



Révision de la Carte Communale

1.2

RAPPORT DE PRESENTATION Justifications



Carte Communale

Prescription le : 18/07/2023

Approbation par délibération du conseil municipal du 07/10/2024

Approbation par arrêté préfectoral du 29/11/2024

Référence : 50511

SOMMAIRE

Sommaire.....	2
A. JUSTIFICATION DES CHOIX DU PROJET DE CARTE COMMUNALE	3
1. LE PROJET COMMUNAL.....	3
1.1. <i>Les ambitions en termes d'économie.....</i>	4
1.2. <i>Les ambitions en termes démographiques, logements et consommation foncière</i>	5
2. LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE	8
2.1. <i>Rappel des modalités de concertation</i>	8
2.2. <i>Déroulement de la concertation</i>	8
3. LES ZONAGES DE LA CARTE COMMUNALE	12
4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES	13
4.1. <i>Evolution des superficies</i>	13
4.2. <i>Les zones constructibles</i>	16
4.3. <i>Les zones non constructibles (ZNC)</i>	50
5. LES SURFACES	51
6. LES CAPACITES D'ACCUEIL.....	52
6.1. <i>Situation des potentiels par rapport à l'enveloppe urbaine.....</i>	53
6.2. <i>Consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)</i>	55
6.3. <i>Bilan</i>	56
7. LES INDICATEURS.....	57
B. MODIFICATIONS APORTEES POUR APPROBATION	59
1. AVIS DES PPA.....	59
2. ENQUETE PUBLIQUE.....	59
2.1. <i>Extension de la zone constructible ZC sur une partie de la parcelle K850</i>	59
2.2. <i>Extension de la zone constructible ZC sur une partie de la parcelle L461</i>	59
3. BILAN DES MODIFICATIONS.....	60
4. ANNEXES.....	62

A. JUSTIFICATION DES CHOIX DU PROJET DE CARTE COMMUNALE

1. LE PROJET COMMUNAL

La commune de Siaugues-Sainte-Marie dispose actuellement d'une carte communale approuvée conjointement par le conseil municipal le 22 mars 2013 et le Préfet de Haute-Loire le 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 située dans le centre bourg de Siaugues-Saint-Romain, et qui emploie environ 25 personnes, et la relocalisation de l'entreprise DPE (90 personnes) ;
- Prioriser l'implantation des nouvelles constructions sur le bourg de Siaugues-Saint-Romain et sur le village de Laniac, village proche du bourg et de ses services ;
- 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, afin de maîtriser 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 dans le cadre de la définition d'une Carte Communale.



Les objectifs retenus par la commune ont été définis à partir des enjeux du diagnostic, des projets de la commune, ainsi qu'en cohérence avec les documents supra-communaux* que sont notamment, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité entre les Territoires (SRADDET), et en partenariat étroit avec les services de l'Etat (DDT 43).

Les différents échanges entre la municipalité de Siaugues-Sainte-Marie, le bureau d'études et les partenaires (DDT et Personnes Publiques Associées), ont permis un accompagnement soutenu de la commune dans la construction de son projet communal.

Les ambitions du projet communal sont ainsi de poursuivre l'idée générale de la carte communale actuelle, tout en réajustant les zonages au regard des évolutions constatées ces dernières années, et dans le but de pouvoir répondre aux besoins exprimés par les industriels et artisans en termes de vocations économiques, et aux besoins recensés par la municipalité en matière d'habitat.

***NOTE IMPORTANTE :** La commune n'étant pas couverte par un SCoT, un dossier de dérogation à l'urbanisation a été réalisé (annexé à la présente Carte Communale – Pièce 4. Du dossier de révision de la Carte Communale).*

Le projet de révision de la carte communale porte sur 2 orientations :

 <u>ORIENTATION N°1</u>	 <u>ORIENTATION N°2</u>
<p>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 au sens large, 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).</p>	<p>Prioriser les nouvelles constructions sur le bourg et sur Laniac, village proche du bourg, et favoriser la réhabilitation des bâtiments existants sur les villages.</p>

1.1. LES AMBITIONS EN TERMES D’ECONOMIE

ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE

Sur un plan économique, la commune de Siaugues-Sainte-Marie présente la particularité d’être identifiée comme un des 5 bourgs centre de la CC Rives du Haut-Allier. En 2022, elle a d’ailleurs obtenu le label National du "Commerce et Artisanat dans la Ville".

La commune accueille 55 entreprises, génératrices d’emplois, tels que l’entreprise Parrin, Diehl Power Electronic (DPE), l’entreprise PEM... . Le secteur de l’industrie concerne 12 établissements en 2020. L’essentiel des entreprises se concentre sur et autour du bourg, notamment dans une zone spécifiquement dédiée aux activités située en entrée sud-ouest du bourg.



Plusieurs projets économiques sont en cours de réflexion.

Le zonage actuel de la Carte Communale ne permet pas de répondre à l’ensemble des dynamiques économiques d’ores et déjà présentes sur le territoire :

- développement de l’usine PEM, avec la construction de plusieurs bâtiments et l’aménagement d’une zone extérieure de stockage,
- délocalisation d’une partie des équipements de l’usine Diehl Power Electronic (actuellement bailleur des locaux de PEM), avec la construction de nouveaux bâtiments, l’aménagement de parkings, d’un bassin de rétention...),
- développement et délocalisation souhaité par certains artisans, dont la Menuiserie PARRIN et l’entreprise de plomberie HENRY.

LE PROJET COMMUNAL

L’ambition communale est donc 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 son territoire.

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. Il est ainsi primordial pour le niveau économique de la commune de permettre à cette entreprise de se délocaliser sur la future extension de la zone d’activités.

Ce transfert de site ne conduira pas au développement de friches artisanales mais permettra de disposer intra-muros, de bâtiments pouvant accueillir une nouvelle activité. Les disponibilités foncières dans et à l’entrée du bourg permettront de répondre aux besoins des entreprises actuelles et d’en accueillir de nouvelles.

Le maintien et le développement des activités économiques du territoire de Siaugues-Sainte-Marie constituent des enjeux forts pour les années à venir, et ce, notamment dans le cadre de la politique de réarmement de la France portée par le gouvernement. Il serait préjudiciable de « désarmer » le territoire d’entreprises employant une main-d’œuvre immédiatement utile, puisque déjà sur site.

➡ **Afin de conforter son dynamisme économique, la commune souhaite redéfinir les contours de la zone constructible dédiée aux activités.**

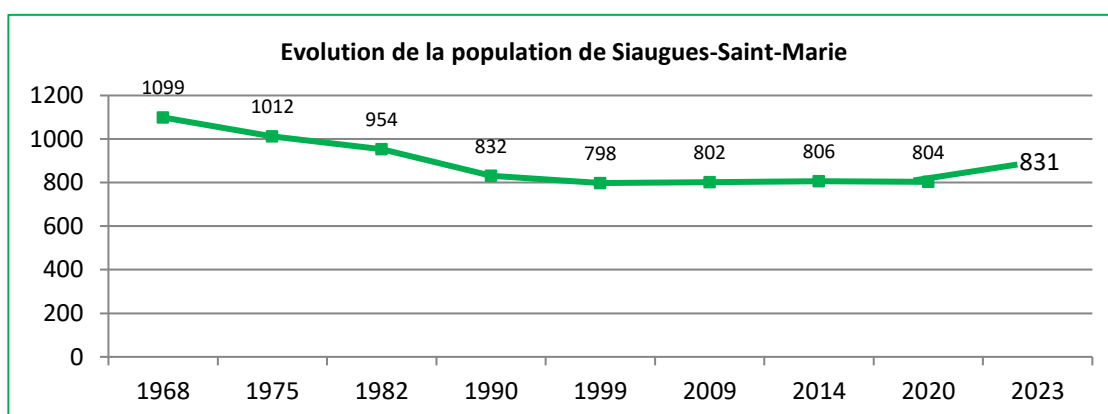
1.2. LES AMBITIONS EN TERMES DEMOGRAPHIQUES, LOGEMENTS ET CONSOMMATION FONCIERE

ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE

Caractéristiques démographiques

- 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 (-0.9% contre 0% pour la commune).
- 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.
- Une taille moyenne des ménages encore élevée (2,16)

➔ Un territoire dynamique, attractif, dans un contexte intercommunal en berne.



Sources : Insee, RP1968 à 2020

Caractéristiques du parc des logements

- Un nombre de logements en augmentation ;
- Une majorité de résidences principales ;
- Une légère baisse des résidences secondaires ;
- Une part non négligeable de logements vacants (83 logements en 2023) ;
- Une prédominance de l'habitat individuel.

Bilan de la carte communale actuelle

- Un rythme de construction qui s'accélère : 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.
- La consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020 (incluses) représente pour Siaugues-Sainte-Marie une surface de 4.33 hectares.
- L'analyse des disponibilités constructibles restantes au zonage de la carte communale fait apparaître un potentiel de 26,24 ha. ➔ Un potentiel de développement relativement confortable, jugé largement suffisant et même trop important au regard du développement actuel de la commune et des objectifs de la Loi Climat & Résilience.

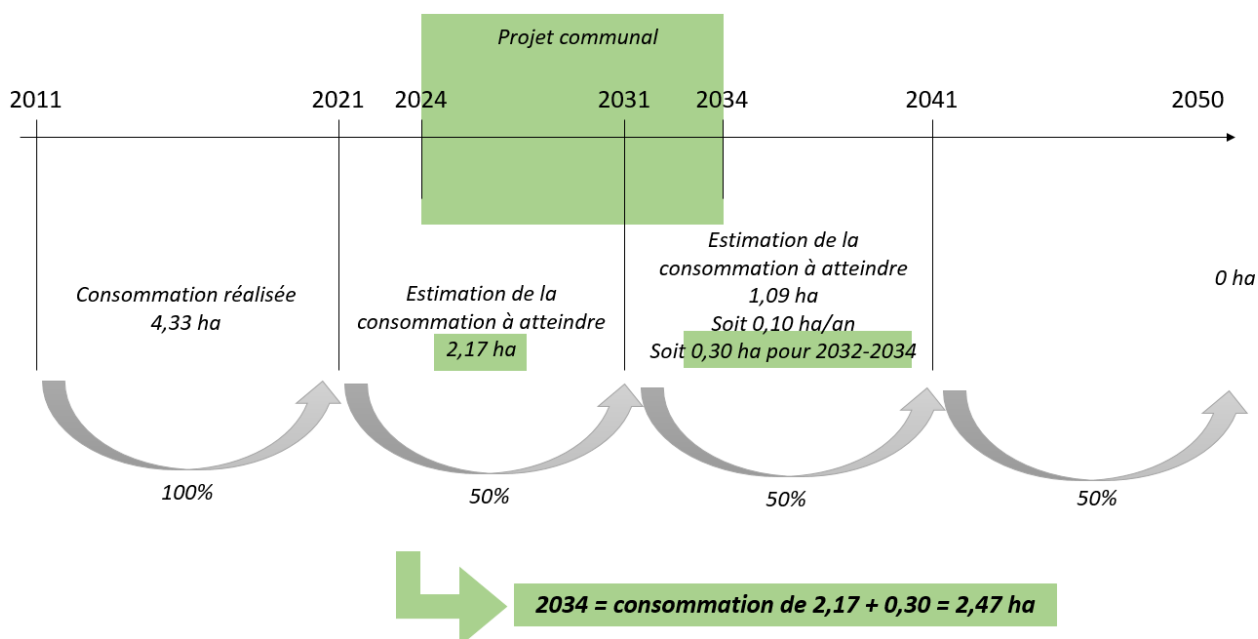
➔ Une réorganisation de certains secteurs constructibles apparaît nécessaire.

PROJECTIONS

- Les documents supra communaux à prendre en compte : le SRADDET. Le territoire n'est ni couvert par un PLH ni par un SCoT.
- Des scénarii d'évolution sont réalisés et se basent sur :
 - o Les données Insee qui projettent une croissance annuelle moyenne de +0,2%/an sur le département de Haute-Loire ;
 - o Les données communales qui montrent une évolution annuelle de +0,33% sur la période 2014-2023.
- Sur la base de ces 2 scénariis, les objectifs pour les années à venir de création de logements, et la consommation foncière qui en est déduite, ont nécessairement pris en compte les indicateurs suivants : le recyclage de logements vacants (une part de 20% de remise sur le marché est ambitionnée ; la municipalité œuvrant déjà en ce sens –voir Diagnostic-), la taille des ménages (il est projeté une perte de -0,10 point à l'horizon 2034), la rétention foncière (un coefficient de 1.3 est appliqué) et la densité des logements (base de 1 000m²/logement neuf retenu, sachant que la moyenne sur les 10 dernières années est aujourd'hui de 1 349 m²/logement)).

PROJECTIONS 2024-2034		
	Une évolution basée sur les projections en Haute Loire selon l'Insee : +0,2%/an	Une évolution basée sur la croissance communale : +0,33 %
Nombre d'habitants en 2023	831 habitants	
Nombre d'habitants en 2034	848 hab. (+17 hab.)	859 hab. (+28 hab.)
Estimation Nb Logements	7	12
Estimation Consommation foncière pour la vocation habitat	Entre 0,7 et 0,9 ha	Entre 1,2 et 1,6 ha

- Pour respecter la tendance générale fixée par la loi Climat Résilience, la consommation d'espace d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 2.17 hectares environ toutes vocations confondues (hors agriculture). Le projet communal porte sur la période 2024 -2034. Le graphique ci-dessous explique succinctement la méthode pour estimer la consommation d'espace à respecter sur la période du projet communal, et ce pour toutes les vocations, en partant d'une réduction attendue de 50% sur la période 2021-2031 et de 50% entre 2031et 2041, afin d'atteindre les 0 ha sur la dernière période.



LE PROJET COMMUNAL

- **Poursuivre un rythme de croissance démographique comparable à celui des dernières années.**

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.

La commune de Siaugues-Sainte-Marie ambitionne un développement comparable à ces dernières années pour la période 2024-2034.

- **Réduire sa consommation d'espaces tout en offrant des capacités d'accueil**

Sur les 10 dernières années, la commune a consommé 4,33 ha pour ses vocations habitat, activités, équipements (hors vocation agricole). Elle ambitionne pour les prochaines années de réduire sa consommation d'espaces en matière d'habitat et d'équipement en réétudiant les enveloppes constructibles afin de recentrer les possibilités d'accueil de nouvelles populations sur le bourg et les villages les plus importants.

La commune souhaite poursuivre en complément les efforts de réhabilitation de l'existant et de remise sur le marché de bâtiments vacants.

La révision des enveloppes constructibles en fonction des enjeux caractérisant les villages, favorisera ces objectifs de rénovations/transformations.

2. LA MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION DANS LE CADRE DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

2.1. RAPPEL DES MODALITES DE CONCERTATION

Par délibération du 18 juillet 2023, le Conseil Municipal de la commune de Siaugues-Sainte-Marie a prescrit l'élaboration de la révision de sa carte communale et fixé des modalités de la concertation.

Les études relatives à l'élaboration de la révision de la Carte communale ont été effectuées par les membres du Conseil Municipal assisté du bureau d'études REALITES & DESCOEUR.

La délibération du 18 juillet 2023 précise les moyens de concertation prévus :

3. de définir les modalités de concertations suivantes qui seront mises en œuvre pendant toute la durée de l'élaboration du projet :
- Ouverture d'un registre en mairie ;
 - Article sur le site internet de la mairie.

Extrait de la délibération de prescription

2.2. DEROULEMENT DE LA CONCERTATION

La concertation a eu lieu tout au long de la démarche d'élaboration du projet révision de la carte communale et a ponctué ses différentes étapes. Cette concertation s'est adressée à toute la population.

ANNONCE DE LA REVISION

La décision de réviser la carte communale a été annoncée par affichage en Mairie, mais également sur le site internet et sur le bulletin municipal de novembre 2023 (L'écho de la Tour, n°60).



SOMMAIRE

- P03 • MAIRIE**
- P06 • VIE MUNICIPALE**
- P09 • ENVIRONNEMENT**
- P10 • TRAVAUX - AMÉNAGEMENT**
- P12 • CULTURE / JEUNESSE**
- P14 • VIE ASSOCIATIVE**
- P19 • DIVERS**

INFOS MAIRIE

Mairie de Siaugues-Sainte-Marie
Place Claude Pierre-Favard
43300 Siaugues-Sainte-Marie
04 71 74 21 42
mairie.siauguestemarie@wanadoo.fr
villedeusiaugues

Accueil au public du mardi au samedi de 9h à 12h

Communication :
siaugues.communication@orange.fr

Réservation gîte : 04 71 74 21 42

Réservation camping : 06 46 32 71 37
siaugues.resa@orange.fr



RÉVISION DE LA CARTE COMMUNALE

La commune de Siaugues-Sainte-Marie a prescrit la révision de sa Carte communale par délibération en date du 18 juillet 2023.

Le démarrage des études a été lancé dans la foulée.

La concertation est d'ores et déjà engagée avec la population sur le devenir de votre commune.

Définition de la concertation :
La concertation consiste à donner son point de vue sur l'évolution souhaitée de la commune en matière d'aménagement, de population, d'habitat, d'activités économiques, d'équipements, de déplacements, d'environnement, de paysage... pour les dix années à venir.

Il s'agit de communiquer sur l'intérêt général, les questions d'intérêt privé (demande de terrains constructibles) ne pourront être prises en compte lors de cette phase mais uniquement dans le cadre de l'enquête publique, qui aura lieu en fin de procédure.

Un registre de concertation, disponible en Mairie, est là pour vous permettre de vous exprimer sur le projet global de révision de la Carte communale, pour le devenir de Siaugues-Sainte-Marie, pour les 10 prochaines années.

Alors n'hésitez pas !

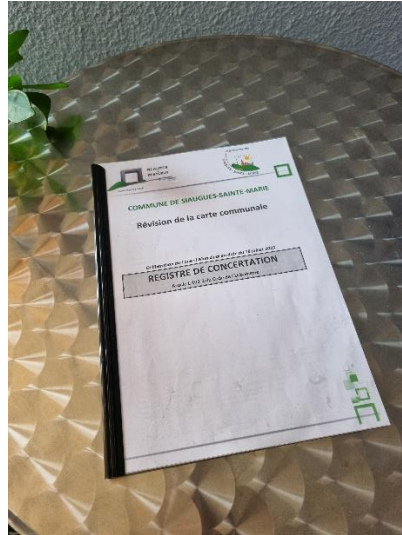
Extrait du bulletin municipal n°60, de novembre 2023

LA MISE A DISPOSITION D'UN REGISTRE DE CONCERTATION EN MAIRIE

Dès le début de l'élaboration de la révision, un registre de concertation a été installé en Mairie. Il a été disponible tout au long de la procédure aux jours et heures d'ouverture du secrétariat et présent jusqu'à l'Arrêt du projet.

Les éléments constituant le projet de CC (diagnostic, zonage...) ont été tenus à la disposition du public au fur et à mesure de leur élaboration. Un registre d'observations a également été mis à disposition du public dès l'ouverture de l'étude. Ce dernier n'a reçu aucune demande.

Tout au long de la procédure, quelques courriers ont été transmis à monsieur le Maire. Les questionnements soulevés étaient principalement d'ordre privé abordant en grande partie la constructibilité de parcelles. Les demandes soulevées ont été débattues avec le bureau d'études chargé de l'élaboration de la révision de la CC.

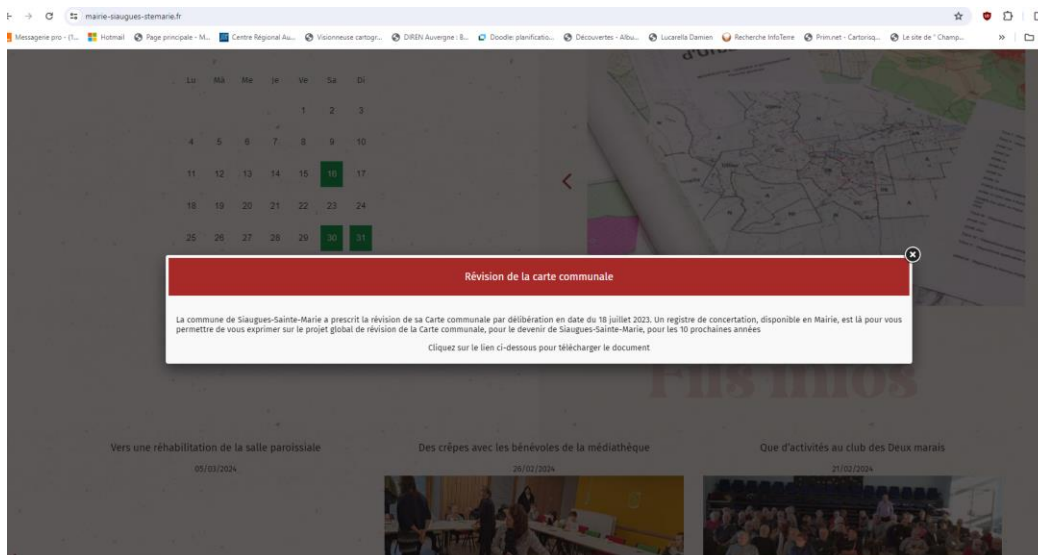


Photos du registre de concertation mis en place à la Mairie

ARTICLE SUR LE SITE INTERNET

Des publications relatives à la révision de la carte communale ont régulièrement été mises en ligne sur le site internet communal <https://www.mairie-siaugues-stemarie.fr/>

Les nombreux retours témoignent d'une consultation par les administrés, des éléments figurant sur le site internet.



LES REUNIONS

Une réunion spécifique avec les acteurs agricoles du territoire a été organisée le 19 juillet 2023 afin que chacun puisse venir faire part de ses souhaits et observations, notamment en ce qui concerne ses projets d’extension ou de constructions de bâtiments.



SIAUGUES STE MARIE le 26 juin 2023.

Madame, Monsieur,

La commune de Siaugues-Sainte-Marie a engagé une procédure de révision de sa carte communale par délibération du Conseil Municipal en date du 17 Mai 2023. Elle a confié cette mission au bureau d'études Réalités & Descoeur.

Dans le cadre des études, un diagnostic général du territoire communal est réalisé, et plus particulièrement un diagnostic agricole. Nous cette optique, nous souhaitons réaliser une bonne concertation avec le monde agricole et ce, dès le début des études. Aussi, nous vous convions à une réunion de travail **le mercredi 19 juillet 2023, à 10h00 au 1000 club** en présence de la représentante de la chambre d'agriculture.

Cette réunion sera l'occasion de mieux connaître les enjeux agricoles afin de réaliser un document qui prenne en compte votre activité, vos projets... Pour cela, au cours de cette réunion, **nous allons repérer tous les bâtiments agricoles ainsi que vos parcelles exploitées présentant des enjeux (qualité agronomique, investissements réalisés, proximité de votre siège...).**

Nous vous joignons également un questionnaire, qui sera uniquement utilisé dans le cadre de la réalisation du diagnostic agricole, et **qu'il faudra nous rapporter pour la réunion**. Merci de remplir ce questionnaire avant la réunion, de la façon la plus détaillée possible. Merci de joindre à ce document une photocopie de vos relevés PAC, en précisant sur ces derniers la localisation et la nature des bâtiments que vous exploitez ainsi que celles de vos éventuels projets. Ces documents seront à remettre le jour de la réunion.

Si vous avez besoin d'aide pour le remplir, n'hésitez pas à contacter le bureau d'études : Madame Myriam MASCHEIX au 04 73 35 16 26

Dans le cas où vous ne pourriez être présent à la réunion, nous vous remercions de nous faire parvenir le questionnaire complété ainsi que vos plans PAC avec le descriptif des bâtiments (agricoles, habitation, propriété, location...) et les inscriptions sur les parcelles exploitées (parcelles irriguées, en bio...), **pour cette date.**

Comptant sur votre diligence et votre compréhension, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations les meilleures.

Le Maire



Courrier transmis à chaque agriculteur de la commune

Une réunion a eu lieu avec les Personnes Publiques Associées afin de leur présenter le projet et de recueillir leurs avis sur le projet de révision.

Le diagnostic et le zonage ont été présentés aux personnes publiques associées le 8 février 2024, en présence de monsieur le sous-préfet.

EN CONCLUSION...

Au regard du présent bilan, il apparaît que les modalités de concertation définies par la délibération de prescription de la révision de la carte communale du 18 juillet 2023 ont bien été mises en œuvre tout au long de l'élaboration du projet. La commune a tenu à associer l'ensemble de la population, notamment par l'intermédiaire du registre de concertation disponible en Mairie et par la publication d'articles à destination des personnes qui ne pouvaient ou ne souhaitaient se déplacer. Outre la population, l'ensemble des autres acteurs du territoire a été associé au processus d'élaboration de la révision de la carte communale : les élus, les agriculteurs, les techniciens et les partenaires extérieurs. Durant toute la procédure, la commune a réceptionnée un certain nombre de courriers concernant la révision de la carte communale.

Les modalités initialement prévues par le conseil municipal ont été parfaitement respectées tout au long de la procédure. Chacun de ces outils s'est avéré opérant puisqu'ils ont tous permis, chacun à leur manière d'informer, de débattre ou de communiquer.

D'autres moyens ont également été mis en œuvre, telle que la publication d'un article sur le bulletin municipal, afin de renforcer la diffusion de ces informations.

Cette concertation a permis :

- aux habitants de mieux comprendre cet outil d'aménagement et d'urbanisme qu'est la carte communale ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune,
- d'apporter des éléments constructifs au projet de carte communale.

Globalement il ressort une participation de l'ensemble de la population.

3. LES ZONAGES DE LA CARTE COMMUNALE

Les objectifs communaux ont été traduits par la délimitation :

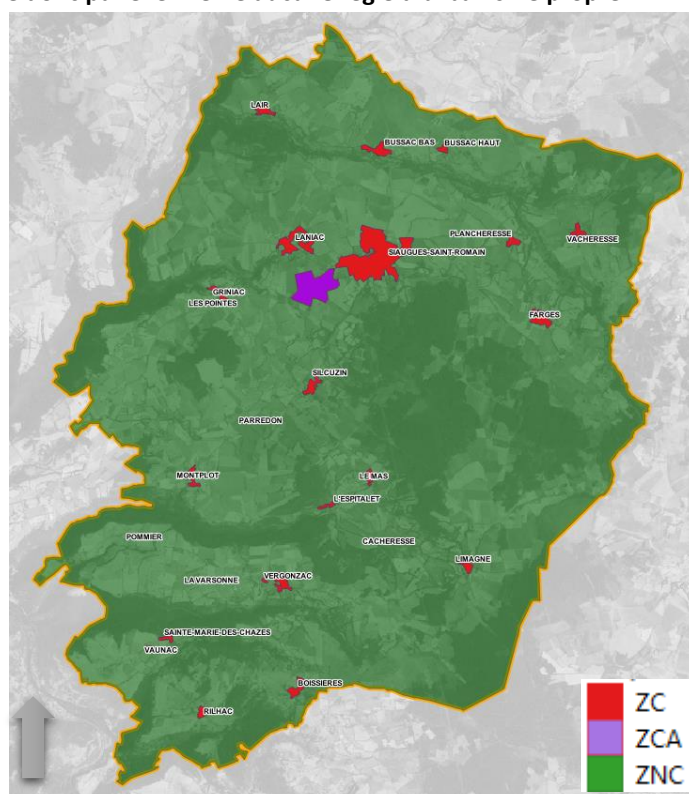
- de zones constructibles **ZC** pour les vocations Habitat et services associés (commerces, équipements...) où les constructions sont autorisées ;
- d'une zone constructible **ZCA** réservée à la vocation Activités (en application de l'article R161-5 « le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles incompatibles avec le voisinage des zones habitées ») ;
- d'une large zone inconstructible **ZNC** où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :
 - de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;
 - des constructions et installations nécessaires :
 - à des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - à l'exploitation agricole ou forestière,
 - à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les ambitions communales traduites dans le cadre de la révision générale de la Carte Communale, visent à :

- **Soutenir le développement économique.** Cette ambition se traduit par la zone ZCA permettant l'extension de la zone d'activités.
- **Concentrer les possibilités d'accueil sur le bourg et Laniac**, 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 constructible dans l'enveloppe bâtie) ;
- **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%) est concerné par un zonage inconstructible (ZNC).

Les documents graphiques de la carte communale sont opposables aux tiers. Ainsi, les autorisations d'urbanisme sont instruites et délivrées sur la base du zonage de la carte communale et des prescriptions du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

La carte communale ne fixe donc par elle-même aucune règle d'urbanisme propre.



Projet de Carte communale : proposition de zonage

4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

NOTE IMPORTANTE : il a été constaté dans le cadre de la révision générale de la Carte Communale de Siaugues-Sainte-Marie, que le zonage SIG de la Carte Communale opposable, issue du Géoportail de l'Urbanisme, ne se « cale » plus correctement sur le cadastre numérisé (PCI EDIGEO). L'évolution des numérisations des documents expliquent en grande partie ce constat.

La révision générale de la Carte Communale a donc nécessité un ajustement des zonages en cohérence avec le parcellaire cadastral.

4.1. EVOLUTION DES SUPERFICIES

Le zonage de la Carte Communale répartit l'ensemble du territoire en zones constructibles (ZC, ZCa) et en zone non constructible (ZNC).

Un comparatif entre le zonage de la Carte Communale en vigueur (*source : Géoportail de l'urbanisme*) et le projet révisé, permet de montrer le travail réalisé lors de la procédure de révision de la Carte Communale.

Les modifications de zonages sont les résultats des échanges pour répondre au projet communal (zones d'activités et accueil de nouvelles populations sur des sites stratégiques) et de la prise en compte de plusieurs enjeux (les directives en matière de réduction de la consommation des espaces, les enjeux agricoles et naturels, des risques et contraintes).

L'évolution des zonages est analysée selon différents points :

- Une comparaison des zonages en termes de libellés de zone, c'est-à-dire, l'évolution entre les zones ZC et ZNC ;
- Une comparaison des zonages en termes de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF).

