



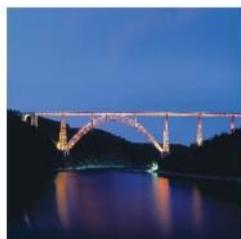
AUBRAC  
PIERREFORTAIS  
PLANÈZE TRUYÈRE  
CALDAGUÈS MARGERIDE

**Saint-flour**  
**COMMUNAUTÉ**



**PLUi**

Plan Local d'Urbanisme  
**intercommunal**



**1.4.1**

## JUSTIFICATIONS DU PROJET

*AVRIL 2023*

**PRESCRIPTION :** Délibérations du Conseil  
Communautaire du 17/12/2015 et du  
08/10/2018

**ARRET DU PROJET :** Délibération du Conseil  
Communautaire du 15/05/2023

**APPROBATION :** Délibération du Conseil  
Communautaire du .....



**CAMPUS DÉVELOPPEMENT**  
Centre d'affaire MAB, entrée n°4  
27 route du Cendre  
63800 COURNON-D'AUVERGNE  
Tél. : 04 73 45 19 44  
Mail : urbanisme@campus63.fr



**CABINET ECTARE**  
Agence ECTARE Centre-Ouest  
2 imp. Jean Antoine Chaptal  
19100 BRIVE-LA-GAILLARDE  
Tél. : 05 55 18 91 60



# SOMMAIRE

<b>1. PREAMBULE</b>	<b>5</b>
<b>2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD</b>	<b>6</b>
<b>2.1. LES FONDEMENTS DU PADD</b>	<b>6</b>
2.1.1. LE RESPECT DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE	6
2.1.2. LE SCOT EST CANTAL	9
<b>2.2. LE PROJET DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL DE SAINT-FLOUR COMMUNAUTE</b>	<b>10</b>
2.2.1. LES AMBITIONS DEMOGRAPHIQUES	10
2.2.2. LES BESOINS EN LOGEMENTS	11
2.2.3. LES BESOINS FONCIERS	13
<b>2.3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PADD</b>	<b>15</b>
2.3.1. AMBITION N°1 – AXE 1 : UNE POLITIQUE ATTRACTIVE EN MATIERE D'ACCUEIL RESIDENTIEL	17
2.3.2. AMBITION N°1 – AXE 2 : UNE POLITIQUE ATTRACTIVE EN MATIERE D'ACCUEIL D'ACTIVITES ECONOMIQUES	25
2.3.3. AMBITION N°1 – AXE 3 : UNE POLITIQUE TOURISTIQUE ATTRACTIVE	29
2.3.4. AMBITION N°2 – AXE 4 : UNE AGRICULTURE DURABLE AVEC DES EXPLOITATIONS QUALITATIVES ET A TAILLE HUMAINE	36
2.3.5. AMBITION N°2 – AXE 5 : UN PATRIMOINE NATUREL PRESERVE ET VALORISE POUR AFFIRMER L'IDENTITE RURALE DU TERRITOIRE	40
2.3.6. AMBITION N°2 – AXE 6 : UN TERRITOIRE COMMUNAUTAIRE ENGAGE DANS LA TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE	43
<b>3. JUSTIFICATIONS DES MESURES REGLEMENTAIRES</b>	<b>47</b>
<b>3.1. JUSTIFICATIONS DES PLANS DE SECTEURS</b>	<b>47</b>
3.1.1. PRESENTATION DES PLANS DE SECTEUR	47
3.1.2. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DE CHAQUE PLAN DE SECTEUR	48
<b>3.2. JUSTIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE</b>	<b>50</b>
3.2.1. PRINCIPES RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU REGLEMENT GRAPHIQUE	50
3.2.2. SYNTHESE DES ZONES DU PLUi	51
3.2.3. BILAN DU POTENTIEL FONCIER URBANISABLE	55
3.2.4. POTENTIEL FONCIER A VOCATION D'HABITAT ET TISSU URBAIN MIXTE	56
3.2.5. POTENTIEL FONCIER A VOCATION ECONOMIQUE	61
3.2.6. POTENTIEL FONCIER DES ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS	64
<b>3.3. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE REGLEMENT GRAPHIQUE ET ECRIT</b>	<b>65</b>
3.3.1. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DES ZONES URBAINES	65
3.3.2. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DES ZONES A URBANISER	84
3.3.3. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DES ZONES AGRICOLES	94
3.3.4. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	98
3.3.5. JUSTIFICATIONS DE LA DELIMITATION ET DE LA REGLEMENTATION DES ZONES AU REGARD DE LA LOI LITTORAL	103
3.3.6. JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI MONTAGNE	112
3.3.7. JUSTIFICATION DES CHOIX RELATIFS AUX SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITES (STECAL)	118
<b>3.5. JUSTIFICATIONS DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES</b>	<b>135</b>
3.5.1. ÉTAT DES LIEUX DES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES PAR PLAN DE SECTEUR	135
3.5.2. JUSTIFICATIONS DES MOTIFS POUR CHAQUE PRESCRIPTION PARTICULIERE	136
<b>3.6. JUSTIFICATIONS DES OAP</b>	<b>151</b>
3.6.1. CADRE GENERAL DES OAP	151



3.6.2.	CONTENU DES OAP	152
3.6.3.	ÉTAT DES LIEUX DES OAP PAR PLAN DE SECTEUR	153
3.6.4.	LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'HABITAT	159
3.6.5.	LES OAP SECTORIELLES A VOCATION ECONOMIQUE	167
3.6.6.	L'OAP SECTORIELLE A VOCATION D'EQUIPEMENT	172
3.6.7.	L'OAP THEMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE »	173



# 1. PREAMBULE

**Le présent document 1.4.1 est consacré à la justification du projet de PLUi, c'est-à-dire il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.**

Il s'appuie sur un diagnostic (Pièces 1.1, 1.2 et 1.3 du dossier de PLUi) établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

***Ce rapport est complété par la Pièce 1.4.2 qui présente un atlas cartographique du potentiel foncier urbanisable défini par le PLUi, à la fois en extension et en densification des espaces bâtis. Cet atlas permet de localiser le potentiel foncier dans chaque commune pour éclairer et justifier les choix.***



## 2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Pour rappel, le **projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**. Il est le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune. Il est également l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD expose les orientations générales du projet de Saint-Flour Communauté s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- **Le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé**, d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part.
- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activité et d'équipement, et d'autre part en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- **L'utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant** la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

### 2.1. Les fondements du PADD

Le PADD de Saint-Flour Communauté a été co-construit, au regard des principes suivants :

- Le respect du contexte réglementaire ;
- La prise en compte des documents supra-communaux, en particulier le SCoT Est Cantal.

#### 2.1.1. Le respect du contexte réglementaire

Le PADD s'inscrit dans un contexte législatif qui définit un certain nombre d'obligations à respecter.

#### ⇒ La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » de 2000, modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » en 2003

La Loi « SRU » constitue une traduction de la volonté gouvernementale de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Cette loi apporte une réforme profonde des documents d'urbanisme, avec notamment la création des plans locaux d'urbanisme (PLU/PLUi) qui donnent aux communes un cadre de cohérence entre les différentes actions d'aménagement qu'elles engagent.

#### ⇒ Les lois « Grenelle 1 et 2 »

La loi « Grenelle 1 » de 2009 implique une approche globale en termes de planification urbaine. Elle définit le cadre législatif permettant aux collectivités locales de satisfaire aux nouveaux objectifs de lutte contre la consommation d'énergie et les gaz à effet de serre :



- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,
- Lutter contre l'étalement urbain et permettre la revitalisation des centres-villes,
- Harmoniser les documents d'orientation et de planification établis à l'échelle des agglomérations,
- Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace,
- Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

La loi « Grenelle 2 » de 2010 précise les dispositions de la loi initiale. **Elle impose que tous les documents d'urbanisme doivent avoir des objectifs renforcés en matière de développement durable, notamment en matière de consommation d'espace, de réduction des obligations de déplacement** (en améliorant la localisation des équipements et des logements), **et de répartition équilibrée des commerces et services.**

⇒ [La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt dite « LAAF »](#)

La loi LAAF renforce les objectifs de lutte contre l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

⇒ [La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « ALUR »](#)

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014 a renforcé les dispositions des lois Grenelle. Elle incite notamment à contrôler l'étalement urbain en privilégiant le « recyclage » et l'optimisation du potentiel foncier de l'existant pour préserver les espaces naturels et agricoles.

Elle impose également d'ajuster le dimensionnement des zones à urbaniser aux besoins de la commune. Cela implique :

- D'établir la consommation foncière sur les 10 ans passés ;
- D'évaluer et d'analyser le potentiel foncier existant ;
- De fixer des objectifs de modération foncière au PADD.

⇒ [La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN »](#)

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a pour objectif de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger les populations les plus fragiles. Elle répond notamment à 4 objectifs :

- Construire plus, mieux et moins cher en dynamisant les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible et en favorisant la libération du foncier.
- Restructurer et renforcer le secteur du logement social en imposant le regroupement des organismes HLM.
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale en favorisant la mobilité dans le parc social et privé, en améliorant les relations entre locataires et bailleurs et en favorisant la production de logements intermédiaires.
- Améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale. La loi ELAN prévoit plusieurs mesures destinées à revitaliser les centres-villes notamment l'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) permettant aux collectivités de mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social.

⇒ [La loi n°85-30 du 09 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne - dite « loi Montagne » -, modifiée par la loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016, de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne – dite « loi Montagne](#)

La loi « Montagne » comporte un ensemble de prescriptions d'aménagement du territoire spécifique à ces espaces. **L'ensemble du territoire de Saint-Flour Communauté est soumis à ces dispositions.**

Parmi les principes à retenir, il convient de prendre en compte :



- La préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles pastorales et forestières,
- La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard
- La préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à 1000 hectares sur une distance de 300 m à compter de la rive (article L.122-12 du CU)
- Le développement touristique et notamment la création des unités touristiques nouvelles (UTN) (articles L.122-15 à L.122-25 du CU).

⇒ **La loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral dite « loi littoral »**

Cette loi a été adoptée afin de concilier le développement des activités humaines sur les zones littorales et la préservation du paysage et des écosystèmes marins (articles L.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme et articles L.321-1 et suivants du Code de l'environnement). « Les communes littorales », sont définies par l'article L. 321-2 du code de l'environnement comme **les communes de métropole riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares...**

Les grands principes à prendre en compte dans le PLUi sont les suivants :

- **En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 ha** (article L121-16 du code de l'urbanisme). Cette disposition est motivée par la préservation de cette zone particulièrement sensible de l'urbanisation et sur laquelle la protection de l'environnement prime sur l'aménagement.
- **Les PLUi doivent préserver les espaces remarquables et caractéristiques du littoral** (article L. 121-23 du code de l'urbanisme), il est important de noter que cet article s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune nonobstant tout critère de proximité du littoral (CE, 27 septembre 2006, Commune du Lavandou n°275923). Ces espaces doivent demeurer inconstructibles et donc être classés en zone A ou N dont le règlement interdira toute construction ou installation (sauf celles autorisées au titre de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme).
- **Les PLUi doivent classer en espace boisé (EBC), les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs du périmètre du PLUi.**
- **L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants (Article L.121-8 du CU).** Ces agglomérations et villages existants doivent être identifiés par le SCoT et délimités par les PLUi.

⇒ **La loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », promulgué le 24/08/2021**

Cette loi s'articule autour de sept grands thèmes : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger, se nourrir, renforcer la protection judiciaire de l'environnement et améliorer la gouvernance climatique et environnementale. En matière d'urbanisme, elle intègre **la lutte contre l'artificialisation des sols en se fixant comme objectif majeur de diviser par deux l'artificialisation des sols d'ici 2030** (c'est à dire l'étalement urbain par rapport à 2010) **pour atteindre d'ici 2050 l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN).**

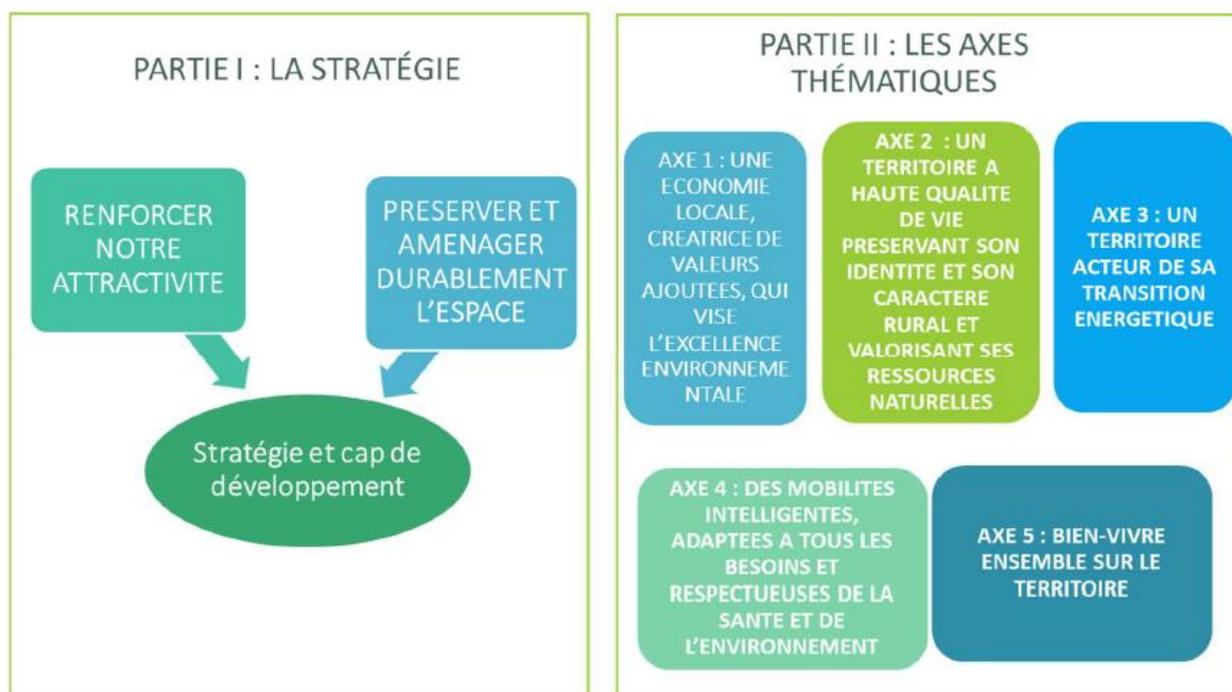


## 2.1.2. Le SCoT Est Cantal

Pour rappel, **lorsqu'un territoire est couvert par un SCoT approuvé comme cela est le cas avec le SCoT Est Cantal**, les PLUi n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur aux SCoT. La loi ALUR précitée a modifié les articles L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le SCoT intégrateur qui devient l'unique document de référence pour les PLUi. **Le SCoT Est Cantal est "intégrateur" des documents supérieurs dans la hiérarchie des normes**, que sont les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE), les chartes de parcs naturels régionaux (PNR), le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)... ; il est donc directement compatible avec ces documents de portée juridique supérieure.

En application de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme, **le PLUi de Saint-Flour Communauté doit donc être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Est Cantal, approuvé le 12 juillet 2021.**

**Le PADD du SCoT constitue le fil conducteur du PLUi de Saint-Flour Communauté ; il se structure autour de deux parties** comme suit :



**Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) s'attache à décliner de façon précise les actions à mettre en œuvre pour permettre la concrétisation de la stratégie des élus de Saint-Flour Communauté au sein du PADD, soit sous forme de prescriptions, soit sous forme de recommandations.**

- **Les prescriptions correspondent à des mesures opposables dans un rapport de compatibilité aux documents de rang juridique inférieur et aux projets d'aménagement auxquels le SCoT s'applique.**
- **Les recommandations correspondent à des mesures incitatives ou indicatives qui ne sont pas opposables.** Le SCoT encourage leur application au travers des documents d'urbanisme ou toute autre démarche par tout maître d'ouvrage. Elles facilitent par ailleurs la mise en application des objectifs du PADD.



