotage) :

- Présentation des scénarii de développement (ambition démographique et retour sur les ateliers PADD)

04 octobre 2023 (bureau communautaire + membres du comité de pilotage + personnes publiques associées et consultées) :

- Présentation du PADD
- Présentation de la note d'enjeux de l'État

18 septembre 2024 (comité de pilotage + personnes publiques associées)

- Présentation des plans de secteurs et premiers éléments du zonage graphique

28 janvier 2024 (comité de pilotage + personnes publiques associées)

- Présentation du PLUi avant arrêt



Photo 3. Comité de pilotage du 04 octobre 2023 à Murat



Photo 4. Comité de pilotage PPA du 28 janvier 2024 à Murat

2.4.3. Commission « Urbanisme »

Elle veille à la bonne intégration des politiques publiques nationales et territoriale. Elle traite les remarques des communes et des personnes publiques associées et consultées. C'est une instance d'échange sur les différentes étapes de la procédure.

Les membres de la commission ont été mobilisés tout au long de la procédure, sur des réunions clés, notamment pour la phase d'élaboration des zonages.

2.4.4. Conférence des maires (5)

Elle suit l'avancement de la démarche et relaie l'information dans les conseils municipaux.

04 février 2022 :

- Présentation du calendrier d'élaboration du PLUi
- Présentation des bureaux d'études
- Prochains RDV (Formation des maires et secrétaires de mairies + Réunions d'information des élus et professionnels agricoles)

09 décembre 2022 :

- Présentation des éléments saillants du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

15 septembre 2023 (maires et mairies, membres du comité de pilotage urbanisme, membres de la commission urbanisme, référents agricoles) :

- Présentation du PADD avant consultation des communes

26 janvier 2024 :

- Proposition de plans de secteurs et déclinaisons des scénarii de développement

14 mars 2025 (maires et secrétaires de mairies) :

- Présentation du PLUi avant arrêt



Photo 5. Conférence des maires 04 février 2022 à Neussargues en Pinatelle



Photo 6. Conférence des maires 15 septembre 2023 à Murat



Photo 7. Conférence des maires 14 mars 2025 à Murat

2.4.5. Rencontres avec les communes

■ 1^{ères} rencontres individuelles : connaissance des communes (34)

Ces rencontres individuelles ont permis d'appréhender les grands principes des documents d'urbanisme en vigueur, de brosser un portrait de chaque commune et d'identifier les problématiques locales.

- 4 mai 2022 à Allanche (7) : Allanche, Marcenat, Neussargues en Pinatelle, Vèze, Lavigerie, Auriac l'église, Peyrusse
- 17 mai 2022 à Murat (9) : La Chapelle d'Alagnon, Laveissière, Dienne, Vernols, Saint-Saturnin, Molèdes, Saint-Poncy, Landeyrat, Pradiers
- 24 mai 2022 à Massiac (12) : Rageade, La Chapelle-Laurent, Leyvaux, Molompize, Bonnac, Saint-Mary-le-Plain, Celoux, Chazelles, Charmensac, Valjouze, Ferrières-Saint-Mary, Massiac
- 07 juin 2022 à Murat (5) : Laveissenet, Albepierre-Bredons, Ségur-les-Villas, Virargues, Joursac

Un point téléphonique a été effectué avec le maire de Laurie et le maire de Murat.

■ Groupes de travail thématique « Analyse agricole » (16)

4 réunions d'informations pour présenter la démarche du PLUi et le diagnostic agricole

À l'attention des agriculteurs et des maires (avec affiche à mettre en mairie, dans un endroit visible du public)

98 personnes ont participé à ces réunions dont 15 maires.



DIAGNOSTIC AGRICOLE

PLUi

Hautes Terres Communauté s'engage dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur ses 35 communes. À l'horizon 2025, ce document remplacera les cartes communales et les plans locaux d'urbanisme existants.

- La Chambre d'Agriculture est chargée de réaliser un diagnostic agricole auprès des agriculteurs, pour assurer l'intégration des enjeux agricoles dans le futur PLUi.
- Le PLUi permettra de fixer, pour toutes les nouvelles constructions, les règles :
 - de constructibilité des parcelles au travers du zonage,
 - d'implantation,
 - de qualité architecturale,
 - d'intégration paysagère.

Le PLUi servira de référence pour l'instruction des autorisations du droit des sols (permis de construire, permis d'aménager...).

4 réunions d'information

Dans ce cadre, quatre réunions d'information pour présenter la démarche du PLUi et le diagnostic agricole sont proposées aux élus et aux agriculteurs.

Jeudi 3 mars 2022
10 h - Massiac, Salle d'Animation - Rue Jacques Chaban Delmas
14 h - La Chapelle-Laurent, Salle des fêtes

Mercredi 16 mars 2022
10 h - Allanche, Salle Polyvalente
14 h - Murat, Siège de Hautes Terres Communauté (Salle visio) - Rue Faubourg Notre-Dame

Plus d'informations : www.hautesterres.fr

Hautes Terres communauté
 Terrae de Volcan



Photo 8. Réunion d'information à La Chapelle Laurent le 03 mars 2022



Photo 9. Réunion d'information à Allanche le 16 mars 2022

6 Journées de travail avec les exploitants

L'analyse agricole du PLUi de Hautes Terres s'appuie notamment sur une collecte de données organisée au printemps 2022 auprès de 279 exploitations agricoles. Au total, plus de 380 exploitations (sur 617 exploitations) ont été contactées et informées de la démarche de PLUi.

- Mardi 08 Mars 9H45 à 16H15 à Saint Poncy
- Jeudi 10 Mars 9H45 à 16H15 à Auriac l'église
- Mardi 22 Mars 9H30 à 16H00 à La Chapelle d'Alagnon
- Jeudi 24 Mars 9H30 à 16H00 à Sainte-Anastasie
- Mardi 29 Mars 9H45 à 16H15 à Marcenat
- Vendredi 01 avril 9H30 à 16H00 à Ségur-les-Villas

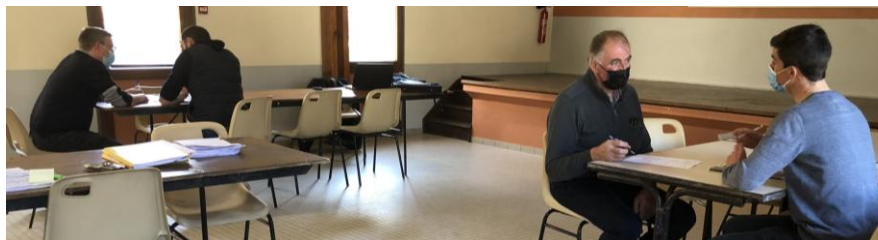


Photo 10. Journée de travail avec les exploitants le 22 mars 2022 à Saint-Poncy

6 demi-journées de formation des référents agricole « Comprendre l'impact d'un document d'urbanisme sur l'activité agricole »

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, chaque conseil municipal a désigné un référent agricole.

Une session de formation sur deux ½ journées ont été réalisées :

- 21/06 et 06/09/2022 à Dienne de 9h30 à 13h00
- 22/06 et 07/09/2022 à Vèze de 9h30 à 13h00
- 23/06 et 08/09/2022 à Celoux de 9h30 à 13h00

35 référents agricoles sur 39 ont participé à ces réunions.

Objectif de la formation :

- Se mettre à niveau sur les règles d'urbanisme
- Comprendre les enjeux agricoles du PLUi
- Développer un argumentaire agricole dans le PLUi



Photo 11. Formation des référents agricoles à Dienne le 21 juin 2022



Photo 12. Formation des référents agricoles à Celoux le 23 juin 2022

■ Co-construction du projet d'aménagement et de développement durables

- Groupes de travail thématique de co-construction du « Projet d'aménagement et de développement durables » (2)

Deux sessions d'ateliers à destination des maires et conseillers municipaux :



Photo 13. Atelier de co-construction PADD le 10 mai 2023 à Murat

Le 10 mai 2023 à Murat de 14h00 à 17h00 ou de 18h00 à 21h00

Trois ateliers pour mesurer les niveaux d'enjeux à l'échelle intercommunale et communale :

- Transition énergétique et préservation des ressources
- Attractivité du territoire
- Qualité du cadre de vie



Photo 14. Atelier de co-construction PADD le 10 mai 2023 à Murat



Photo 15. Atelier de co-construction PADD le 10 mai 2023 à Murat

➤ Consultations des communes sur le PADD (5)

Saisine des conseils municipaux à partir du 4 octobre 2023 pour avis avant le conseil communautaire du 4 décembre 2023 (25 communes ont débattu sur 35)

Présentation du PADD aux conseillers municipaux sur demande (5) :

- 12 octobre 2023 20h00 à Dienne : Présentation aux élus de la Vallée de la Santoire (Lavigerie, Dienne, Ségur-les-Villas, Saint-Saturnin)
- 27 novembre 2023 à 18h00 à Ferrières-saint-Mary : conseil municipal
- 4 décembre 2023 à 20h00 à Allanche : conseil municipal
- 9 décembre 2023 à 9h30 à Neussargues en Pinatelle : conseil municipal
- 13 décembre 2023 à 20h00 à Albepierre-Bredons : conseil municipal



Photo 16. Présentation du PADD aux élus de la Vallée de la Santoire le 12 octobre 2023 à Dienne



Photo 17. Présentation du PADD au conseil municipal le 13 décembre 2023 à Albepierre-Bredons Source : La Montagne

■ Élaboration du zonage et rédaction du règlement écrit

85 RDV individuels en 2024 et 16 RDV individuels en 2025

À l'attention des maires et secrétaires de mairies pour diffusion aux conseillers municipaux avec rappel par commune de l' élu membre de la commission urbanisme et du référent agricole. Le travail de zonage est une étape importante dans l'élaboration du PLUi, la bonne implication des élus de la commune est importante pour garantir la bonne prise en compte de l'intérêt général.