4.1.1. Comparaison des zonages en termes de libellés de zone

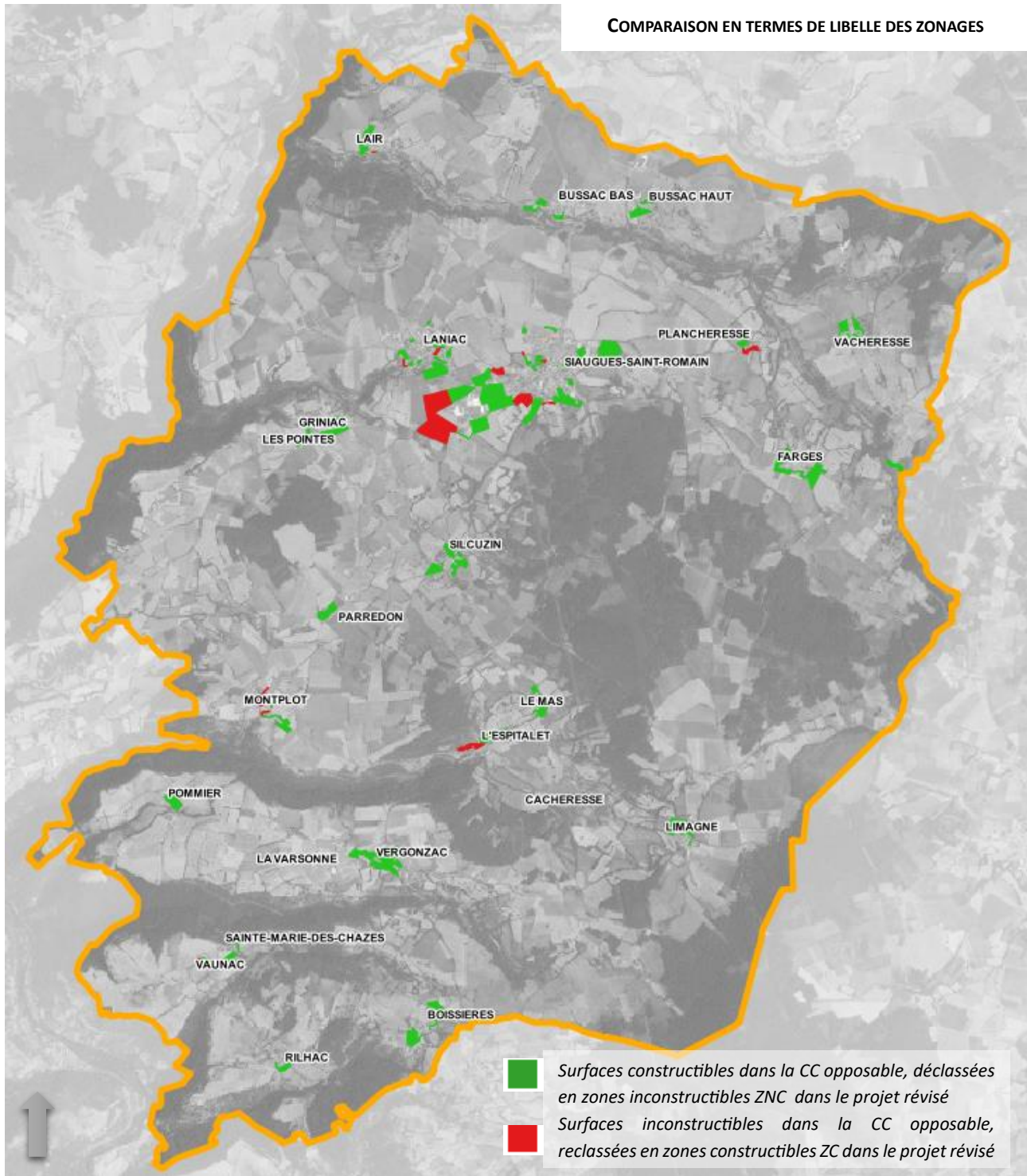
Cette comparaison permet de visualiser les secteurs actuellement concernés par un zonage constructible, déclassés par le projet révisé, au bénéfice d'un reclassement en zone inconstructible ZNC. Mais également les zones actuellement constructibles, étendues dans le cadre du projet de révision de la Carte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

4.1.2. Comparaison des zonages en termes de consommation d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

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 « retourne » 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).**

NOTE IMPORTANTE : Des extraits du projet de zonage sur chacun des villages sont visibles dans le chapitre suivant. La nature des classements/déclassements vus ci-dessus, y sont cartographiés.

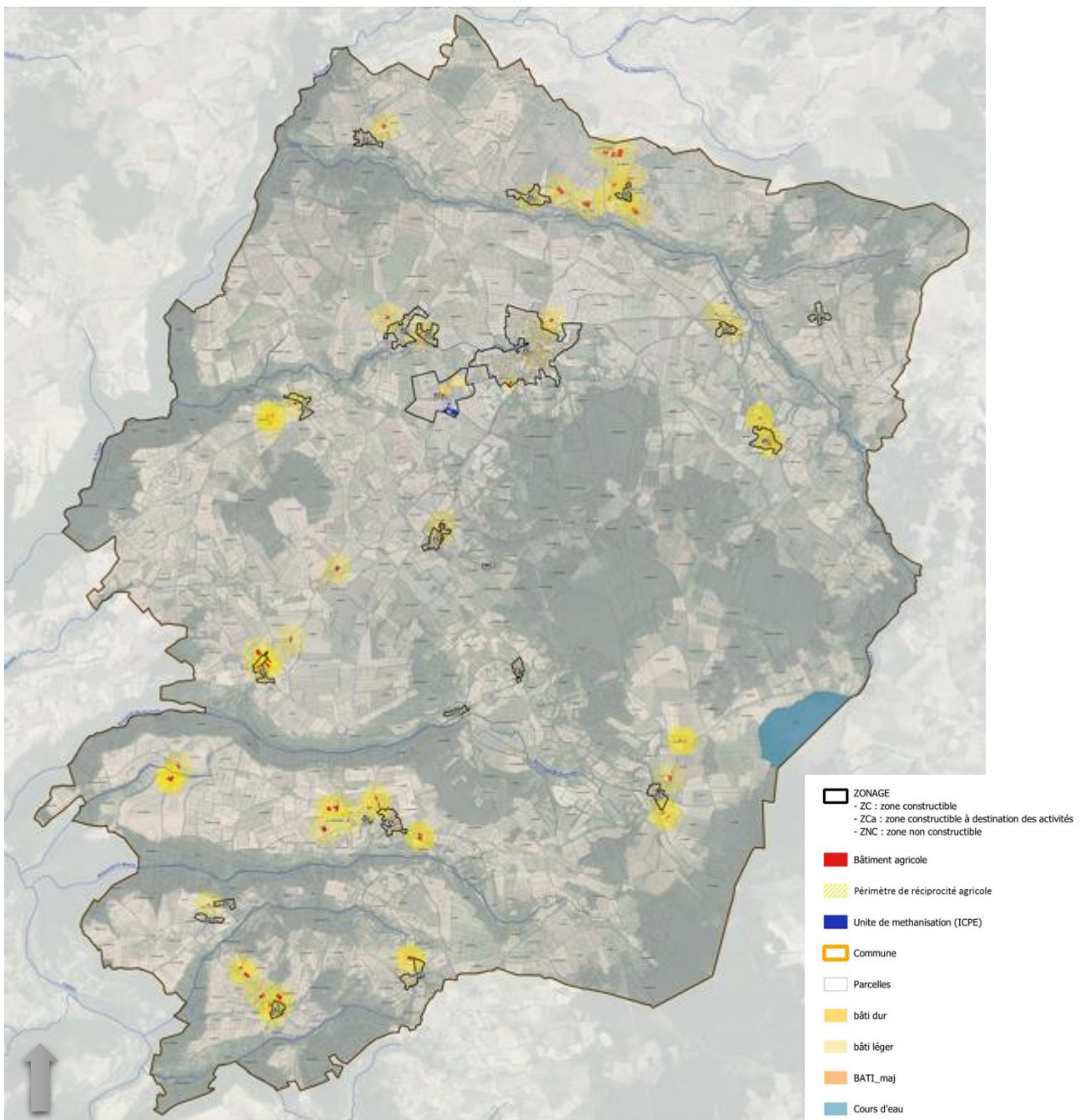
4.2. LES ZONES CONSTRUCTIBLES

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.

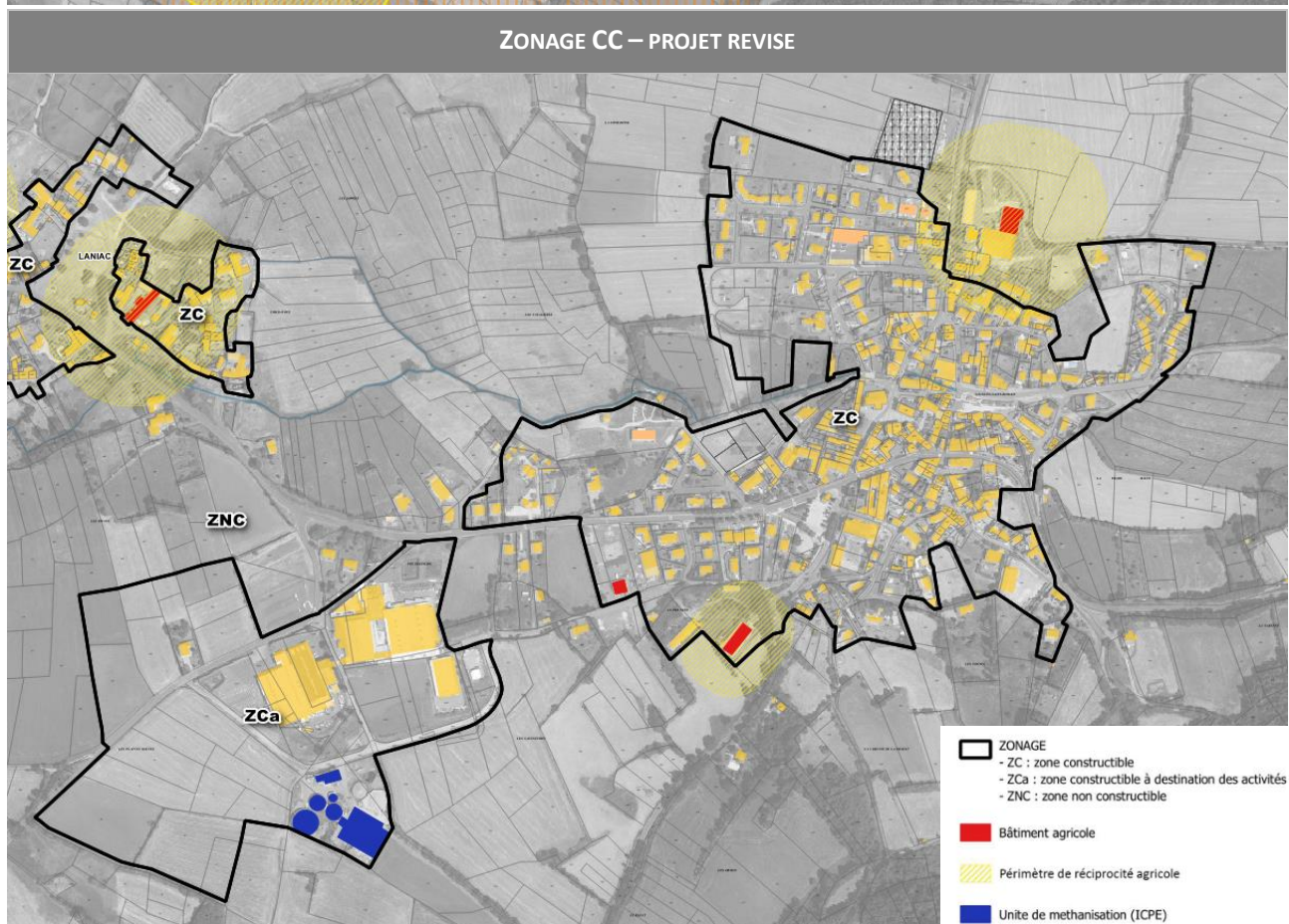
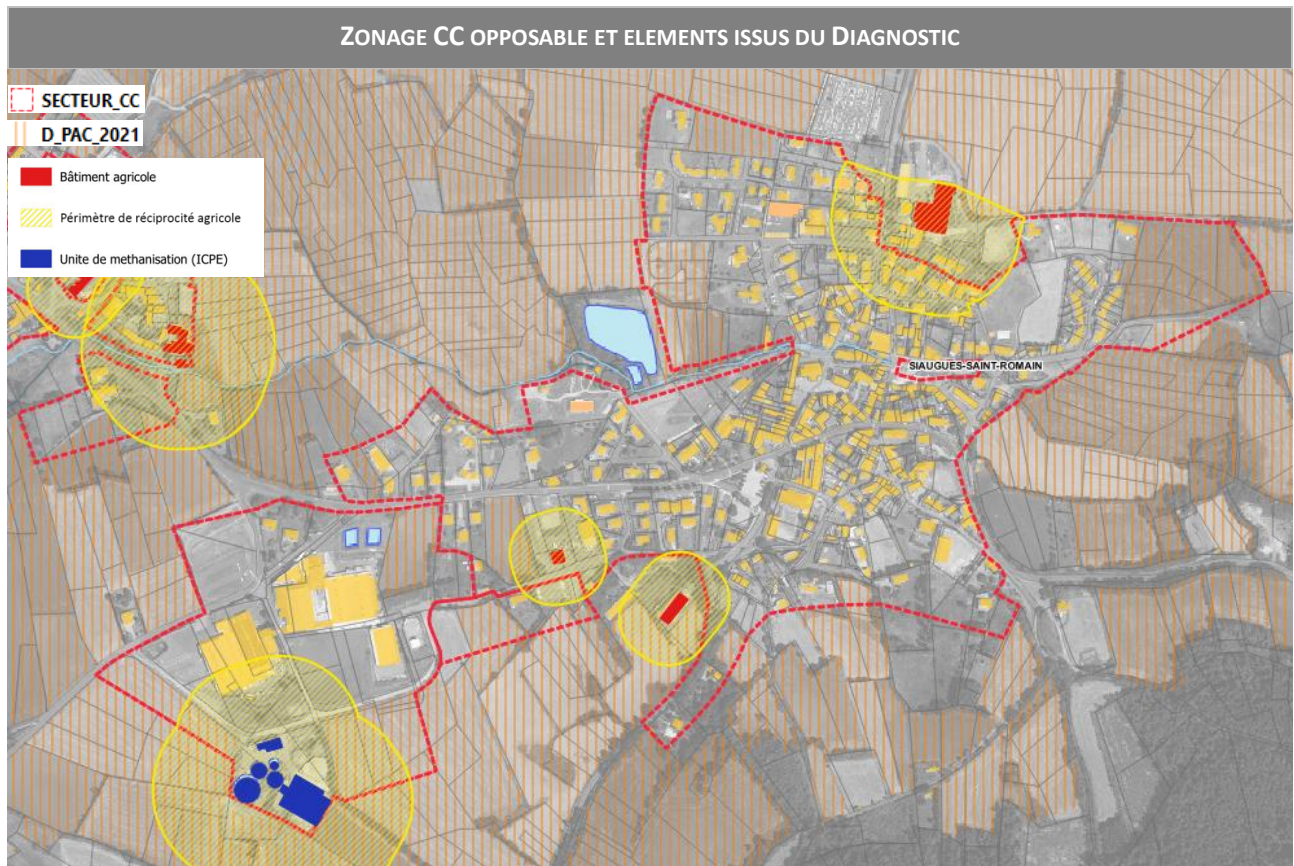


Révision de la Carte communale de Siaugues-Sainte-Marie - Projet de zonage

4.2.1. Le Bourg de SIAUGUES-SAINT-ROMAIN

Le bourg de Siaugues-Saint-Romain 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 opposable identifie la présence de plusieurs bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité. L'enquête agricole réalisée dans le cadre de la révision générale de la Carte Communale a permis la mise en exergue des enjeux agricoles sur le bourg. Il en ressort notamment l'identification d'un projet agricole (au nord).

Constat a été fait également de l'étalement urbain du bourg en direction du village de Laniac. La conurbation de ces entités urbaines a fait l'objet des réflexions portées sur la délimitation des zones constructibles ZC du bourg et de Laniac, et de la zone ZCA dans un contexte souhaité d'extension de la zone d'activités : l'enjeu de conserver une coupure urbaine entre le bourg et Laniac (coupure verte, enjeu environnemental avec la présence d'un cours d'eau, ...) est apparu comme essentiel. Le projet de zonage révisé maintient ainsi de un corridor vert entre les deux unités urbaines.

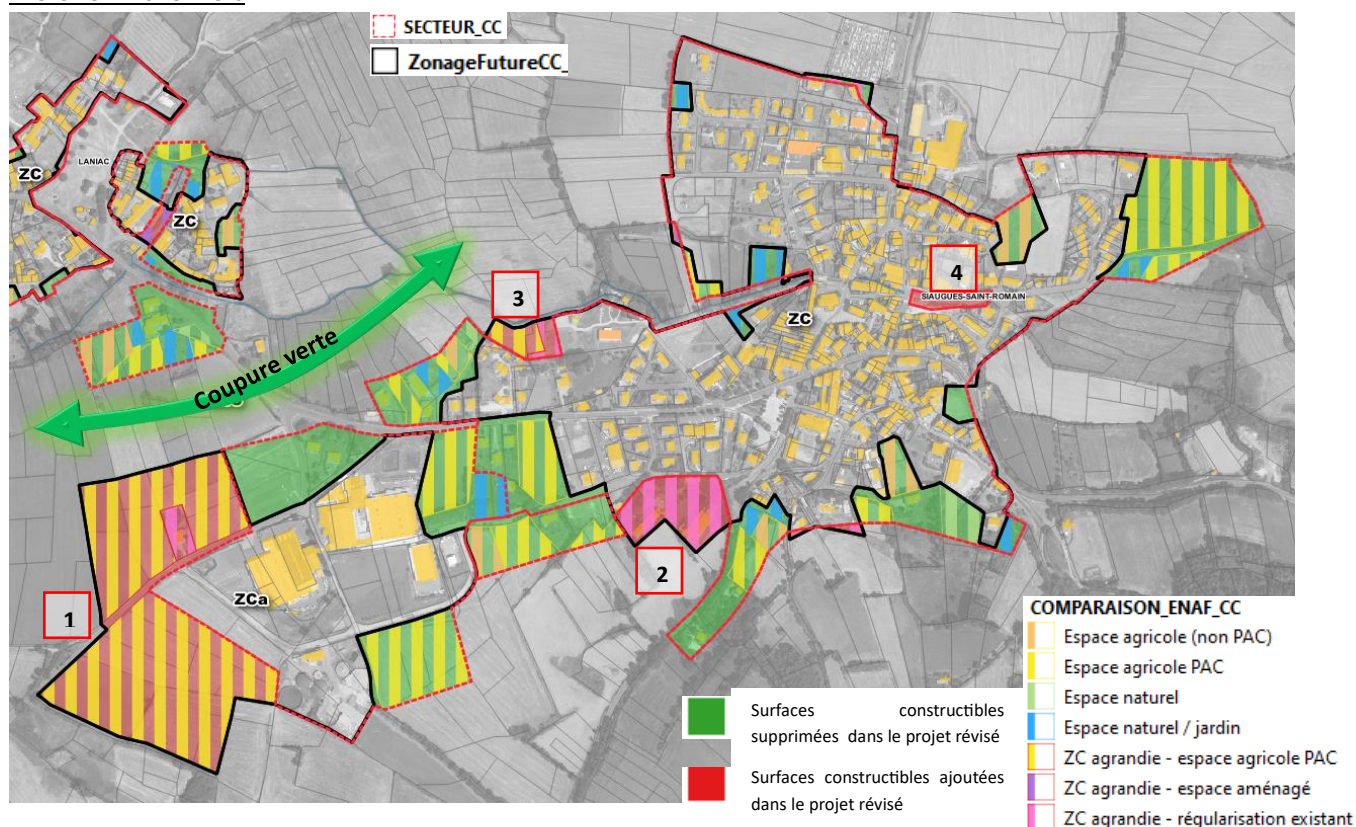
Un des objectifs premiers du projet communal est de permettre l'extension de la zone d'activités existante afin de répondre non seulement au développement des entreprises présentes sur le site, mais également à celles présentes sur le territoire, notamment la délocalisation de l'entreprise PARRIN, actuellement située dans le centre bourg de Siaugues-Saint-Romain, 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 le bourg, la ZA et Laniac, le projet de révision de la carte communale propose le déclassement de plusieurs tènements constructibles à la carte communale opposable.

Les réductions de zonages proposées par le projet de révision concernent :

- des espaces à vocation agricole (déclarés ou non à la PAC),
- des espaces naturels et/ou de jardin,
- des espaces construits/aménagés.

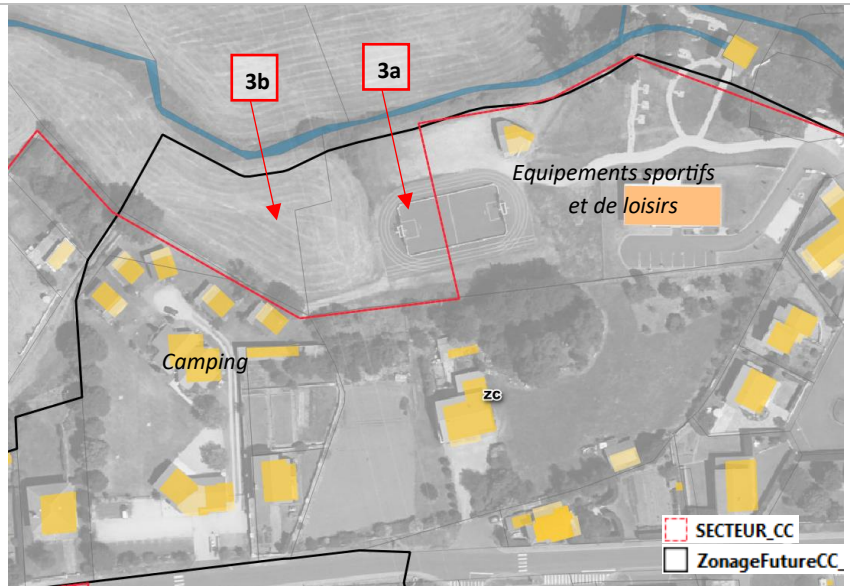
ÉVOLUTION DES ZONAGES



Le projet de révision de la Carte Communale propose d'agrandir le zonage constructible sur les sites suivants :

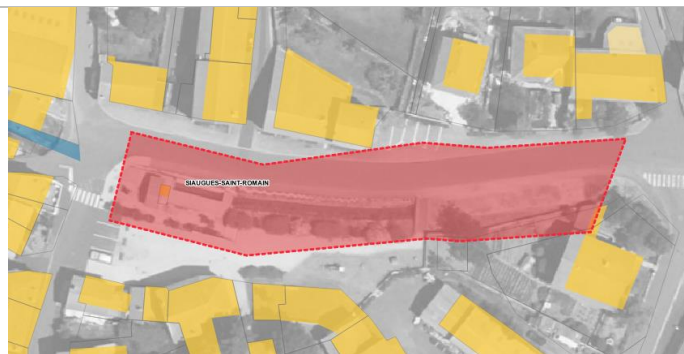
1. à l'ouest de la zone d'activités : ce classement concerne essentiellement des espaces à vocation agricole (déclarés à la PAC), et un tènement déjà bâti.
2. en limite sud, des constructions existantes sont intégrées à la zone constructible.
3. en limite nord, du foncier actuellement à usage agricole (inscrit PAC) et des tènements déjà aménagés sont intégrés à la zone constructible ZC du bourg (voir zoom ci-après).

3a – Ce tènement déjà aménagé est occupé par une partie des équipements sportifs de la commune. La limite du zonage de la Carte Communale actuelle (en rouge sur le plan ci-contre) nécessitait une mise à jour.



3b – Ces tènements actuellement occupés par une vocation agricole (déclarés à la PAC) sont intégrés à la zone constructible ZC pour répondre aux besoins de développement des équipements sportifs et touristiques communaux. L’objectif est de permettre l’extension du camping municipal.

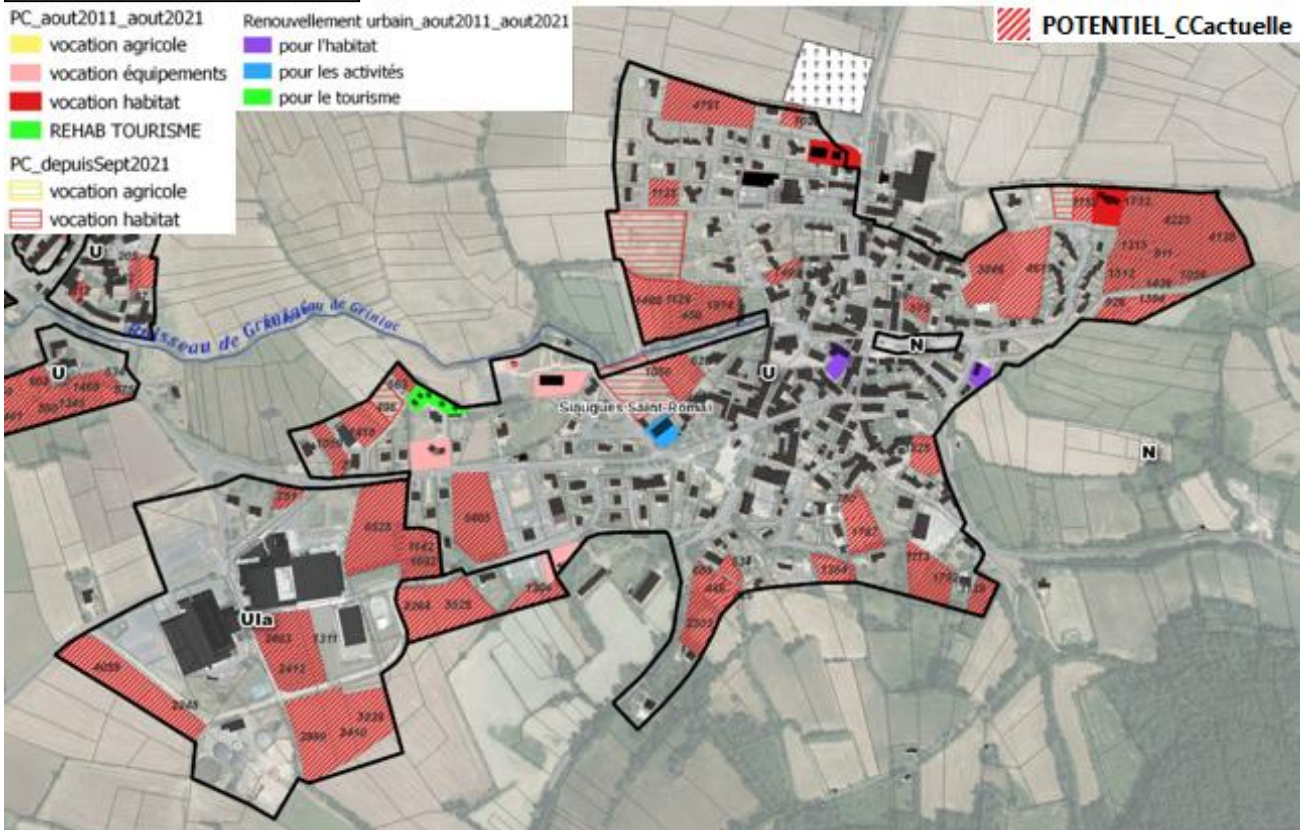
4 – Dans le centre bourg, une zone non constructible existait dans la CC actuelle et couvrait des espaces publics aménagés. La révision de la CC propose d’intégrer ces espaces artificialisés dans la zone constructible.



LES POTENTIELS

Zonage CC opposable

- | | |
|------------------------|---|
| PC_aout2011_aout2021 | Renouvellement urbain_aout2011_aout2021 |
| ■ vocation agricole | ■ pour l'habitat |
| ■ vocation équipements | ■ pour les activités |
| ■ vocation habitat | ■ pour le tourisme |
| ■ REHAB TOURISME | |
| PC_depuisSept2021 | |
| ■ vocation agricole | |
| ■ vocation habitat | |

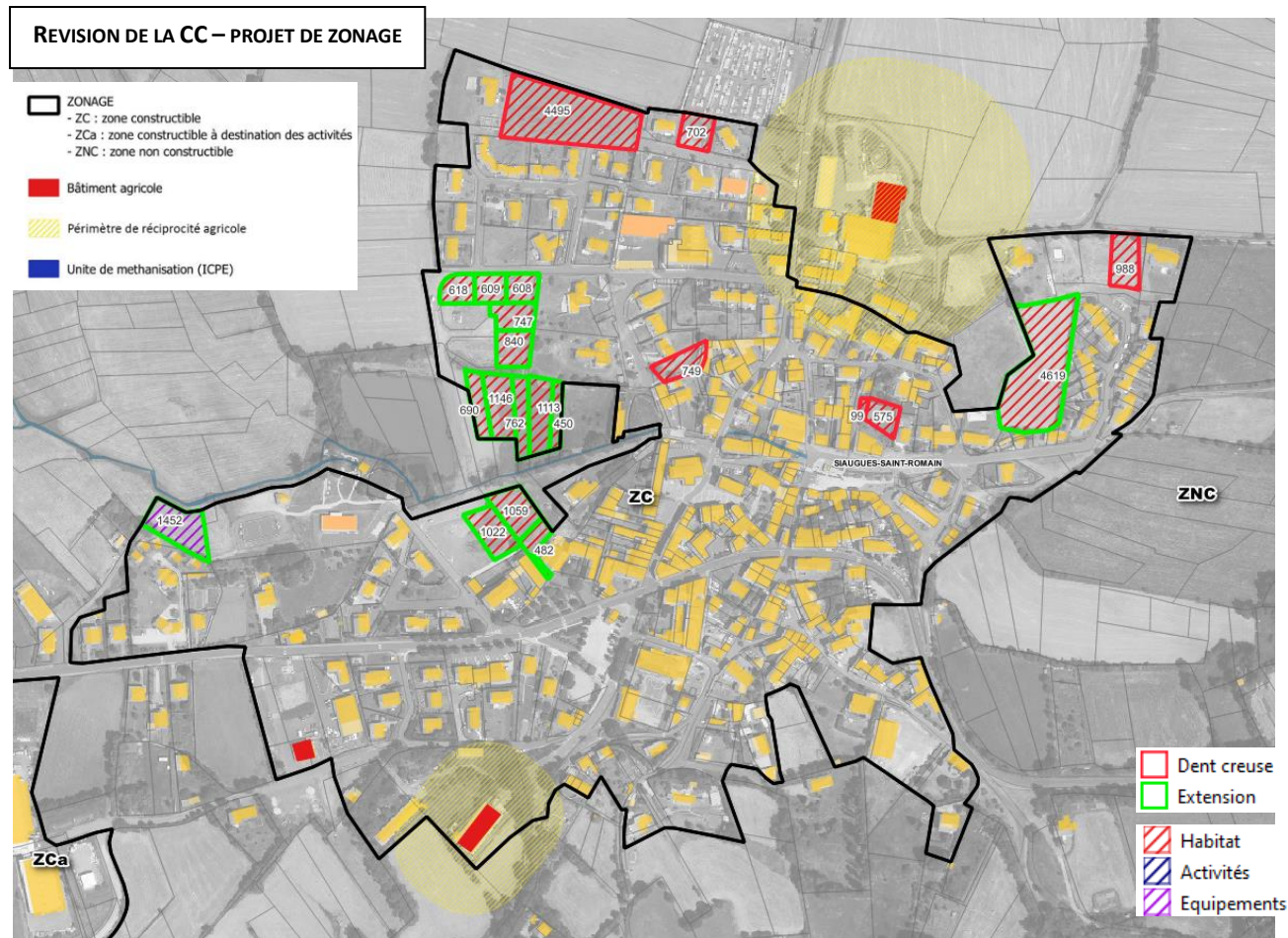


La Carte Communale opposable identifie une zone urbaine U relativement large, sur l'ensemble du bourg et de ses extensions. Des zones sont spécifiquement dédiées aux activités économiques U1a et Ulb.

Les potentialités de développement existantes sont essentiellement localisées en extension de la trame urbaine :

- 3,92 ha dans les zones UI a et Ulb, pour la vocation Activités ;
- 6,91 ha en zone U, pour les autres vocations (Habitat/Equipements/Services/Commerces).

Soit **un potentiel constructible actuel estimé à 10,83 ha sur le bourg de Siaugues-Saint-Romain.**



Carte ci-dessus : Le zonage constructible proposé dans le cadre de la révision de la Carte communale sur le Bourg, offre **un potentiel foncier estimé à 2,37 ha** correspondant à des espaces libres en dent creuse et en extension.

- 2,23 ha pour répondre aux besoins de l'Habitat
- 0,14 ha pour répondre aux besoins d'extension des équipements communaux.

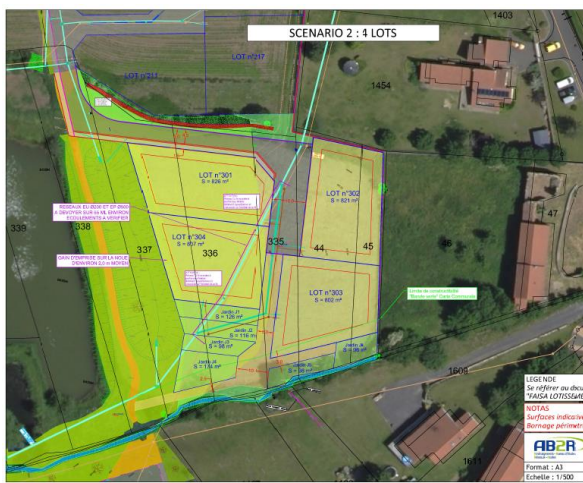
Carte ci-contre : Concernant le secteur de la zone d'activités, l'extension projetée de la zone ZCa permet de répondre strictement aux besoins en termes de surface de développement identifiés par les entreprises existantes et **offre un potentiel de 7,42 ha**, essentiellement en extension, et en densification (dent creuse).