## 2.2. Le projet démographique et résidentiel de Saint-Flour Communauté

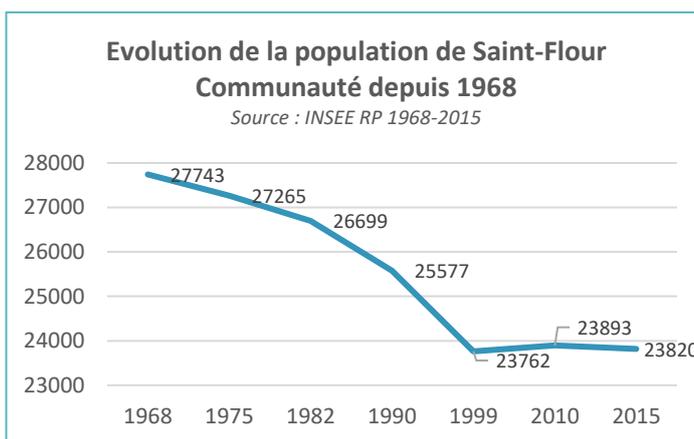
Pour rappel, l'élaboration du PLUi de Saint-Flour Communauté est fondée principalement sur la stratégie du SCoT Est Cantal, document de planification très récent approuvé en juillet 202. Le SCoT constitue donc « la feuille de route » du PADD de Saint-Flour Communauté ; de fait, le projet démographique et résidentiel a été « construit » sur le scénario du SCoT retenu, aucun autre scénario

### 2.2.1. Les ambitions démographiques

Scénario basé sur les données INSEE figurant dans le diagnostic (RGP 2015)

Pour Saint-Flour Communauté comme pour le Département, l'enjeu démographique constitue l'un des plus grands défis pour les décennies à venir. En lien avec la stratégie « d'attractivité » du Département du Cantal et la stratégie du SCoT Est-Cantal, Saint-Flour Communauté s'est positionnée sur un scénario ambitieux visant à **inverser les tendances démographiques actuelles** qui sont en légère baisse (perte de 73 habitants entre 2010 et 2015), en misant notamment sur une politique « *offensive et durable* » en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, de services et d'équipements. Cette ambition démographique s'inscrit dans le cadre du SCoT qui prévoit 1000 habitants supplémentaires d'ici 2035 (+0,14%/an sur la période 2015-2035) à l'échelle du territoire « SCoT » (Hautes Terres Communauté et Saint-Flour Communauté).

Sur la base des enjeux définis par le diagnostic territorial, en particulier pour traiter l'enjeu du vieillissement de la population, **le PLUi de Saint-Flour Communauté fixe un objectif raisonnable de croissance démographique de +0,2%/an, soit 670 habitants supplémentaires environ sur 15 ans afin de créer les conditions de renouvellement de la population pour enrayer la faiblesse du solde naturel et préserver le solde migratoire positif (+0,3%/an depuis le début des années 2000).** Le territoire connaît une atténuation significative de la baisse sur la période récente qui conforte un scénario optimiste. En effet depuis le début des années 2000, le territoire de Saint-Flour Communauté voit sa population varier en fonction des années entre 23 700 et 23 900 habitants entre 1999 et 2015.



**Le scénario retenu est en adéquation avec les politiques territoriales portées à l'échelle du Département mais également avec les ambitions économiques et touristiques soutenus par Saint-Flour Communauté, et ses capacités d'accueil en termes de patrimoine immobilier et de foncier.**

Bénéficiant d'un cadre de vie de grande qualité et profitant des impacts liés à la crise sanitaire, **Saint-Flour Communauté souhaite mettre en œuvre une politique d'attractivité résidentielle favorisant une gestion économe de l'espace et valorisant la qualité des paysages.** L'accueil de familles avec enfants et le maintien de jeunes ménages demeure une priorité afin de renforcer les centralités du territoire que ce soit en pérennisant les équipements existants (éducatifs, loisirs, culturels...) et en renforçant le maillage de commerces et services de proximité. Le territoire peut également miser **sur ses nombreux atouts touristiques avec des résidents secondaires nombreux qui s'implanteraient définitivement dans le bassin de Saint-Flour.**

En conclusion, à l'échelle de Saint-Flour Communauté, **l'objectif serait donc d'accueillir environ 670 nouveaux habitants sur une période de 15 ans** ce qui nécessiterait la construction d'environ 2000 nouveaux logements.

Population en 2015 (en habs)	Taille moyenne des ménages en 2015	Gain de population espérée dans 15 ans	Variation annuelle
<b>23 820</b>	<b>2,1</b>	<b>+ 670 habs</b>	<b>+0,2%/an</b>



## 2.2.2. Les besoins en logements

L'objectif démographique constitue le fondement des objectifs résidentiels. **Répondre à cet objectif démographique de + 670habitants, nécessitera de créer environ 2000 logements supplémentaires sur 15 ans**, conformément à la prescription n°4 du SCoT « Répondre aux besoins de nouveaux logements ». Ce besoin global va se traduire à la fois par la production de logements neufs et par la remise sur le marché de bâtis actuellement vacants.

### ⇒ La méthode appliquée

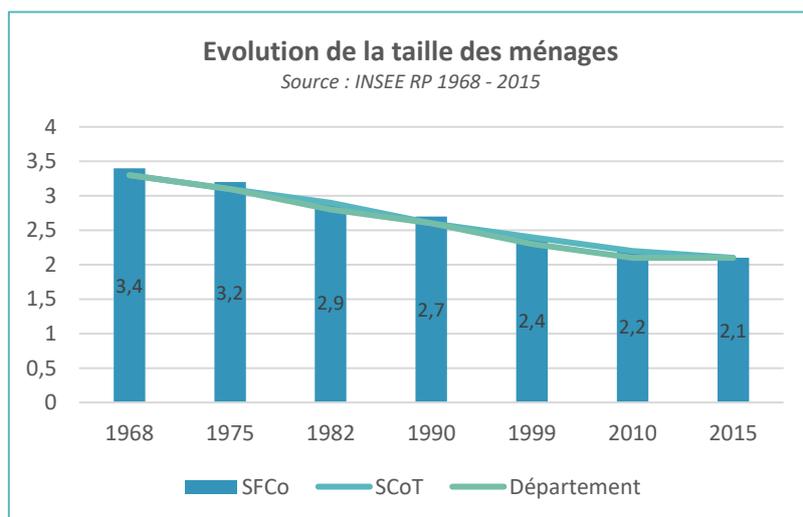
Pour définir les besoins théoriques en logements, nous appliquons une méthode de calcul basée sur les indicateurs et projections suivantes :

#### - Les ambitions démographiques

Pour rappel, l'hypothèse retenue est un gain de 670 habitants sur 15 ans (comme évoqué ci-dessus).

#### - Le desserrement des ménages

L'hypothèse retenue est une baisse de la taille des ménages de 0,1 point tous les 7,5 ans soit **une taille des ménages dans 15 ans de 1,9 pers./ménage** (contre 2,1 pers./ménage en 2015), hypothèse moins importante que celle retenue pour le SCoT.



**Scénario de développement retenu sur une période de 15 ans**

**Scénario SCoT  
+ 670 habitants (+0,2%/an)**

**Objectif de production de logements neufs  
2000 logts**

**Nbre de logts vacants remis sur le marché  
800 lgts**

**Densité de logements  
10 à 20 logts / ha**

**Enveloppe foncière maximale en extension urbaine  
≈ 115 ha**

Cette hypothèse s'appuie sur l'évolution du desserrement des ménages, en baisse constante depuis les années 70, sur Saint-Flour Communauté mais également à l'échelle de la France métropolitaine. **La diminution de la taille des ménages s'explique essentiellement par le vieillissement de la population et les besoins de décohabitation** (divorces plus nombreux, vie en couple plus tardive des jeunes, familles monoparentales plus nombreuses...) **qui alimentent la demande de logement**. Cette perspective prend donc en compte le vieillissement de la population, en particulier pour les communes rurales de montagne, mais suppose également une réelle capacité à maintenir et attirer les ménages avec enfants dans les centralités.

#### - Le développement du parc de résidences secondaires

L'hypothèse retenue se base sur une évolution « normale » du parc de résidences secondaires **soit une légère progression du taux de résidences secondaires à 22,5% (+0,1 pt)**. Le territoire possédant une vocation touristique marquée, il s'agit de soutenir la dynamique touristique, en lien avec le contexte récent (impacts liés à la crise sanitaire notamment).



- **La remise sur le marché des logements et bâtis vacants**

L'objectif retenu est de remettre sur le marché environ **800 logements vacants** (potentiel de 2029 logements vacants en 2017), conformément aux ambitions du SCoT, en s'appuyant sur **les démarches de requalification de l'habitat et de rénovation urbaine, aujourd'hui mise en œuvre à travers différentes actions sur le territoire** (OPAH-RU, PIG, Opération de Revitalisation du Territoire avec les secteurs d'intervention de Saint-Flour, Chaudes-Aigues et Pierrefort, programme « Petites Villes de Demain »).

**L'enjeu de résorption de la vacance est primordial pour Saint-Flour communauté qui souhaite ramener son taux de vacance en dessous de 10% (12,7% en 2015).**

Au-delà des logements, d'autres bâtiments vacants sont également concernés par cet objectif : il existe en effet sur le territoire un potentiel important dans le bâti agricole désaffecté qui peut permettre de créer un habitat de qualité (changement de destination) tout en maintenant le patrimoine bâti agricole. Dans une perspective de remise en valeur de ce patrimoine agricole désaffecté au sein des espaces agro-pastoraux, le PLUi a donc étendu son objectif en faveur de la réhabilitation de logements vacants à ce type de constructions (Bâtis identifiés au règlement graphique). L'objectif concerne également les bâtiments institutionnels désaffectés (anciens bâtiments publics, établissements scolaires ou institutions religieuses...).

⇒ **Tableau de synthèse des besoins en logements**

Type de besoins	Données INSEE 2015 (cf Pièce 1.1_Diagnostic Territorial)	Hypothèse prospective à 15 ans
<b>Besoins générés par les ambitions démographiques</b>	23 820 habitants	Objectif : gain de 670 habitants Taille des ménages dans 15 ans : 1,9 $670/1,9 = \mathbf{353 \text{ logements}}$
<b>Besoins générés par le desserrement des ménages</b>	10732 résidences principales (65,8% du parc total) 2,1 pers/ménage	Taille des ménages dans 15 ans : 1,9 $23\ 820 / 1,9 = 12\ 537 \text{ RP (dans 15 ans)}$ $12\ 537 \text{ RP (dans 15 ans)} - 10\ 732 \text{ RP (2015)} = \mathbf{1\ 805 \text{ logements}}$
<b>Besoins générés par la progression des résidences secondaires</b>	3 506 résidences secondaires (soit 21,5% du parc total)	Hypothèses de répartition du parc de logements dans 15 ans : - Baisse du taux de logements vacants à moins de 10% ; - Légère progression du taux de RS à 22,5% (+1pt) - Renforcement des RP à 68% du parc. $12\ 537 \text{ RP (dans 15 ans)} / 68\% = 18\ 437 \text{ logements (parc total)}$ $18\ 437 \times 22,5\% \text{ de RS} = 4\ 148 \text{ RS (dans 15 ans)}$ $4\ 148 \text{ RS (dans 15 ans)} - 3\ 106 \text{ RS (2015)} = \mathbf{642}$
<b>Remise sur le marché des logements et bâtis vacants</b>	2 062 logements vacants (12,7% du parc total)	Hypothèse de baisse du taux de logements vacants à moins de 10% ; <b>800 logements et bâtis vacants à réhabiliter</b>
<b>Besoin total en logements à produire (densification et extension)</b>		<b><math>(353 + 1\ 805 + 642) - 800 = \mathbf{2\ 000 \text{ logements}}</math></b>



### 2.2.3. Les besoins fonciers

En lien avec le SCoT Est Cantal, **la stratégie de développement portée par la PLUi a été conçue dans une optique de préservation forte des espaces agricoles, naturels et forestiers.** Ces espaces font la richesse du territoire tant d'un point de vue de la biodiversité que des activités économiques et de la qualité de vie. Bien que le territoire présente un profil rural, où l'urbanisation se développe de manière relativement extensive (en dehors des centres-urbains notamment), **le PLUi a défini des objectifs de production maximum en extension urbaine adaptés aux différents types de polarités, afin d'encourager en priorité la densification.**

#### ⇒ Principes et objectifs retenus dans le PADD

Conformément au SCoT, le PADD du PLUi de Saint-Flour Communauté prévoit les objectifs suivants vers lequel il faut tendre :

- **Conforter les polarités** en appuyant le développement sur l'armature territoriale du SCoT :
  - 1 pôle urbain central : Saint-Flour, Saint-Georges, Coren, Andelat et Roffiac ;
  - 7 pôles relais : Pierrefort, Chaudes-Aigues, Neuvéglise-sur-Truyère, Ruynes-en-Margeride, Valuéjols, Talizat et Saint-Urcize ;
  - Les 41 communes de l'espace rural.
- Produire **environ 2000 nouveaux logements dans une limite de 70 à 75% de logements produits en extension urbaine, selon le type de polarités, à l'échelle de Saint-Flour Communauté.**
- **Maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en respectant l'enveloppe foncière plafond pour l'habitat et le tissu urbain mixte en extension urbaine de 115 hectares et les objectifs de densité (10 à 20 logt/ha) selon les types de polarités.**

Tableau de synthèse des objectifs de production de logement et des besoins fonciers sur 15 ans					
St-Flour Co	Ambition démographique (en habs)	Objectif de production de logements neufs	Logements et bâtis vacants à remettre sur le marché	Enveloppe foncière pour l'habitat et le tissu urbain mixte <b>en extension urbaine</b> (en ha)	Objectifs de densité (logt/ha)
	<b>+670</b>	<b>≈ 2 000</b> (dont environ 70% en extension urbaine)	<b>800</b>	<b>≈ 115 ha</b>	<b>Entre 10 et 20 logt/ha</b>

#### ⇒ Justifications au regard des principales prescriptions du SCoT

Le PLUi, et en particulier le PADD et le règlement graphique, ont donc été co-construit dans cette optique en respectant les prescriptions du SCoT (Prescriptions n°2, n°4 et n°5 notamment).

##### - **Prescription n°2 : Conforter l'armature territoriale et les polarités**

Pour rappel, l'armature territoriale portée par le SCoT vise à permettre des développements différenciés et proportionnés où chaque polarité dispose d'une capacité de développement adaptée, chacune ayant un rôle à jouer pour accompagner le développement résidentiel et économique du territoire, du fait de la présence d'équipements, services, commerces et emplois.

Le PADD respecte cette armature territoriale qui permet de maintenir l'équilibre actuel dans la répartition de la population entre les pôles et les communes rurales. Il favorise un développement de chaque commune afin de permettre un renouvellement démographique, dans une **logique de proximité, de solidarité et d'équilibre du territoire.**



**- Prescription n°4 : Répondre aux besoins de nouveaux logements**

Afin de répondre aux objectifs démographiques d'accueil de 670 résidents supplémentaires, aux besoins de desserrement des ménages, et de la progression du parc de résidences secondaires, le besoin en logements neufs dans 15 ans a été estimé à 2 000 logements sur Saint-Flour Communauté.

La production de logements doit également tenir compte de l'armature territoriale afin de préserver les équilibres territoriaux. Pour cela, le PADD se fixe un objectif **de 70 à 75% de logements produits en extension urbaine, selon le type de polarités.**

**- Prescription n°5 : Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en matière d'habitat**

Pour répondre aux objectifs de croissance démographique, le SCoT définit jusqu'en 2035, une stratégie de maîtrise de la consommation et de requalification foncière, en modérant la consommation foncière.

Ainsi, au regard des objectifs de production de logements évoqués ci-dessus, **le besoin foncier a donc été estimé à environ 115 ha de foncier en extension urbaine pour l'habitat et le tissu urbain mixte.** Cette enveloppe foncière intègre également une majoration des besoins fonciers de 6% à 8%, pour l'accueil ou l'extension des équipements de proximité et d'intérêt local (bassin de rétention, services de proximité...) qui s'intégreront dans le tissu urbain existant.

