



**PRÉFET
DU CANTAL**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pays Gentiane

Note d'enjeux de l'Etat



L'objectif de la note d'enjeux de l'État sur le territoire de la communauté de communes du Pays Gentiane

L'État est associé à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (Art. L.132-7 et L.132-10 du code de l'urbanisme). Cette association lui permet d'exprimer et de préciser les analyses et enjeux mis en évidence sur le territoire. Elle est également l'occasion de faire connaître ses réflexions et propositions afin d'aider la communauté de communes à construire son projet.

Qu'est-ce-qu'un enjeu ?

« *Ce que l'on peut gagner ou perdre* » (dictionnaire Larousse). L'enjeu fonde l'identité, le caractère du territoire. Si le territoire perd ce qui fait sa singularité, il sera moins attractif. Il est donc important de prendre conscience de ce qui est en jeu sur le territoire.

« Ce qui engage fortement l'avenir d'un territoire ou valeur qu'il n'est pas acceptable de voir disparaître » ou se dégrader » (bulletin officiel du CGEDD – 25 juillet 2010).

Objet de la note d'enjeux

La note d'enjeux est complémentaire du « porter-à-connaissance » (PAC) transmis par l'État le 05 janvier 2022. Le PAC porte à la connaissance de la collectivité l'ensemble des

servitudes, cadre réglementaire et informations utiles liés à la procédure engagée par la collectivité.

La collectivité doit s'y référer pour connaître l'ensemble du cadre réglementaire et juridique dans lequel doit s'élaborer le PLUi.

La présente note expose les enjeux prioritaires, à l'échelle de la communauté de communes de Pays Gentiane que les services de l'Etat porteront tout au long de la procédure d'élaboration du document de planification.

Ce document n'est pas exhaustif et résulte d'une étude globale du territoire à partir des données dont le service dispose. Il constitue donc une référence « macroscopique » et pourra être enrichi tout au long de la procédure.

Démarche de diagnostic territorial partagé

La réalisation de ce document s'est appuyée sur la démarche de diagnostic partagé territorial développée par AgroParisTech Clermont-Ferrand et la DREAL Poitou-Charentes et déployée par la DDT du Cantal.

La méthode se déroule en six étapes :

- Comprendre le territoire : recueillir les données et les synthétiser dans des fiches thématiques pour dresser un portrait de territoire,
- Spatialiser les caractéristiques et dynamiques du territoire : il s'agit de la première étape de coconstruction sous forme d'atelier réunissant les services métiers de la DDT, l'ARS et un représentant de la collectivité territoriale (08/07/21),
- Partage de l'analyse des caractéristiques et dynamiques : avec un groupe élargi de participants rassemblant la Direction de la DDT, les chefs de services, des participants au premier atelier de travail, l'UDAP et l'ARS, le DGS de la communauté de communes, et des élus du territoire, afin de discuter, d'argumenter les choix et de vérifier et consolider les caractéristiques et dynamiques pour finaliser une vision commune et partagée du territoire. (03/09/21),
- Spatialiser les enjeux du territoire en identifiant les interactions entre les éléments de diagnostic issus du premier atelier. (28/09/21),
- Étape de partage des enjeux visant à restituer les choix réalisés afin de valider et consolider le « dire de l'Etat » (n'a pas été réalisée),
- Porter le « dire de l'Etat » : présenter la note d'enjeux à la communauté de communes,

La présente note se décompose en deux parties : la présentation du diagnostic puis celle des enjeux.

Cette note d'enjeux qui s'inscrit dans le cadre de l'association de l'État, n'a pas de portée réglementaire.

Il n'y a pas d'obligation juridique à la joindre au dossier d'enquête publique.

Toutefois, son contenu servira de référence pour la réalisation de l'avis de l'État sur le projet de PLUi arrêté.

I – Diagnostic : caractéristiques et dynamiques du territoire



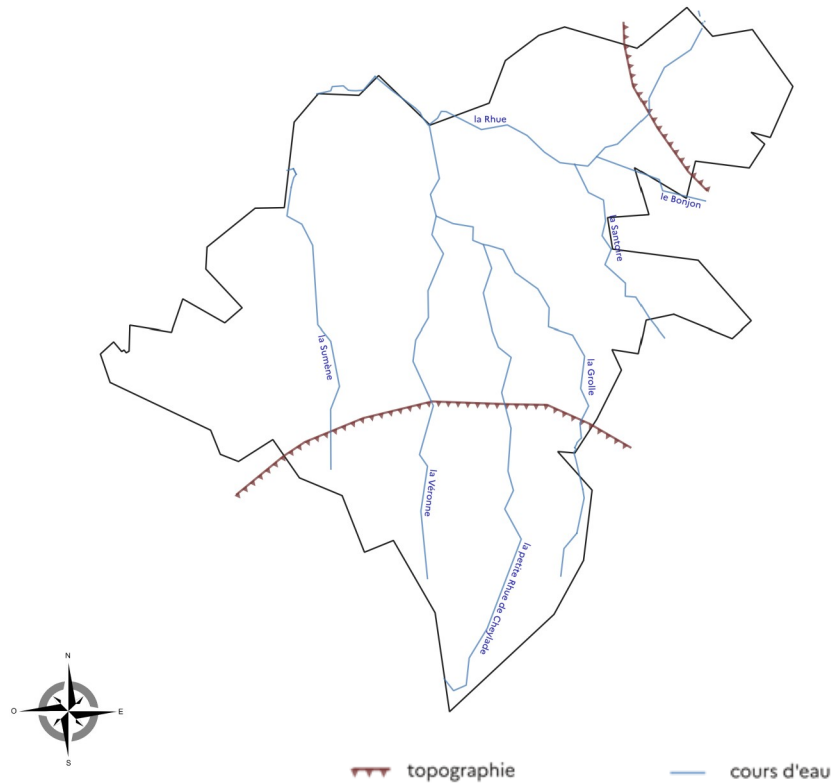
Situé au nord du département, le territoire de Pays Gentiane est le regroupement de 17 communes. Son territoire est divisé entre massif montagneux au sud avec les monts du Cantal, et de vastes plateaux d'altitude au Nord. Très peu urbanisé, et avec une faible densité de population (15,4 hbt/km²), le territoire de Pays Gentiane est essentiellement agricole et naturel. Situé au cœur du Parc National Régional des Volcans d'Auvergne - PNRVA (seule la commune de Valette n'en fait pas partie), ses vallées sont arrosées par de nombreuses rivières et torrents tels que la Sumène, la Petite Rhue et la Véronne, qui prennent leur source au pied du Puy Mary et traversent le territoire pour rejoindre la Rhue.

L'altitude moyenne du territoire est de 1 000 mètres. Son point le plus haut est le Puy Mary qui se situe sur la commune du Claux et culmine à 1 787 mètres.



17 communes
6 927 Habitants
15,4 hbt/km²
460 Km²

I- Une topographie qui façonne l'identité du territoire

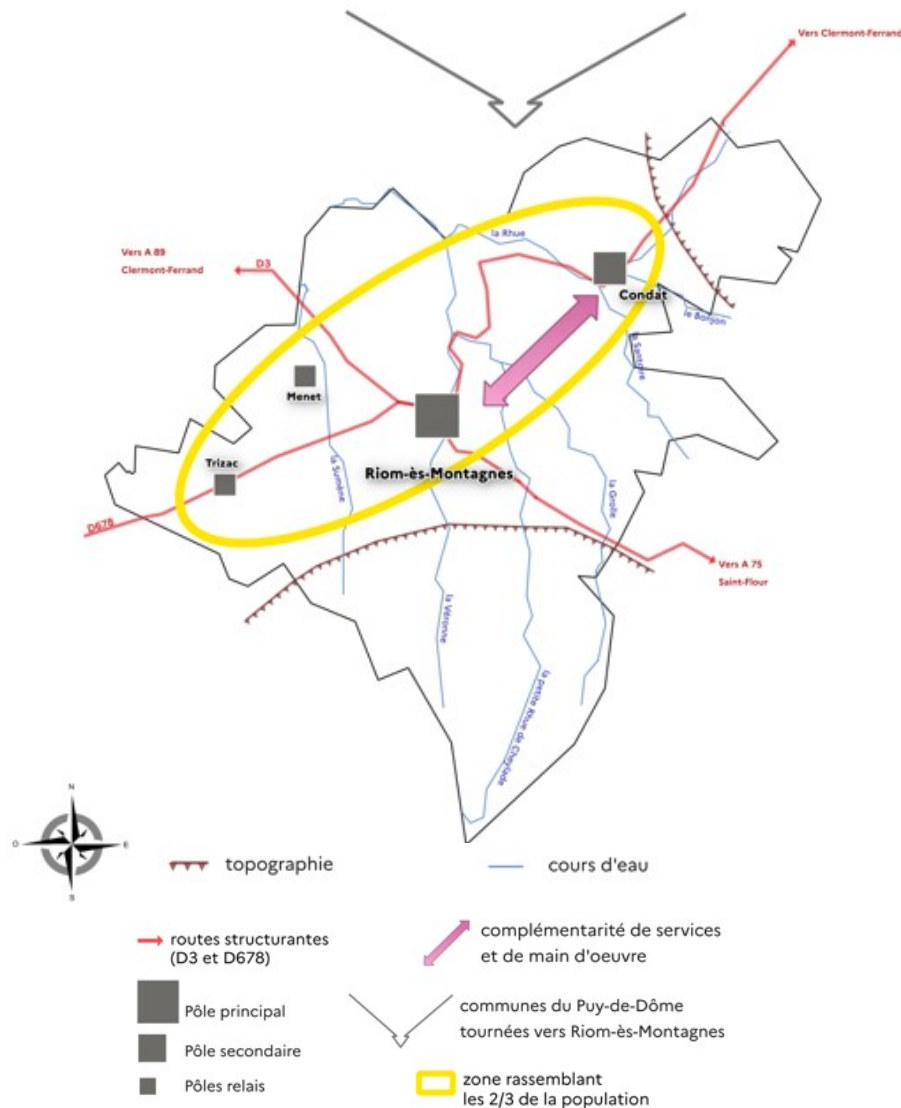


Le territoire de Pays Gentiane est marqué par un paysage de montagne typique qui rayonne depuis le Puy Mary, au sud, point culminant de la communauté de communes (1 787 m) et situé sur la commune du Claux.

Le nord se distingue par de vastes plateaux d'altitude. Les communes de Riom-es-Montagnes (840 m) et Menet (710 m) sont les moins élevées en altitude.

Le territoire de Pays Gentiane est un territoire de relief façonné par les cours d'eau. De nombreuses rivières traversent la communauté de communes ; celle-ci est implantée sur deux bassins versants : la Sumène et la Rhue, tous deux affluents rive gauche de la Dordogne. La communauté de communes fait partie du SDAGE Adour-Garonne.