Pour info : Des opérations d'aménagement sont actuellement en cours ou prévues à court terme sur le Bourg. Les surfaces concernées ont été intégrées au calcul des disponibilités.

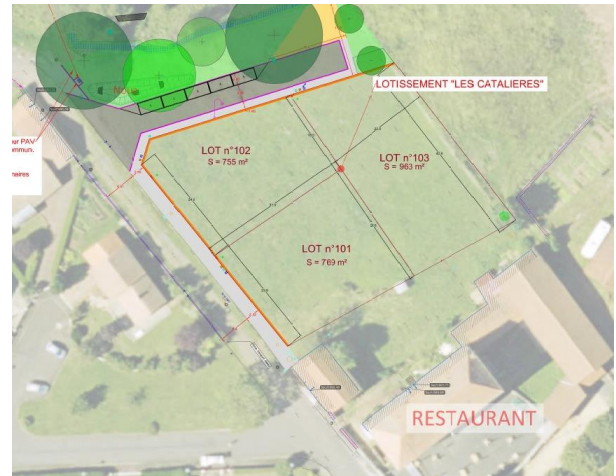


Localisation des projets

1 – lotissement de 4 lots

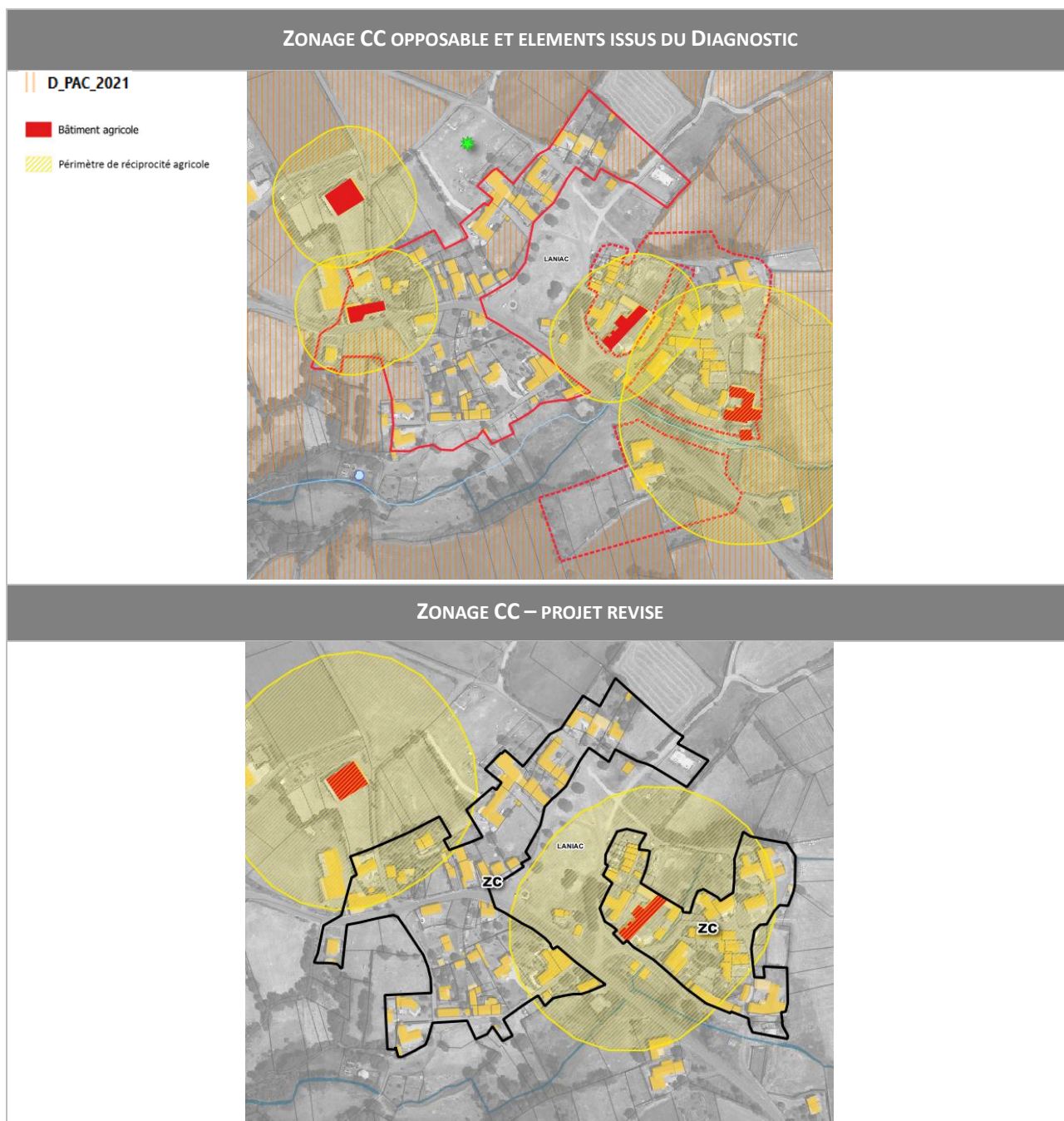


2 – opération en cours : lotissement les Catalières – 3 lots



3 – Clos du meunier – 7 lots



4.2.2. Le village de LANIAC

Laniac est installé sur un replat très ouvert, à proximité du ruisseau de Griniac. C'est le village le plus proche du bourg et c'est également un des sites privilégié par la municipalité pour l'accueil de nouveaux habitants.

Le village d'origine s'est organisé autour d'un carrefour de voies présentant de larges espaces publics, donnant ainsi une organisation urbaine très ouverte. Le développement du village s'est réalisé par densification des îlots existants.

La Carte Communale opposable identifie une zone urbaine sur chacun des « quartiers » formant le village, prenant soin d'exclure de la zone urbaine, les espaces publics larges et ouverts, caractéristiques du cœur du village.

La zone urbaine située au sud du ruisseau est largement déconnectée du village. A l'heure actuelle, cette zone se compose de seulement 2 bâtiments. Cette très faible densité ne permet pas de rattacher ce secteur à une vocation urbaine.

La Carte Communale opposable identifie plusieurs bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité de 50 m. 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 de Laniac. Il en ressort notamment l'identification d'un projet agricole (au nord) et des périmètres de réciprocité portés à 100 m.

EVOLUTION DES ZONAGES

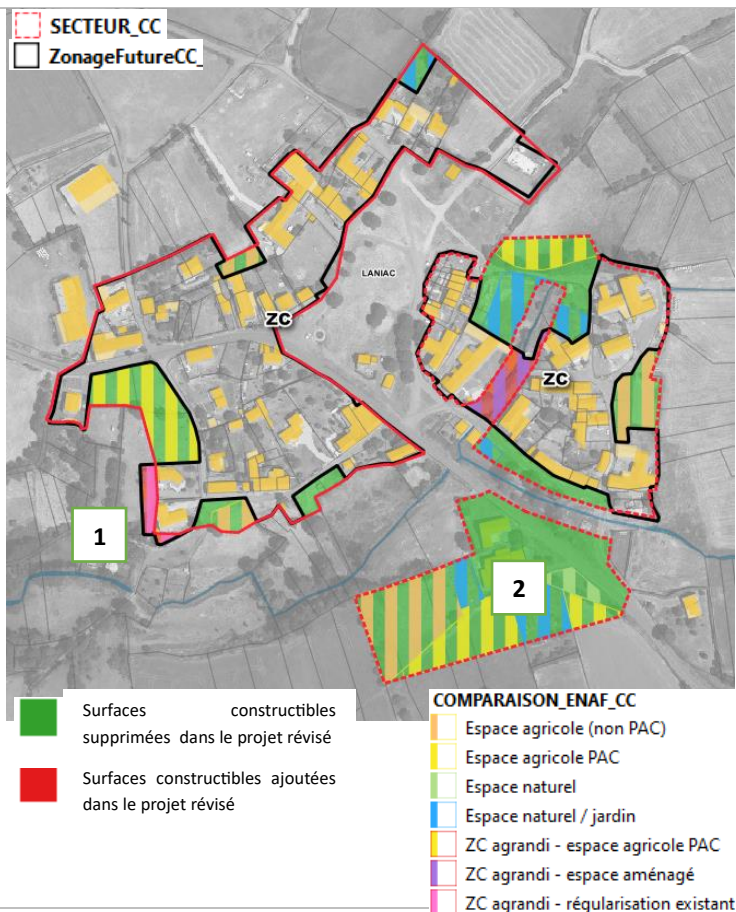
Les réductions de zonages proposées par le projet de révision concernent :

- Des tènements à vocation agricole (déclarés ou non à la PAC),
- un espace de jardin (liés aux constructions attenantes),
- des tènements déjà aménagés.

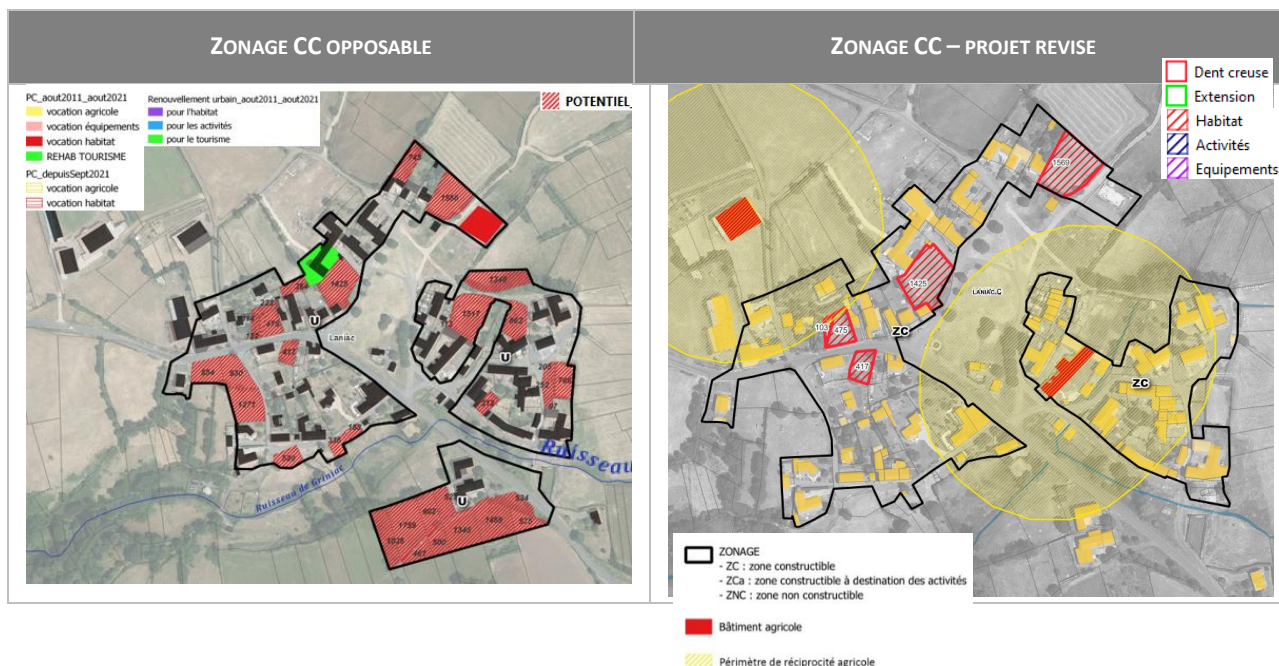
1 - Le projet de révision de la Carte Communale propose d'agrandir le zonage constructible à la marge pour régulariser un état de fait (constructions existantes). Ce principe ne constitue donc pas une consommation d'espaces.

2 - Le projet de révision propose de supprimer le zonage constructible de ce secteur lequel concerne :

- des tènements à usage agricole (déclarés ou non à la PAC),
- des tènements déjà construits/aménagés,
- des espaces naturels/des parcelles de jardins.



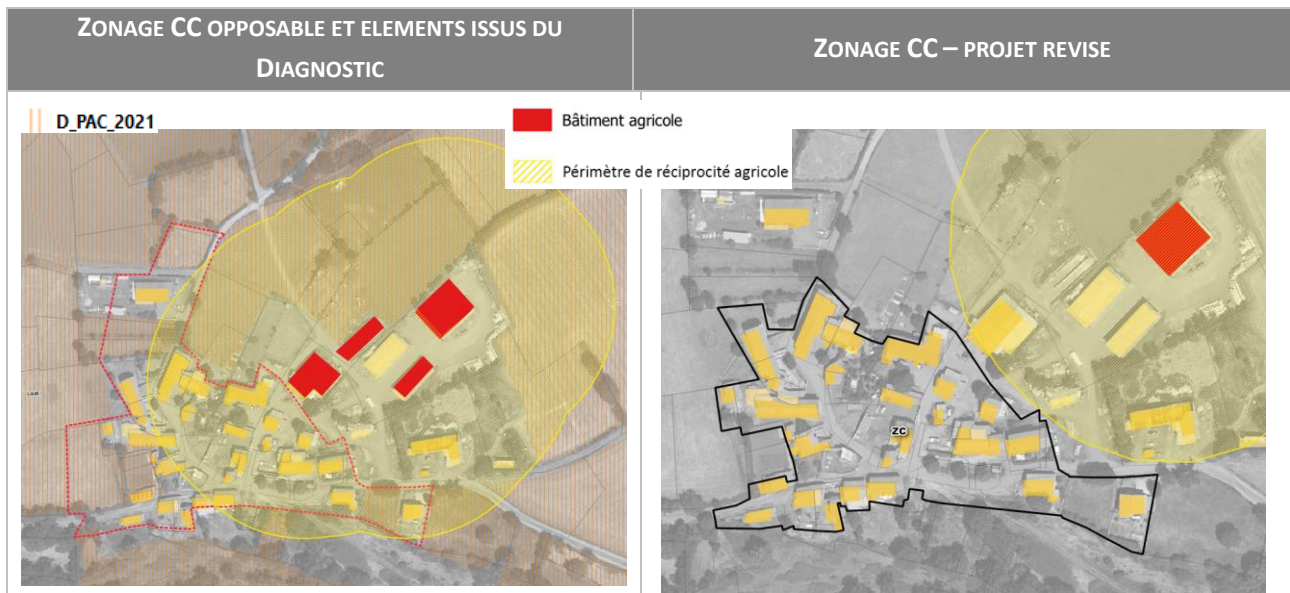
LES POTENTIELS



Les zones urbaines de la carte communale opposable offrent de nombreuses possibilités d'accueil estimées à environ 2,41 ha.

Le zonage constructible ZC proposé dans le cadre de la révision de la Carte communale sur le village de Laniac réduit drastiquement le potentiel foncier offert à la construction. **Ce potentiel est estimé à environ 0,40 ha.** Il correspond à des tènements libres considérés en dent creuse.

4.2.3. Le village de LAIR



Le hameau de Lair présente une organisation groupée, en rebord de la vallée de l’Ance. Le développement a été restreint et s’est traduit par l’installation de bâtiments agricoles à l’Est du village, et de quelques constructions résidentielles.

La présence de bâtiments agricoles autour du noyau bâti ancien induit des périmètres de réciprocité agricole permettant de ne pas condamner le développement de l’exploitation agricole. Ces périmètres couvrent dans la Carte Communale opposable, une grande partie du noyau ancien. A l’issue de la réunion agricole réalisée dans le cadre de la procédure de révision de la Carte communale, une mise à jour de l’activité agricole est opérée.

Au regard des objectifs communaux de relocaliser les droits à construire principalement sur le Bourg et sur Laniac, et au regard du contexte législatif de la loi Climat & Résilience, la définition du zonage constructible ZC sur le village de Lair est réduit à son minimum.

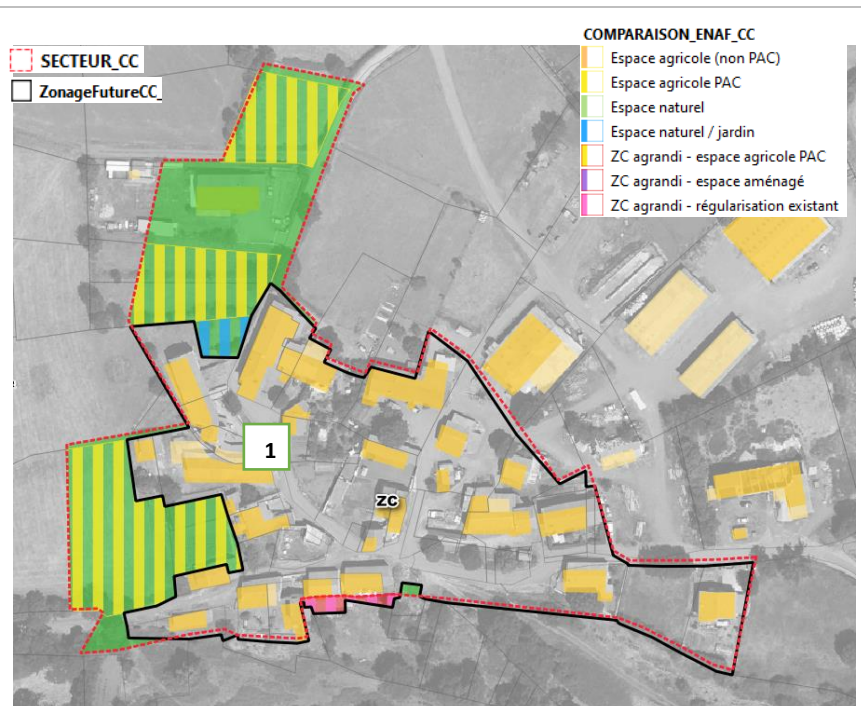
EVOLUTION DES ZONAGES

La réduction du zonage constructible proposé par le projet de révision de la Carte communale concerne :

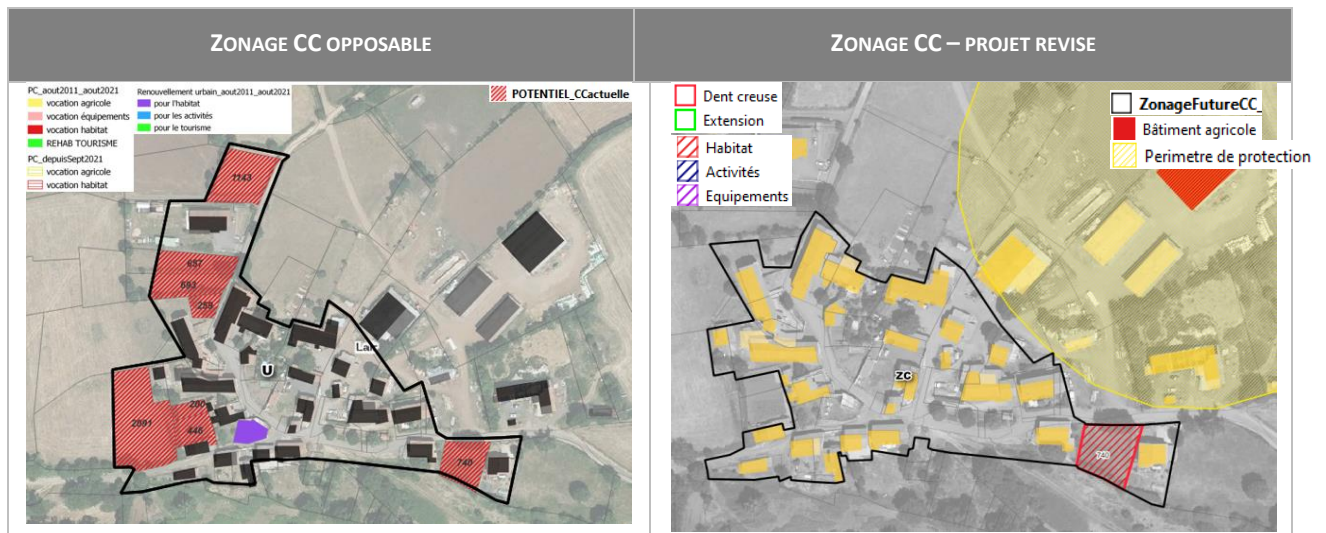
- des tènements à vocation agricole (déclarés à la PAC),
- des surfaces déjà construites/aménagées (habitation, voirie),
- des espaces de jardin (liés aux constructions attenantes).

Aucune extension du zonage constructible n’est proposée. Le périmètre de la zone constructible se limite à l’enveloppe bâtie existante.

Le périmètre est ajusté à la marge (1) pour prendre en compte le bâti existant.



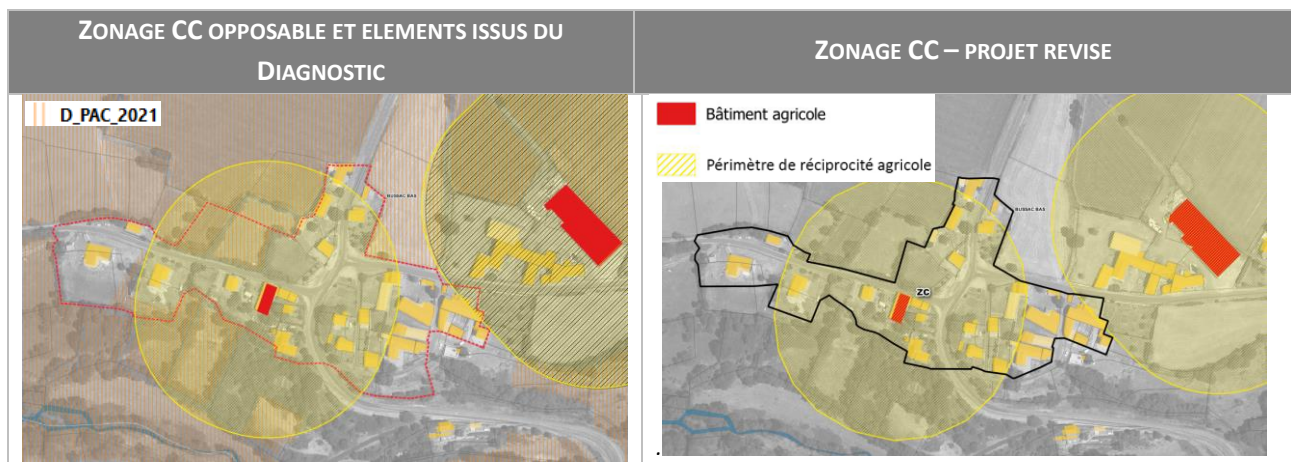
Surfaces constructibles supprimées dans le projet révisé
 Surfaces constructibles ajoutées dans le projet révisé

LES POTENTIELS

La Carte Communale actuelle identifie une zone urbaine intégrant la partie ancienne du village, et offrant des possibilités de développement en extension estimées à 0,62 ha.

Le zonage constructible ZC proposé sur le village de Lair dans le cadre de la révision de la Carte communale réduit le **potentiel foncier à un tènement libre de 740 m² (0.07 ha)** situé en dent creuse entre 2 constructions existantes. Cet unique potentiel est actuellement inscrit à la PAC.

4.2.4. Le village de BUSSAC-BAS



Le village de Bussac-Bas surplombe le vallon de l’Ance.

Le village s’est conforté tant pour la vocation agricole (marquant plutôt l’Est du village) que pour la vocation résidentielle avec des constructions qui se sont implantées linéairement en bordure des axes routiers ; certaines se trouvent aujourd’hui très éloignées du centre du village.

La présence de bâtiments agricoles induit des périmètres de réciprocité agricole permettant de ne pas condamner le développement de l’exploitation agricole). La mise à jour de l’activité agricole a permis de redéfinir l’emprise des périmètres agricoles sur le village.

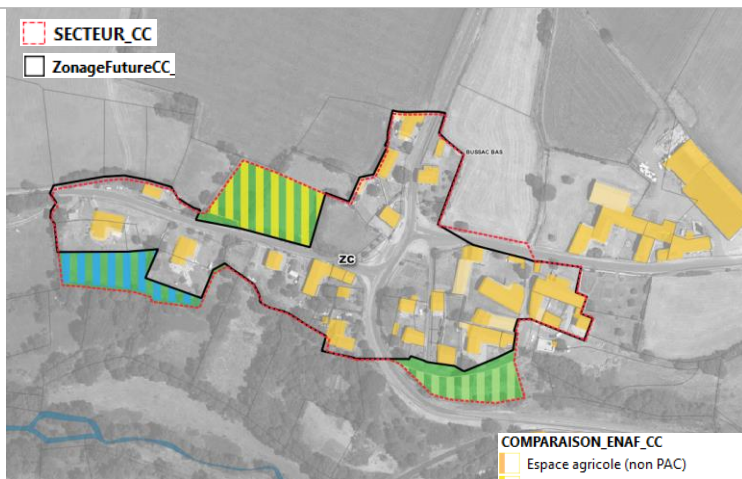
Au regard des objectifs communaux de relocaliser les droits à construire principalement sur le Bourg et sur Laniac, et au regard du contexte législatif de la loi Climat & Résilience, la définition du zonage constructible ZC sur le village de Bussac-Bas est réduit à son minimum.

EVOLUTION DES ZONAGES

Les réductions de zonages proposées par le projet de révision concernent :

- un espace à vocation agricole (déclarés à la PAC) au Nord,
- des espaces de jardin (liés aux constructions attenantes) au Sud-Ouest,
- des espaces naturels, au Sud-Est.

Aucune nouvelle ouverture n'est proposée. Le périmètre de la zone constructible se limite à l'enveloppe bâtie existante.



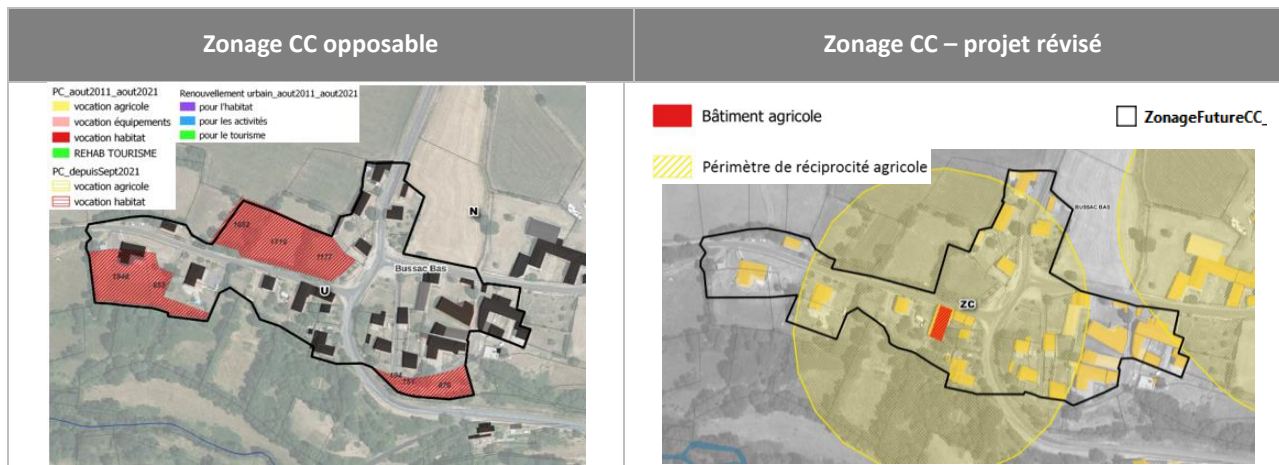
Surfaces constructibles supprimées dans le projet révisé

Surfaces constructibles ajoutées dans le projet révisé

COMPARAISON_ENAF_CC

- Espace agricole (non PAC)
- Espace agricole PAC
- Espace naturel
- Espace naturel / jardin
- ZC agrandi - espace agricole PAC
- ZC agrandi - espace aménagé
- ZC agrandi - régularisation existant

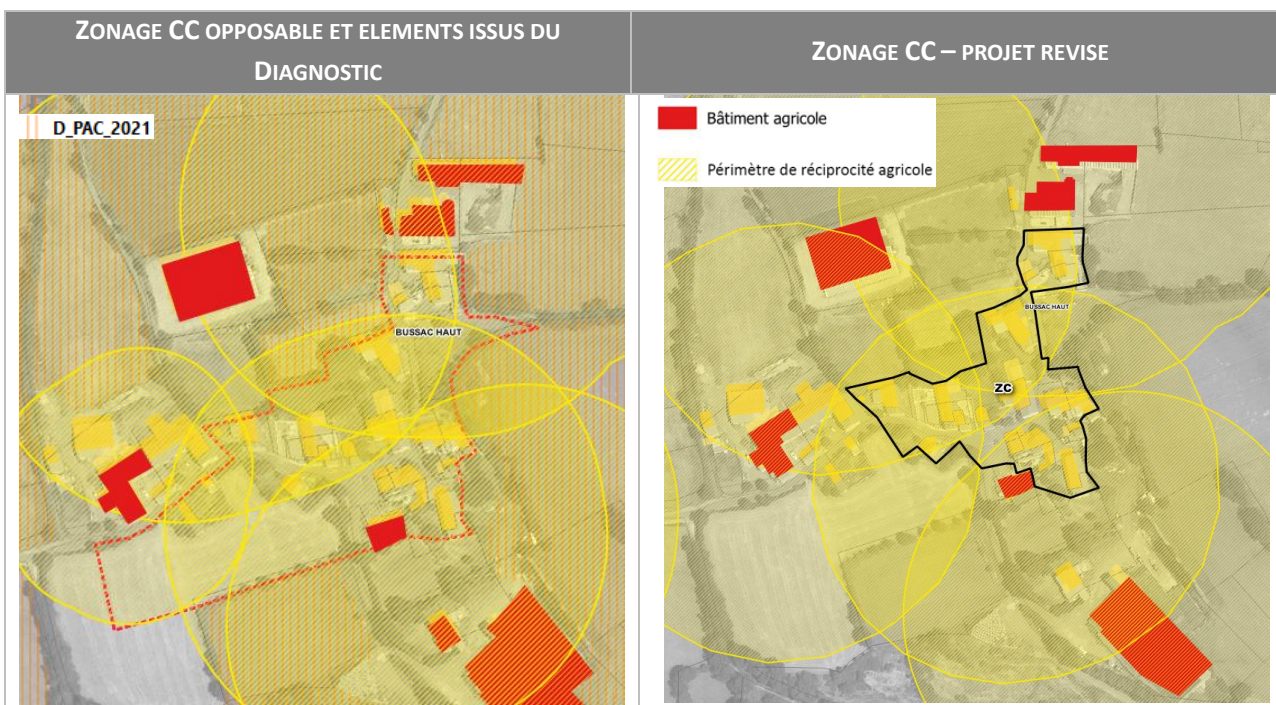
LES POTENTIELS



La Carte Communale actuelle identifie une zone urbaine englobant l'ensemble des constructions existantes et offrant des potentialités de développement, estimées à environ 0,79 ha.

Au regard des enjeux agricoles existants, le zonage constructible ZC proposé sur le village de Bussac-Bas dans le cadre de la révision de la Carte communale n'offre pas de potentiels de densification, mais vise à favoriser la réhabilitation des bâtiments existants.

4.2.5. Le village de BUSSAC-HAUT



Bussac Haut s’accroche sur les pentes les plus douces du plateau de Champ du Goutay. La structure bâtie du village n’a quasiment pas évolué. Le développement s’est fait de manière déconnectée du village : constructions agricoles et résidentielles tendent à générer du mitage.

La présence de bâtiments agricoles induit des périmètres de réciprocité agricole permettant de ne pas condamner le développement de l’exploitation agricole.

La mise à jour de l’activité agricole sur le village, dans le cadre de la réunion agricole réalisée en début de procédure de Révision de la Carte communale, a permis de redéfinir l’emprise des périmètres agricoles sur le village. Ces derniers couvrent la totalité du village, traduisant ainsi de forts enjeux agricoles.

