



Révision de la Carte Communale

4

DOSSIER DE DEROGATION A L'URBANISATION LIMITEE



Carte Communale

Prescription le : 18/07/2023

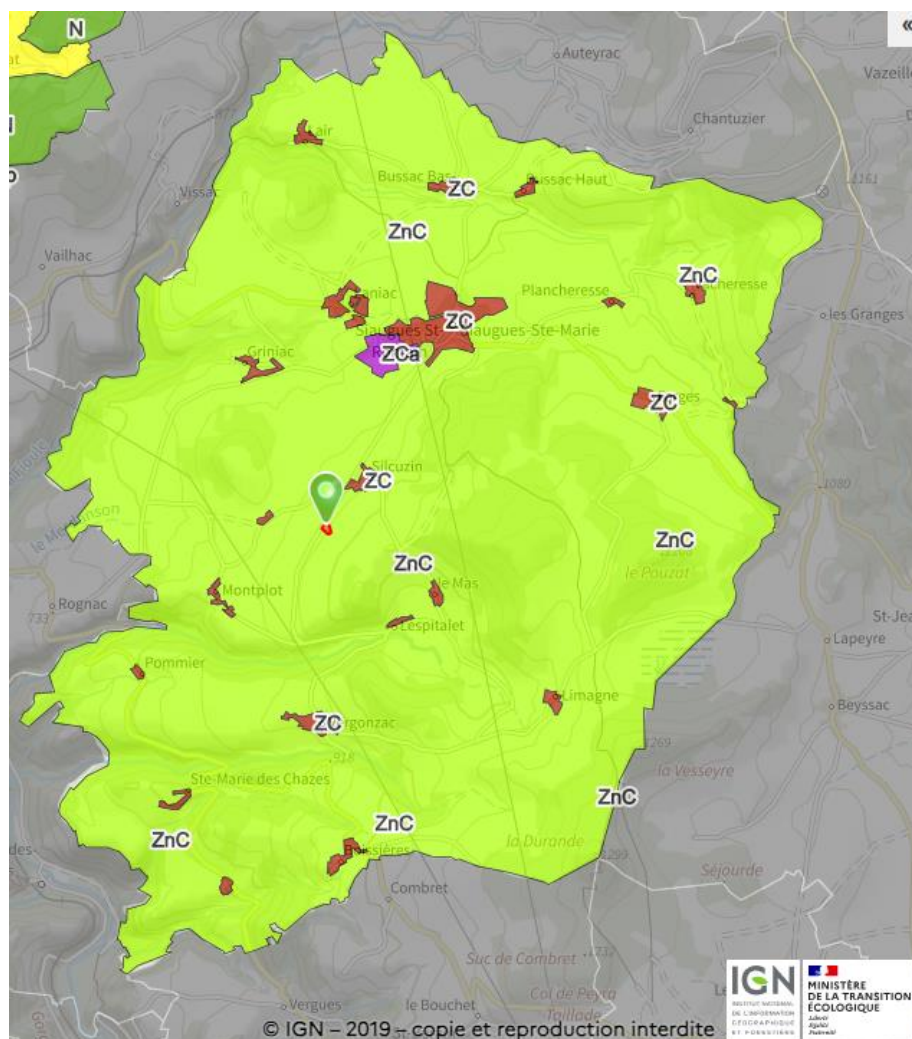
Référence : 50511

TABLE DES MATIERES

LE CONTEXTE COMMUNAL	5
1. SITUATION GEOGRAPHIQUE	5
2. GEOLOGIE, RELIEF	6
3. INTERCOMMUNALITE	6
4. LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX APPLICABLES	6
5. CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES	7
6. L'HABITAT	8
7. LA MOBILITE	8
8. LA VOCATION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE	9
9. LES VOCATIONS AGRICOLE, FORESTIERE, TOURISTIQUE	9
10. LES ESPACES NATURELS	10
11. LES CORRIDORS BIO ECOLOGIQUES	11
12. LES PAYSAGES	12
13. LES PATRIMOINES	12
14. LES RISQUES ET CONTRAINTES	13
LES ORIENTATIONS DU PROJET DE CARTE COMMUNALE	14
EVOLUTIONS GENERALES DES ZONAGES	15
1. COMPARAISON DES ZONAGES EN TERMES DE LIBELLE DE ZONE	15
2. COMPARAISON DES ZONAGES EN TERMES DE CONSOMMATION D'ENAF	17
PRESENTATION DES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION PAR LA FUTURE CARTE COMMUNALE	18
1. LE BOURG DE SIAUGUES-SAINT-ROMAIN	18
2. LE PROJET DE REVISION PROPOSE UNE ADAPTATION A LA MARGE DES ZONAGES CONSTRUCTIBLES	20
CONCLUSION	22

PREAMBULE

La commune de Siaugues-Sainte-Marie possède une Carte communale approuvée conjointement par le conseil municipal le 22 mars 2013 et le Préfet de Haute-Loire en date du 21 mai 2013.



Carte communale opposable sur le territoire (Source : Géoportail de l'urbanisme)

La révision de la carte communale constitue une opportunité pour la commune, de mener une réflexion globale sur son développement, à échéance de dix ans, voire davantage. Au vu des évolutions législatives intervenues, il est indispensable que la commune se dote d'un document global actualisé. Ainsi, **la commune de Siaugues-Sainte-Marie a prescrit la révision de la Carte Communale le 18 juillet 2023.**

En cohérence avec la démarche de développement retenue par la commune de Siaugues-Sainte-Marie, quelques secteurs principalement à la marge, ne sont pas actuellement inclus dans les parties urbanisées de la carte communale existante. Cette évolution du document d'urbanisme se traduit par la réalisation du présent dossier de demande de dérogation à l'urbanisation limitée en application de l'article L142.5 du code de l'urbanisme.

Le présent dossier se propose de présenter l'évolution générale des zonages et notamment les secteurs ouverts à l'urbanisation afin de mieux en mesurer l'impact.

LE CONTEXTE COMMUNAL

1. SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de Siaugues-Sainte-Marie est une commune au centre-ouest du département de la Haute-Loire. Installée sur les hauteurs du bassin du Haut-Allier, en rive droite, la commune accueille 831 habitants au 1er janvier 2023, sur 4 004 hectares, soit une densité de 20,75 hab./km².

La commune développe plusieurs vocations économiques : agricole, commerciale et industrielle.

Elle se situe à environ 15 km de Langeac et 25 km à l'ouest du Puy-en-Velay.

Les communes voisines sont :

- Vissac-Auteyrac au nord,
- St Jean de Nay à l'est,
- St Bérain au sud,
- St Julien des Chazes et St Arcons d'Allier, à l'Ouest.



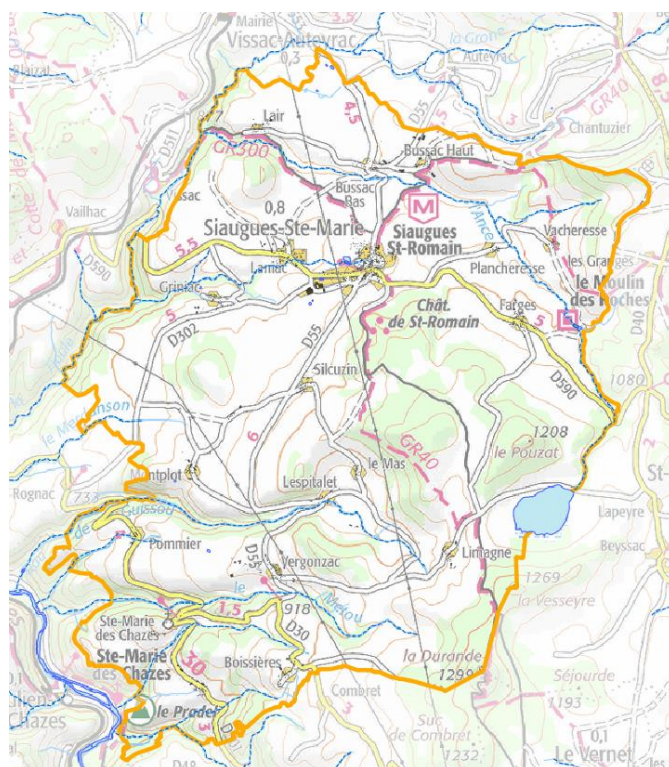
Source : <https://www.mairie-siaugues-stemarie.fr/>

Le territoire de Siaugues-Sainte-Marie se localise sur le rebord nord-ouest du plateau du Devès, surplombant les gorges du haut Allier.

Le territoire communal est marqué par une organisation éclatée du bâti, en lien avec les éléments physiques formant le territoire. En effet, le plateau basaltique hérissé de cônes stromboliens est entrecoupé de vallons plus ou moins encaissés (rejoignant plus en aval, la rivière Allier). Ces formations traduisent des espaces séparés les uns des autres, contribuant ainsi à une organisation éclatée du bâti. La présence d'églises, chapelles, cimetières sur plusieurs villages (en plus du bourg-centre) atteste de cet isolement entre les villages.

Les groupements bâtis sont nombreux et répartis sur l'ensemble du territoire :

- Siaugues Saint Romain (Le bourg),
- 23 villages et hameaux : Laniac, Griniac, Bussac-Bas, Bussac-Haut, Lair, Farges, Plancheresse, Vacheresse, Montplot, Silcuzin, Marminhac, Parredon, Lespitalet, Cacheresse, Le Mas, Limagne, Sainte Marie des Chazes, Vergonzac, Pommier, Rilhac et Boissières, Moulin de Jougit et Poutès.



(Source : IGN)

2. GEOLOGIE, RELIEF

Le territoire de Siaugues-Sainte-Marie se situe sur le plateau volcanique du Devès qui sépare les vallées de la Loire et de l'Allier.