Tableau de synthèse des objectifs de production de logement et de consommation foncière en lien avec les objectifs du SCoT					
Type de polarités	Objectif de production de logements neufs			Enveloppe foncière plafond pour l'habitat en extension en ha (surface majorée pour tissu urbain mixte)	Objectifs de densité (logt/ha)
	En extension		Total		
Pôle urbain	600	75%	800	<b>30 (32)</b>	20 logt / ha
Pôles relais	385	70%	550	<b>32 (34)</b>	12 logt / ha
Communes rurales	455	70%	650	<b>46 (49)</b>	10 logt / ha
<b>TOTAL SFCo</b>	<b>1 440</b>	<b>-</b>	<b>2 000</b>	<b>108 (115)</b>	<b>10 à 20 logt/ha</b>

Sur cette base, le PLUi applique **une densité moyenne de 10 logements/ha pour les communes rurales, 12 logements/ha pour les pôles relais et 20 logements/ha pour le pôle urbain.** Ainsi, les besoins fonciers par polarités pour la production de logements en extension urbaine sont estimés à 32 ha pour le pôle urbain, 34 ha pour les pôles relais et 49 ha pour les communes rurales.



**MISE EN REGARD AVEC LA CONSOMMATION FONCIERE**

Pour rappel, la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période 2012-2022 **est estimée à 617 ha dont environ 381 ha à destination de l'habitat (bâti résidentiel et mixte)**, sur le territoire de Saint-Flour Communauté.

Si on effectue une comparaison avec les objectifs fixés par le PADD (115 ha sur 15 ans en extension urbaine), on constate que la Communauté de communes projette de diminuer sa consommation foncière de plus de 70% **à destination de l'habitat ce qui représente un effort très conséquent, objectif qui est en adéquation avec les objectifs du SCoT.**

Au regard des chiffres évoqués ce dessus, le PADD serait également en adéquation avec la loi « Climat et résilience » qui demande de réduire de 50% le rythme d'artificialisation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

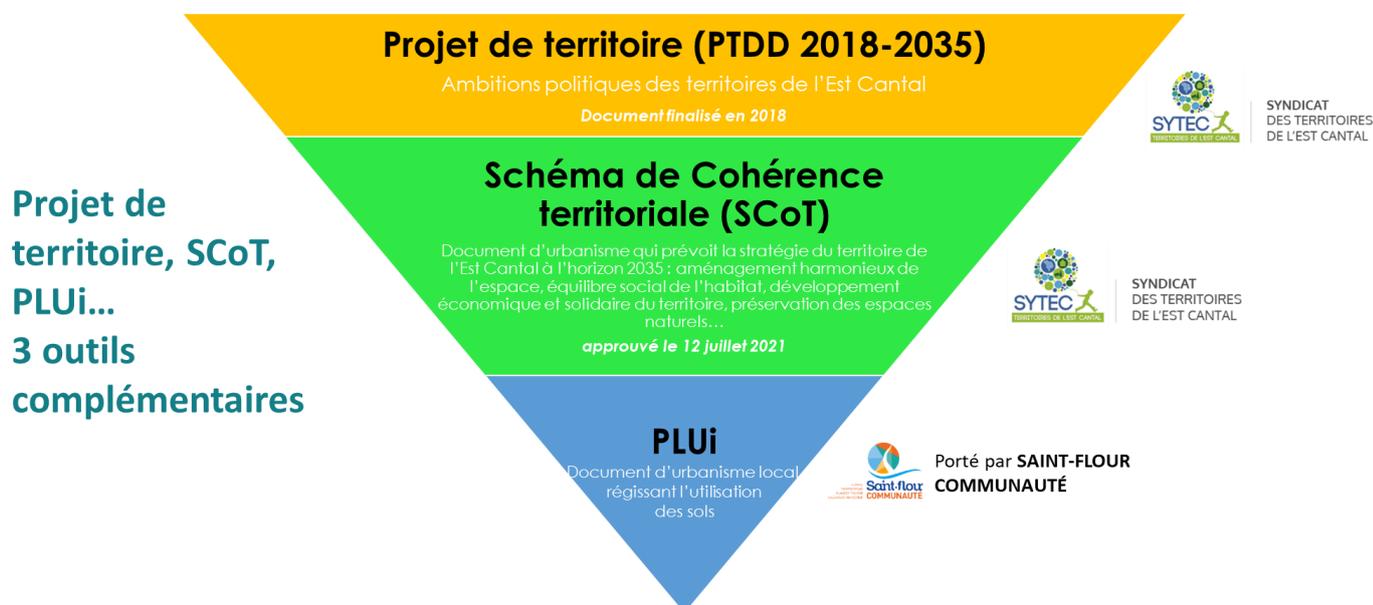


## 2.3. Justification des orientations stratégiques du PADD

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Flour Communauté** s'inscrit, à son échelle et dans son contexte, dans la continuité de deux démarches politiques essentielles portées par le Syndicat des Territoires de l'Est Cantal (SYTEC) :

- **Le Projet Territorial de Développement Durable (PTDD 2018-2035)** qui témoigne des intentions politiques des élus des territoires de l'Est Cantal
- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Est Cantal**, document de planification territoriale qui fixe la stratégie à l'horizon 2035 en termes d'aménagement et de développement urbain, d'équilibre social de l'habitat, de préservation des espaces naturels et agricoles...

Il s'inscrit également **dans le cadre de la stratégie Eau-Air-Sol portée par le Préfet de Région, et des orientations stratégiques portées par les Parcs Naturels régionaux de l'Aubrac et des Volcans d'Auvergne**, notamment pour les communes concernées, dont les dispositions pertinentes sont intégrées dans le SCoT.



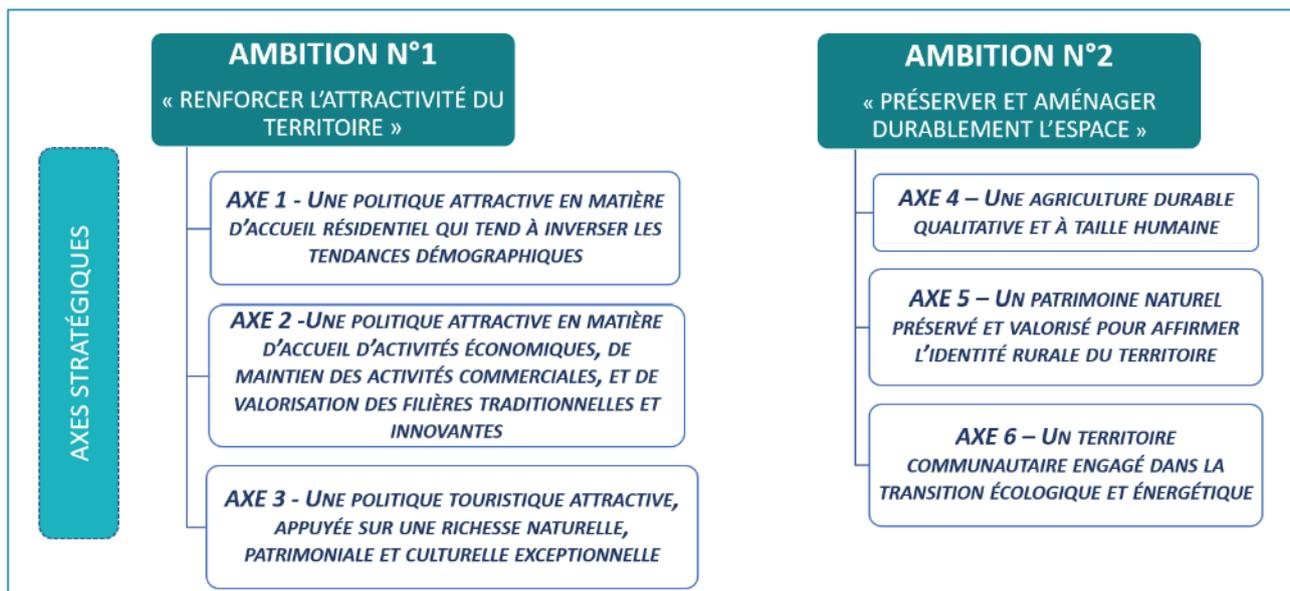
Le PADD de Saint-Flour Communauté repose de manière essentielle sur les deux ambitions suivantes, à savoir « Renforcer l'attractivité du territoire » et « Préserver et aménager Durablement l'espace ». Ces ambitions ont été définies à partir des constats et enjeux identifiés dans le diagnostic du PLUi, du PTDD et du SCoT, ainsi que par les élus du territoire de Saint-Flour Communauté, à travers les différents ateliers de concertation et les commissions intercommunales thématiques.

Elles se déclinent au niveau du PLUi en axes stratégiques et objectifs non hiérarchisés, complémentaires et indissociables, qu'il convient d'appréhender de manière globale, dans un souci d'assurer un développement cohérent du territoire, avec notamment pour fil conducteur, **équilibre territorial et partenariat avec les territoires voisins, valorisation des ressources locales et excellence environnementale.**

« *Profondément attachés à notre territoire rural de moyenne montagne, nous avons la conviction que le déclin démographique n'est pas une fatalité, au moment où notre société connaît une mutation profonde liée aux nouvelles attentes de qualité de vie quotidienne d'une part de plus en plus importante de la population* » (PTDD – SYTEC)



⇒ Synoptique du projet stratégique



**Point méthodologique**

***Au-delà du projet démographique et résidentiel de Saint-Flour Communauté évoqué dans la partie précédente, nous avons pris le parti de justifier ci-après les axes stratégiques du PADD à travers une grille comprenant trois entrées : « Éléments clés de diagnostic », « enjeux », « objectifs PADD » afin de démontrer l'articulation et la cohérence entre les différentes pièces du PLUi.***



### **2.3.1. Ambition n°1 – Axe 1 : une politique attractive en matière d'accueil résidentiel**

Pour Saint-Flour Communauté comme pour le Département, l'enjeu démographique constitue l'un des plus grands défis pour les décennies à venir. En lien avec la stratégie « *d'attractivité* » du Département du Cantal et avec les objectifs du SCoT Est-Cantal, Saint-Flour Communauté s'est donc positionnée sur un scénario ambitieux visant à **inverser les tendances démographiques actuelles** qui sont en légère baisse (perte de 73 habitants entre 2010 et 2015), en misant notamment sur une politique « *offensive et durable* » en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, de services et d'équipements.

Cette ambition démographique s'inscrit dans le cadre du SCoT qui prévoit 1 000 habitants supplémentaires d'ici 2035 à l'échelle du territoire « SCoT » (Hautes Terres Communauté et Saint-Flour Communauté), tout en confortant son armature territoriale composée pour Saint-Flour Communauté de :

- 1 pôle urbain central : Saint-Flour et sa première couronne (*Saint-Georges, Coren, Andelat et Roffiac*) ;
- 7 pôles relais : *Pierrefort, Chaudes-Aigues, Neuvéglise-sur-Truyère, Ruynes-en-Margeride, Valuégols, Talizat et Saint-Urcize* ;
- Les 41 communes de l'espace rural.

Pour répondre à cette ambition démographique et assurer la mixité sociale et générationnelle, **Saint-Flour Communauté souhaite conduire une politique en matière d'habitat qui veille à un équilibre entre l'adaptation des logements existants, la réhabilitation du parc ancien et du bâti vacant, la densification urbaine et la construction neuve en extension urbaine**. Cela passe inévitablement par la revitalisation des centres-bourgs, centres-villes en s'appuyant sur les dispositifs dédiés de type OPAH-RU, PIG, Opération de Revitalisation du Territoire avec les secteurs d'intervention de Saint-Flour, Chaudes-Aigues et Pierrefort, programme « Petites Villes de Demain » ...

Enfin, cette politique d'attractivité résidentielle passe également par **la consolidation de l'offre de services (santé, services publics, services éducatifs, culturels...), et l'accompagnement à la réalisation d'équipements structurants de qualité afin de répondre aux besoins des habitants sur l'ensemble du territoire**.



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire, Saint-Flour Communauté, qui accueille 23 820 habitants (23 688 habitants en 2016) ; 39% de la population (dont 28% dans la ville-centre) est concentrée dans le pôle urbain, 25% dans les pôles relais et 37% dans le secteur rural</li> <li>- Un déclin démographique continu depuis 1968 mais qui tend à se stabiliser depuis les années 2000 ; un solde migratoire positif (+0,2%) qui ne compense pas toujours le solde naturel toujours négatif</li> <li>- Des disparités démographiques (2010-2015) importantes marquées par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des communes soumises à une croissance démographique importante sous l'effet de l'attractivité résidentielle : communes situées autour des principaux pôles et le long de l'A75.</li> <li>- Des pôles qui connaissent une croissance ralentie voire pour la plupart négative : Saint-Flour (-0,24 %), Coren (-0,47 %), Neuvéglise-sur-Truyère (-0,15 %), Chaudes-Aigues (-0,77 %) et Saint-Urcize (-0,46%)</li> <li>- Des communes rurales marquées par la perte de plus de 1,0 % de la population communale par an en moyenne</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La mise en place d'une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui permette d'inverser les tendances démographiques actuelles et de maintenir la population sur le territoire</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 1.1 : Favoriser le retour d'une croissance démographique tout en veillant à maintenir une organisation spatiale équilibrée et solidaire.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Soutenir un objectif de croissance démographique de +0,2%/an, soit 670 habitants supplémentaires environ sur 15 ans pour favoriser un renouvellement de la population</li> <li>- Conforter les polarités en appuyant le développement sur l'armature territoriale du SCoT : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1 pôle urbain central : Saint-Flour et sa première couronne (<i>Saint-Georges, Coren, Andelat et Roffiac</i>) ;</li> <li>▪ 7 pôles relais : Pierrefort, Chaudes-Aigues, Neuvéglise-sur-Truyère, Ruynes-en-Margeride, Valuèjols, Talizat et Saint-Urcize ;</li> <li>▪ Les 41 communes de l'espace rural.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parc de logements en 2015 (16 301 logements) en croissance régulière, composé par 65,8% de résidences principales (RP), 21,5% de résidences secondaires (RS) et 12,7% de logements vacants (LV)</li> <li>- Un parc de logements qui se caractérise par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une forte spécialisation du parc de logements dans le pôle urbain central et les communes périurbaines de Saint-Flour (majorité de RP / très peu de RS, forte proportion de propriétaires occupants, concentration du parc social...)</li> <li>- Une spécificité : une ville-centre qui concentre un parc locatif important (50,6% des RP) dont un volume de logements sociaux important.</li> <li>- Un taux de logements vacants élevé sur Saint-Flour Communauté (12,7%) en hausse depuis 2010 (+179 LV) ; près du tiers (32 %) des logements vacants de SFC sont concentrés sur la ville de Saint-Flour, soit 666 logements. Le reste des LV est concentré sur les franges du territoire, notamment Nord et Sud-Est</li> </ul> </li> <li>- Une consommation foncière des espaces naturels et agricoles estimée à 617 ha sur le territoire intercommunal entre 2012 et 2022 dont 53% sur les espaces agricoles et 40,5% sur les espaces naturels et forestiers <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une consommation d'espaces représentant 381 ha à destination de l'habitat (soit 62% du foncier consommé), 191 ha pour les activités agricoles (31%) et 45 ha pour les activités économiques (7%).</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La mise en œuvre d'une politique en matière d'habitat qui vise à :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversifier l'offre de logements afin de répondre à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle</li> <li>- Permettre l'accueil de nouveaux habitants, pallier au desserrement des ménages, anticiper la transformation de résidences principales en résidences secondaires</li> <li>- Favoriser une gestion économe de l'espace</li> </ul> </li> <li>- <b>La mise en œuvre d'une politique de modération de la consommation foncière en limitant l'étalement urbain</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 1.2 : Mettre en œuvre une politique en matière d'habitat qui veille à un équilibre entre l'adaptation des logements existants, la réhabilitation du parc ancien, la densification urbaine et la construction neuve en extension urbaine.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Programmer une offre de logements durable pour tous, répondant aux besoins du territoire et qui tend vers les objectifs du SCoT, dans une logique de renforcement des polarités et de respect des objectifs de modération de la consommation foncière :</li> <li>- <b>Produire environ 2000 nouveaux logements dans une limite de 70 à 75% de logements produits en extension urbaine, selon le type de polarités</b></li> <li>- <b>Tendre à la remise sur le marché de 800 logements vacants (soit 40% des logements vacants remis sur le marché) et encourager les propriétaires occupants / bailleurs à la réhabilitation et à la rénovation de leurs logements ;</b></li> <li>- <b>Maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en respectant l'enveloppe foncière plafond pour l'habitat et le tissu urbain mixte en extension urbaine de 115 hectares et les objectifs de densité (10 à 20 logt/ha) selon le type de polarités.</b></li> </ul> </li> </ul>