➤ Règlement graphique

Séance de travail sur la version 1 des plans aux communes

- 28 février 2024 à Massiac (4) : La Chapelle Laurent, Leyvaux, Saint-Poncy, Saint-Mary-le-Plain
- 07 mars 2024 à Massiac (7) : Auriac l'église, Bonnac, Celoux, Chazelles, Laurie, Massiac Rageade
- 11 mars 2024 à Massiac (4) : Charmensac, Ferrières-saint-Mary, Molèdes, Valjouze
- 27 mars 2024 à Allanche (4) : Allanche, Joursac, Landeyrat, Pradiers
- 03 avril 2024 à Allanche (2) : Peyrusse, Vèze
- 04 avril 2024 à Neussargues en Pinatelle (2) : Neussargues-Moissac/Celles et Chalinargues/Chavagnac/Sainte-Anastasie

14 avril 2024 envoi de la version 2 des plans aux communes (zonages U et AU) : Allanche, Auriac l'église, Bonnac, Celoux, Charmensac, Chazelles, Ferrières-saint-Mary, Joursac, La Chapelle Laurent, Landeyrat, Laurie, Leyvaux, Massiac, Molèdes, Neussargues en Pinatelle (Neussargues-Moissac et Celles, Chavagnac, Chalinargues et Sainte-Anastasie), Peyrusse, Pradiers, Rageade, Saint-Mary-le-Plan, Saint-Poncy, Valjouze, Vèze

- 23 avril 2024 à Murat (5) : Albepierre-Bredons, Dienne, Lavigerie, Marcenat, Saint-Saturnin
- 26 avril 2024 à Murat (5) : La Chapelle d'Alagnon, Laveissenet, Molompize, Ségur-les-Villas, Vernols

13 mai 2024 envoi de la version 2 des plans aux communes (zonages U et AU) : Albepierre-Bredons, Dienne, La Chapelle d'Alagnon, Laveissenet, Lavigerie, Marcenat, Molompize, Saint-Saturnin, Ségur-les-Villas, Vernols

- 6 mai 2024 à Massiac (1) : Laurie

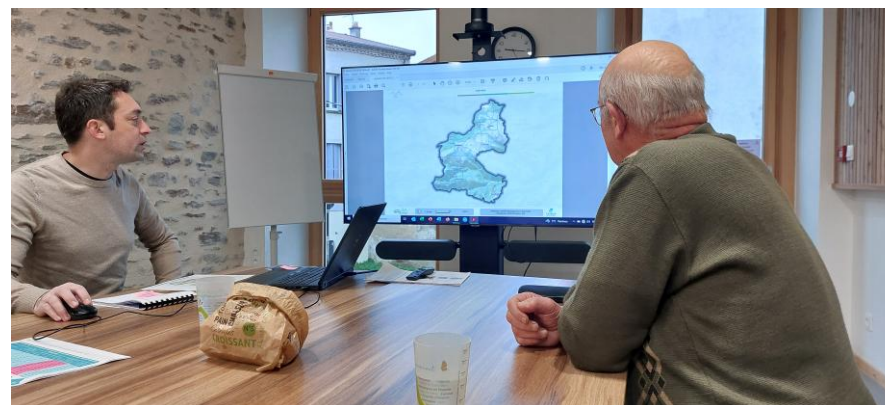


Photo 18. Leyvaux 28 février 2024 à Massiac



Photo 19. Ferrières-Saint-Mary 11 mars 2024 à Massiac

- 16 mai 2024 à Murat (3) : Laveissière, Murat, Virargues
- 21 mai 2024 à Allanche (1) : Allanche
- 24 mai 2024 à Massiac (1) : Massiac

28 mai 2024 envoi de la version 2 des plans aux communes (zonages U et AU) : Laveissière, Murat, Virargues

- 12 juin 2024 à Neussargues en Pinatelle (2) : Chalinargues, Neussargues-Moissac
- 17 juin 2024 à Laveissenet (1) : Laveissenet

17 juillet 2024 envoi de la version 3 des plans (zonages U et AU) à toutes les communes

- 26 juillet 2024 à Rageade (1) : Rageade

27 septembre 2024 envoi de la version 4 (zonages U, AU, N et A), tableaux de recensement des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination et des emplacements réservés) aux communes des secteurs Vallée de l'Alagnon et Contreforts de la Margeride

- 10 octobre 2024 à Virargues (1) : Virargues
- 11 octobre 2024 à Joursac (1) : Joursac
- 17 octobre 2024 à Neussargues en Pinatelle (1) : Neussargues-Moissac

18 octobre 2024 envoi de la version 4 (zonages U, AU, N et A), tableaux de recensement des bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination et des emplacements réservés) aux communes des secteurs Cézallier et Monts du Cantal

- 5 novembre 2024 à Massiac (4) : Molompize, Bonnac, La Chapelle-Laurent, Celoux
- 5 novembre 2024 à Murat (4) : Virargues, Murat, La Chapelle d'Alagnon, Ségur-les-Villas
- 6 novembre à Massiac (5) : Saint-Poncy, Chazelles, Saint-Mary-le-Plain, Valjouze, Massiac
- 13 novembre (1) à Leyvaux : Leyvaux
- 21 novembre à Massiac (3) : Molèdes, Rageade, Laurie



Photo 20. Landeyrat 4 décembre 2024



Photo 21. Pradiers 4 décembre 2024

- 25 novembre à Murat (10) : Saint-Saturnin, Ferrières-saint-Mary, Laveissière, Dienne, Lavigerie, Laveissenet, Celles, Vèze, Chalinargues, Charmensac
- 4 décembre à Allanche (10) : Pradiers, Joursac, Landeyrat, Auriac l'église, Sainte-Anastasie, Peyrusse, Vernols, Marcenat, Allanche, Chavagnac
- 9 décembre à Leyvaux (1) : Leyvaux
- 18 décembre à Murat (1) : Albepierre-Bredons

21 décembre 2024 *envoi de la version 5 (zonage finalisé), liste des changements de destinations, liste des emplacements réservés et tableau de synthèse du potentiel foncier constructible à toutes les communes.*

➤ Orientations d'aménagements sectorielles détaillées (16)

- 17 février 2025 à Murat (1) Laveissenet
- 18 février 2025 (visio) (2) : Auriac l'église et Albepierre-Bredons
- 20 février 2025 à Murat (6) : Dienne, Lavigerie, Laveissière, Murat, Marcenat, Allanche
- 26 février 2025 à Massiac (6) : Saint-Poncy, Saint-Mary-le-Plain, La Chapelle Laurent, Leyvaux, Molompize, Massiac
- 14 mars 2025 à Neussargues-Moissac (1) : Neussargues-Moissac

La commune de Chalinargues n'a pas été rencontrée car un permis d'aménager est déjà déposé sur le secteur concerné par une OAP.

➤ Groupe de travail Réunions de secteurs (11) – Formation des élus et secrétaires de mairies

À l'attention des maires et secrétaires de mairies pour diffusion aux conseillers municipaux. À l'attention des membres du comité de pilotage « urbanisme », référents agricole et commission urbanisme.

Traduction réglementaire du PLUi

- 15 février 2024 de 15h00 à 17h00 à Murat
 - 15 février 2024 de 20h00 à 22h00 à Allanche
 - 19 février de 10h00 à 12h00 à Massiac
- Rappel de la démarche
 - Plans de secteurs
 - Règlements écrits et graphiques
 - Focus sur la Loi Montagne
 - Prescriptions particulières et OAP
 - Prochaines étapes



Photo 22. Réunion de secteur "Cézallier" à Allanche 15 février 2024

- 19 septembre 2024 à 9h30 à Murat « Secteur Vallée de l'Alagnon »
 - 19 septembre 2024 à 14h00 à La Chapelle Laurent « Secteur Margeride »
 - 17 octobre 2024 à 15h00 à Allanche « Secteur Cézallier »
 - 17 octobre 2024 à 19h00 à Laveissière « Monts du Cantal »
- Traduction réglementaire du PLUi – Zonages et prescriptions**
- Point d'étape
 - Règlement graphique – Zonage A et N
 - Règlement graphique – Prescriptions particulières
 - Calendrier prévisionnel – prochaines étapes



Photo 23. Réunion de secteur "Contreforts de la Margeride" à La Chapelle Laurent le 19 septembre 2024



Photo 24. Réunion de secteur "Cézallier" 17 octobre 2024

- 18 décembre 2024 à Murat à 15h30 « Secteur Monts du Cantal »
- 18 décembre 2024 à Murat à 18h00 « Secteur Vallée de l'Alagnon »
- 16 janvier 2025 à 13h30 à Allanche « Secteurs Cézallier »
- 16 janvier 2025 à 16h30 à Massiac « Secteurs Margeride »