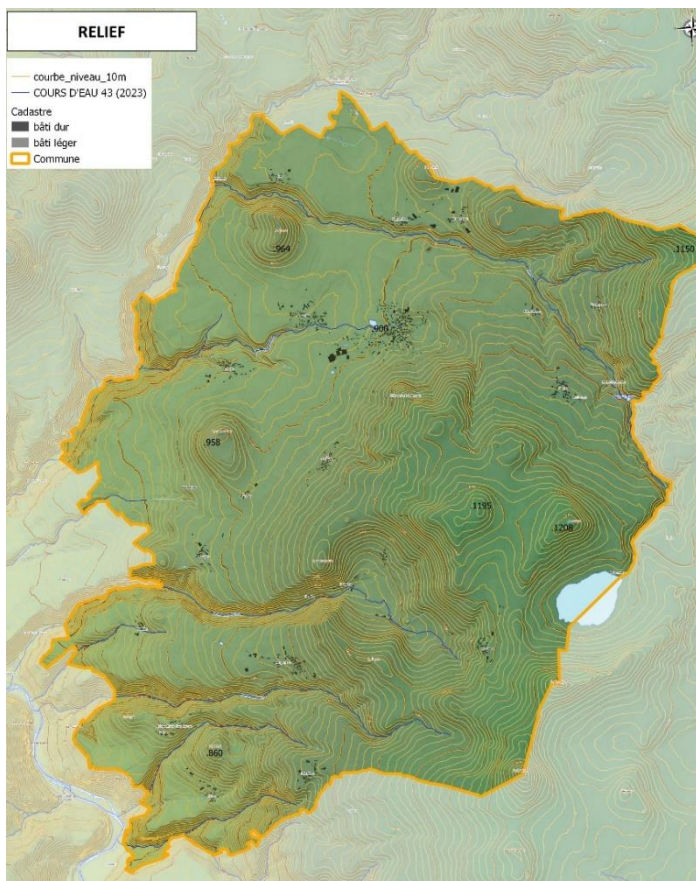
La commune présente un relief de moyenne montagne, à savoir un plateau ondulé parsemé de sucs volcaniques et entrecoupé de vallons et zones assez plates agricoles dont l'altitude diminue progressivement en direction du Val d'Allier, côté sud-ouest.

Outre les sommets et les fortes pentes boisés (résineux en altitude, forêt se mixant en direction de l'Allier), l'occupation du sol est marquée par de grands ensembles agricoles (cultures et prairies) ponctués par des haies d'arbres discontinues.

Il est à noter la forte pente en direction de la haute vallée de l'Allier sur la partie basse de la commune (secteur de Sainte Marie des Chazes).

Concernant la géologie locale, la commune de Siaugues-Sainte-Marie est essentiellement marquée par le volcanisme, la plus grande partie de son territoire étant constitué par le plateau basaltique du « Devès » hérissé de quelques cônes stromboliens.

La commune est parcourue par un important réseau hydrographique, axé Est/Ouest. Plusieurs cours d'eau viennent gonfler la rivière Allier, circulant au Sud/Ouest de la commune. L'Allier (affluent de La Loire) s'écoule en méandre, dans des gorges encaissées.



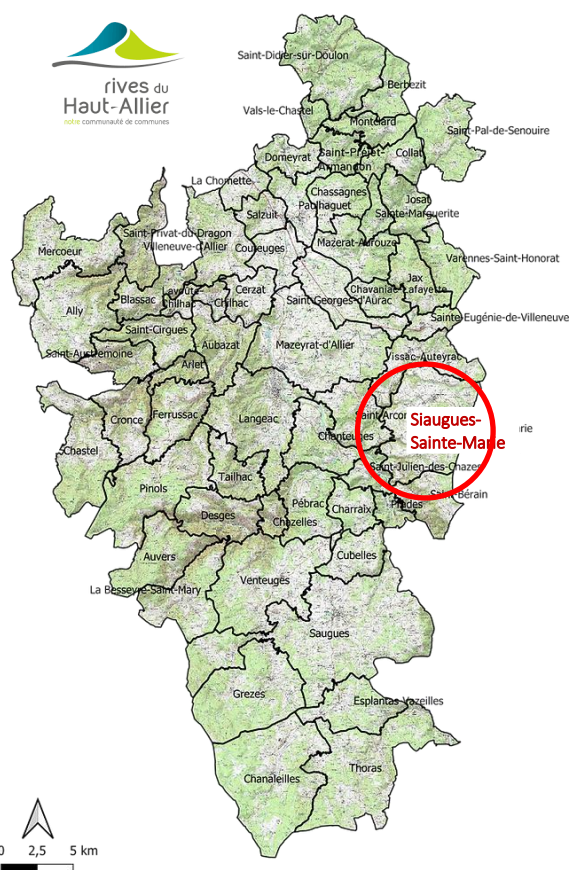
3. INTERCOMMUNALITE

La Communauté de communes des rives du Haut-Allier

est située dans le Pays de Lafayette, qui regroupe tout l'ouest du Département de la Haute-Loire;

La Communauté de communes des rives du Haut-Allier est actuellement composée de soixante communes, soit 16 663 habitants (2019).

Le territoire de la Communauté de communes des rives du Haut-Allier s'étend sur environ 1 093 km² soit près de 22 % du Département. Il présente un relief accidenté de moyennes montagnes, entre les plus hautes montagnes du Gévaudan (1 500 m d'altitude) et la vallée de l'Allier (450 m d'altitude).



4. LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX APPLICABLES

La Loi Montagne, dont les principaux objectifs sont :

- Réaliser l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux et groupes d'habitations ou de constructions traditionnelles existants
- S'assurer de la compatibilité de la capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation avec la préservation des espaces naturels et agricoles
- Préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières
- Préserver les espaces, paysages, et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard,
- Encadrer le développement touristique par la réalisation d'une unité touristique nouvelle (UTN)
- Protéger les parties naturelles des rives des plans d'eau, d'une superficie inférieure à 1 000 ha sur une distance de 300 m. Sont interdits : Toutes constructions, installations et routes nouvelles ; Toutes extractions et tous affouillements.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) de la région Auvergne-Rhône-Alpes.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne.

Le PGRI du bassin Loire Bretagne.

Le SAGE Loire Amont

Le SAGE Haut Allier

La commune ne s'inscrit dans aucun SCoT. La révision de la carte communale de Siaugues-Sainte-Marie doit donc appliquer la règle d'urbanisation limitée hors SCoT.

5. CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

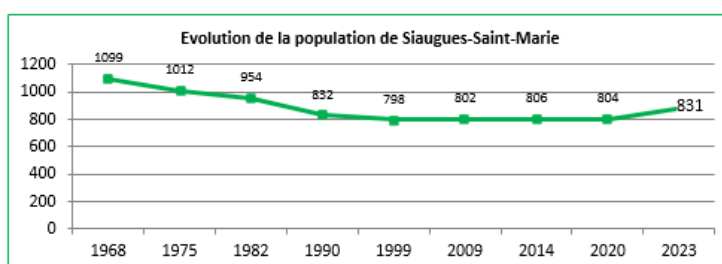
Une croissance démographique qui se pérennise

Après une longue période d'affaiblissement démographique, la commune de Siaugues-Sainte-Marie a connu une stabilisation de sa population au tournant des années 2000, ponctuée par une forte accélération sur la dernière période puisqu'aujourd'hui, selon les chiffres du recensement 2023, la population communale est de 831 habitants.

Sur la période 2014-2020, les données Insee publiées font apparaître une croissance communale légèrement plus favorable que celle observée sur la CC Rives du Haut Allier, mais qui reste inférieure à celle du département (+0.1%).

Avec le regain de population observé ces dernières années, le taux annuel moyen de variation de la population est d'environ +0.33% sur la période 2014-2023.

Au sein du territoire de la CC Rives du Haut-Allier, la situation des communes est différente. La commune de Siaugues-Sainte-Marie tire son épingle du jeu avec une évolution annuelle moyenne plus favorable que les autres communes du territoire de la CC.



Une stabilité démographique portée par l'accueil de nouveaux habitants

Le renouvellement de la population depuis les années 2000 s'effectue surtout par l'accueil de nouvelles populations, phénomène permettant d'atténuer un solde naturel négatif.

Le solde naturel ne participe que peu au renouvellement des populations. En effet, malgré un taux de natalité positif et élevé, ce dernier reste toujours inférieur au taux de mortalité.

Cette situation est comparable à celle de la CC des Rives du Haut-Allier ; néanmoins, la commune de Siaugues-Sainte-Marie apparaît plus attractive (avec un solde migratoire supérieur à celui de la CC). Cette attractivité est probablement liée à la proximité du pôle d'activités de la commune de Chaspuzac qui a réellement pris son essor au cours des dernières années.

Une population au profil plutôt jeune

La commune est caractérisée par un profil plutôt familial. A noter cependant des indicateurs de vieillissement des populations.

Une taille moyenne des ménages encore élevée

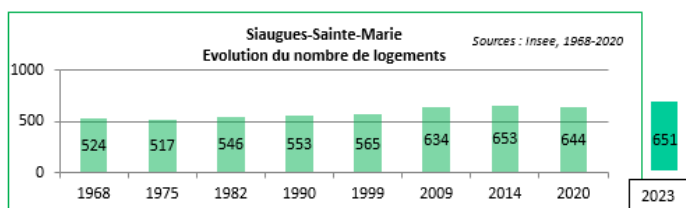
La taille des ménages en 2020 est de 2.16 pers/ménage (contre 3,17 pers/ménage en 1968). On peut noter cependant une stabilité de la taille des ménages depuis les années 2000.

La baisse de la taille des ménages est cependant moins marquée qu'à l'échelle du département (2,14 pers/ménage en 2020) et de la CC Rives du Haut-Allier (1,99 pers/ménage en 2020).

6. L'HABITAT

Un parc de logements en progression

Selon le recensement Insee 2023, Siaugues-Sainte-Marie compte aujourd'hui 651 logements.



Une majorité de résidences principales

La commune de Siaugues-Sainte-Marie se caractérise par :

- Une majorité de Résidences Principales. On note cependant une perte de 6 logements entre 2009 et 2020.
- Les résidences secondaires sont en légère baisse (-20 RS entre 2009 et 2020).
- Une part non négligeable de logements vacants (15,6% du parc en 2020).

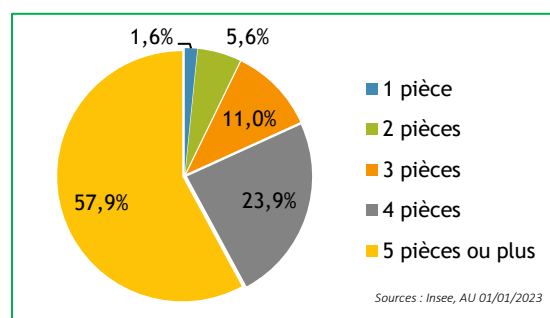
Une prédominance de l'habitat individuel

La commune est marquée par un grand déséquilibre de la répartition entre maison et appartement. En 2020, 94,6% des logements de Siaugues-Sainte-Marie sont des maisons.

Près de 60% des résidences principales de Siaugues-Sainte-Marie ont été construites avant les années 1970.

La diversité de taille des logements est faible, puisque pratiquement 58% des résidences principales disposent de 5 pièces ou plus. Cette proportion est plus forte que la moyenne de la CC Rives du Haut-Allier (47,9%) et celle du département (44%).