II- Un territoire tourné vers ses pôles centraux : Riom-ès-Montagnes et Condat



1 – Une structure territoriale orientée vers Riom-es-Montagnes

Le territoire se structure autour de la route départementale RD 3 qui fait le lien entre Ydes et Murat, en passant par Riom-Es-Montagnes. Elle fait également la liaison avec la RN 122, principale route structurante du département, et le nord Cantal. La RD3 est complétée par la RD 678 qui relie Mauriac, Trizac et Condat, en traversant les pôles principaux du territoire.

Les villes de Riom-es-Montagnes et de Condat apparaissent comme les pôles centraux de la communauté de communes. La commune de Riom-es-Montagnes est définie comme pôle secondaire à l'échelle du SCoT et comme pôle principal à l'échelle de l'EPCI, grâce à sa gamme d'équipements variée (école, poste, restaurants, gendarmerie, auto-école, centre de santé, cinéma...). La commune de Condat est ciblée comme pôle relais par le SCoT en raison de son influence sur les communes voisines. Elle s'inscrit comme pôle secondaire dans l'armature territoriale de l'EPCI avec une gamme d'équipements moins fournie que celle de Riom-es-Montagnes. Il est constaté une complémentarité des services entre ces centralités avec notamment des liens entre les médecins de Riom-es-Montagnes qui font des permanences à

Condat et inversement, mais aussi une complémentarité des flux de travailleurs.

Enfin, les communes de Menet et de Trizac sont identifiées comme pôles ruraux constituant des points d'appuis pour les communes rurales voisines. Ces communes offrent des commerces et des services occasionnels. La présence de services et d'équipements de gamme intermédiaire et l'éloignement des villes centres des territoires voisins du Cézallier et de l'Artense confirme cette influence qui s'étend aux communes limitrophes du sud du département du Puy-de-Dôme.

La communauté de communes compte 4 zones d'activités. Deux d'entre elles proposent encore des lots disponibles : la ZA du Pré Moulin à Condat (1,9 ha), la ZA du Coudert à Riom-es-Montagnes (0,3 ha).

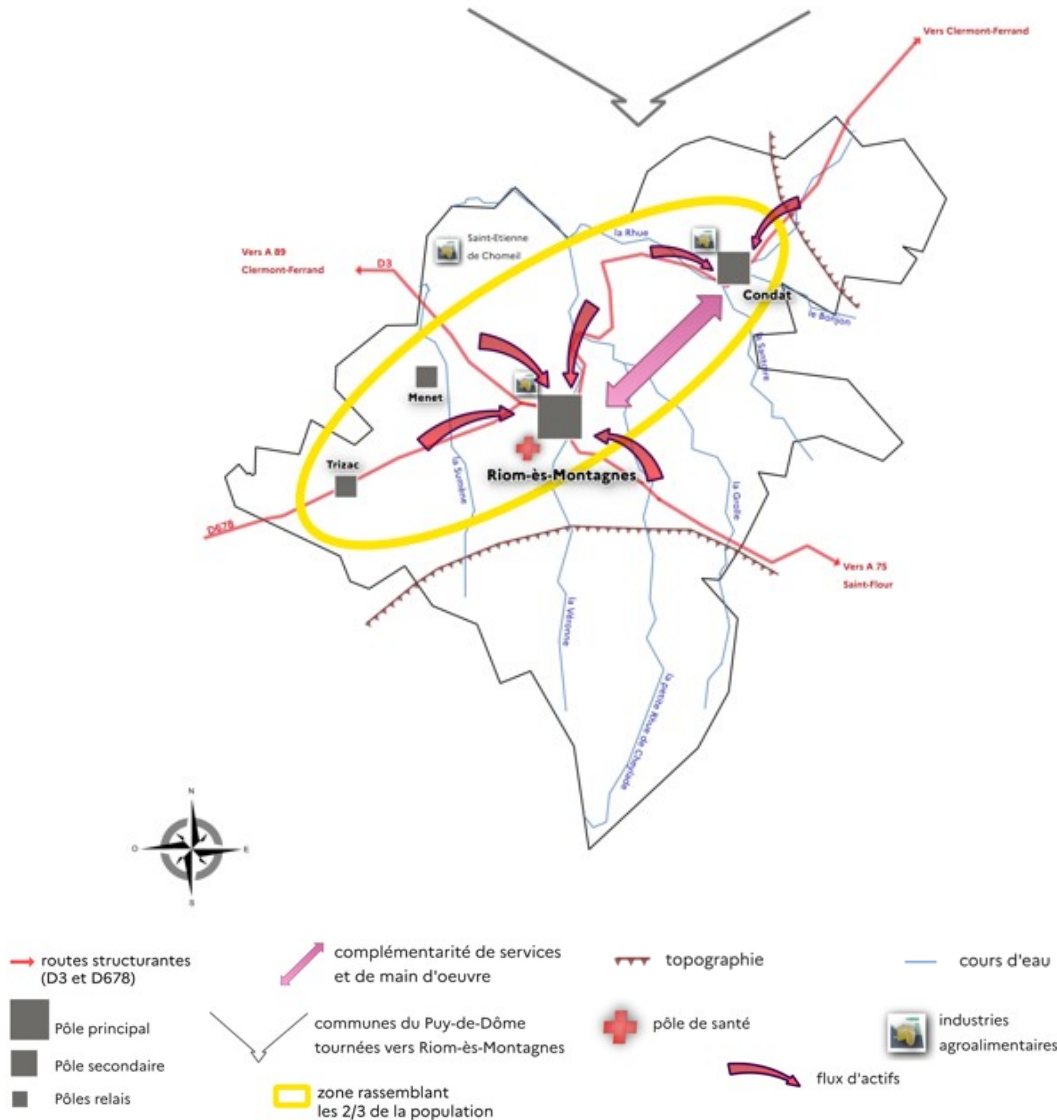
Les communes de Trizac, Menet, Riom-es-Montagnes absorbent les 2/3 de la population de Pays Gentiane. Ces communes créent une diagonale d'activité est-ouest importante puisqu'elles concentrent également la majorité des emplois du territoire.

2 – Des pôles d’emplois attractifs

Plus gros employeur du territoire, le secteur médical et médico-social est un atout majeur. Des maisons de santé pluridisciplinaires sont présentes à Condat et Riom-es-Montagnes, ainsi que plusieurs centres de soins comme le centre Geneviève Champsur qui accueille les personnes atteintes de sclérose en plaques, la clinique du souffle ou encore plusieurs établissements pour personnes âgées. La commune de Riom-es-Montagnes propose à elle seule 1 438 emplois sur les 2 643 recensés sur l’ensemble du territoire de Pays Gentiane, dont 200 emplois dans le secteur médical (clinique du souffle, centre Alzheimer, maison de retraite...). L’industrie agroalimentaire est également un gros employeur du territoire. La société Walchli à Condat emploie entre 50 et 100 personnes ; la société fromagère de Riom-es-Montagnes emploie autour de 200 personnes.

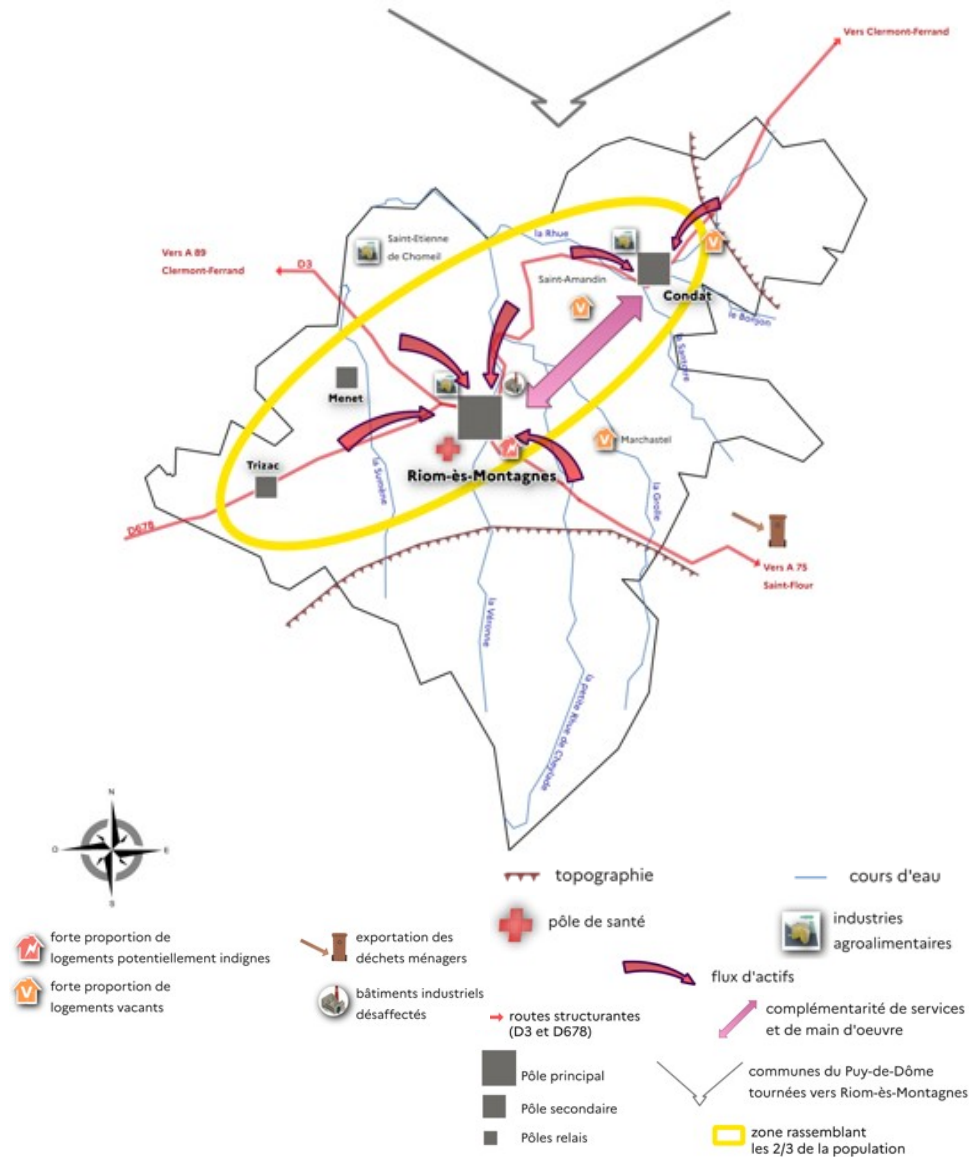
Ainsi, les communes de Riom-es-Montagnes et de Condat en tant que pôles d’activités principaux du territoire concentrent principalement les flux d’actifs.

Le territoire de Pays Gentiane est marqué par une utilisation importante de la voiture individuelle : 72 % de la population du territoire réalise ses déplacements domicile/travail en véhicule individuel. Il n’existe pas d’offre globale de mobilité puisque seule la commune de Riom-es-Montagnes est



desservie par une liaison TER (bus) Neussargues-Bort-les-
Orgues. La gare TER la plus proche est celle de Murat située à
35 km.

Depuis 2015, la communauté de communes a mis en place un
système de transport à la demande (TAD). Il permet aux
habitants des communes du territoire de se rendre, selon des
plages horaires définies, sur la commune de Riom-es-
Montagnes ou de Condat afin d'accéder aux services de
centralités proposés par ces deux communes.



