



Elaboration : Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 5 février 2026

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Date de transmission de l'acte: 10/02/2026
Date de reception de l'AR: 10/02/2026

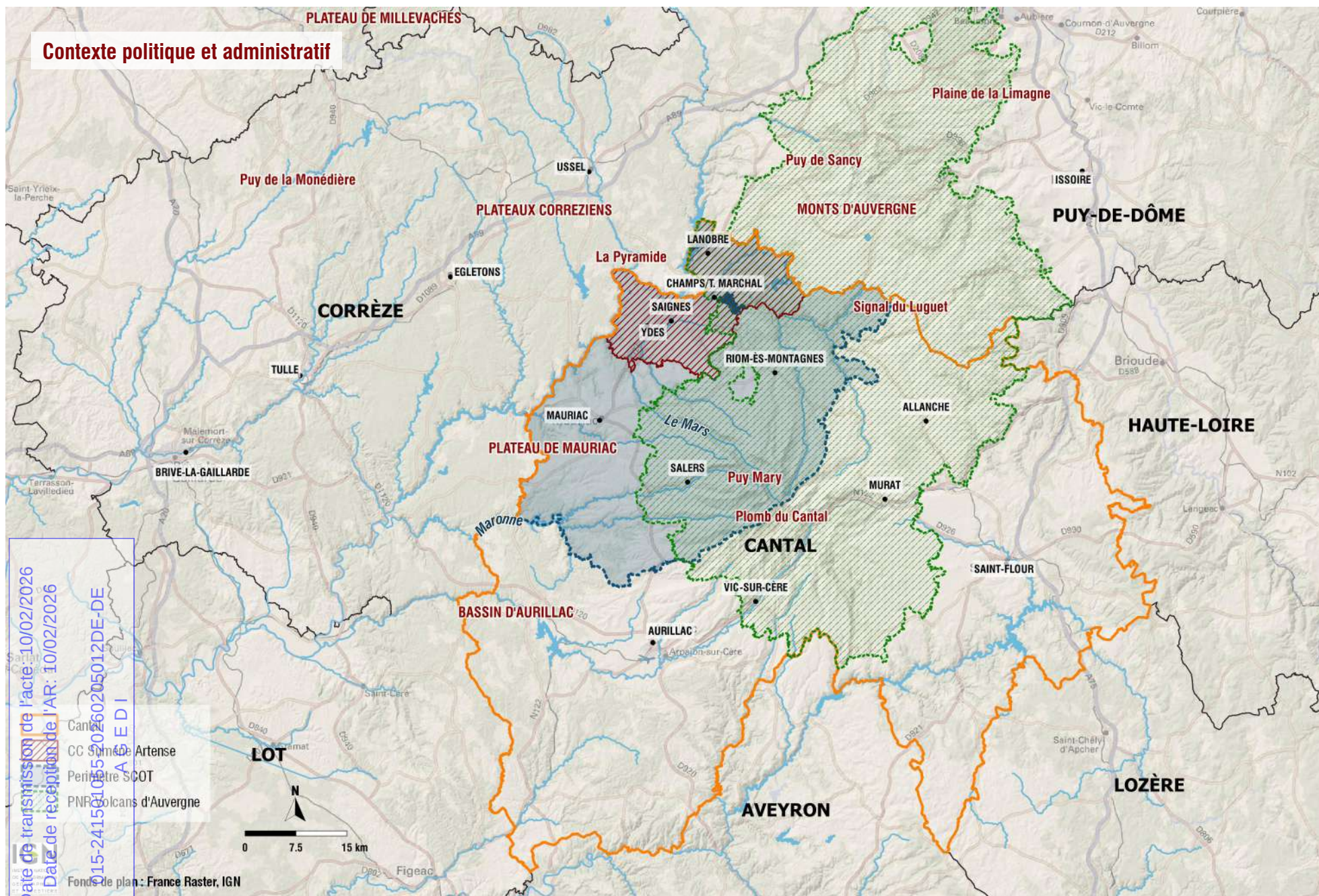
015-241501055-20260205012DE-DE

A G E D I

SOMMAIRE

VOLET 1 : ÉTAT DES LIEUX - DIAGNOSTIC.....	5
A. Introduction.....	5
B. Le socle physique.....	5
C. Les milieux naturels	7
D. L'analyse paysagère	9
E. Architecture et patrimoine.....	11
F. Morphologie urbaine et typologie du bâti	11
G. La population	15
H. L'analyse économique.....	15
I. Le logement	17
J. Le besoin en logements	18
K. Les services et les équipements de la vie courante	18
L. Les réseaux	18
M. Les risques	19
N. Évolution de l'urbanisation	19
VOLET 2 : JUSTIFICATION DES CHOIX.....	22
A. La trajectoire « ZAN »	22
B. Explication et justification des choix retenus pour établir le PADD	22
C. Justifications de la délimitation des zones	23
D. Justifications des dispositions du règlement pour la mise en œuvre du padd.....	25
VOLET 3 : INCIDENCES ET MESURES.....	27
MÉTHODE POUR LA RÉALISATION DE L'ÉVALUATION.....	30
A. Méthodes.....	30
B. Difficultés rencontrées	32

Les termes en *italique* suivis d'un astérisque sont définis en fin de document.



VOLET 1 : ÉTAT DES LIEUX - DIAGNOSTIC

A. INTRODUCTION

Le vaste territoire de Sumène Artense (330 km²) se situe à l'extrême nord du Cantal, aux confins du département, et de la région Auvergne-Rhône-Alpes, et face au département de la Corrèze et de la région Nouvelle Aquitaine. Cette position lui confère ce caractère de bout du monde.

Le territoire de Sumène Artense constitue un centre de ressources important en matière d'emplois et d'équipements et dispose d'un véritable attrait touristique, grâce à ses espaces naturels magnifiques.

En raison de la diminution de la population et de son vieillissement, il est apparu nécessaire d'élaborer un PLUi afin de s'adapter, au mieux, aux populations de demain. Ce document doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale du Haut Cantal Dordogne, et par conséquent, avec les dispositions particulières applicables au littoral et aux zones de montagne, les règles du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, la charte du PNR des volcans d'Auvergne et enfin, le SDAGE Adour Garonne.

B. LE SOCLE PHYSIQUE

Sumène Artense est implantée sur les contreforts des massifs des Monts Dores et du Cantal, sur une zone de transition au relief progressivement décroissant et qui bascule finalement vers la Dordogne. Les unités de relief sont les suivantes :

- au nord et nord-est, les plateaux de Lanobre et de la Tarentaine constituent l'extrémité sud-ouest du plateau de l'Artense dont les hauteurs maximales atteignent ici un peu moins de 1000m (commune de Trémouille) et dont la vallée très encaissée de la Rhue est la limite longitudinale sud ;
- au sud-est, le plateau du Monteil appartient à une unité de relief qui s'étend jusqu'à Riom es Montagne, et constitue la transition vers les hauteurs du Massif du Cantal. A l'extrémité de la commune du Monteil les altitudes atteignent plus de 1000 m ; mais dans l'ensemble le plateau se situe autour de 700 m d'altitude ;
- posé au centre d'un amphithéâtre naturel, le bassin d'Ydes est localisé au niveau d'un vaste secteur d'élargissement de la vallée de la Sumène à seulement 400 m d'altitude ;
- au sud-ouest enfin, le plateau de Champagnac (500 à 600 m d'altitude) est relativement plat, à peine ondulé parfois et les seuls points de relief sont constitués par une petite chaîne de

Puys. Il surplombe les gorges de la Dordogne qui constituent la frontière naturelle du territoire avec la Corrèze.

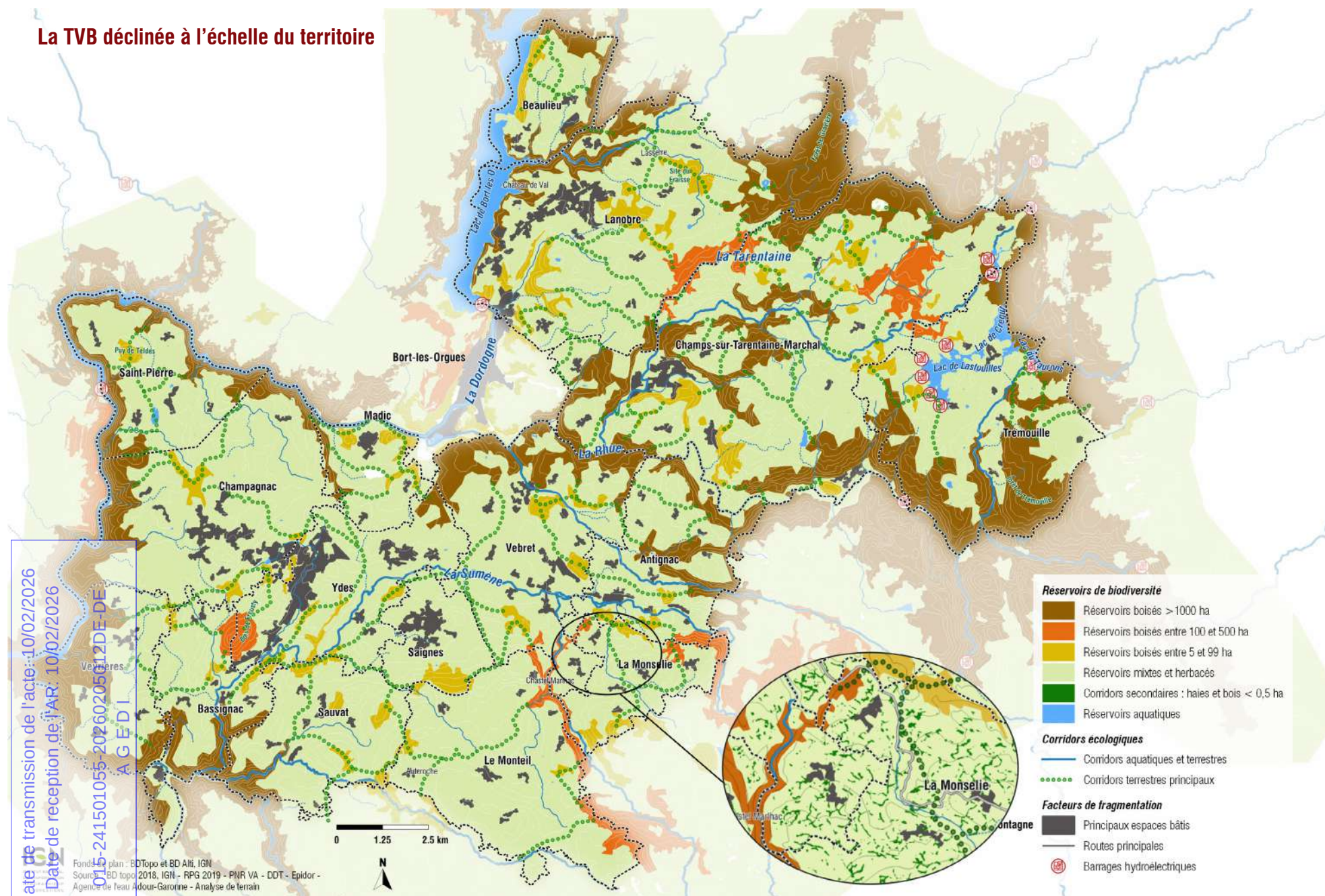
Sumène Artense (bassin versant de la Dordogne) est caractérisé par l'extrême densité de son réseau hydrographique constitué d'affluents de la Dordogne coulant des hauteurs du massif auvergnat jusqu'à la rivière et ses gorges. Les plus importants sont, du nord au sud : la Tarentaine, la Rhue, le Soulou et bien sûr la Sumène. Celle-ci traverse la moitié sud du territoire à travers une large vallée (400 à 450 m d'altitude) où s'est implantée une large part de l'urbanisation (la commune d'Ydes en particulier et ses activités industrielles).

En effet, la haute vallée de la Dordogne est considérée, depuis les années 1930, comme une source d'énergie hydroélectrique.

La densité de ce chevelu hydrographique s'explique par la qualité des sols : dans l'ensemble les sols métamorphiques et granitiques dominent (gneiss). Sur ce socle, l'érosion glaciaire a remodelé le territoire en créant de nombreuses bosses « moutonnées » et cuvettes aujourd'hui occupées par des étangs, marécages et tourbières, et a déposé une multitude de blocs erratiques arrachés au socle et transportés sur plusieurs kilomètres.

C'est particulièrement le cas sur tous les secteurs de moyenne montagne, en particulier dans l'Artense. Dans la vallée de la Sumène en revanche, les

La TVB déclinée à l'échelle du territoire



Date de transmission de l'acte : 10/02/2026

Date de réception de l'AR : 10/02/2026

015-241501055-2026020512DE-DE

AGEDI

dépôts de sédiments ont créé des sols plus fertiles où s'est installée une agriculture plus productive.

Enfin, le territoire fait état d'une spécificité qui a largement marqué son histoire : la présence d'un sillon houiller largement et longtemps exploité par l'homme (en témoignent la présence d'anciennes mines et de cités ouvrières).

C. LES MILIEUX NATURELS

Produits de l'histoire de ce socle physique, ils sont riches et variés, comme en témoignent les inventaires et protections existantes : six sites Natura 2000 et plus de vingt Znieff, liés en particulier à la biodiversité des rivières.

En effet, les sites Natura 2000 répertoriés sur le territoire concernent essentiellement des cours d'eau, notamment la vallée de la Dordogne et les massifs forestiers attenants qui constituent des corridors écologiques de grand intérêt, ainsi qu'un ensemble de zones humides (tourbières et lacs) qui se recoupent avec certaines zones boisées et prairiales.

Ces sites concernent :

les gorges de la Dordogne (seule rivière dont l'intégralité du bassin versant est classée Réserve Mondiale de Biosphère par l'UNESCO), de l'Auze et de la Sumène, ainsi que les gorges de la Rhue. Il est à relever que la Sumène, du fait de sa géomorphologie, offre une diversité de connexions avec les réservoirs alentours, qu'il est important de préserver ;

- les bords des cours d'eau du Mars et du Marderet ;
- les zones humides de la région de Riom-es-Montagne ;
- ainsi que le site de l'Artense qui est constitué de plusieurs petites zones de lacs, landes et tourbières réparties sur plusieurs communes.
- Le territoire de Sumène Artense recense un très grand nombre de ZNIEFF depuis les vallées des grands cours d'eau (Dordogne, Sumène et Rhue) et leurs affluents, jusqu'aux flans de la chaîne des Puys. Ainsi, le territoire intercommunal s'avère être propice à l'accueil de nombreuses espèces et présente une richesse d'ordre patrimoniale et biologique qu'il convient de préserver.