Siaugues-Sainte-Marie - Taille des résidences principales en 2020



La commune dispose de plusieurs lotissements :

- La Condamine : 10 lots dec 1999 (modif nov 2023)
- La Condamine 2 : 7 lots Sept 2007 modif avril 2010
- Le Clos du Meunier : 7 lots nov 2021
- Les Catalières : 3 lots déc 2021
- Le Breuil : 3 lots janv 2021

La dynamique des permis de construire

L'analyse des permis de construire accordés sur la période août 2011-août 2021, ayant conduit à la création d'un nouveau logement montre une moyenne de l'ordre de 1,3 logement par an. Aucun logement collectif n'a été réalisé.

Depuis septembre 2021, la dynamique des logements est plus soutenue avec 6 PC enregistrés pour de nouvelles maisons individuelles.

7. LA MOBILITE

La commune se situe à environ 15 km de Langeac et 25 km à l'ouest du Puy-en-Velay.

Elle est desservie par les routes départementales :

- RD117 axe sud-nord du réseau départemental structurant raccordant le bourg de Siaugues St Romain (via la RD511) à la RN102, axe structurant reliant Le Puy-en-Velay à Clermont-Ferrand préfecture de la région Auvergne.
- RD590 axe est-ouest du réseau départemental structurant reliant Le Puy-en-Velay à Langeac, via le bourg de Siaugues St Romain de Siaugues,
- RD55 axe sud-ouest nord-est du réseau départemental secondaire reliant le bourg de Siaugues St Romain aux communes voisines,
- RD30, RD301 et RD302 du réseau départemental secondaire desservant l'ouest de la commune.

Les autres voies, départementales ou communales, sont dans un bon état général pour les liaisons avec les communes voisines, la desserte des villages ou les besoins des agriculteurs.

Les caractéristiques de la commune et du territoire rural dans lequel elle s'inscrit font que la voiture individuelle reste le mode de transport le plus largement utilisé (75,7%) pour les trajets domicile/travail. 51,7% des actifs ayant un emploi travaillent en dehors de la commune.

8. LA VOCATION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

La CC des Rives du Haut Allier s'inscrit dans la Zone d'emploi 2020 du Puy en Velay. Elle s'appuie sur un réseau de 5 bourgs centre :

- Bassin de Langeac
- Bassin de Lavoute-Chilhac
- Bassin de Saugues
- Bassin de Paulhaguet
- Bassin de Siaugues-Sainte-Marie.

Siaugues-Sainte-Marie compte 55 entreprises en 2020.

Les établissements les plus représentés (27,3% des établissements) relèvent du secteur du Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration (15 établissements).

Le secteur de l'industrie concerne 12 établissements en 2020.

La commune dispose d'une Zone d'Activités en entrée de bourg. La zone d'activité n'offre pas de surface d'accueil suffisante et adaptée (quelques terrains restants en pente).

Plusieurs projets économiques sont en cours de réflexion : extension envisagée de l'usine PEM, délocalisation d'une partie des équipements de l'usine Diehl Power Electronic, développement souhaité par certains artisans (dont la Menuiserie Parrin), Les projets en cours de réflexion vont générer à terme un nombre important d'emplois, aussi bien dans le cadre du développement des entreprises déjà sur la Z.A. (Diehl Power Electronic, 90 emplois), mais également pour l'entreprise PARRIN qui prévoit à terme de passer de 22 à 30 emplois.



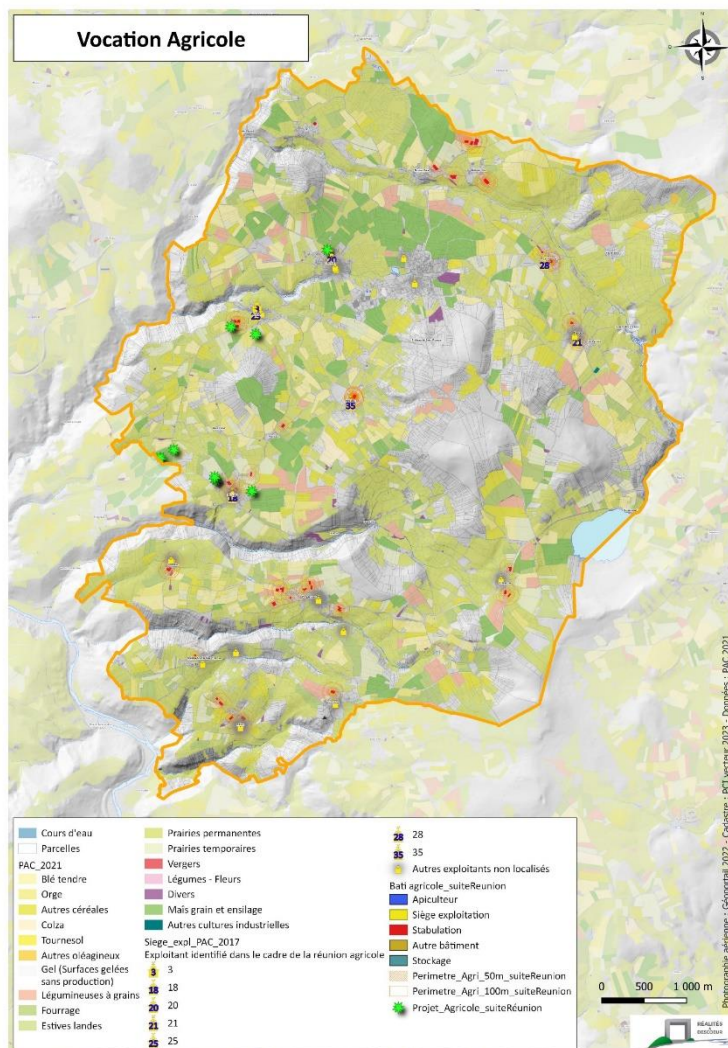
9. LES VOCATIONS AGRICOLE, FORESTIERE, TOURISTIQUE

Un territoire agricole

La commune appartient à la petite région agricole « Velay basaltique ».

Cette PRA présente un plateau volcanique qui s'abaisse du sud au nord de plus de 1 100 m jusqu'à 900 m. Les sols basaltiques, riches ont une profondeur assez variable. La zone est peu boisée et la surface agricole utile se partage entre les labours et la prairie.

- Le nombre d'exploitations est en baisse. Depuis 20 ans, la situation ne s'est pas améliorée ; la commune compte en 2020, 43 exploitations, selon les données du recensement Agreste 2020.
- La surface de la commune est de 4 004 ha. La Surface agricole utile (SAU) est en constante baisse depuis 1988 ; on note un ralentissement de la baisse de la SAU sur les 10 dernières années.
- Le secteur du Devès est caractérisé par la polyculture et le poly élevage. Les sols volcaniques confèrent à l'ensemble du territoire communal une richesse agronomique certaine, qui se traduit par une activité agricole prospère. La vocation agricole de la commune est celle du bovin mixte. Compte tenu de l'altitude et des formations géologiques, l'activité herbagère et les terres labourables dominent largement sur la commune.
- Les exploitations, pour la plupart axées sur la production laitière, ont une superficie moyenne de 45 ha répartis par moitié en terres labourables ou en surfaces toujours en herbe.
- Les prairies représentent 65% des terres utilisées.



- 6 exploitations représentant 236 ha, soit 9% de la surface agricole de la commune, sont en Agriculture Biologique. Les surfaces agricoles de ces exploitations en AB se trouvent principalement sur les villages de Silcuzin, Parredon, Le Mas, Lespitalet et Sainte Marie des Chazes.
- La lentille verte du Puy bénéficie de l'AOC depuis 1996 et d'une AOP depuis 2008.
- Créé il y a plus de vingt ans, le marché aux veaux de SIAUGUES demeure un des plus importants du département.

Un territoire forestier

- La commune fait partie de la région forestière "Velay occidental - Devès".
- Le taux de boisement est de 27,5 % sur la commune, représentant environ 1100 ha sur 4000 ha.
- Les boisements sont majoritairement des résineux en ilot pur ou en mélange (pin, sapin, épicéa, ...). Les boisements de feuillus accompagnent principalement les cours d'eau.
- La commune de Siaugues-Sainte-Marie dispose d'une réglementation de boisement en vigueur, du 01/02/2010.
- Plusieurs forêts publiques relevant de la gestion de l'ONF sont présentes sur le territoire communal.
- La commune est classée à risque feu de forêt dans le dossier départemental des risques majeurs (DDRM). L'aléa est faible.

Une vocation touristique

La commune dispose de nombreux atouts aussi bien patrimoniaux, architecturaux, paysagers et environnementaux lui permettant d'offrir de nombreux sites de loisirs, découverte et détente. Quelques équipements (hébergements, restauration) permettent de répondre aux besoins.

10. LES ESPACES NATURELS

On dénombre 3 zones Natura 2000 sur le territoire de la commune :

- FR8301077 : Zone spéciale de conservation (ZSC) Marais de Limagne
- FR8312002 : Zone de protection spéciale (ZPS) oiseaux Haut Val d'Allier
- FR8301075 : Site d'intérêt communautaire (SIC) Gorges de l'Allier et Affluents

La commune est concernée par 4 ZNIEFF de type 1

- Marais de Limagne
- Marais du Pechey
- Vallée de l'Allier, de Prades à Saint Arcons
- Vallée de la Fioule