3 – Un potentiel de renouvellement

À l'image du reste du département, la population du territoire est vieillissante. Les plus de 65 ans représentent 37,2 % de la population de Pays Gentiane. Depuis 2006, la classe d'âge des moins de 19 ans semble se stabiliser quand celle des 20-59 ans perd de l'ampleur. Le secteur de l'agriculture est également impacté : 53 % des agriculteurs du territoire ont plus de 50 ans. Leur départ à la retraite devrait intervenir dans les 10 à 15 ans, ce qui pose la question de la reprise des exploitations. Sur la période 2017-2018, 17 jeunes agriculteurs se sont installés sur le territoire, dont 16 qui ont bénéficié de la dotation aux jeunes agriculteurs. Il y a cependant peu de transmissions/reprises.

Si, dans sa globalité, le territoire est plutôt bien couvert par les services de proximité, certaines communes n'ont pas de commerce. Des tournées organisées par le boulanger et le boucher permettent de desservir les habitants de celles-ci.

Le territoire de Pays Gentiane dispose d'un parc de logements vieillissant avec plus de 65 % des résidences principales construites avant 1970, Ces constructions comprennent en moyenne 4 à 5 pièces, alors que les ménages sont plutôt de petite taille. De plus, ces logements sont souvent des « passoires énergétiques ». La

problématique de l'habitat indigne est également très présente.

En 2015, 380 résidences principales sont repérées comme étant potentiellement indignes (soit 14,5 % du parc de logements) et 74 logements en location (soit 19,5 % du parc locatif). Ces chiffres sont particulièrement élevés pour la commune de Riom-es-Montagnes avec 122 logements identifiés.

S'ensuit la problématique des logements vacants avec 803 logements repérés sur le territoire.

Plusieurs bâtiments industriels désaffectés sont présents dans les communes de Riom-es-Montagnes et Condat, symboles de leur passé industriel. Le plus important est celui d'un ancien site d'affinage de fromage au centre de Riom-es-Montagnes.

Le potentiel de renouvellement urbain étant important sur le territoire de Pays Gentiane, il doit être corrélé au risque radon. La prise en compte du risque radon dans la reconquête de ces bâtiments doit être systématique et peut conditionner les divers aménagements qui seront réalisés (réalisation d'étanchements, ventilation etc).

Sur Pays Gentiane, 75 % des communes – celles plus proches des monts du Cantal – sont placées en catégorie 3 du fait de leur localisation sur des formations volcaniques basaltiques.

Le radon est un gaz radioactif naturel présent dans les sols et sous-sol avec une concentration plus forte dans les sous-sols granitiques et volcaniques. Ce gaz s'accumule dans les espaces clos, notamment les bâtiments. Il entre par les défauts d'étanchéité à l'interface avec le sol sous-jacent. L'Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire (IRSN), classifie les communes à potentiel radon en 3 catégories :

- Catégorie 1 : risque faible, communes situées sur des formations géologiques présentant de faible teneur en uranium,

- Catégorie 2 : risque modéré, communes situées sur des formations géologiques présentant de faible teneur en uranium mais des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon dans les bâtiments,

- Catégorie 3 : risque élevé, ce sont les communes qui ont tout ou partie de leur territoire situé sur des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimés plus élevés que sur les autres formations.

Depuis 1987, le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) de l'Organisation mondiale de la santé (OMS), reconnaît le radon comme cancérigène pulmonaire certain.

Enfin, en ce qui concerne ses déchets, la communauté de communes de Pays Gentiane adhère depuis 2006 au Syndicat des Territoires de l'Est Cantal (SYTEC), auquel elle a confié la compétence « traitement des déchets ménagers ». La

collecte est assurée par la communauté de communes. Pour le tri sélectif, des points d'apport volontaires sont répartis sur chaque commune du territoire. L'ensemble des déchets est évacué vers le centre de traitement des Cramades, près de Saint-Flour.

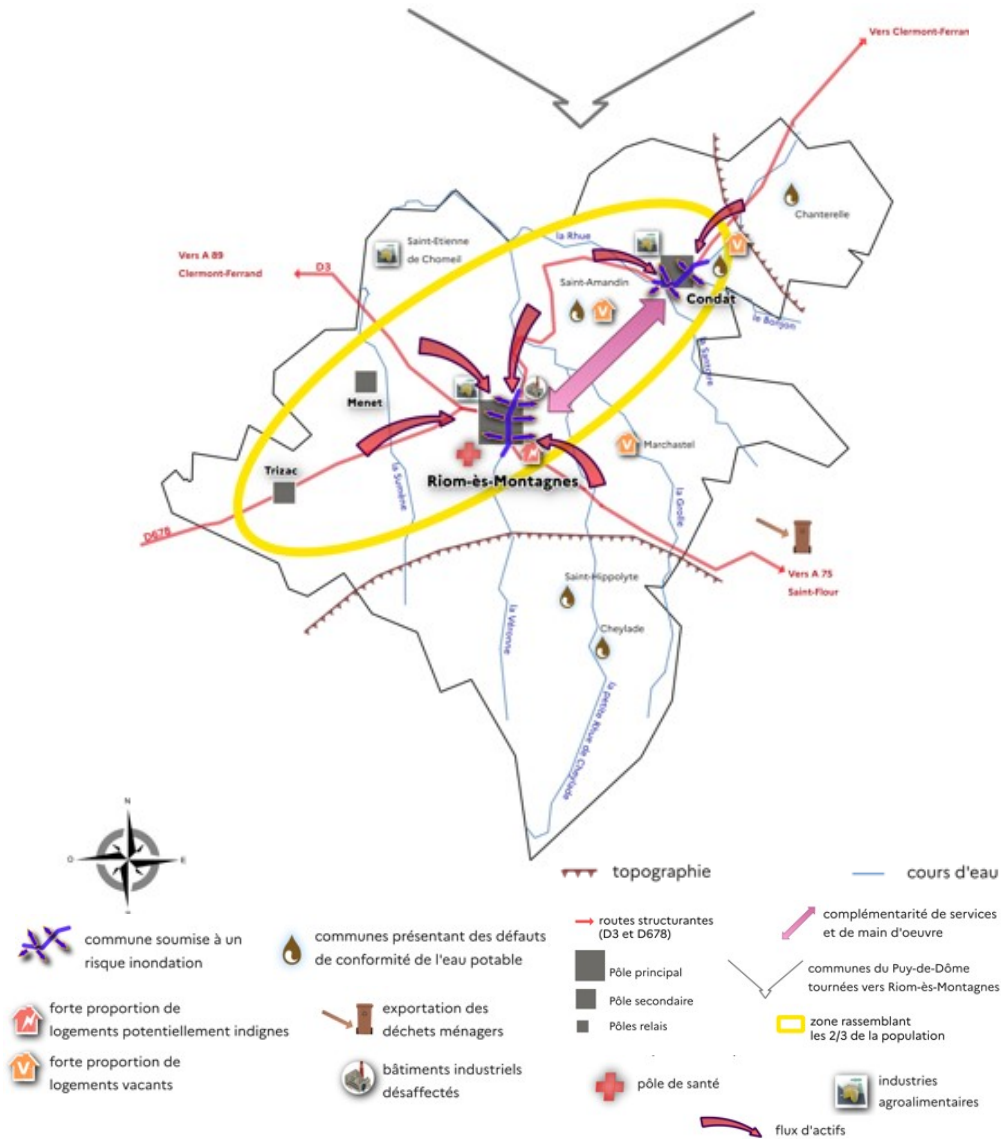
Deux déchetteries gérées en régie sont installées sur le territoire, sur les communes de Riom-es-Montagnes et de Condat. En 2021-2022, une étude pour l'optimisation du service public de prévention et de gestion des déchets a révélé la nécessité de mettre en conformité et de sécuriser les deux sites. Il est prévu une restructuration complète de la déchetterie de Riom-es-Montagnes avec une extension du périmètre de l'installation existante et une réhabilitation de la déchetterie de Condat. Le PLUi devra veiller à assurer la faisabilité de ces mises en conformités et la pérennité de ces deux sites dans le respect de la réglementation en vigueur.

4 – Des tensions sur la ressource en eau

La pression sur la ressource en eau est importante. Le caractère volcanique du sol ne permet pas aux eaux pluviales de s'infiltrer. Cette particularité rend difficile le stockage de l'eau et entraîne de fortes sécheresses en période estivale, et ce malgré une pluviométrie plutôt avantageuse. Ainsi, depuis plusieurs années, le territoire se retrouve en seuil de crise et se voit appliquer des restrictions d'usage de l'eau.

Le territoire de Pays Gentiane est concerné par plusieurs ressources (60 captages), dont 43 % sont autorisés par une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) définissant des périmètres de protection des captages et une autorisation de distribuer de l'eau (art. L1321-7 du code de la santé publique) et 11 % sont en cours de procédure. Quelques interconnexions avec des communes de syndicats voisins sont recensés pour tenter de répondre à la sensibilité de certaines ressources.

L'eau potable est également sous tension puisque seulement 74 % de la population du territoire de Pays Gentiane est alimenté par une eau présentant un taux de conformité égal ou supérieur à 90 % lors des contrôles sanitaires bactériologiques réalisés en 2017, 2018 et 2019. Ce taux baisse à moins de 50 % des habitants pour la commune du Claux.



Au niveau du risque d'inondation, la commune de Riom-es-Montagnes est menacée par un risque fort d'une crue de la Veronne. La commune de Condat voit une partie de son territoire placée en aléa connu d'inondation.