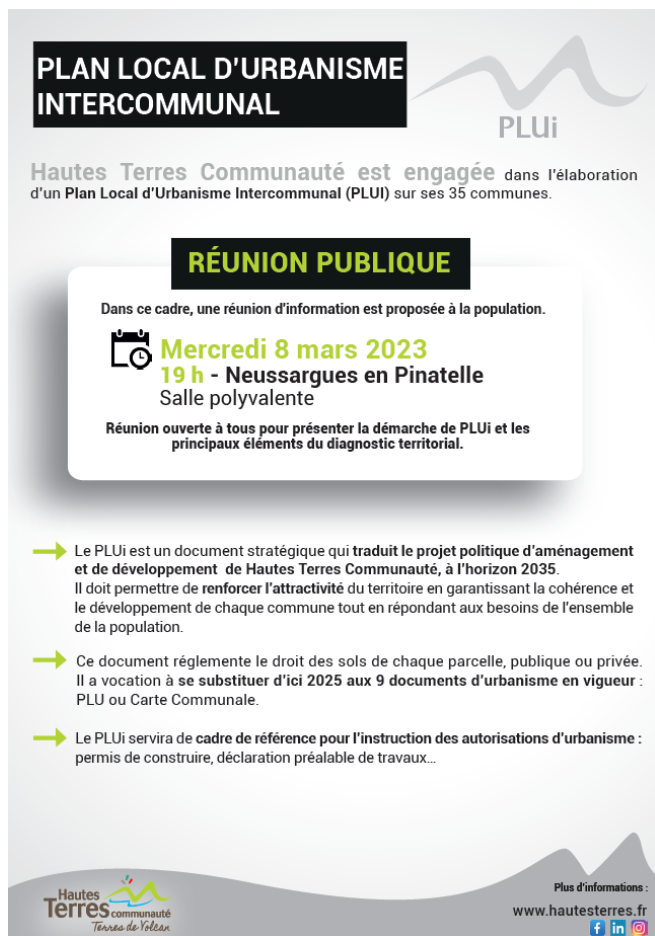
Traduction réglementaire du PLUi – Règlement écrit

- Composition du règlement écrit
 - Synthèse du règlement des principales zones
- Focus sur certaines règles architecturales



Photo 25. Réunion de secteur "Monts du Cantal" 18 décembre 2024

2.4.6. Réunions publiques (5)



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Hautes Terres Communauté est engagée dans l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) sur ses 35 communes.

RÉUNION PUBLIQUE

Dans ce cadre, une réunion d'information est proposée à la population.

 **Mercredi 8 mars 2023**
19 h - Neussargues en Pinatelle
Salle polyvalente

Réunion ouverte à tous pour présenter la démarche de PLUi et les principaux éléments du diagnostic territorial.

- Le PLUi est un document stratégique qui traduit le projet politique d'aménagement et de développement de Hautes Terres Communauté, à l'horizon 2035. Il doit permettre de renforcer l'attractivité du territoire en garantissant la cohérence et le développement de chaque commune tout en répondant aux besoins de l'ensemble de la population.
- Ce document régit le droit des sols de chaque parcelle, publique ou privée. Il a vocation à se substituer d'ici 2025 aux 9 documents d'urbanisme en vigueur : PLU ou Carte Communale.
- Le PLUi servira de cadre de référence pour l'instruction des autorisations d'urbanisme : permis de construire, déclaration préalable de travaux...

Plus d'informations : www.hautesterres.fr

Hautes Terres communauté
Terres de l'ouest

La première réunion publique a été organisée, le 8 mars 2023, à Neussargues en Pinatelle, pour présenter la démarche PLUi, le diagnostic territorial, les prochaines échéances et les modalités de concertation. Cette réunion a rassemblé 50 participants.

Le support de la réunion publique a été mis en ligne sur l'espace dédié <https://www.hautesterres.fr/territoire-vie-facile/urbanisme/plui/>



Photo 26. Réunion publique à Neussargues en Pinatelle le 08 mars 2023

Le public a été informé de la tenue de la réunion de plusieurs manières.

- Publications via le site internet de Hautes Terres Communauté – Rubrique « Actualités » sur la page d'accueil
- Affichage dans les Maisons France Services de Hautes Terres Communauté
- 26 février 2023 – lamontagne.fr (15) – Annonces légales – Hautes Terres Communauté – Réunion publique – Plan local d'urbanisme intercommunal
- Diffusion d'affiches dans les mairies et relais sur les panneaux lumineux (Murat et Massiac)
 - o Aux membres du comité de pilotage PLUi, de la commission urbanisme, aux mairies, aux personnes publiques associées et consultées
 - o Aux Maisons France Services et au service communication de Hautes Terres Tourisme, aux services communication de Massiac, de Murat, l' élu en charge de la communication de Neussargues en Pinatelle,
- Publications sur le compte Facebook de Hautes Terres Communauté
 - o À partir du 20 février 2023 – Annonce de la réunion publique d'information PLUi à Neussargues en Pinatelle le mercredi 8 mars 2023 à 19h00
 - o Relances 26/02/2023+1er/03/2023+06/03/2023+08/03/2023
 - o Retour sur la réunion publique le 09/03/2023



- Publication sur le compte LinkedIn de Hautes Terres Communauté



Hautes Terres Communauté
707 abonnés
2 an(s) • Modifié •

[PLUI- RÉUNION PUBLIQUE]

📍 Mercredi 8 mars 2023 à 19h – Salle Polyvalente de Neussargues en Pinatelle

😊 Venez participer à ce temps de présentation et d'échanges autour du projet de plan local d'urbanisme intercommunal à 35 communes. Les documents sont consultables sur notre site internet <https://lnkd.in/eXn8rVtC>

#hautesterrescommunauté #réunionpublique #urbanisme



PLUi - Hautes Terres communauté
hautesterres.fr

👍 12 5 republications



Hautes Terres Communauté
707 abonnés
1 an(s) •

[PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL]

📍 Hier soir s'est tenue la première réunion publique de présentation de la démarche du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et de partage des éléments du diagnostic territorial aux 35 communes, à **Neussargues en Pinatelle**.
➡ **didier ACHALME**, Président de Hautes Terres Communauté et Gilles Chabrier, Vice-président en charge du dossier, ont introduit la réunion en présentant Hautes Terres Communauté, ses domaines d'intervention et ses actions.

👤 Un grand merci aux participants et à **Jean-David CUSSAC** de chez **CAMPUS Développement** pour l'animation de cette réunion. 😊

➡ Les documents du diagnostic sont disponibles sur notre site internet :
<https://lnkd.in/eXn8rVtC>
#cantal #hautesterrescommunauté #planification #urbanisme #PLUi



Trois autres réunions publiques se sont tenues les 28 et 29 janvier 2025 à Allanche, Murat et Massiac, pour présenter la démarche PLUi, le projet d'aménagement et de développement durables et les grands principes de la traduction réglementaire. Ces réunions ont mobilisé une soixantaine de participants (en présentiel et en visio-conférence) :

- 9 participants à Allanche ;
- 22 participants à Murat (dont 11 en visio) ;
- 27 participants à Massiac.



Photo 27. Réunion publique à Allanche le 28 janvier 2025



Photo 28. Réunion publique à Massiac le 29 janvier 2025

Le support de la réunion publique a été mis en ligne sur l'espace dédié <https://www.hautesterres.fr/territoire-vie-facile/urbanisme/plui/>

ALLANCHE
Mardi 28 janvier 25
19h30 à 21h30
Salle Maurice Jalencques
Entrée : rue des Forgerons

MURAT
Mercredi 29 janvier 25
17h à 19h
Salle visio, HTC
4 rue du Faubourg Notre-Dame

MASSIAC
Mercredi 29 janvier 25
20h à 22h
Salle des animations
Rue Jacques Chaban-Delmas

Programme

- La démarche de PLUi : échéances et modalités de concertation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les grands principes de la traduction réglementaire : règlements graphique et écrit, OAP...

Les questions d'ordre individuel ne seront pas abordées

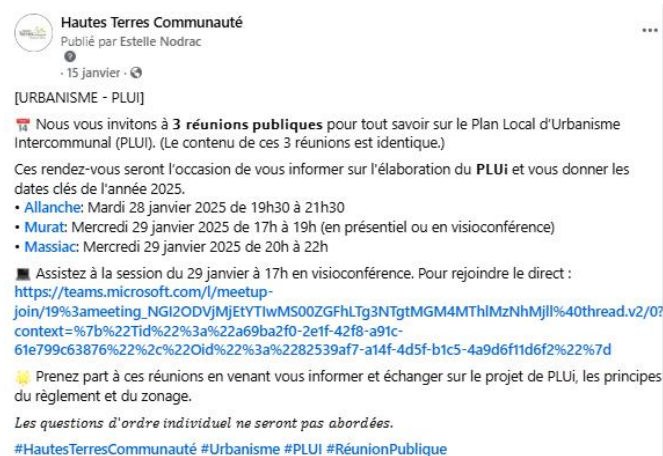
Hautes Terres communauté
CAMPUS DEVELOPPEMENT
ECTARE

La réunion publique sera accessible en visio-conférence, le mercredi 29 à 17h
Retrouvez le lien sur [hautesterres.fr - Urbanisme](https://www.hautesterres.fr/territoire-vie-facile/urbanisme/plui/)

Hautes Terres Communauté
4, rue Faubourg Notre-Dame
15300 Murat

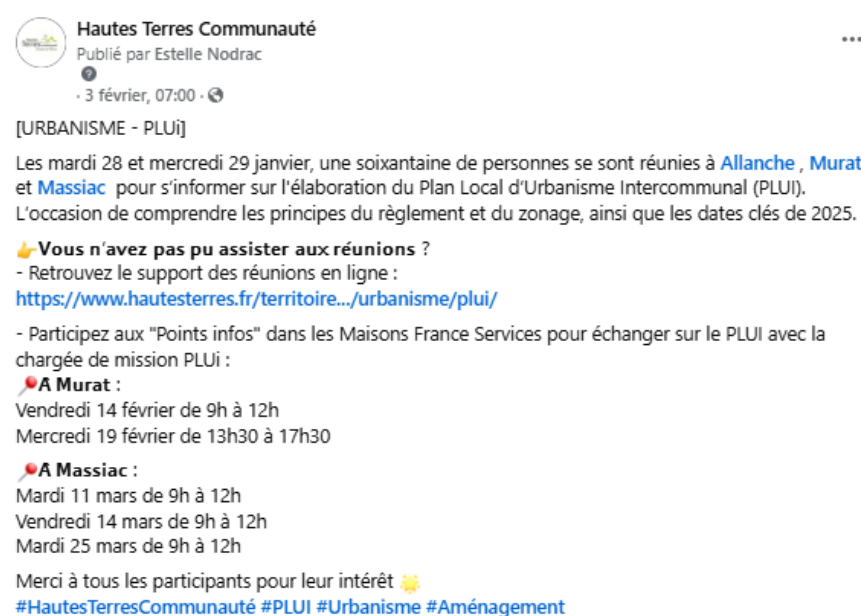
Le public a été informé de la tenue de ces réunions de plusieurs manières.