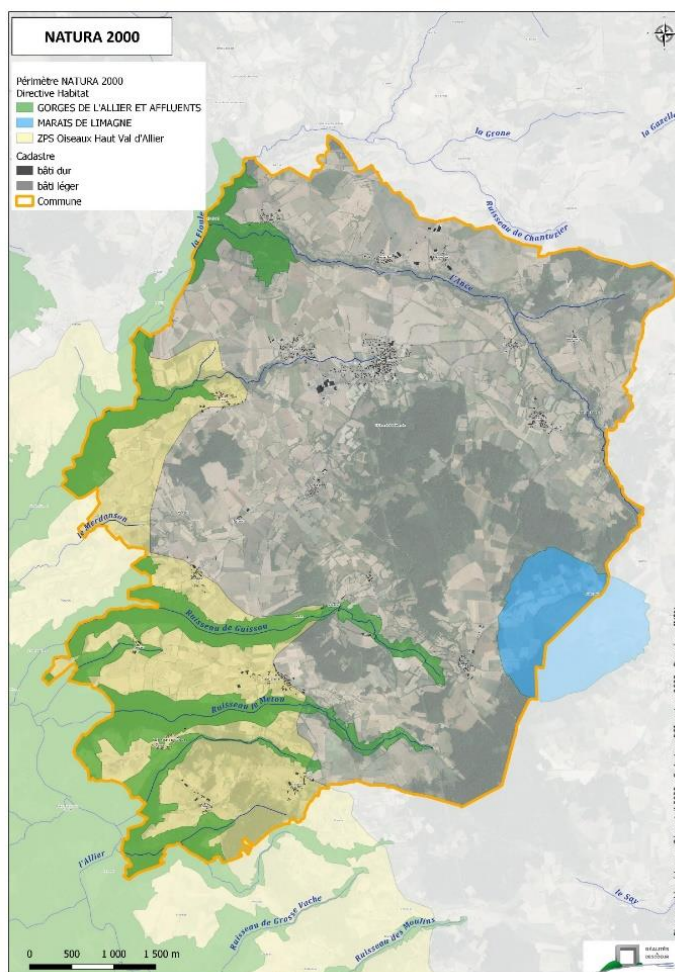
et 2 ZNIEFF de type 2

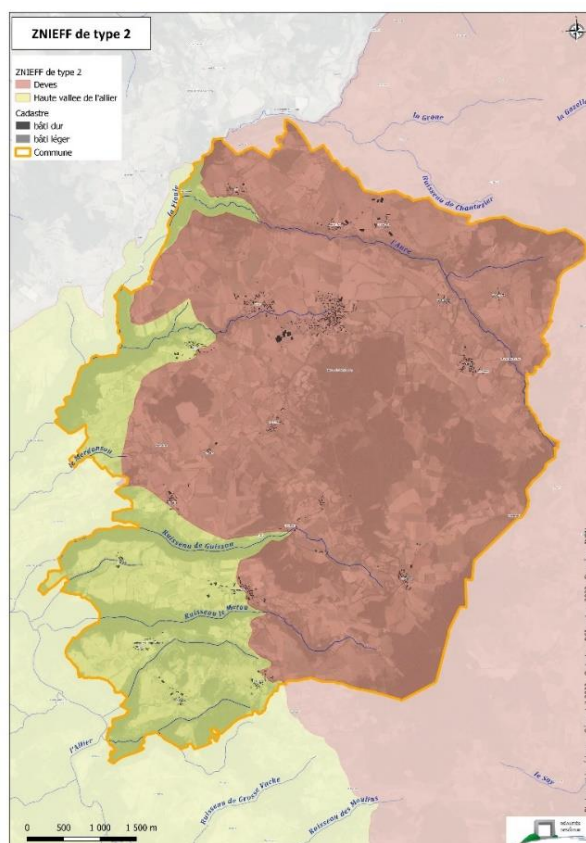
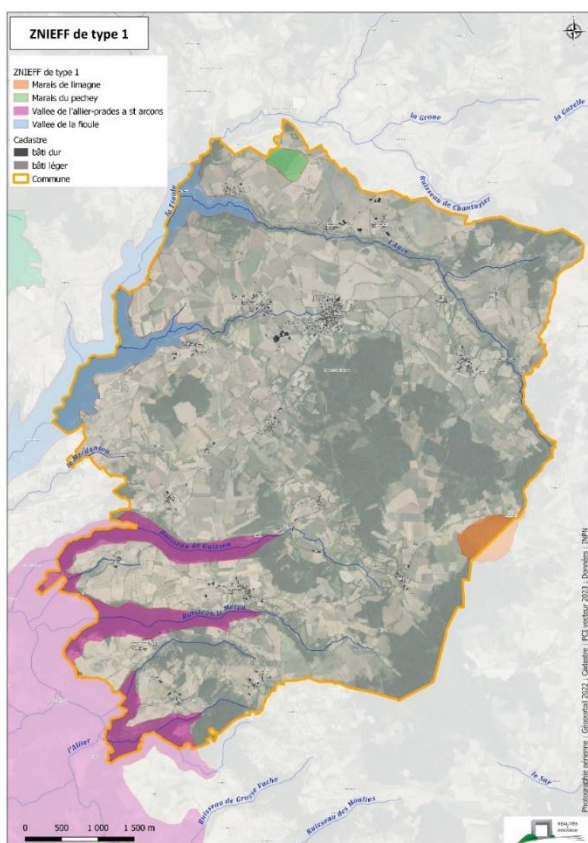
- Haute Vallée de l'Allier
- Devès

La commune de Siaugues-Sainte-Marie est concernée par la présence de 2 sites ENS, gérés par le Conseil Départemental de Haute-Loire :

- Marais de Limagne
- Marais du Pechey.

Le marais de Limagne fait l'objet d'un Arrêté de Protection de Biotope depuis 1987.





11. LES CORRIDORS BIO ECOLOGIQUES

Le SRADET :

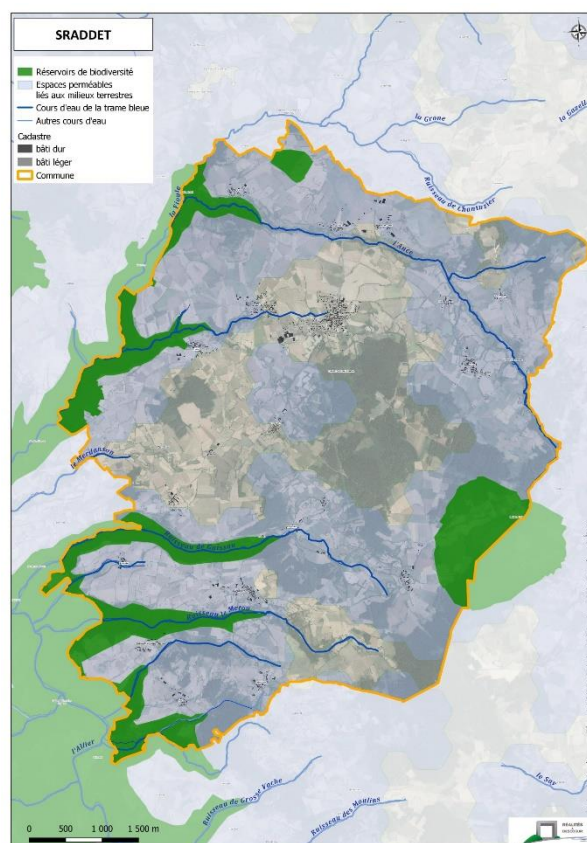
Le SRADET a été approuvé par le Conseil régional en Décembre 2019 et est opposable aux documents de planification depuis son approbation par le Préfet de Région par arrêté du 10 Avril 2020. Ce document fixe des objectifs à horizon 2030, notamment en matière de biodiversité, à l'échelle régionale. Il a pour objectif la préservation et la restauration des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, pour assurer une meilleure connectivité des milieux.

La commune de Siaugues-Sainte-Marie est concernée par les trames vertes et bleues suivantes :

- Espaces perméables relais (linéaires)
- Cours d'eau (linéaires)
- Espaces perméables relais (surfaciés)
- Réservoirs de biodiversité

La trame bleue sur le territoire est représentée par l'ensemble des cours d'eau et les zones humides. Un inventaire des zones humides a été réalisé par le SAGE du Haut-Allier sur les zones humides supérieures à 1 hectare.

La trame verte est composée des boisements, du maillage bocager.



12. LES PAYSAGES

La commune s'inscrit dans les ensembles paysagers suivants :

- Hautes terres du Devès
Ce plateau de Haute-Loire s'étend du nord au sud entre la ligne Vazeilles-Limandre, Saint-Paulien au nord marquant une frontière graduelle avec le plateau granitique de la Chaise-Dieu et la pointe de Pradelles au sud, créant une limite progressive avec la « montagne ardéchoise ». La vallée de l'Allier apporte une limite franche sur toute la bordure ouest. A l'est, le plateau du Devès est successivement bordé par le ruisseau de la Méjeanne, la vallée de la Loire, le bassin du Puy et la vallée de la Borne.
- Vallée et gorges du Haut Allier
La haute vallée de l'Allier (département de la Haute-Loire) constitue un ensemble paysager à part entière, séparant nettement deux plateaux eux-mêmes très typés d'un point de vue paysager : celui du Devès (ouvert, fertile, marqué par le volcanisme, aux teintes sombres) et le plateau de la Margeride (moins ouvert, plus rude, granitique, aux teintes claires). Marquée par bien des traits de l'un et de l'autre plateau, elle s'en distingue tout à fait par son aspect de vallée. Les



confluences avec quelques rivières venues principalement des monts de la Margeride : l'Ance, la Seuge et encore la Desges créent des séquences au sein de cet ensemble. Quand il pénètre dans le département de la Haute-Loire en provenance de la Lozère, l'Allier n'est encore qu'une petite rivière de plateau. A partir du Nouveau Monde, il quitte ce rôle modeste pour s'enfoncer dans des gorges vertigineuses. Sauvages jusqu'à Prades, elles deviennent habitées et exploitées en amont et en aval du bassin de Langeac. Vieille-Brioude marque la fin de cet ensemble et le début des Limagnes.

Le Marais de Limagne est une tourbière exceptionnelle.

De quelque direction d'où l'on vient, on est d'abord frappé par ces nuances de couleurs qui semblent former différentes ceintures sur le pourtour de la tourbière comme autant de zones de végétation différentes.

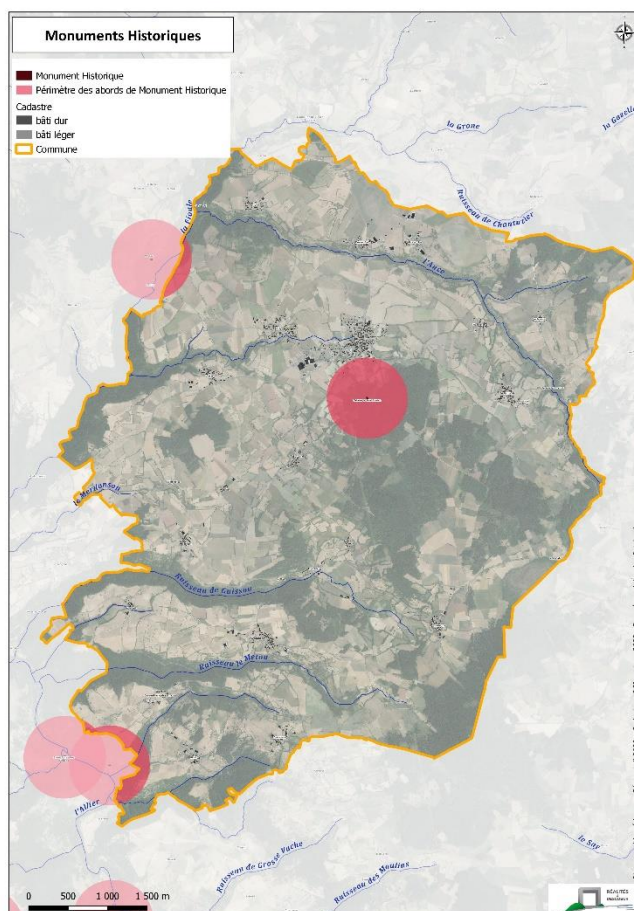
13. LES PATRIMOINES

La commune est concernée par la présence de plusieurs Monuments Historiques, sur ou à proximité de la commune.