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un vieillissement de sa population qui s'accroît en 2015                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un indice de jeunesse faible de 61,6 (55,7 pour le Cantal) avec toutefois de fortes disparités (71,6 pour le pôle urbain et 46,9 pour les pôles relais)</li> </ul> </li> <li>- Une offre en hébergements pour les publics spécifiques encadrée par le Contrat de Cohésion Sociale :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une aire d'accueil, « l'aire de la Touète » à Saint-Flour, de 40 places théoriques pour accueillir une vingtaine de ménages ; un projet d'extension et de requalification est prévu à moyen terme.</li> <li>- Une offre en EHPAD moins fournie en comparaison aux strates territoriales supérieures (126,4 places pour 1000 personnes de 75 ans et plus contre 155,1 pour le département) ; le développement de solutions alternatives de type résidences sénior ou foyer-logement est en projet sur le territoire.</li> <li>- Des structures d'accueil de personnes adultes handicapées présentes sur le territoire : IME La Devèze à Paulhenc, Foyer d'Accueil Médicalisé pour cérébrolésés de Pierrefort</li> <li>- Une offre d'accueil des jeunes concentrée sur Saint-Flour, Le Comité du Cantal pour le Logement Autonome des Jeunes (CLAJ) dispose d'une antenne à Saint-Flour qui gère 22 appartements</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La mise en œuvre d'une politique en matière d'habitat qui vise à diversifier l'offre de logements afin de répondre à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle</b></li> <li>- <b>L'accompagnement au développement de nouvelles structures pour lutter contre l'isolement des personnes âgées</b></li> <li>- <b>La poursuite du développement d'une offre d'habitat adapté pour les publics les plus fragiles</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Diversifier l'offre de logements</b> afin de proposer un parcours résidentiel complet sur le territoire et de répondre à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle que ce soit en termes de forme urbaine (maisons individuelles, logements intermédiaires, logements collectifs), de statut (accession à la propriété, logements locatifs, logements sociaux) et de taille (personnes seules, personnes âgées) ;</li> <li>➤ <b>Anticiper le vieillissement de la population</b> en :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Proposant des logements adaptés permettant le maintien à domicile ;</li> <li>- Favorisant la création de structures permettant des accueils temporaires (saisonniers, à la journée...) pour les personnes âgées isolées et dépendantes en complément de l'offre existante ;</li> <li>- Développant les solutions alternatives aux EHPAD, de type résidence sénior (logements inclusifs) ou foyer-logement ou familles d'accueil, qui doivent être localisées dans les centralités communales disposant d'une offre de services.</li> </ul> </li> <li>➤ <b>Proposer une offre adaptée pour les publics fragiles et répondre aux demandes d'hébergements spécifiques</b> (gens du voyage) ;</li> <li>➤ <b>Apporter une réponse aux besoins de logements pour les travailleurs saisonniers</b> notamment dans les communes touristiques ou les stations classées de tourisme.</li> </ul>



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire sans son intégralité soumis aux dispositions de la Loi Montagne</li> <li>- Des communes riveraines du plan d'eau de Grandval soumises à la Loi Littoral : Alleuze, Anglards de Saint-Flour, Chaliers, Fridefont, Lavastrie (Neuvéglise/Truyère aujourd'hui), Faverolles et Loubaresse (Val d'Arcomie aujourd'hui), Maurines, Ruynes-en-Margeride, Saint-Georges.</li> <li>- 60% des communes de Saint-Flour Communauté sont couvertes par un document d'urbanisme : 20 Cartes Communales et 13 PLU (dont Val d'Arcomie et Neuvéglise-sur-Truyère qui disposent de documents d'urbanisme partiels, du fait de leur fusion en commune nouvelle)</li> <li>- Des capacités de densification estimées à 161 ha, toutes vocations confondues, dont 80% à dominante habitat (132 ha) ; ces poches de densification se localisent principalement sur Saint-Flour, Val d'Arcomie et Neuvéglise/Truyère.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La prise en compte les dispositions des Lois Montagne et Littoral dans les choix d'urbanisation</b></li> <li>- <b>La mise en œuvre d'un développement urbain favorisant une gestion économe de l'espace</b></li> <li>- <b>Le développement d'une politique foncière pro-active et anticipatrice afin de contribuer à la maîtrise du développement urbain et faciliter la réalisation des projets d'aménagement</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 1.3 : Mettre en œuvre une politique ambitieuse de développement résidentiel favorisant une gestion économe de l'espace, tout en prenant en compte les dispositions de la Loi Montagne et de la Loi Littoral.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Favoriser un développement résidentiel organisé et harmonieux, privilégiant les principes suivants :           <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer le développement résidentiel sur les centralités communales en privilégiant la valorisation des « dents creuses » et des interstices urbains, et l'urbanisation en connexion de la tache urbaine ;</li> <li>- Limiter l'urbanisation linéaire le long des voies, mais aussi veiller à assurer la qualité urbaine et paysagère des espaces bâtis en valorisant les entrées de bourg ;</li> <li>- Définir et hiérarchiser les zones à urbaniser à vocation d'habitat en veillant à leur adéquation avec notamment la capacité des réseaux afin de proposer une offre foncière facilement mobilisable ;</li> <li>- Favoriser une urbanisation raisonnée des villages à caractère résidentiel, en privilégiant l'urbanisation des « dents creuses » et des interstices, et en limitant l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante.</li> </ul> </li> <li>➤ Promouvoir la qualité architecturale, urbaine et paysagère, ainsi que la bonne intégration des constructions dans leur environnement à l'appui d'un règlement adapté à chaque entité urbaine et paysagère ;</li> <li>➤ Assurer la maîtrise du développement urbain et faciliter la réalisation des projets d'aménagement dans le cadre d'une politique foncière anticipatrice.</li> </ul> </li> </ul>



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Saint-Flour, un pôle structurant en matière d'équipements qui rayonne sur tout le territoire ;                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Quatre pôles secondaires bien équipés viennent compléter ce maillage territorial : Chaudes-Aigues, Pierrefort, Neuvéglise/Truyère et Ruynes-en-Margeride</li> <li>- Des communes rurales qui dépendent fortement de Saint-Flour et des pôles relais</li> </ul> </li> <li>- De nombreuses politiques conduites en matière de requalification urbaine et de l'habitat (OPAH, PIG), et de nouveaux projets (OPAH-RU, PIG Territorial Habitat) qui couvrent l'intégralité du territoire                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 6 OPAH conduites depuis 20 ans sur les différents EPCI pour 1 000 logements améliorés</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le renforcement de l'attractivité des pôles et centres-bourgs en mettant en œuvre une action complète et combinée pour améliorer la qualité de vie des habitants et valoriser le patrimoine</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 1.4 : Renforcer l'attractivité des pôles en mettant en œuvre une action complète et combinée sur tous les leviers qui permettront d'améliorer la qualité de vie des habitants et de valoriser le patrimoine local.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagner les démarches de requalification de l'habitat et de rénovation urbaine, aujourd'hui mise en œuvre à travers différentes actions sur le territoire (de type OPAH-RU, PIG, Opération de Revitalisation du Territoire avec les secteurs d'intervention de Saint-Flour, Chaudes-Aigues et Pierrefort, programme « Petites Villes de Demain »), en lien avec les dispositifs financiers dédiés :</li> <li>- Poursuivre les initiatives portées par les collectivités en faveur du maintien de l'offre commerciale, artisanale et de services marchands et non marchands ;</li> <li>- Renforcer les liens entre développement urbain et mobilité :</li> <li>- Développer une offre culturelle diversifiée et transversale, accessible aux différents publics, rayonnant sur l'ensemble du territoire (animations, spectacles vivants, événementiels culturels, résidences d'artistes, ...).</li> </ul> </li> </ul>



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une offre de services et d'équipements diversifiés conséquente, en particulier sur la ville centre, Saint-Flour, qui rayonne sur l'ensemble du territoire                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des polarités secondaires (Chaudes-Aigues, Neuvéglise-sur-Truyère, Ruynes-en-Margeride et Pierrefort) qui concentrent une offre complémentaire à l'offre présente à Saint-Flour</li> <li>- Des communes rurales plus faiblement pourvues en équipements et qui dépendent fortement des pôles relais au quotidien.</li> </ul> </li> <li>- Une couverture numérique encore insuffisante, un déploiement des réseaux numériques à accompagner : haut-débit, fibre optique, 4G ...</li> <li>- Des usages numériques qui se développent au quotidien : équipement de salles, développement du télétravail, développement des outils numériques dans les écoles, plateforme numérique territorialisée, ressources numériques des services culturels communautaires...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La mise en place d'une politique attractive en matière d'accueil résidentiel, en misant notamment sur une politique « offensive et durable » en matière d'habitat, d'urbanisme, de déplacements, de services et d'équipements</b></li> <li>- <b>Le maintien voire le renforcement d'une offre de services (santé, services publics, éducatifs...) et d'équipements structurants de qualité</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 1.5 : Consolider l'offre de services (santé, services publics, services éducatifs, culturels, ...) en lien avec le futur schéma de services marchands et non marchands, et permettre la réalisation d'équipements structurants de qualité afin de répondre aux besoins des habitants sur l'ensemble du territoire.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Conforter le maillage territorial de l'offre de services intergénérationnels de proximité :</b> Maisons de Services homologuées, équipements et services favorisant l'accès à la lecture publique, services à destination des personnes âgées, de la jeunesse et de la petite-enfance, équipements et services d'enseignement</li> <li>➤ <b>Anticiper et permettre la réalisation de nouveaux équipements structurants,</b> en privilégiant une implantation dans le pôle urbain et les pôles relais : tiers-lieux, pôle de conservation des musées, centre de tennis, crématorium, ... ;</li> <li>➤ <b>Optimiser la couverture numérique</b> sur l'ensemble du territoire et poursuivre le déploiement de la fibre optique en lien avec les donneurs d'ordre, levier de développement essentiel en termes d'attractivité résidentielle et économique.</li> </ul> </li> </ul>



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire traversé par la ligne SNCF reliant Neussargues à Béziers <i>via</i> Saint-Flour mais une activité très limitée</li> <li>- Des mobilités alternatives à la voiture individuelle à conforter et développer                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un usage prédominant de la voiture individuelle (88% des ménages sont équipés d'au moins une voiture)</li> <li>- Une offre de transports en commun de qualité sur le territoire avec le transport scolaire qui est un service de proximité pour les familles, le transport à la demande « Mouv'pass », le Bus urbain à Saint-Flour « Floribus » ...</li> <li>- Une offre en matière d'aires de covoiturage qui se développe progressivement sur le territoire de Saint-Flour Communauté. Le pôle urbain concentre déjà plusieurs aires de covoiturage, en particulier en lien avec l'A75 ; l'aménagement de 3 autres aires est également prévu à court terme...</li> <li>- De nouvelles pratiques de déplacements « <i>plus durables</i> » sont également en cours de développement : véhicules électriques avec bornes de recharge, VAE, schéma cyclable...</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le développement de modes de transports alternatifs « <i>au tout véhicule individuel</i> » qui passe par le renforcement des transports collectifs (transports à la demande et transport urbain), la promotion du covoiturage, le développement de véhicules électriques et l'aménagement d'infrastructures dédiées</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 1.6 : Favoriser le développement de l'intermodalité et des mobilités actives, bénéfiques pour la santé, l'environnement et le climat.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Encourager l'utilisation des modes de transports alternatifs « <i>au tout véhicule individuel</i> »</b> qui passe par le renforcement des transports collectifs (transport à la demande), la promotion du covoiturage, le développement de véhicules électriques et l'aménagement d'infrastructures dédiées</li> <li>➤ <b>Développer les aménagements et installations pour les mobilités douces et promouvoir les aménagements permettant les déplacements mutualisés pour les secteurs ne pouvant disposer d'une desserte régulière ou pour les grands parcours</b> (aires de covoiturage) ;</li> <li>➤ <b>Favoriser le développement des mobilités touristiques</b> pour desservir les différents sites touristiques et sites de pratiques sportives et de pleine nature ;</li> <li>➤ <b>Développer une plate-forme multimodale en lien avec la valorisation des emprises foncières ferroviaires de la gare de Saint-Flour ;</b></li> <li>➤ <b>Pérenniser la ligne ferroviaire de l'Aubrac</b> (pour le fret et les voyageurs), avec notamment la modernisation du tronçon Neussargues – Saint-Chély d'Apcher ;</li> <li>➤ <b>Pérenniser l'aérodrome de Coltines</b>, porte d'entrée et support pour la valorisation touristique du territoire.</li> </ul> </li> </ul>



### **2.3.2. Ambition n°1 – Axe 2 : Une politique attractive en matière d'accueil d'activités économiques**

Depuis plusieurs années, **Saint-Flour Communauté conduit une politique volontariste en faveur du développement économique local afin de maintenir les entreprises sur le territoire** : aménagement de zones d'activités fonctionnelles et de qualité, offre immobilière répondant aux besoins des entreprises, promotion de l'accueil, accompagnement des porteurs de projets privés via des dispositifs financiers dédiés.

Dans le cadre du projet de PLUi, **la Communauté de communes souhaite renforcer la capacité d'attraction du territoire vis-à-vis des entreprises et des actifs tout en soutenant les initiatives entrepreneuriales**. Pour ce faire, le territoire peut s'appuyer sur des zones d'activités économiques performantes et facilement accessibles pour les entreprises.

Au-delà du maintien des entreprises locales et de l'accueil de nouvelles entreprises, Saint-Flour Communauté souhaite conforter et valoriser les filières traditionnelles telles que l'agro-alimentaire, les filières innovantes basées sur la valorisation des ressources naturelles :

- **L'agro-alimentaire** : portée par une agriculture de haute qualité, l'activité agricole, en lien avec les industries agro-alimentaires, contribue non seulement à la création de richesses et d'emplois, mais aussi au maintien d'activités en zone rurale et à l'entretien des milieux naturels et des paysages, en particulier les estives et les espaces agro-pastoraux.
- **La sylviculture et l'économie de la forêt** : avec une surface boisée qui s'élève à 36 890 ha, soit un taux de boisement d'environ 27% le territoire dispose d'un potentiel à valoriser. Le PLUi souhaite protéger les espaces forestiers, supports de nombreuses aménités environnementales et sociétales : filière économique, cadre de vie et paysage, biodiversité, stockage de carbone, protection contre les risques (avalanches, éboulements...), cycle de l'eau, tourisme et accueil du public ... En matière économique, la filière fait face à diverses difficultés (morcellement du parcellaire, desserte incomplète, valorisation en deuxième transformation locale peu développée...) : c'est pourquoi le PLUi en lien avec le SCoT souhaite participer à créer les conditions favorables pour consolider et développer l'économie de la forêt, capable de développer des emplois et de créer de la valeur ajoutée sur le territoire, tout en préservant la multifonctionnalité de la forêt.
- **Les savoir-faire des métiers de la pierre** : la tradition et la qualité architecturale sur le territoire s'appuie sur l'usage des pierres locales et reflète son identité volcanique. **Il s'agit notamment de veiller à la pérennité des carrières et à leurs capacités pour un approvisionnement en matériaux locaux**, dans le respect des enjeux paysagers et environnementaux et en assurant la prévention des nuisances.
- **L'économie circulaire et la transition énergétique** : dans la lignée des démarches collectives engagées depuis plusieurs années (contrat déchets économie circulaire, démarches TEPCV ...), le PLUi visent à renforcer les actions engagées en matière de prévention et valorisation des déchets, y compris en termes de valorisation énergétique.