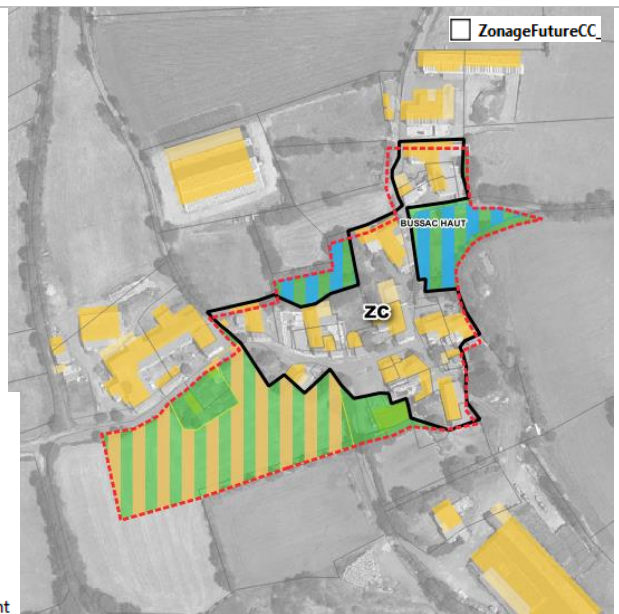
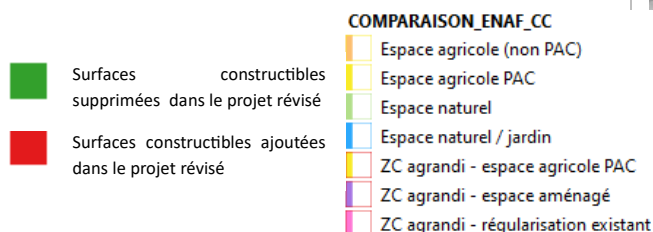
Au regard des objectifs communaux de relocaliser les droits à construire principalement sur le Bourg et sur Laniac, et au regard du contexte législatif de la loi Climat & Résilience, la définition du zonage constructible ZC sur le village de Bussac-Haut est réduit à son minimum.

ÉVOLUTION DES ZONAGES

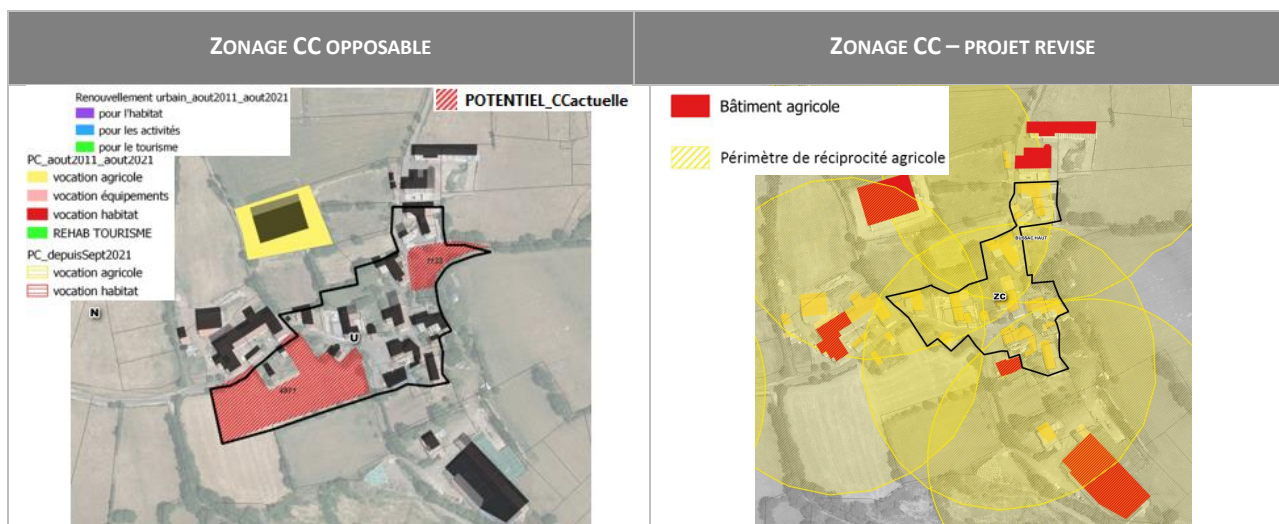
Les réductions de zonages proposées par le projet de révision concernent :

- un vaste tènement à usage agricole (non déclarés à la PAC) à l’Ouest,
- des espaces naturels/de jardin au Nord et au Nord-Est,
- des constructions existantes à vocation agricole.

Aucune nouvelle ouverture n’est proposée. Le périmètre de la zone constructible se limite à l’enveloppe bâtie existante.



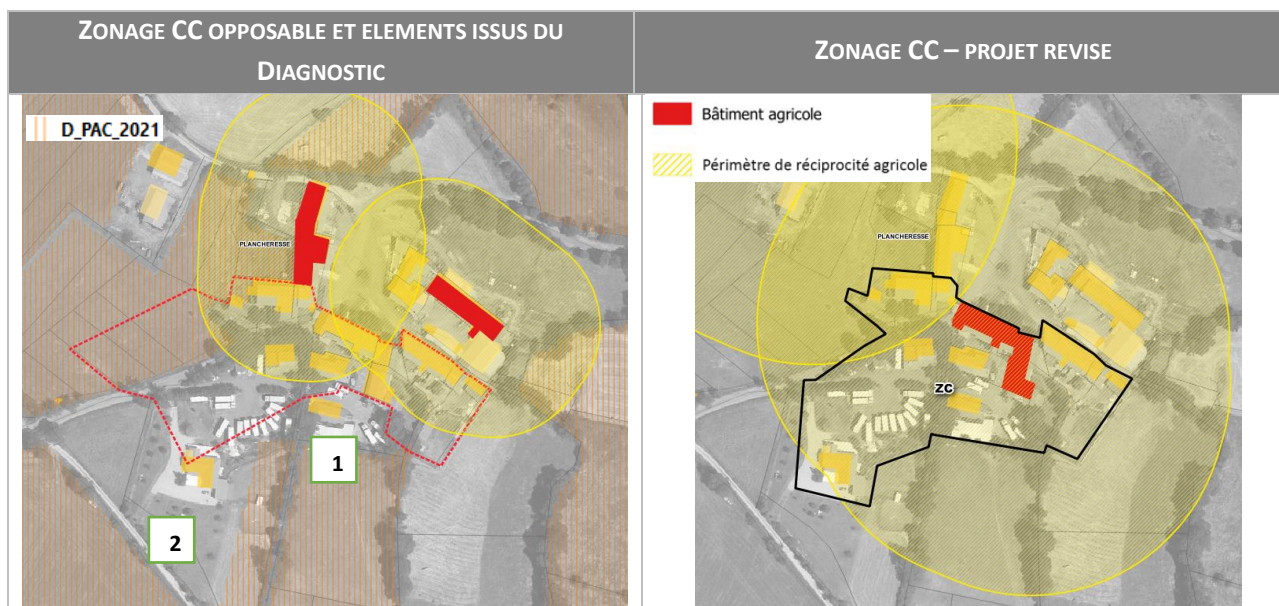
LES POTENTIELS



La Carte Communale actuelle identifie une zone urbaine n’englobant pas l’ensemble des constructions existantes mais offrant des potentialités de développement estimées à environ 0,61ha.

Au regard des enjeux agricoles existants, le zonage constructible ZC proposé sur le village de Bussac-Haut dans le cadre de la révision de la Carte communale n’offre pas de potentiels de densification, mais vise à favoriser la réhabilitation des bâtiments existants.

4.2.6. Le village de PLANCHERESSE



Le hameau de Plancheresse (au nord de Farges) s’inscrit dans le vallon de l’Ance. D’origine agricole, l’essentiel des constructions sont d’anciennes fermes agricoles. Le développement a été très restreint et se limite à quelques constructions en extension (une construction résidentielle au sud-ouest et des bâtiments agricoles au nord-ouest).

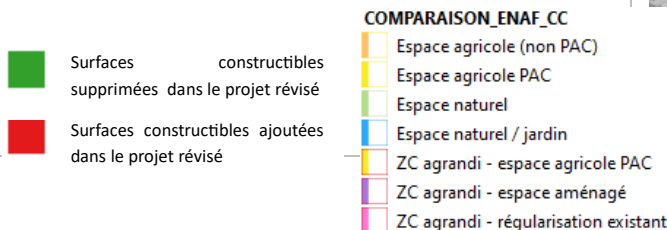
La Carte Communale opposable identifie la présence de plusieurs bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité. L’enquête agricole réalisée dans le cadre de la révision de la Carte Communale a permis la mise à jour des enjeux agricoles sur le village en termes d’identification de bâtiments (1 – stockage ; 2 – siège de l’exploitation) et de périmètres agricoles à redéfinir.

Au regard des objectifs communaux de relocaliser les droits à construire principalement sur le Bourg et sur Laniac, et au regard du contexte législatif de la loi Climat & Résilience, la définition du zonage constructible ZC sur le village de Plancheresse est réduit à son minimum.

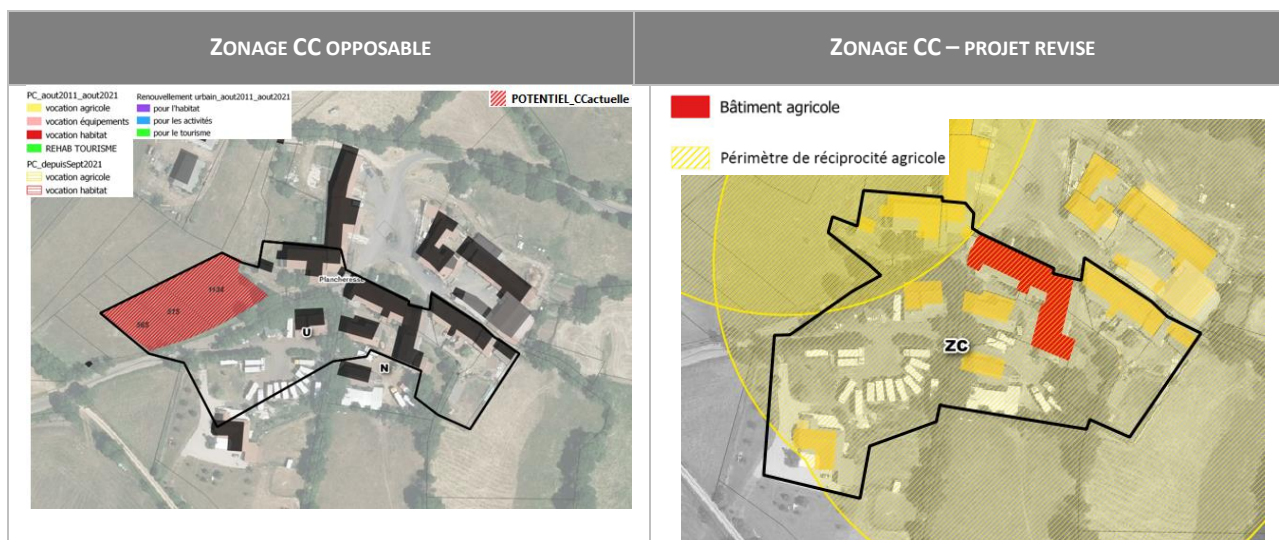
EVOLUTION DES ZONAGES

Les réductions de zonages proposées par le projet de révision concernent un tènement à vocation agricole (déclarés à la PAC).

Le projet de révision de la Carte Communale propose de réduire la zone constructible existante au Nord et de l'agrandir en partie Sud afin d'intégrer des constructions existantes. Ce principe ne constitue donc pas une consommation d'espaces, mais une régularisation d'existant.



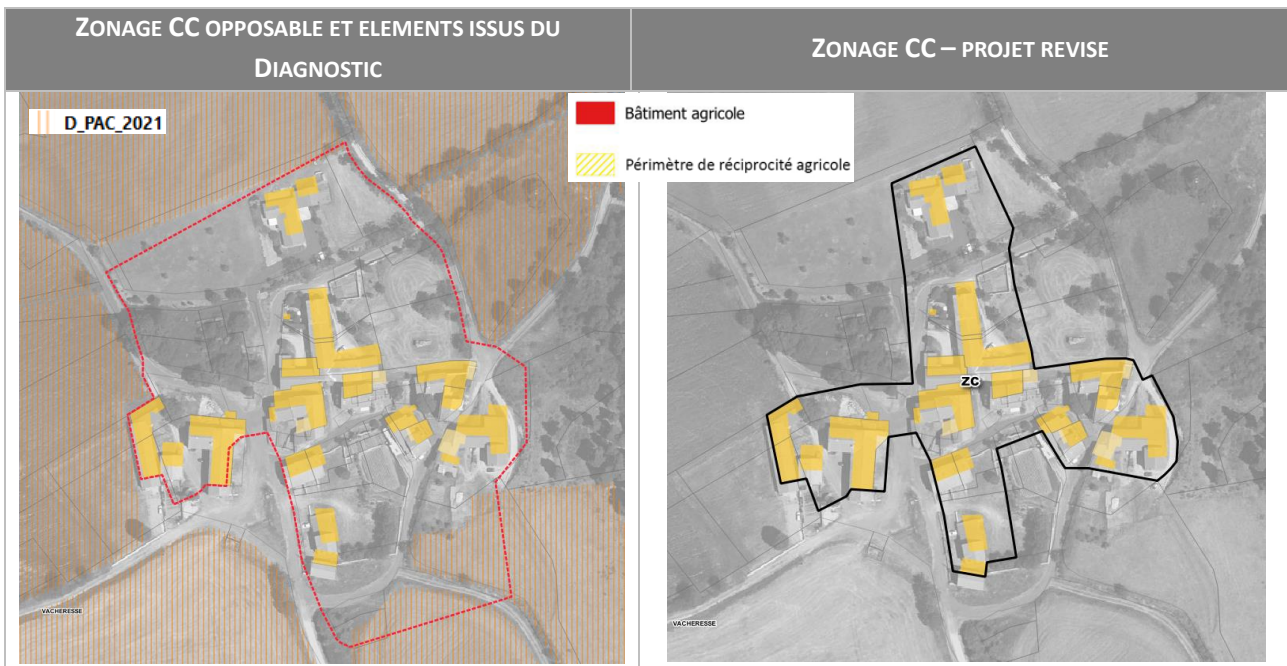
LES POTENTIELS



La Carte Communale opposable identifie une zone urbaine constructible sur une partie du village et offre des potentialités de développement en frange Nord-Ouest estimés à environ 0,22 ha.

Au regard des enjeux agricoles existants, le zonage constructible ZC proposé sur le village de Plancheresse dans le cadre de la révision de la Carte communale n'offre pas de potentiels de densification, mais vise à favoriser la réhabilitation des bâtiments existants.

4.2.7. Le village de VACHERESSE



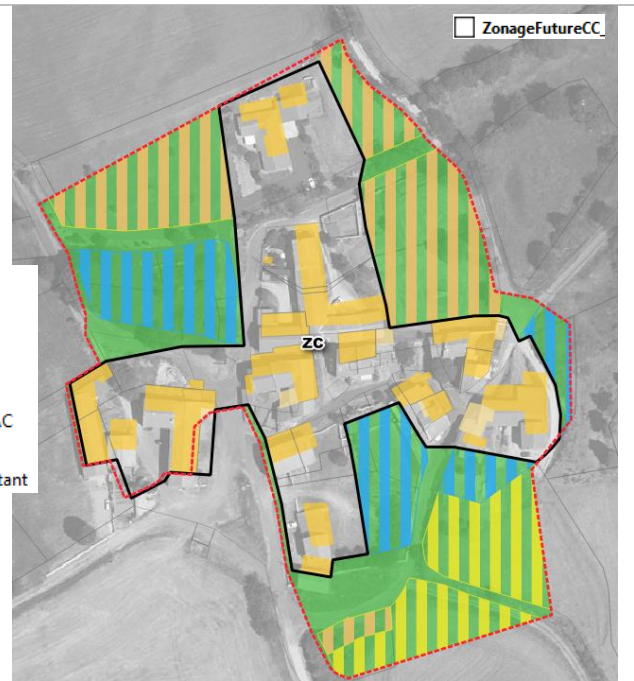
Le hameau de Vacheresse, situé à une altitude d'environ 1 000 m, au Nord-Est de la commune, présente une organisation groupée. La silhouette générale du hameau a peu évolué au cours du temps, conservant ses caractéristiques rurales et agricoles.

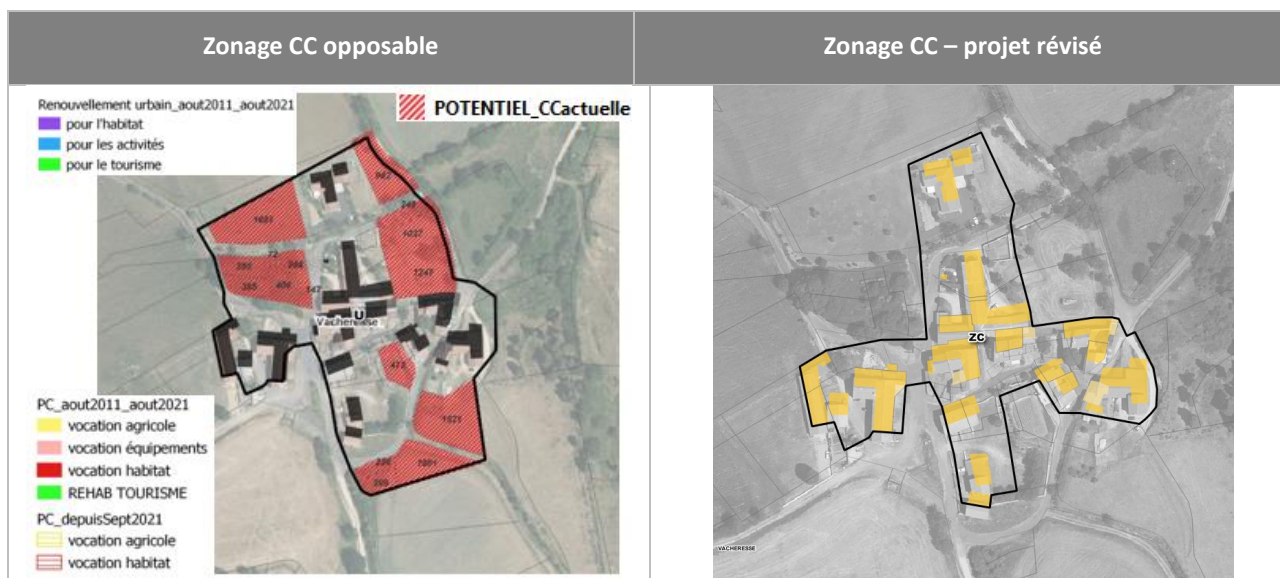
EVOLUTIONS DES ZONAGES

Les réductions de zonages proposées par le projet de révision concernant :

- Principalement des tènements à vocation agricole (déclarés ou non à la PAC),
- des espaces naturels et de jardins,
- des portions de voiries, des espaces publics.

- | | |
|--|--|
| Surfaces constructibles supprimées dans le projet révisé | COMPARAISON_ENAF_CC
Espace agricole (non PAC)
Espace agricole PAC
Espace naturel
Espace naturel / jardin
ZC agrandi - espace agricole PAC
ZC agrandi - espace aménagé
ZC agrandi - régularisation existant |
| Surfaces constructibles ajoutées dans le projet révisé | |

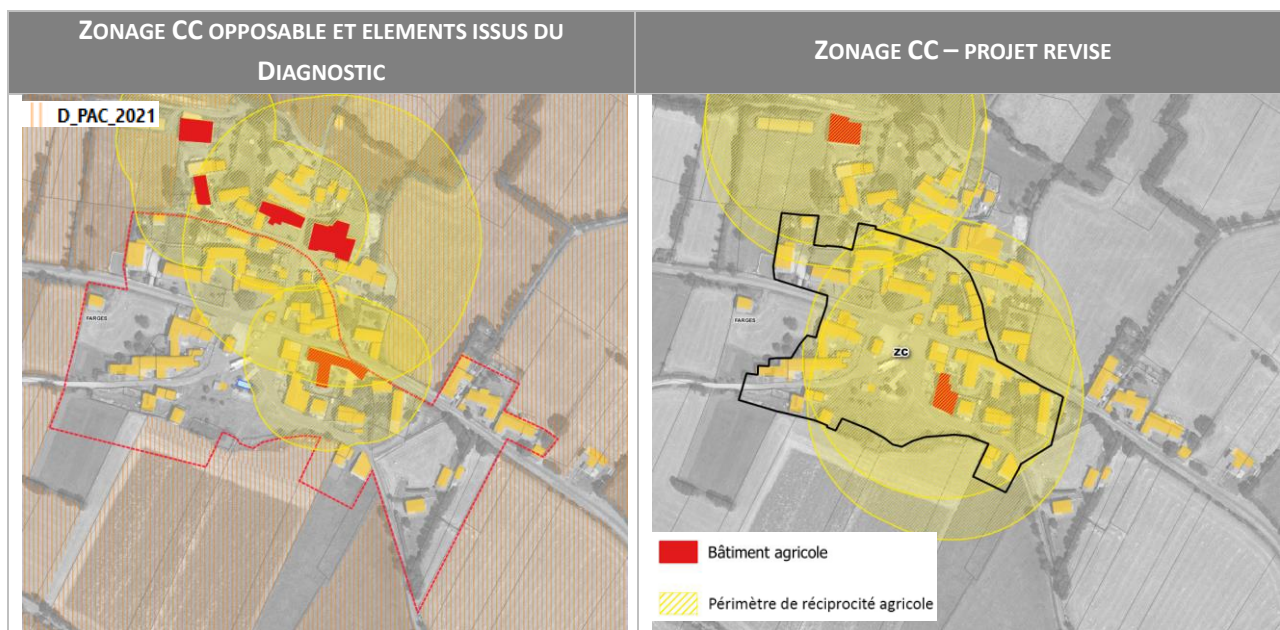


LES POTENTIELS

La Carte Communale opposable identifie une zone urbaine englobant la totalité des constructions existantes et offrant de vastes possibilités de développement en extension estimées à environ 1,04 ha.

Au regard des enjeux agricoles existants, le zonage constructible ZC proposé sur le hameau de vacheresse dans le cadre de la révision de la Carte communale n'offre pas de potentiels de densification, mais vise à favoriser la réhabilitation des bâtiments existants.

4.2.8. Le village de FARGES



Le village de Farges installé sur des pentes douces dans le vallon de l'Ance, présente une organisation ancienne, dense et groupée, desservie par la RD590. Le développement du village s'est effectué en extension le long des voies de communications, et s'est limité aux courbes de niveau sur lesquelles le village ancien s'est construit.

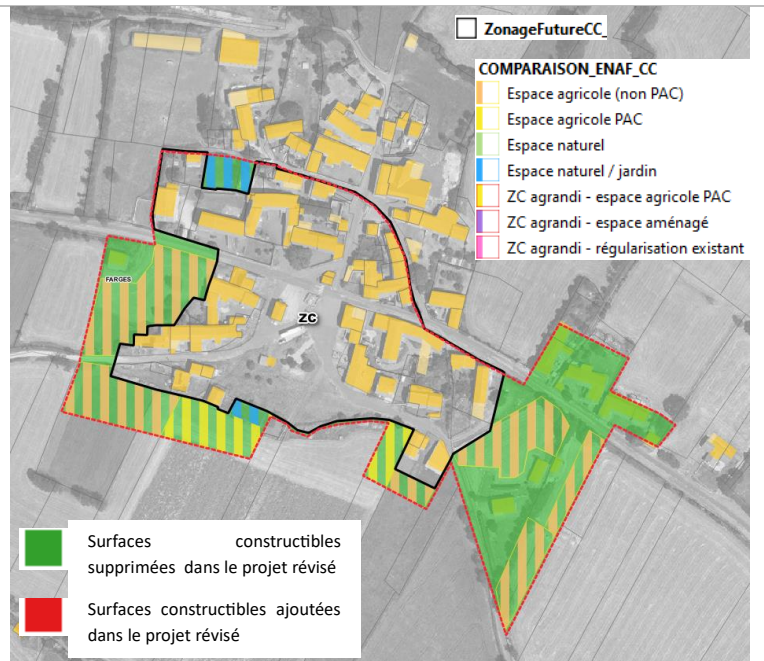
La Carte Communale actuelle identifie la présence de plusieurs bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité. L'enquête agricole réalisée dans le cadre de la révision de la Carte Communale a permis la mise à jour des enjeux agricoles sur le village.

EVOLUTION DES ZONAGES

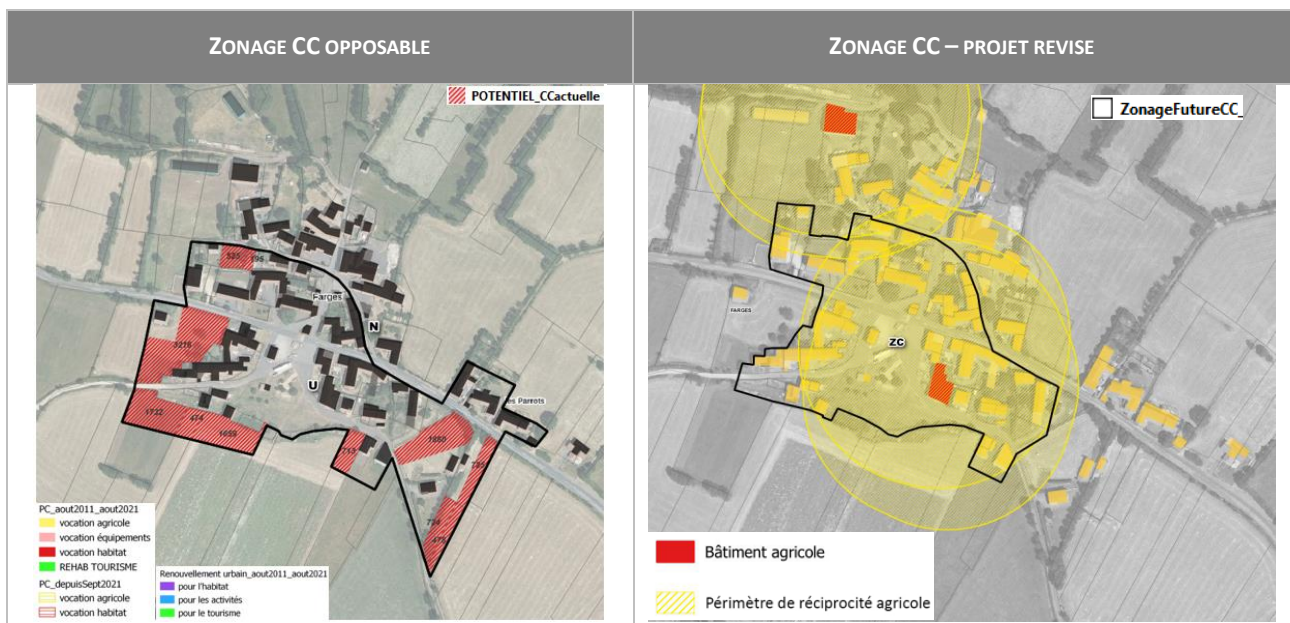
Les réductions de zonages proposées par le projet de révision concernent :

- des tènements à vocation agricole (déclarés ou non à la PAC),
- des espaces naturels et de jardins,
- des sites construits/aménagés et des portions de voiries.

Aucun agrandissement de la zone ZC n’est opéré.



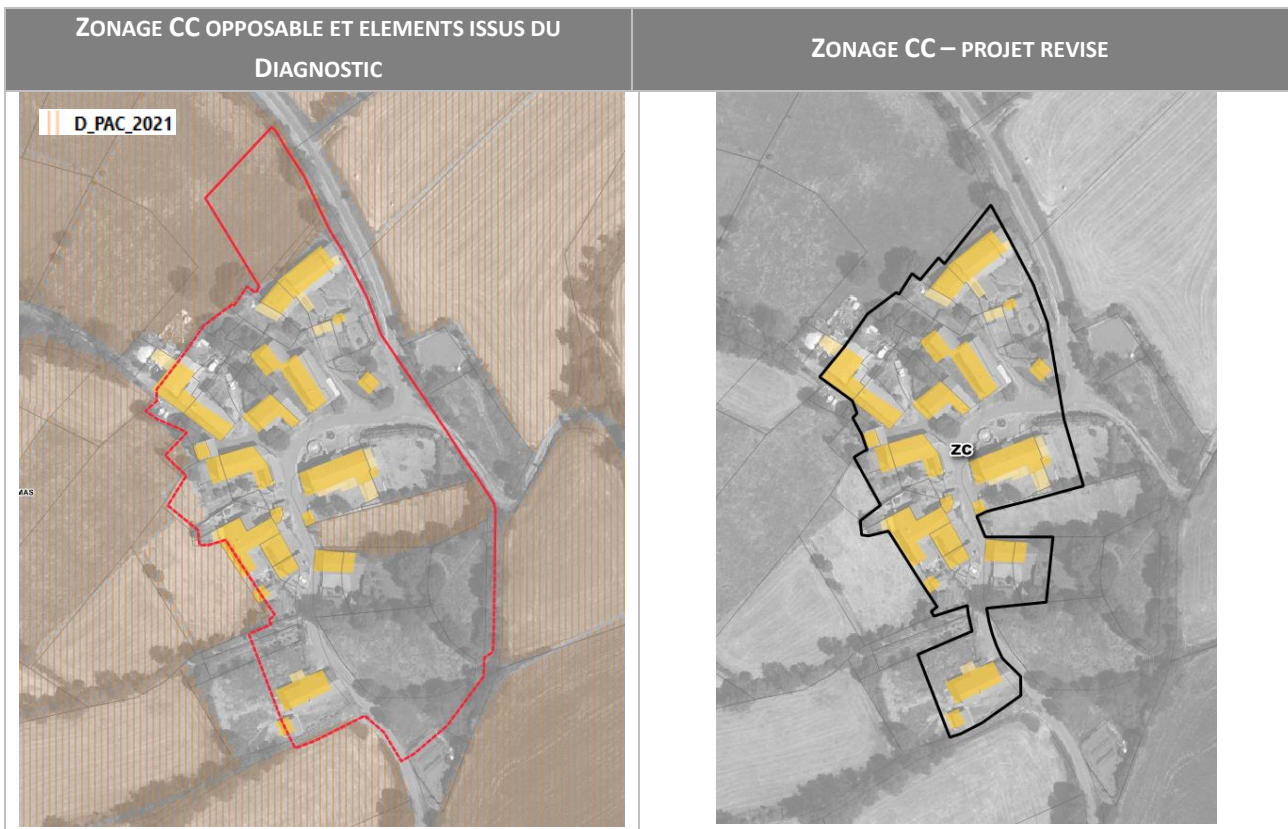
LES POTENTIELS



La Carte Communale opposable identifie une zone urbaine constructible sur une partie seulement du village et offre des potentialités de développement en frange sud estimées à environ 1,23 ha.

Au regard des enjeux agricoles existants, le zonage constructible ZC proposé sur le village de Farges dans le cadre de la révision de la Carte communale n’offre pas de potentiels de densification, mais vise à favoriser la réhabilitation des bâtiments existants.

4.2.9. Le village du MAS





Le Mas est un village d'origine agricole qui n'a que peu évolué dans le temps. Aucun enjeu agricole particulier n'a été identifié.