L'occupation des sols se répartit comme suit :

- la moitié du territoire est couvert par des prairies (d'où l'importance de l'élevage bovin et ovin), la vallée de la Sumène et le plateau de Champagne étant par ailleurs plus propices à l'implantation de cultures (blé, maïs). L'agriculture prairiale et l'activité pastorale sont très présentes sur le territoire intercommunal, ce qui induit une grande richesse biologique et des habitats diversifiés. Les haies bocagères sont présentes de façon irrégulières sur le territoire : citons ici le remarquable réseau de haies de noisetiers, houx, ronces, aubépines... présent sur la commune de Beaulieu ;
- les forêts de feuillus (1/3 du territoire) recouvrent densément les gorges de la Dordogne et de la Rhue et sont particulièrement présentes d'Antignac à

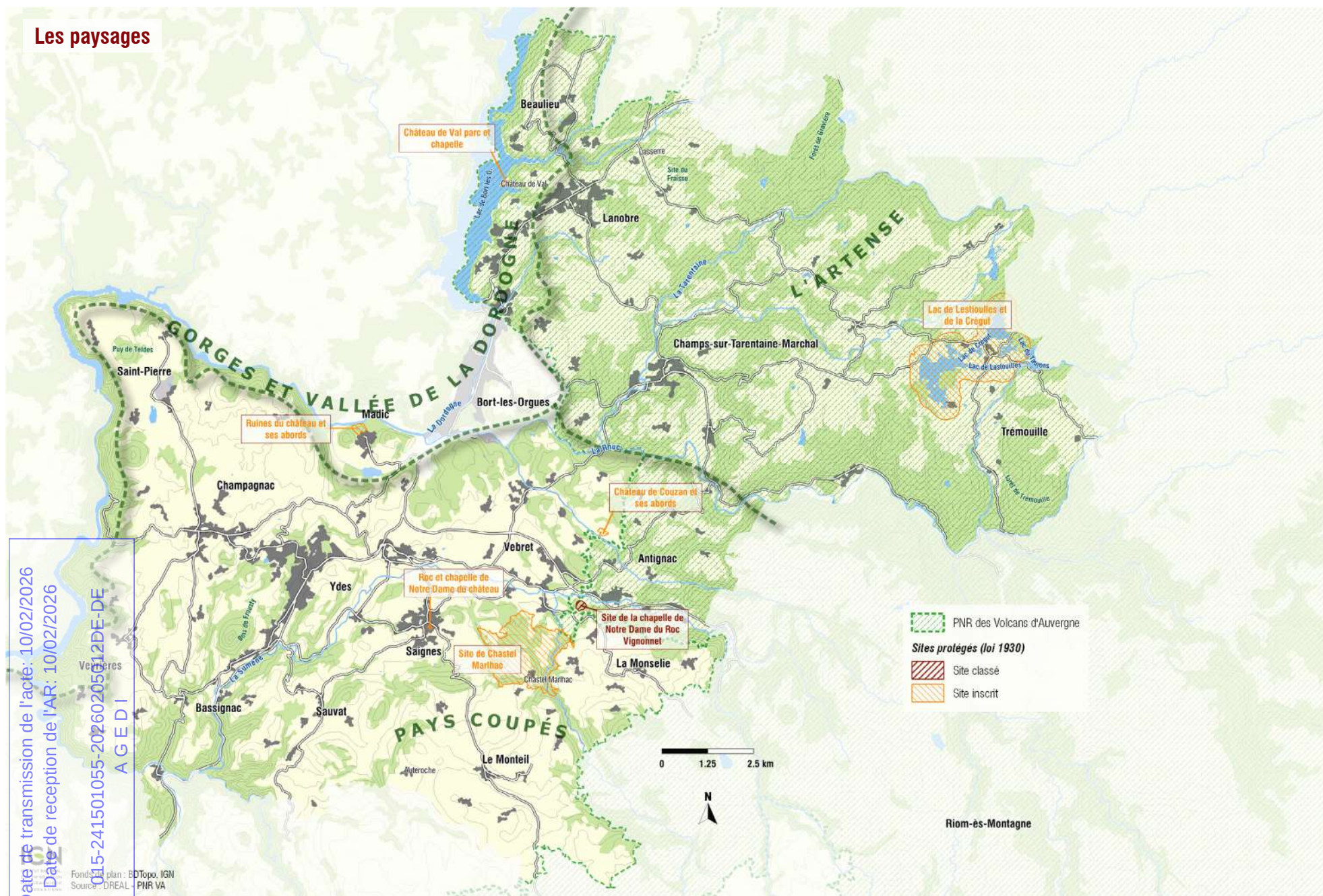
Champs sur Tarentaine et Trémouille. Les forêts de conifères, plus rares, sont essentiellement localisées sur les limites nord et est du territoire (sur l'Artense à Lanobre par exemple avec la grande forêt de la Gravière) ; elles se partagent d'ailleurs le territoire avec les très nombreuses zones humides présentes à Champs sur Tarentaine et Trémouille (sur l'ensemble du territoire 24% de plans d'eau dont les lacs de Lastioules, du Taurons et de la Crégut mais aussi le lac de Madic, de St Pierre ; 16% de tourbières, toutes dans l'Artense et 35% de prairies humides plus présentes sur ce plateau).

Le territoire est majoritairement rural et soumis à une faible pression foncière urbaine. Les zones urbaines les plus denses correspondent à un développement afin de relier peu à peu les centres villes entre eux. Il s'agit des zones qui présentent le moins de relief, à savoir les fonds de vallées et le long des cours d'eau principaux.

La Trame Verte et Bleue est constituée :

- de 70 réservoirs boisés qui suivent les grands cours d'eau et leurs affluents, et qui se trouvent majoritairement sur la partie nord du territoire ;
- de réservoirs mixtes, qui couvrent 67 % de la communauté de communes et qui comportent les zones de transition entre les zones boisées et les milieux prairiaux ainsi que les zones de bocage, les bois entourés de prairies ou encore les grandes étendues prairiales non interrompues ;

Les paysages



Date de transmission de l'acte: 10/02/2026

Date de réception de l'AR: 10/02/2026

05-241501055-20260205112DE-DE

AGEDI

- de réservoirs aquatiques comprenant l'ensemble des cours d'eau, les lacs ou étangs, ainsi que les marais et tourbières, particulièrement situés au nord du territoire et couverts par un zonage écologique d'intérêt ;
- et enfin, de l'ensemble des corridors terrestres constitués des haies, talus, bois ou bosquets.

94 % du territoire de Sumène Artense est recouvert de réservoirs de biodiversité et corridors écologiques, c'est pourquoi l'ensemble des éléments essentiels au bon fonctionnement écologique doivent être conservés et/ou restaurés.

Les nombreux microréservoirs de biodiversité se trouvent aux abords et au centre des bourgs. A titre d'exemple, la ville de Lanobre est particulièrement concernée par la présence de prairies entourées de haies, présentant un intérêt écologique et paysager.

La surface de la communauté de communes concernée par des enjeux forts est de 55 % et 45 % pour les enjeux modérés (là où le territoire bénéficie d'un bon état de conservation écologique). Les principaux enjeux écologiques sont concentrés aux abords des rivières principales et d'autre part, aux abords des plus grandes zones urbaines.

Au-delà des secteurs urbanisés, deux principaux risques de fragmentation de la trame verte et bleue ont été mis en lumière dans le diagnostic du territoire :

- l'ensemble des barrages hydroélectriques, en particulier sur la Dordogne et sur le Tard et autour du lac de Lastiouilles ;
- la RD 922 de l'entrée sud-ouest du territoire à

Bassignac jusqu'à Lanobre au nord ouest, axe de circulation important le long duquel s'est peu à peu développée une urbanisation linéaire qui vient accroître ce risque de rupture des continuités écologiques.

D. L'ANALYSE PAYSAGÈRE

Quelques communes du territoire intercommunal sont incluses dans le PNR des volcans d'Auvergne et la charte du PNR doit donc être prise en compte sur ces dernières.

Le territoire de Sumène Artense peut être découpé en trois grands ensembles paysagers (d'est en ouest) : l'Artense et ses paysages de hautes terres, surplombant les Pays coupés d'Artense, de Sumène et de Xaintrie qui eux même basculent sur la vallée de la Dordogne.

Tout d'abord, l'Artense et ses paysages de hautes terres qui constituent une mosaïque de tourbières et de zones humides, de forêts, de prairies, de landes et de marais. Au nord, la forêt sombre de la Gravière couvre un vaste secteur de la commune de Lanobre et à l'extrême nord-ouest, on peut observer les plateaux enneigés des sommets du Cantal et du Sancy. Le paysage est également marqué par les aménagements du complexe hydraulique entre la Tarentaine et la Rhue. Territoire enclavé et éloigné des zones urbaines, l'urbanisation y prend la forme de petits hameaux ou de simples écarts agricoles.

Les Pays coupés d'Artense, de Sumène et de Xaintrie constituent des ensembles de plateaux entaillés de vallées profondes, au sein desquelles

les crêtes habitées alternent avec les replats cultivés :

- Le plateau de Champagnac y est encadré par la vallée de la Dordogne et de la Sumène et présente des atmosphères variées : des puys, des vues lointaines, des prairies, fonds humides et bosquets au sein du plateau ondulé vers Veyrières et Bassignac, ou encore la piste verte au pied des puys. Le plateau est concerné par une présence agricole importante, la pression urbaine y est faible et l'urbanisation diffuse absente.
- Le bassin de Ydes et de Saignes : territoire où la nature domine à travers les plateaux dominants, la Sumène qui s'écoule au fond de la vallée très évasée ou encore les paysages agricoles dominés par les prairies. Le secteur est également humanisé, mais reste peu urbanisé, marqué toutefois par des grands axes routiers. En revanche, les communes de Ydes et de Saignes reste des secteurs très urbanisés puisqu'elles accueillent les zones industrielles, commerciales et autres services d'équipements structurants.
- Et enfin, le plateau du Monteil dominé par l'activité agricole à travers des paysages ouverts qui laissent place à un réseau bocager peu dense, où l'équilibre se fait entre boisements et prairies. Les vallées du Violon et de la Sumène y sont étroites et fermées. Le relief du territoire rend l'implantation de noyaux bâtis difficile, l'urbanisation y est dispersée et la pression urbaine reste faible.

Exemples de constructions anciennes



Logis grange à Vebret



Logis à Madiç



Maisons accolées à Trémouille

Exemples de constructions du bassin minier



Cité minière du Bois de Lempres (Champagnac)



Maisons ouvrières de la cité Saint-Paul (Ydes)



Ancien bâtiment de la société de secours mutuels (Ydes)

Exemples de constructions contemporaines tenant compte du contexte local



Forme massive, adaptation à la pente, enduit dans les couleurs locales (Le Monteil)



Maison écologique : façade en bois cordé, toiture en bardeau (Antignac)



Forme massive, toiture longue couverte d'ardoise en ogive, enduit dans les couleurs locales (Saint-Pierre)

La vallée de la Dordogne qui présente deux types de paysages très différents : la zone du lac de Bort-les-Orgues et les gorges encaissées.

Au sein de la zone du lac de Bort-les-Orgues, l'unique zone réellement habitée se situe autour de Bort-les-Orgues. Le barrage, dont la construction date de 1942 à 1952, a considérablement transformé les paysages. Les communes de Lanobre et Beaulieu, installées au bord de l'étang, sont touchées différemment par l'urbanisation : là où à Beaulieu elle se fait très discrète, la pression urbaine à Lanobre est perceptible depuis ces dernières décennies et a abouti à une certaine banalisation du paysage et à une déstructuration du bourg, dont le centre n'est plus vraiment identifiable.

En deuxième lieu, les gorges de la Dordogne constituent une frontière naturelle entre le Cantal et la Corrèze et une barrière physique dont la traversée n'est possible que par le pont de Vernéjoux. Les gorges sont marquées par l'absence de toute urbanisation.

E. ARCHITECTURE ET PATRIMOINE

Les architectures anciennes tirent une grande part de leurs spécificités des matériaux utilisés, notamment une dominante de pierres volcaniques et de calcaires. Les toitures sont principalement couvertes de lauzes et en ardoises. La « strate » architecturale issue de l'industrialisation amène des matériaux nouveaux sans toutefois remplacer totalement les matériaux traditionnels ; ainsi une alternance plutôt harmonieuse s'observe sur le territoire.

Les différents éléments de patrimoine ont été inventoriés et peuvent faire l'objet d'une protection.

Les monuments historiques sont nombreux sur le territoire intercommunal et la conservation de ces bâtiments est liée à l'intérêt architectural du bâti mais également à l'espace qui les entoure.

Le patrimoine monumental concerne des bâtiments impressionnants par leur volume et facilement perceptible dans le paysage. Il s'agit des maisons de maître qui enrichissent le patrimoine bâti domestique, des églises, des châteaux ou encore des manoirs.

L'architecture vernaculaire est représentée par les bâtiments traditionnels révélateurs de l'identité du territoire, telles que les maisons des bourgs et villages ou les corps de ferme. Les maisons de village créent un front bâti sur la rue et possèdent souvent des jardins privés sur l'arrière. Quant aux bâtiments agricoles, ils sont implantés de façon diffuse ou groupée au sein de l'espace rural. Tout particulièrement, les granges étables, par leur architecture soignée, ont un impact paysager significatif. C'est pourquoi des transformations sont possibles dans le respect de leurs qualités architecturales.

L'architecture industrielle est également importante puisque l'activité industrielle a laissé des traces urbaines et architecturales, comme en témoignent les cités ouvrières (à Champagnac et Ydes par exemple). Le bâti industriel joue un rôle central dans la perception des spécificités de l'architecture locale puisque les matériaux en terre cuite s'associent

aux matériaux traditionnels de l'architecture vernaculaire. L'enjeu du PLUi sera d'établir un inventaire des bâtiments associés à cette période et qui présentent un intérêt patrimonial, notamment à travers le caractère urbain des cités ouvrières, et de maintenir certains éléments caractéristiques (tels que les volets battants, les toitures en tuiles de terre cuite ou encore les encadrements de fenêtres).