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des zones d'activités intercommunales localisées principalement dans le pôle urbain et les pôles relais: 10 ZAE recensées qui accueillent aujourd'hui plus de 110 entreprises                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une concentration des principales ZAE dans les espaces les mieux desservis (notamment autour de l'A75) avec notamment le parc d'activités du Rozier-Coren, seul espace à vocation économique d'intérêt régional du Département</li> <li>- Une prédominance de ZAE à vocation industrielle/artisanale, en particulier dans les pôles relais (70%); des ZAE globalement mises en valeur, marquées par des aménagements urbains plutôt qualitatifs</li> <li>- Une offre foncière actuelle limitée (8,4 ha) et concentrée principalement sur des zones d'activités fragiles (ZAE de Luc d'Ussel) ... mais plusieurs projets d'extension prévus à court et moyen terme sur des zones plus attractives de par leur localisation et leur desserte : ZAE de Saint-Flour et de Pierrefort.</li> </ul> </li> <li>- D'autres espaces d'activités communaux disséminés sur l'ensemble du territoire qui contribuent à maintenir une activité économique notable dans les pôles relais et le secteur rural.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le renforcement de l'attractivité économique du territoire en s'appuyant sur des zones d'activités économiques intercommunales de qualité et une offre immobilière répondant aux besoins dans le parcours résidentiel des entreprises</b></li> <li>- <b>Le maintien du tissu d'entreprises locales en proposant des espaces plus adéquats (développement endogène), et d'autre part l'accueil d'entreprises extérieures (développement exogène)</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 2.1 : Proposer une offre foncière adaptée en misant sur des zones d'activités économiques intercommunales de qualité.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter et développer les espaces d'activités existants, notamment dans les secteurs proches de l'A75 (Parc d'intérêt régional du Rozier-Coren) et dans les pôles relais, avec 50 ha localisés en extension des zones déjà viabilisées et programmées ;</li> <li>- Permettre à chacune des communes de disposer d'une offre foncière économique de proximité pour l'accueil des services, activités et emplois indispensables à la vitalité du territoire (20 ha répartis sur l'ensemble du territoire) ;</li> <li>- Veiller à maintenir une qualité d'aménagement des zones d'activités en privilégiant une approche environnementale de l'urbanisme : gestion des réseaux, intégration paysagère des bâtiments, aménagements paysagers, mobilités douces, ... ;</li> <li>- Requalifier les zones d'activités existantes et traiter, le cas échéant, les friches bâties localisées au sein du tissu urbain.</li> </ul> </li> </ul>



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des commerces et services dominés par l'alimentaire, l'hébergement et la restauration ; les commerces et services représentent 61,3 % des établissements de Saint-Flour Communauté</li> <li>- Une offre commerciale et de services structurée autour de 8 pôles : 1 pôle structurant Saint-Flour, 4 pôles de proximité (Neuvéglise-sur-Truyère, Chaudes-Aigues, Pierrefort et Ruynes-en-Margeride) et 3 pôles d'équilibre rural (Valuéjols, Talizat et Saint-Urcize) <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des communes rurales fortement dépendantes des pôles : les rares commerces et services présents sont soit des restaurants, des points postaux et quelques multiples ruraux</li> </ul> </li> <li>- Des initiatives portées par les collectivités en faveur du maintien de l'offre commerciale, artisanale et de services depuis plusieurs années : FISAC, LEADER et ORT</li> <li>- Des filières courtes qui se développe en lien avec le Projet Alimentaire Territorial (PAT)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le maintien d'un maillage économique pertinent, tant en matière de services publics que de petits commerces et d'équipements, garant de lien social entre le secteur rural, les pôles relais et le pôle urbain</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre les initiatives portées par les collectivités en faveur du maintien de l'offre commerciale, artisanale et de services : FISAC, ORT notamment</li> <li>- Conforter le maillage des maisons de services et maisons de santé afin de garantir les solidarités et liens sociaux propres aux territoires ruraux</li> </ul> </li> <li>- <b>Un développement de l'agriculture biologique et des circuits courts avec une contrainte liés à la taille du bassin de consommation local nécessitant de développer la vente hors du territoire.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 2.2 : Maintenir une offre commerciale et artisanale équilibrée entre zones périphériques et centralités communales.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer une offre commerciale et artisanale de proximité : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforter les polarités urbaines du territoire afin de soutenir leurs fonctions économiques et de services ;</li> <li>▪ Privilégier une offre renforcée d'activités de proximité et itinérantes, au sein du tissu urbain des centralités, en créant les conditions favorables que ce soit en termes de vente en ligne, d'accessibilité, de stationnement et de qualité urbaine.</li> </ul> </li> <li>- Encadrer le développement des zones commerciales périphériques existantes et veiller à une complémentarité avec les commerces des centralités communales.</li> <li>- Maintenir un maillage économique pertinent tant en matière de petits commerces et artisans que de services publics, garants de lien social entre le secteur rural, les pôles relais et le pôle urbain ;</li> <li>- Soutenir le développement des filières courtes et valoriser les productions locales : commercialisation et vente directe des produits, appui au développement des filières alimentaires locales..., accompagnement de la restauration collective en lien avec le Projet Alimentaire Territorial (PAT).</li> </ul> </li> </ul>



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des filières traditionnelles d'excellence présentes sur le territoire de manière historique qui s'organisent autour de plusieurs activités : l'agro-alimentaire/agro-industrielle, la filière bois ainsi que les savoir-faire et métiers de la pierre. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une filière agro-alimentaire composée de 49 établissements pour 350 emplois avec plusieurs spécificités : la transformation laitière, la viande, la lentille blonde de la Planèze... et qui est également présente dans l'enseignement ; plusieurs projets agroalimentaires, symboles d'un secteur en pleine croissance, sont en cours.</li> <li>- Le bois, une ressource locale à fort potentiel, avec son pôle d'excellence « bois » à Vabres... mais aussi des initiatives portées par Saint-Flour Communauté en matière de réseaux de chaleur bois</li> <li>- Les savoir-faire et les métiers de la pierre, secteur économique identitaire du territoire</li> </ul> </li> <li>- Une production active de granulats sur le territoire : 8 carrières sont en activité sur le territoire intercommunal, dont celle de Saint-Flour / Andelat qui assure près de 50 % de la production totale de l'Est Cantal ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le développement d'une économie locale, créatrice de valeurs ajoutées, en misant sur :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les filières traditionnelles d'excellence présentes sur le territoire qui s'organisent autour de plusieurs activités : l'agro-alimentaire, la filière bois ainsi que les savoir-faire et métiers de la pierre</li> <li>- L'économie circulaire en lien avec la transition énergétique : les énergies renouvelables, la gestion des déchets, l'économie numérique...</li> </ul> </li> <li>- L'encadrement des activités d'exploitation des ressources minérales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 2.3 : Développer une économie locale créatrice de valeur ajoutée, en misant sur les filières traditionnelles et l'économie circulaire.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Valoriser les filières traditionnelles d'excellence : l'agro-alimentaire, la filière bois, les savoir-faire et métiers de la pierre, l'artisanat d'art...</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Promouvoir le développement de la multifonctionnalité de la filière bois, en lien avec la Charte forestière, le Plan Sylvicole Territorial et les schémas de desserte forestière ;</li> <li>▪ Pérenniser et dynamiser la filière bois locale</li> <li>▪ Favoriser l'implantation d'artisans d'art dans les secteurs de l'ORT.</li> </ul> </li> <li>- <b>Développer les filières liées à l'économie circulaire</b> : filière bois-énergie, projets de recyclerie des déchets, valorisation énergétique (méthanisation)</li> <li>- <b>Maitriser le développement des sites d'exploitation des ressources naturelles du sous-sol</b> de sorte qu'il ne soit pas porté atteinte à la qualité et l'intégrité des sites paysagers remarquables et emblématiques du territoire, aux espaces à fort enjeux de biodiversité, à la ressource en eau, et en évitant les nuisances significatives</li> <li>- Soutenir l'aménagement numérique du territoire pour répondre aux besoins de la population et des entreprises</li> </ul> </li> </ul>



### 2.3.3. Ambition n°1 – Axe 3 : une politique touristique attractive

Saint-Flour Communauté constitue **une destination touristique privilégiée pour les adeptes « du tourisme vert », facilement accessible par l'A75. Le territoire se distingue par la richesse de son patrimoine naturel et culturel**, vecteurs d'images et de notoriété (viaduc de Garabit et les gorges de la Truyère, l'Aubrac, Saint-Flour, le Massif Cantalien...), **et des ressources touristiques identitaires variées** (Pays d'art & d'histoire, thermalisme, station et Pôle de pleine nature, évènementiel, terroir et gastronomie...).

**En lien avec l'Office de Tourisme intercommunal et les partenaires interterritoriaux** (PNR des Volcans d'Auvergne, PNR de l'Aubrac, les EPCI voisins, Clermont Auvergne Métropole), **la stratégie touristique de Saint-Flour Communauté s'appuie sur un développement touristique durable**, respectueux d'un cadre naturel et patrimonial préservé. Plus précisément, elle s'articule autour du **soutien aux démarches de labellisation du territoire et du développement d'une offre touristique (activités, hébergements) misant sur l'excellence environnementale.**

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire structuré autour de 4 pôles touristiques majeurs : le massif Cantalien et sa station 4 saisons de Prat de Bouc, Saint-Flour et ses environs reconnu pour ses richesses patrimoniales et culturelles, les gorges de la Truyère, en cours de labellisation comme Site Classé par l'Etat, et le plateau de l'Aubrac, apprécié autant pour ses grands espaces que pour ses activités nordiques</li> <li>- Un territoire qui développe ses activités de pleine nature autour de la vallée de la Truyère à travers la baignade et les activités nautiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le renforcement de l'attractivité touristique du territoire qui constitue un élément moteur de l'économie locale et un levier permettant d'assurer une qualité de vie ; cela passe notamment par :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter la politique touristique mise en place avec l'Office de Tourisme (gouvernance, moyens...)</li> <li>- Préserver la dimension patrimoniale du territoire, qu'elle soit naturelle ou culturelle, avec ses sites phares, ses valeurs fortes, son identité...</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 3.1 : Préserver, valoriser et développer le site des gorges de la Truyère, site identitaire et emblématique du territoire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Poursuivre la démarche globale et collective de reconnaissance du site des gorges de la Truyère :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Conforter la qualité exceptionnelle des gorges de la Truyère du point de vue du paysage et de sa préservation, en lien aussi avec l'obtention du <b>classement du site des « Gorges et vallées ennoyées de la Truyère-Garabit-Grandval » porté par l'Etat, puis à long terme le label « Grand site de France ».</b></li> <li>▪ <b>Porter la candidature au classement UNESCO du Viaduc de Garabit</b>, poursuivre la promotion et la valorisation de ce patrimoine, en lien avec les services communautaires (Ecomusée de la Margeride et Pays d'Art et d'Histoire), les acteurs locaux...</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La vallée de la Truyère et son site patrimonial emblématique, le viaduc de Garabit, font aujourd'hui l'objet d'une démarche de labélisation Site Classé puis à long terme Grand Site national.</li> <li>- Un territoire qui fait partie des 141 « territoires d'industrie ». Le syndicat mixte Garabit Grandval et EDF HYDRO signé une convention 2019/2023 pour développer l'offre touristique dans la vallée, notamment à travers la Route de l'Energie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le renforcement de l'attractivité touristique du territoire qui constitue un élément moteur de l'économie locale et un levier permettant d'assurer une qualité de vie ; cela passe par :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la dimension patrimoniale du territoire, qu'elle soit naturelle ou culturelle, avec ses sites phares, ses valeurs fortes, son identité...</li> <li>- Poursuivre le développement des activités de pleine nature, renouveler l'offre culturelle, soutenir l'agrotourisme...</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 3.1 : Préserver, valoriser et développer le site des gorges de la Truyère, site identitaire et emblématique du territoire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Préserver les atouts patrimoniaux et paysagers en s'appuyant notamment sur l'étude paysagère :</b> le site des Gorges de la Truyère concentre un patrimoine bâti (viaduc de Garabit, château d'Alleuze, villages traditionnels emblématiques...) et des paysages remarquables qui contribuent à l'attractivité du territoire ;</li> <li>- <b>Promouvoir le développement d'une offre touristique durable dans la vallée, notamment à travers des partenariats publics/privés</b> (promotion du tourisme industriel, <i>via</i> la « Route de l'énergie ») ;</li> <li>- Intégrer les dispositions particulières résultant de la Loi Littoral dans les choix de développement résidentiel et touristique, en cohérence avec les orientations du SCOT.</li> </ul> </li> </ul>

***Pour rappel, 10 communes riveraines du plan d'eau de Grandval sont soumises à la loi Littoral (pour les commune fusionnées, seul le périmètre des anciennes communes est concerné) : Alleuze, Anglards-de-Saint-Flour, Chaliers, Val d'Arcomie (Faverolles et Loubaresse), Fridefont, Neuvéglise-sur-Truyère (Lavastrie), Maurines, Ruynes-en-Margeride et Saint-Georges.***



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire structuré autour de 4 pôles touristiques majeurs : le massif Cantalien et sa station 4 saisons de Prat de Bouc, Saint-Flour et ses environs reconnu pour ses richesses patrimoniales et culturelles, les gorges de la Truyère, en cours de labellisation comme Site Classé par l'Etat, et le plateau de l'Aubrac, apprécié autant pour ses grands espaces que pour ses activités nordiques</li> <li>- Une offre d'activités touristiques et de loisirs très diversifiée :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- La découverte du patrimoine : cité médiévale de Saint-Flour labélisée Pays d'Art et d'Histoire, Saint-Urcize (Petite Cité de Caractère), Chaudes-Aigues et le thermalisme, le viaduc de Garabit, les musées, le patrimoine culinaire, le patrimoine naturel exceptionnel...</li> <li>- Les événements culturels et sportifs : les grands rendez-vous de Saint-Flour Communauté allient traditions et modernité, culture et sport tout au long de l'année</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le renforcement de l'attractivité touristique du territoire qui constitue un élément moteur de l'économie locale et un levier permettant d'assurer une qualité de vie ; cela passe par :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la dimension patrimoniale du territoire, qu'elle soit naturelle ou culturelle, avec ses sites phares, ses valeurs fortes, son identité...</li> <li>- Poursuivre le développement des activités de pleine nature, renouveler l'offre culturelle, soutenir l'agro-tourisme...</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 3.2 : Favoriser l'évolution et la mise en valeur de la station thermale de Chaudes-Aigues, moteur essentiel de l'économie touristique du territoire et de ses alentours : modernisation des équipements du centre thermal, requalification du Village Vacances et du camping municipal, valorisation de la ressource eau chaude (géothermie), mise en valeur des espaces publics (parc thermal, stationnement,...), développement qualitatif des hébergements saisonniers, revitalisation plus largement de la centralité...</b></li> <li>- <b>Objectif 3.3 : Affirmer le positionnement de Saint-Flour en tant que carrefour touristique, culturel et patrimonial</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Valoriser et qualifier les activités et équipements de loisirs</b> et l'offre de services présents à Saint-Flour dans l'offre touristique ;</li> <li>- <b>Renforcer les solutions de mobilité alternatives</b> à la voiture individuelle, tout au long de l'année et pour l'ensemble des usagers, à la fois sur le pôle urbain, et pour les interactions entre Saint-Flour et les autres sites touristiques du territoire ;</li> <li>- <b>Valoriser la richesse architecturale du Site Patrimonial Remarquable et Clunisien de Saint-Flour ;</b></li> <li>- <b>Renforcer l'attractivité du centre-ville</b> en mettant en œuvre une action complète et combinée de tous les leviers qui permettront d'améliorer la qualité de vie des habitants, l'offre commerciale et de services, l'accueil des visiteurs, et de valoriser le patrimoine (Cf. objectif 1.4)</li> </ul> </li> </ul>