EVOLUTION DES ZONAGES

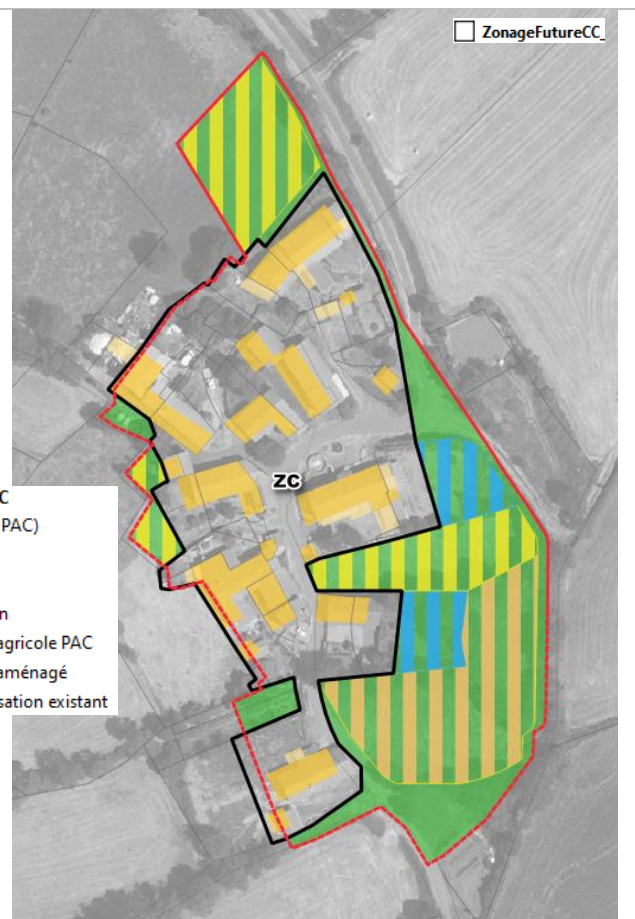
Les réductions de zonages proposées par le projet de révision concernant :

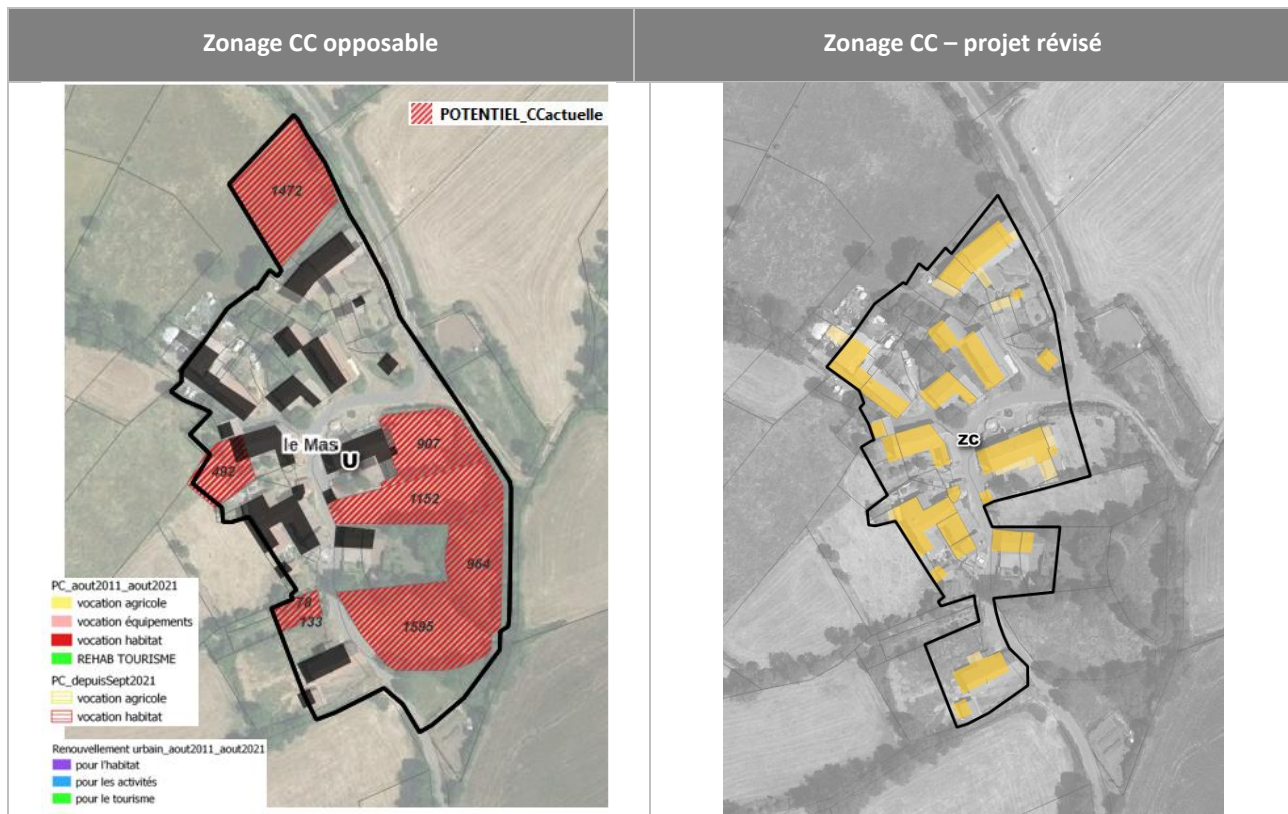
- des espaces à vocation agricole (déclarés ou non à la PAC),
- des espaces naturels et de jardins,
- des portions de voiries et espaces publics.

Les limites de zonage concernant la trame bâtie existante sont légèrement réadaptées à la marge afin de correspondre le mieux possible au parcellaire cadastral.

-  Surfaces constructibles supprimées dans le projet révisé
-  Surfaces constructibles ajoutées dans le projet révisé

- COMPARAISON_ENAF_CC**
-  Espace agricole (non PAC)
 -  Espace agricole PAC
 -  Espace naturel
 -  Espace naturel / jardin
 -  ZC agrandi - espace agricole PAC
 -  ZC agrandi - espace aménagé
 -  ZC agrandi - régularisation existant

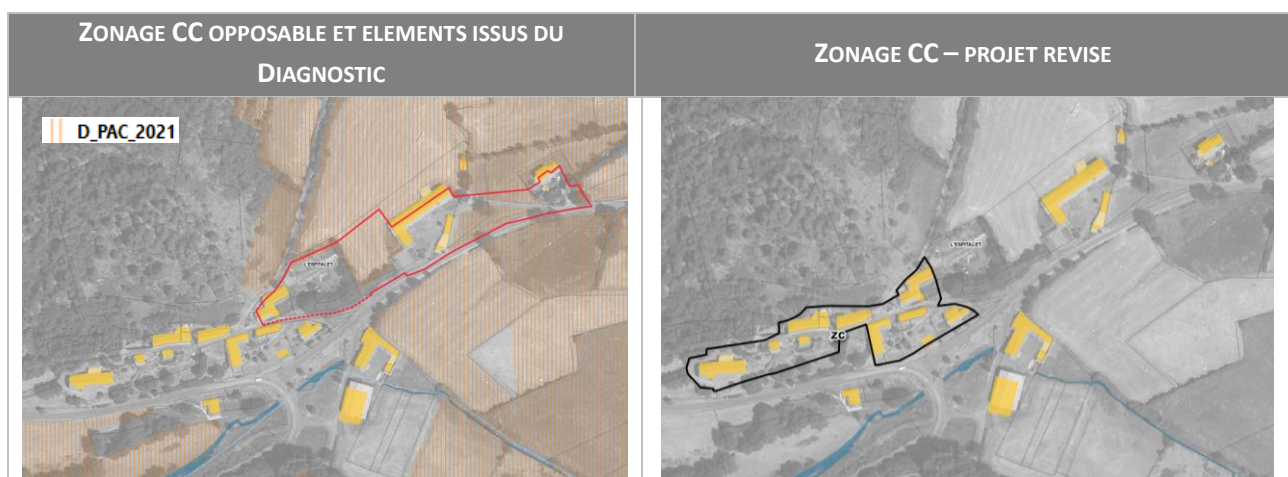


LES POTENTIELS

La Carte Communale opposable identifie une zone urbaine sur l'ensemble du village et offre des possibilités de développement, intra-muros pour densifier le village, et en extension, de l'ordre de 0,67 ha.

Au regard des enjeux agricoles existants, le zonage constructible ZC proposé sur le village du Mas dans le cadre de la révision de la Carte communale n'offre pas de potentiels de densification, mais vise à favoriser la réhabilitation des bâtiments existants.

4.2.10. Le hameau de 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.

Aucun enjeu agricole particulier n'a été identifié.

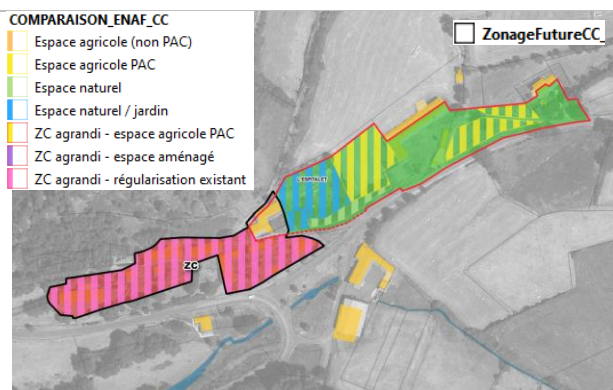
Dans le cadre des réflexions portant sur la révision de la Carte Communale, le zonage actuel est apparu incohérent. L'objectif sur ce hameau a été de redéfinir une enveloppe urbaine sur la trame bâtie groupée du hameau.

EVOLUTIONS DES ZONAGES

Le projet de zonage élaboré dans le cadre de la révision de la Carte communale, propose la suppression de la zone urbaine constructible actuelle afin de tenir compte de la réalité du site. Les réductions de zonages proposées par le projet de révision concernent :

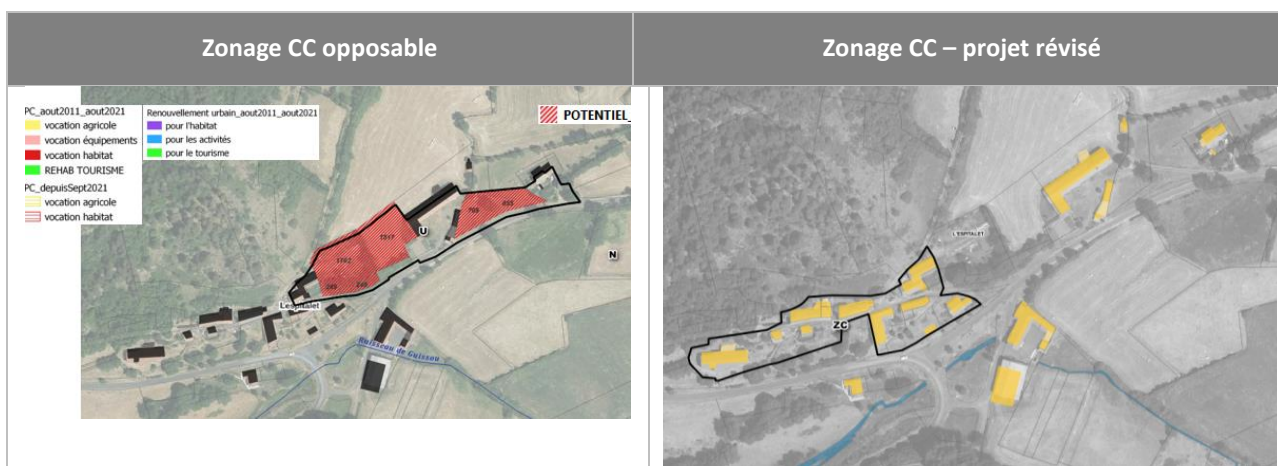
- des espaces à vocation agricole (déclarés à la PAC),
- des espaces de jardins,
- des portions de voiries.

Le projet de révision de la Carte Communale propose ainsi la création d'un zonage constructible ZC sur la partie Ouest du hameau, afin d'intégrer les constructions existantes. Ce principe ne constitue donc pas une consommation d'espaces, mais une régularisation d'existant.



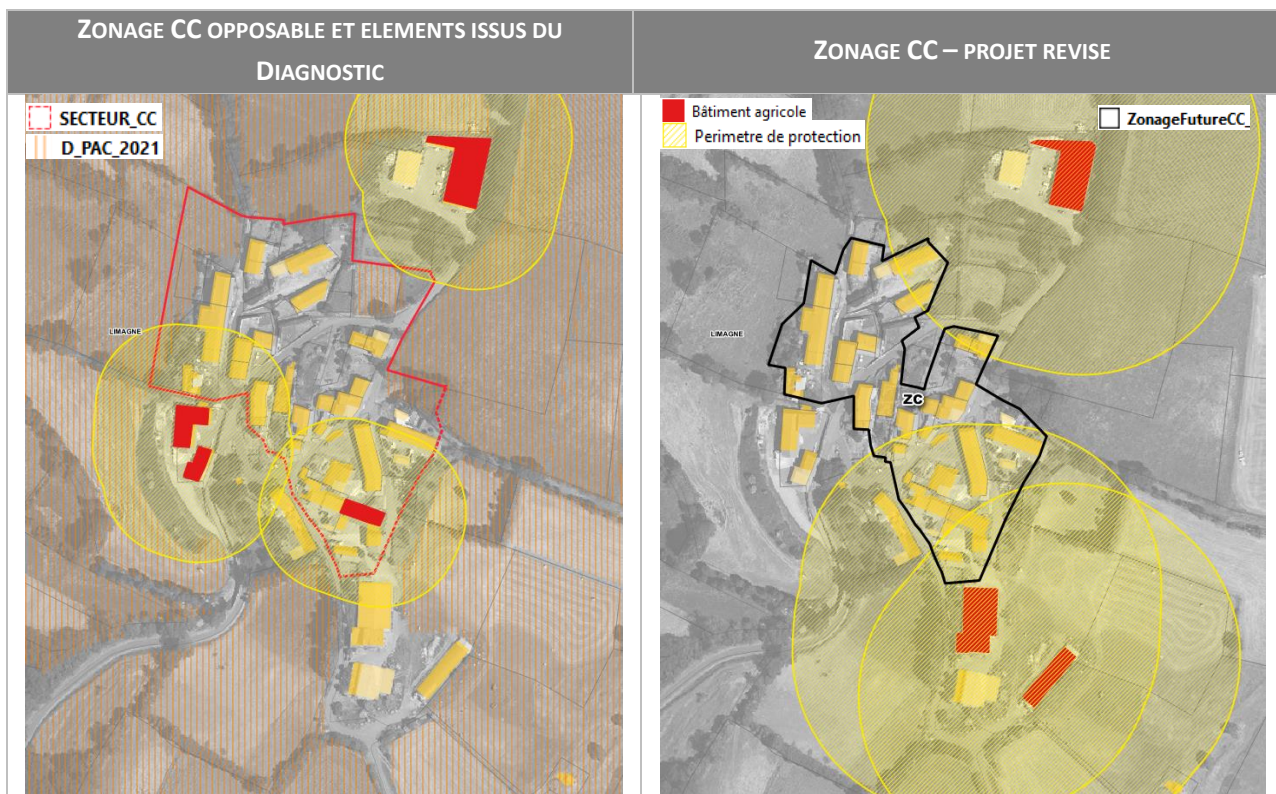
- Surfaces constructibles supprimées dans le projet révisé
- Surfaces constructibles ajoutées dans le projet révisé

LES POTENTIELS



La Carte Communale opposable identifie une zone urbaine constructible sur la partie Est du hameau, présentant les tènements les plus plats, mais également les moins denses. Les disponibilités sont estimées à 0,56 ha.

Au regard des enjeux agricoles existants, le zonage constructible ZC proposé sur le village de l’Espitalet dans le cadre de la révision de la Carte communale n’offre pas de potentiels de densification, mais vise à favoriser la réhabilitation des bâtiments existants.

4.2.11. Le village de LIMAGNE

Installé entre 1050 et 1100 m d'altitude, en amont du ruisseau de Guissou, le village de Limagne a connu un développement limité, essentiellement agricole.

La Carte Communale opposable identifie la présence de plusieurs bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité. 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.

EVOLUTION DES ZONAGES

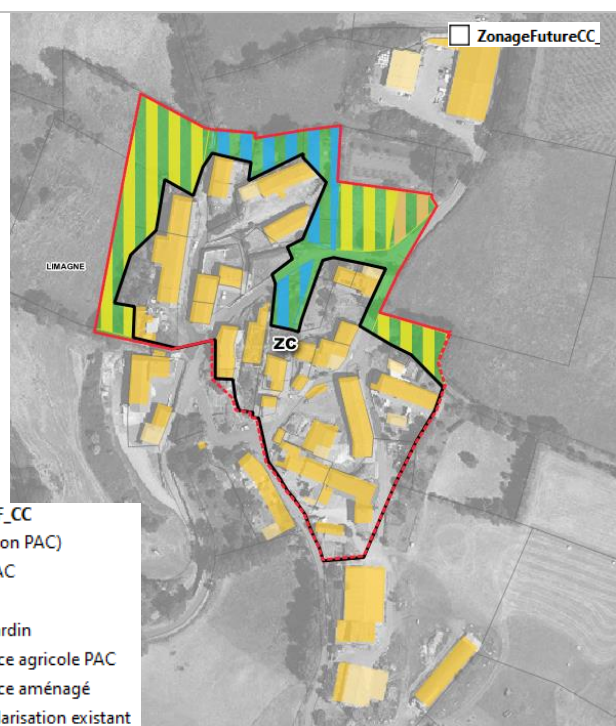
Au regard des ambitions communales et de la nécessité de prendre en compte les directives supra communales, le zonage constructible du village de Limagne est réduit et se limite à l'enveloppe bâtie existante.

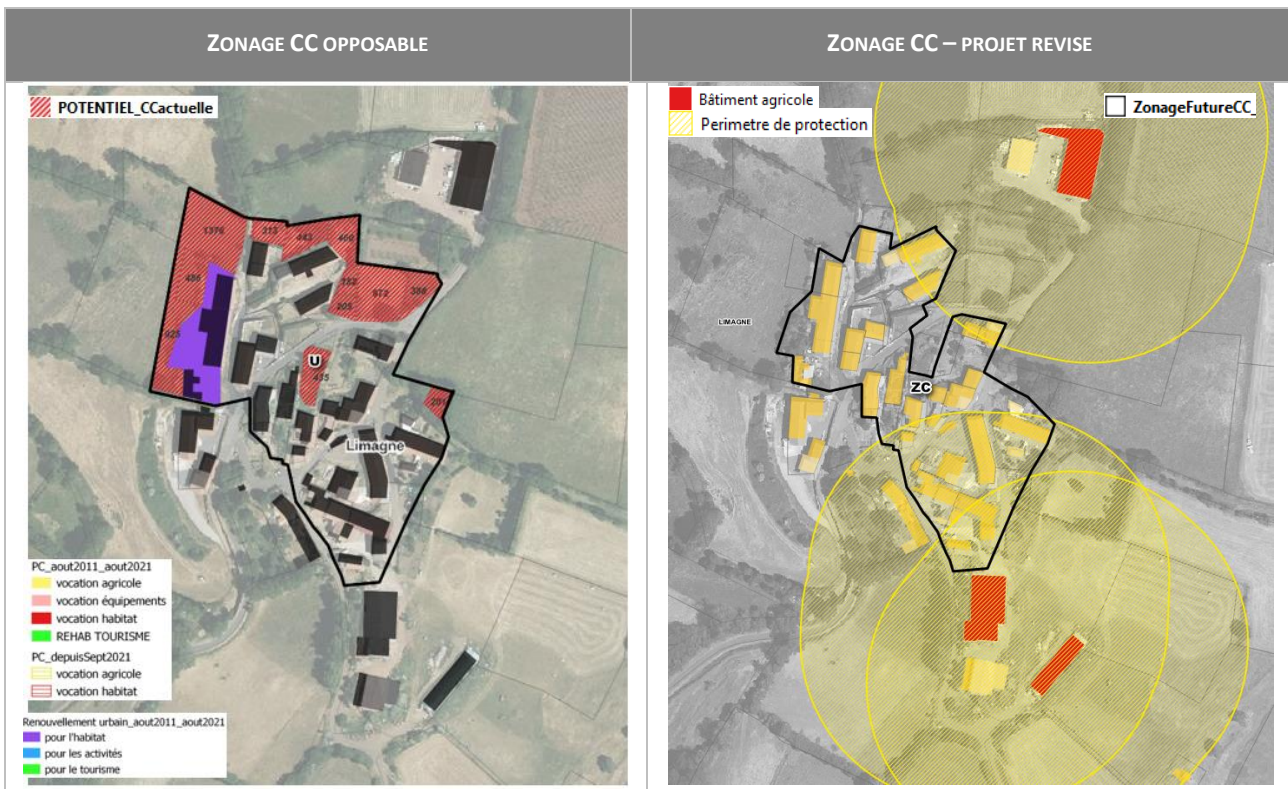
Les réductions de zonages proposées par le projet de révision concernent :

- des espaces à vocation agricole (déclarés ou non à la PAC)
- des espaces de jardins
- des portions de voiries

- Surfaces constructibles supprimées dans le projet révisé
- Surfaces constructibles ajoutées dans le projet révisé

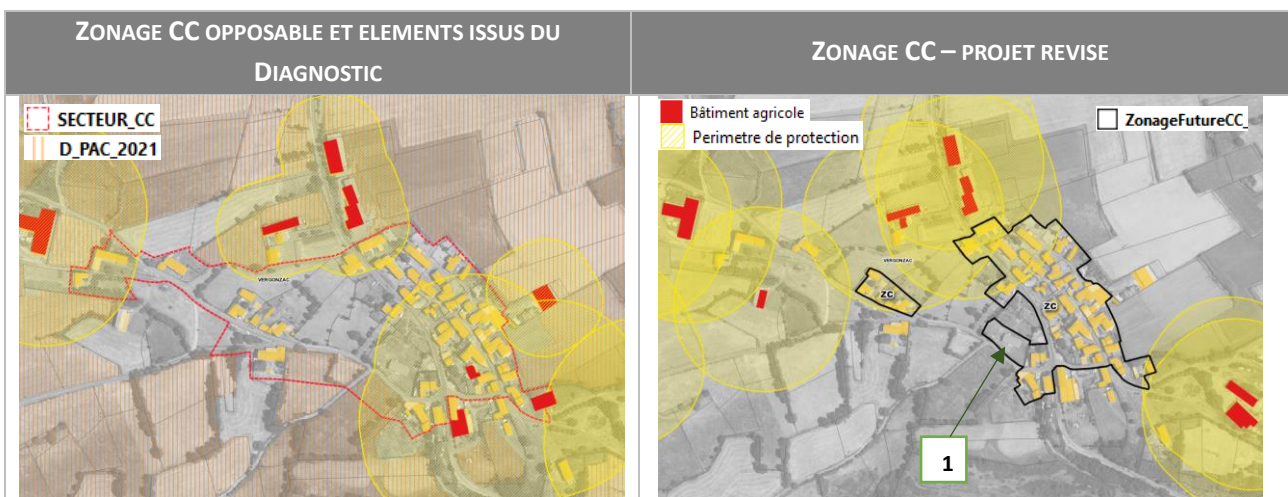
- COMPARAISON_ENAF_CC**
- Espace agricole (non PAC)
 - Espace agricole PAC
 - Espace naturel
 - Espace naturel / jardin
 - ZC agrandi - espace agricole PAC
 - ZC agrandi - espace aménagé
 - ZC agrandi - régularisation existant



LES POTENTIELS

La Carte Communale actuelle identifie une zone urbaine regroupant l'essentiel des constructions existantes et offrant des possibilités de développement en extension (estimées à 0,63 ha). Il s'agit surtout de parcelles enclavées situées à l'arrière des constructions existantes. Tous les potentiels ne semblent pas disposer d'accès.

Le zonage constructible proposé sur le village de Limagne n'offre pas de potentiels en particulier mais favorise la réhabilitation des bâtiments existants.

4.2.12. Le village de VERGONZAC

Le village de Vergonzac est installé sur un plateau limité par 2 cours d'eau (le Guissou au nord et le Metou au sud). Le noyau d'origine est relativement groupé et épouse les pentes du plateau (entre 950 m et 930 m d'altitude). Le développement du village s'est effectué essentiellement à l'ouest (fermes de la fin du 19^e siècle et bâtiments agricoles modernes).

La Carte Communale opposable identifie la présence de plusieurs bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité. 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.

Au regard des ambitions communales et de la nécessité de prendre en compte les directives supra communales, le zonage constructible du village de Vergonzac est réduit et se limite à l’enveloppe bâtie existante en intégrant notamment les dernières constructions (1).

EVOLUTIONS DES ZONAGES

Les réductions de zonages proposées par le projet de révision concernent :

- des espaces à vocation agricole (déclarés ou non à la PAC)
- des espaces de jardins
- des sites construits, de la voirie

COMPARAISON_ENAF_CC

- Espace agricole (non PAC)
- Espace agricole PAC
- Espace naturel
- Espace naturel / jardin
- ZC agrandi - espace agricole PAC
- ZC agrandi - espace aménagé
- ZC agrandi - régularisation existant

LES POTENTIELS

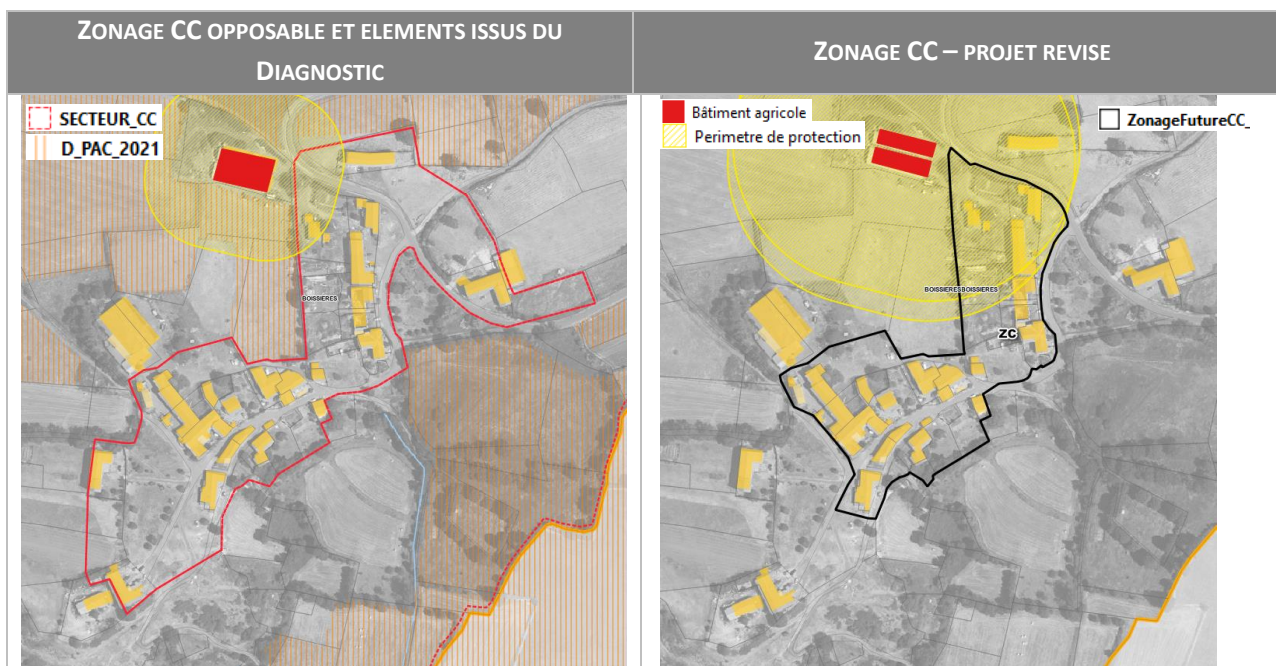
ZONAGE CC OPPOSABLE

ZONAGE CC – PROJET REVISE

La Carte Communale actuelle identifie une zone urbaine très large, offrant de nombreux potentiels de développement, notamment intra-muros (2,05 ha).

Le zonage constructible proposé sur le village de Vergonzac n’offre pas de potentiels en particulier mais favorise la réhabilitation des bâtiments existants.

4.2.13. Le village de BOISSIERES



Avoisnant les 1000 m d'altitude, ce village d'origine agricole au sud du territoire, s'est peu développé. La vocation agricole perdure et a marqué son évolution.

La Carte Communale opposable identifie la présence de plusieurs bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité. 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.

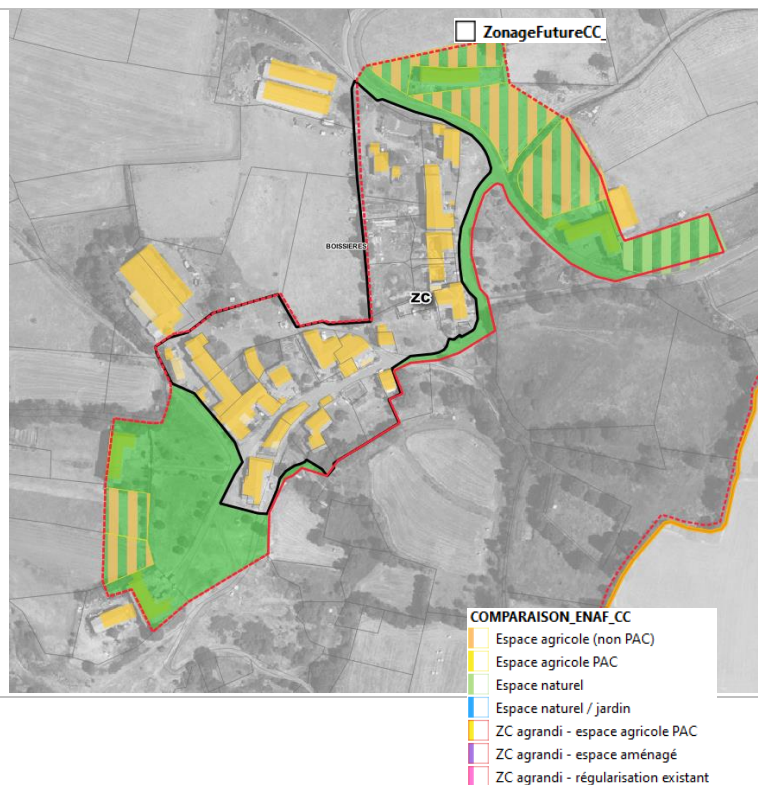
Au regard des ambitions communales et de la nécessité de prendre en compte les directives supra communales, le zonage constructible du village de Boissières est réduit et se limite à l'enveloppe bâtie existante.