Le petit patrimoine bâti, témoin des activités domestiques traditionnelles du territoire, peut concerner les lavoirs, les puits, les fontaines, les fours à pain, les croix, chapelles..

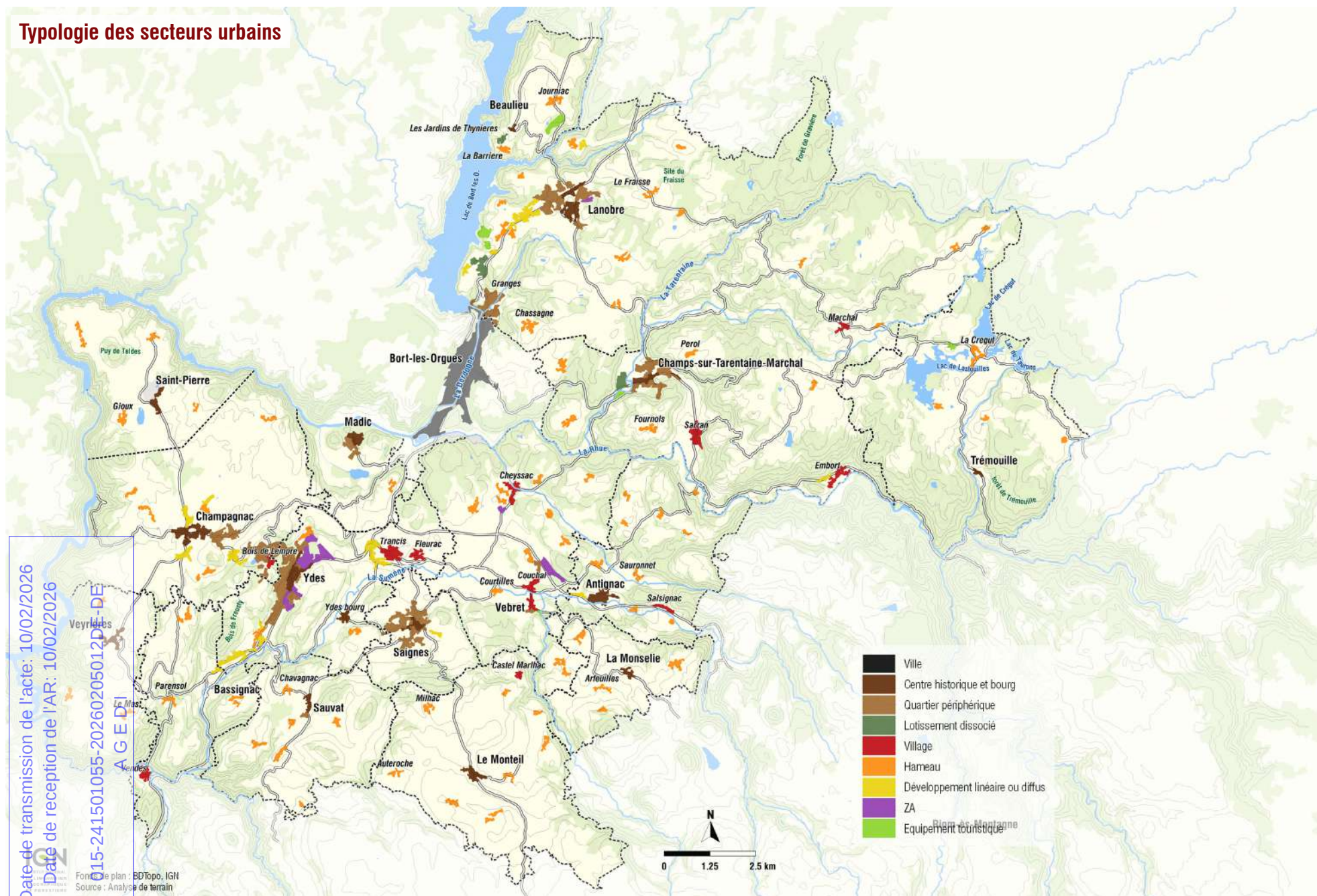
D'autres éléments de patrimoine n'appartenant pas aux catégories précitées doivent toutefois être protégés tels que l'ancienne gare réhabilitée à Ydes, la mairie / école d'Antignac, ou encore les mairies de Beaulieu et Madic.

Les principales menaces qui pèsent sur l'ensemble de ces éléments sont liées aux coûts de certains matériaux anciens, à la standardisation des bâtiments, à l'abandon de certaines activités (liées au petit patrimoine), ou encore au risque que certaines granges-étables deviennent des ruines. Ainsi, le règlement du PLUi devra encadrer les futurs projets.

F. MORPHOLOGIE URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

Au Moyen-âge, l'habitat rural était le plus souvent organisé en hameaux sur le territoire de Sumène-Artense. Le bâti était dense, les hameaux à vocation agricole. A l'époque contemporaine, avec l'arrivée

Typologie des secteurs urbains



de l'automobile, le tissu bâti se relâche et la mixité fonctionnelle est délaissée au profit du zoning qui définit des secteurs strictement économiques et d'autres strictement résidentiels.

Face à l'artificialisation des sols et aux désagréments qu'elle engendre (destruction de la biodiversité, aggravation des ruissellements...), les réglementations récentes en matière d'urbanisme se tournent vers d'autres choix d'urbanisation tels que la densification, la mixité fonctionnelle, la limitation de la consommation des terres agricoles ou encore la réduction de l'étalement urbain.

Sumène Artense communauté se trouve historiquement à l'écart des grands axes de déplacement et est initialement composé d'un réseau de petits villages et de hameaux agricoles. L'axe routier de la RD922 représente toutefois un axe structurant du nord du Cantal.

Au XIX^{ème} siècle, les villages de Champagnac et Ydes ont connu une explosion urbaine, en lien notamment avec le développement minier et industriel, et donc particulièrement visible à travers la création de cités minières. A Champagnac notamment, l'exploitation minière a fortement impacté le vieux village ; le développement résidentiel se situant en continuité du bourg. Les besoins liés aux activités économiques locales ont conduit à l'encadrement du développement résidentiel et les constructions d'habitation isolées se sont multipliées à partir des années 1970, créant une urbanisation diffuse. Cependant, les résidences construites ces dix

dernières années montrent un rapprochement du centre-bourg.

Champs-sur-Tarentaine-Marchal représente 20% du territoire total de Sumène-Artense et l'urbanisation s'y est également développée au cours du XIX^{ème} siècle, de part et d'autre du centre. Globalement, le développement urbain est resté limité dans cette commune, qui garde une vocation résidentielle.

Contrairement aux communes précitées, la ville de Saignes s'est peu développée au XIX^{ème} siècle, connaissant toutefois une attractivité accrue au XX^{ème} siècle due en partie à son dynamisme commercial. A Vebret, le développement a également été beaucoup plus anecdotique que dans les communes voisines, Saignes et Ydes, qui sont dotées de plus d'équipements et de commerces.

Au XX^{ème}, la création du barrage à cheval entre la commune de Lanobre et celle de Bort-les-Orgues a également contribué à la poursuite d'un développement pavillonnaire. Ainsi, à Lanobre, les opérations urbaines les plus importantes ont eu lieu au sud de la commune, pendant la construction du barrage, et au cours de ces dix dernières années, un effort a été réalisé afin de contenir les constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

C'est au début du XXI^{ème} siècle que le développement urbain commence à se limiter à de petites opérations d'ensemble.

De manière générale sur le territoire de Sumène Artense Communauté, les centres historiques sont particulièrement restreints : ils se caractérisent

par un tissu bâti dense organisé autour d'une place ou d'un axe, contrairement au bâti ancien diffus qui est implanté sans alignement et de façon non ordonnée. En extension de ces centres historiques, le tissu urbain est particulièrement mixte, aussi bien en termes d'architecture que d'activités.

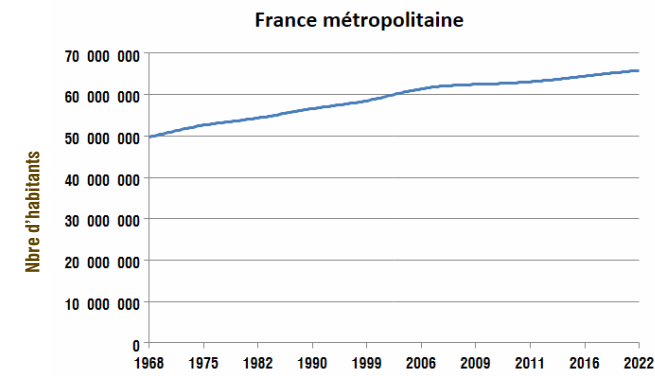
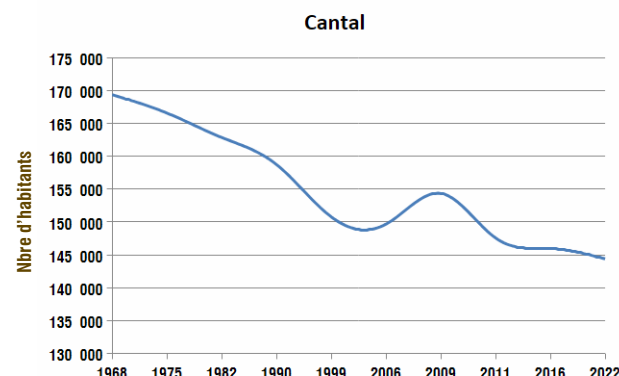
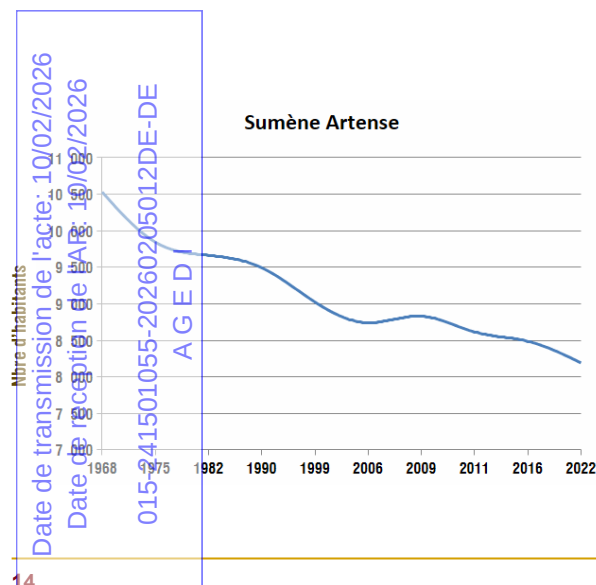
Les cités ouvrières représentent une spécificité locale et constituent une forme urbaine plutôt homogène et particulièrement ordonnée, tout comme les lotissements des années 1960 et 2000. Ces cités sont reconnaissables par leur ancienneté, leur homogénéité et leur architecture, avec l'importance donnée à la brique. Cependant, elles ont chacune leurs spécificités puisqu'il s'agit de modèles architecturaux dessinés et de quartiers planifiés.

En revanche, les tissus pavillonnaires diffus présentent des formes très mixtes et sont responsables d'une forte consommation d'espaces agricoles et naturels.

Le territoire de Sumène Artense est concerné par la loi Montagne qui vise à contenir l'urbanisation, à protéger les terres agricoles ou encore à encadrer les activités touristiques. De même, la loi littoral, conçue dans l'optique de concilier le développement des activités humaines sur les zones littorales et la préservation du paysage, s'applique aux communes de Lanobre et Beaulieu du fait de l'existence du lac. Les règles du SRADDET, notamment en termes de réflexion sur la morphologie urbaine et sur l'impact sur les paysages, s'imposent au PLUi.

Évolution de la population (RP 2022)

	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Antignac	439	361	305	335	292	276	285	282	282
Bassignac	276	223	209	208	230	227	223	227	222
Beaulieu	137	139	150	132	137	118	93	92	84
Champs	1527	1331	1141	1088	1044	1041	1026	1061	1 028
Champagnac	1390	1418	1382	1339	1169	1122	1062	1089	1023
Lanobre	1418	1468	1435	1473	1416	1426	1442	1424	1350
La Monselie	181	154	141	134	114	116	116	106	119
Le Monteil	539	421	378	301	274	270	262	278	269
Madic	157	196	207	239	248	231	212	207	204
Saignes	702	735	957	1009	1006	898	892	845	821
St Pierre	208	148	148	148	150	161	169	135	135
Sauvat	309	236	233	215	190	191	197	209	217
Trémouille	403	319	291	237	203	195	185	177	169
Vebret	578	524	559	533	503	470	494	507	514
Veyrières	228	200	147	136	116	117	133	109	120
Ydes	2037	1970	1980	1965	1931	1881	1822	1738	1633
Sumène Artense	10 529	9 843	9 663	9 492	9 023	8 740	8 613	8 486	8 201



Source : INSEE

Enfin, quelques projets ont été recensés et seront à prendre en compte par le PLUi en tant qu'unités touristiques nouvelles locales, à savoir l'aménagement du site touristique de Val, la requalification de la « friche touristique » existant à Lanobre et le projet de camping à Champagnac.

G. LA POPULATION

Au recensement de la population 2022, le territoire comptait 8 201 habitants. A l'image du Cantal, Sumène Artense Communauté perd régulièrement de la population ; depuis 45 ans le taux de variation démographique annuelle du territoire s'élève à -0,37%. Sumène Artense est plus attractif que le Cantal mais le nombre de naissances y est également trop faible par rapport au nombre de décès. Plus le territoire communal est éloigné de la conjonction entre l'axe de circulation principal, à savoir la RD922, et le pôle urbain le plus important du secteur (Bort-les-Orgues), moins les densités de population sont fortes.

Le nombre de seniors est plus important sur le territoire de Sumène Artense que sur tous les autres échelons puisqu'il y a davantage de personnes âgées de + de 65 ans sur le territoire observé, que dans le département du Cantal, pourtant lui-même déjà âgé. La communauté de communes, par rapport à l'échelon national, est en déficit d'enfants et la part des jeunes âgés de 18 à 24 ans est faible tout comme au niveau départemental.