III- En marge du centre, des franges plus naturelles

1. Un socle naturel favorable à la biodiversité

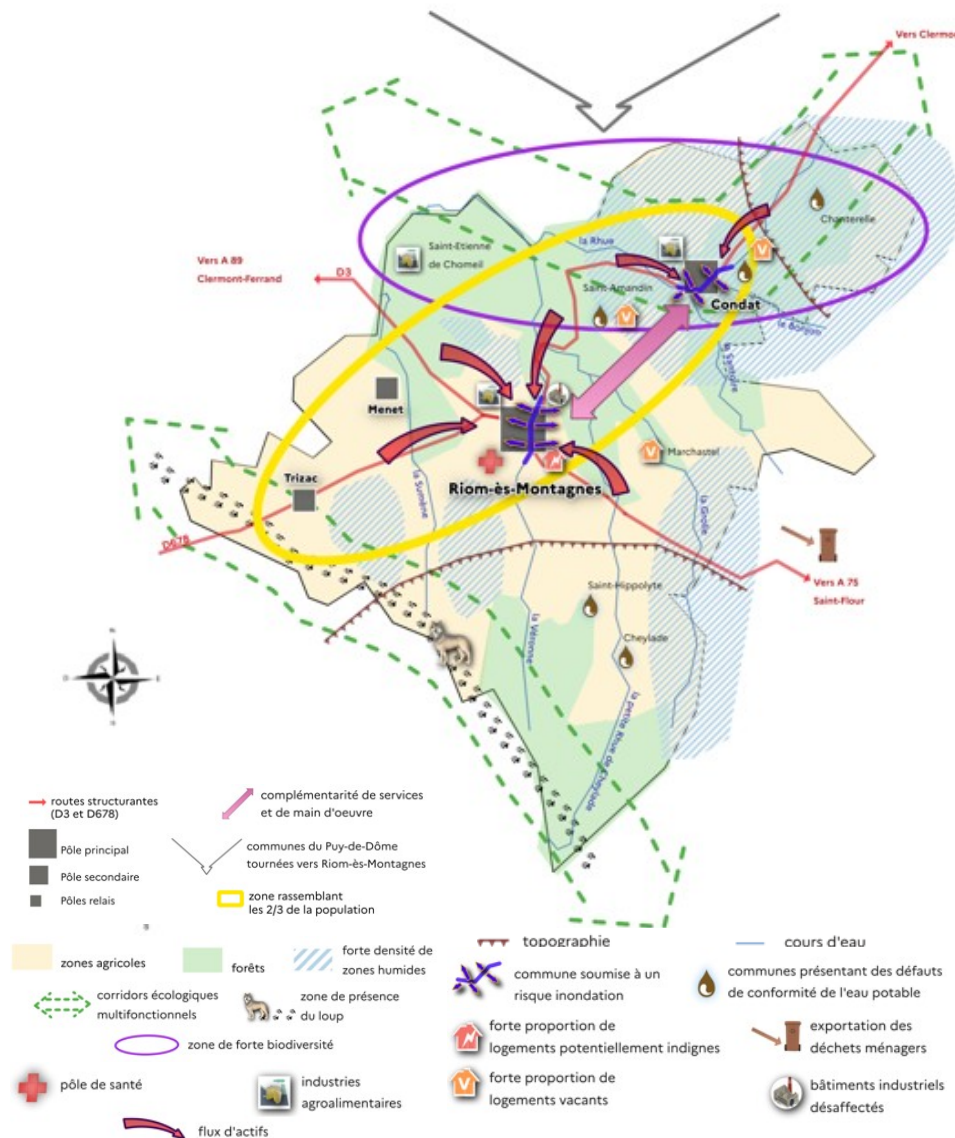
Le territoire de la communauté de communes de Pays Gentiane concentre des intérêts environnementaux importants. Il est recouvert à 34 % de milieux semi-naturels et de forêts qui contribuent à la préservation des paysages et au développement de la biodiversité. Son territoire est principalement agricole avec 59 % d'occupation du sol dédié à l'agriculture.

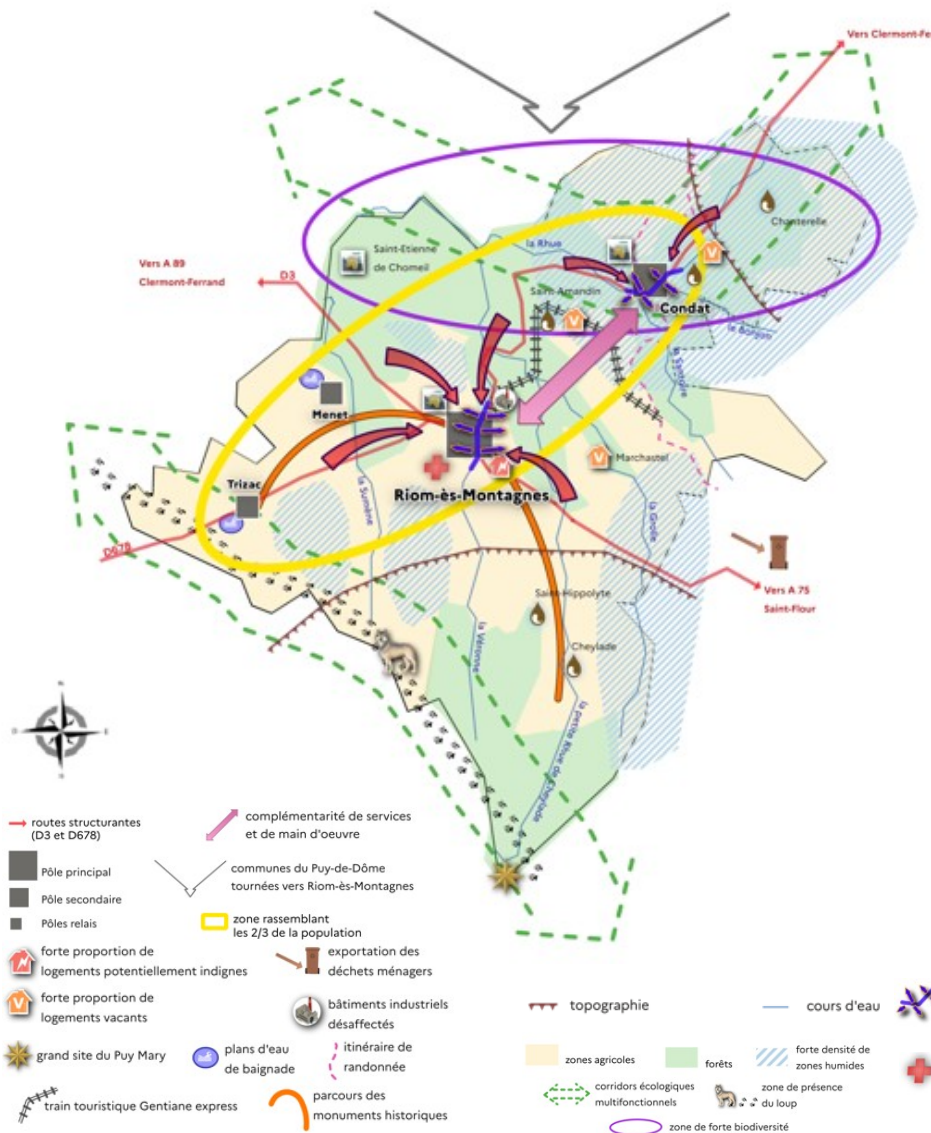
Les gorges de la Rhue ainsi que les forêts du Puy Mary sont des forêts anciennes. Elles constituent une réserve de biodiversité importante et sont classées en zone Natura 2000 au même titre qu'entre Sumène et Mars et les zones humides de la région de Riom-ès-Montagnes.

De même, les forêts des gorges de la Rhue constituent un axe majeur de la fonctionnalité écologique. L'imbrication étroite entre trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire facilite les échanges entre le Limousin et le Val d'Allier. On remarque d'ailleurs la présence de loups dans les hauteurs du sud du territoire.

16 des 17 communes du territoire font partie du Parc naturel régional des volcans d'Auvergne.

Ces caractéristiques lui confèrent un aspect paysager particulier marqué par de hauts plateaux d'élevages.



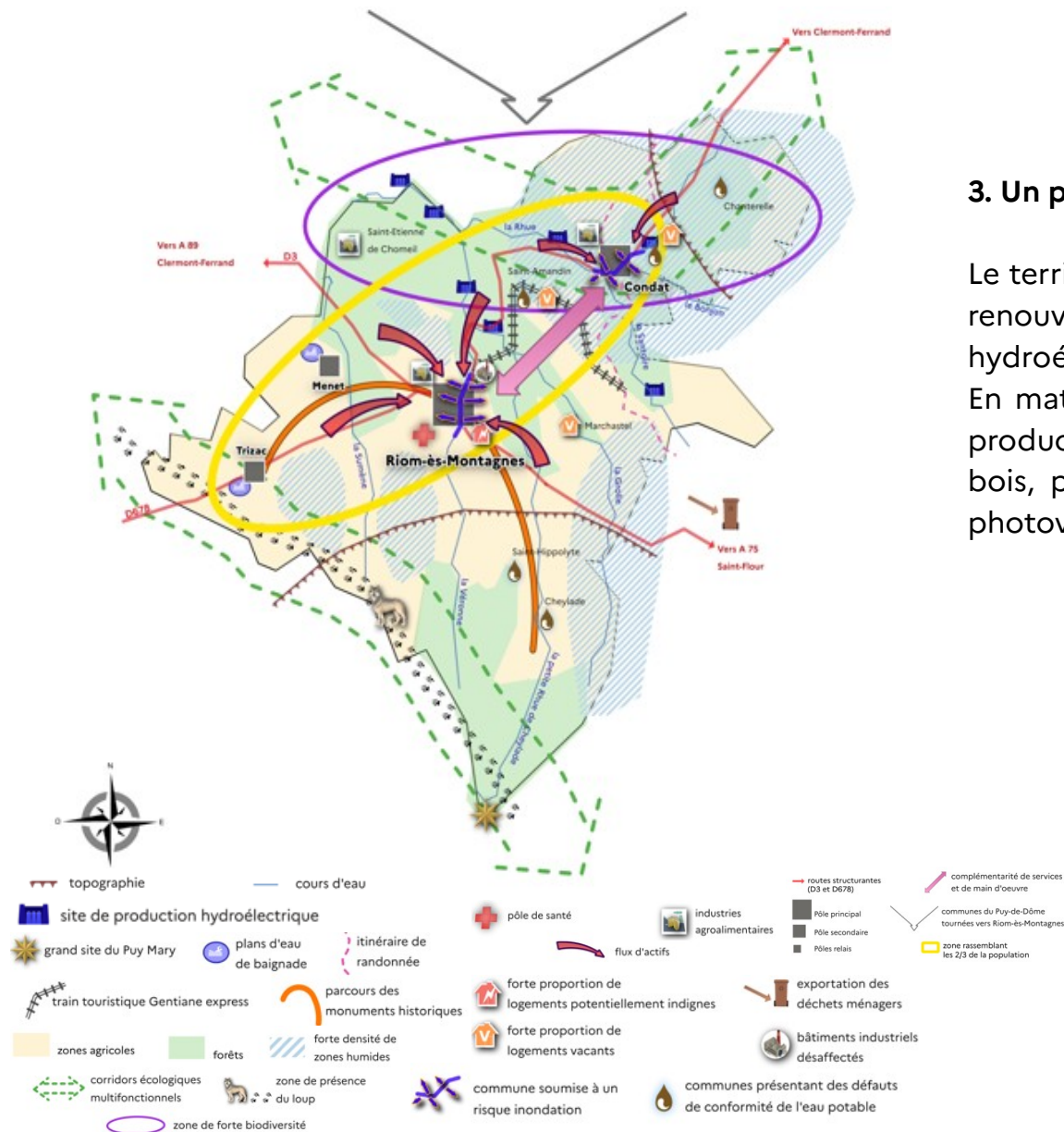


2. Un potentiel touristique important

Par son patrimoine naturel remarquable, le territoire de Pays Gentiane revêt un potentiel touristique important, notamment grâce à ses divers itinéraires de randonnées (pédestre, VTT, VTC, équestre...) couvrant un réseau de 272 km, ainsi qu'au Puy Mary, classé Grand site de France.