- Château de Saint Romain : classement le 09/07/1984
- Eglise Sainte-Croix sur la commune de Vissac : Arrêté ministériel le 1910-05-04. Le périmètre de protection de 500 m déborde sur la commune de Siaugues-Sainte-Marie.
- Eglise Sainte-Marie des Chazes sur la commune de Saint Julien des Chazes : classement le 18/04/1914. Le périmètre de protection de 500 m déborde sur la commune de Siaugues-Sainte-Marie.
- Abbaye Saint-Pierre-des-Chazes sur la commune de Saint Julien des Chazes : inscription le 13/01/2017. Le périmètre de protection de 500 m déborde sur la commune de Siaugues-Sainte-Marie.

La commune dispose de plusieurs bâtiments architecturaux, non protégés au titre des monuments historiques, mais dont la préservation participe à la mise en valeur du territoire : L'Eglise de Siaugues- Saint – Romain, La Chapelle Sainte-Marie des Chazes, Le Moulin des Roches, Chapelle Saint-Blaise de Lespitalet (ancienne léproserie), Chapelle à Laniac, ...

Différents éléments du petit patrimoine rural ponctuent les villages de la commune. Relatifs à la vie religieuse, sociale, communautaire, ... ces éléments contribuent à la richesse patrimoniale de la commune.

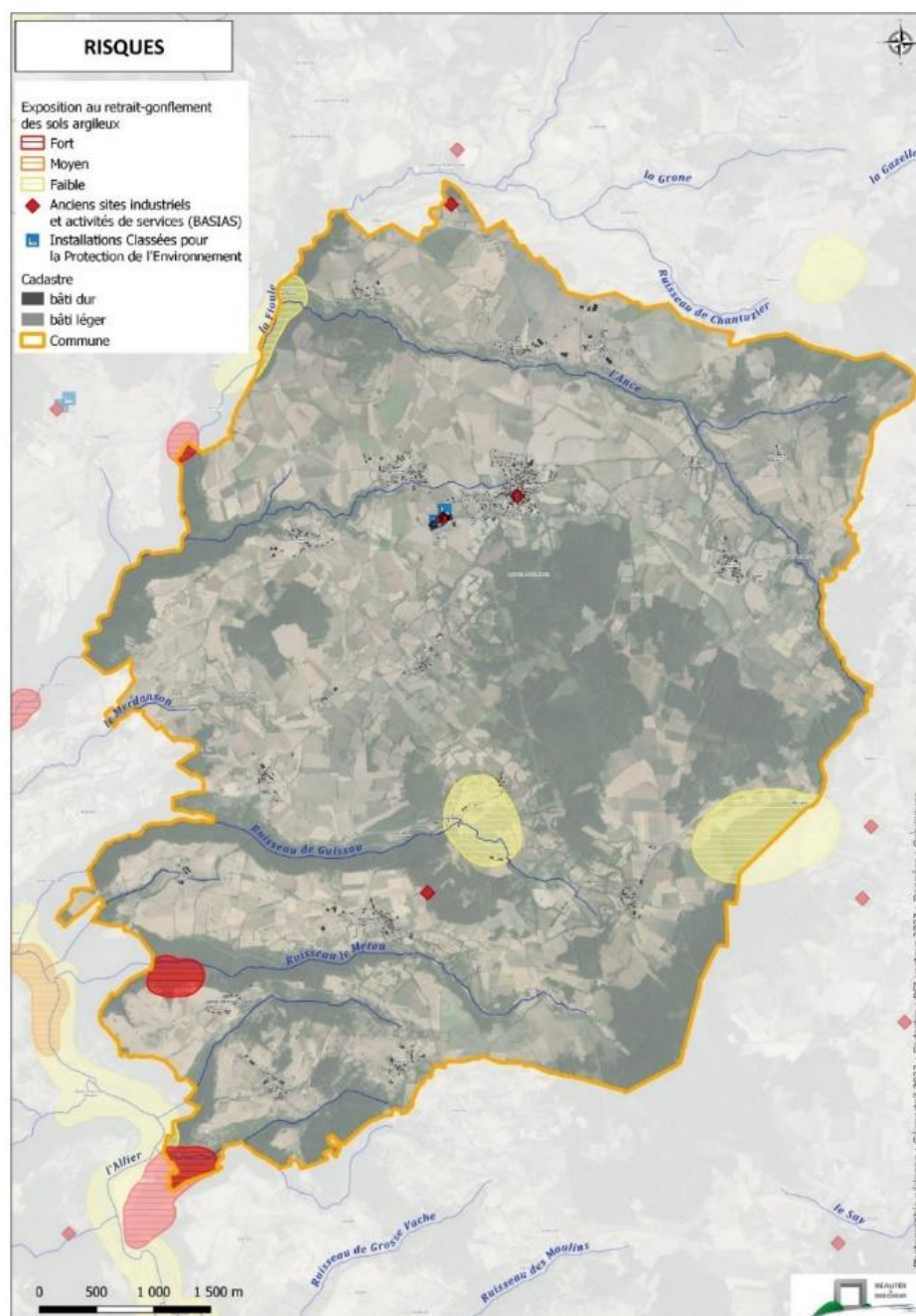


Une architecture rurale caractéristique des milieux ruraux de la Haute-Loire : de nombreuses fermes anciennes élevées avec des matériaux de construction locaux, d'origine volcaniques.

Elément constitutif du paysage, le bâti rural reflète l'organisation de la société agricole qui a structuré l'espace économique et social de la campagne.

14. LES RISQUES ET CONTRAINTES

- La commune a fait l'objet de 3 arrêtés de catastrophe naturelle.
- Risque sismique : aléa faible (niveau 2)
- Risque Argiles : aléa faible, fort
- Risque Radon : catégorie 3
- 2 installations classées dans la zone d'activités
- 4 ancien(s) site(s) industriel(s) ou activité(s) de service sont identifiés sur la commune
- Le DDRM indique que la commune est concernée par le risque de transport de marchandises dangereuses.



LES ORIENTATIONS DU PROJET DE CARTE COMMUNALE

La commune de Siaugues-Sainte-Marie dispose d'une carte communale approuvée conjointement par le conseil municipal le 22 mars 2013 et le Préfet de Haute-Loire en date du 21 mai 2013.

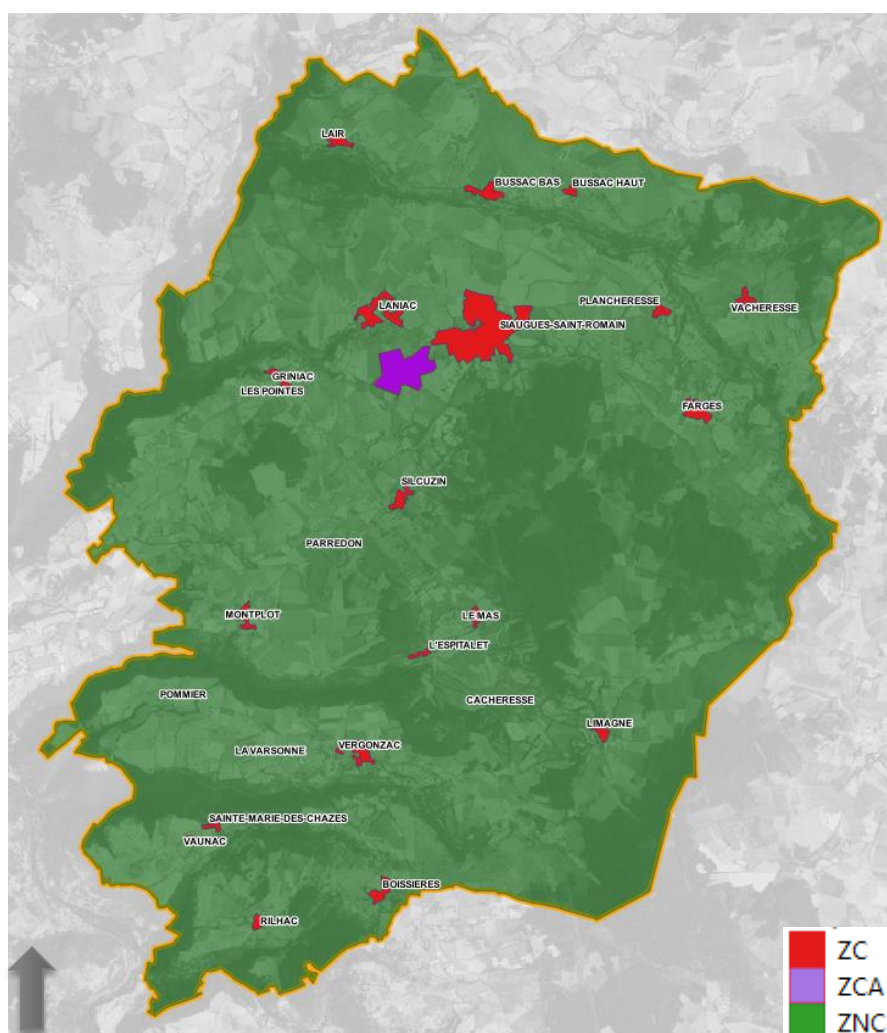
La commune a décidé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 juillet 2023, de réviser la carte communale pour les raisons suivantes :

- **Permettre l'extension de la zone d'activités** afin de répondre non seulement au développement des entreprises présentes sur le site, mais également à celles présentes sur le territoire, notamment la délocalisation de l'entreprise PARRIN, actuellement situé dans le centre bourg de Siaugues-Saint-Romain, et qui emploie environ 25 personnes, et la relocalisation de l'entreprise DPE (90 personnes).
- **Prioriser les nouvelles constructions sur le bourg et sur Laniac**, village proche du bourg et favoriser la réhabilitation des bâtiments existants sur les villages.
- Au vu des évolutions législatives intervenues, il est indispensable que la commune se dote d'un document global actualisé ;
- Maitriser l'urbanisation future pour préserver le cadre de vie et mettre en valeur le territoire communal.

La commune a travaillé sur un document d'urbanisme avec une vision à l'échéance 2034, correspondant à une vision à 10 ans à minima, communément considérée pour la définition d'une Carte Communale.

Les objectifs communaux ont été traduits par la délimitation de :

- zones constructibles ZC pour la vocation Habitat,
- zones constructibles ZCa pour la vocation d'activités (en application de l'article R161-5 « le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées »),
- une large zone inconstructible ZNC.