Concernant le nombre de ménages, il y en avait 4059 en 2022, soit peu ou prou autant que 10 ans

auparavant. 37% de ces ménages étaient constitués de personnes vivant seules, il est donc nécessaire d'adapter les logements, d'autant plus que près de 10% du total des ménages ont plus de 80 ans et que ce chiffre devrait augmenter dans les prochaines décennies. La part des familles monoparentales a légèrement baissé ces dernières années sur le territoire et ici, comme ailleurs, ce sont en large majorité les femmes seules qui ont en charge leurs enfants. Par ailleurs, plus de la moitié des familles n'ont pas d'enfants (57%).

Les ressources des habitants du territoire de la communauté de communes sont relativement faibles, par rapport à la moyenne française. Paradoxalement, le taux de pauvreté n'est pas plus élevé en Sumène Artense que sur le territoire national.

La part des retraités sur le territoire est plus élevée que dans le Cantal ou en France, et le taux de chômage est légèrement plus important que dans le département mais bien plus bas qu'au niveau national. Les jeunes femmes de 15 à 24 ans sur le territoire de Sumène Artense sont plus en difficulté face à l'emploi (27,3%) que les garçons (19,9%).

Parmi l'ensemble des actifs, 7,5% travaillent dans l'agriculture et il est possible de compter également de nombreux ouvriers, en raison de la présence d'industries pourvoyeuses de nombreux emplois. En revanche, la part des catégories socio-professionnelles dites supérieures et des professions intermédiaires est relativement faible.

Près de 2/3 des habitants de Sumène Artense vont

travailler à l'extérieur du territoire, notamment à Bortles-Orgues qui constitue un pôle ressource vers lequel de nombreux travailleurs se rendent chaque jour. Le territoire de la communauté de communes voit, à l'inverse, de nombreux travailleurs venir de l'extérieur : il a en effet besoin d'une main-d'œuvre extérieure pour pourvoir ses emplois.

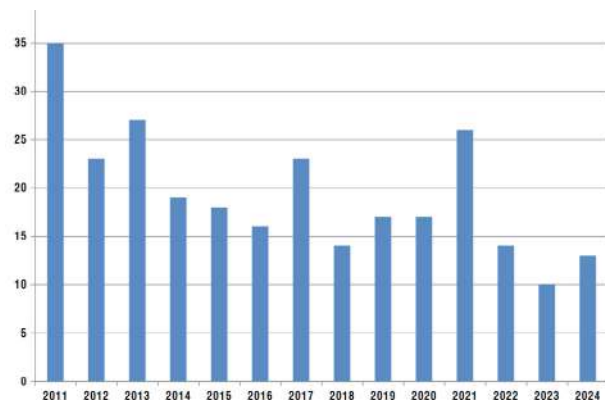
H. L'ANALYSE ÉCONOMIQUE

La dispersion des noyaux bâtis témoigne de la structure agraire traditionnelle. En 2022, un peu plus de 2200 emplois sont recensés sur le territoire, répartis entre 750 entreprises. Le territoire possède des capacités productives suffisantes pour qu'il ne puisse être considéré comme un territoire « dortoir ». Cependant, entre 2011 et 2022, le caractère résidentiel se renforce légèrement aux dépens du caractère productif. Cela est dû à une diminution du nombre d'emplois dans la zone et du nombre d'actifs ayant un emploi.

La grande spécificité du territoire réside dans la place importante de l'industrie comme employeur : 18,6% des emplois (c'est presque le double du Cantal). D'après la base SIRENE, il y a 1300 établissements en Sumène Artense : 400 d'entre eux sont liés à l'agriculture ou à la sylviculture, 150 établissements relèvent du domaine de la construction, 300 du commerce et autres services et une cinquantaine relèvent du domaine de l'industrie. Les deux plus gros employeurs industriels du territoire sont les Menuiseries du Centre (fabrication de menuiserie) et la SACATEC (fabrication de pièces en caoutchouc).

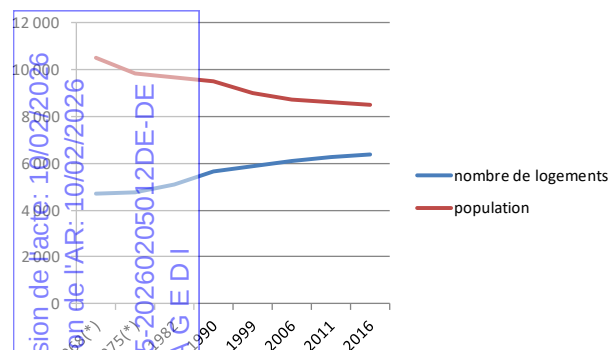
Répartition des nouveaux logements 2011-2024

Évolution du nombre de logements individuels entre 2011-2024

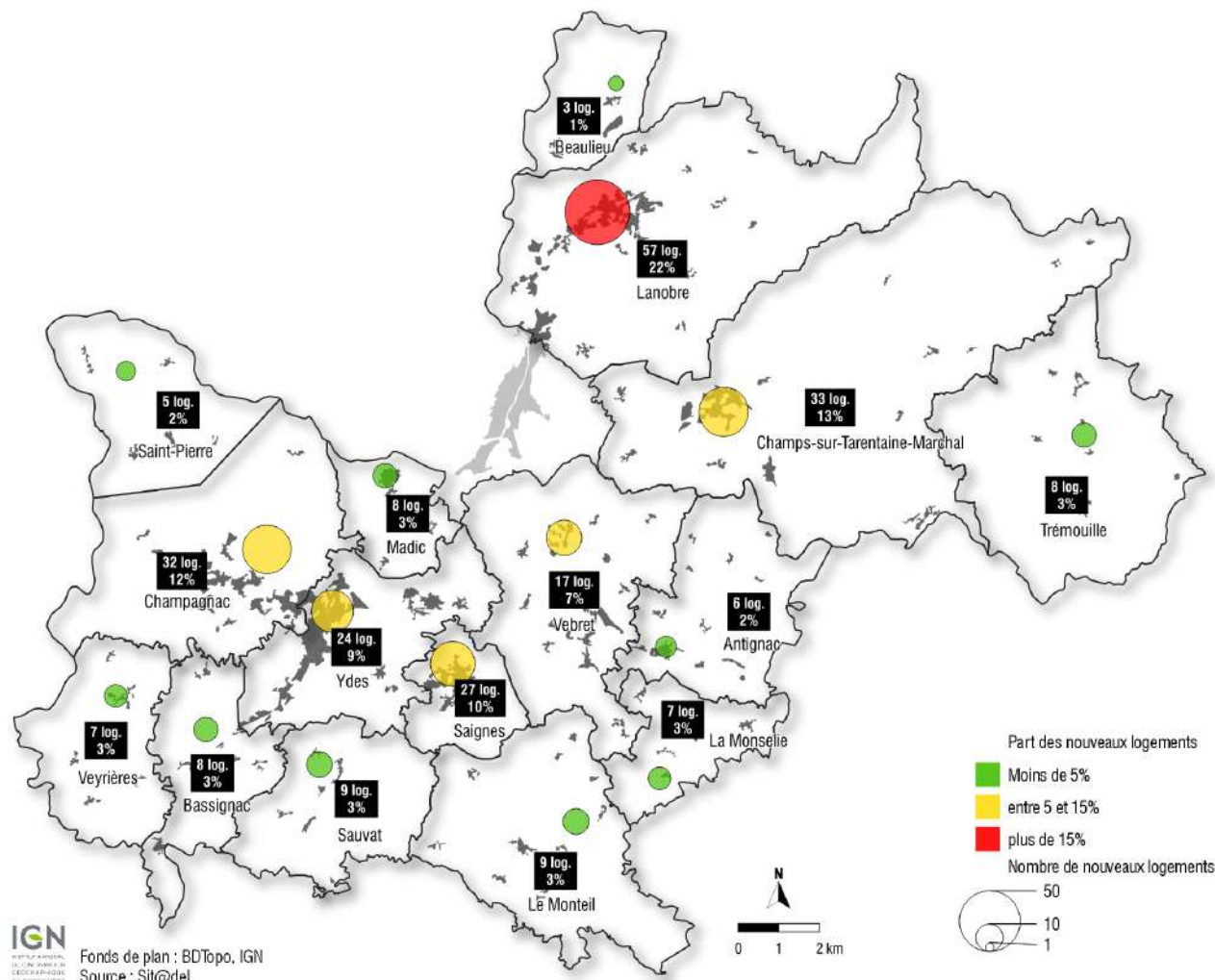


Source : Sitadel

Courbes d'évolution de la population et du nombre de logement



Source : INSEE



IGN
Fonds de plan : BDTopo, IGN
Source : Sitadel

L'enseignement, la santé et l'action sociale sont également bien implantés à travers les écoles, les établissements de santé (une quarantaine), EPHAD, association intermédiaire ou encore un centre d'accueil pour demandeurs d'asile.

Les établissements industriels, essentiels à la vie du territoire par leur importance en nombre d'emplois, sont concentrés sur une ligne Ydes – Lanobre, parallèle à la RD922. Le réseau d'artisans et de commerçants est très inégalement réparti sur le territoire : le long de la RD922 également, ou sur des zones d'activités et commerciales localisées le long ou à proximité de cet axe structurant. Par ailleurs, trois bourgs conservent un maillage de petits commerces relativement dense : Champagnac, Champs sur Tarentaine – Marchal et Saignes, en raison notamment de la forme urbaine compacte de leurs bourgs. Le Document d'Aménagement Artisanal et Commercial demande que les nouvelles implantations de commerces soient prioritairement dans les centres-bourgs et centres-villes.

L'activité agricole est importante sur le territoire, pas tant en termes d'emplois (312 exploitants en 2019) que par l'impact de l'activité sur l'occupation des sols (plus de 14 300 ha, soit presque la moitié de la surface du territoire). L'activité dominante est l'élevage, en particulier bovin. Comme partout, le nombre d'exploitations est en diminution alors que les exploitations qui se maintiennent voient la surface augmentée.

Le tourisme est relativement bien développé sur le territoire, avec la présence de plusieurs

campings et villages vacances, de deux aires de service intercommunal équipé pour camping-car, un stationnement pour caravanes ou encore une cinquantaine de gîtes et de chambres d'hôtes éparpillés sur le territoire, sans oublier les hébergements insolites, roulottes et tentes canadiennes. En revanche, de nombreux restaurants ferment (400 ces dix dernières années) en raison de l'attractivité de Bort-les-Orgues.

I. LE LOGEMENT

D'après les fichiers fonciers de 2025, il y a, à peu près, 6 632 logements sur le territoire, soit 1900 de plus qu'en 1968. Sur la même période pourtant, la population décroît. Le diagnostic a cependant montré que le rythme de construction est cependant moins dynamique aujourd'hui qu'il y a quelques années.

6 communes concentrent plus de 70% des nouveaux logements individuels : Lanobre, Champs sur Tarentaine, Champagnac, Saignes, Ydes et Vebret. Les variations du parc de logement sont dues autant à des facteurs internes (dessalement des ménages, variation du nombre de logements vacants...), qu'à l'accueil de nouvelles populations.

Sur le territoire de Sumène Artense Communauté, le taux de vacance s'élevait à plus de 11% en 2016, concentrés à presque 70% sur 5 communes : Ydes, Champs sur Tarentaine Marchal, Chammpagnac, Lanobre et Saignes. Cependant, il est à noter sur le territoire que de nombreux logements classés comme vacants ne le sont pas dans les faits et

sont épisodiquement occupés comme résidences secondaires.

Le nombre de résidences secondaires est d'ailleurs à la baisse depuis 2006. Dans l'ensemble, elles sont réparties sur le territoire même si à Bassignac et Beaulieu, elles sont plus nombreuses que les résidences principales.

Un peu plus de 200 logements sociaux sont présents sur le territoire et leur distribution géographique est inégale sur le territoire. Le parc social est peu développé sur le secteur et compte 128 logements collectifs et 79 individuels, types pavillons localisés généralement eu sein de lotissements. La plupart de ces logements ont été construits entre 1975 et 2000.

Le territoire compte 4 121 résidences principales et ¼ de ces résidences ont été construites avant 1919 et un autre quart entre 1970 et 1990. Le parc étant plutôt ancien, Sumène Artense Communauté a engagé une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat. Comme souvent sur les territoires ruraux, les grandes maisons dominent alors que les appartements et les petits logements sont rares, ce qui a pour conséquence que plus de 70% des logements sont sous-occupés. De plus, au recensement INSEE de 2016, plus de 75% des logements sont habités par des propriétaires privés, et moins de 25% sont des locations.

J. LE BESOIN EN LOGEMENTS

Le SCoT appuie le développement de son territoire à l'horizon 2040 sur une croissance de +600 habitants. Chaque commune est susceptible d'accueillir une part de ces nouveaux arrivants proportionnelle au poids que pèse sa population dans la population totale du territoire du SCoT. Cette répartition correspond à une croissance annuelle par commune de 0,1% à 1% sur dix ans et un besoin total en logements estimé à 306. L'outil OTELO confirme cet ordre de grandeur.

K. LES SERVICES ET LES ÉQUIPEMENTS DE LA VIE COURANTE

Le territoire est essentiellement localisé dans le bassin de vie de Bort-les-Orgues mais la commune de Mauriac constitue un centre de ressource important, notamment pour les nombreux services administratifs qui s'y trouvent.

En matière d'accès au soin, le territoire est relativement défavorisé, notamment au regard du bassin de vie de Riom-es-Montagnes qui constitue une zone d'Intervention Prioritaire, confronté à un grand manque de médecins. Trois communes du territoire sont des déserts médicaux et face à ces difficultés, 49 professionnels de santé se sont regroupés au sein de l'association « Accès soins nord Cantal », dans le but d'améliorer la prise en charge des patients du territoire de Sumène Artense. De plus, la population est plutôt âgée et

vieillissante et des services sont mis en place afin de permettre aux personnes de rester vivre dans leur domicile le plus longtemps possible.

En ce qui concerne le domaine de l'éducation, en 2024, 701 enfants étaient scolarisés sur le territoire, 484 dans le primaire et 217 au collège (un collège et neuf écoles). Il n'y a pas de lycée ou de CFA sur le territoire.

Dans le domaine de la culture et des loisirs, les équipements sont largement liés aux richesses des espaces naturels présents sur le territoire, dont notamment trois sites de baignade.