La région est également réputée pour ses fromages. Le territoire de Pays Gentiane est couvert par plusieurs AOP fromagères. L'ensemble des communes est couvert par les aires de production AOP Cantal, Salers et Bleu d'Auvergne. De plus, quelques communes de l'est du territoire sont concernées par les AOP Fourme d'Ambert et Saint-Nectaire.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, une attention particulière devra être portée sur la friche touristique du Scénoparc sur la commune de Valette. Un zonage adéquat devra être défini pour un futur usage du sol.

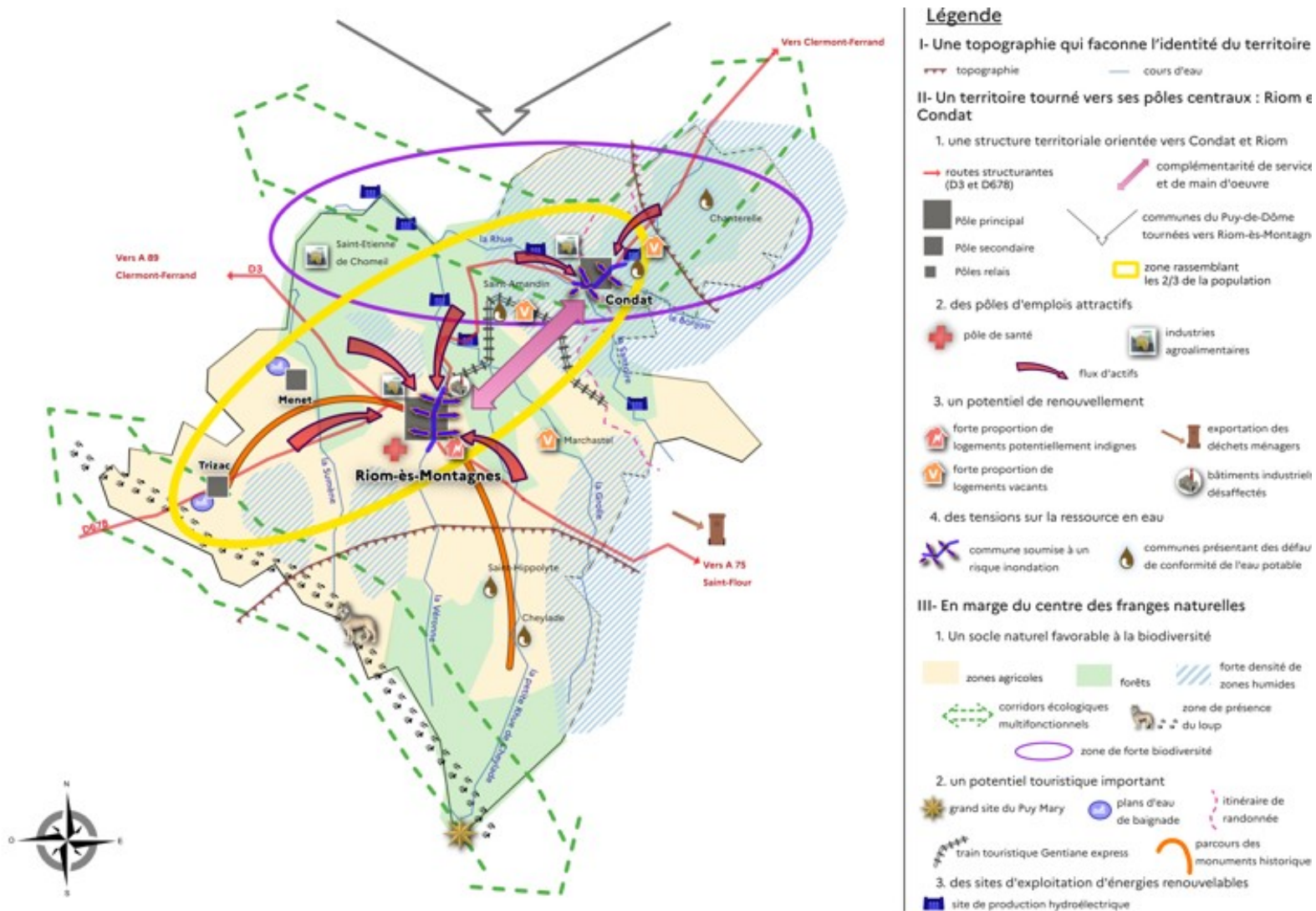


3. Un potentiel d'énergies renouvelables

Le territoire dispose de systèmes de production d'énergie renouvelable avec notamment des sites de production hydroélectrique.

En matière d'énergie renouvelable, Pays Gentiane tire sa production majoritairement de l'hydroélectricité, puis du bois, puis des pompes à chaleur et en dernier lieu du photovoltaïque en toiture.

Des dynamiques territoriales inégales au sein d'un territoire rural à haute valeur environnementale



II – Enjeux de l'État sur le territoire



Conforter le rôle des pôles en maîtrisant l'urbanisation

Pourquoi ?

Le PLUi, réalisé au regard de l'évolution démographique projetée, en tant qu'outil d'aménagement, doit s'engager vers un développement équilibré du territoire, sobre en consommation d'espace, veillant à un meilleur usage des terres.

L'enjeu lié à la préservation du foncier est capital ; le « grignotage » des terres compromet l'économie agricole du territoire, impacte les paysages et porte atteinte à la protection et à la qualité des ressources.

En permettant la promotion d'un projet urbain équilibré, délaissant une logique d'offre foncière au profit d'une vision politique et d'un projet de territoire raisonné (réhabilitation, désartificialisation, lutte contre la vacance) reposant sur une armature territoriale partagée par tous, l'élaboration du PLUi doit aboutir à une stratégie d'aménagement prenant en compte la réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la lutte contre l'artificialisation et la trajectoire « zéro artificialisation nette ».

Comment ?

Cette armature territoriale, telle qu'évoquée dans le diagnostic, doit être confortée afin de permettre la préservation du cadre de vie rural et ses services. Pour ce faire, l'accueil de nouvelles populations doit s'opérer au profit des pôles du territoire, mais ne doit pas faire l'objet d'une traduction systématique de l'objectif chiffré (calculé au prorata) et contenu dans le SCoT ; dans le respect du rapport de compatibilité qui oppose le SCoT et le PLUi, il est nécessaire de retraduire ce chiffre et de le territorialiser.



Le PLUi doit permettre un développement équilibré du territoire en proposant un projet d'aménagement privilégiant, dans le respect de la loi montagne, une urbanisation dense, et en continuité de l'existant. Une urbanisation plus dense permet de mieux maîtriser la consommation du sol mais aussi les coûts d'équipement de réseaux, l'écoulement des eaux, l'énergie, les transports, et favorise la mixité sociale.

Par ailleurs, un urbanisme qualitatif doit être proposé, notamment en encourageant la mixité urbaine, en mettant en valeur les entrées de bourgs et de villages. La mixité fonctionnelle participe au développement durable, à l'égalité des citoyens et au renforcement des centralités. Gage de sobriété foncière en regroupant diverses fonctions urbaines, la mixité fonctionnelle réduit l'emprise au sol des bâtiments et des infrastructures. Le PADD traduit le projet de territoire en orientations affirmant la mixité fonctionnelle des centres et de certains quartiers. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), en précisant la programmation, veillent à l'accueil d'une diversité de fonctions en compatibilité avec le SCoT. Le règlement des zones urbaines du PLUi doit autoriser des destinations différentes pour les constructions, ainsi que des gabarits qui soient compatibles avec l'assemblage des différentes fonctions.

Les besoins réels de consommation d'espace doivent être déterminés par un inventaire des surfaces disponibles (« dents creuses », logements vacants, division parcellaire).

Selon le SCoT, le préalable à une extension de l'urbanisation est le recensement du potentiel foncier au sein des « dents creuses » et sa prise en compte dans la production de logements. Les « dents creuses »¹ doivent être localisées et identifiées selon les critères définis par le SCoT.

Une urbanisation réalisée prioritairement dans les « dents creuses » pourrait permettre à la collectivité d'atteindre les objectifs fixés par la loi climat et résilience.

Le PLUi peut comporter des dispositions visant à traiter les espaces bâtis déjà existants. Les OAP, ou le zonage, peuvent être utilisés pour encadrer le devenir de certains espaces, tels que des friches ou des quartiers à restructurer ou à renouveler.

La densification de certains secteurs peut également se faire au profit de certaines destinations plutôt que d'autres. Ainsi, la collectivité peut définir les secteurs dans lesquels elle souhaite favoriser certains types de logements en permettant un dépassement du potentiel foncier déterminé par des règles d'implantation.

Les formes urbaines ont un impact direct sur l'artificialisation des sols. Pour des formes urbaines moins consommatrices d'espaces, quelques leviers et principes clés apparaissent déterminants : qualité architecturale et fonctionnelle du logement en compensant la perte d'espace par plus de

1. La dent creuse est un espace non construit entouré de parcelles bâties. Il peut s'agir de parcelles pouvant résulter d'une ancienne zone agricole où une unique parcelle est restée vierge de constructions, de la démolition d'un édifice, ou encore d'un terrain vague. Il peut s'agir également de terrains mutables tels que des friches diverses, d'activités en abandon qui pourraient être reconvertis pour d'autres usages

fonctionnalité, qualité paysagère et urbaine en assurant les continuités de corridors écologiques, de trames viaires, de cheminements etc.

Les espaces libres de constructions, les espaces publics peuvent contribuer à la réalisation de formes urbaines de qualité. Aussi, leur conception doit être repensée afin qu'ils offrent une respiration visuelle, et qu'ils contribuent à générer du lien social à l'échelle de l'immeuble, de l'îlot ou du quartier en renforçant le sentiment d'appartenance.

Afin de maîtriser l'urbanisation autour des plans d'eau de faible ampleur soumis à l'article L122-12 du code de l'urbanisme, le PLUi pourra, à l'appui d'une étude et de justifications, repérer les plans d'eau pour lesquels une dérogation à la bande d'inconstructibilité de 300 mètres existante sur les rives naturelles sera demandée.

Sur la question de la mobilité, notamment entre les pôles de l'armature territoriale, l'opération de revitalisation du territoire (ORT) élaborée dans le cadre du programme « petites villes de demain » identifie des cheminements existants ou à créer à l'intérieur du périmètre ORT. De fait, l'ORT et le PLUi doivent se mettre en cohérence, car le PLUi est un outil de déclinaison opérationnelle de l'ORT. Le PLUi peut, par exemple, identifier des emplacements réservés sur les cheminements à créer ou les faire figurer, dans une logique d'aménagement global, au sein des OAP.

Valoriser le parc de logements en l'adaptant aux besoins de la population

Pourquoi ?

Le territoire de Pays Gentiane dispose d'un parc de logements vieillissant (65 % des résidences principales construites avant 1970). Ces logements ne sont pas suffisamment adaptés aux conditions de vie actuelle : trop grands (4-5 pièces), trop énergivores (passoires thermiques), ni à l'évolution de la population qui tend à vieillir. Entre 1968 et 2018 la part de la population âgée de plus de 65 ans a progressé de 18,3 %, ils représentent aujourd'hui 33,5 % de la population de la collectivité.