- Publications via le site internet de Hautes Terres Communauté – Rubrique « Actualités » sur la page d'accueil
- Affichage dans les Maisons France Services de Hautes Terres Communauté
- Diffusion d'affiches dans les mairies et relais sur les panneaux lumineux (Murat et Massiac)
 - o Aux mairies, aux personnes publiques associées et consultées, aux Maisons France Services, aux service communication de Massiac, de Murat
- Publications sur le compte Facebook de Hautes Terres Communauté



- Publications sur le compte Instagram de Hautes Terres Communauté (en story)

<https://www.instagram.com/hautesterrescommunaute/>



- Publications sur le compte linkedin de Hautes Terres Communauté

Hautes Terres Communauté
707 abonnés
1 mois •

[PLAN LOCAL D'URBANISME]

À venir 3 réunions publiques pour tout savoir sur le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Ces rendez-vous seront l'occasion de vous informer sur l'élaboration du PLUi et vous donner les dates clés de l'année 2025.

- Allanche : Mardi 28 janvier 2025 de 19h30 à 21h30
- Murat : Mercredi 29 janvier 2025 de 17h à 19h (en présentiel ou en visioconférence)
- Massiac : Mercredi 29 janvier 2025 de 20h à 22h (le contenu de ces 3 réunions est identique.)

Assistez à la session du 29 janvier à 17h en visioconférence. Pour rejoindre le direct : <https://urlr.me/CSZKfg>

Prenez part à ces réunions en venant vous informer et échanger sur le projet de PLUi, les principes du règlement et du zonage.

Les questions d'ordre individuel ne seront pas abordées.
Nous vous attendons nombreux !

Clémentine DELPRAT



Hautes Terres communauté
Tersou de l'Allier

PLUi

Réunion publique
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

ALLANCHE	MURAT	MASSIAC
Mardi 28 janvier 25	Mercredi 29 janvier 25	Mercredi 29 janvier 25
19h30 à 21h30	17h à 19h	20h à 22h
Salle Maurice Jalenques (Entrée : rue des Engrenons)	Salle ville, HTC 4 rue du Padoing Notre Dame	Salle des animations Rue Jacques Chaban Delmas

Programme

- La démarche de PLUi : échelons et modalités de concertation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les grands principes de la traduction réglementaire : règlement graphique et écrit, DAP...

Les questions d'ordre individuel ne seront pas abordées.

CAMPUS
Le mardi 28 janvier sera accessible en visioconférence, le mercredi 29 à 17h Retrouvez le lien sur urlr.me/CSZKfg

Hautes Terres Communauté
4, rue 1 Padoing Notre Dame
13006 Murat

Hautes Terres Communauté
707 abonnés
3 sem. • Modifié •

[PLAN LOCAL D'URBANISME]

Les mardi 28 et mercredi 29 janvier, une soixantaine de personnes se sont réunies à Allanche, Murat et Massiac pour s'informer sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi). L'occasion de comprendre les principes du règlement et du zonage, ainsi que les dates clés de 2025.

Vous n'avez pas pu assister aux réunions ?

- Retrouvez le support des réunions en ligne : <https://lnkd.in/eMTYw-yc>
- Découvrez les panneaux d'informations PLUi, tout le mois de février à Murat et tout le mois de mars à Massiac, dans les Maisons France Services
- Participez aux "Points infos" dans les Maisons France Services pour échanger sur le PLUi avec la chargée de mission PLUi, Clémentine DELPRAT :

- A Murat :**
- Vendredi 14 février de 9h à 12h
 - Mercredi 19 février de 13h30 à 17h30
- A Massiac :**
- Mardi 11 mars de 9h à 12h
 - Vendredi 14 mars de 9h à 12h
 - Mardi 25 mars de 9h à 12h

Merci à tous les participants pour leur intérêt

#HautesTerresCommunauté #PLUi #Urbanisme #Aménagement



Hautes Terres communauté
Tersou de l'Allier

PLUi

Points infos
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

MURAT	MASSIAC
Maison France Services 4 rue du Padoing Notre Dame	Maison France Services Rue du Centre Ville
Vendredi 14 février 2025 - 9h à 12h	Mardi 11 mars 2025 - 9h à 12h
Mercredi 19 février 2025 - 13h30 à 17h30	Vendredi 14 mars 2025 - 13h30 à 17h
	Mardi 25 mars 2025 - 9h à 12h

Clémentine Delprat, en charge du PLUi sur le territoire de Hautes Terres Communauté sera présente pour vous renseigner sur :

- La démarche de PLUi : échelons et modalités de concertation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les grands principes de la traduction réglementaire : règlement graphique et écrit, DAP...

Des panneaux d'information sont accessibles au **MASSIAC**, tout le mois de mars à 17h30. Sur le site de **MURAT** et **MASSIAC**, ils seront présentés lors d'échanges de la semaine avec des agents de services et d'urbanisme pour contextualiser les données sur l'urbanisme.



Une dernière réunion publique s'est tenue le 25 mars 2025 à 20h00, à la mairie de Laveissière pour présenter plus spécifiquement l'orientation d'aménagement programmée sur la station du Lioran.



Photo 29. Réunion publique à Laveissière le 25 mars 2025

Cette soirée a rassemblé 50 participants essentiellement des habitants et des socio-professionnels de la station du Lioran.

L'occasion pour les différents partenaires publics (la commune de Laveissière, le département du Cantal, Hautes Terres Communauté, le syndicat mixte du Lioran et la SAEM du Lioran) et de présenter leurs engagements pour les années à venir et de les décliner en grands principes d'aménagement dans l'OAP du Lioran réalisée dans le cadre du PLUi.



Hautes
Terres communauté
Terres de Volcan

PLUi

Réunion publique

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

Périmètre du Lioran

LAVEISSIÈRE

Mairie
Le Bourg à Laveissière

Mardi 25 mars 2025 à 20h



A l'occasion de l'élaboration du PLUi de Hautes Terres Communauté, présentation des orientations d'aménagement et projets du Lioran.



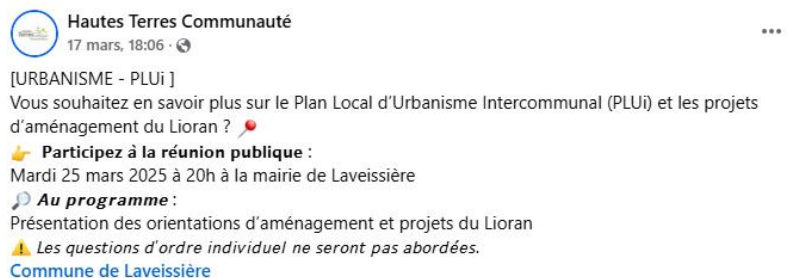
La démarche de l'OAP du PLUi est soutenue par l'Etat

Les questions d'ordre individuel ne seront pas abordées

Hautes Terres Communauté
4, rue Faubourg Notre-Dame
15300 Murat

Le public a été informé de la tenue de cette réunion de plusieurs manières :

- Affichage dans les Maisons France Services de Hautes Terres Communauté
- Diffusion d'affiches : à la mairie de Laveissière, transmission d'un email à l'ensemble des socioprofessionnels de la station (mailing de 250 personnes)
- Publications sur le compte Facebook de Hautes Terres Communauté et de la commune de Laveissière



Au cours de ces réunions publiques en complément des supports de présentations détaillés, plusieurs thèmes nécessités des précisions.