Les transports en commun sont relativement limités sur le territoire. A titre d'exemple, le train contourne le territoire par le sud, ainsi qu'une grande partie du Cantal. Alors qu'au XIX^{ème} siècle, c'est pourtant le train qui avait permis le désenclavement du territoire et le déplacement des marchandises. Le paysage est encore largement marqué par cette histoire grâce notamment à la transformation de la voie de chemin de fer en Piste verte. L'automobile reste le moyen de transport par excellence des ménages ruraux. Ainsi, en 2018, sur le territoire de Sumène Artense, a été inaugurée l'aire de covoiturage des Quatre Route de Saignes à côté du rond-point Sumène Artense et d'autres aires spontanées ont vu le jour le long de la RD922.

Ces initiatives vont dans le sens du SRADDET qui fixe comme objectifs aux acteurs du territoire de consolider la cohérence entre urbanisme et déplacements et met en avant le développement de l'intermodalité.

En termes de stationnements, une seule difficulté a été soulevée sur le secteur, au sein du bourg de Sauvat, où la rue principale est interdite au stationnement, ce qui contraint les habitants à se garer sur la place de l'église. C'est pourquoi la municipalité vient de s'engager avec le CAUE dans une réflexion d'aménagement du bourg. Enfin, il n'existe, à l'heure actuelle, aucune aire d'accueil à destination des gens du voyage.

L. LES RÉSEAUX

Le département du Cantal est autonome en production électrique grâce à ses centrales hydrauliques. Ainsi, cette industrie participe à la protection des milieux et des espaces naturels en Sumène Artense. Le SRADDET a pour objectif d'augmenter de 54% à l'horizon 2030 la production d'énergie renouvelable dans la région. Cependant, il n'y a pas pour le moment, de projet de production d'énergie renouvelable sur le territoire.

Par ailleurs, le territoire est bien couvert par le réseau de téléphonie mobile, même si quelques zones blanches demeurent à mesure qu'on s'approche des secteurs les plus éloignés, tout particulièrement à Saint Pierre où l'isolement numérique et téléphonique est particulièrement préjudiciable aux habitants.

Le service de distribution en eau potable se fait dans le cadre des trois structures qui couvrent l'ensemble des communes du territoire et la commune de Saignes gère son réseau AEP en régie municipale.

L'ensemble du réseau est de bonne qualité et en ce qui concerne l'accès à la ressource, le syndicat a alerté les élus sur la nécessité de prévoir une nouvelle réserve sur la commune de Lanobre, là où la demande est plus forte.

De manière générale, le DOO du SCoT demande de sécuriser la ressource par l'identification et la protection des périmètres de captage d'eau potable alimentant les réseaux publics et de garantir l'adéquation entre populations présentes et projetées et la ressource en eau potable. Enfin, le SDAGE 2022-2027 préconise d'améliorer la gestion quantitative des services d'eau potable et de limiter l'impact de leurs prélèvements.

En ce qui concerne l'assainissement, tous les bourgs (sauf Trémouille) et de nombreux villages et hameaux sont en assainissement collectif. La problématique des stations de traitement des eaux usées du territoire est plus liée à leur surcharge hydraulique qu'à leur dimensionnement. Cinq stations ont été rénovées ou remplacées ces dernières années, et des travaux sont engagés et prévus à très court termes. En revanche, peu de difficultés ont été repérées concernant l'assainissement non collectif. Le SDAGE Adour Garonne 2022-2027 vise à réduire les pollutions et le SCoT prescrit que les perspectives d'urbanisation doivent être en adéquation avec les capacités de traitement eaux usées.

M. LES RISQUES

Le risque inondation est important à Ydes, en raison des débordements de la Sumène et du comportement torrentiel du ruisseau qui traverse le bourg. La commune a fait l'objet d'un zonage de la zone inondable. A Champs-sur-Tarentaine, le risque inondation est également important en raison principalement des débordements de la Tarentaine. Le risque est moindre mais cependant existant à Bassignac, Vebret et Antignac.

Un risque d'effondrement, lié à la rupture du toit d'une cavité souterraine, est localisé sur l'ancienne concession minière à Ydes et Champagnac. De plus, une grande partie du territoire est concernée par le risque retrait et gonflement des argiles, notamment sur les secteurs de Sauvât et Bassignac.

Concernant le risque sismique, Lanobre, Champs-sur-Tarentaine-Marchal, Ydes, Saignes et Vebret sont situées en zone de sismicité 2. Les enjeux, présents en nombre et concentrés dans le milieu urbain, amènent à considérer ce risque comme important sur ces communes. Ce classement implique donc des prescriptions de constructions spécifiques sur les ouvrages.

Enfin, plusieurs communes sont concernées par le risque de rupture du barrage de Bort-les-Orgues.

Les pollutions

En ce qui concerne les pollutions, dans l'ensemble, les valeurs observées sont très inférieures aux valeurs limites à ne pas dépasser, et ce, quel que soit le polluant. Le SRADDET prévoit qu'il s'agit

d'implanter les bâtiments accueillant les publics sensibles en-dehors des zones les plus polluées.

Le SDAGE Adour Garonne 2022-2027 a établi un état des lieux des masses d'eau présentes sur le territoire ; elles s'avèrent être de bonne qualité.

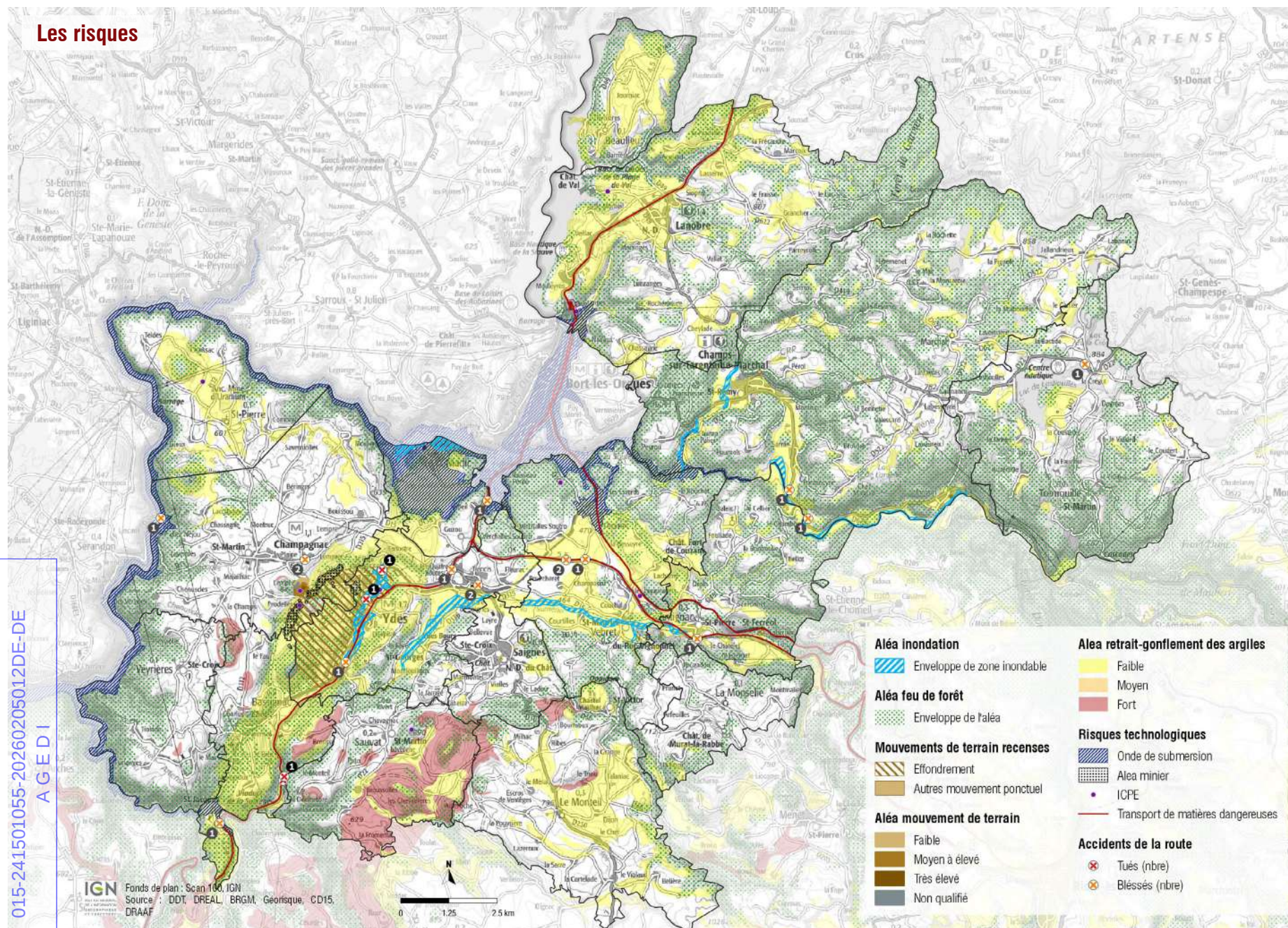
Enfin, aucun site concerné par la pollution des sols n'a été repéré en Sumène Artense, en revanche, quelques nuisances issues du trafic routier ont été répertoriées pour les communes de Madic et Ydes.

N. ÉVOLUTION DE L'URBANISATION

Entre 2011 et 2024, les nouvelles constructions ont été implantées de manière irrégulière sur les communes, concentrées essentiellement sur les communes de Saignes, Ydes et Lanobre. Sur les 401 nouvelles constructions, 259 sont à fonction résidentielle, 5 à fonction d'équipement, 102 à fonction d'activités agricoles et 49 à fonction d'autres activités économiques. Au total, 77,6 ha ont été urbanisés pour les 335 nouveaux logements. Sur l'ensemble de ces logements, 259 ont consommé de l'espace et contribué à l'étalement urbain, et 76 correspondent à de la densification.

Les documents d'urbanisme offrent à peu près 219 ha urbanisables sur l'ensemble du territoire concerné par l'étude, toutes vocations confondues. En 2025, il restait un potentiel de 208 ha à bâtir, soit 90% du total.

Les risques



Date de transmission de l'acte: 10/02/2026

Date de reception de l'AR: 10/02/2026

015-241501055-20260205012DE-DE

AGED

Localisation des nouvelles constructions 2011-2024



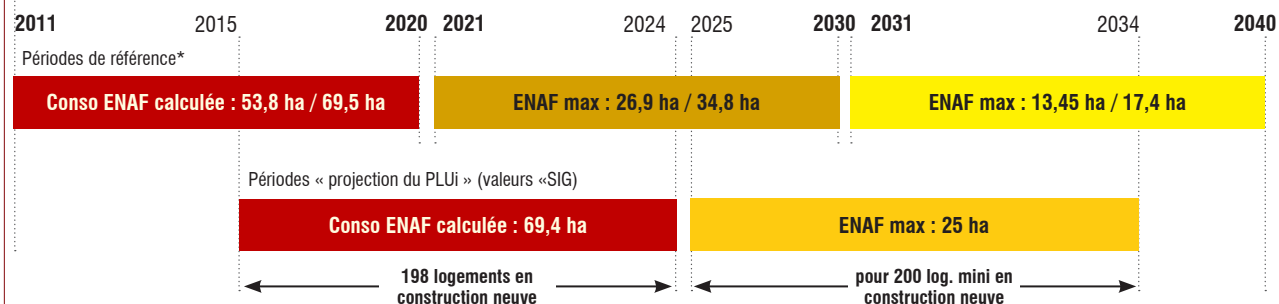
VOLET 2 : JUSTIFICATION DES CHOIX

A. LA TRAJECTOIRE « ZAN »

Le PLUi est basé sur une consommation d'espace de 25 ha pour accueillir au minimum 300 nouveaux logements (dont 200 en constructions neuves) et quelques activités économiques pour les 10 prochaines années (2025/2034). Le PLUi propose d'anticiper la réduction de la consommation future en prévoyant des densifications douces ainsi que des changements de destination et la remobilisation du parc locatif ; cet ensemble de dispositions permettra de proposer un total d'au minimum 433 logements.

Si l'augmentation de la population attendue est assez faible (environ 80 habitants), une relocalisation des logements dans les bourgs est souhaitée.

Schéma de la trajectoire « ZAN » pour Sumène Artense communauté



* Origine des surfaces : Cerema / SIG

les bourgs pour conforter l'armature territoriale prescrite par le SCoT. L'objectif est de rapprocher les habitants des services, commerces et de l'emploi pour limiter le besoin en déplacement motoriser et renforcer les sociabilités.

Le territoire du bien-vivre : la qualité du cadre de vie comme projet de développement

Ce deuxième axe s'intéresse à la qualité du cadre de vie en agissant sur :

- la qualité des logements : efficacité thermique, adaptation au vieillissement de la population et au handicap, et lutte contre l'habitat indigne ;
- la préservation de l'environnement : pour la fonctionnalité intrinsèque des milieux (trame verte et bleue), pour tirer parti des services écosystémiques (bien-être, santé, ressources naturelles...) ;

- la qualité du patrimoine bâti et des paysages ;
- le bon voisinage, notamment entre les activités agricoles et les espaces résidentiels ;
- la limitation des gaz à effet de serre et besoins en énergie fossile
- la prise en compte des risques et des nuisances.

Un territoire qui structure son développement

Ce dernier axe aborde les conditions d'urbanisation pour satisfaire tous les besoins (logements, équipements, activités économiques, énergie) dans le contexte de la limitation de la consommation d'espace et de l'étalement urbain. Le projet de développement s'appuie sur les spécificités du territoire :

- le cadre rural comme support économique : pour l'activité agricole bien sûr, mais aussi le tourisme

B. EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

Le PADD est fondé sur 3 grandes orientations :

- un territoire des proximités et des solidarités ;
- le territoire du bien-vivre : la qualité du cadre de vie comme projet de développement ;
- un territoire qui structure son développement.

Un territoire des proximités et des solidarités

Ce premier axe vise planifier le besoin en logement pour offrir un parcours résidentiel complet aux habitants, tout en recentrant l'urbanisation sur

et les activités tertiaires qui peuvent en tirer parti (soin, formation,...) ;

- la localisation des équipements et des services au plus proche des habitants ;
- le développement des énergies renouvelables à condition de respecter les milieux écologiques et le potentiel agronomique.