La problématique de l'habitat indigne est très présente sur le territoire, avec des chiffres particulièrement élevés pour la commune de Riom-es-Montagnes (122 logements identifiés).

Le taux de logements vacants du territoire est de 12,5%.

La stratégie de transformation de l'habitat doit répondre aux nouvelles demandes de la population et aux enjeux de requalification du territoire.

Comment ?

L'ensemble des pièces constitutives du PLUi peut être mobilisé pour agir en matière de logement. Le rapport de présentation doit dresser un état des lieux s'appuyant sur les principes d'aménagement retenus par le SCoT. Le PLUi doit ensuite tirer les conclusions sur la stratégie à retenir dans le PADD et prévoir sa mise en œuvre dans des OAP et dans son règlement (écrit et graphique) afin, d'une part, de satisfaire les besoins identifiés, et, d'autre part, d'encadrer les formes urbaines adaptées aux disponibilités foncières. Par ailleurs, le PLUi doit décliner, à son échelle, la démarche volontariste et



quantitative de résorption des logements vacants, cet objectif pouvant figurer dans le PADD.

L'élaboration du PLUi doit être l'occasion de procéder à une analyse fine du potentiel de renouvellement du patrimoine immobilier en identifiant précisément les types de logements éventuellement disponibles, selon leur catégorie : habitat indigne, habitat dégradé, habitat vacant.

Le règlement du PLUi dispose d'une large palette d'outils pouvant concourir à la production de logements. Les moyens que le PLUi peut mobiliser relèvent de règles applicables à toutes les constructions, ciblées sur la réalisation de toutes les formes de logements ou bien spécifiques à la production de logements sociaux.

Les objectifs de production de logements doivent prendre en compte le desserrement des ménages et les besoins de la population afin d'assurer un parcours résidentiel complet. Ainsi, des types et des tailles variés de logements doivent être proposés.

La mixité de l'habitat, intergénérationnelle et fonctionnelle, doit être particulièrement recherchée aux abords des secteurs les mieux équipés.

Dans les pôles principaux et les pôles relais, l'offre de logements doit s'orienter vers des solutions adaptées aux personnes en perte d'autonomie (personnes âgées, personnes à mobilité réduite). L'objectif de mixité sociale et fonctionnelle peut être traité en promouvant la production de logements adaptés aux besoins de la population, en fixant dans certains secteurs des prescriptions en terme de proportion de logements d'une taille minimale, en permettant le développement ou le maintien d'une offre

commerciale diversifiée au service de la vie quotidienne des usagers.

Dans le cadre du programme « petites villes de demain », les communes de Riom-es-Montagnes et Condat, engagées dans une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT), avec pour priorité la revitalisation de leur centre-bourg, peuvent particulièrement se saisir de cette opportunité pour concevoir et déployer le projet de territoire autour des enjeux du vieillissement en intégrant une démarche « bien vieillir dans les petites villes de demain ». Cette démarche pourrait permettre à la collectivité de porter un projet d'habit inclusif, garant du lien intergénérationnel.

Mieux prendre en compte le grand cycle de l'eau pour mieux gérer le petit cycle de l'eau

Pourquoi ?

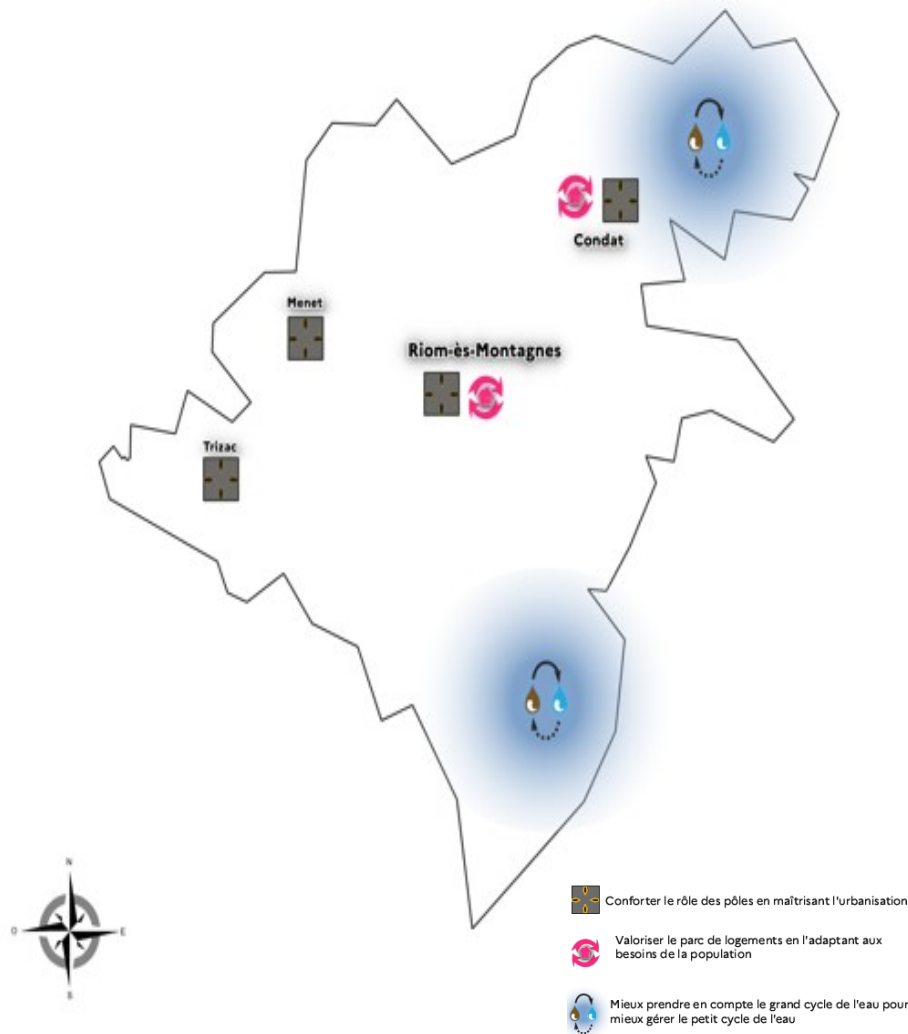
Le territoire de Pays Gentiane est soumis à une pression importante sur la ressource en eau. Le sol volcanique empêchant l'infiltration des eaux pluviales, le stockage de l'eau se révèle difficile. De fortes sécheresses durant la période estivale obligent à des restrictions d'usage de l'eau.

La sécurisation de l'approvisionnement en eau potable, tant sur le plan qualitatif que quantitatif, est indispensable au développement de l'urbanisation, à l'accueil de nouvelles populations, et au maintien des activités agroalimentaires.

Le territoire de Pays Gentiane étant en tête de bassin versant, la GEMAPI liée au bassin versant de la petite et la grande Rhue a un fort impact sur les communes en aval.

Comment ?

La prise de compétence « Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) » est une opportunité pour faire coïncider la prise en compte des enjeux liés à l'eau et ceux de la planification dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Par exemple, le PADD peut adopter une approche intégrée de la gestion de l'eau en mettant en avant les enjeux de la place de l'eau sur le territoire, la lutte contre les inondations, la protection des zones humides et la capacité d'absorption des sols. Le PADD peut également démontrer une prise de conscience des limites géographiques du PLUi en encourageant les coopérations avec les territoires voisins



pour prendre en compte les fonctionnalités écologiques et hydrauliques dans leur ensemble.

Le PLUi, dans son rapport de compatibilité avec le SCoT Haut Cantal Dordogne, doit appliquer les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne.

Le PLUi devra s'attacher à la cohérence entre l'urbanisme et l'assainissement. Sur le principe, il convient de s'assurer que les équipements d'assainissement (réseaux, stations d'épuration) existants ou à venir sont ou seront en capacité de collecter et traiter efficacement l'ensemble des effluents engendrés par l'urbanisation actuelle et à venir tout en respectant les objectifs de qualité du milieu récepteur en tenant compte aussi des autres rejets dans le bassin versant.

La question de la disponibilité, de la qualité et de la sécurisation de l'eau de consommation humaine constitue un enjeu prioritaire. La notion de débit minimum biologique à garantir en permanence pour la vie, la circulation et la reproduction des espèces vivant dans les eaux peut remettre en cause le système d'approvisionnement en eau. Dans tous les cas, les eaux superficielles ne seront plus des variables d'ajustement pour maintenir l'alimentation en eau potable. Face à ce constat, l'état de la ressource en eau doit être pris en compte très en amont des projets, autant que possible dans le PLUi, et doit guider les choix d'aménagement vers des

solutions pertinentes de développement. Les orientations d'aménagement devront en tenir compte. Les projets peuvent être adaptés pour réduire la consommation d'eau et la pression sur la ressource (stockage d'eaux pluviales...).

L'imperméabilisation des sols doit être limitée pour une moindre pollution des eaux par temps de pluie et en prévention des risques d'inondation dus au ruissellement. Le PLUi peut définir des prescriptions visant à réduire l'imperméabilisation des sols et le ruissellement. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) peuvent préciser, au titre de la mise en valeur de l'environnement et des paysages, des principes d'aménagement en interaction avec la gestion des eaux pluviales (préservation de points bas, d'une coulée verte, noues, toitures végétalisées). Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Les planches graphiques peuvent localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et les rendre inconstructibles. Le règlement peut également imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables. La collectivité, sur la base de son zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales, doit définir et mettre en œuvre des programmes de travaux et surveillance nécessaire à la gestion des eaux usées et à la gestion préventive des eaux de pluie. Afin de prévenir la survenance

de risques naturels pluviaux, le règlement peut mettre en place des dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle, favorisant l'infiltration et/ou la déconnexion des eaux pluviales en réseau unitaire, fixant un débit de fuite limité pour les rejets.

Dans l'attente d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP), les périmètres des captages d'eau potable identifiés doivent être protégés par un zonage adapté (Np).

Les zones humides constituent un patrimoine naturel exceptionnel à préserver, en raison de leur richesse biologique et du rôle « tampon » qu'elles jouent au travers de fonctions naturelles qu'elles remplissent : épuration des eaux, soutien des débits d'étiage, stockage des eaux de crue...

Le PLUi doit prendre en compte les zones humides et assurer leur préservation. La réalisation des inventaires de terrain permet leur localisation, et ainsi de prendre en compte leur existence dans les zonages et projets en mettant en œuvre le principe d'évitement. Les zones humides détruites par des projets sans alternative doivent être compensées à hauteur de 150 % de la superficie détruite.

Favoriser la diversification de l'activité agricole en l'adaptant aux besoins de la population

Pourquoi ?

Le territoire de Pays Gentiane est principalement agricole (59% de l'occupation du sol est dédié à l'agriculture). L'agriculture est une activité économique dont la particularité est d'avoir pour principal outil de travail le foncier.

Au-delà de sa fonction productive, l'agriculture joue un rôle essentiel d'entretien de l'espace, de qualité paysagère et de maintien de la biodiversité.

L'agriculture doit être prise en compte dans le document d'urbanisme pour l'ensemble de ses fonctions.