Thèmes	Observations	Éléments de réponses
Procédure	Pourquoi l'enquête publique est à la fin ? Un PLUi pour 15 ans ?	- La procédure d'élaboration du PLUi est définie précisément par le Code de l'Urbanisme. Avant l'enquête publique le document doit d'abord être élaboré et validé par les élus au stade du projet. - Le projet de PLUi est conçu sur la base d'un scénario prospectif à 15 ans, mais il n'est pas figé, il peut et va évoluer en fonction des besoins du territoire via des procédures prévues par le Code de l'Urbanisme : modifications, mises en compatibilité pour prise en compte de projets, révisions...
Foncier	Pourquoi l'artificialisation des sols doit être divisée par 2 ? Est-ce que la loi SRU est toujours en vigueur ? Quelle méthode pour identifier les dents creuses ? Est-ce qu'un terrain constructible peut devenir non constructible ?	- La loi SRU est toujours en vigueur. Le projet de PLUi prendre en compte l'évolution de cadre législatif et réglementaire en matière d'urbanisme, notamment la loi Climat & Résilience du 22 août 2021 qui fixe l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans les dix prochaines années 2021-2031 par rapport à la décennie précédente 2011-2021. - Pour répondre aux objectifs de croissance démographique, le SCoT définit jusqu'en 2035, une stratégie de maîtrise de la consommation et de requalification foncière, en modérant la consommation foncière. - Dans un premier temps définition des enveloppes urbaines puis identification les terrains non-bâties au sein de l'enveloppe urbaine, optimisables correspondants à des terrains qui peuvent être divisés pour accueillir des constructions supplémentaires, ou mutables pour des projets de renouvellement urbain, dès lors que la configuration des lieux le permet. - Oui, par exemple dans les documents d'urbanisme en vigueur certaines parcelles sont constructibles mais ne répondent pas aux normes de la loi Montagne. Dans ce cas, le zonage du PLUi devant respecter la loi Montagne, il peut modifier le zonage de certaines parcelles pour les rendre inconstructibles.
Linéaires commerciaux	Si pas de repreneurs pourquoi ne pas permettre le changement de destination ?	- Ce sont des choix politiques, des rues ont été identifiées pour préserver et développer la diversité commerciale de nos centralités, ce qui implique de ne pas modifier la destination autorisée.
Patrimoine	Le périmètre des monuments historiques est contraignant pour certains projets (photovoltaïque en toiture par exemple)	- Il est possible de faire évoluer ce périmètre délimité des abords lors de l'élaboration, la révision ou la modification du PLUi. Aucune procédure n'a été engagée, car nous n'avons pas reçu de demande sur ce sujet.
Risques	Est-ce que le plan de prévention du risque inondation est figé ?	- Non, il peut évoluer, la procédure est gérée par les services de l'État

2.4.7. Une exposition itinérante et des points d'informations (5)

En complément de réunions publiques, **quatre panneaux d'information à vocation pédagogique ont été créés**. Ces panneaux d'informations ont été mis en ligne, sur hautesterres.fr, et mis à disposition dans les Maisons France Services tout le mois de février à Murat, tout le mois de mars à Massiac.

Quatre panneaux d'expositions :

- Un territoire de moyenne montagne - Hautes Terres Communauté en chiffres
- Le PLUi, c'est quoi ? Le PLUi en quoi ça me concerne ? Le PLUi comment y participer ?
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) – Axes stratégiques du PADD – Un territoire à vocation touristique et économique
- Les plans de secteur – Le règlement graphique et écrit – Prescriptions particulières et orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



Photo 29. Point infos PLUi le 14 février à la Mai

La chargée de mission PLUi a tenu cinq demi-journées de permanences (Points infos Plan local d'urbanisme intercommunal). 16 personnes sont venues prendre des renseignements. L'ensemble des requêtes essentiellement des demandes particulières de classement de terrain ou d'affectation de biens ont été recensées dans la tableau récapitulatif des requêtes.

Hautes Terres Communauté
Terras de Volcan

PLUi
Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Points infos

MURAT	MASSIAC
Maison France Services 4 rue du Faubourg Notre-Dame	Maison France Services 8 rue du Docteur Maliet
Vendredi 14 février 2025 - 9h à 12h	Mardi 11 mars 2025 - 9h à 12h
Mercredi 19 février 2025 - 13h30 à 17h30	Vendredi 14 mars 2025 - 9h à 12h
	Mardi 25 mars 2025 - 9h à 12h

Clémentine Delprat, en charge du PLUi sur le territoire de Hautes Terres Communauté sera présente pour vous renseigner sur :

- La démarche de PLUi : échéances et modalités de concertation
- Le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les grands principes de la traduction réglementaire : règlements graphique et écrit, OAP.

Des panneaux d'informations sont accessibles, sur hautesterres.fr, tout le mois de février à Murat, tout le mois de mars à Massiac. Un dossier présentant l'état d'avancement de la démarche ainsi qu'un registre de remarques et d'observations seront consultables sur demande, aux heures d'ouverture habituelles des Maisons France Services.

Les questions d'ordre individuel ne seront pas abordées

Hautes Terres Communauté
4 rue du Faubourg Notre-Dame
15000 Murat

2.5. REVUE DE PRESSE

2.5.1. Journaux du département

14 juillet 2021 – La Montagne – Hautes Terres – La communauté de communes lance son plan local d'urbanisme intercommunal - Le PLUi, un plan à construire ensemble (Le PLUi, mode d'emploi)

22 juillet 2021 – La Voix du Cantal – Hautes Terres Communauté – Le Lancement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal adopté à l'unanimité (Lancement du PLUi – Modalités de concertation – Les dates clés)

23 juillet 2021 – Le Réveil Cantalien – Conseil communautaire de Hautes Terres Communauté – Lancement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal adopté à l'unanimité

24 juillet 2021 – L'Union du Cantal - Hautes Terres Communauté – Avec le PLUi, l'urbanisme deviendra intercommunal en 2025

26 juillet 2021 – lamontagne.fr (15) - Annonces légales – Hautes Terres Communauté – Avis d'affichage prescription d'élaboration – Plan local d'urbanisme intercommunal

14 octobre 2021 – La Voix du Cantal – Hautes Terres Communauté – Conseil communautaire : Hautes Terres structure son service urbanisme

17 février 2022 – Hautes Terres Communauté – Première Conférence des maires en 2022 pour Hautes Terres Communauté (Urbanisme et droits des sols)

19 février 2022 – L'Union du Cantal – PLUi – Réunions diagnostic agricole sur 35 communes (Quatre réunions d'informations)

19 février 2022 – L'Union du Cantal – Hautes Terres Communauté – Conférence avec les maires du territoire (Urbanisme : le PLUi est lancé)

23 février 2022 - L'Union du Cantal – PLUi Réunions diagnostic agricole sur 35 communes (Quatre réunions d'informations)

09 mars 2022 – L'Union du Cantal – PLUi Réunions diagnostic agricole sur 35 communes (Réunions d'informations)

26 février 2023 – lamontagne.fr (15) – Annonces légales – Hautes Terres Communauté – Réunion publique – Plan local d'urbanisme intercommunal

28 février 2023 – La Montagne – Hautes Terres Co – Vite dit - PLUi (Réunion publique 8 mars)

16 décembre 2023 – La Montagne – Politique – Hautes Terres travaille sa mobilité

23 décembre 2023 – La Montagne – Albepierre-Bredons. Le conseil municipal débat sur le PADD

23 décembre 2023 – L'Union du Cantal – Conseil communautaire les dossiers pour préparer demain

11 février 2025 – La Montagne – Hautes Terres – S'informer sur l'élaboration du Plan local d'urbanisme – Cinq permanences à Murat et Massiac

13 février 2025 – L'Union du Cantal – Hautes Terres Co – Réunions d'informations sur le PLUi

HAUTES-TERRES ■ La Communauté de communes lance son plan local d'urbanisme intercommunal

Le PLUi, un plan à construire ensemble

Étape importante du mandat, la Communauté de communes de Hautes-Terres amorce sa politique globale d'urbanisme et d'aménagement du territoire, en lançant son PLUi, pour une mise en œuvre en 2025.

Isabelle Bernières
indep@hautes-terres.com

Si le conseil communautaire de Hautes Terres qui s'est tenu lundi soir, à Marcent, annonçait « light », il n'en était pas moins important, comme le rappelait Didier Achaine en préambule. Ce 12 juillet marquait en effet le lancement du plan local d'urbanisme intercommunal qui « va réglementer et optimiser les constructions et ce qu'on veut



URBANISME. Hautes Terres souhaite unir les efforts de toutes ses communes pour mener à terme une politique collective d'urbanisme et d'aménagement du territoire. PHOTO D'ILLUSTRATION

charge de la petite enfance, de la jeunesse et de la culture, de promouvoir l'offre culturelle du territoire, gratuitement ».

École de musique. Les élus ont décidé de reconstruire la prestation de service de l'école de musique qu'ils proposent aux élèves de l'IMM de Saint-Jour.

Pôle viande. Souhaitant « valoriser la production de viande bovine et garder cette valeur ajoutée sur le territoire » en créant une filière, Hautes Terres a candidaté à l'appel à projet de France relance sur le déploiement opérationnel des PAT (projet alimentaire territorial).

Aide aux très petites entreprises. Dans le cadre de sa démarche d'aide aux TPE, Hautes Terres communauté, qui a inscrit 45 000 € à son budget prévisionnel pour l'année 2021, va allouer une aide de 4,887 € à Isabelle Brun, fleuriste à Massiac, qui

2.5.2. Autre support

13 février 2023 – Lettre d'information de la stratégie eau-air-sol dans le Cantal – Volet SOL – Hautes Terres Communauté se lance dans un PLUi

2.5.3. Réseaux sociaux de Hautes Terres Communauté

■ Facebook

12 décembre 2022 – Retour sur la conférence des maires du 09 décembre 2022

Présentation du diagnostic du PLUi



11 mai 2023 – Retour sur les ateliers élus PADD du mercredi 10 mai 2023



21 septembre 2023 – Retour sur la conférence des maires du 15 septembre 2023 avec le débat sur la proposition de PADD



Hautes Terres Communauté

Publié par Cindy Rodier

21 septembre 2023 · 🌐

[CONFÉRENCE DES MAIRES]

📍 Hautes Terres Communauté a organisé une conférence le vendredi 15 septembre dernier à Murat, pour laquelle une trentaine de maires étaient présents.