C. JUSTIFICATIONS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

Les zones U

Sur le territoire, la grande majorité des noyaux agglomérés (pôles et petits bourgs, même ceux qui sont distendus ou peu urbanisés) répondent aux critères de zone urbaine, à savoir les zones déjà urbanisées ou celles où les équipements publics sont suffisants pour le devenir. Les zones U s'attachent à y inclure les constructions dans les enveloppes urbanisées et à limiter les extensions. Certains villages et hameaux ont été inclus dans les zones U en alternative aux difficultés de conforter certains bourgs ayant des contraintes de développement (risque d'inondation à Ydes, enjeux patrimoniaux à Trémouille), d'autres ayant une configuration spécifique : la mairie et l'église de Bassignac sont isolées en campagne, le plus gros noyau bâti est Vendes qui peut être assimilé à un bourg (avec notamment la présence de l'école et du commerce) ; le bourg de Beaulieu est considéré en tenant compte de trois entités dissociées, tout comme le bourg de Veyrières dont l'extension

contemporaine est éloignée d'environ 200 m).

Le territoire est caractérisé par une activité touristique, dont la présence de plusieurs centres de vacances pour lesquels le zonage U a été appliqué de façon restreinte autour des constructions existantes. De même, quelques rares activités économiques implantées à l'écart des noyaux agglomérés pour des raisons de nuisances sont concernées par le zonage U afin de pouvoir continuer à accueillir des activités incompatibles avec la fonction résidentielle (Le Lempradets à Vebret, La Barrade à Madic, les Quatre routes à Ydes). Ce type de développement est à proscrire dans les autorisations futures, néanmoins, afin d'éviter la création de friches d'activités, les activités existantes sont concernées par le zonage U de façon aussi restreinte que possible autour des zones déjà occupées pour seulement permettre l'évolution des entreprises déjà installées.

La zone urbaine UG

La zone urbaine générale couvre des secteurs ayant, ou devant conforter, une mixité de fonctions urbaines compatibles avec la présence de logements. Ce zonage traduit l'objectif du PADD de favoriser la mixité fonctionnelle des espaces. Les zones UG sont divisées en deux grandes catégories : UG1 pour une forte mixité fonctionnelle (centre-bourgs avec vitrines) et UG2 pour une vocation résidentielle dominante (périphérie des plus gros bourgs et hameaux où l'implantation de vitrines est proscrire). La zone UG est ensuite divisée selon la typologie de son tissu bâti (UGa à

UGe) pour édicter des règles adaptées à chaque tissu. Le croisement de ces 2 principes de division conduit à la création de 11 secteurs UG.

Les zones urbaines spécialisées (UX, UC, UE, UT)

Ces zones correspondent à des secteurs réservés à des vocations spécifiques.

La zone urbaine d'activité (UX) a vocation à accueillir des entreprises qui, par la nature de leurs activités, sont susceptibles de générer des risques ou des nuisances incompatibles avec un voisinage résidentiel. Cette zone comprend 2 secteurs (Uxra et UXrc) afin de pouvoir accueillir des activités à condition qu'elles ne génèrent ni risques, ni nuisances pour le voisinage. Celui-ci, souvent largement résidentiel, est déjà soumis à des nuisances (le long de la RD922 notamment) qu'il convient de ne pas accentuer. La création de nouveau logement n'y est pas autorisé pour ne pas augmenter la population soumise à ces nuisances.

La zone urbaine de grands commerces (UC) concerne un secteur regroupant des magasins de plus de 1 000 m² de surface de vente. Par leur nature (grande fréquentation, parkings conséquents, mais aussi concurrence avec des petits commerces de centre-bourg), leur emprise est limitée, comme le demande le PADD.

La zone urbaine d'équipements (UE) correspond à des secteurs dont la vocation est d'accueillir uniquement des équipements publics. Si celle-ci se trouve en centre-bourg, il s'agit d'une zone où il n'est pas souhaitable de construire des logements (contrairement à la zone UG). Lorsqu'elle se trouve

dans un espace dissocié des bourgs, cette zone a pour objectif de conforter des équipements existants (complexe sportif à Vebret...).

La zone urbaine de tourisme et loisirs (UT) couvre les secteurs dont la vocation est d'accueillir uniquement ces activités.

Les zones AU (1AU et 2AU)

Les zones d'extension de l'urbanisation (AU) sont divisées en zones 1AU (ouvertes) et zones 2AU (fermées), ces dernières nécessitant une évolution du PLUi pour être urbanisées. Elles représentent donc une prévision d'urbanisation à plus long terme. Les zones 1AU sont localisées de préférence au sein des enveloppes urbaines ou en extension directe afin d'épaissir l'enveloppe urbaine. Cette zone, à l'image des secteurs UG1 et UG2, est également divisée entre un secteur avec une forte mixité fonctionnelle et donc autorisant l'ouverture de nouvelles vitrines et un secteur plus périphérique n'ouvrant pas sur l'autorisation de nouvelles vitrines.

Les zones d'extensions de l'urbanisation destinées à recevoir des activités économiques sont classées en zone 1AUX (ouverte) et 2AUX (fermée). Elles se limitent à 2 sites : sur l'arrière de la zone commerciale nord à Ydes, et en continuité de la laiterie à Larnié à Lanobre.

La zone A

Elle a pour vocation de préserver les zones agricoles et d'accueillir les constructions nécessaires à l'activité agricole. Le PLUi définit trois secteurs à vocation spécifiquement agricole. Le secteur Ac

autorise toutes les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole en respectant le principe de regroupement autour de bâtiments déjà existants. Le secteur Acr correspond à des situations où cohabitent des activités agricoles et résidentielles. Pour limiter les risques de conflits de voisinage tout en permettant le développement des activités agricoles, le secteur Acr est défini avec une obligation d'intégration vis-à-vis d'un voisinage résidentiel en limitant hauteur et emprise au sol des constructions. Enfin, les secteurs AI sont les plus restrictifs et permettent uniquement des constructions légères et des extensions des constructions existantes sur des unités foncières déjà occupées. La zone AI recouvre la très grande majorité des espaces agricoles afin de préserver les terres agricoles, les zones humides, les continuités écologiques ainsi que la qualité paysagère.

La zone naturelle N

Elle a vocation à préserver les espaces naturels en raison de la richesse de la biodiversité et de leur qualité paysagère. La zone N comprend le secteur Na (espaces naturels ordinaires) et le secteur Np (espaces naturels caractérisés par des milieux écologiques plus riches et diversifiés, par exemple les sites Natura 2000, les zones humides, les affleurements rocheux). Alors qu'en secteur Na les extensions des bâtiments existants ainsi que les petites constructions légères à destination agricole y sont autorisées, en secteur Np toute construction susceptible de modifier les fonctionnalités écologiques est interdite.

Deux autres secteurs sont définis en zone N pour des motifs industriels : Nc, qui autorise les carrières existantes d'extraction de matériaux ; Nenr, qui cible spécifiquement des espaces pour le développement de parcs photovoltaïques au sol sans consommation d'ENAF.

Les STECAL

Les STECAL sont des secteurs situés en zone agricole ou naturelle au sein desquelles il est possible, à titre exceptionnel, d'autoriser des constructions.

Un type de STECAL, At, est défini en zones agricoles : il correspond à un secteur dans lequel les activités touristiques et de loisirs sont autorisées ainsi que la construction d'hébergements touristiques.

Deux autres types de STECAL sont définis pour les zones naturelles :

- Nt qui autorise les activités touristiques et de loisirs ainsi que la construction d'hébergements touristiques ; le secteur est subdivisé pour limiter la destruction et l'imperméabilisation des sols et prendre en compte la loi littorale à Lanobre et Beaulieu ;
- Ne qui autorise équipements de sports et loisirs.

D. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

Le règlement édicte :

- des règles générales qui s'appliquent dans toutes les zones au regard d'enjeux communs ou spécifiques qui transcendent la notion des zones (parfois appelés sur-zonage) ;
- des règles propres à chaque zone et secteur.

Les prescriptions se superposant aux zones

La communauté de communes souhaite instaurer le droit de préemption urbain sur les zones U et AU. Elles souhaitent aussi instaurer une déclaration préalable pour les démolitions, les ravalements, et pour les clôtures. Ces mesures (indépendantes du PLUi) sont nécessaires pour l'application des règles du PLUi concernant les clôtures et la protection du patrimoine bâti.

Il est rappelé qu'en cas d'incohérence entre les règles du PLU et les servitudes existantes, le droit le plus contraignant s'applique.

Le règlement demande de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les règles favorisent la maîtrise des eaux pluviales pour limiter la vulnérabilité face aux conditions climatiques, et les réseaux secs devront être enterrés pour un motif paysager.

Les voies en impasses sont limitées pour favoriser une morphologie urbaine cohérente et rationaliser les réseaux.

Le règlement n'impose pas le raccordement au réseau public d'eau potable mais impose que les conditions de qualité et de quantité soient démontrées pour toute nouvelle construction ou installation.

Les réseaux secs doivent être enterrés afin de préserver la qualité paysagère et de limiter les possibilités de dégradations dues à des intempéries. Les panneaux solaires au sol pour l'autoconsommation ne doivent pas altérer la qualité des sols sur lesquels ils sont posés.

En cas de construction en zone agricole ou naturelle, il incombe à la nouvelle construction de fournir son propre système de défense en cas de couverture publique absente ou insuffisante.

Les bâtiments situés en zone A et N identifiés comme susceptibles de changer de destination ne doivent pas compromettre les activités agricoles, ni accroître des nuisances pour les riverains, ni impliquer un investissement disproportionné en réseau.

Les règles du patrimoine bâti sont inscrites afin de maintenir la singularité architecturale et paysagère du territoire, de conserver les traces des sociétés paysannes anciennes, et pour la richesse architecturale.

Le règlement encourage les créations architecturales contemporaines en précisant un nombre de points saillants à respecter (couleurs, matériaux, profils) afin de maintenir une cohérence architecturale du territoire.

Des règles protègent également les éléments de continuités écologiques (trame verte et bleue, réalisation d'espaces libres et terrain cultivé ou non bâti en zone urbaine).

Les dispositions relatives à l'application des lois montagne et littoral sont abordées : bande littorale de 100 m, espaces proches du rivage et les espaces remarquables du littoral, plans d'eau de faible importance.

Dans les règles qui s'imposent à l'ensemble du territoire, sont également définies celles qui s'appliquent à l'aspect extérieur des constructions car le territoire est caractérisé par une richesse architecturale, essentiellement imputable au bâti ancien présent partout sur le territoire et de nature relativement homogène.

Dispositions par zone

Les zones UG et 1AU

Le règlement exclut toute occupation susceptible d'occasionner des risques et nuisances incompatibles avec un voisinage résidentiel. Dans les zones UG et 1AU, toute occupation est autorisée en ce qu'elle vise à favoriser la mixité fonctionnelle. Pour favoriser le développement commercial, le règlement protège les vitrines.

Des règles différenciées dans les secteurs UG1 et UG2 permettent de préserver les noyaux bâtis anciens et d'anticiper une densification du bâti pour répondre au « zéro artificialisation nette », tout en tenant compte de la configuration des quartiers récents.

Des règles identiques ont été écrites pour tendre vers une meilleure cohésion paysagère entre les zones UGa/UGb, UGe et UGc/UGd ; pour préserver les spécificités locales qui sont adaptées au climat et à la topographie.

Des règles différenciées ont été écrites pour tenir compte de l'usage des constructions (équipements publics, lieux accueillant le public) et de leur fréquentation.

Enfin, des dispositions spécifiques ont été écrites pour les zones 1AU qui seront ouvertes à l'urbanisation en suivant les règles de la zone UGc.

La zone UX

Les règles visent avant tout une bonne insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Les règles des secteurs UXra et UXrc visent à limiter les futures nuisances ou risques des activités se trouvant dans ces zones en interdisant les nouveaux logements et en limitant les activités à celles compatibles avec un voisinage résidentiel.

Des règles de la zone UX concernent également la végétalisation des abords et l'imperméabilisation des espaces de circulation afin d'encourager des mesures pratiques écologiques et paysagères.

La zone UC

Les règles visent avant tout une bonne insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère et s'attachent à limiter les impacts négatifs d'imperméabilisation que peuvent entraîner ce type de construction de grande envergure.

La zone UE

Cette zone est créée pour maintenir le caractère d'espace réservé aux équipements publics. Les règles sont dans l'ensemble les mêmes que celles de la zone UG, en tenant compte des particularités des usages des bâtiments et espaces prévus. C'est pourquoi les règles davantage qualitatives visent à limiter la consommation foncière et à créer des espaces sécurisés pour les publics.

La zone UT

Les règles de cette zone visent à conforter la capacité d'accueil des centres de loisirs tout en préservant la cohérence paysagère et en limitant les impacts sur les sols de ces types d'installations.

Les zones 2AU et 2AUX

Elles sont prévues pour accueillir une urbanisation à long terme, ainsi le règlement y interdit toute construction ou installation. Il est cependant permis de connecter des cheminements doux et, à titre transitoire, des installations légères et démontables nécessaires à l'activité agricole.

La zone A

L'urbanisation est strictement limitée et encadrée dans la zone A pour protéger l'activité agricole. Les règles architecturales et paysagères visent à préserver et conforter la qualité des paysages, d'autant plus sensibles qu'ils sont ouverts, tout en permettant les installations et constructions nécessaires aux activités agricoles.

Des règles différenciées sont écrites pour le secteur At pour permettre le développement de certaines activités touristiques en lien avec l'activité agricole. Des règles différenciées sont également écrites dans le secteur Acr pour protéger les zones d'interface entre les constructions agricoles et les logements.

La zone N

L'urbanisation est strictement limitée et encadrée pour protéger les espaces naturels. Les règles écrites visent à permettre l'entretien et l'évolution des habitations déjà en place dans cette zone, et les rares constructions permises dans les STECAL Ne et NT1.

Le secteur Np vise à protéger de façon plus forte les milieux écologiques constitutifs de la TVB.