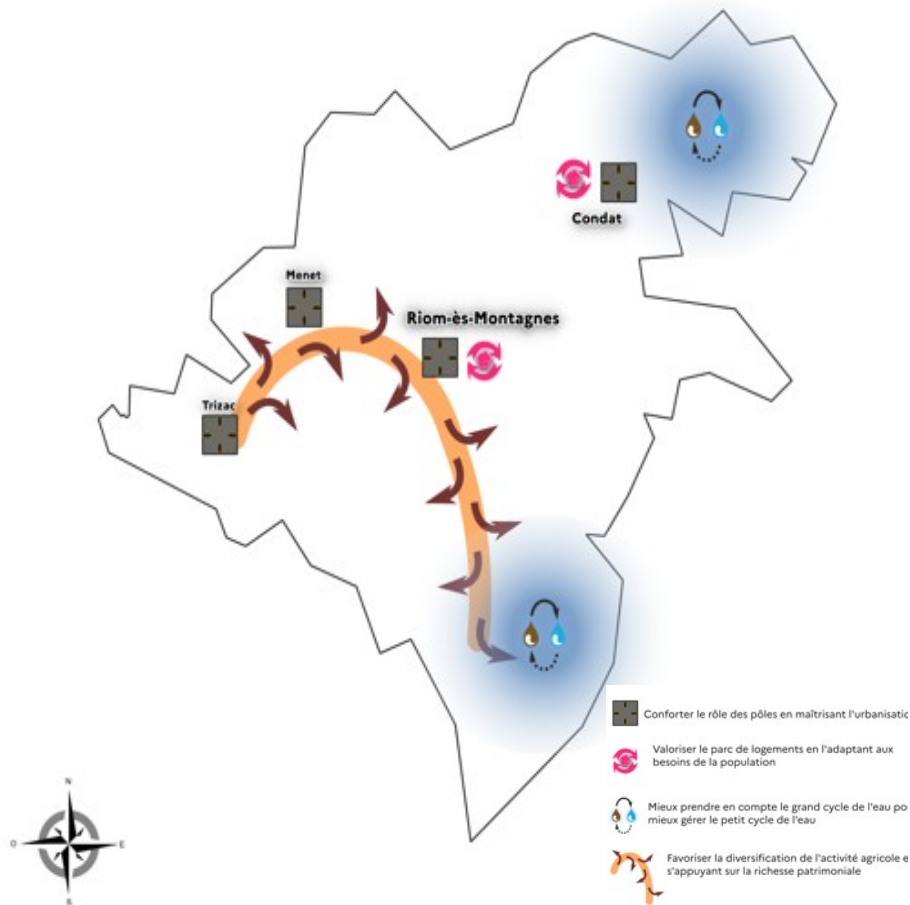
La tendance à l'artificialisation des terres agricoles est susceptible de compromettre définitivement les redéploiements ultérieurs de l'activité agricole et, par voie de conséquence, la qualité du cadre de vie.

Comment ?

Le PLUi constitue l'un des outils de mise en œuvre d'une politique d'aménagement volontaire afin de pérenniser l'activité agricole.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, le diagnostic agricole doit affiner l'atlas des espaces agricoles figurant au SCoT Haut Cantal Dordogne. Le diagnostic agricole du PLUi doit s'effectuer en deux temps : un premier temps de qualification de l'activité agricole (recensement des sièges d'exploitation agricole, des bâtiments, des projets) et un second temps de croisement avec le projet urbain.

Ce diagnostic doit notamment faire apparaître les enjeux spécifiques du territoire, caractérisé par un potentiel



touristique s'appuyant sur une richesse patrimoniale naturelle et architecturale concrétisée par « l'arc patrimonial » des communes de Riom-es-Montagnes, Menet, Trizac.

La politique mise en œuvre dans le cadre des bâtiments repérés comment pouvant changer de destination doit en priorité s'opérer à proximité des bourgs et hameaux, là où les réseaux sont présents et en capacité suffisante, et s'orienter, de préférence, vers des bâtiments présentant un caractère architectural particulier, permettant la restauration d'un bâti de caractère typique du territoire, soucieux de l'intégration paysagère.

Dans un souci de protection des espaces agricoles, le changement de destination doit s'opérer de manière rationnelle afin que les nouveaux habitats ne viennent pas contraindre les activités agricoles, pastorales ou forestières.

Le changement de destination peut aussi être un outil de diversification des activités agricoles, en autorisant, sous certaines conditions, l'agrotourisme. Le PLUi peut, dans les zones agricoles, naturelles et forestières, autoriser les commerces prolongeant l'activité agricole.

Le PLUi a la possibilité de protéger certains espaces naturels, agricoles et forestiers par une interdiction totale de constructions ou d'installations ; celle-ci peut être identifiée par des trames graphiques ou par la définition de zonages indicés figurant sur le règlement graphique.

Afin de gérer les bâtiments d'habitation existants en zones A ou N, le PLUi doit veiller, d'une part, à définir les règles applicables aux extensions et aux annexes, et, d'autre part, à définir leurs zones d'implantation.

La préservation des espaces à vocation agricole se traduit en premier lieu par un classement en zone agricole (A), limitant la constructibilité à la seule nécessité agricole, ou à des activités dans le prolongement de l'acte de production.

Des outils complémentaires peuvent renforcer la protection d'espaces agricoles, naturels et forestiers présentant un intérêt général au regard de la qualité du sol, de leur qualité agronomique, de leur valeur environnementale, ou de leur situation géographique. La Zone Agricole Protégée (ZAP) instaure une inconstructibilité totale, et le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels (PAEN) introduit un droit de préemption. Ces outils limitent les phénomènes de spéculation ou de rétention foncière.

Les dispositifs de protection des terres agricoles peuvent être complétés par un Projet d'Alimentaire Territorial (PAT).

Ayant pour objectif d'encourager l'ancrage territorial de la production, de la transformation et de la commercialisation des produits agricoles, le PAT se construit autour de trois dimensions :

- économique, en soutenant l'installation d'agriculteurs et la croissance de filières en circuits de proximité,
- environnementale, en valorisant un mode de production agroécologique, respectueux de l'eau et des paysages, et attentif au gaspillage,
- sociale, en rapprochant producteurs et consommateurs, et en sensibilisant les populations à une alimentation saine et de qualité.

Dans ce cadre, le territoire de Pays Gentiane étant porteur de plusieurs projets en maraîchage pourrait se saisir de l'opportunité pour structurer cette filière. Les activités agricoles de maraîchage peuvent faire l'objet d'un zonage Am (maraîchage) réglementant spécifiquement cette activité.

Les projets d'aménagement de zones d'activités, de lotissements, de carrières, de création de centrales photovoltaïques au sol, etc, peuvent, dans certains cas, remettre en question la viabilité de l'activité agricole et d'une filière sur un territoire. Aussi, certains projets, pour lesquels il est établi qu'ils relèvent de la compensation agricole, doivent faire l'objet d'une étude préalable. Celle-ci vise à quantifier l'impact d'un projet sur l'économie agricole d'un territoire, et à proposer, le cas échéant, des mesures de compensation.

Préserver les milieux naturels

Pourquoi ?

Le territoire de Pays Gentiane présente de forts enjeux environnementaux. Les milieux semi-naturels et forestiers (34%) contribuent à la préservation des paysages et au développement de la biodiversité.

Le territoire de Pays Gentiane possède un riche patrimoine naturel. Le document de planification et les aménagements qu'il prévoit doivent tenir compte de la préservation des espèces protégées présents et de leurs habitats naturels.

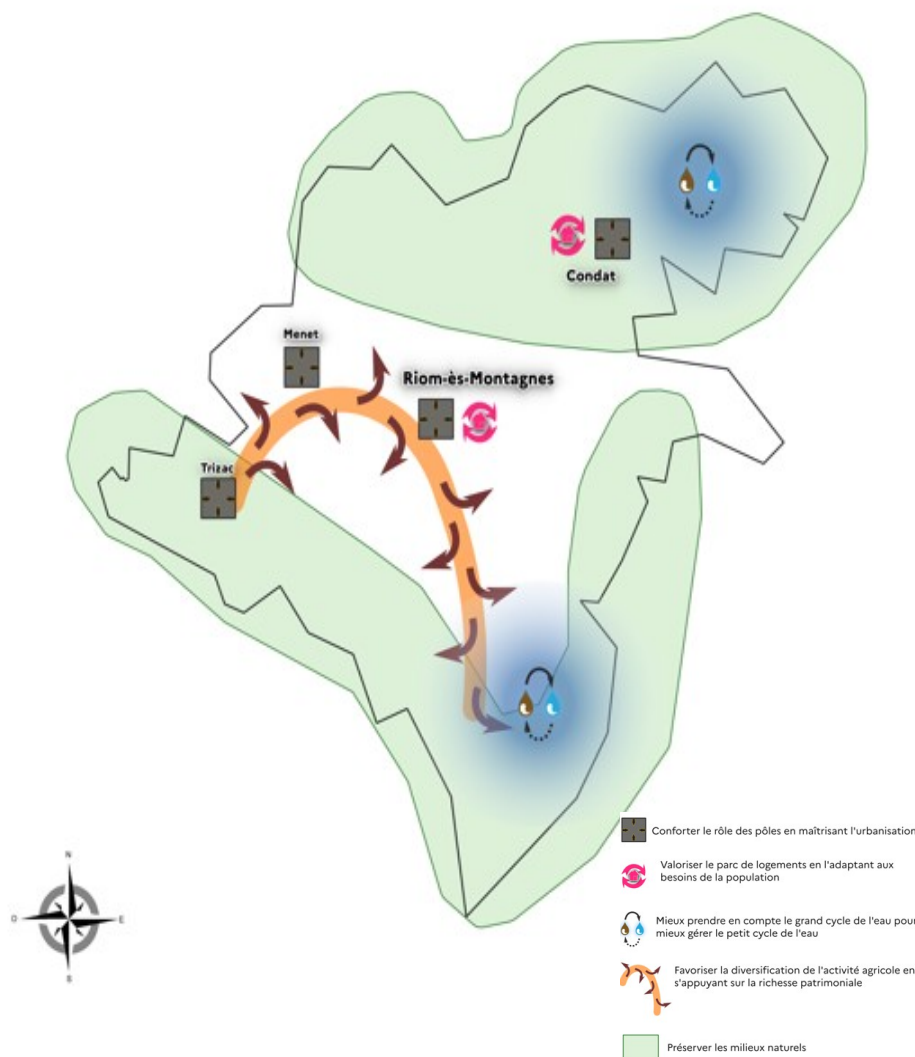
A l'exception de la commune de Valette, les communes de Pays Gentiane font partie du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne. Plusieurs communes (Condat, Menet, Montboudif, Riom-es-Montagnes, Saint-Amandin, Saint-Etienne de Chomeil) sont concernées par le plan de paysage participatif de la vallée de la Rhue-Val de Sumène. Ce plan de paysage a pour objectif d'améliorer la qualité des paysages et la valorisation des patrimoines naturel et bâti.