✅ Au programme de la réunion :

- présentation du rôle des communes et des commissions communales des impôts directs (CCID)
- débat sur la proposition de projet d'aménagement et développement durables (PADD) du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Toutes les infos ICI 📄

[#hautesterrescommunauté](#) [#ConférencedesMaires](#) [#septembre](#) [#élus](#) [#réunion](#) [#échanges](#) [#cantal](#) [#débat](#)

Direction générale des Finances publiques Didier Achalme Chabrier Gilles

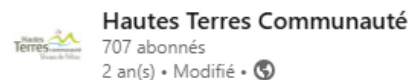


HAUTESTERRES.FR

La conférence des maires de Hautes Terres Communauté a fait sa rentrée ! - Hautes Terres communauté

■ LinkedIn





[CONFÉRENCE DES MAIRES]

Retour sur notre conférence des maires qui a eu lieu le 9 décembre dernier à Murat en présence de plus d'une vingtaine de maires et secrétaires de mairie de Hautes Terres Communauté.

✓ Au programme :

- ➡ Présentation du diagnostic du Plan local d'urbanisme intercommunal par le bureau d'études Campus développement **Jean-David CUSSAC**
- ➡ Présentation de la **Fondation du patrimoine** et l'appui aux projets qu'elle peut apporter aux communes, en présence de deux représentants

👏 Un moment d'échanges important dans la gouvernance de Hautes Terres Communauté sur des sujets clés pour notre territoire : la mise en place du plan local d'urbanisme intercommunal et l'appui aux communes

Toutes les infos ICI <https://lnkd.in/dj4hUQgR>

#hautesterrescommunauté #urbanisme #communes #patrimoine



Conférence des maires pour Hautes Terres Communauté - Hautes Terres communauté
hautesterres.fr

6

3 republications



[PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL]

Les élus communaux de Hautes Terres Communauté se sont réunis ce mercredi 10 mai pour engager la construction du projet d'aménagement et de développement durable.

- ✓ Réflexion autour des sujets suivants :
 - ➡ Transition énergétique et préservation des ressources
 - ➡ Qualité du cadre de vie
 - ➡ Attractivité

😊 Ateliers animés par **CAMPUS Développement**, **Cabinet ECTARE** et **Elsa Guivarc'h**



11

4 commentaires · 5 republications

Hautes Terres Communauté

707 abonnés
11 mois •

[AMENAGEMENT DU TERRITOIRE] - Elaborer le PLUi en cohérence avec les spécificités du territoire.

🚀 Lancement de la phase 3 du PLUi, avec un travail en étroite collaboration avec les communes.

🏡 Travail de fine dentelle avec la prise en compte des spécificités de notre territoire, rural et montagnard, réalisé avec les communes.

🧠 Une réflexion et un travail au plus près des réalités de notre territoire menés avec l'expertise de [Jean-David CUSSAC](#) et [Benjamin DROUET](#) chez [CAMPUS Développement](#) et [Clémentine DELPRAT](#), responsable du Pôle Planification et Transition écologique à [Hautes Terres Communauté](#).

🔗 En savoir plus : <https://lnkd.in/eXn8rVtC>

#hautesterrescommunauté #territoire #urbanisme #PLUi #Montagne #patrimoine #collaboration



Clémentine DELPRAT • 1er

Responsable du pôle "Planification et transition écologique" chez Hautes Terres ...
11 mois • Modifié •

[PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL]

📅 2024 Lancement de la 3ème phase de l'élaboration du PLUi, après ... plus



PLUi - Hautes Terres communauté

hautesterres.fr

👍 3



Hautes Terres Communauté

707 abonnés
1 an(s) • Modifié •

[CONFÉRENCE DES MAIRES]

📍 Hautes Terres Communauté a organisé la conférence de rentrée le vendredi 15 septembre dernier à Murat, à laquelle a assisté une trentaine de maires des communes de [Hautes Terres Communauté](#).

✅ Au programme de la réunion :

- Information du géomètre au cadastre DGFIPP sur le rôle des communes et des commissions communales des impôts directs (CCID)
- Et débat sur la proposition de projet d'aménagement et développement durables (PADD) du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

❗ L'occasion pour le Président [didier ACHALME](#) et le Vice-Président en charge du PLUi Gilles Chabrier de rappeler l'importance de cette démarche, qui touche tous les aspects de notre territoire et de la vie quotidienne de nos habitants : habitat, économie, agriculture, tourisme, énergies renouvelables, transitions vertes, mobilité, gestion de l'eau...

Toutes les infos ICI ↓

<https://lnkd.in/eDYWjwaC>

#hautesterrescommunauté #ConférencedesMaires #septembre #élus #réunion #échanges #cantal #débat #territoire #projet #développement
Direction générale des Finances publiques Jean-David CUSSAC Clémentine DELPRAT



La conférence des maires de Hautes Terres Communauté a fait sa rentrée ! - Hautes Terres communauté

hautesterres.fr

👍 7

3 republications

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

Le vingt huit février deux mille vingt cinq à 14 heures 00, 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, Gilles AMAT, Claire ANDRIEUX-JANNETTA, Daniel BERTHEOL, André BOUARD, Georges CEYTRE, Gilles CHABRIER, Claude CHANUT, Magali CRAUSER, Alain CROS (en remplacement de Franck DE MAGALHAES), Bernard DELOSTAL, Denis DELPIROU, Jennifer DEVEZE, Christian DONIOL, Fabienne FARRADECHE, Xavier FOURNAL, Danielle GOMONT, Éric JOB, Pierre JUILLARD, Jean-François LANDES, Danièle MAJOREL, Michel MARSAL, Daniel MEISSONNIER, Jean-Pierre PENOT, Colette PONCHET-PASSEMARD, Michel PORTENEUVE, Gérard POUDEROUX, Jean-Paul REBOUL, Félix ROCHE, Pierrick ROCHE, Danielle ROLLAND, Jean RONGIER, Philippe ROSSEEL, Nadia TERREN, Josette TOUZET, Alain VAN SIMMERTIER, Roland VERNET, Éric VIALA, Roland VIDAL

Étaient absents excusés :

Karine BATIFOULIER, Vivien BATIFOULIER, Bernadette BEAUFORT-MICHEL, Frédérique BUCHON, Lucette CHAUVEL, Agnès CREGUT, David GENEIX, Robert JOUVE, Emmanuelle LAMBERT-DELHOMME, Philippe LEBERICHEL, Luc LESCURE, Thierry MATHIEU, Bernard PAGENEL, Philippe SARANT, Christophe SOULIER, Claire TEISSEDRE, André TRONCHE, Marie-Claire TUFFERY, Jean Louis VERDIER

Pouvoirs :

Philippe LEBERICHEL pouvoir à Éric JOB, Thierry MATHIEU pouvoir à Gilles CHABRIER, Bernard PAGENEL pouvoir à Jean-François LANDES, Philippe SARANT pouvoir à Pierrick ROCHE

Vu l'arrêté préfectoral n°2025-336 du 27/02/2025 fixant la répartition et le nombre de sièges communautaires de Hautes Terres Communauté à 60. Les exécutifs des communes de Chalinargues et Celles n'étant à ce jour pas installés, les sièges communautaires représentant ces communes sont vacants, portant à 58 le nombre de sièges communautaires pour la séance du conseil communautaire du 28/02/2025.

Date et affichage de la convocation : 21 février 2025
Secrétaire de séance : Colette PONCHET-PASSEMARD
Membres en exercice : 58
Présents : 39 – Pouvoirs : 4 – Votants : 43

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

Objet : Définition de plans de secteurs dans le cadre du plan local d'urbanisme intercommunal

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

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

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 ;

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

Vu la conférence des maires réunie le 15 septembre au cours de laquelle a été présenté le projet d'aménagement et de développement durables ;

Vu le projet d'aménagement et de développement durables débattu en Conseil communautaire du 14 décembre 2023 ;

Vu la conférence des maires réunie le 26 janvier 2024 au cours de laquelle a été présenté le projet de plans de secteur de Hautes Terres Communauté ;

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 ;

Considérant les 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 ;

Considérant que les plans de secteur précisent les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que les règlements spécifiques à chaque secteur ;

Considérant que l'instauration de ces plans de secteur apporte une pertinence territoriale et offre une souplesse pour mieux intégrer les spécificités de certains espaces intracommunautaires lors de la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal ;

Considérant que ces plans de secteur permettent notamment une adaptation des orientations d'aménagement et de programmation du règlement (écrit et graphique) à un territoire de taille conséquente, à un contexte territorial diversifié (pôles urbains secondaires, pôles relais, ruralité), et à des réalités urbaines et physiques différentes (tissu bâti, paysage, risques...) ;

Considérant que les plans de secteurs envisagés dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sont déterminés sur les bases suivantes :

- Des ensembles paysagers homogènes composant le territoire de Hautes Terres Communauté
- Des dynamiques urbaines ou rurales plutôt similaires (résidentielles, économiques, touristiques, agricoles...)