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une offre d'activités touristiques et de loisirs très diversifiée :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- La découverte du patrimoine : cité médiévale de Saint-Flour labélisée Pays d'Art et d'Histoire, Saint-Urcize (Petite Cité de Caractère), Chaudes-Aigues et le thermalisme, le viaduc de Garabit, les musées, le patrimoine culinaire, le patrimoine naturel exceptionnel...</li> <li>- Les événements culturels et sportifs : les grands rendez-vous de Saint-Flour Communauté allient traditions et modernité, culture et sport tout au long de l'année</li> </ul> </li> <li>- Une qualité des paysages riches et diversifiés                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les vallées, gorges et vallons de la Truyère et de ses affluents</li> <li>- Originalité des paysages : Orgues de Saint-Flour, chaos granitiques et blocs de granite erratiques...</li> <li>- Du maillage bocager sur les plateaux, aux abords des villages et des vallées et des alignements de frênes parfois associés aux murets</li> <li>- Les zones humides, tourbières, cascades...</li> </ul> </li> <li>- Des panoramas remarquables permettant d'admirer les paysages sur les puys, les vallées, les gorges, les massifs, les paysages agricoles, les silhouettes de villages</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le renforcement de l'attractivité touristique du territoire qui constitue un élément moteur de l'économie locale et un levier permettant d'assurer une qualité de vie ; cela passe par :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la dimension patrimoniale du territoire, qu'elle soit naturelle ou culturelle, avec ses sites phares, ses valeurs fortes, son identité...</li> <li>- Poursuivre le développement des activités de pleine nature, renouveler l'offre culturelle, soutenir l'agro-tourisme...</li> </ul> </li> <li>- <b>La valorisation des paysages et du patrimoine du quotidien :</b> les panoramas remarquables sur le lointain, les paysages agricoles emblématiques, les vallées spectaculaires et les silhouettes bâties des villes et villages anciens</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 3.4 : Préserver et valoriser la dimension patrimoniale du territoire, qu'elle soit naturelle, culturelle, avec ses sites phares, ses valeurs, son identité</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Promouvoir la richesse architecturale et patrimoniale du territoire :</b> Site Patrimonial Remarquable et Clunisien de Saint-Flour, Petite Cité de Caractère de Saint-Urcize, Pays d'Art et d'Histoire du Pays de Saint-Flour, Ecomusée de la Margeride, le patrimoine vernaculaire rural...</li> <li>- <b>Préserver et valoriser les grands paysages emblématiques, les milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard et les sites touristiques du territoire :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les volcans et les sites géologiques d'intérêt associés : Plomb du Cantal, sources d'eau chaude de Chaudes-Aigues, site archéologique de Rissergues, champ de drumlins de Narnhac et Malbo, les mégalithes, les orgues basaltiques de St-Flour... ;</li> <li>▪ Les sites naturels : les gorges et vallées ennoyées de la Truyère et du Bès, Garabit-Grandval et de ses affluents et le viaduc de Garabit, les gorges de l'Arcueil, les plans d'eau de Lanau et de Grandval et leurs points de vues, les zones humides emblématiques et les grands espaces naturels de la Planèze et de la Margeride, de l'Aubrac et les vallées glaciaires du territoire (Epie, Brezons...) ...</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>

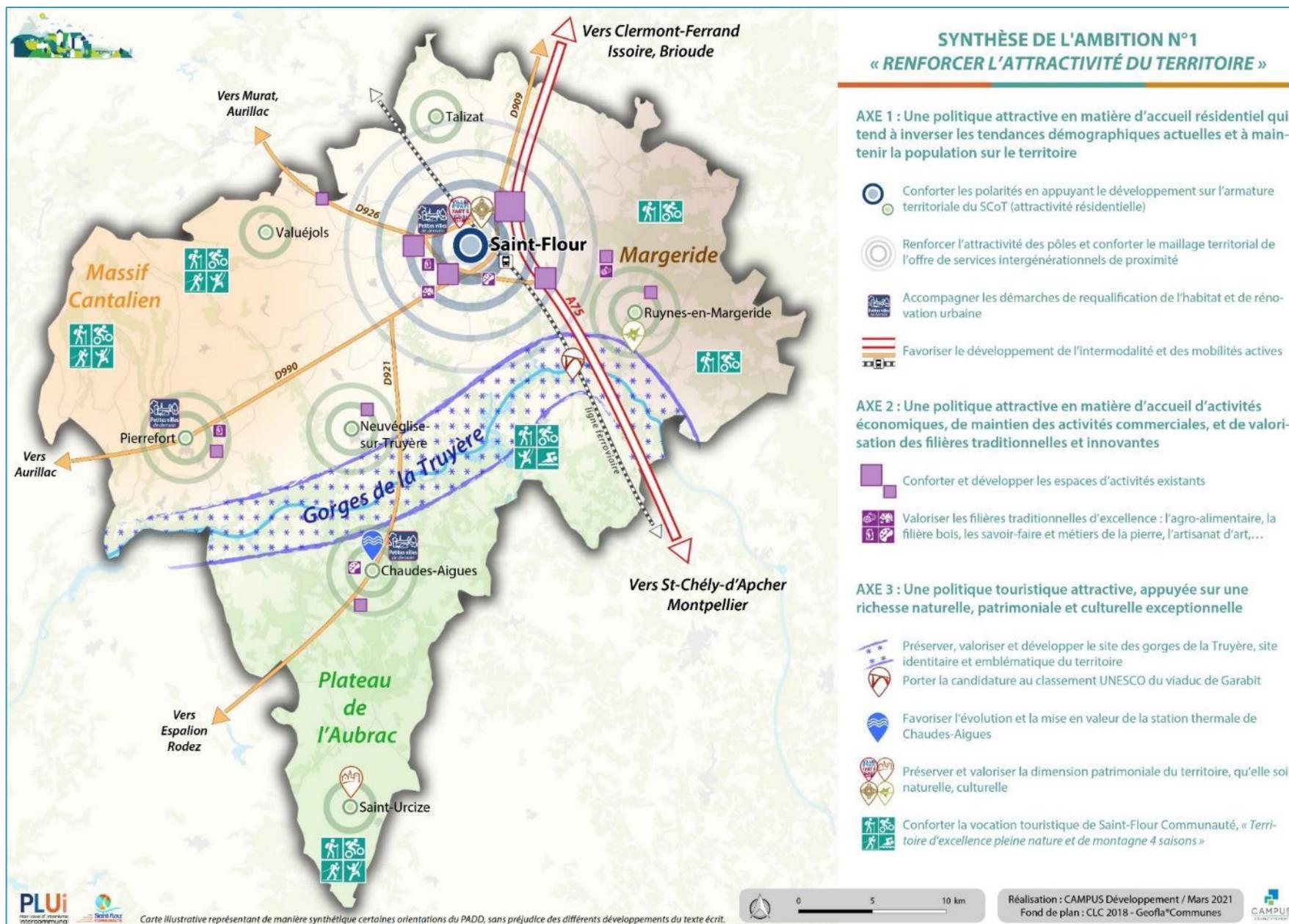


ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire structuré autour de 4 pôles touristiques majeurs : le massif Cantalien et sa station 4 saisons de Prat de Bouc, Saint-Flour et ses environs reconnu pour ses richesses patrimoniales et culturelles, les gorges de la Truyère, en cours de labellisation comme Site Classé par l'Etat, et le plateau de l'Aubrac, apprécié autant pour ses grands espaces que pour ses activités nordiques</li> <li>- Une offre d'activités touristiques et de loisirs très diversifiée :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un tourisme vert marqué par une multitude d'activités de pleine nature : l'itinérance douce (randonnée, VTT), les stations de montagne de Prat de Bouc Haute Planèze et Saint-Urcize (ski alpin et ski nordique), la baignade et les activités nautiques sur la Truyère...</li> <li>- Les événements culturels et sportifs : les grands rendez-vous de Saint-Flour Communauté allient traditions et modernité, culture et sport tout au long de l'année</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le renforcement de l'attractivité touristique du territoire qui constitue un élément moteur de l'économie locale et un levier permettant d'assurer une qualité de vie ; cela passe par :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poursuivre le développement des activités de pleine nature, renouveler l'offre culturelle, soutenir l'agrotourisme...</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 3.5 : Conforter la vocation touristique de Saint-Flour Communauté, « Territoire d'excellence pleine nature et de montagne 4 saisons »</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Valoriser le domaine nordique de Prat de Bouc Haute-Planèze</b>, avec les sites du Ché, de Paulhac et de Cézens, qui dispose d'une offre d'activités de pleine nature diversifiée et de nombreux hébergements (centre Chantarisa à Coltines...) ;</li> <li>- <b>Permettre le développement d'aménagements divers</b> (accessibilité, bâtiment d'accueil, infrastructures skiabiles...) <b>au Col de Prat de Bouc</b>, site d'activités complémentaires à celles du domaine skiable du Lioran, afin de conforter l'activité nordique et diversifier l'offre d'activités de pleine nature ;</li> <li>- <b>Soutenir et permettre l'évolution du pôle nordique de Saint-Urcize</b>, en lien avec le projet « Station Aubrac 4 saisons » porté par le PNR Aubrac, Saint-Flour Communauté et la commune de Saint-Urcize ;</li> <li>- <b>Conforter le pôle nautique de Garabit et valoriser les plans d'eau des barrages de Lanau et de Sarrans</b> en développant les activités nautiques (voile, moteur, baignade, pêche...).</li> <li>- <b>Valoriser le massif préservé de la Margeride</b>, site de pratique d'activités sportives et de pleine nature (randonnées, VTT...).</li> </ul> </li> </ul>



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un tourisme vert marqué par une multitude d'activités de pleine nature : l'itinérance douce (randonnée, VTT), les stations de montagne de Prat de Bouc Haute Planèze et Saint-Urcize (ski alpin et ski nordique), la baignade et les activités nautiques sur la Truyère...</li> <li>- Une offre d'hébergement marchand diversifiée et de qualité représentant près de 7 600 lits dont 40,2% en camping, 22,7% en meublés et 18,6% en hôtels</li> <li>- Une offre complétée par les résidences secondaires, fortement présentes sur le territoire (21,5% du parc de logements); des propriétaires de résidences secondaires qui sont de réels ambassadeurs du territoire et contribuent à valoriser le bâti traditionnel existant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le renforcement de l'attractivité touristique du territoire qui constitue un élément moteur de l'économie locale et un levier permettant d'assurer une qualité de vie ; cela passe par :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer l'offre d'hébergements marchands de qualité : hébergements 3*, hébergements insolites, accueil de groupe, qualification des campings...</li> </ul> </li> <li>- <b>Le développement des aménagements et installations pour les mobilités douces</b></li> <li>- <b>Le développement des mobilités touristiques pour desservir les différents sites touristiques et sites de pratiques sportives et de pleine nature</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 3.6 : Accompagner le développement d'une offre d'activités et d'hébergements touristiques misant sur « l'excellence environnementale »</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager le développement d'hébergements et de services plus qualitatifs et « <i>haut de gamme</i> » : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soutenir le développement et l'évolution qualitative des établissements hôteliers, des campings et de l'immobilier de loisirs ;</li> <li>▪ Diversifier l'offre d'hébergements touristiques : hébergements insolites, accueil de groupe..., en complément avec le maintien des types classiques d'hébergement bâti ou de plein air (camping...).</li> </ul> </li> <li>- <b>Soutenir les démarches d'éco-tourisme</b> : éco-hébergement, mobilité douce, circuits courts et alimentation durable, activités de pleine nature, circuits culturels, découverte des savoirs faire locaux...</li> <li>- <b>Poursuivre les aménagements d'itinérance douce en lien avec les pratiques sportives de pleine nature</b> - randonnées pédestres et équestres (voie verte), circuits vélos, raquettes, traineaux, ski de randonnée... - tout en veillant à la cohabitation des différents usages (accès des engins motorisés, pratiques de la chasse et de la pêche...);</li> <li>- <b>Poursuivre la protection et la mise en valeur du patrimoine naturel et bâti</b>, dans le respect de la biodiversité</li> </ul> </li> </ul>





### **2.3.4. Ambition n°2 – Axe 4 : Une agriculture durable avec des exploitations qualitatives et à taille humaine**

L'activité agricole et agroalimentaire représente un pilier de l'économie du territoire. Véritable facteur d'identité, le maintien et le développement de l'agriculture sur le territoire de Saint-Flour Communauté doit permettre la création de valeurs ajoutées, d'emplois locaux et viser l'excellence environnementale. C'est dans ce cadre que s'inscrivent les programmes agricoles et alimentaires portés par la collectivité.

Dans un contexte en forte mutation, Saint-Flour Communauté souhaite permettre **le développement d'une agriculture responsable privilégiant les filières traditionnelles locales, le maintien de la démographie agricole, la protection du foncier agricole, le renouvellement des exploitations et la promotion d'un bâti agricole fonctionnel et bien intégré dans le paysage**. Pour cela, il est nécessaire de :

- **Valoriser ses savoir-faire par le biais de stratégies agricoles** permettant de soutenir ses productions traditionnelles, au travers de labels officiels de qualité, et de renforcer la création de valeur ajoutée sur le territoire en encourageant le développement des filières locales différenciées et des industries agroalimentaires de Saint-Flour Communauté ;
- **Préserver les espaces agricoles qui constituent une des richesses premières du territoire de Saint-Flour Communauté** : que ce soit pour des motifs économiques d'abord (installation/développement d'exploitations, potentiel agronomique des sols, pression foncière...), pour des enjeux paysagers (estives, prairies...) et environnementaux (présence de zones humides, de périmètres de captages d'eau potable...).
- **Veiller à la fonctionnalité, la qualité architecturale et paysagère des constructions agricoles**, en lien notamment avec les recommandations des chartes des PNR des Volcans d'Auvergne et de l'Aubrac.



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une agriculture d'élevage, très majoritairement de bovins lait et/ou viande (1046 élevages bovins sur 1142 exploitations : 414 lait, 545 viande, 87 lait/viande). Une tendance à la spécialisation à l'avantage de la viande, mais maintien d'un bassin laitier important (Planèze-Margeride). Des élevages ovins bien moins nombreux et plus diffus (146 détenteurs dont 67 élevages de + de 50 reproducteurs).</li> <li>- D'autres productions sont néanmoins présentes même si elles sont plus marginales en nombre : caprins, porcins, lentille... Elles correspondent à des niches qui peuvent représenter des opportunités.</li> <li>- Un développement de l'agriculture biologique et des circuits courts avec une contrainte liés à la taille du bassin de consommation local nécessitant de développer la vente hors du territoire.</li> <li>- Des outils de transformation agroalimentaire encore bien présents sur le territoire en lait. La production de viande bovine conduit majoritairement à des animaux maigres exportés, mais des opportunités se font jour autour des races locales (Salers, Aubrac) et de la filière veaux sous la mère.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le développement d'une agriculture responsable privilégiant les filières traditionnelles locales</b></li> <li>- <b>Le renouvellement des actifs agricoles par la transmission des exploitations et l'accueil de nouveaux agriculteurs</b></li> <li>- <b>La diversification des exploitations agricoles via la production d'énergie renouvelable : photovoltaïque en toitures, bois énergie ou litière, dans une moindre mesure méthanisation.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 4.1 : Promouvoir une agriculture responsable, pourvoyeuse d'emplois et créatrice de valeur ajoutée</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Valoriser le secteur agroalimentaire, filière traditionnelle d'excellence du territoire</b>, en créant les conditions nécessaires au maintien d'exploitations à taille humaine, durables et qualitatives et de leurs outils de transformation (notamment activités de transformation laitière, atelier de découpe, conditionnement...);</li> <li>- <b>Renforcer les équipements d'enseignement agricole</b> afin de créer les conditions pour un maintien et un développement des outils de formation agricole du territoire (EPLEFPA des Hautes Terres à Volzac, Maison Familiale et Rurale de Massalès) qui contribuent à former les futurs agriculteurs du territoire.</li> <li>- <b>Encourager la diversification agricole et le développement des circuits courts alimentaires</b> : commercialisation en circuits courts, valorisation des produits fermiers, agro-tourisme au sein des exploitations...</li> <li>- <b>Faciliter le développement de l'agroforesterie et du sylvopastoralisme</b> : maintien de la biodiversité, production de nouvelles ressources locales et vertes (énergie, paillage), replantation de bois à plus forte valeur ajoutée, maintien des espaces ouverts, autonomie fourragère...</li> </ul> </li> </ul>