Cohérence des OAP avec le PADD et complémentarités avec le règlement

Le PLUi comprend quelque 40 OAP pour mettre en œuvre les orientations du PADD. Les enjeux majeurs auxquels elles répondent concernent : la planification, la densification, le parcours résidentiel sur le territoire, le confort et la sécurité des déplacements doux, la végétalisation des noyaux bâtis, la qualité et la cohésion paysagère des différents types de constructions. La création de logements par division parcellaire est envisagée comme une évolution à moyen-long terme, ainsi elle n'est pas imposée mais encouragée. Le PLUi comprend également 4 OAP thématiques centrées sur le patrimoine bâti ; la qualité urbaine et la

densification douce ; la préservation et valorisation des lacs ; et le paysage, l'eau et la trame verte et bleue.

Un tableau confronte, par thématique, les principes des OAP au regard des orientations du PADD et de leur complémentarité avec le règlement.

VOLET 3 : INCIDENCES ET MESURES

Le PLUi a été élaboré dans le souci de l'économie d'espace. Il permet de potentiellement consommer 27,4 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF), dont 21,1 pour la construction d'environ 200 logements et de satisfaire quelques activités économiques.

Pour limiter au maximum la consommation d'ENAF, 63% des terrains en « consommation d'ENAF » font l'objet d'OAP sectorielles (13,3 ha) pour accueillir près de 70% des logements attendus en construction neuve.

Les incidences négatives sur la consommation d'ENAF sont considérées comme moyennes.

La maîtrise de la consommation d'espace, notamment via la densification, permet de limiter fortement les incidences sur les sols et sur les milieux écologiques. Des règles sont édictées pour préserver les continuités écologiques.

Les milieux naturels impactés ont majoritairement des enjeux écologiques faibles, voir modérés. Les milieux aux enjeux écologiques les plus forts sont globalement évités (zones humides, forêts de feuillus en mélange) par leur zonage en Np, Na et Al, ce qui interdit quasiment toute destruction des sols, et par l'OAP thématique qui aborde la trame verte et bleue. Les incidences négatives sont donc considérées comme moyennes.

Consommation potentielle d'ENAF permise par le zonage

Destinations	Superficie
Mixte résidentielle (UG, 1AU)	21,1
Equipements collectifs (UE, Ne)	0,9
Zones commerciales (UC, UXrc)	0
Activités du secteur secondaire (UX, 1AUX, UXra)	4,1
Activités touristiques (UT, At, Nt1)	1,3
TOTAL hors zones 2AU	27,4
Zone à urbaniser fermées (2AU, 2AUX)	20,3
TOTAL avec zones 2AU	47,7

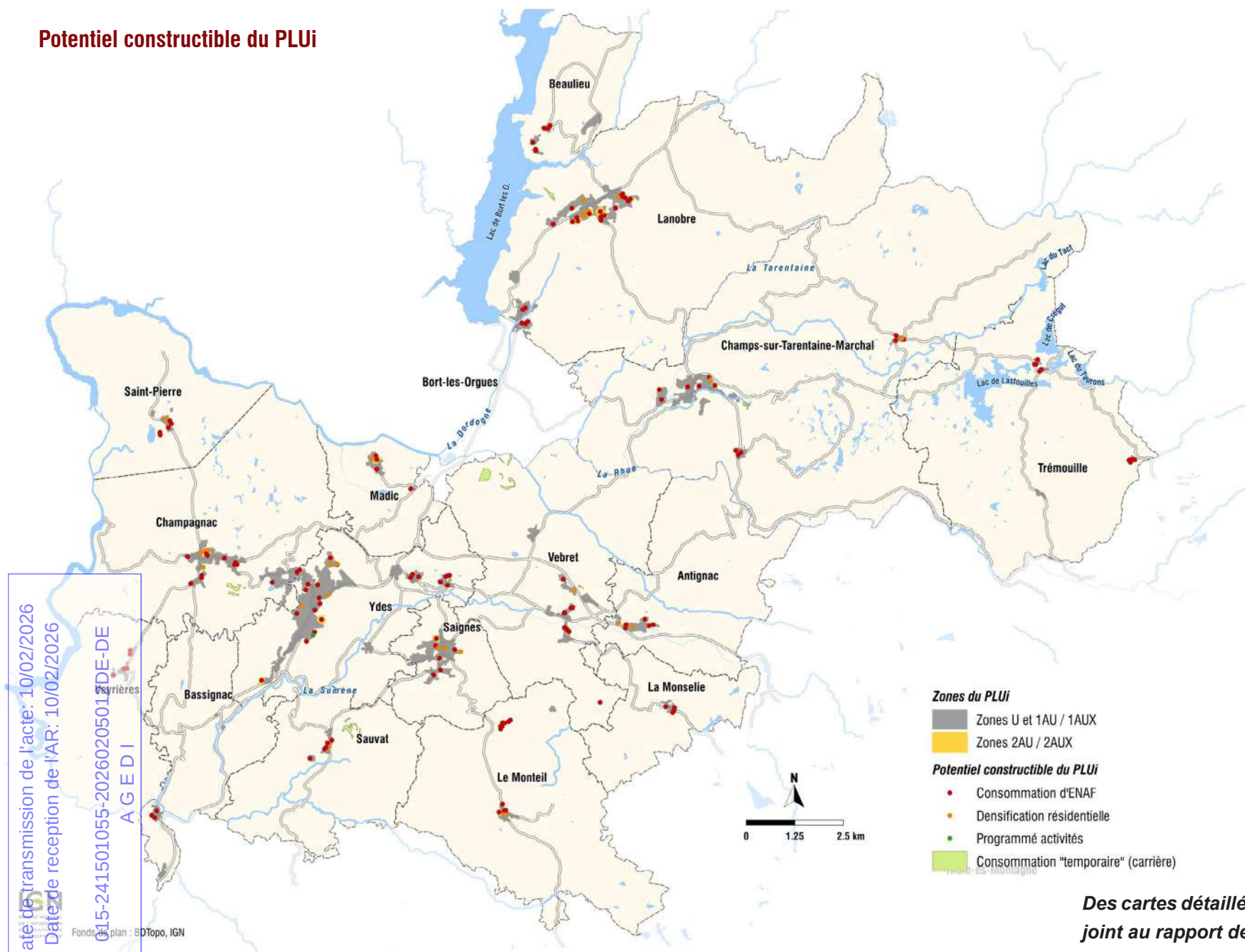
Création potentielle de logements permise par le zonage

Potentiel mini. de logements par constructions neuves	Log.	Surf. (ha)
Sans consommation d'ENAF*	183	16.3
dont couvertes par une OAP	107	9.5
Sur ENAF	250	21.1
dont couvertes par une OAP	175	13.3
TOTAL	350	37.4
dont couvertes par une OAP	282	28.8

* Par renouvellement urbain et mobilisation d'espaces verts urbains, et lots déjà aménagés dans des lotissements.

Les enjeux écologiques concernant les zones humides ont été largement évités par une protection au titre des continuités écologiques ainsi que par l'OAP déjà citée. Les incidences négatives sont donc considérées comme très faibles à nulles.

Potentiel constructible du PLUi



Des cartes détaillées sont dans l'atlas joint au rapport de présentation.

Date de transmission de l'acte: 10/02/2026

Date de réception de l'AR: 10/02/2026

015-241501055-2026020501DE-DE

AGEDI

Les incidences sur les cours d'eau ainsi que sur le bocage peuvent être considérées comme légèrement positives par la protection des haies, dont les ripisylves.

Les incidences sur les milieux rocheux peuvent être considérées comme neutre. Le seul outil qu'offre le PLUi et mobilisé ici est l'interdiction ou la limitation de la destruction des milieux par de nouvelles constructions.

Les incidences négatives résiduelles sur les sites Natura 2000 peuvent être considérées comme faibles à très faible dans l'absolu, au regard de l'augmentation globalement très faible de la pression urbaine attendue. Dans le détail, elles peuvent être considérées comme :

- nulles à très négligeables pour les sites Gorges de la Dordogne, de l'Auze et de la Sumène ; Entre Sumène et Mars (SIC) ; Gorges de la Rhue ; Zone humide de la région Riom-Ès-Montagne, Artense ;
- faibles pour les sites Gorges de la Dordogne ; Vallée de la Dordogne sur l'ensemble de son cours et affluents.

Les choix en matière de localisation de l'urbanisation et de prescriptions architecturales ont été faits dans un souci de préservation du paysage et du patrimoine architectural (axe fort du PADD). Des règles différenciées ont été édictées afin de tendre vers une harmonisation des tissus bâtis. Des principes ont été rédigés et illustrés afin de guider les propriétaires vers des bonnes pratiques en matière de construction comme de rénovation (règlement écrit et OAP thématique

Patrimoine bâti). Les incidences résiduelles sur les paysages et l'architecture peuvent être considérées comme globalement positives par la protection de composants paysagers et l'édiction de règles architecturales, notamment pour les communes actuellement gérée par des cartes communales ou le règlement national d'urbanisme. Les incidences négatives résiduelles sont principalement imputables :

- à la configuration de certains sites déjà urbanisés qui ne permettent pas d'apporter un accompagnement paysager suffisant pour améliorer leur perception ;
- aux limites du champ d'intervention du PLUi.

Le territoire bénéficie d'une ressource en eau de bonne qualité et en quantité a priori suffisante pour assurer les besoins de la population et des activités associées prévus sur les 10 prochaines années. Le territoire dispose également de systèmes d'assainissement globalement en bon état et capables de suivre l'augmentation des besoins futurs dès lors que les programmes de travaux pour résorber les problèmes d'eaux claires parasites auront été réalisés. En somme, les incidences négatives sur l'eau peuvent être considérées comme faibles, notamment en raison du recentrage des futurs logements dans les bourgs et la faible augmentation de pression attendue.

Le territoire est globalement épargné de sources de pollutions atmosphériques. Le PLUi vise donc à ne pas augmenter les potentielles sources de pollution de l'air en, notamment, développant des modes de déplacements doux, en limitant les consommations

énergétiques des constructions et en facilitant les installations de production d'énergie renouvelable. Ainsi, les incidences résiduelles négatives sur l'air et l'énergie peuvent être considérées comme faibles.

Toutes les mesures prises par le PLUi pour protéger les sols, l'eau et l'air contribuent à la protection de la population face aux aléas naturels. Certains risques sur la santé et la sécurité de la population n'ont pas pu être évités du fait de la configuration des lieux. Ces risques concernent notamment les inondations à Ydes, le risque submersion lié au risque de rupture de barrage de Bort les Orgues, le risque minier au droit des cités minières d'Ydes et Champagnac. C'est pourquoi les incidences négatives résiduelles peuvent être considérées comme modérées.

Des indicateurs de suivi ont été définis pour permettre d'évaluer la mise en œuvre réelle du PADD et en particulier de suivre la trajectoire vers le « ZAN ». Ils permettent de mesurer/évaluer :

- la consommation d'espaces ENAF et l'artificialisation des sols (permettant par la même occasion de renseigner le rapport triennal local de suivi de l'artificialisation des sols) ;
- la mise en œuvre réelle du PADD ;
- d'analyser les résultats de l'application du PLUi sur l'environnement.

MÉTHODE POUR LA RÉALISATION DE L'ÉVALUATION

A. MÉTHODES

L'évaluation environnementale a été conduite de manière itérative tout au long de la mission par Elise Henrot, géographe et urbaniste à Géoscope. Elle a été accompagnée par ses partenaires qui ont chacun, dans leurs domaines de compétences, apporté des informations techniques :

- Cyrille Bonnet, architecte, a réalisé l'état des lieux - diagnostic du volet « Architecture et patrimoine », et pour partie le volet « Morphologie urbaine et Typologie du bâti » (en co-écriture avec Elise Henrot) ; il a établi et conçu les OAP thématiques « Patrimoine bâti » et « Préservation et valorisation des lacs », ainsi que la très grande majorité des OAP sectorielles.
- Les écologues du bureau d'étude Cermeco (spécialistes flore/habitat et fauniste), sous la direction d'Aurélien Costes, ont réalisé :
 - l'état des lieux - diagnostic du volet sur les milieux écologiques,
 - les investigations de terrain sur tous les terrains naturels, agricoles et forestiers pressentis pour être classés en zone constructible (U, AU et ST-CAL).
 - Les autres thématiques de l'état des lieux - diagnostic et toutes les autres pièces du PLUi ont été réalisées par Elise Henrot, géographe urbaniste et cartographe.

Le site du projet de zone d'activité intercommunale à Larnié, sur la commune de Lanobre, a fait d'une étude d'impact par les bureaux d'études Somival ingénierie et Crexeco en 2022. Ce sont les résultats des investigations écologiques menées dans le cadre de cette étude qui ont été exploités pour définir les enjeux écologiques de ce site.

L'analyse du territoire se veut géosystémique (ensemble des interactions nature/sociétés et leur évolution) dont l'angle d'attaque est basé sur la temporalité :

- en premier lieu, le territoire intercommunal dispose d'un « socle » façonné à l'échelle du millier, voire du million d'années dont il découle un relief, une géologie, une hydrographie et une hydrogéologie, le tout en évolution naturelle en fonction du climat ; sur ce socle et dans les conditions du moment, une faune et une flore occupent les lieux ;
- des sociétés humaines ont occupé les lieux, et, par leurs activités, ont façonné les paysages actuels dont il résulte une occupation du sol : un bocage, une morphologie urbaine, une architecture des constructions, un réseau viaire... ; nous sommes à l'échelle des centaines d'années ;
- enfin aujourd'hui, des populations habitent les lieux, y travaillent, s'y divertissent..., le rapport aborde alors les données socio-économiques, le logement, les services et les équipements de la

vie courante, les réseaux, et les vulnérabilités (nuisances, risques et pollutions).

Les enjeux sociétaux actuels de durabilité, auxquels le PLUi doit apporter des réponses, sont abordés de façon transversale, à travers ce prisme du temps.

Cette méthode implique un important travail sur des sources écrites, iconographiques et cartographiques. Les principales sources de cette documentation technique sont déclinées au niveau de chaque chapitre du rapport de présentation.

Au-delà de ces sources, le travail a aussi reposé sur d'indispensables investigations de terrain effectuées à de multiples étapes : en particulier au moment de l'état initial des milieux écologiques (juin 2020) afin de repérer les enjeux environnementaux du territoire ; puis lors du zonage et de la définition des OAP (septembre 2023), pour en limiter au maximum les effets négatifs sur l'environnement ; enfin, après le zonage pour apporter les modifications possibles et finales permettant la réduction des incidences négatives du document sur l'environnement (mai 2025). Les écologues de l'équipe se sont rendus sur toutes les parcelles susceptibles d'être urbanisées. La méthode est détaillée page 397 du rapport de présentation.