Projet de Carte communale : proposition de zonage

EVOLUTIONS GENERALES DES ZONAGES

Dans le cadre des réflexions portées sur la révision de la carte communale, la délimitation des zones a bien entendu subi des modifications par rapport à la Carte Communale actuellement opposable.

A travers ce nouveau plan de zonage, la municipalité a souhaité limiter l'étalement urbain généré par les périmètres ZC actuels et favoriser une gestion économe de l'espace sur l'ensemble des villages, afin d'axer les efforts sur le maintien et le développement de la vocation économique de son territoire.

Ainsi, **un travail de réduction drastique a été effectué sur les zones constructibles ZC afin de contrebalancer la consommation inhérente à l'extension de la zone d'activités** : seuls le bourg de Siaugues-Saint-Romain et le village de Laniac, proche du bourg et de ses services, concentrent la quasi-totalité du potentiel constructible.

Sur les autres villages, présentant pour la plupart des enjeux agricoles encore forts, le zonage est défini au plus près des constructions existantes. Cette délimitation permet également quelques possibilités de densification en « dents creuses » dans l'enveloppe urbaine des villages.

L'évolution des zonages est analysée selon deux critères :

- Une comparaison des zonages en termes de libellé de zone, c'est-à-dire, l'évolution entre les zones ZC et ZNC
- Une comparaison des zonages en termes de consommation d'ENAF

1. COMPARAISON DES ZONAGES EN TERMES DE LIBELLE DE ZONE

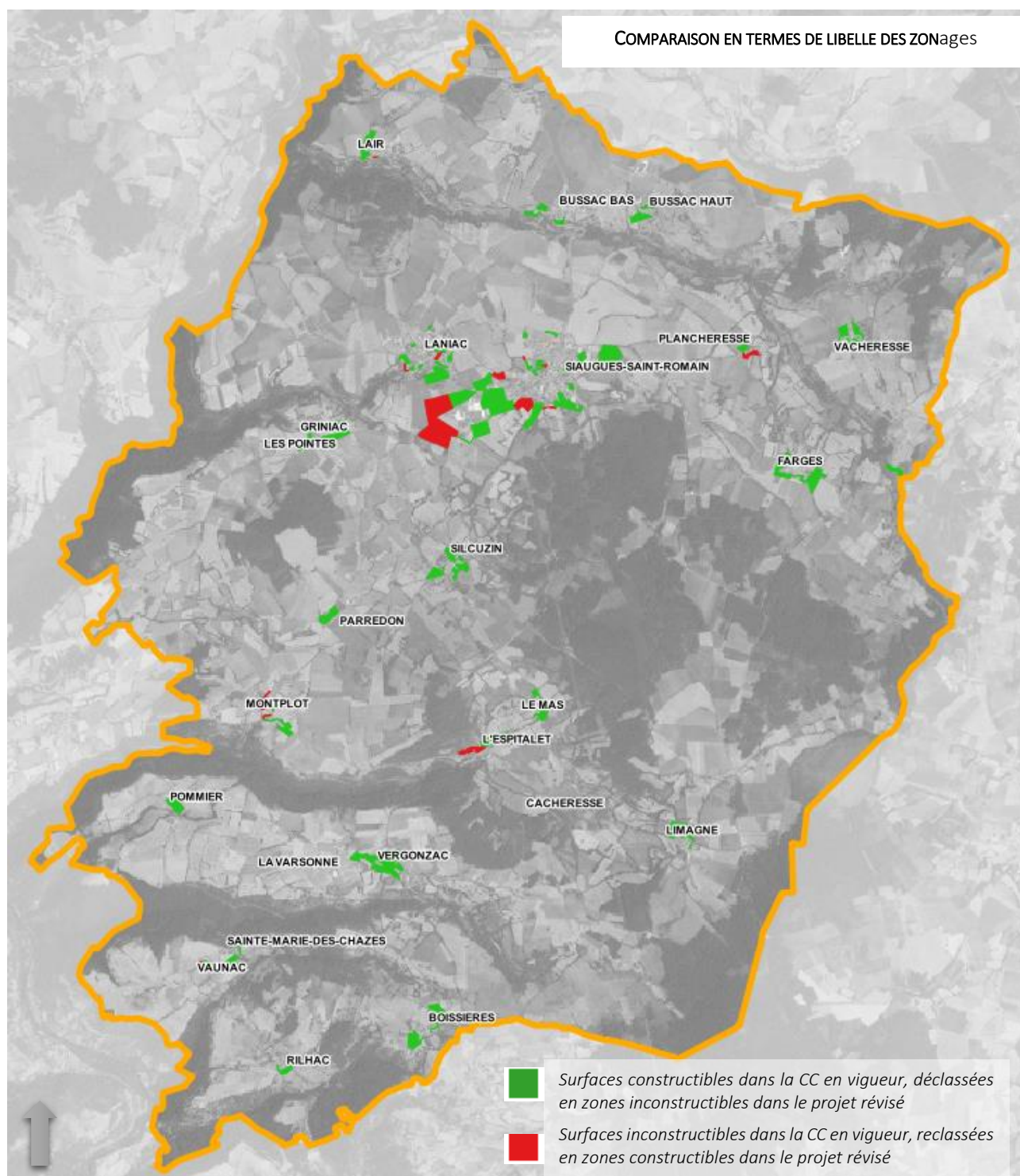
Cette comparaison permet de visualiser les secteurs actuellement concernés par un zonage constructible, déclassés par le projet révisé, au bénéfice d'un reclassement en zone inconstructible ZNC. Mais également les zones actuellement constructibles, étendues dans le cadre du projet de révision de la Carte communale, au détriment de tènements aujourd'hui en zones inconstructibles.

Le zonage proposé dans le cadre de la révision de la Carte Communale montre une évolution en termes de réduction des zones ZC, au bénéfice des zones ZNC puisque **36,57 hectares de terrain actuellement en zone constructible ZC ont été déclassés en zones non constructibles ZNC**, notamment par le travail réalisé sur les limites des enveloppes urbaines, et la prise en compte des enjeux agricoles et naturels.

En parallèle, et afin notamment de **répondre au projet communal de soutenir le développement économique, 9,67 ha ont été déclassés de non constructibles à constructibles**. Ces terrains se situent en continuité immédiate du tissu actuel.

Certains villages, hameaux isolés ou écarts, ne présentant pas les caractéristiques d'une zone constructible ou présentant de forts enjeux agricoles, sont déclassés de la zone constructible vers la zone inconstructible ZNC.

A l'inverse, des régularisations d'état de fait, en marge immédiate de la zone constructible ZC, ont nécessité une intégration dans les zones constructibles (de l'ordre de 2,73 ha).



Le bilan du classement/déclassement BRUT en termes de zonages affiche ainsi :

- 36,57 ha de déclassement ZC au profit des zones inconstructibles ZNC (à vocations agricole et naturelle),
- 9,67 ha de déclassement ZNC en zones constructibles ZC (dont environ 2,73 ha de régularisation d'état de fait).

2. COMPARAISON DES ZONAGES EN TERMES DE CONSOMMATION D'ENAF

La 1^{ère} comparaison (chapitre 3.1.1 ci-dessus) s'appréhende en termes de zonages BRUTS, lesquels sont constitués d'espaces différents : des milieux agricoles, des espaces naturels, des secteurs de jardins, mais également des sites construits/aménagés, des espaces publics, des portions de voiries...

Ainsi, lorsque le projet de révision de Carte communale propose le déclassement de tènements depuis la zone constructible ZC vers la zone inconstructible ZNC, ce principe n'implique pas forcément que tous les tènements concernés par ce déclassement « retournent » à une vocation agricole, naturelle ou forestière. C'est notamment le cas pour les sites construits/aménagés : **ce n'est pas parce qu'ils sont exclus de la zone constructible qu'ils sont bénéfiques à la vocation agricole/naturelle/forestière puisqu'ils sont déjà construits/aménagés, et par conséquent artificialisés.**

A l'inverse, les tènements fonciers non construits proposés au classement en zone inconstructible ZNC peuvent être considérées comme un effort sur la consommation et un service rendu à une vocation plus appropriée. Par exemple, **un tènement à usage agricole, situé dans une zone constructible ZC de la Carte Communale opposable, et déclassé par le projet de révision de la carte communale en zone inconstructible ZNC, constitue un bénéfice pour la vocation agricole, puisqu'il retrouve un classement en adéquation avec sa vocation actuelle.**

L'analyse suivante permet donc d'évaluer l'impact de ces classements/déclassements au regard de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

LES PROPOSITIONS DE DECLASSEMENTS DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE ZC VERS LA ZONE INCONSTRUCTIBLE ZNC

Comme vu précédemment, 36,57 ha de foncier aujourd'hui constructibles ont été déclassés au profit des zones inconstructibles (à vocation agricole/naturelle –ZNC-). Ces 36,57 ha concernent des espaces agricoles, des espaces naturels, des jardins, des parcelles bâties, des voiries,... **Ce déclassement ne se fait pas totalement en faveur des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.** Ce résultat BRUT est affiné par l'analyse ci-dessous afin de caractériser les espaces concernés par le déclassement projeté. Ainsi, sur les 36,57 ha déclassés de ZC vers ZNC :

- 13,89 ha concernent des tènements fonciers déjà artificialisés et/ou bâtis ;
- 22,68 ha concernent des tènements non construits/non artificialisés, catégorisés de la manière suivante :

Vocation des espaces	Superficies en ha
Espace naturel / secteur de jardin	4,08
Espace naturel	0,99
Espace agricole inscrit à la PAC	11,26
Espace agricole non inscrit à la PAC	6,35
<i>Total</i>	<i>22,68 ha</i>

Ainsi, le projet révisé propose de déclasser réellement 22,68 ha au bénéfice des espaces agricoles/naturels.

LES PROPOSITIONS DE CLASSEMENT DE LA ZONE INCONSTRUCTIBLE ZNC VERS LA ZONE CONSTRUCTIBLE ZC

Vocation des espaces	Superficies en ha
ZC agrandie pour régularisation de l'existant	2,73
ZC agrandie sur des espaces déjà aménagés	0,13
ZC agrandie sur des tènements agricoles inscrits à la PAC	6,43
<i>Voirie, espace public intégrés en ZC</i>	<i>0,37</i>
<i>Total</i>	<i>9,67 ha</i>

Le projet révisé de Carte communale propose de déclasser 9,67 ha aujourd'hui en Zone Non Constructible ZNC en Zone Constructible ZC, dont :

- 2,86 ha de tènements déjà construits/aménagés correspondant à des régularisations de l'existant et à l'intégration en zone constructible de voiries ou d'espaces publics ;
- 0,37 ha de voiries.