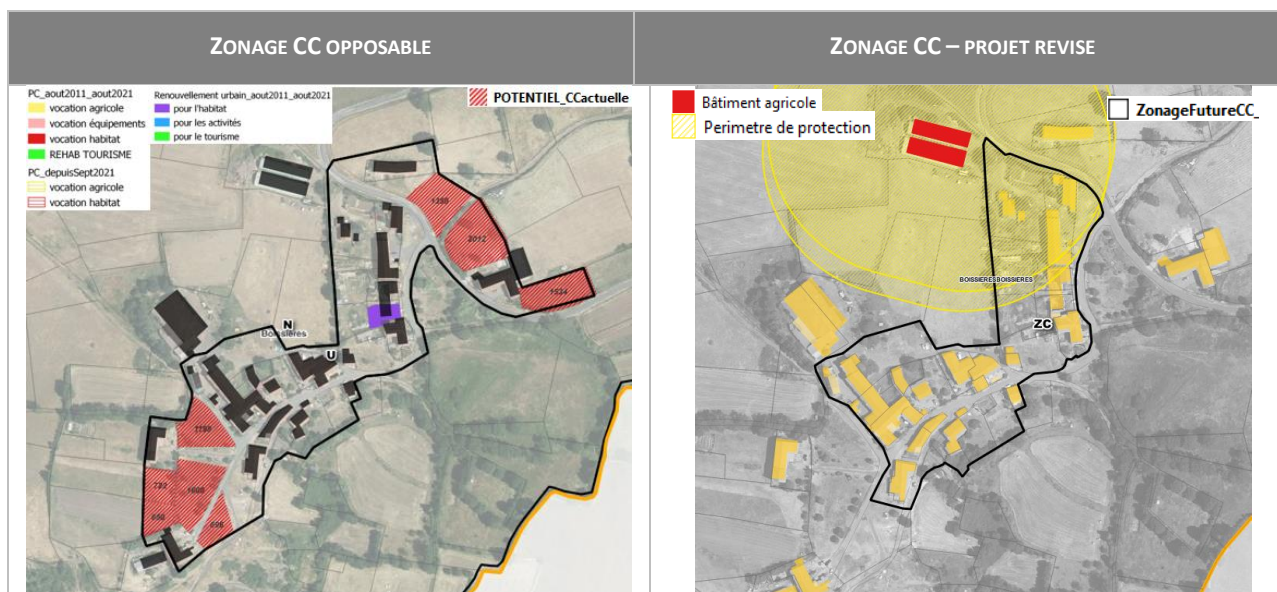
EVOLUTIONS DES ZONAGES

Les réductions de zonages proposées par le projet de révision concernent :

- des espaces à usage agricole (non déclarés à la PAC)
- un espace à caractère naturel
- des sites construits
- des sites aménagés (ex : espace public)
- de la voirie

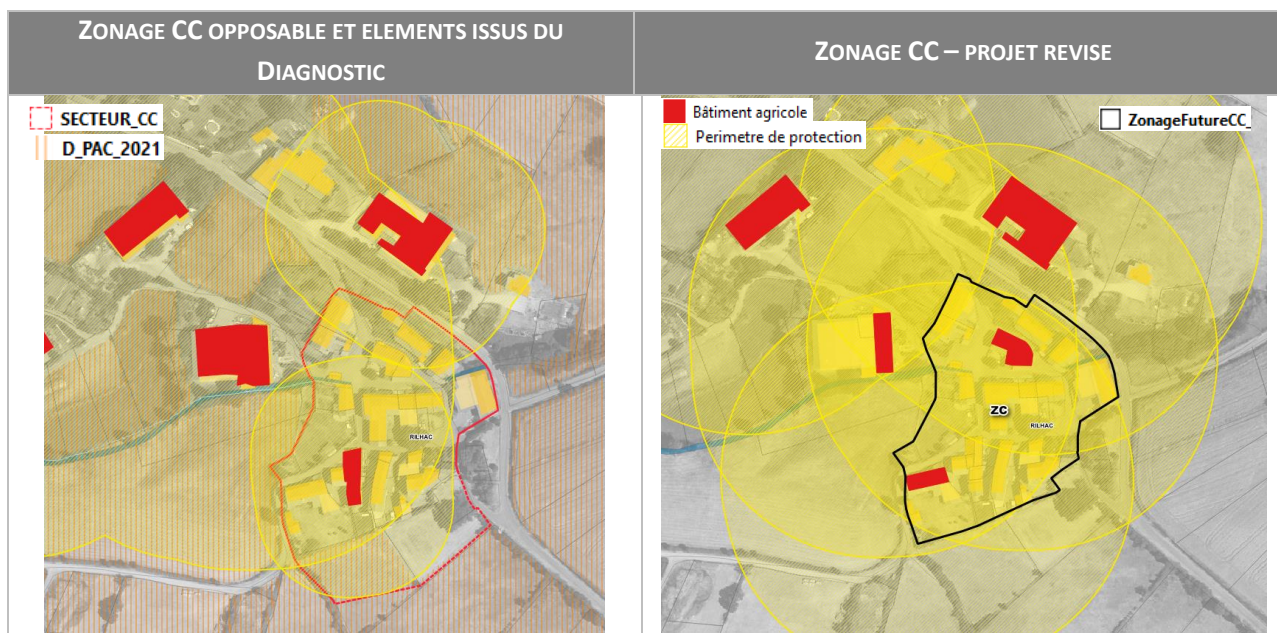
- Surfaces constructibles supprimées dans le projet révisé
- Surfaces constructibles ajoutées dans le projet révisé



LES POTENTIELS

La Carte Communale actuelle identifie une zone urbaine sur le bâti existant (hors bâti agricole), présentant de larges disponibilités pour construire (0,97 ha).

Le zonage constructible proposé sur le village de Boissières n’offre pas de potentiels en particulier mais favorise la réhabilitation des bâtiments existants.

4.2.14. Le village de RILHAC

Rilhac est situé sur un plateau ouvert à 750 m d’altitude. Le plateau est isolé des autres plateaux par deux vallons. La position du hameau en contrebas du Puy de Pouroux protège les bâtiments contre les conditions climatiques, et offrent de très belles vues ouvertes et dominantes sur la vallée de l’Allier.

Le noyau d’origine constitué de quelques constructions groupées est marqué par une évolution notable : les constructions se sont étalées de manière linéaire le long de la voie d’accès. L’évolution du hameau est résolument à vocation agricole.

La Carte Communale actuelle identifiait la présence de plusieurs bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité. 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.

Au regard des ambitions communales et de la nécessité de prendre en compte les directives supra communales, le zonage constructible du village de Rilhac est réduit et se limite à l’enveloppe bâtie existante.

ÉVOLUTIONS DES ZONAGES

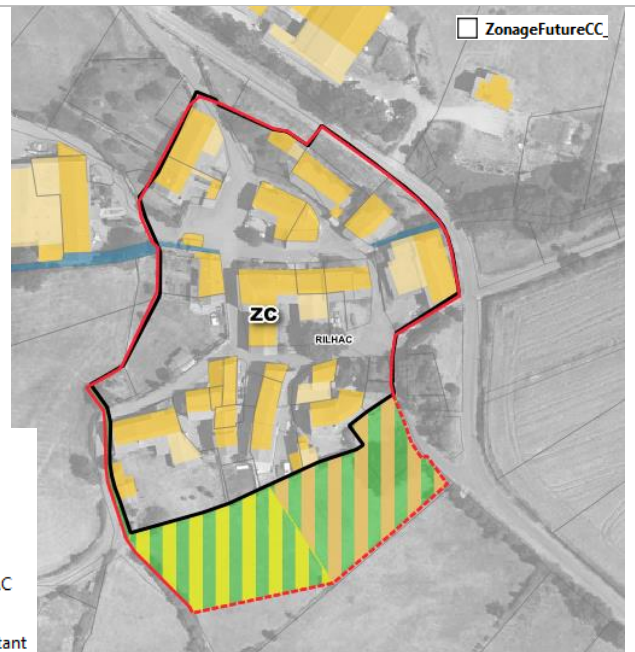
Les réductions de zonages proposées par le projet de révision concernent :

- des espaces à usage agricole (déclarés ou non à la PAC)

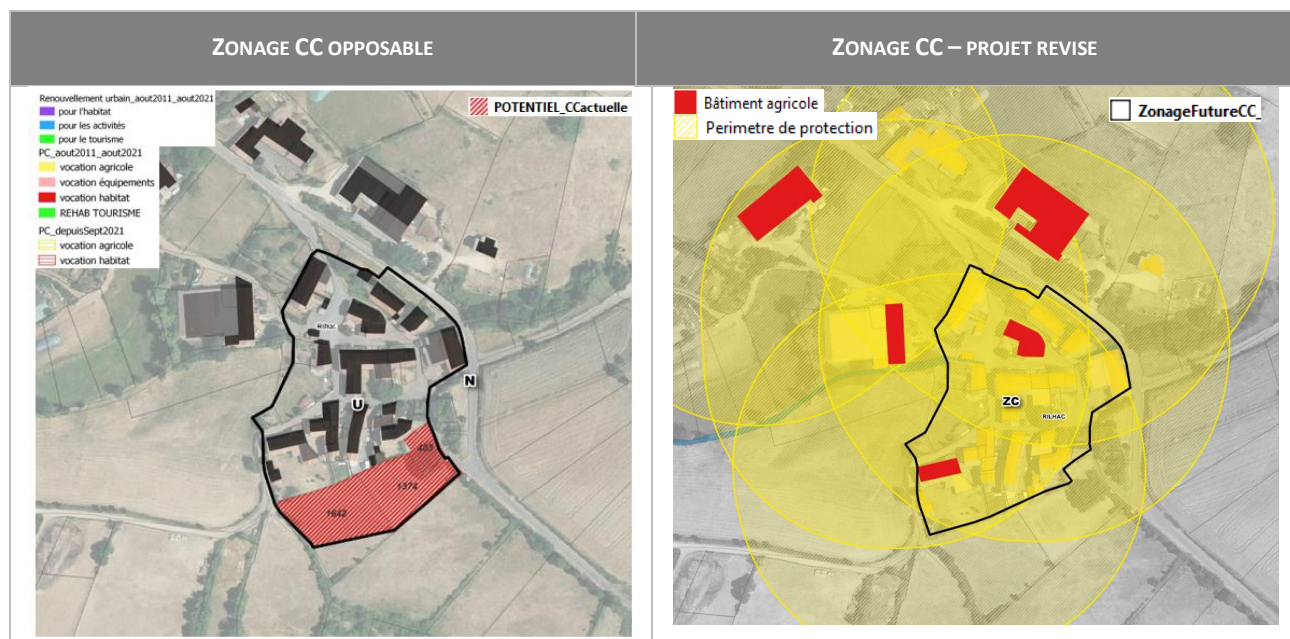
- Surfaces constructibles supprimées dans le projet révisé
- Surfaces constructibles ajoutées dans le projet révisé

COMPARAISON_ENAF_CC

- Espace agricole (non PAC)
- Espace agricole PAC
- Espace naturel
- Espace naturel / jardin
- ZC agrandi - espace agricole PAC
- ZC agrandi - espace aménagé
- ZC agrandi - régularisation existant



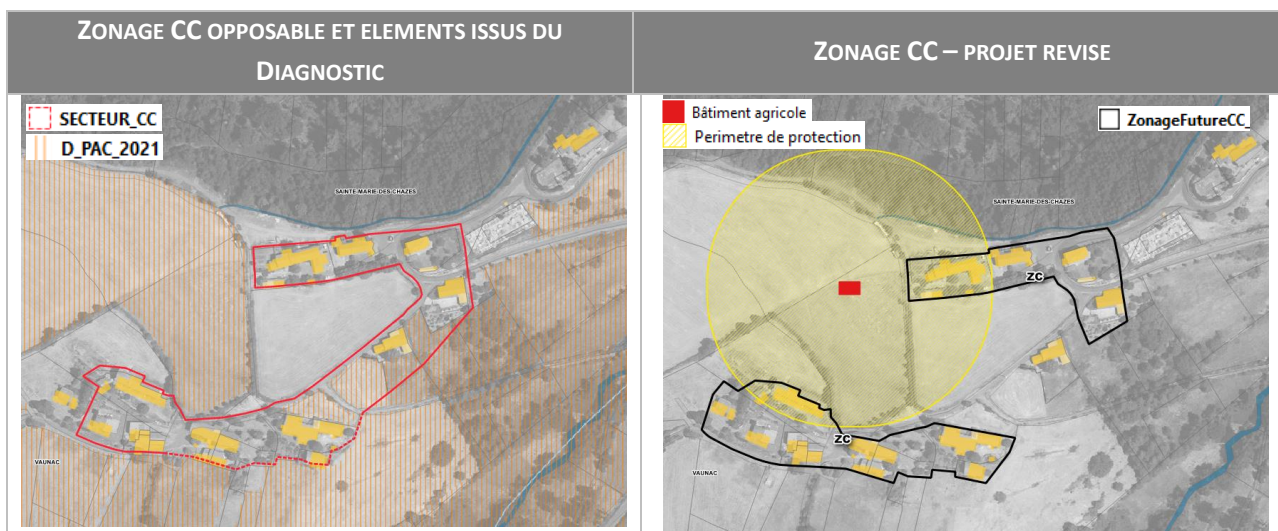
LES POTENTIELS



La Carte Communale actuelle identifie une zone urbaine sur le cœur du hameau, le plus ancien et le plus dense. Les possibilités de développement sont très réduites (partie sud) et sont estimées à 0,34 ha.

Le zonage constructible proposé sur le village de Rilhac n’offre pas de potentiels en particulier mais favorise la réhabilitation des bâtiments existants.

4.2.15. Le village de VAUNAC – SAINTE MARIE DES CHAZES



Situés en rebord de plateau, dominant le val d’Allier, les hameaux de Vaunac et Sainte Marie des Chazes ont très peu évolué au cours du temps. Les constructions constituant ces hameaux sont anciennes. La présence d’une église, d’un cimetière est à mettre en lien avec l’organisation éparpillée des groupements bâtis, leur isolement les uns par rapport aux autres et rappelle que le territoire était autrefois composé de 2 communes (Siaugues-Saint-Romain et de Sainte-Marie-des-Chazes). Ces 2 hameaux n’ont quasiment pas évolué. Les caractéristiques vernaculaires des 2 sites sont fortes, participent à la mise en valeur patrimoniale du territoire, et sont à préserver.

Aucun enjeu agricole particulier n’est identifié sur ce secteur. Néanmoins, la réunion agricole organisée dans le cadre de la présente révision a permis de mettre à jour la vocation agricole sur le secteur, avec identification d’un bâtiment à l’écart, générant un périmètre de réciprocité agricole.

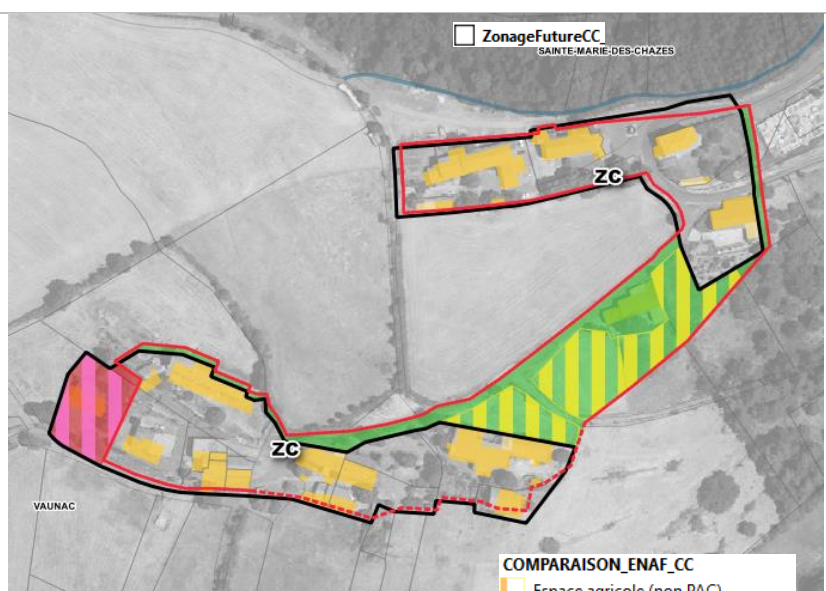
Au regard des ambitions communales et de la nécessité de prendre en compte les directives supra communales, le zonage constructible de ces 2 entités est réduit et se limite à l’enveloppe bâtie existante, permettant ainsi de mettre fin à l’urbanisation linéaire prévue par le document actuel. D’autre part, cette coupure urbaine est favorable à la biodiversité (déplacement de la faune notamment).

EVOLUTIONS DES ZONAGES

Les réductions de zonages proposées par le projet de révision concernent :

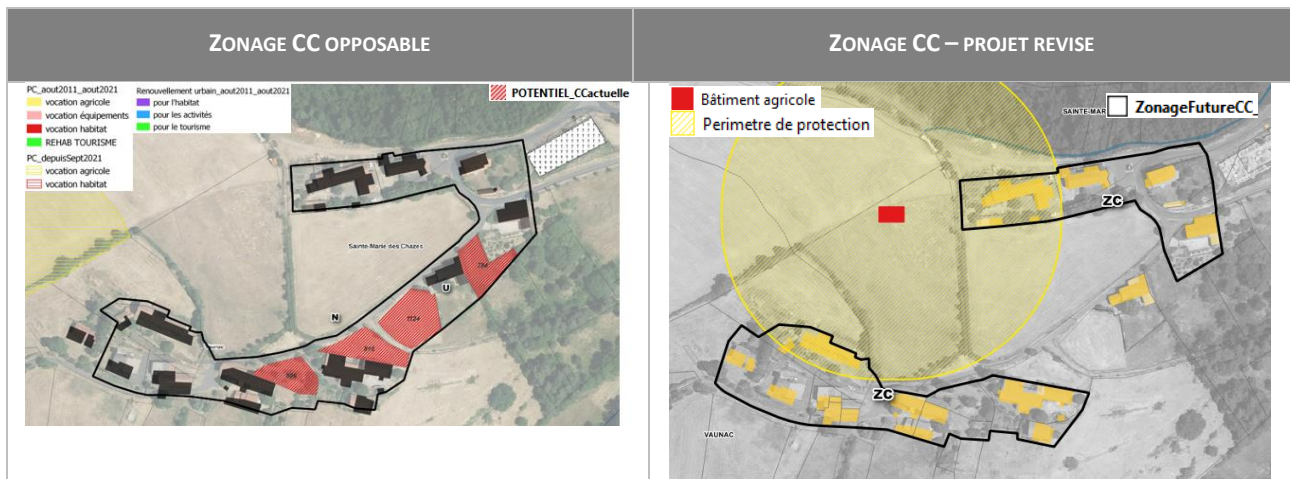
- des espaces à usage agricole (déclarés ou non à la PAC)
- un site construit

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



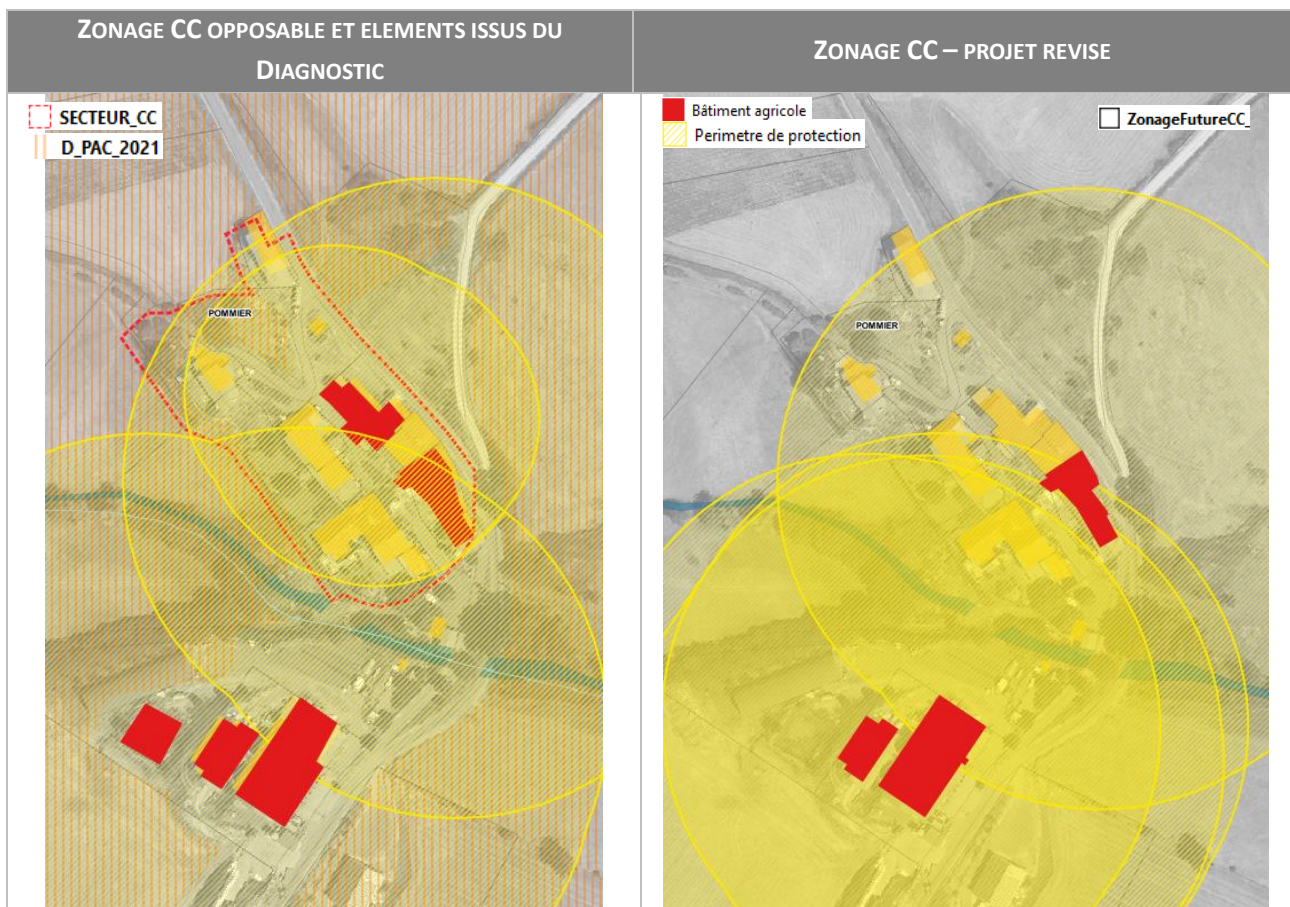
■ Surfaces constructibles supprimées dans le projet révisé
 ■ Surfaces constructibles ajoutées dans le projet révisé

COMPARAISON_ENAF_CC
 ■ Espace agricole (non PAC)
 ■ Espace agricole PAC
 ■ Espace naturel
 ■ Espace naturel / jardin
 ■ ZC agrandi - espace agricole PAC
 ■ ZC agrandi - espace aménagé
 ■ ZC agrandi - régularisation existant

LES POTENTIELS

La Carte Communale actuelle identifie une zone urbaine très étendue, linéaire, peu conforme aux exigences nationales actuelles. De plus, le périmètre de la zone U n'offre que peu de potentialités de développement. Celles identifiées correspondent surtout aux espaces d'aisances et de mise en valeur des constructions anciennes attenantes (environ 0,34 ha).

Le zonage constructible proposé sur le secteur n'offre pas de potentiels en particulier mais favorise la réhabilitation des bâtiments existants.

4.2.16. Le hameau de POMMIER

Le domaine de Pommier était une construction isolée, installée dans un fond de vallon ouvert. Le site s'est fortement développé au cours du temps (surtout au 19^e siècle), devenant le hameau de Pommier. Les constructions se sont installées de part et d'autre du cours d'eau, le long de la voie de desserte.

La Carte Communale opposable identifie la présence de plusieurs bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité. 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.

EVOLUTIONS DES ZONAGES

Au regard de la vocation très agricole du hameau, et du peu de constructions présentant une autre vocation (résidentielle par exemple), l’existence même d’une zone constructible sur ce site apparaît incohérente.

Le projet de révision de la Carte Communale propose de supprimer le zonage constructible sur le site de Pommier.

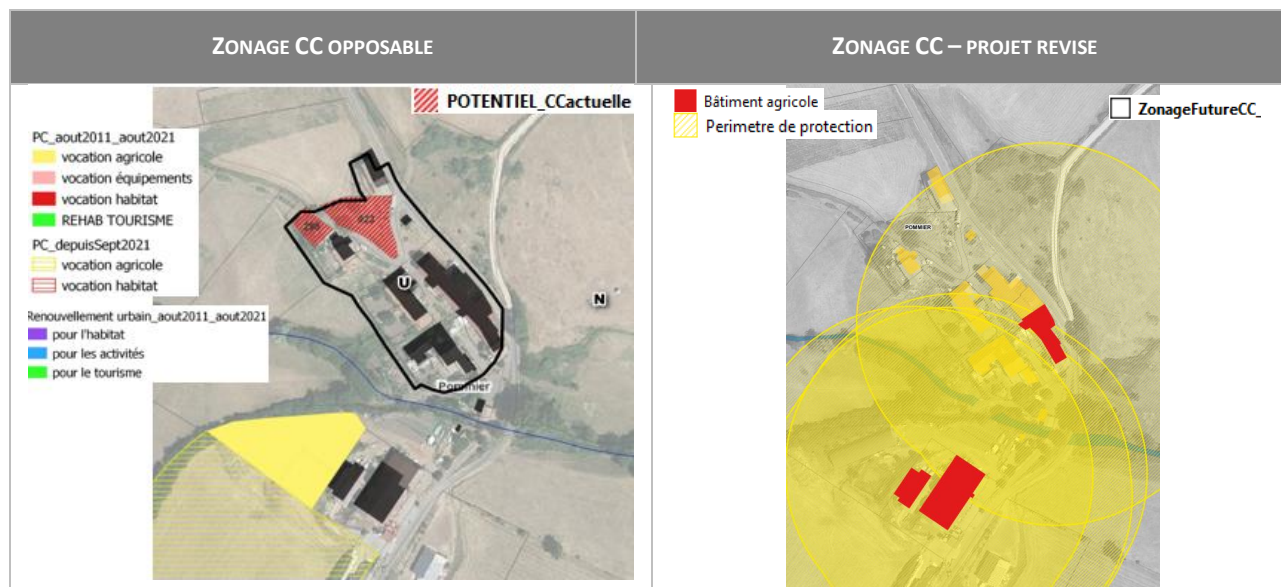
Le projet de révision propose de supprimer le zonage constructible de ce hameau lequel concerne

- des espaces à usage agricole (déclarés ou non à la PAC)
- des sites construits/aménagés
- de la voirie

<p>■ Surfaces constructibles supprimées dans le projet révisé</p> <p>■ Surfaces constructibles ajoutées dans le projet révisé</p>	<p>COMPARAISON_ENAF_CC</p> <p> Espace agricole (non PAC)</p> <p> Espace agricole PAC</p> <p> Espace naturel</p> <p> Espace naturel / jardin</p> <p> ZC agrandi - espace agricole PAC</p> <p> ZC agrandi - espace aménagé</p> <p> ZC agrandi - régularisation existant</p>
---	--



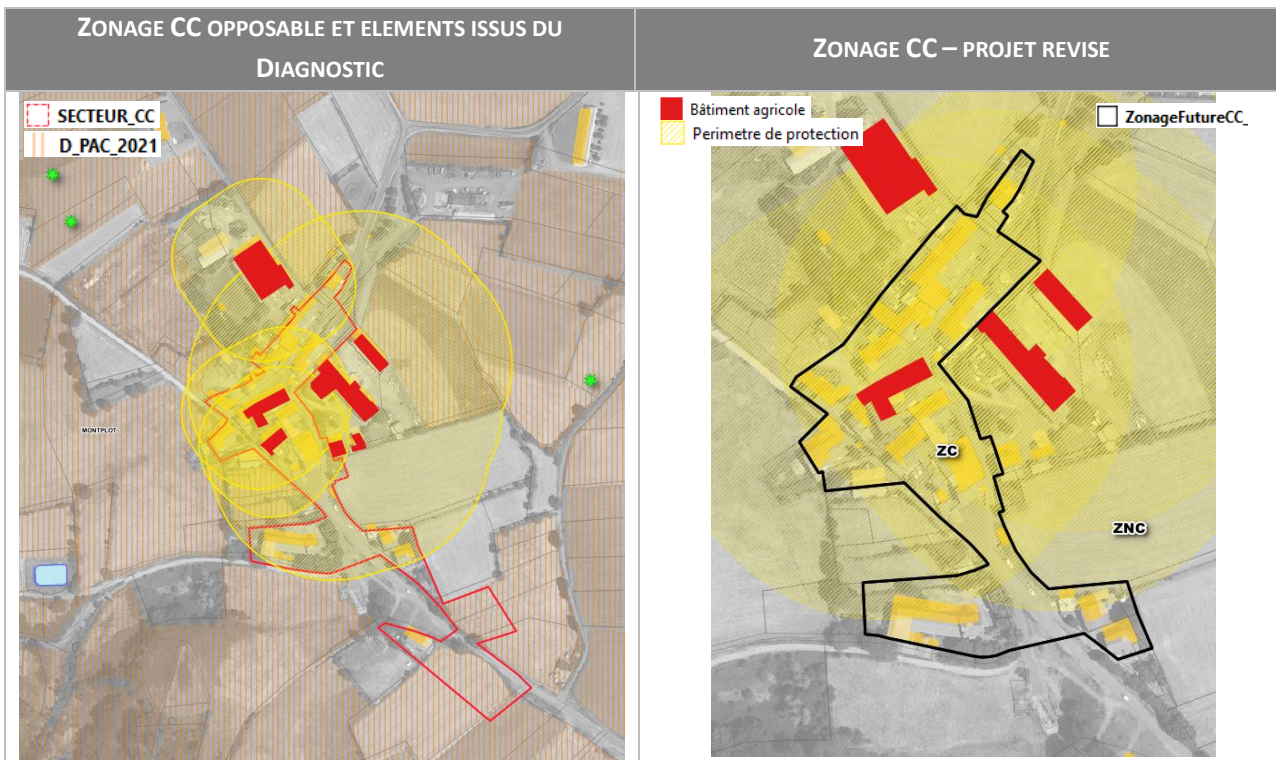
LES POTENTIELS



La Carte Communale actuelle identifie une zone urbaine sur le cœur ancien (19^e) du hameau. Les potentialités de développement sont très limitées (0,12 ha).

Le projet de révision supprime la zone constructible sur Pommier.

4.2.17. Le village de MONTPLOT



Le hameau de Montplot a peu évolué dans le temps. Quelques constructions, agricoles et résidentielles, viennent ponctuer les abords du noyau ancien (dense et groupé).

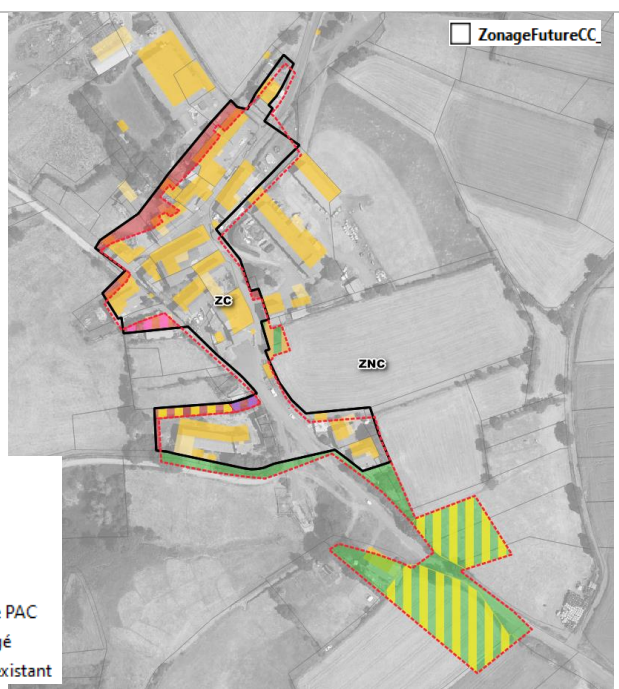
La Carte Communale opposable identifie la présence de plusieurs bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité. L’enquête agricole réalisée dans le cadre de la révision de la Carte Communale a permis la mise à jour des enjeux agricoles sur le village. Il en ressort notamment l’identification de projets de développement agricole. Ces derniers se situent à l’écart du village.

EVOLUTIONS DES ZONAGES

Les réductions de zonages proposées par le projet de révision concernent :

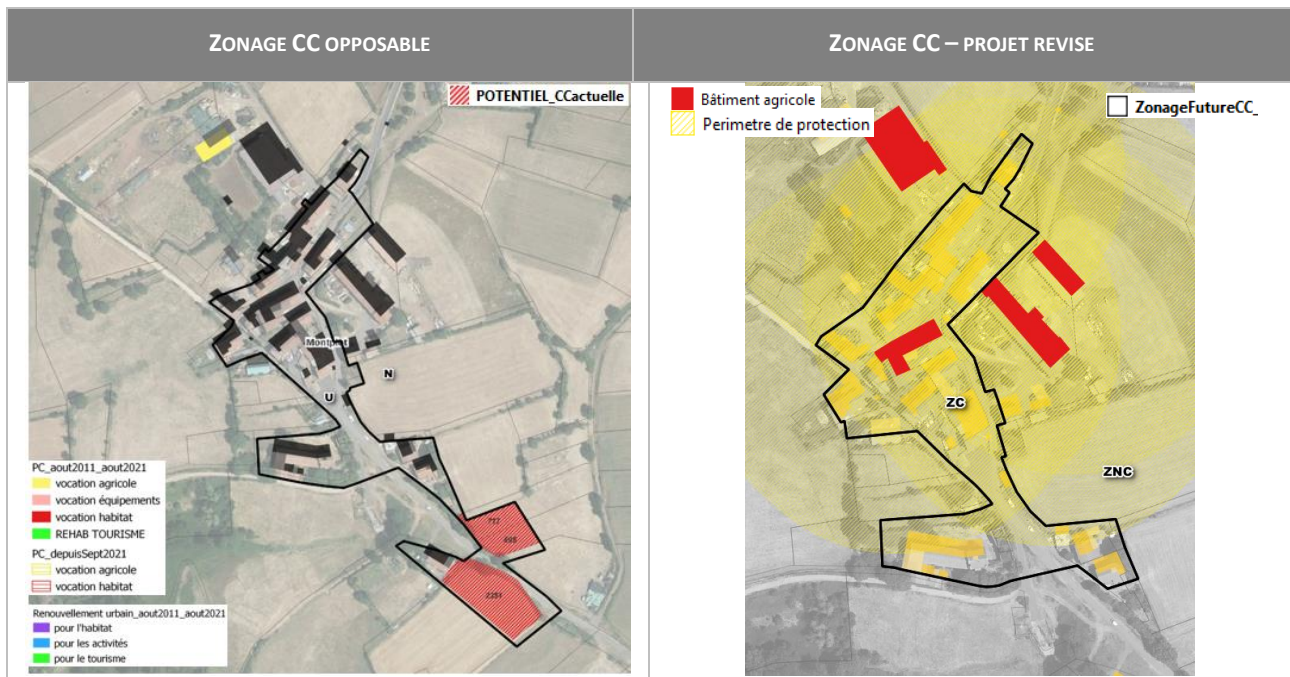
- des espaces à usage agricole (déclarés à la PAC)
- de la voirie

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.