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 71% de la superficie du territoire occupée par l'agriculture (90 000 ha), plutôt stable. Très majoritairement des prairies (95%) avec la spécificité des zones d'estive en altitude (estimées à 16 700 ha environ).</li> <li>- 1142 exploitations agricoles en 2017 (1654 exploitants). Une érosion de 26.7% du nombre d'exploitations entre 2000 et 2017 et dans une moindre mesure du nombre d'exploitants (-12.2%). Un agrandissement de la taille des structures agricoles (78 ha en moyenne, mais 54 ha/exploitant contre 59 pour le Cantal). Un fort développement des formes sociétaires.</li> <li>- L'agriculture représente 15.4% de la population active (contre 1.7% en France). Une population agricole qui vieillit malgré une dynamique d'installation forte comparé à d'autres territoires, un renouvellement à hauteur de 1 arrivée pour 2 départs (40 à 45 installations/an contre 90 départs théoriques).</li> <li>- Plusieurs freins identifiés : accès au foncier (disponibilité, coût), recul de l'âge effectif de départ à la retraite (recul de l'âge légal, faibles retraites agricoles, possibilité de maintien de certaines aides), coût élevé d'une installation en élevage, image du métier.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La préservation et la diversification de l'activité agricole qui contribue à la fois à la dynamique économique du territoire (maintien des exploitations, agrotourisme), à la préservation de la biodiversité (pastoralisme...) et à la valorisation du cadre de vie (en termes de paysage notamment)</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 4.2 : Protéger le foncier agricole et favoriser le renouvellement des exploitations.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Garantir la fonctionnalité des espaces agricoles dans l'organisation du territoire :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre le potentiel développement des exploitations agricoles ;</li> <li>▪ Limiter les conflits d'usage engendrés par l'implantation d'habitations à proximité des exploitations (appliquer les règles de réciprocité et prendre en compte les périmètres sanitaires), maintenir les circulations (animaux et engins) et les accès agricoles ;</li> <li>▪ Favoriser l'optimisation de la fonctionnalité des exploitations et la limitation des déplacements.</li> </ul> </li> <li>- Protéger les territoires d'estive pour qu'ils conservent leur fonction agricole, et plus largement les milieux agropastoraux : maillage bocager, landes, pelouses et milieux humides ;</li> <li>- Reconquérir les espaces délaissés par l'agriculture pour leur redonner un usage de production agricole (ou de loisirs pour les zones les moins exploitables).</li> </ul> </li> </ul>



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1,4 bâtiments d'élevage / exploitation en moyenne, 45% sont à proximité de l'urbanisation, 51% des ventes de bâti agricole avec se font à destination de non-agriculteurs.</li> <li>- Une dynamique importante de modernisation qui se poursuit. Un bâti agricole parfois difficile à transmettre (mise aux normes, fonctionnalité, crainte de la mise en location...). Du bâti agricole qui perd sa fonction et dont une partie a une valeur patrimoniale et un potentiel de réhabilitation.</li> <li>- Des efforts significatifs sur l'insertion paysagère à poursuivre.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le renouvellement des actifs agricoles par la transmission des exploitations et l'accueil de nouveaux agriculteurs</b></li> <li>- <b>La diversification des exploitations agricoles via la production d'énergie renouvelable : photovoltaïque en toitures, bois énergie ou litière, dans une moindre mesure méthanisation</b></li> <li>- <b>La transformation / réhabilitation de bâtiments agricoles désaffectés</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 4.3 : Promouvoir un bâti agricole fonctionnel, évolutif et bien inséré dans son environnement.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les bâtiments agricoles et leur permettre d'évoluer et de se développer                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Permettre leur adaptation aux besoins de l'exploitation agricole, à l'agriculture de demain, et autant que possible à des usages mixtes (agriculture/énergie par exemple) : photovoltaïque en toiture, méthanisation...</li> <li>▪ Accueillir de nouveaux projets de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et prendre en compte leur diversité,</li> <li>▪ Permettre des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, prolongeant l'acte de production ;</li> </ul> </li> <li>- <b>Permettre la réhabilitation de bâtiments agricoles désaffectés</b> (granges, anciens corps de ferme, burons...) notamment pour maintenir le patrimoine montagnard, <b>et leur réutilisation pour des projets de diversification,</b></li> <li>- <b>Soigner l'insertion du bâti agricole en gardant sa fonctionnalité</b></li> <li>- Concilier les exigences paysagères (architecture, implantation, traitement des abords) d'une part, et la fonctionnalité et les capacités de développement d'autre part.</li> </ul> </li> </ul>



### 2.3.5. Ambition n°2 – Axe 5 : Un patrimoine naturel préservé et valorisé pour affirmer l'identité rurale du territoire

Le territoire de Saint-Flour Communauté se caractérise par la grande naturalité de ses espaces et sa situation en tête de bassins versants. Les éléments de biodiversité qui structurent le paysage, associés à un patrimoine bâti et vernaculaire remarquable, composent une identité forte et qualitative qu'il convient de préserver.

Dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes veut considérer la richesse écologique du territoire pour développer un projet respectueux des équilibres naturels. Le développement ne doit pas se faire au détriment des ressources naturelles, mais au contraire s'appuyer sur les potentialités que génère cette biodiversité. Tirer parti des services écosystémiques sans surexploiter ou artificialiser les milieux naturels est un gage de développement durable du territoire.

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire à la biodiversité remarquable, soulignée par l'importance du maillage de zonages naturels                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 40% du territoire couverts par le réseau Natura 2000 (10 sites concernés)</li> <li>- 75% du territoire couverts par des ZNIEFF (51 zonages concernés)</li> <li>- Territoire inséré pour partie dans les périmètres de 2 Parcs Naturels Régionaux</li> </ul> </li> <li>- Des territoires forestiers peu représentés, mais support d'une biodiversité à fort intérêt patrimonial</li> <li>- Un maillage d'habitats aquatiques et de zones humides très dense, constituant une richesse biologique remarquable</li> <li>- Une trame verte multiple, basée sur une mosaïque de milieux agro-pastoraux dominants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La préservation de la dimension patrimoniale du territoire, qu'elle soit naturelle ou culturelle, avec ses sites phares, ses valeurs fortes, son identité...</b></li> <li>- <b>La préservation des multiples réservoirs de biodiversité recensés sur le territoire</b></li> <li>- <b>Le maintien/amélioration des continuités écologiques existantes</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 5.1 : Intégrer la biodiversité dans les conditions d'aménagement de l'espace et de développement du territoire.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et valoriser le patrimoine naturel, support de l'attractivité du territoire :                                     <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Intégrer les inventaires et assurer la valorisation du patrimoine naturel (permettre une meilleure appropriation de la richesse environnementale, assurer le suivi des secteurs à forts enjeux pour la biodiversité...);</li> <li>▪ Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité (narses...) et des corridors écologiques, prendre en compte les zones de transition (écotones) entre les espaces urbanisés et naturels ou agricoles ;</li> <li>▪ Maintenir l'artificialisation à l'écart des zones d'intérêt écologique (narses, cours d'eau...) ;</li> <li>▪ Identifier les principaux obstacles à la continuité écologique et contribuer à la restauration des continuités écologiques ;</li> <li>▪ Préserver les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels de moyenne importance,</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"><li>- Une qualité des paysages riches et diversifiés<ul style="list-style-type: none"><li>- Les vallées, gorges et vallons de la Truyère et de ses affluents</li><li>- Originalité des paysages : Orgues de Saint-Flour, chaos granitiques et blocs de granite erratiques...</li><li>- Du maillage bocager sur les plateaux, aux abords des villages et des vallées et des alignements de frênes parfois associés aux murets</li><li>- Les zones humides, tourbières, cascades...</li></ul></li><li>- Des panoramas remarquables permettant d'admirer les paysages sur les puys, les vallées, les gorges, les massifs, les paysages agricoles, les silhouettes de villages</li><li>- La diversité et l'harmonie des matériaux locaux, marqueurs identitaires : ardoise, lauze ou tuile canal selon les secteurs</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <b>La valorisation des paysages et du patrimoine du quotidien :</b> les panoramas remarquables sur le lointain, les paysages agricoles emblématiques, les vallées spectaculaires et les silhouettes bâties des villes et villages anciens</li><li>- <b>La valorisation des pierres locales dans les aménagements urbains et l'architecture locale</b></li></ul>	<p>en lien avec le SCOT (plans d'eau entre 1000 m<sup>2</sup> et 1000 ha).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>Objectif 5.1 : Intégrer la biodiversité dans les conditions d'aménagement de l'espace et de développement du territoire.</b><ul style="list-style-type: none"><li>▪ Considérer l'approche éco paysagère dans les choix opérés en matière d'aménagement ;</li><li>▪ Favoriser la reconnaissance des éléments de paysage au travers de leur intérêt écologique ;</li><li>▪ Préserver et valoriser les éléments clefs des paysages ouverts (mosaïque agro-pastorale, murets de pierres sèches, chemins, prairies humides, arbres isolés, haies arbustives ou arborescentes) ;</li><li>▪ Identifier et préserver les points de vue et paysages emblématiques (Massif cantalien, Monts de l'Aubrac, Margeride, Gorges de la Truyère, Vallées glaciaires emblématiques...) ;</li><li>▪ Favoriser l'usage des matériaux traditionnels et biosourcés dans le cadre des opérations de restauration ou de construction neuve.</li></ul></li></ul>
---	---	---



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 masses d'eau souterraines libres présentant un bon état : 100% des masses d'eau souterraines du territoire présentent un bon état quantitatif et chimique, conforme aux objectifs fixés.</li> <li>- Un réseau hydrographique dense avec la Truyère comme épine dorsale</li> <li>- Des retenues à l'intérêt ambivalent sur la Truyère (Sarrans, Lanau, Grandval)</li> <li>- Un territoire « multirisques » :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une multitude d'aléas est identifiée sur le territoire intercommunal, avec une prééminence des risques inondation et mouvement de terrain ;</li> <li>- Deux Plans de Prévention des Risques d'inondation (Ander et Remontalou) et un Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain (Saint-Flour) ;</li> </ul> </li> <li>- Un territoire relativement préservé               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Absence de pollutions notables des eaux, de l'air et du sol, en lien avec un modèle d'activité et de développement économique modérément émetteur ;</li> <li>- Des nuisances principalement associées aux axes routiers structurant du territoire (A75, RD 909, 921) et aux artères urbaine (Saint-Flour).</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>La prise en compte d'une gestion intégrée de la ressource en eau</b></li> <li>- <b>L'intégration des risques dans les choix d'urbanisme et la limitation de la vulnérabilité des personnes et des biens</b></li> <li>- <b>La prise en compte des nuisances et situations conflictuelles au voisinage des infrastructures</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 5.2 : Concevoir une gestion intégrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser les ruissellements, notamment dans les secteurs soumis à un aléa inondation ;</li> <li>- Assurer la prévention des risques d'inondation, en tenant compte notamment du zonage des Plans de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) de l'Ander et du Remontalou, valant servitude d'utilité publique, mais aussi des autres secteurs de risques avérés (hors PPRi).</li> <li>- Intégrer le traitement des rejets aqueux (eaux résiduaires, eaux pluviales) dans les opérations d'aménagements et promouvoir l'utilisation économe de la ressource en eau ;</li> <li>- Atteindre la protection de l'ensemble des captages d'Alimentation en Eau Potable ;</li> <li>- Préserver les zones humides et souligner leur rôle majeur dans la gestion de l'eau (stockage, régulation, épuration) ;</li> <li>- Préserver et renaturaliser les abords des cours d'eau du territoire.</li> </ul> </li> <li>- <b>Objectif 5.3 : Prendre en compte les risques, pollutions et nuisances engendrées par les activités humaines</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anticiper et prévenir les risques présents sur le territoire : risques naturels (PPR mouvement de terrain de Saint-Flour...), technologiques...</li> <li>- Limiter les nuisances et les pollutions</li> </ul> </li> </ul>



### **2.3.6. Ambition n°2 – Axe 6 : Un territoire communautaire engagé dans la transition écologique et énergétique**

Malgré une forte capacité de production énergétique, liée à l'hydroélectricité, **le territoire de Saint-Flour Communauté reste dépendant des énergies fossiles** pour satisfaire ses besoins. Ces derniers sont majoritairement liés aux consommations du secteur résidentiel (chauffage) et surtout du transport routier.

En lien avec les démarches territoriales engagées par le Syndicat des Territoires de l'Est Cantal (SYTEC), PCAET et Démarche Territoire à Energie Positive (TEPOS), Saint-Flour Communauté **souhaite prôner la sobriété énergétique et optimiser le mix de production** en considérant les potentiels majeurs du territoire et les sensibilités environnementales et paysagères. L'utilisation des ressources locales notamment, permettra de réduire la dépendance du territoire et, parallèlement, son empreinte carbone.

Plus concrètement, dans le cadre de son PLUi, Saint-Flour Communauté souhaite avant tout :

- **Limiter les consommations des bâtiments publics et privés et des équipements publics** : il s'agit de lutter contre le gaspillage énergétique par un travail important de rénovation énergétique du parc existant, une performance énergétique accrue sur les nouvelles constructions, mais également d'accompagnement des changements de pratiques du territoire. Ce choix vise également à prendre en compte un contexte local caractérisé par un parc immobilier ancien et de nombreux ménages aux revenus modestes, qui peuvent donner lieu à des situations de précarité énergétique.
- **Favoriser les mobilités douces et la démobilité** : il s'agit de développer des mobilités intelligentes adaptées à tous les besoins et respectueuses de la santé et de l'environnement, et d'optimiser les aménagements pour permettre les déplacements non motorisés ou à faible empreinte carbone.
- **Développer la production d'énergies renouvelables** tout en préservant la qualité environnementale et paysagère du territoire : il s'agit de donner la priorité aux unités de petite production. Concernant les projets industriels, il conviendra de respecter le principe d'excellence environnementale, des paysages et du patrimoine, à travers l'encadrement des projets et l'insertion paysagère et environnementale.