Par conséquent, **ce sont environ 6,44 ha d'espaces agricoles inscrits à la PAC, actuellement en ZNC, qui sont reclassés en Zone Constructible, essentiellement pour les besoins d'extension de la zone d'activités existante (zone ZCA).**

PRESENTATION DES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION PAR LA FUTURE CARTE COMMUNALE

1. LE BOURG DE SIAUGUES-SAINT-ROMAIN

Le bourg de Siaugues est le pôle centre du territoire communal, regroupant l'essentiel des équipements, services et commerces. Conformément à son statut de bourg centre, il s'agit du site ayant le plus évolué au cours du temps. Les extensions se sont réalisées dans toutes les directions, et notamment sur la partie sud. La zone d'activités marque l'entrée sud-ouest du bourg.

La Carte Communale actuelle identifiait la présence de plusieurs bâtiments agricoles générant des périmètres de protection. L'enquête agricole réalisée dans le cadre de la révision de la Carte Communale a permis la mise à jour des enjeux agricoles sur le village. Il en ressort notamment l'identification d'un projet agricole (au nord).

L'étalement urbain du bourg progresse en direction du village de Laniac. La conurbation de ces entités urbaines est à surveiller : l'enjeu de conserver une coupure urbaine entre le bourg et Laniac (coupure verte, enjeu cours d'eau, ...) est ainsi maintenue au projet de révision. Le maintien de cette trame verte entre deux unités urbaines est d'autant plus à souligner puisque le projet d'extension de la zone d'activités a nécessité un agrandissement de la zone urbaine.

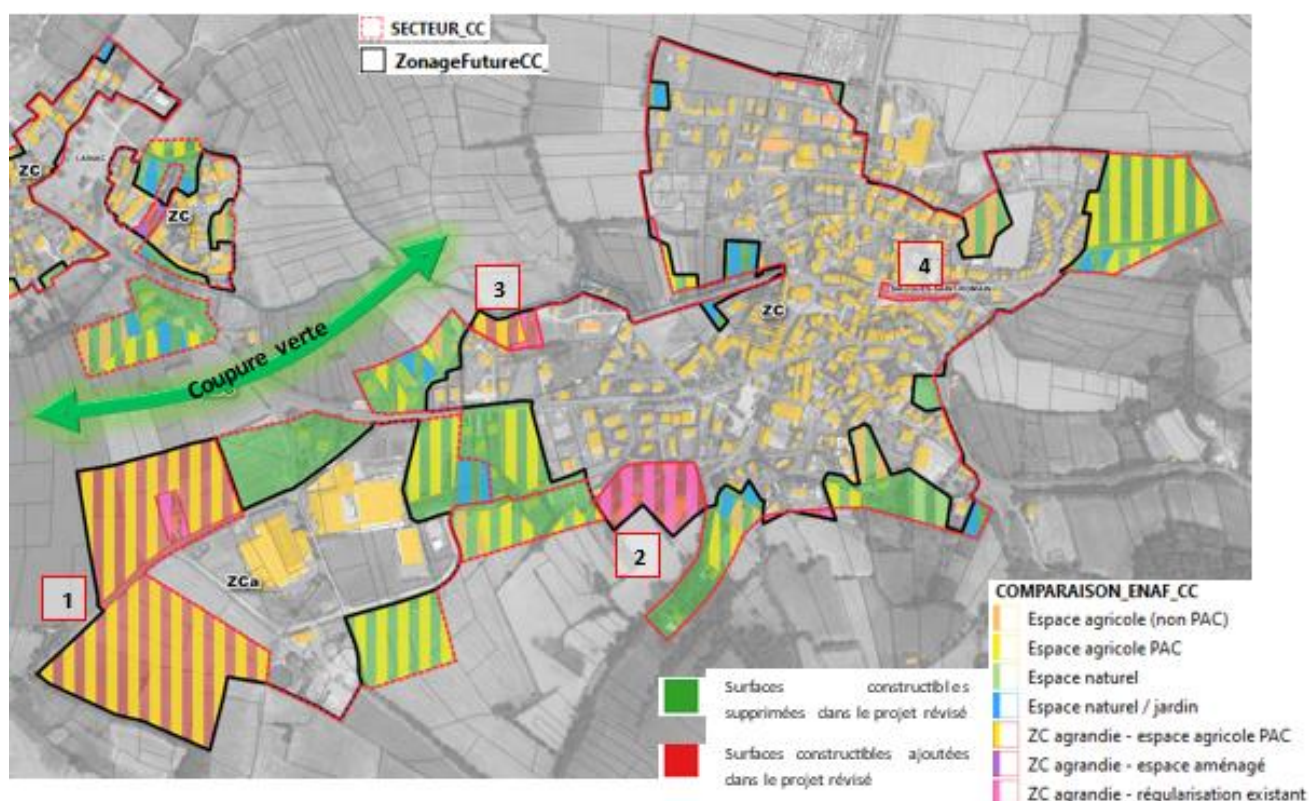
En effet, un des points forts du projet communal est de permettre l'extension de la zone d'activités afin de répondre non seulement au développement des entreprises présentes sur le site, mais également à celles présentes sur le territoire, notamment la délocalisation de l'entreprise PARRIN, actuellement situé dans le centre bourg de Siaugues-Saint-Romain, et qui emploie environ 25 personnes, et la relocalisation de l'entreprise DPE (90 personnes).

Ce projet d'extension a notamment mobilisé les réflexions afin de compenser cette ouverture. Ainsi en complément de la coupure verte entre la zone d'activités et Laniac, le projet de révision propose de déclasser plusieurs secteurs.

Les réductions de zonages sur le bourg proposées par le projet de révision sont de l'ordre de 12,52 ha et concernent :

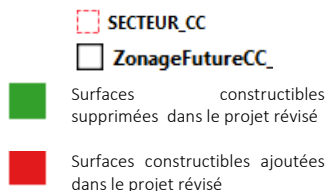
- des espaces à vocation agricole (déclarés ou non à la PAC) de l'ordre de 6,28 ha
- des espaces naturels et/ou de jardin de l'ordre de 1,37 ha
- des espaces construits/aménagés, de la voirie (4,87 ha).

Surface estimée en réduction : - 12,52 ha

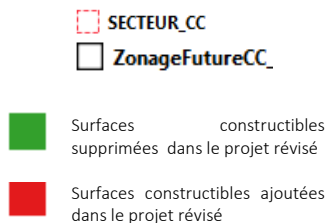


Le projet de révision de la Carte Communale propose d'agrandir le zonage constructible de l'ordre de 8,16 ha sur les sites suivants :

1. à l'ouest de la zone d'activités : ce classement concerne essentiellement des espaces à vocation agricole (déclarés à la PAC) de l'ordre de 6,20 ha, et une construction existante (0,18 ha). L'ambition est de permettre l'extension de la zone d'activités.



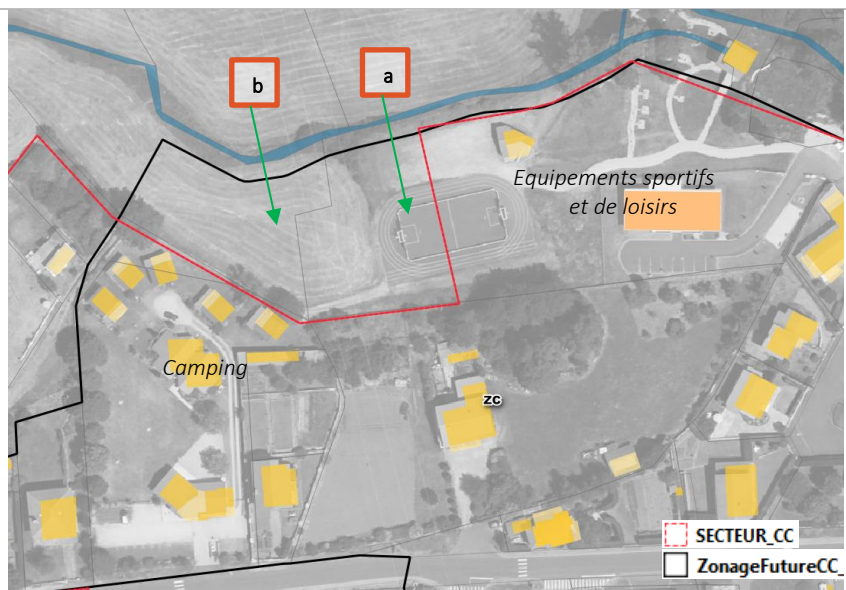
2. en limite sud, des constructions existantes sont intégrées à la zone constructible (0,97 ha). Il s'agit d'une régularisation d'existant.

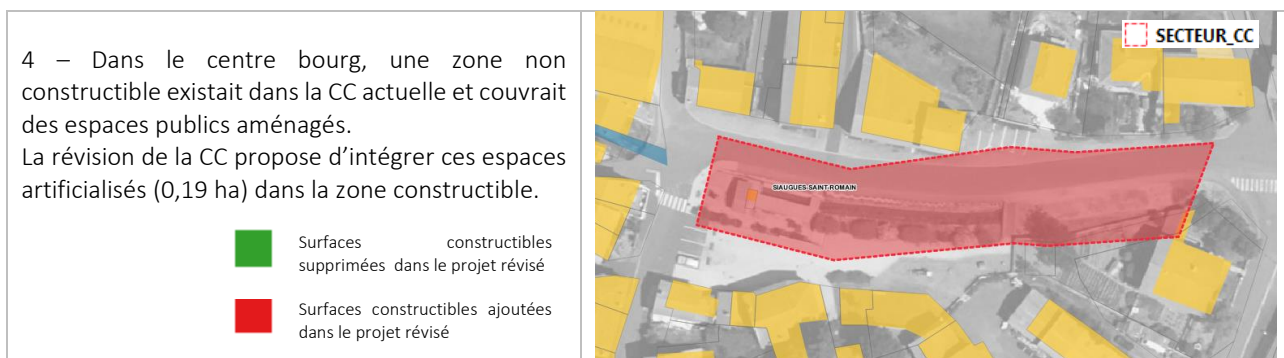


3. en limite nord, des tènements à usage agricole (0,22 ha) et des tènements aménagés (terrain de sports sur 0,11 ha) sont intégrés à la zone constructible. L'objet de l'agrandissement est de permettre le développement du camping municipal et de régulariser un état de fait (zonage mal adapté à la réalité du terrain).

a – Ce tènement déjà aménagé est occupé par une partie des équipements sportifs de la commune. La limite du zonage de la Carte Communale actuelle nécessitait une mise à jour.

b – Ces tènements actuellement occupés par une vocation agricole (déclarée à la PAC) sont intégrés à la zone constructible pour répondre aux besoins de développement des équipements. L'objectif est de permettre l'extension du camping municipal.