Le territoire de Pays Gentiane est concerné par 7 sites Natura 2000 dont les forêts anciennes, gorges de la Rhue et forêts du Puy Mary ; ces sites constituent une réserve de biodiversité importante.

Comment ?

Le PLUi doit comprendre une évaluation des incidences Natura 2000 ayant pour objectif d'évaluer l'impact du document d'urbanisme sur les espèces et habitats naturels ayant abouti à la désignation de ces sites.

La Trame Verte et Bleue (TVB) concerne tout le territoire ; aussi la préservation des réservoirs de biodiversité et des espaces naturels les plus sensibles est primordiale.



Les ZNIEFF, les sites Natura 2000, les zones humides, les haies, murets et bosquets sont des composantes de la trame verte et bleue.

Le document d'urbanisme constitue un maillon important du dispositif TVB. Le PLUi peut notamment permettre l'identification des continuités écologiques ainsi que leur préservation par le biais de l'encadrement de l'usage du sol. L'intégration de la TVB dans le document d'urbanisme s'opère à différentes étapes de son élaboration. Lors du diagnostic, les enjeux de biodiversité et de continuité écologique et la localisation des zones d'intérêt sont identifiés. Le PADD permet de fixer les grandes orientations en matière de biodiversité et de TVB. Le règlement écrit et graphique localise les espaces à protéger, définit le classement en zonage A ou N ou en Espace Boisé Classé (EBC). La préservation des mares, l'interdiction d'édifier des murs entre les parcelles au profit de grillages ou de haies permettant les déplacements des espèces, la densification urbaine sont autant d'outils pour préserver et remettre en état les continuités écologiques.

- En complément d'un zonage adapté et de prescriptions dans le règlement, une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique pour la trame verte et bleue peut permettre d'édicter, à l'ensemble des autorisations d'urbanisme, des principes applicables sur l'ensemble du territoire. Une cartographie peut localiser les secteurs devant prendre en compte certaines orientations plus ciblées. Une OAP sur la TVB offre un volet d'urbanisme

durable en écho aux actions de protection et aux mesures opérationnelles déjà mises en œuvre sur les espaces naturels. L'OAP permet de cibler chaque projet d'aménagement comme participant à la cohérence globale de la TVB. Les principes d'aménagement qualitatif édictés dans l'OAP permettent de préserver, de remettre en état une partie de trame verte et bleue à son échelle.

La protection de la forêt peut être assurée au moyen d'un classement en Espace Boisé Classé (EBC). C'est un outil permettant à la collectivité de définir sa politique territoriale, tant pour les forêts que pour les alignements boisés. La rédaction du PLUi doit préciser les objectifs de ce règlement. Le règlement doit édicter des prescriptions adaptées.

Concernant les éléments boisés, le PLUi peut également identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter des sites et secteurs à protéger pour des motifs écologiques, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (haies, murets en pierre sèche...).

Conséquence de l'artificialisation croissante des territoires, l'éclairage nocturne, public ou privé, engendre notamment une perte d'habitats naturels, une fragmentation accrue et une mortalité directe pour les espèces vivant la nuit. A l'instar de la trame verte et bleue envisagée essentiellement du point de vue des espèces diurnes, il est désormais nécessaire de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques nocturnes, dans un contexte de pollution lumineuse en constante progression.

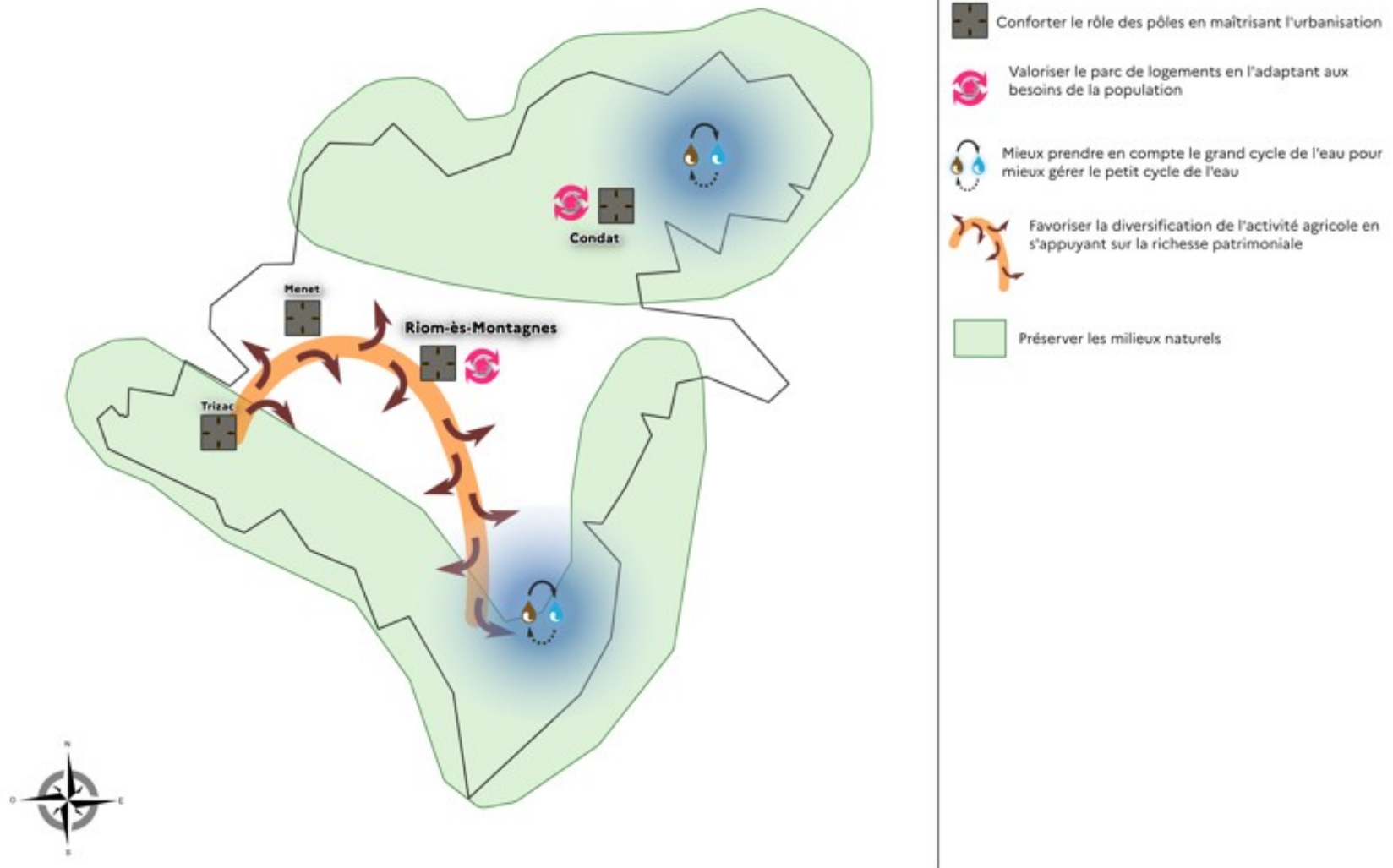
La Trame noire peut ainsi être définie comme un ensemble connecté de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques pour différents milieux (sous-trames), dont l'identification tient compte d'un niveau d'obscurité suffisant pour la biodiversité nocturne.

Si le rapport de présentation identifie des enjeux de biodiversité nocturne, les différentes parties constitutives du PLUi devront alors intégrer l'enjeu de la trame noire et de la biodiversité nocturne. Ainsi, le PADD devra comprendre des orientations générales pour lutter contre la pollution lumineuse et identifier des secteurs où l'obscurité doit être maintenue ou restaurée. Les préconisations du PADD pourront être reprises dans le règlement, notamment à l'article « voiries, réseaux divers » qui traite de l'éclairage public. Le sujet de la pollution lumineuse peut également être intégré dans le règlement par plusieurs entrées thématiques.

Le PLUi doit traiter des espèces exotiques envahissantes. Elles doivent être mentionnées dans le rapport de présentation. Les foyers d'espèces exotiques présentes sur le territoire peuvent être cartographiées en vue d'un suivi de leur évolution. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit inscrire l'objectif de lutte contre les espèces exotiques envahissantes. Le règlement doit en assurer la prise en compte par des prescriptions en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions. La liste des espèces exotiques envahissantes à proscrire ou la liste des espèces locales à privilégier doit figurer en annexe du règlement.

S'agissant des ressources du sol et du sous-sol, une ancienne carrière souterraine de diatomite a été exploitée jusqu'en 1994 sur la commune de Collandres. Dans ce cadre, il faudra veiller, d'une part, à ce que la mise en sécurité ait bien été effectuée (compétence du maire), et d'autre part, que la sensibilité de ce sol liée à l'exploitation de la diatomite soit prise en compte dans le PLUi : tout changement d'usage du sol devra être encadrée, soit par le zonage, soit par des prescriptions particulières dans le règlement écrit.

Inscrire le territoire dans les défis socio-économiques et environnementaux en s'appuyant sur un cadre de vie de qualité



Sources

Les cartes présentes dans le document sont issues de sources diverses :

Eau

SIE Adour-Garonne : Portail de données sur l'eau au niveau du bassin Adour-Garonne

Observatoire de l'eau : Portail d'information présentant l'état de milieux aquatique tant sur le plan quantitatif que qualitatif

Balise ORS-Aura : Observatoire régional de la santé

Logement

LOVAC 2020 : identification des logements vacants

INSEE RP 2018 : recensement de la population

INSEE FIDELI 2017 : fichier démographique des logements et individus

FILOCOM 2017 : fichier des logements à l'échelle communale

PPPI 2017 : parc privé potentiellement indigne

RPLS 2020 : répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux

ENR

ORCAE : observatoire régional sur le climat, l'air et l'énergie

DDT 15*

TerriSTORY : outil de visualisation de la transition des territoires proposé par l'Agence régional Auvergne-Rhône-Alpes Energie-Environnement

Mobilité

INSEE : institut de statistiques et d'études économiques

DDT 15*

Services

BPE 2020 : base permanente des équipements qui fournit le niveau d'équipement et de service rendus à la population sur un territoire

Forêt

BD Ortho : outil de visualisation du territoire (photos aériennes)

DDT 15*

Topographie

Note d'enjeux de l'État – PLUi Pays Gentiane – décembre 2022

Schéma des carrières régional

BD Ortho : outil de visualisation du territoire (photos aériennes)

Population

INSEE RP : recensement de la population

Observatoire des territoires : application du ministère en charge de l'aménagement du territoire qui analyse et diffuse de la donnée relative aux dynamiques et aux disparités territoriales

Agriculture

Recensement agricole 2020 : Donne l'état de l'agriculture, sa position et son évolution grâce à diverses statistiques

DDT 15*

MSA

Urbanisme

BD Ortho: outil de visualisation du territoire (photos aériennes)

DDT 15*

Economie – Emplois

INSEE : institut de statistiques et d'études économiques

DDT 15*

Candidature PvD

Environnement – Biodiversité – Risques naturels

DDT 15*

SCOT Haut-Cantal-Dordogne