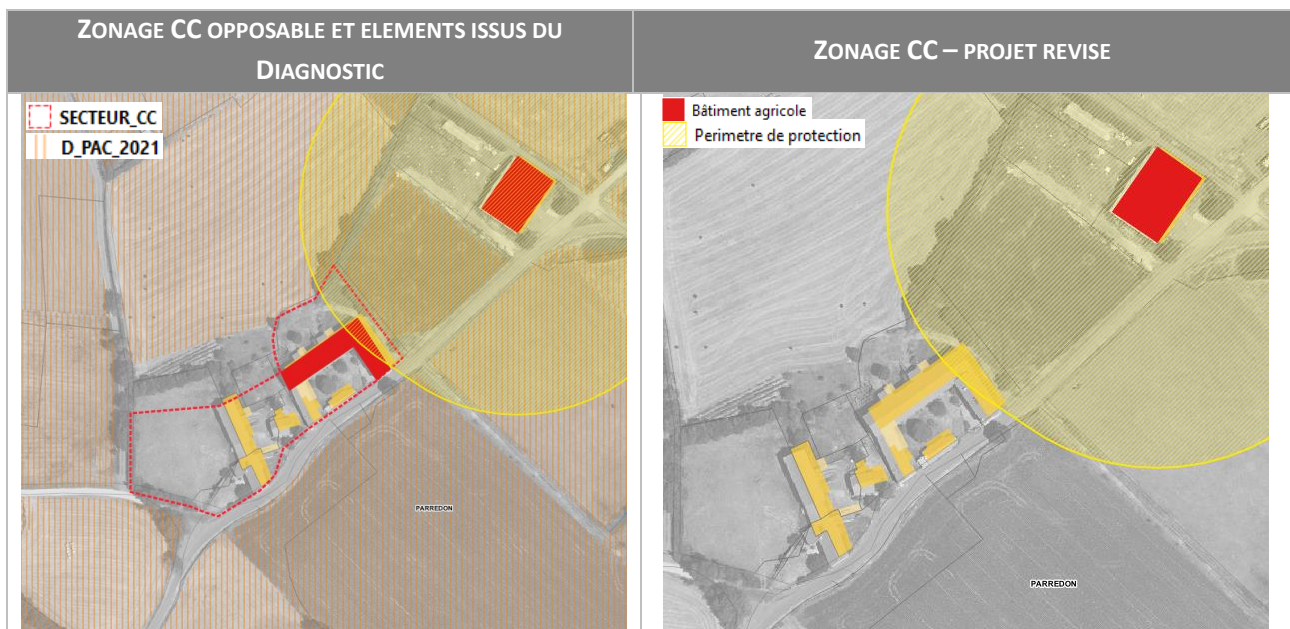
COMPARAISON_ENAF_CC

■ Surfaces constructibles supprimées dans le projet révisé	 Espace agricole (non PAC)
■ Surfaces constructibles ajoutées dans le projet révisé	 Espace agricole PAC
	 Espace naturel
	 Espace naturel / jardin
	 ZC agrandi - espace agricole PAC
	 ZC agrandi - espace aménagé
	 ZC agrandi - régularisation existant

LES POTENTIELS

La Carte Communale opposable identifie une zone urbaine très découpée, plutôt linéaire, offrant quelques possibilités de développement, en extension, en pointe sud du hameau (0,37 ha).

L’enveloppe de la zone ZC proposée dans le cadre de la révision de la carte communale se limite à la trame bâtie actuelle, n’offrant pas de potentiel en particulier mais favorise la réhabilitation des bâtiments existants.

4.2.18. Le village de PARREDON

Il s’agit d’un domaine agricole, ancien, isolé. Un bâtiment agricole s’est greffé à proximité, mais ce noyau bâti n’a pratiquement pas évolué dans le temps.

La Carte Communale opposable identifie une zone urbaine sur ce site isolé, ce qui peut paraître étonnant au regard de sa configuration (isolé, pas de vocation urbaine, ...), d’autant que d’autres sites bâtis isolés existent et n’ont pas tous reçu de zonage.


EVOLUTIONS DES ZONAGES


Au regard du faible nombre de constructions, l'existence même d'une zone constructible sur ce site apparaît incohérente.

Le projet de révision de la Carte Communale propose de supprimer le zonage constructible sur le site de Parredon.

Le projet de révision propose de supprimer le zonage constructible de ce hameau lequel concerne

- des espaces à usage agricole (non déclarés à la PAC)
- des sites construits/aménagés

 Surfaces constructibles supprimées dans le projet révisé

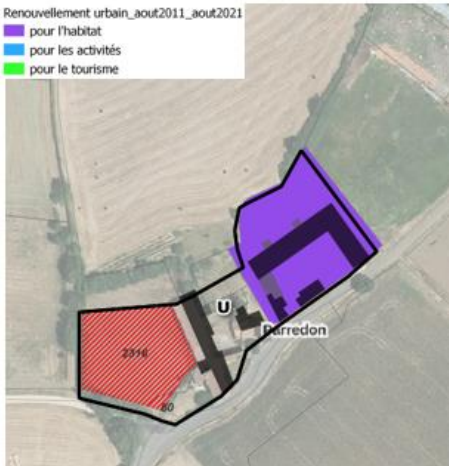
 Surfaces constructibles ajoutées dans le projet révisé



COMPARAISON_ENAF_CC

-  Espace agricole (non PAC)
-  Espace agricole PAC
-  Espace naturel
-  Espace naturel / jardin
-  ZC agrandi - espace agricole PAC
-  ZC agrandi - espace aménagé
-  ZC agrandi - régularisation existant

**LES POTENTIELS****ZONAGE CC OPPOSABLE**

- Renouvellement urbain_aout2011_aout2021
-  pour l'habitat
 -  pour les activités
 -  pour le tourisme

**ZONAGE CC – PROJET REVISE**

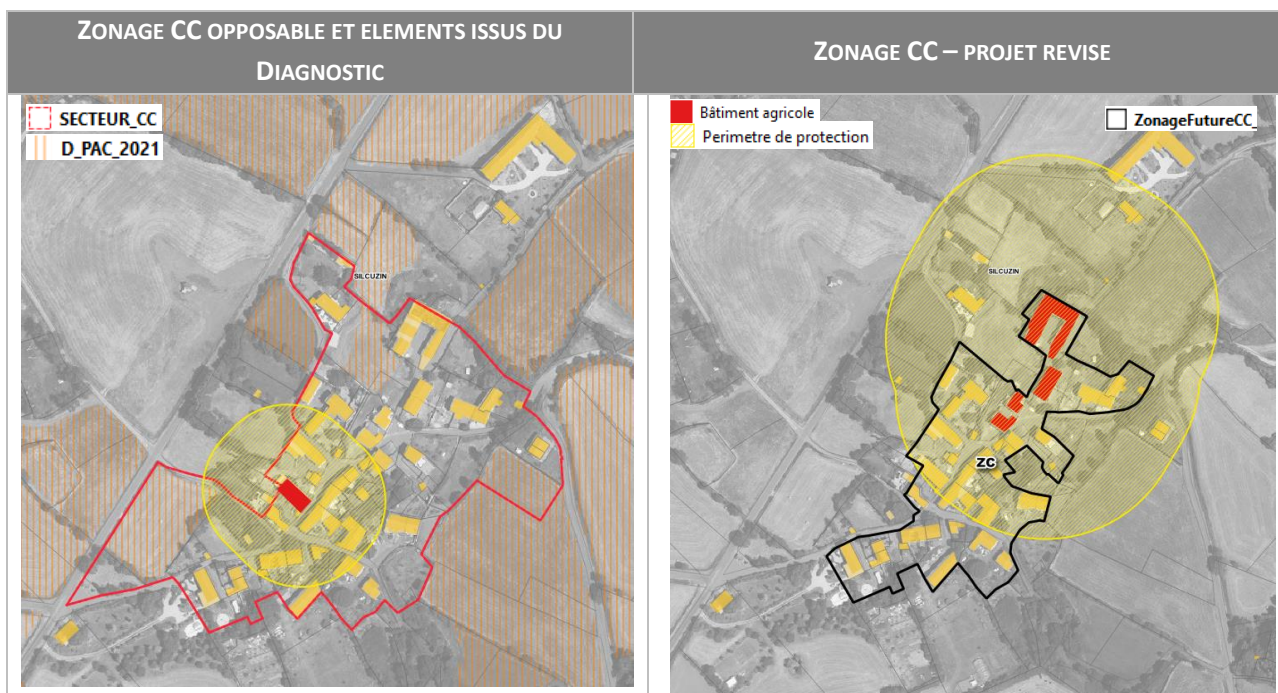
-  Bâtiment agricole
-  Perimetre de protection



Les possibilités de constructions de la Carte Communale actuelle sont estimées à 0,23 ha.

Le projet de révision supprime la zone constructible sur Parredon.

4.2.19. Le village de SILCUZIN



Le village de Silcuzin présente une organisation groupée, relativement dense. Quelques constructions récentes se sont installées en continuité du village.

La Carte Communale opposable identifie la présence de plusieurs bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité. 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.

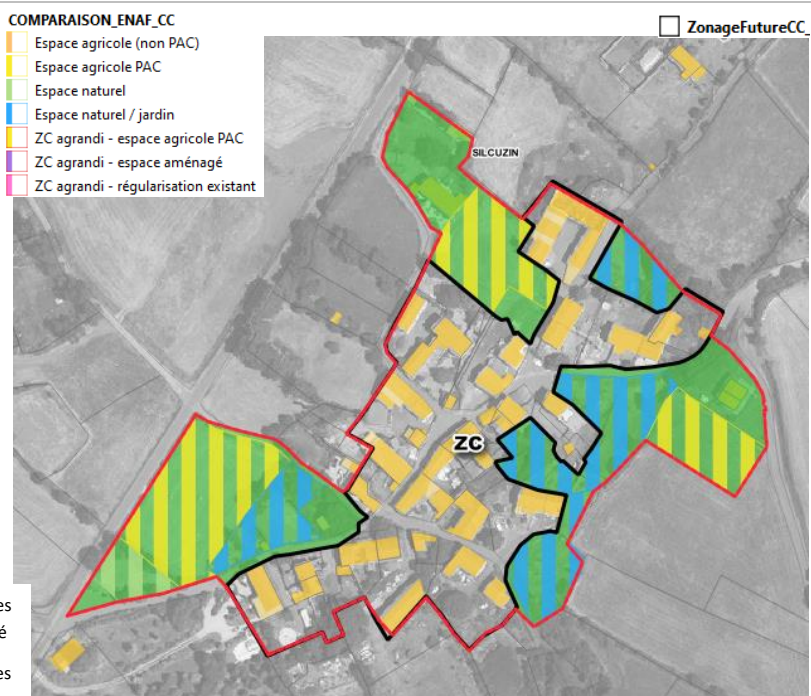
EVOLUTIONS DES ZONAGES

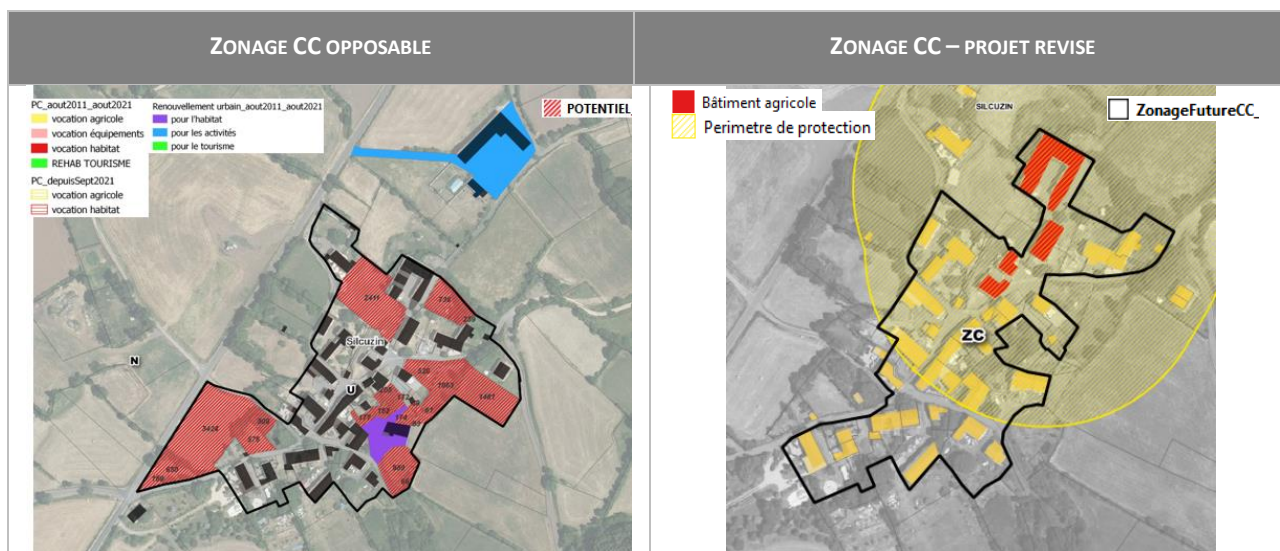
Au regard des ambitions communales et de la nécessité de prendre en compte les directives supra communales, le zonage constructible du village de Silcuzin est réduit et se limite à l’enveloppe bâtie existante.

Le projet de révision propose de supprimer le zonage constructible de ce hameau lequel concerne

- des espaces à usage agricole (déclarés à la PAC)
- des espaces naturels et de jardins
- des sites construits/aménagés
- de la voirie

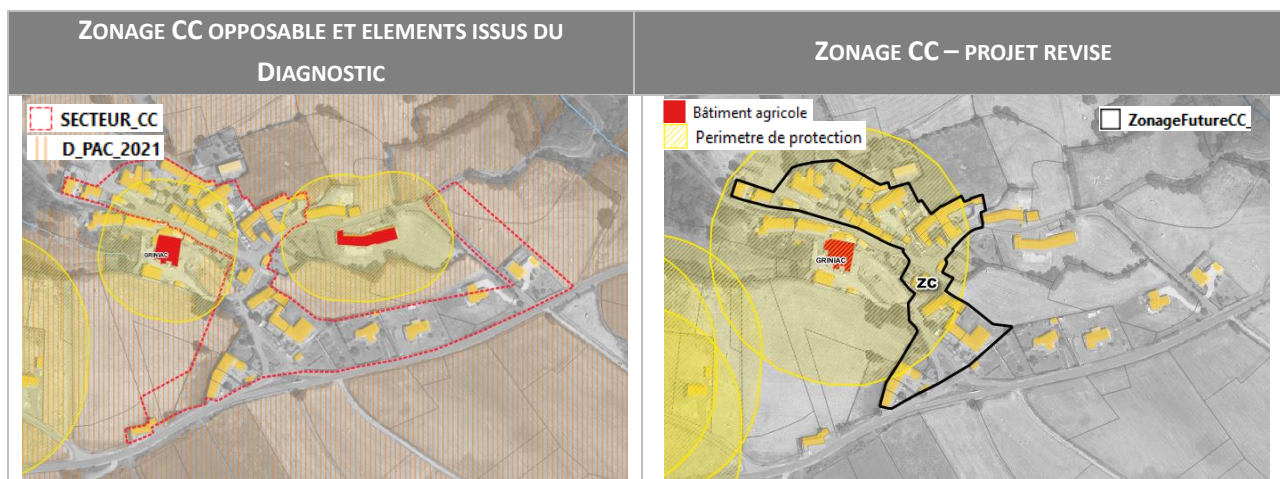
- Surfaces constructibles supprimées dans le projet révisé
- Surfaces constructibles ajoutées dans le projet révisé



LES POTENTIELS

La Carte Communale opposable identifie une zone urbaine large englobant l'ensemble du village et offrant de nombreuses disponibilités pour construire (1,37 ha).

Le zonage constructible proposé sur le village de Silcuzin dans le cadre de la révision de la carte communale n'offre pas de potentiels en particulier mais favorise la réhabilitation des bâtiments existants.

4.2.20. Le village de GRINIAC

Le village de Griniac est installé sur les pentes nord du Plot de Muret, en rebord de plateau, dominant le ruisseau du même nom. Le site du village est plat et très ouvert. L'extension de ce village agricole s'est réalisé surtout en partie sud, le long de la voie d'accès. Ainsi, le village présente un noyau ancien, dense et groupé ; tandis que les constructions les plus récentes affichent un mitage des abords du village en s'égrenant le long de la voie. Ces constructions résidentielles constituent le nouveau front urbain du village, dissimulant la silhouette du noyau ancien.

La Carte Communale opposable identifie une zone urbaine sur une partie du noyau ancien et l'ensemble des extensions. Elle identifie également la présence de plusieurs bâtiments agricoles générant des périmètres de réciprocité. 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.

Au regard des ambitions communales et de la nécessité de prendre en compte les directives supra communales, le zonage constructible du village de Griniac est réduit et se limite à l'enveloppe bâtie ancienne existante.

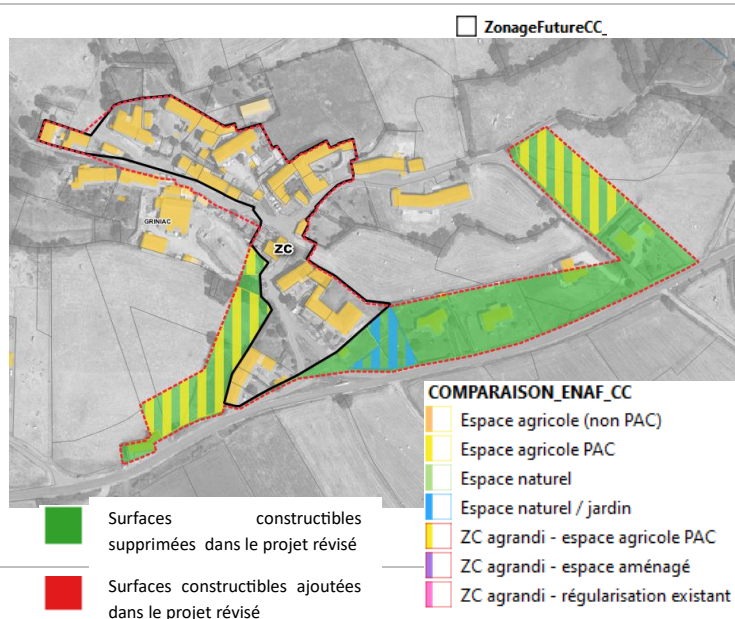
La partie extension au sud-est du noyau ancien est désormais construite, et occupées par des maisons individuelles sur de grands tènements.

EVOLUTIONS DES ZONAGES

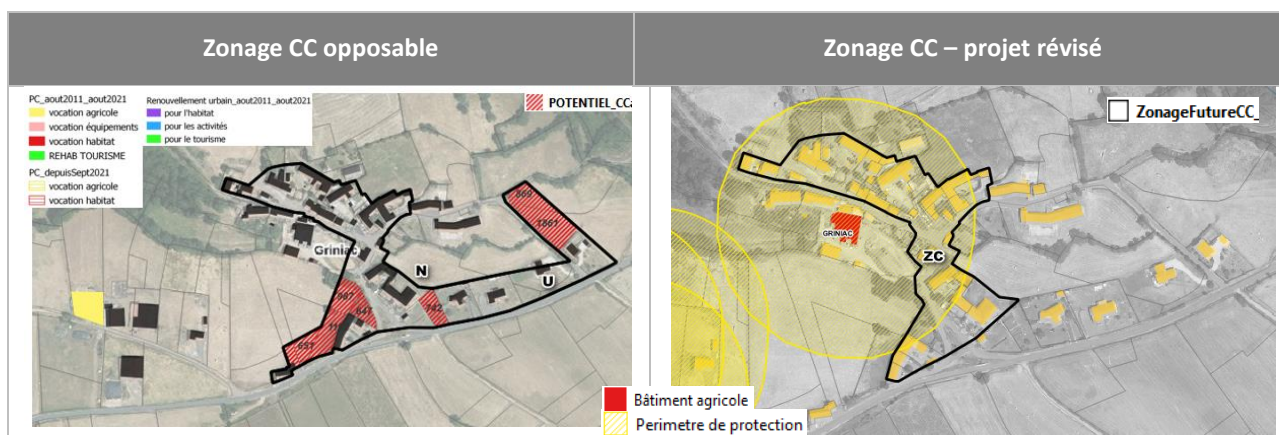
Le parti pris de la révision propose de supprimer la zone constructible sur ces constructions, lesquelles génèrent un mitage des espaces. La zone constructible actuelle favorise une urbanisation linéaire et en mitage.

Le projet de révision propose de réduire le zonage constructible de ce hameau lequel concerne

- des espaces à usage agricole (déclarés à la PAC)
- des espaces de jardins
- des sites construits/aménagés
- des espaces publics et de la voirie



LES POTENTIELS



Les potentiels disponibles à la construction à la CC opposable sont concentrés autour des bâtiments récents (0,72 ha). Le zonage constructible proposé sur le village de Griniac dans le cadre de la révision de la carte communale n’offre pas de potentiels. Il favorise la réhabilitation des bâtiments existants.

4.3. LES ZONES NON CONSTRUCTIBLES (ZNC)

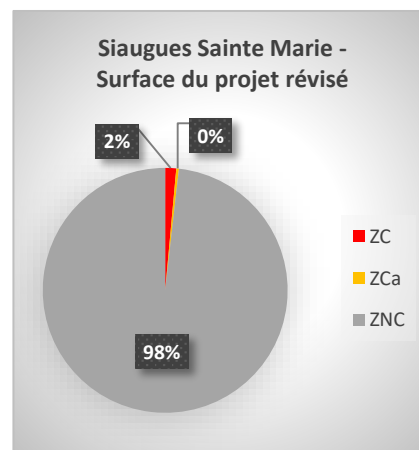
La Zone Non Constructible ZNC couvre le reste du territoire communal (soit 98% du territoire). Il s’agit de secteurs pour lesquels les constructions ne sont pas admises, à l’exception de :

- L’adaptation, le changement de destination, la réfection ou l’extension des constructions existantes
- Des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs ;
- Des constructions nécessaires à l’exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Sur ces secteurs s’appliquent les règles générales d’urbanisme prises en application de l’article R111-1 du Code de l’Urbanisme, à savoir les articles R111-1 à R111-30 du Code de l’Urbanisme, communément appelés : Règlement National d’Urbanisme ou RNU.

Dans ce cadre, deux articles feront l’objet d’une attention particulière pour la délivrance des permis de construire :

Art. R111-2 : « Le projet peut être refusé ou n’être accepté que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales s’il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité



publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Art. R111-2713 « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.»

5. LES SURFACES

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	1,45%
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	0,35%
U1b ➔ ZCa	1,19			
TOTAL	12,53	14,13	+1,6	
Zone Non Constructible	3983,38	4 014,12	+30,74	98,21%

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

Les Zones Constructibles (ZC) représentent une surface globale de 59,08 ha, soit moins de 2 % de l'ensemble du territoire communal.

La Zone Constructible Activités (ZCa) représente une superficie de 14,13 hectares, soit 0,34% de la superficie communale.

La Zone Non Constructibles (ZNC) concerne la plus grande partie du territoire : 98 %.

COMPARAISON DU PROJET DE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE PAR RAPPORT AU ZONAGE OPPOSABLE :

- La redistribution des espaces pouvant accueillir de nouvelles constructions a conservé un certain équilibre en termes d'accueil tout en réduisant les zonages constructibles ZC. Les capacités d'accueil sont concentrées sur le bourg-centre et Laniac.

- La surface réservée à l'extension de la zone d'activités existante pour répondre aux besoins de développement identifiés constitue l'évolution de surface la plus importante.

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).

6. LES CAPACITES D'ACCUEIL

Le projet communal vise à concentrer les capacités d'accueil sur le bourg de Siaugues-Sainte-Marie. Le projet de révision vise ainsi à remodeler la zone constructible sur le bourg, en prenant en compte les coups partis et les projets en cours. D'autres potentiels complètent cette offre, de manière plus limitée, dans les villages d'importance, retenus comme unités urbaines, tels que Laniac (village le plus proche du bourg).

Afin de répondre aux besoins d'accueil de la commune (en cohérence avec son projet de développement, et tout en prenant en considération les enjeux d'économie du foncier), des tènements libres au sein des unités urbaines ont été identifiés.

En lien avec les orientations du projet communal, et pour répondre aux besoins d'équipements, le projet de révision propose d'agrandir à la marge, la zone constructible du bourg. En effet, l'agrandissement de la zone ZC vise à régulariser un état de fait (adapter le zonage pour prendre en compte l'intégralité des équipements sportifs existants) et permettre le développement des équipements du camping municipal « Le Vieux Moulin ».

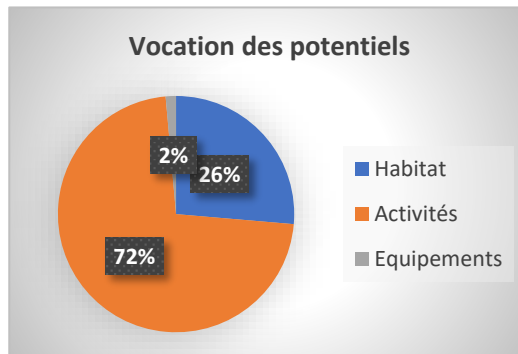
La vocation économique de la commune est un axe important du projet communal.

La municipalité souhaite 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).

L'une des orientations du projet de révision de la carte communale est ainsi de revoir l'emprise de la zone dédiée aux activités. Ce principe se traduit par une redéfinition de l'emprise de la zone d'activités afin d'offrir un foncier de développement plus adapté.

Comparativement au potentiel d'accueil estimé pour la Carte Communale opposable, on note l'effort important mené par la commune en termes de modération de la consommation des espaces, tout en répondant aux ambitions de développement démographique envisagé dans le projet communal. Le projet de révision de la Carte Communale opère une réduction des capacités d'accueil, et surtout, une concentration des capacités d'accueil au sein du bourg.

Les Zonages Constructibles ZC et ZCa offrent des potentiels fonciers pour la construction. Il s'agit de parcelles individuelles, libres, constructibles immédiatement.



VOCATION DES POTENTIELS

Les potentiels constructibles permettent de conforter les vocations suivantes :

- Le potentiel pour la vocation Habitat (ZC) est estimé à 2,70 ha.
- Le potentiel pour le complément des équipements : 0,14 ha.
- Le potentiel disponible pour la vocation Activités est estimé à 7,42 ha.

CAPACITES D'ACCUEIL		
Localisation	CC opposable	Projet de CC révisée
Zone Constructible _ Siaugues Sainte Marie Bourg (*)	6,91 ha	2,38 ha
Zone Constructible _ Laniac	2,41 ha	0,39 ha
Zone Constructible _ Lair	0,62 ha	0,07 ha
Zone Constructible _ Bussac Bas	0,79 ha	/
Zone Constructible _ Bussac Haut	0,61ha	/
Zone Constructible _ Plancheresse	0,22 ha	/
Zone Constructible _ Vacheresse	1,04 ha	/
Zone Constructible _ Farges	1,23 ha	/
Zone Constructible _ Griniac	0,72 ha	/
Zone Constructible _ Silcuzin	1,37 ha	/
Zone Constructible _ Parredon	0,23 ha	Zone supprimée
Zone Constructible _ Montplot	0,37 ha	/
Zone Constructible _ L'Espitalet	0,56 ha	/
Zone Constructible _ Le Mas	0,67 ha	/
Zone Constructible _ Limagne	0,63 ha	/
Zone Constructible _ Vergonzac	2,05 ha	/
Zone Constructible _ Pommier	0,12 ha	Zone supprimée
Zone Constructible _ Vaunac – Sainte Marie des Chazes	0,34 ha	/
Zone Constructible _ Boissières	0,97 ha	/
Zone Constructible _ Rilhac	0,34 ha	/
ZCa – Zone Constructible pour les Activités	3,92 ha	7,42 ha
TOTAL	26,24 ha	10,26 ha

(*) Les disponibilités foncières identifiées pour le bourg répondent à la vocation d'Habitat et d'Equipements

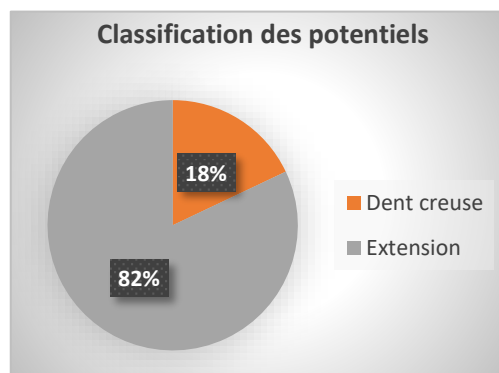
6.1. SITUATION DES POTENTIELS PAR RAPPORT A L'ENVELOPPE URBAINE

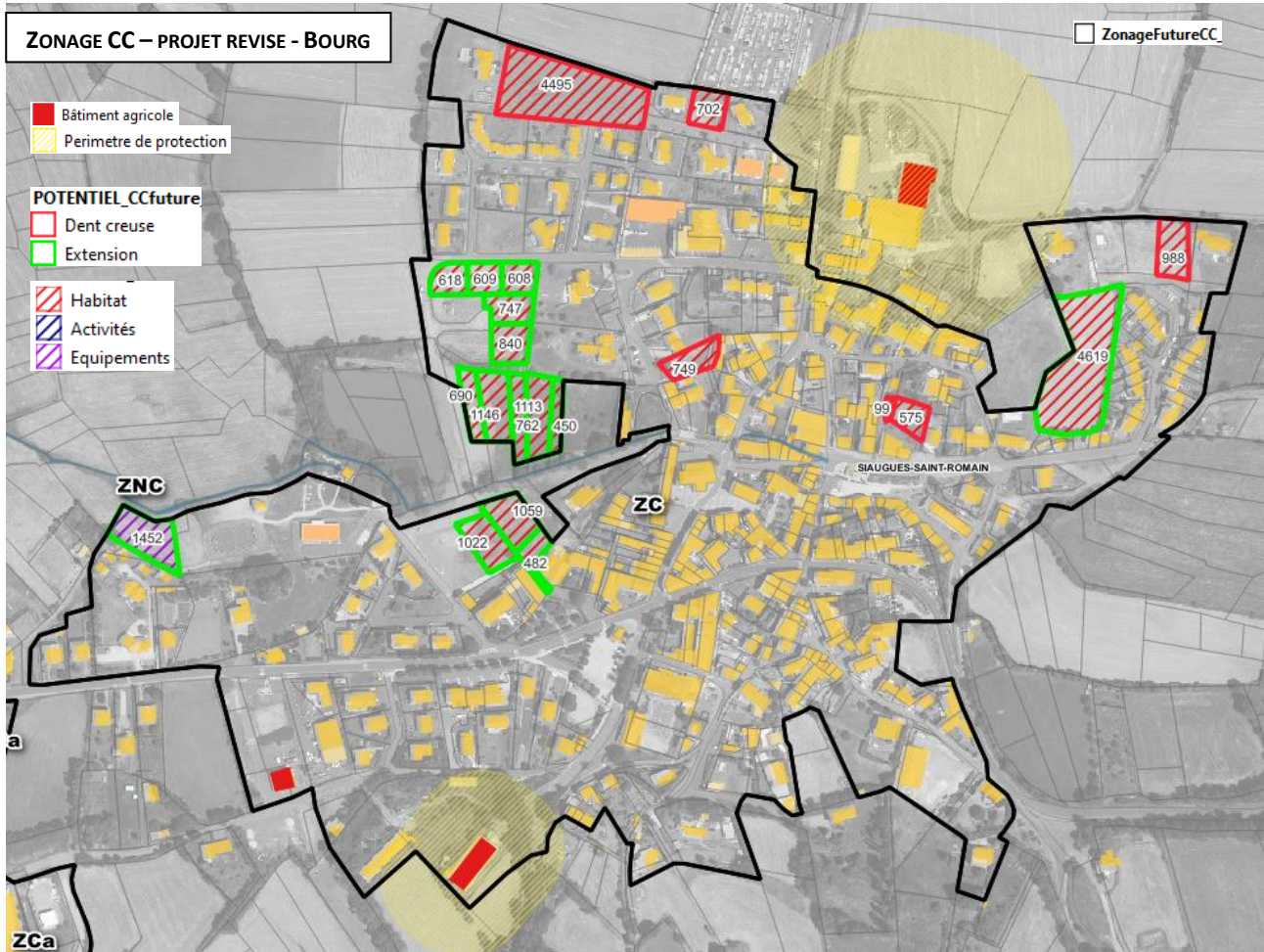
Le projet de révision de la Carte Communale a cherché à concentrer les potentiels fonciers le plus possible dans l'enveloppe urbaine du Bourg.