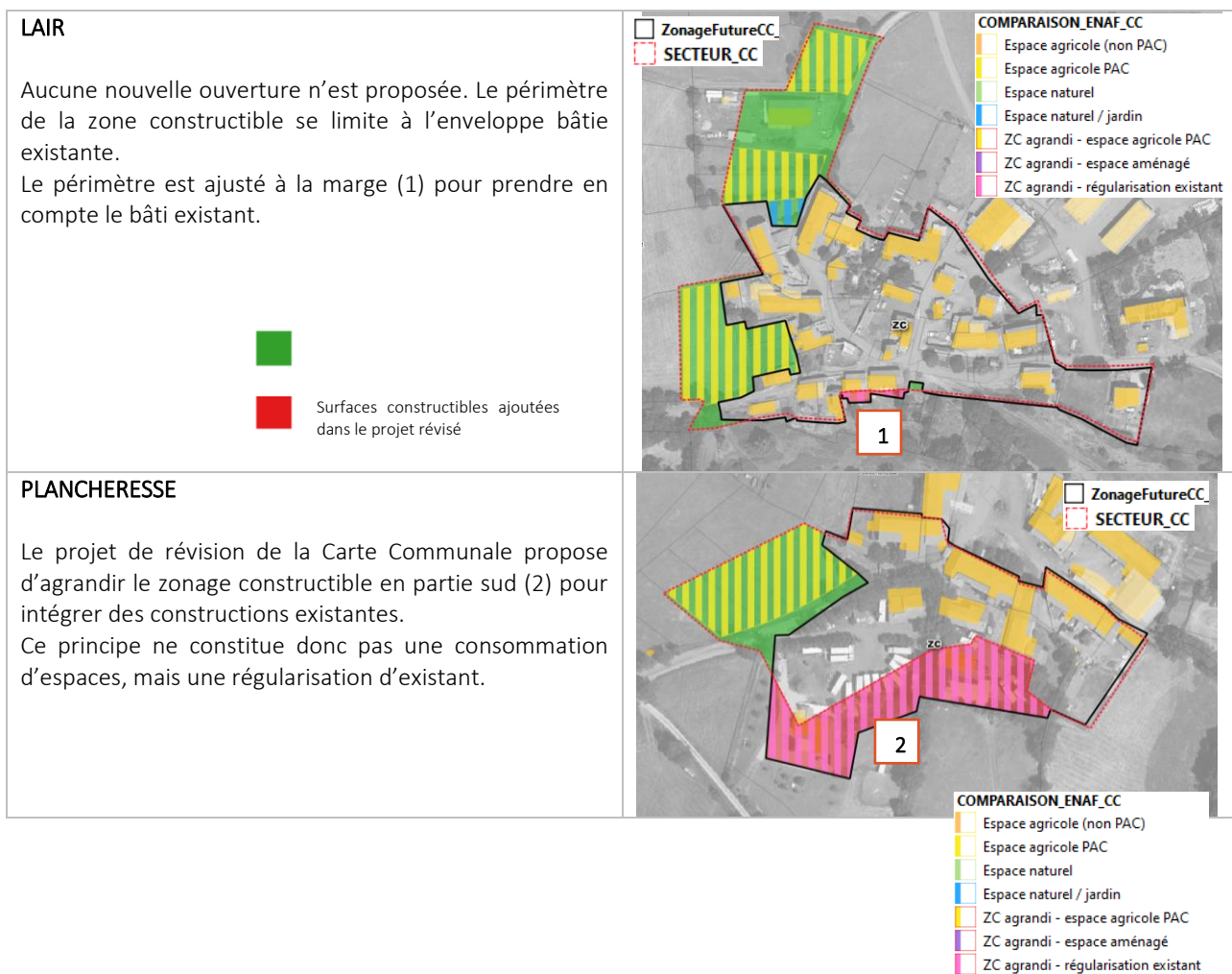




Surface estimée en extension : + 8,16 ha

2. LE PROJET DE REVISION PROPOSE UNE ADAPTATION A LA MARGE DES ZONAGES CONSTRUCTIBLES

Dans le cadre de la refonte des zones constructibles sur les villages, le projet de révision opère une réduction drastique des superficies accordées aux zones constructibles. Les zonages ZC ont cherché à se limiter à l'enveloppe bâtie actuelle ; ainsi, de larges secteurs ont été supprimés, mais il est à noter également, qu'une régularisation d'état de fait a été nécessaire sur certains sites.



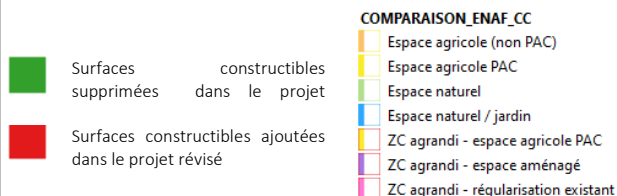
L'ESPITALET

Le hameau de l'Espitalet se compose de quelques constructions implantées de manière linéaire le long de la voie. Les pentes fortes du site contraignent l'installation des bâtiments.

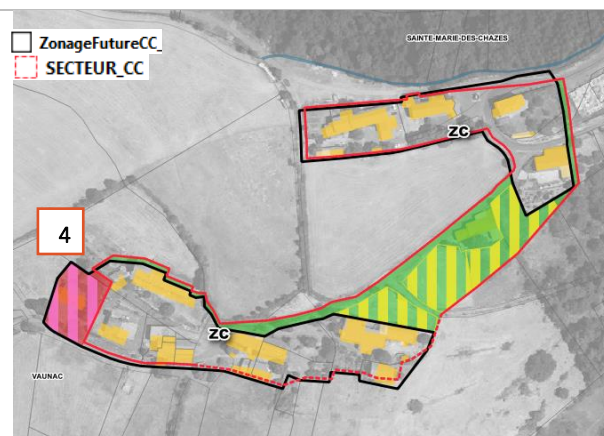
Dans le cadre des réflexions portant sur la révision de la Carte Communale, le zonage actuel est apparu incohérent. L'objectif sur ce hameau a été redéfinir une enveloppe urbaine sur la trame bâtie groupée du hameau.

Le projet de révision de la Carte Communale propose d'agrandir le zonage constructible à l'Ouest pour intégrer des constructions existantes (3).

Ce principe ne constitue donc pas une consommation d'espaces, mais une régularisation d'existant.

**VAUNAC – SAINTE MARIE DES CHAZES**

Le projet de révision de la Carte Communale propose d'agrandir le zonage constructible à la marge ouest pour intégrer une construction existante (4). Ce principe ne constitue donc pas une consommation d'espaces, mais une régularisation d'existant.

**MONTPLOT**

Le projet de révision de la Carte Communale propose un remodelage du zonage constructible, sur les marges nord et ouest pour adapter correctement le zonage au parcellaire cadastral. Il s'agit de réintégrer des espaces construits/aménagés. Ce principe de régularisation ne constitue pas de consommation supplémentaire.



Ces régularisations d'existants ne constituent pas une ouverture donnant de nouveaux droits à construire.

CONCLUSION

Les surfaces définies par le projet de révision de la Carte Communale de Siaugues-Sainte-Marie sont les suivantes :

Localisation	CC actuelle Surfaces (en ha)	CC révisée Surfaces (en ha)	Evolution	Part du territoire
Zone Constructible _ Siaugues Sainte Marie Bourg	33,61	27,86	-5,75	1,445%
Zone Constructible _ Laniac	7,96	5,41	-2,55	
Zone Constructible _ Lair	2,47	1,66	-0,81	
Zone Constructible _ Bussac Bas	3,17	2,52	-0,65	
Zone Constructible _ Bussac Haut	1,64	0,80	-0,84	
Zone Constructible _ Plancheresse	1,09	1,13	0,04	
Zone Constructible _ Vacheresse	2,71	1,28	-1,43	
Zone Constructible _ Farges	5,17	2,89	-2,28	
Zone Constructible _ Griniac	3,31	1,51	-1,8	
Zone Constructible _ Silcuzin	3,70	1,88	-1,82	
Zone Constructible _ Parredon	0,82	0	-0,82	
Zone Constructible _ Montplot	2,07	1,55	-0,52	
Zone Constructible _ L'Espitalet	0,95	0,63	-0,32	
Zone Constructible _ Le Mas	1,90	1,05	-0,85	
Zone Constructible _ Limagne	2,47	1,66	-0,81	
Zone Constructible _ Vergonzac	5,74	2,60	-3,14	
Zone Constructible _ Pommier	0,92	0	-0,92	
Zone Constructible _ Vaunac – Sainte Marie des Chazes	1,93	1,59	-0,34	
Zone Constructible _ Boissières	4,01	2,00	-2,01	
Zone Constructible _ Rilhac	1,41	1,06	-0,35	
TOTAL	87,05	59,08	-27,97	
U1a ➔ ZCa	11,34	14,13	+1,6	0,345%
U1b ➔ ZCa	1,19			
TOTAL	12,53	14,13	+1,6	
Zone Non Constructible	3983,38	4014,12	+30,74	98,208%

Les zonages se calent sur les limites communales (source : SIG, pci-parcellaire).

Globalement, l'équilibre du territoire est conservé.

Le bilan des superficies affiche une nette baisse de la surface des Zones Constructibles ZC de -27,97 ha, pour répondre notamment aux ambitions de développement des activités (agrandissement de +1,6 ha de la zone réservée aux activités).

Les ambitions communales traduites par la Carte Communale, visent à

- **Soutenir le développement économique** : Cette ambition se traduit par l'extension de la zone ZCa marquant l'entrée du bourg. L'ouverture de foncier nécessaire pour répondre à cet enjeu correspond à une surface de +1,6 ha par rapport à la carte communale opposable.
- **Préserver l'existant et densifier dans les enveloppes urbaines actuelles**, afin d'éviter autant que possible la consommation de nouveaux espaces agricoles ou naturels. Les zonages constructibles ZC proposés traduisent cet enjeu (limité à l'existant, potentiel foncier dans l'enveloppe bâtie).
La redistribution des espaces pouvant accueillir de nouvelles constructions a conservé un certain équilibre en termes d'accueil tout en réduisant les zonages. Les capacités d'accueil sont concentrées sur le bourg-centre et Laniac.
- **Préserver les espaces agraires et naturels du territoire des nouvelles constructions et ainsi réduire le plus possible le mitage des paysages**. L'essentiel du territoire (98,2%) est concerné par un zonage inconstructible (ZNC). L'effort drastique de réduction de zones constructibles répond à ce dernier enjeu.

Il résulte ainsi que le projet de révision de la Carte Communale de Siaugues-Sainte-Marie:

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- ne nuit pas à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
- ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements,
- ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.