Considérant qu'il est ainsi proposé, au sein du plan local d'urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté, de définir quatre plans de secteur, à savoir :

- **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

Rappelant que, conformément aux dispositions des articles L.151-3 et L.153-21 du Code de l'urbanisme, l'avis des communes dont le territoire est couvert par l'un de ces plans de secteurs devra être recueilli préalablement à l'approbation du plan local d'urbanisme intercommunal par le Conseil communautaire ;

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

- **D'APPROUVER** le principe de définir quatre plans de secteur, tels que présentés ci-avant et dont la cartographie est jointe en annexe de la présente délibération, dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme susvisées ;
- **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
Colette PONCHET-PASSEMARD

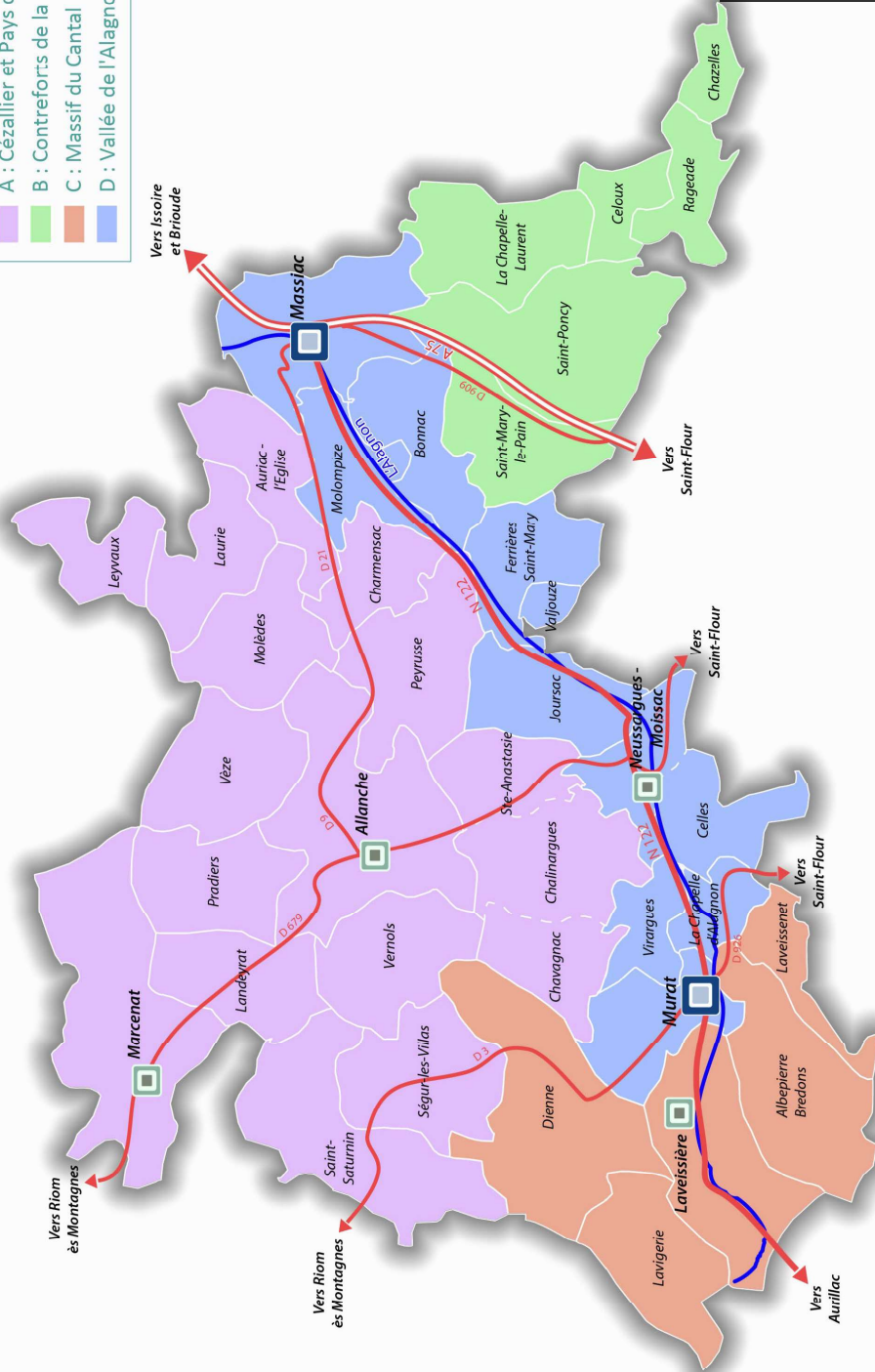
La présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Les plans de secteurs



Proposition de plans de secteur - Hautes-Terres Communauté

- A : Cézallier et Pays coupés
- B : Contreforts de la Margeride
- C : Massif du Cantal
- D : Vallée de l'Alagnon



Réalisation : CAMPUS Développement / novembre 2023
Fond de plan : BD CARTO & GEOFLA - IGN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mille vingt-trois, le 14 décembre, le Conseil communautaire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à MASSIAC, sous la présidence de Monsieur Didier ACHALME, Président de Hautes Terres Communauté.

Étaient présents :

Didier ACHALME, Djuwan ARMANDET, Karine BATIFOULIER, Vivien BATIFOULIER, André BOUARD, Frédérique BUCHON, Georges CEYTRE, Gilles CHABRIER, Lucette CHAUVEL, Magali CRAUSER, Franck DE MAGALHAES, Christian DONIOL, Xavier FOURNAL, Eric JOB, Jérôme LUSSERT, Danièle MAJOREL, Thierry MATHIEU, Daniel MEISSONNIER, Bernard PAGENEL, Jean-Pierre PENOT, Colette PONCHET-PASSEMARD, Michel PORTENEUVE, Gérard POUDEROUX, Jean-Paul REBOUL, Pierrick ROCHE, Philippe ROSSEEL, Philippe SARANT, Claire TEISSEDER, Josette TOUZET, Marie-Claire TUFFERY, Roland VERNET, Eric VIALA

Étaient absents excusés :

Gilles AMAT, Claire ANDRIEUX-JANNETTA, Bernadette BEAUFORT-MICHEL, Marie Ange CHARBONNIER, Béatrice CHEVALLET, Denis DELPIROU, David GENEIX, Danielle GOMONT, Alain GRIFFE, Robert JOUVE, Pierre JUILLARD, Emmanuelle LAMBERT-DELHOMME, Jean-François LANDES, Philippe LEBERICHÉ, Luc LESCURE, Michel MARSAL, Vincent MENINI, Ghyslaine PRADEL, Félix ROCHE, Jean RONGIER, Christophe SOULIER, Marie-Laure TIBLE, André TRONCHE, Alain VAN SIMMERTIER, Jean Louis VERDIER

Pouvoirs :

Gilles AMAT pouvoir à Thierry MATHIEU
Denis DELPIROU pouvoir à Gilles CHABRIER
Danielle GOMONT pouvoir à Danièle MAJOREL
Robert JOUVE pouvoir à Didier ACHALME

Emmanuelle LAMBERT-DELHOMME pouvoir à Pierrick ROCHE
Ghyslaine PRADEL pouvoir à Colette PONCHET-PASSEMARD
Alain VAN SIMMERTIER pouvoir à Daniel MEISSONNIER
Jean Louis VERDIER pouvoir à Philippe ROSSEEL

Date de convocation : 07 décembre 2023

Secrétaire de séance : Colette PONCHET-PASSEMARD

Membres en exercice : 57

Présents : 32 – Pouvoirs : 8 – Votants : 40

Pour : 40
Contre : 0
Abstention : 0

Objet : Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L. 151-5 et L. 153-12 ;

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 ;

Vu la délibération n°2021CC-169 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 ;

Considérant que, dans le cadre de l'élaboration de ce document d'urbanisme, un Projet d'aménagement et de développement durables a été établi afin de définir les orientations générales de ce document d'urbanisme ;

Vu le projet d'aménagement et de développement durables annexé à la présente délibération ;

Vu la Conférence des Maires réunie le 15 septembre 2023 au cours de laquelle a été présenté le projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté ;

Vu la réunion du 04 octobre 2023 du comité de pilotage « Urbanisme » et des personnes publiques associées au cours de laquelle ont été présentés le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté et la note d'enjeux de l'État ;

Considérant qu'en application de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme, un débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables doit avoir lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux de chaque commune membre ;

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

Considérant que les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme intercommunal en cours d'élaboration s'articulent selon deux principes majeurs :

- Veiller aux équilibres territoriaux entre secteur rural et pôles structurants ;
- Valoriser les richesses paysagères ;

Et se déclinant selon trois axes stratégiques :

- Un territoire à vocation touristique et économique ;
- Un territoire à vivre, attractif et durable ;
- Un territoire préservé et engagé dans la transition énergétique.

Considérant qu'il est ainsi nécessaire de débattre des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables, celles-ci concernant le territoire communal, exposées par Monsieur le Président à l'assemblée ;

Considérant que le projet de projet d'aménagement et de développement durables a été débattu ;

Considérant le mémoire en réponse aux observations et remarques comme ci-annexé à la présente délibération ;

Le Conseil communautaire,

Où l'exposé de Monsieur le Président,

Après en avoir délibéré, DÉCIDE :

- **PREND ACTE** de la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal de Hautes Terres Communauté ;
- **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



La présente délibération 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.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

L'an deux mille vingt-et-un, le douze juillet, le Conseil communautaire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à Marcenat, sous la présidence de Monsieur Didier ACHALME, Président de Hautes Terres Communauté.