Pour les autres thématiques, en particulier l'analyse paysagère, l'architecture et la morphologie urbaine, Cyrille Bonnet et Elise Henrot ont mené des campagnes de terrain : en février, mai, juin, juillet,

octobre et novembre 2020 ; octobre 2021 ; avril, juin 2023 ; mars 2024 ; mars, avril, mai, novembre et décembre 2025. Chaque campagne a fait l'objet de nombreuses prises de vue photographiques.

La mobilisation du SIG a également été essentielle en permettant la superposition de très nombreuses données spatialisables fournies par les multiples acteurs, sources en ligne sur Internet, comme produites par l'équipe prestataire.

Trois principales méthodes ont permis de conduire à l'évaluation environnementale.

Pour analyser la consommation d'espace naturel, agricole et forestier, si les données du portail « Mon Diagnostic Artificialisation » ont été analysées et prises en compte, un travail complémentaire a été réalisé en mobilisant le SIG en opérant une saisie manuelle à la parcelle de l'utilisation des sols à partir :

- de l'orthophotographie la plus récente disponible au moment du diagnostic (d'abord 2016, puis 2022 et 2025) et du cadastre le plus récent (avril 2025 pour la mise à jour avant arrêt du PLUi), complété par les données issues de la base Sitadel et des informations communales sur les permis de construire : toutes les parcelles bâties et leurs jardins d'agrément ont été saisies manuellement en précisant notamment la vocation de l'urbanisation (résidentielle, agricole, commerces ou autres activités, équipements...) initiale et finale, la date d'apparition de des fichiers fonciers anonymisés retraités par le Cerema pour identifier le nombre de logements

et le bâti vacant (mise à jour du bâti vacant sur la base de réunion avec le maire des communes qui connaissent très bien la réalité des situations et la dureté foncière) ;

- de la BD Topo de l'IGN et le RGP à plusieurs dates jusqu'au plus récent disponible (2024) : toutes les prairies et les cultures ; tous les bois, bosquets et haies ; tous les plans d'eau ; l'ensemble complété à partir l'orthophotographie de l'IGN ;

Il en découle une première série de données spatialisées pour la période la plus récente sous forme d'une occupation du sol à grande échelle adaptée au contexte local et aux besoins pour le PLUi. Le même travail est réalisé pour la période antérieure la plus proche de 10 ans à partir, avec comme support l'orthophotographie de 2013 et les fichiers de la base Sitadel.

Le croisement des 2 séries de données permet d'obtenir une dernière série de données en supprimant pour chaque type d'utilisation des sols de la période la plus récente, l'utilisation des sols la plus ancienne, obtenant ainsi la quantité et la localisation de chaque type d'utilisation des sols qui a évolué au cours de la décennie. Le travail a été reproduit en fin d'étude pour recalculer le calcul de la consommation d'espace sur la période de référence issu de la loi climat et résilience (2011/2020) et pour la période de 10 ans précédant l'arrêt du PLUi (2015/2024).

Cette méthode permet de connaître exactement la consommation d'espace liée à l'urbanisation en fonction du type d'urbanisation. En effet, sur cet

aspect particulier de l'urbanisation, le SIG renseigne pour chaque parcelle urbanisée ou ayant changé de destination entre début 2011 et fin 2024 : l'année de la construction, le type de consommation d'espace (en dent creuse, en extension, sans consommation par changement de destination, rénovation), le nombre de logements, la superficie du terrain, le lieu (bourg, hameaux, écarts...), la vocation initiale (en 2011, puis en 2015) du terrain (prairie, culture, bois, en chantier, ou destination si déjà urbanisée), et la destination actuelle (logement, équipement, bâtiment agricole, autre bâtiment d'activité, voirie...).

En fin d'étude, les fichiers de l'OCSGE (produits par l'IGN et le Cerema) ont pu être disponibles pour l'année 2022. Les sources de données ont été confrontées.

Pour affiner la Trame Verte et Bleue, les étapes suivantes ont été réalisées :

- une étude bibliographique des enjeux environnementaux du territoire (SRCE, ZNIEFF, site Natura 2000, bases de données naturalistes...) ;
- la prise en compte des études déjà réalisées, notamment des inventaires des zones humides et de la déclinaison de la TVB à l'échelle du SCoT et pour les communes concernées, du PNR des volcans d'Auvergne ;
- la cartographie des secteurs les plus sensibles écologiquement : cours d'eau, zonages réglementaires, étendues boisées, zones humides... ;
- un travail de vérification de terrain par des charges de mission naturalistes (flore/habitat et

fauniste) afin d'identifier / confirmer les secteurs pressentis comme présentant un risque de fragmentation des continuités écologiques.

Pour prendre au mieux en compte le paysage, la morphologie urbaine des noyaux bâtis, l'architecture des constructions, les particularités techniques du terrain (micro-topographie, vues, nuisances particulière...) et donc pour définir les règles concernant les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère, les principales étapes ont été :

- une analyse fine de l'existant observé lors des visites de terrain ;
- la prise en compte de documents existants : documents d'urbanisme en vigueur, inventaires du patrimoine rassemblés par le PNR des volcans d'Auvergne... ;
- la prise en compte des préconisations des personnes publiques associées et consultées au cours de l'élaboration.

Enfin, pour qualifier les sensibilités et enjeux environnementaux des espaces naturelles, agricoles et forestiers classés constructibles dans le PLUi et explorés par les écologues, les critères suivants ont été utilisés :

Enjeux	Milieux
Enjeu très fort	Habitats naturels ou semi-naturels dont la destruction relève d'une réglementation environnementale au titre des espèces protégées et/ou de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (tourbières, marais...).
Enjeu fort	Habitat naturel, semi-naturel ou anthropique susceptibles d'accueillir des espèces protégées et/ou de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (présomption de zones humides, milieu boisé de feuillus avec un sous-bois dense, éboulis...) ou présentant des qualités environnementales intéressantes avec une dynamique de réseau écologique (milieux boisés très attractifs pour une faune diversifiée, lisières forestières en continuité avec un réservoir boisé, haies champêtres multistratifiées, alignement d'arbres matures, arbres à cavités, murets de pierre sèche...).
Enjeu modéré	Habitats naturels, semi-naturels ou d'origine anthropique en bon état de conservation avec une dynamique de réseau écologique (TVB : haies basses diversifiées, prairies diversifiées, milieux de transition de type reconquête forestière spontanée, bâti ancien inoccupé et dégradé avec des accès pour l'avifaune et les chiroptères...).
Enjeu faible	Habitats naturels, semi-naturels ou d'origine anthropique enclavés et non connectés au reste du réseau écologique, ou s'ils sont connectés, qui offrent une faible diversité écologique (prairies semées, cultures annuelles, plantations de résineux en monoculture...).
Enjeu nul à très faible	Espaces artificialisés, dont les jardins d'agrément et espaces verts urbains constitués de pelouses ornementales tondues rases, d'essences arbustives ou arborées ornementales.

B. DIFFICULTÉS RENCONTRÉES

Plusieurs types de difficultés ont été rencontrées.

Tout d'abord celles qui relèvent de temporalités décalées :

- pour les données socio-démographiques produites par l'INSEE : fin 2025 et début 2026, ce sont les résultats du recensement de la population 2022 qui sont disponibles ; aussi, l'analyse des dynamiques est légèrement décalée ;
- pour les données relatives aux schémas directeurs d'alimentation en eaux potable et d'assainissement collectif : les études lancées par les différents gestionnaires n'étaient pas abouties ou transmissibles au moment de finaliser le rapport avant l'arrêt du PLUi ; aussi, l'analyse de l'adéquation entre besoin et ressource pour l'alimentation en eau potable, et la prise en compte de la capacité résiduelle effective des stations d'épuration à l'heure actuelle ne sont pas satisfaisantes ; les ressentis des techniciens sur le terrain qui ont aidé des choix mériteront d'être confirmés dès que les études en cours auront abouti.

Une difficulté méthodologique s'est posée pour évaluer le besoin en logements avec l'outil OTELO. En effet, celui-ci est basé sur une maille administrative pour l'option EPCI, mais également pour l'option bassin d'habitat. En effet, les périmètres des bassins d'habitat ne s'affranchissent

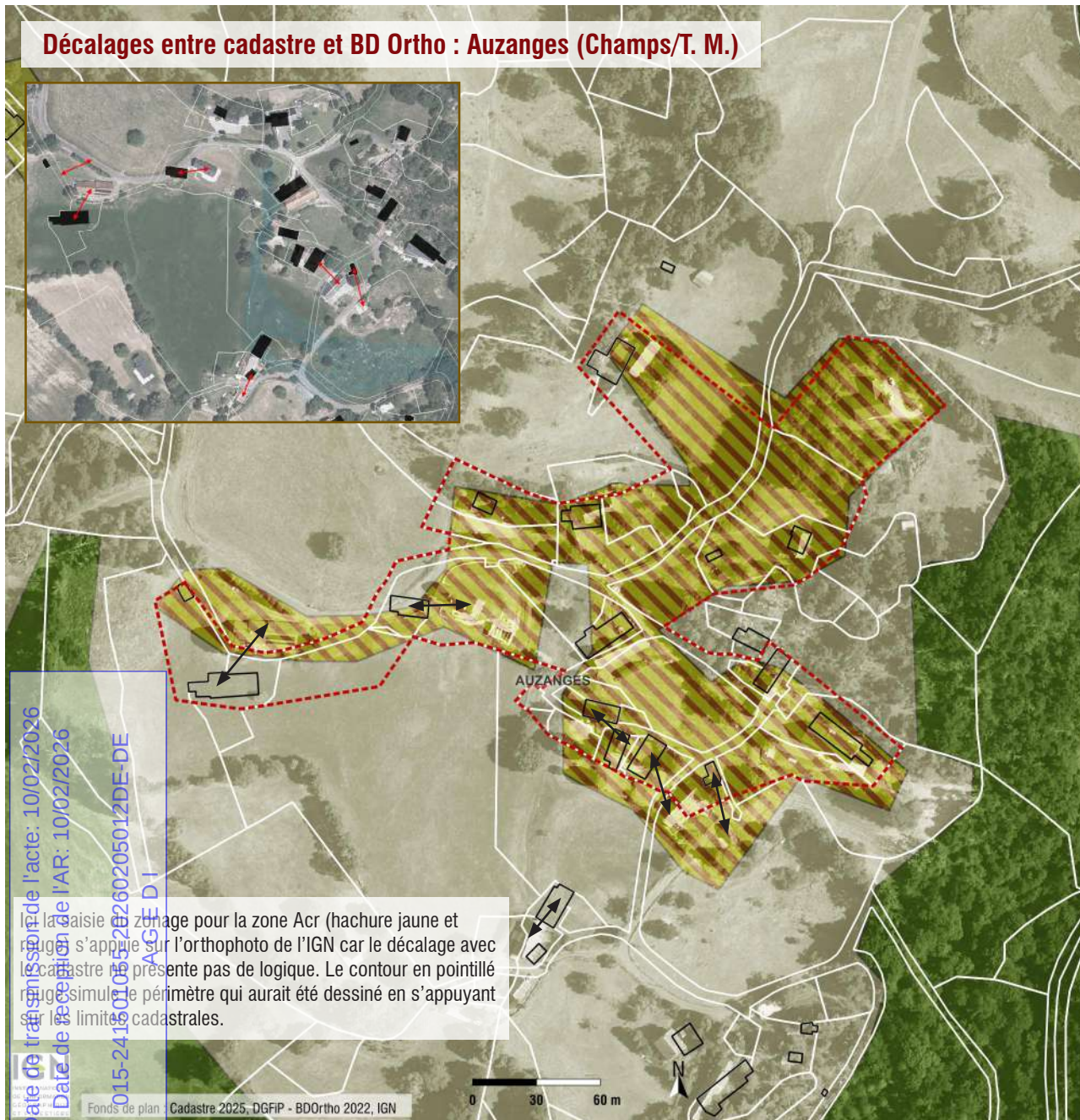
pas des limites administrative. Or le territoire de Sumène Artense Communauté est limitrophe avec la Corrèze inscrite dans une autre région, et la ville géographiquement centrale en terme de bassin de vie pour le territoire est Bort-les-Orgues. Travailler sur des perspectives d'évolution de population et de logements sans s'appuyer sur cette commune n'est pas satisfaisant et fait perdre beaucoup de son sens à l'outil. Il serait très intéressant de pouvoir mobiliser cet outil en choisissant individuellement les communes à intégrer dans un bassin d'habitat en phase avec un bassin de vie effectif dans les faits.

Une difficulté technique importante élève des décalages, parfois conséquent (cf. illustration ci-contre et page suivante) entre le référentiel cadastral de la DGFIP et les orthophotographies de l'IGN, rendant compliqué la saisie des limites du zonage et des prescriptions. Il a fallu faire des choix pour faciliter au mieux le travail ultérieur des instructeurs d'autorisation d'urbanisme. Ainsi, la saisie des zones U et AU s'appuie préférentiellement sur le cadastre de la DGFIP, même lorsque les décalages avec l'orthophoto 2022 de l'IGN (utilisée au moment de la saisie du zonage) sont importants (exemple du secteur de la Barrière à Beaulieu). La saisie des zones A et N s'appuie en revanche préférentiellement sur la réalité du terrain à travers l'orthophoto 2022 de l'IGN (exemple du secteur d'Auzange à Champ-sur-Tarentaine Marchal). Les limites cadastrales ne sont suivies que lorsque celles-ci s'apparentent à la réalité du terrain.

Décalages entre cadastre et BD Ortho : La Barrière (Beaulieu)



Décalages entre cadastre et BD Ortho : Auzanges (Champs/T. M.)



Des difficultés peuvent enfin être signalées, inhérentes aux limites mêmes qu'impose le code de l'urbanisme, comme par exemple pour la prise en compte de la diversité des fonctions et de la préservation de la vitalité des bourgs, sans pouvoir affiner les interdictions, autorisations et autorisations sous conditions en deçà des sous-destinations.