Néanmoins les secteurs ouverts à la construction en extension sont majoritaires, bien que resserrés au plus près du bâti existant (en ce qui concerne la zone ZC).

En termes de classification, les potentiels proposés par le projet de révision de la Carte Communale se situent :

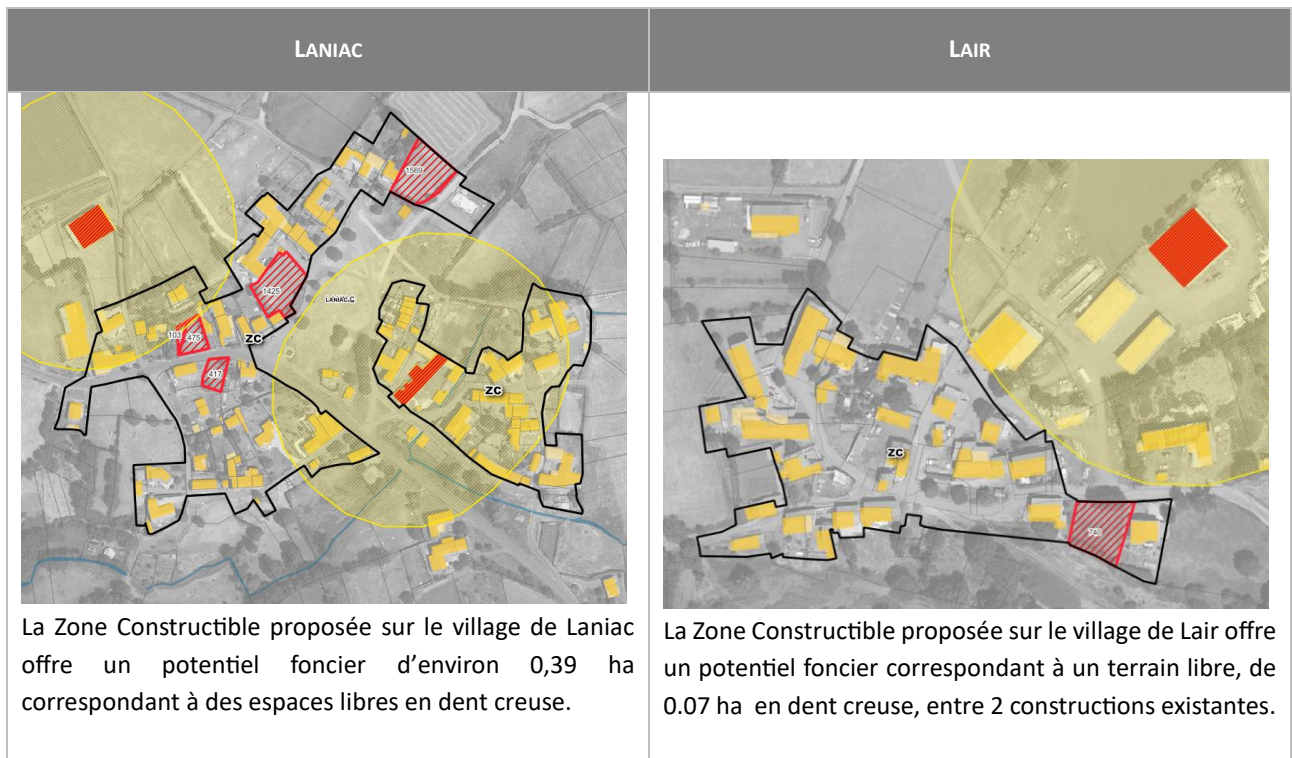
- dans l'enveloppe urbaine à hauteur de 1,84 ha, soit 18% des potentiels ;
- en extension à hauteur de 8,42 ha, soit 82% des potentiels (majoritairement en lien avec l'extension de la zone d'activités –Zca-).

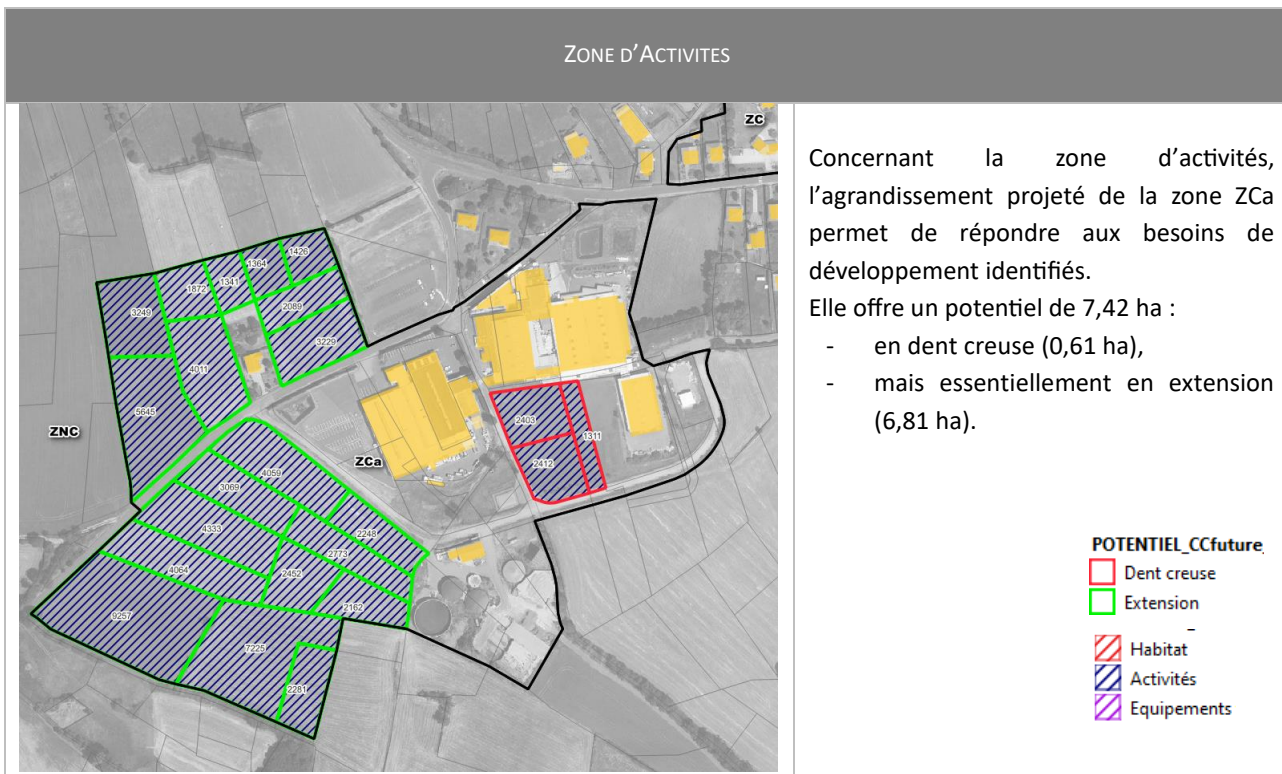




La Zone Constructible ZC proposée sur le bourg offre un potentiel foncier d'environ 2,38 ha correspondant à des espaces libres en dent creuse et en extension :

- 2,24 ha pour répondre aux besoins en matière d'habitat ;
- 0,14 ha pour répondre aux besoins d'extension des équipements communaux (camping).





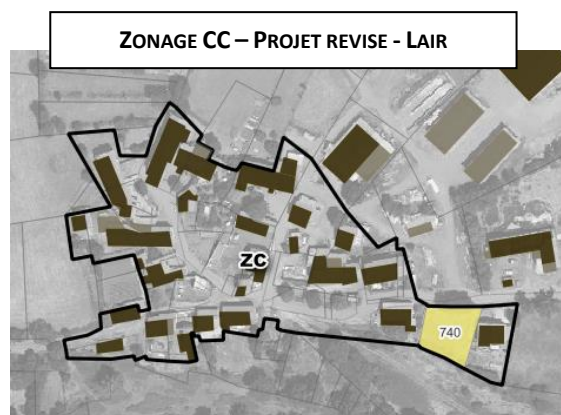
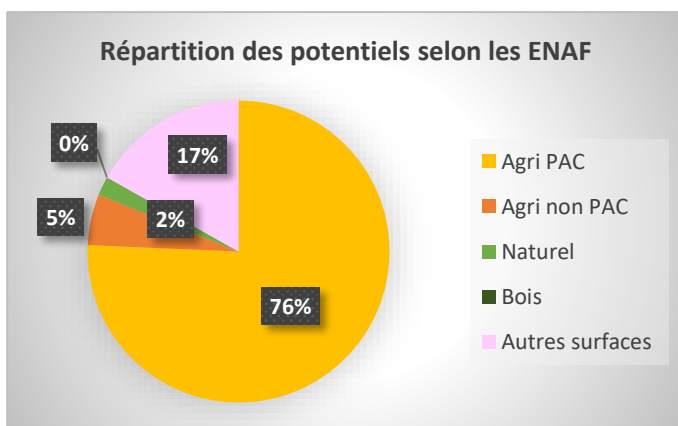
6.2. CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS (ENAF)

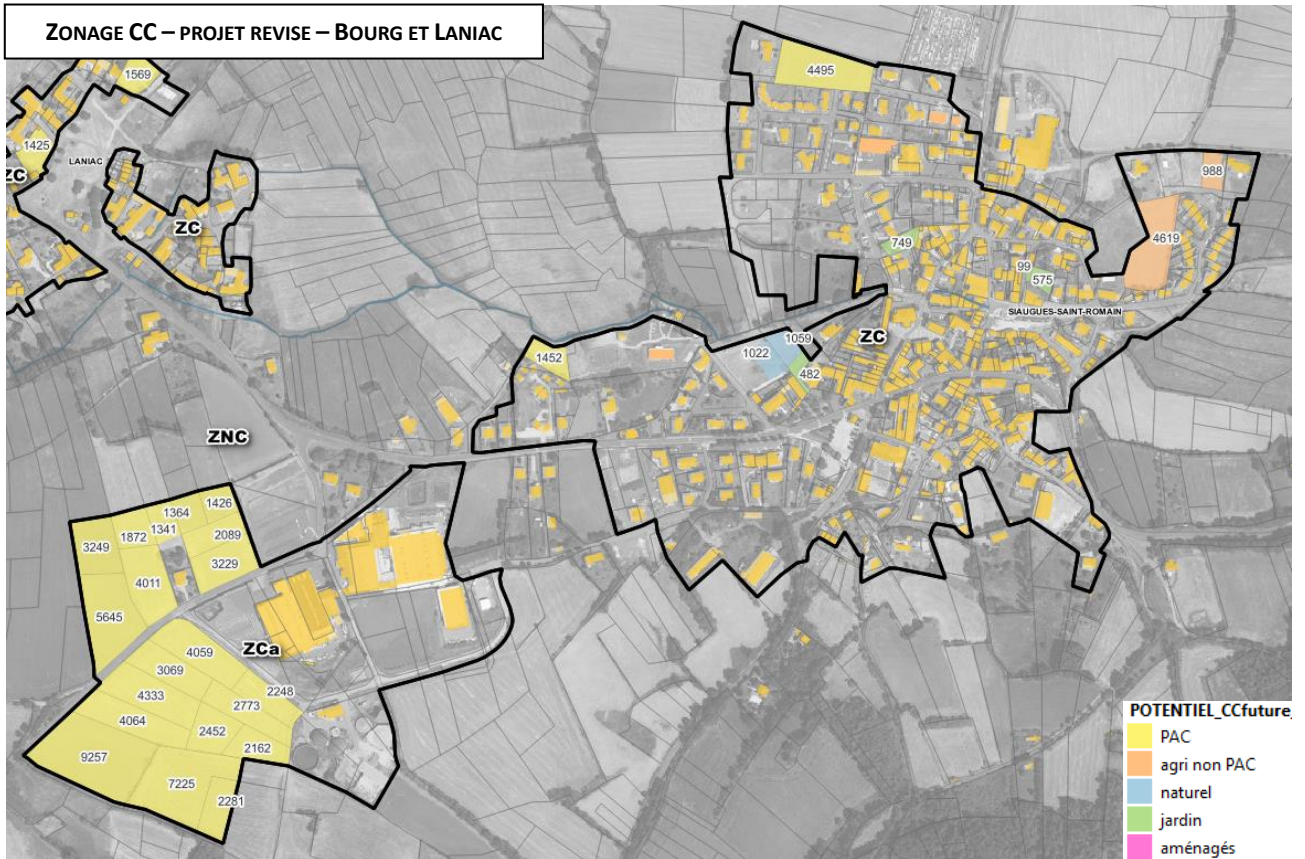
Les potentiels offerts par le projet révisé de Carte Communale se positionnent sur des tènements de nature différente : agricole, naturelle, jardins. Certains potentiels sont à appréhender comme de la densification car ils visent des tènements déjà aménagés.

ENAF	Surfaces
Agri PAC	7,78
Agri non PAC	0,56
Naturel	0,20
Bois	0
Autres surfaces	1,73
Total	10,28 ha

Consommation d'ENAF = 8,55 ha

Les « autres surfaces » correspondent à des espaces déjà aménagés (constructions en cours ou à court terme) ou d'espaces de jardins, n'ayant ni une vocation agricole, ni naturelle, ni forestière.

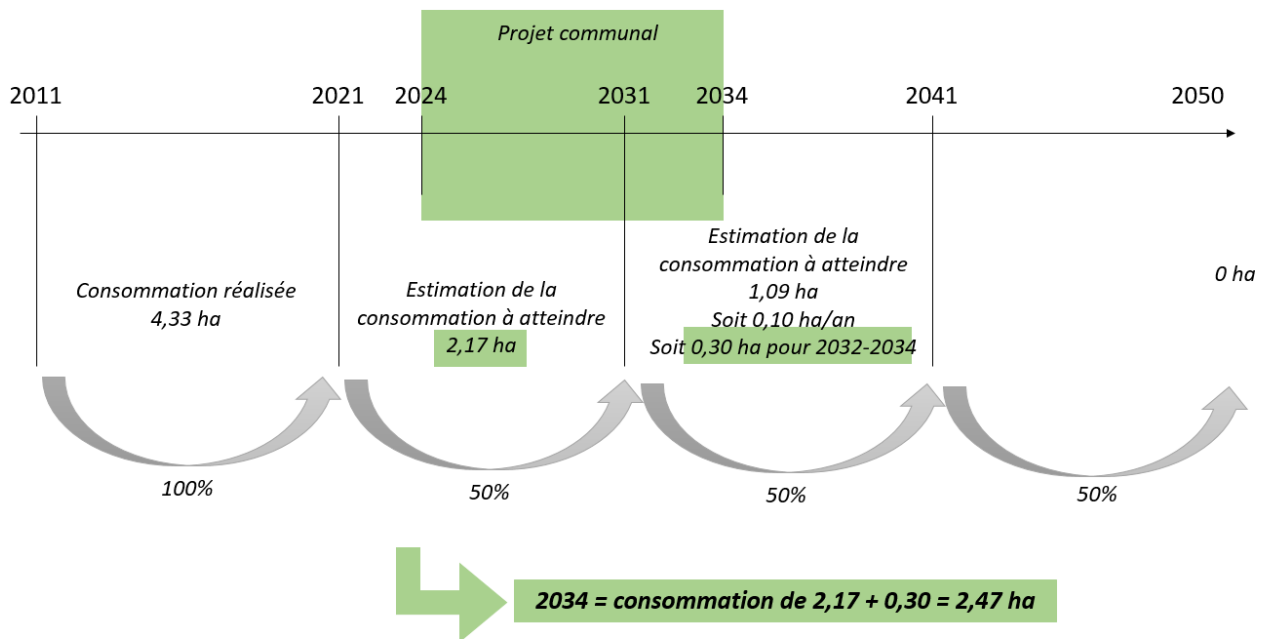




6.3. BILAN

Le projet communal porte sur la période 2024 -2034.

Le graphique ci-dessous explique succinctement l’enveloppe de consommation d’espace à viser à l’horizon 2034 afin de respecter la tendance inscrite dans la loi Climat & Résilience et ce pour toutes les vocations (hors agricole).



Le potentiel s’élève à environ 2.47 ha de consommation ENAF à l’horizon 2034.

Comme vu ci-avant, les axes de développement souhaités par la municipalité concernent prioritairement la vocation Activités ; laquelle vocation nécessite un foncier conséquent.

Les potentiels constructibles offerts dans le cadre de la révision de la carte communale, sont ainsi les suivants :

- Le potentiel foncier disponible pour la vocation Habitat est estimé à 2,70 ha
- Le potentiel pour le complément des Equipements est estimé à 0,14 ha
- Le potentiel foncier disponible pour la vocation Activités est estimé à 7,42 ha,

soit **un potentiel total de 10,26 ha.**

Les potentiels pour les vocations Habitat (2,70 ha) et Equipements (0,14 ha) apparaissent cohérents et raisonnables vis à vis des objectifs fixés par le projet communal et la loi Climat et Résilience.

Le projet d'extension de la zone d'activités vient « gonfler » la consommation prévue.

Il est à rappeler que l'extension de la zone d'activités est le premier et principal point du projet communal. Le développement de cette zone doit répondre à des problématiques locales urgentes (entre autre, la délocalisation d'une partie des équipements de l'usine Diehl Power Electronic sous peine de voir cette entreprise partir de la commune, 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 25 à 30 emplois.

Le maintien et le développement des activités économiques du territoire de Siaugues-Sainte-Marie constituent des enjeux forts pour les années à venir, et ce, notamment dans le cadre de la politique de réarmement de la France portée par le gouvernement. A ce titre, il serait préjudiciable de « désarmer » le territoire d'entreprises employant une main-d'œuvre immédiatement utile, puisque déjà sur site.

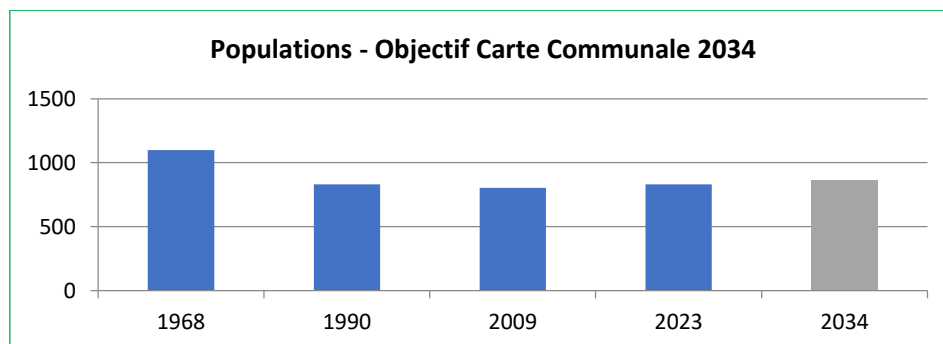
C'est notamment pour permettre l'extension de la zone d'activités, qu'un travail de réduction drastique a été effectué sur les autres zones constructibles, afin de contrebalancer la consommation inhérente à l'extension de la zone d'activités : seuls le bourg de Siaugues-Saint-Romain et le village de Laniac offrent un réel potentiel constructible. Les autres villages, présentant pour la plupart des enjeux agricoles encore forts, dispose d'un projet de zonage défini au plus près des constructions existantes, offrant de fait, des possibilités de densification extrêmement réduites.

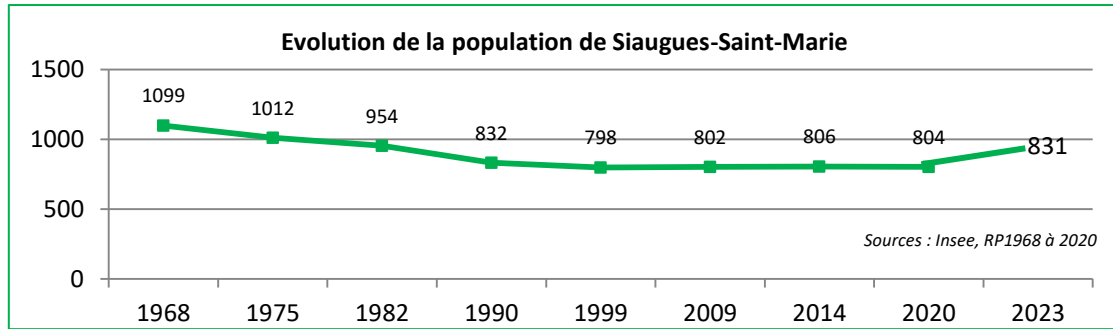
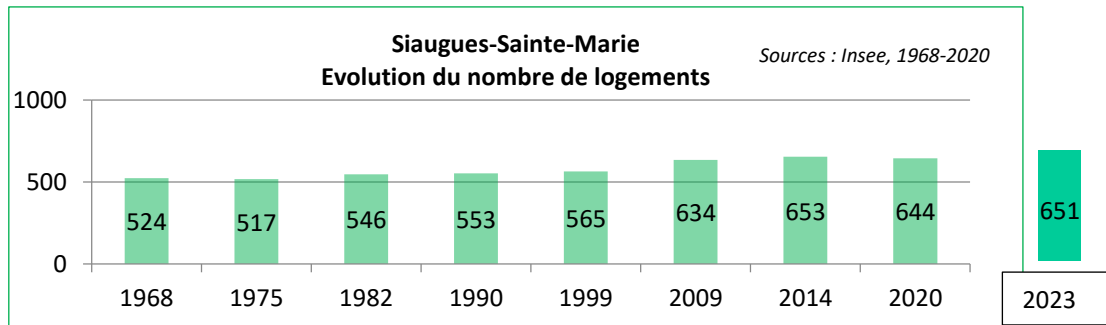
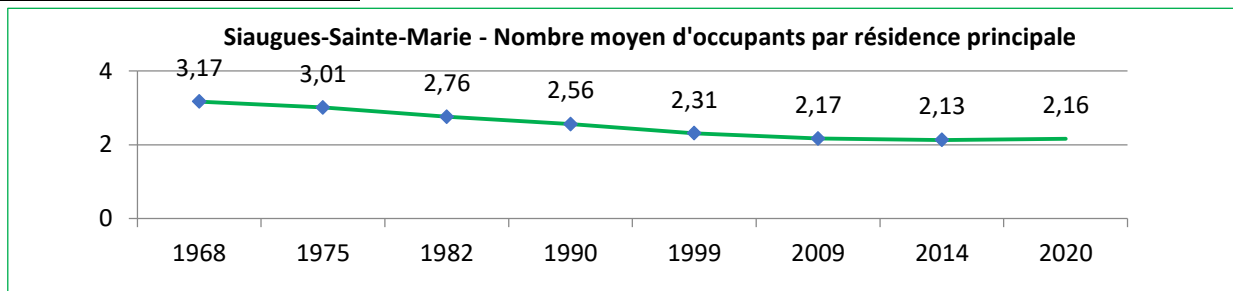
7. LES INDICATEURS

La Carte Communale de Siaugues-Sainte-Marie fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation.

OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE

- Accueil d'une quinzaine de nouveaux habitants à l'horizon 2034, soit une population estimée de 860 habitants environ.
- Une consommation foncière comprise entre 8 et 9 ha.



ÉVOLUTION DU NOMBRE D'HABITANTS**Évolution du nombre de logements****Évolution de la taille des ménages**

Sources : Insee, 1968-2020

B. MODIFICATIONS APPORTEES POUR APPROBATION

1. AVIS DES PPA

A l'unanimité, les Personnes publiques Associées ont émis un avis favorable au projet de révision de la carte communale de Siaugues-Sainte-Marie. Il n'y a donc pas lieu de recourir à des Modifications du projet.

2. ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique s'est tenue du 13 août 2024 au 13 septembre 2024.

3 observations ont été inscrites au registre d'enquête, 2 courriers et 2 courriels ont été remis au commissaire enquêteur.

A l'issue de l'enquête publique, 2 modifications à la marge de la zone constructible ont reçues un avis favorable des élus, telle que précisées dans le PV de synthèse consignant les observations du public.

2.1. EXTENSION DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE ZC SUR UNE PARTIE DE LA PARCELLE K850

Projet de Carte communale Extrait du plan de zonage	Carte communale pour Approbation Extrait du plan de zonage

2.2. EXTENSION DE LA ZONE CONSTRUCTIBLE ZC SUR UNE PARTIE DE LA PARCELLE L461

Projet de Carte communale Extrait du plan de zonage	Carte communale pour Approbation Extrait du plan de zonage

3. BILAN DES MODIFICATIONS

3.1. LES CAPACITES D'ACCUEIL

Les zonages constructibles ZC et ZCA offrent des potentialités à bâtir. Il s'agit de parcelles individuelles, libres, constructibles immédiatement.

- Le potentiel pour la vocation Habitat (ZC) est estimé à 2,81 ha.
- Le potentiel pour le complément des équipements : 0,14 ha.
- Le potentiel disponible pour la vocation Activités est estimé à 7,42 ha.

Localisation	Potentiel estimé PROJET	Potentiel estimé pour APPROBATION
Zone Constructible _ Siaugues Sainte Marie Bourg (*)	2,38 ha	2.49 ha
Zone Constructible _ Laniac	0,39 ha	0.39 ha
Zone Constructible _ Lair	0,07 ha	0.07 ha
Zone Constructible _ Bussac Bas	/	
Zone Constructible _ Bussac Haut	/	
Zone Constructible _ Plancheresse	/	
Zone Constructible _ Vacheresse	/	
Zone Constructible _ Farges	/	
Zone Constructible _ Griniac	/	
Zone Constructible _ Silcuzin	/	0.01 ha
Zone Constructible _ Parredon	<i>Zone supprimée</i>	
Zone Constructible _ Montplot	/	
Zone Constructible _ L'Espitalet	/	
Zone Constructible _ Le Mas	/	
Zone Constructible _ Limagne	/	
Zone Constructible _ Vergonzac	/	
Zone Constructible _ Pommier	<i>Zone supprimée</i>	
Zone Constructible _ Vaunac – Sainte Marie des Chazes	/	
Zone Constructible _ Boissières	/	
Zone Constructible _ Rilhac	/	
ZCa – Zone Constructible pour les Activités	7,42 ha	7.42 ha
TOTAL	10,26 ha	10.38 ha

(*) Les disponibilités foncières identifiées pour le bourg répondent à la vocation d'Habitat et d'Equipements

3.2. BILAN DES SURFACES

Zones	Localisation	PROJET			APPROBATION		
		Surfaces (en ha)	Total	Part du territoire	Surfaces (en ha)	Total	Part du territoire
ZC	Zone Constructible _ Bourg	27.86	59.08	1.45%	27.98	59.22	1.45%
	Zone Constructible _ Laniac	5.41			5.41		
	Zone Constructible _ Lair	1.66			1.66		
	Zone Constructible _ Bussac Bas	2.52			2.52		
	Zone Constructible _ Bussac Haut	0.80			0.80		
	Zone Constructible _ Plancheresse	1.13			1.13		
	Zone Constructible _ Vacheresse	1.28			1.28		
	Zone Constructible _ Farges	2.89			2.89		
	Zone Constructible _ Griniac	1.51			1.51		
	Zone Constructible _ Silcuzin	1.88			1.90		
	Zone Constructible _ Montplot	1.55			1.55		
	Zone Constructible _ L'Espitalet	0.63			0.63		
	Zone Constructible _ Le mas	1.05			1.05		
	Zone Constructible _ Limagne	1.66			1.66		
	Zone Constructible _ Vergonzac	2.60			2.60		
	Zone Constructible _ Vaunac – Sainte Marie des Chazes	1.59			1.59		
	Zone Constructible _ Boissières	2.00			2.00		
Zone Constructible _ Rilhac	1.06	1.06					
ZCA	Zone Constructible à vocation d'activité _ Bourg	14.13	14.13	0.35%	14.13	14.13	0.35%
ZNC	Zone Non Constructible	4 014.12	4 014.12	98.21%	4 013.98	4 013.98	98.21%

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

4. ANNEXES



**Direction
départementale
des territoires**

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 2024-034 EN DATE DU 8 JUIL 2024
ACCORDANT À LA COMMUNE DE SIAUGUES-SAINTE-MARIE UNE DÉROGATION EN
APPLICATION DE L'ARTICLE L 142-5 DU CODE DE L'URBANISME EN VUE D'OUVRIR À
L'URBANISATION LES ZONES À URBANISER DÉLIMITÉES APRÈS LE 1^{ER} JUILLET 2002 ET LES
ZONES NATURELLES, AGRICOLES OU FORESTIÈRES

Le préfet de la Haute-Loire,
Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L 142-4 et L 142-5 ;

VU le décret du Président de la République du 13 juillet 2023 portant nomination de Monsieur Yvan CORDIER en qualité de préfet de la Haute-Loire ;

VU l'arrêté du préfet de la Haute-Loire du 24 juillet 2015 portant création et composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de la Haute-Loire ;

VU l'avis favorable de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en date du 6 juin 2024 ;

CONSIDÉRANT que la commune de Siaugues-Sainte-Marie n'étant pas couverte par un schéma de cohérence territoriale applicable, les secteurs non constructibles ne peuvent être ouverts à l'urbanisation en application de l'article L142-4 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT qu'il peut être dérogé au principe ci-dessus avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et, le cas échéant, de l'établissement public chargé de l'élaboration et du suivi du schéma de cohérence territoriale en application de l'article L142-5 du code de l'urbanisme;

CONSIDÉRANT qu'aucun établissement public n'est chargé de l'élaboration et du suivi d'un schéma de cohérence territoriale ;

CONSIDÉRANT que l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou 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 et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Direction Départementale des Territoires de la Haute-Loire
13, rue des Moulins – CS 60350 – 43009 LE PUY-EN-VELAY Cedex
Tél : 04 71 05 84 00
Courriel : ddt@haute-loire.gouv.fr

SUR proposition du directeur départemental des Territoires ;

ARRÊTE

Article 1^{er} : La demande de dérogation à l'article L142-4 du code de l'urbanisme présentée par la commune de Siaugues-Sainte-Marie dans le cadre de la révision de sa carte communale est accordée.

Article 2 : Le présent arrêté sera affiché dès réception en mairie de Siaugues-Sainte-Marie durant un mois. Cette formalité devra être justifiée par un certificat d'affichage qui sera adressé à la direction départementale des territoires, service de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et des risques naturels.

Article 3 : La secrétaire générale de la préfecture et le maire de la commune de Siaugues-Sainte-Marie sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont une copie sera transmise au directeur départemental des territoires.

Le Préfet



Yvan CORDIER

Voies et délais de recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de la Haute-Loire et d'un recours hiérarchique auprès du ministre de l'intérieur.

Conformément aux dispositions des articles R. 421-1 à R. 421-5 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Clermont-Ferrand dans le délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application « Télérecours citoyen » accessible par le site internet www.telerecours.fr.