Étaient présents :

ACHALME Didier	DELPIROU Denis	PENOT Jean-Pierre	SARANT Philippe
ANDRIEUX – JANETTA Claire	DONIOL Christian	PETELET Nathalie	TEISSEDE Claire
ARMANDET Djuwan	FOURNAL Xavier	PONCHET – PASSEMARD Colette	TOUZET Josette
BATIFOULIER Vivien	GENEIX David	PORTENEUVE Michel	TUFFERY Marie-Claire
BUCHON Frédérique	GOMONT Danielle	POUDEROUX Gérard	VAN SIMMERTIER Alain
CEYTRE Georges	GRIFFE Alain	ROCHE Félix	VERDIER Jean-Louis
CHABRIER Gilles	MAJOREL Danièle	ROCHE Pierrick	VERNET Roland
CRAUSER Magali	MARSAL Michel	RONGIER Jean	VIALA Eric
DE MAGALHAES Franck	MEISSONNIER Daniel	ROSSEEL Philippe	

Étaient absents :

AMAT Gilles	CHEVALLET Béatrice	LANDES Jean-François	PRADEL Ghyslaine
BATIFOULIER Karine	DALLE Thierry	LEBERICHEL Philippe	REBOUL Jean-Paul
BEAUFORT – MICHEL Bernadette	JOB Eric	LESCURE Luc	SOULIER Christophe
BOUARD André	JOUBE Robert	MATHIEU Thierry	TRONCHE André
CHARBONNIER Marie-Ange	JUILLARD Pierre	MENINI Vincent	
CHAUVEL Lucette	LAMBERT – DELHOMME Emmanuelle	PAGENEL Bernard	

Pouvoirs :

BATIFOULIER Karine à BATIFOULIER Vivien	JOUBE Robert à ACHALME Didier	MENINI Vincent à PETELET Nathalie
BOUARD André à PENOT Jean-Pierre	JUILLARD Pierre à CHABRIER Gilles	PRADEL Ghyslaine à PONCHET-PASSEMARD Colette
CHARBONNIER Marie-Ange à ARMANDET Djuwan	LAMBERT-DELHOMME Emmanuelle à CRAUSER Magali	SOULIER Christophe à CHABRIER Gilles
CHAUVEL Lucette à BUCHON Frédérique	LANDES Jean-François à BATIFOULIER Vivien	
DALLE Thierry à ARMANDET Djuwan	MATHIEU Thierry à MEISSONNIER Daniel	

Date de convocation : 06 juillet 2021
Secrétaire de séance : GENEIX David
Membres en exercice : 57
Présents : 35 - Pouvoirs : 13 – Votants : 48

Pour : 48
Contre : 0
Abstention : 0

Objet : Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : prescription de l'élaboration du PLUi et modalités de la concertation

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme notamment les articles L.151-1 et suivants et les articles L.103-2 à L.103-6 ;

Considérant qu'il appartient à Hautes Terres Communauté d'engager la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal et de délibérer sur les objectifs poursuivis ainsi que sur les modalités de la concertation ;

Vu l'avis favorable du Bureau communautaire en date du 14 juin 2021 ;

Vu la conférence des maires en date du 5 juillet 2021 ;

1. Principes et objectifs d'un PLUi

Le PLUi est un document d'urbanisme à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) qui étudie le fonctionnement et les enjeux du territoire, construit un projet de développement respectueux de l'environnement, et le formalise dans des règles d'utilisation du sol. Le PLUi doit permettre de consolider le projet de territoire partagé, en tenant compte à la fois des politiques nationales et territoriales d'aménagement et des spécificités du territoire.

L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424- 1, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable.

2. Le périmètre du PLUi Hautes Terres Communauté

Le périmètre du PLUi Hautes Terres Communauté couvre 35 communes pour 11 563 habitants (*population municipale recensement 2017*) et un réseau de petites villes structurantes.

Le territoire est couvert par différents documents d'urbanisme. Les communes d'Albepierre-Bredons, Laveissière, Lavigerie, Massiac, Murat et Neussargues en Pinatelle (partiellement) ont un plan local d'urbanisme. Les communes de La Chapelle d'Alagnon, Laveissenet et Saint-Mary-le-Plain ont une carte communale. Les autres communes sont au règlement national de l'urbanisme.

Hautes Terres Communauté compte 23 communes (soit 74% de la superficie du territoire) situées au sein du périmètre labellisé « Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne ». Le PLUi doit permettre, dans le respect des orientations de la Charte 2013/2025 du Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne, notamment de maîtriser l'espace au regard des différents enjeux : grâce à des outils d'urbanisme et des démarches de projet adaptés.

Les communes se sont engagées à s'inscrire dans la stratégie définie et participer à la mise en œuvre de ces orientations :

- La cohésion territoriale et sociale inspirée par le caractère patrimonial ;
- Un cadre de vie exceptionnel conforté par des politiques publiques innovantes ;
- Une économie entraînée par des activités phares misant respectueusement sur les ressources du territoire ;
- Améliorer la qualité de vie sur le territoire du Parc.

Le territoire de Hautes Terres Communauté est en totalité couvert par le SCoT Est-Cantal arrêté le 8 novembre 2019. Le PLUi doit permettre de répondre aux objectifs du schéma de cohérence territoriale Est-Cantal qui sont traités selon les axes suivants :

- Une économie locale, créatrice de valeurs ajoutées, qui vise l'excellence environnementale ;
- Un territoire à haute qualité de vie préservant son identité et son caractère rural et valorisant ses ressources naturelles ;
- Un territoire acteur de sa transition énergétique ;
- Des mobilités intelligentes, adaptées à tous les besoins et respectueuses de la santé et de l'environnement ;
- Bien-vivre ensemble sur le territoire.

3. Les objectifs poursuivis par le PLUi

Le PLUi a pour vocation de définir une vision partagée, réaliste, cohérente et solidaire en termes d'aménagement et développement durables du territoire. Le PLUi couvrira l'intégralité du territoire de Hautes Terres Communauté. Le PLUi devra faciliter la mise en œuvre du projet de territoire de Hautes Terres Communauté sur la base des objectifs suivant :

- « Faire communauté »
 - Affirmer l'identité de HTC et faire connaître son action
 - Conserver une proximité et solidarité avec les communes
- Maintenir la population et accompagner la croissance démographique
 - Maintenir les équilibres harmonieux du cadre de vie
 - Bâtir un territoire à vivre attractif et durable
 - Stimuler l'attractivité économique de HTC
 - Faire du tourisme une valeur ajoutée locale
 - Développer les circuits courts alimentaires
- Agir en faveur de la transition écologique
 - Adapter le bâti pour réduire la consommation énergétique
 - Offrir une mobilité alternative
 - Assurer une gestion raisonnée des ressources et déchets

Ces objectifs pourront être précisés, rectifiés ou complétés par le conseil communautaire au cours de la phase d'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Par ailleurs, le projet de PLUi sera l'occasion d'affirmer et de préciser les champs d'actions et de coopération avec les territoires limitrophes et notamment les PLUi, mais également avec le syndicat des territoires de l'Est-Cantal (SYTEC) porteur du SCoT et le Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne.

4. Les modalités de la concertation

Afin de remplir ces objectifs, Hautes Terres Communauté s'engage dans une démarche de concertation. Le PLUi ne peut en effet être un succès que si son contenu est largement partagé par les collectivités, les personnes publiques associées, les associations et la population. À cette fin, les modalités de concertation proposées sont les suivantes :

- Mise à disposition du public d'un dossier d'information présentant l'état d'avancement de la démarche : les documents seront consultables, sur demande, au siège de la communauté de communes, aux jours et heures ouvrables habituels ;
- Mise à disposition du public d'un registre de remarques et d'observations : le document à disposition, sur demande, au siège de la communauté de communes, aux jours et heures ouvrables habituels ;
- Mise en place, sur le site internet de la communauté de communes d'un espace d'information dédié à la démarche de PLUi ;
- Publications dans le magazine communautaire « Hautes Terres Mag » ;
- Organisation de réunions permettant de débattre des champs d'intervention et d'application du PLUi, et de mobiliser plus largement les personnes publiques associées, les associations et la population autour de ce projet.

Hautes Terres Communauté se réserve la possibilité de mettre en place toute autre forme de concertation complémentaire, si cela s'avère nécessaire.

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

- **DE PRESCRIRE** l'élaboration d'un PLUi conformément à l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme ;
- **D'APPROUVER** les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi tels que proposées ci-dessus ;
- **D'APPROUVER** les modalités de la concertation tels que proposées ci-dessus ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président à notifier la présente délibération conformément aux dispositions de l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme :
 - Au Préfet ;
 - Au Président du Conseil Régional ;
 - Au Président du Conseil Départemental ;
 - À l'autorité organisatrice de la mobilité prévue à l'article L.1231-1 du code des transports ;
 - Au Président du Syndicat mixte du Parc naturel régional des Volcans d'Auvergne ;
 - Au gestionnaire de l'infrastructure ferroviaire (SNCF Réseau) ;
 - Au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
 - Au Président de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat ;
 - Au Président de la Chambre d'Agriculture ;
 - À la Présidente de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président à demander, conformément à l'article L.132-5 du Code de l'urbanisme la mise à disposition des services de la Direction Départementale des Territoires pour assurer une mission de conduite de procédure ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président à solliciter toutes les subventions nécessaires ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président à solliciter auprès de l'État une dotation au titre de l'article L.132-15 du Code de l'urbanisme pour compenser la charge financière de la communauté de communes ;

- **D'AUTORISER** Monsieur le Président à engager les démarches et procédures de consultation requises pour l'élaboration et le suivi du PLUi ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président à mettre en œuvre les mesures de publicité suivante, conformément aux articles R.153-20, R.153-21 et R.153-22 du Code de l'urbanisme :
 - Affichage au siège de Hautes Terres Communauté et dans les mairies de communes membres pendant un mois ;
 - Mention de l'affichage en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
 - Publication, sur le portail national de l'urbanisme.
- **D'ADRESSER** une ampliation de la présente à Madame le Sous-Préfet de Saint-Flour pour le contrôle de sa légalité.

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an

Pour copie conforme

Le Président,

Didier ACHALME



La présente délibération 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.