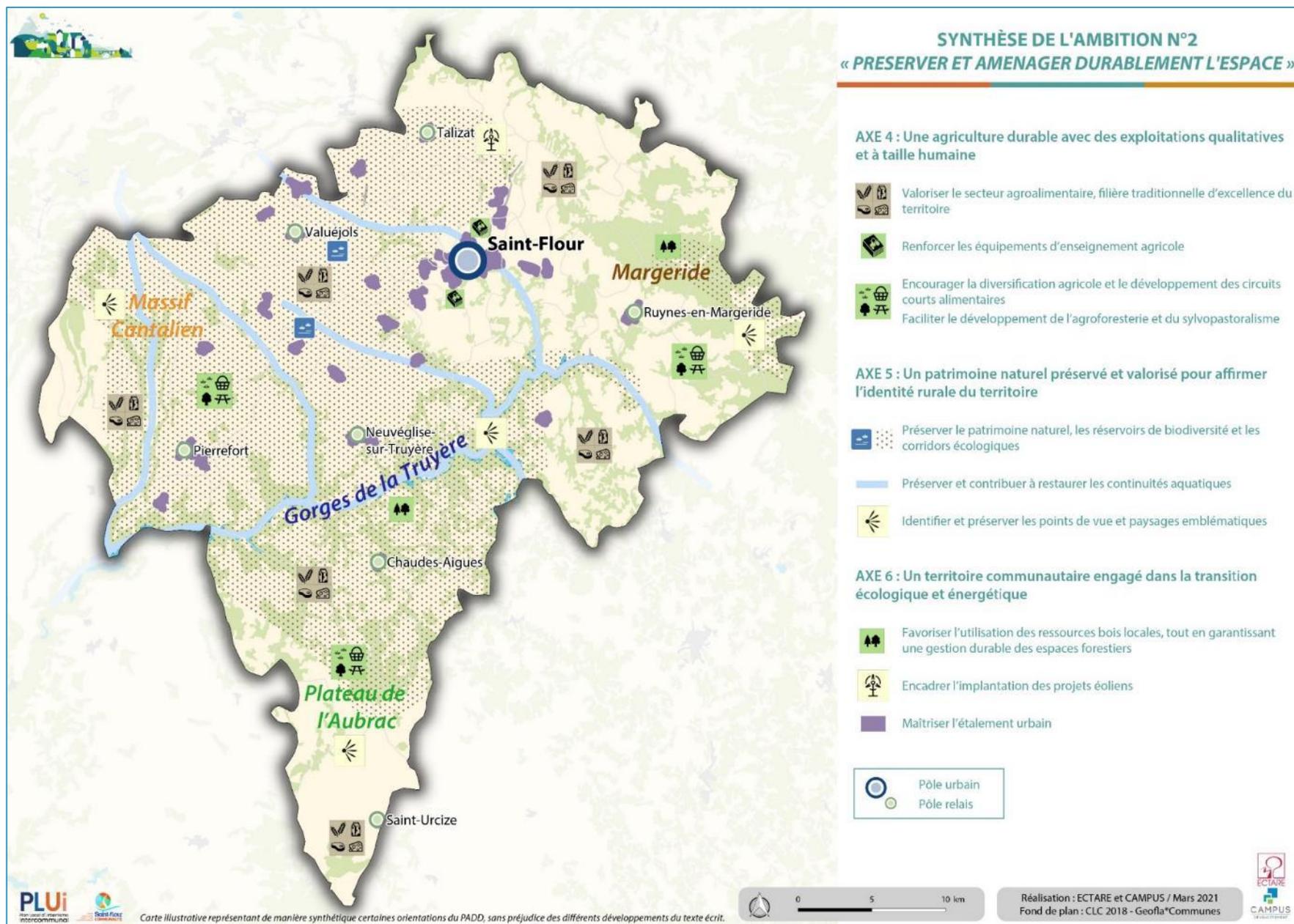


ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Un territoire encore fortement dépendant des énergies fossiles et de l'extérieur malgré une forte production électrique locale                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une consommation énergétique finale de 881 GWh/an (générée à 47% par le transport routier) ;</li> <li>- 62% de la consommation énergétique du territoire repose sur les combustibles fossiles.</li> </ul> </li> <li>- Le parc bâti et les transports prépondérants dans la consommation                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le transport routier représente une consommation de 414 GWh/an sur le territoire</li> <li>- Le secteur résidentiel représente une consommation de 208 GWh/an, toutes énergies et finalités confondues.</li> </ul> </li> <li>- Des démarches territoriales engagées et un potentiel notable de développement des énergies renouvelables : PCAET, Démarche Territoire à Energie Positive, réseau de chaleur bois...</li> <li>- De nouvelles pratiques de déplacements « <i>plus durables</i> » sont également en cours de développement : véhicules électriques avec bornes de recharge, VAE, schéma cyclable...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>L'optimisation du mix énergétique en considérant les potentiels majeurs du territoire et les sensibilités environnementales</b></li> <li>- <b>La réduction des consommations énergétiques dans le secteur résidentiel et tertiaire</b></li> <li>- <b>Le développement de modes de transports alternatifs « au tout véhicule individuel » qui passe par le renforcement des transports collectifs (transports à la demande et transport urbain), la promotion du covoiturage, le développement de véhicules électriques et l'aménagement d'infrastructures dédiées</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 6.1 : Favoriser la sobriété énergétique.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Limiter les consommations énergétiques du bâti public et privé, et des équipements publics :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser l'isolation des logements et des bâtiments du secteur tertiaire ;</li> <li>▪ Encourager les économies d'énergie dans les secteurs économiques primaire, secondaire et tertiaire ;</li> <li>▪ Promouvoir un éclairage public raisonné limitant la consommation d'énergie, comme d'ailleurs la pollution lumineuse (densité de points lumineux adaptée, en plus de dispositifs intelligents...).</li> </ul> </li> <li>- <b>Optimiser les aménagements pour permettre les déplacements non motorisés ou à faible empreinte carbone :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Prévoir les réserves foncières nécessaires à la création de liaisons douces, et notamment d'une voie verte départementale ;</li> <li>▪ Faciliter les aménagements nécessaires aux nouvelles formes de propulsion (hydrogène, électricité, biogaz) et permettant leur déploiement ;</li> <li>▪ Maîtriser l'étalement urbain, favoriser la mixité des fonctions urbaines et la proximité des commerces et des services notamment, pour limiter les trajets de déplacement.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des démarches territoriales engagées et un potentiel notable de développement des énergies renouvelables : PCAET, Démarche Territoire à Energie Positive, réseau de chaleur bois...</li> <li>- Un territoire encore fortement dépendant des énergies fossiles et de l'extérieur malgré une forte production électrique locale</li> <li>- Le bois, une ressource locale à fort potentiel, avec son pôle d'excellence « bois » à Vabres... mais aussi des initiatives portées par Saint-Flour Communauté en matière de réseaux de chaleur bois</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le développement de l'économie circulaire en lien avec la transition énergétique : les énergies renouvelables, la gestion des déchets...</b></li> <li>- <b>L'optimisation du mix énergétique en considérant les potentiels majeurs du territoire et les sensibilités environnementales</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Développer le bois énergie</li> <li>- Identifier et favoriser le déploiement de ressources locales en lieu et place d'énergies fossiles</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Objectif 6.2 : Favoriser le développement des énergies renouvelables et du numérique dans le respect du patrimoine naturel et paysager.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les secteurs à privilégier pour l'accueil de sources de production d'énergie renouvelable, permettant leur bon développement, en privilégiant l'utilisation du foncier déjà artificialisé et dégradé ;</li> <li>- Promouvoir les dispositifs d'autoconsommation (recyclage des eaux, solaire thermique...);</li> <li>- Favoriser l'utilisation des ressources bois locales, tout en garantissant une gestion durable des espaces forestiers :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Privilégier l'utilisation par les réseaux de chaleur du territoire d'une biomasse locale, sans mobiliser l'utilisation de la ressource de bois d'œuvre et de bois d'industrie ;</li> <li>▪ Veiller à une gestion durable des boisements en tenant compte de leurs différentes fonctions et en évitant le développement des monocultures industrielles.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- <b>Préserver les couloirs migratoires et les grands paysages lors du développement de projets d'infrastructures énergétiques et numériques, et limiter les nuisances :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tenir compte des sensibilités faunistiques et paysagères dans la mise en œuvre des projets d'infrastructures énergétiques et numériques ;</li> <li>▪ Privilégier l'enfouissement des réseaux secs ;</li> <li>▪ Encadrer l'implantation des projets éoliens en privilégiant leur développement au sein ou dans la continuité immédiate des parcs éoliens existants, en cohérence avec les prescriptions du SCoT.</li> </ul> </li> </ul>





Carte illustrative représentant de manière synthétique certaines orientations du PADD, sans préjudice des différents développements du texte écrit.



## 3. JUSTIFICATIONS DES MESURES REGLEMENTAIRES

### 3.1. Justifications des plans de secteurs

#### 3.1.1. Présentation des plans de secteur

Le Code de l'Urbanisme prévoit que le PLUi peut comporter des plans de secteur, qui permettent l'élaboration d'orientations d'aménagement et de dispositions réglementaires spécifiques, à l'échelle d'une ou plusieurs communes.

*« Lorsqu'il est élaboré par un EPCI compétent, le plan local d'urbanisme peut comporter des plans de secteur qui couvrent chacun l'intégralité du territoire d'une ou plusieurs communes membres de l'EPCI. Le plan de secteur précise les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement spécifique à ce secteur... Après un débat au sein de l'organe délibérant de l'EPCI, celui-ci délibère sur l'opportunité d'élaborer ce plan.*

*Lorsque l'élaboration d'un plan de secteur a été décidée, l'avis sur ce plan de la ou des communes dont il couvre le territoire est sollicité avant l'approbation du plan local d'urbanisme par l'organe délibérant de l'EPCI. » (Article L 151-3 du CU).*

En lien avec son Pacte de Gouvernance et compte tenu des spécificités territoriales, **Saint-Flour Communauté a décidé de définir cinq plans de secteurs pour la mise en œuvre du PLUi, par délibération en date du 23 mars 2022.** Ce choix a été effectué en étroite concertation entre Saint-Flour Communauté et l'ensemble des Maires. La délimitation des plans de secteur est la suivante :

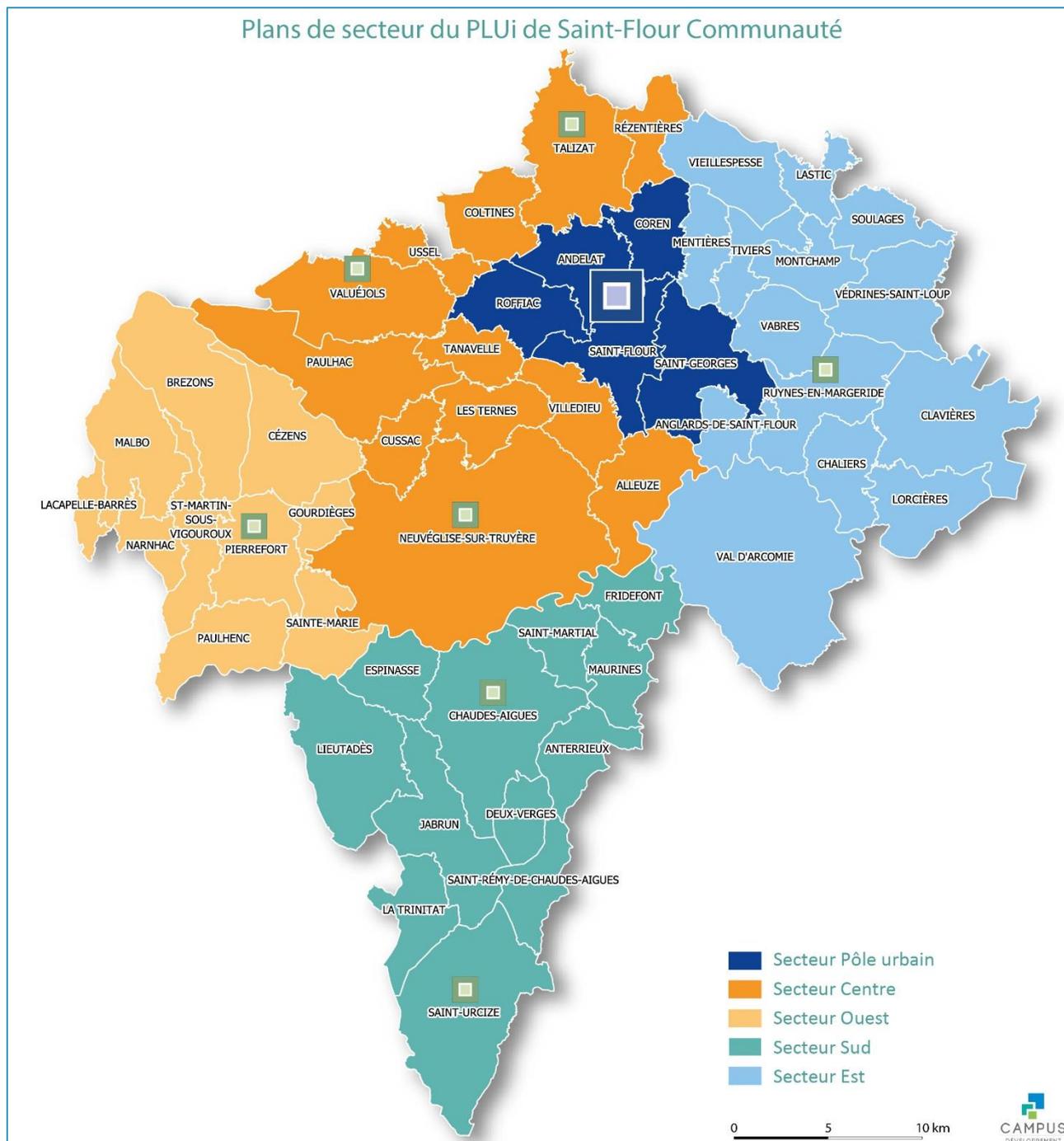
- **Secteur Centre** (12 communes) : Rézentières, Talizat, Coltines, Ussel, Valuéjols, Paulhac, Tanavelle, Les Ternes, Cussac, Villedieu, Alleuze et Neuvéglise sur Truyère.
- **Secteur Est** (14 communes) : Anglards de Saint-Flour, Vieillespesse, Lastic, Soulages, Mentières, Tiviers, Montchamp, Védrines Saint Loup, Vabres, Ruynes en Margeride, Chaliers, Lorcières, Val d'Arcomie et Clavières
- **Secteur Ouest** (10 communes) : Brezons, Malbo, Lacapelle-Barrès, Cézens, Saint-Martin-Sous Vigouroux, Gourdièges, Narnhac, Pierrefort, Paulhenc et Sainte-Marie.
- **Secteur pôle urbain** (5 communes) : Coren les Eaux, Andelat, Roffiac, Saint-Flour et Saint-Georges.
- **Secteur Sud** (12 communes) : Espinasse, Fridefont, Saint Martial, Maurines, Anterrieux, Chaudes-Aigues, Lieutadès, Deux Verges, Jabrun, Saint-Rémy de Chaudes Aigues, Saint-Urcize et La Trinitat.

Ainsi, si l'ensemble des communes reste couvert par un même PLUi et en particulier un PADD portant sur l'ensemble du territoire communautaire, **les plans de secteur apportent une pertinence territoriale et offrent une souplesse pour mieux intégrer les spécificités de certains espaces intra-communautaires.** Ils permettent notamment :

- Une adaptation du règlement (écrit et graphique) à un territoire de taille conséquente (53 communes) , à un contexte territorial diversifié (ville importante, pôles relais, ruralité), et à des réalités urbaines et physiques différentes (tissu bâti, paysage, risques...).
- **Un règlement qui s'avère plus lisible** (moins de secteurs indicés), qui facilite l'instruction des autorisations d'urbanisme.
- **Une plus grande cohérence des OAP et du règlement écrit** avec les enjeux/problématiques de chaque secteur (caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères notamment).
- Une meilleure implication de chaque équipe municipale dans la démarche communautaire.



- Une cohérence avec les périmètres des conférences territoriales définis par le Pacte de Gouvernance de Saint-Flour Communauté.



### 3.1.2. Justification de la délimitation de chaque plan de secteur

La constitution des plans de secteur a été établie sur la base de l'armature territoriale du SCoT, en s'appuyant en particulier sur les pôles relais qui assurent des fonctions résidentielles et de solidarités essentielles pour les communes de l'espace rural.

#### ▪ Plan de Secteur « Centre » :

**Secteur Centre** (12 communes) : Rézentières, Talizat, Coltines, Ussel, Valuéjols, Paulhac, Tanavelle, Les Ternes, Cussac, Villedieu, Alleuze et Neuvéglise sur Truyère



**Le secteur centre se structure autour des pôles relais de Neuvéglise/Truyère, Talizat et Valuéjols** qui maillent le territoire. Sur un plan paysager, il regroupe essentiellement les communes du plateau de la Planèze, et la commune d'Alleuze en bordure des gorges de la Truyère. Ce secteur à forte diversité architecturale est marqué plus particulièrement par de grandes zones humides dont la valeur paysagère et de biodiversité est reconnue à travers de nombreux zonages d'inventaire naturaliste (ZNIEFF, ZICO).

- **Plan de secteur « Est »**

**Secteur Est (14 communes)** : Anglards de Saint-Flour, Vieillespesse, Lastic, Soulages, Mentières, Tiviers, Montchamp, Védrières Saint Loup, Vabres, Ruynes en Margeride, Chaliers, Lorcières, Val d'Arcomie et Clavières

**Le secteur Est correspond au secteur Margeride-Truyère** avec le plateau de Lastic (Soulages, Lastic, Vieillespesse et Rézentières), la Haute-Margeride (Mentières, Tiviers, Montchamp, Védrières-Saint-Loup, Vabres, Ruynes-en-Margeride, Clavières et Lorcières), et quelques communes de la vallée de la Truyère (Val d'Arcomie, Chaliers et Anglards-de-Saint-Flour).

Ce secteur, qui se structure autour du pôle relais de Ruynes-en-Margeride, est desservi du Nord au Sud par l'A75. Il est également marqué d'une part par une faible densité de population, et d'autre part par des boisements très présents sur la partie Haute Margeride et les versants des gorges de la Truyère, et de vastes étendues de prairies au Nord.

- **Plan de secteur « Ouest »**

**Secteur Ouest (10 communes)** : Brezons, Malbo, Lacapelle-Barrès, Cézens, Saint-Martin-Sous Vigouroux, Gourdièges, Narnhac, Pierrefort, Paulhenc et Sainte-Marie

**Structuré autour du pôle relais de Pierrefort, le secteur Ouest s'étend du Massif du Cantal aux gorges de la Truyère, et sur le plateau de Cézens.** Il se distingue par une faible densité de population avec des communes de petite taille, un plateau entaillé de vallées, alternant ainsi entre paysage au relief clément et vallées encaissées. De nombreux burons sont disséminés sur les plateaux et les rebords des Monts du Cantal. Implantés soit dans les fonds de vallée plat, soit en rebord de plateau, les bourgs et villages ont préservé leur caractère ancien avec l'omniprésence de la pierre, de l'ardoise et de la lauze.

- **Plan de secteur « Pôle urbain »**

**Secteur pôle urbain (5 communes)** : Coren les Eaux, Andelat, Roffiac, Saint-Flour et Saint-Georges

**Structuré autour de la ville-centre Saint-Flour, le pôle urbain joue un rôle majeur dans le fonctionnement et le rayonnement du territoire.** Il concentre les principaux gisements d'emplois (zones d'activités), de services et d'équipements supérieurs. Il s'agit également du secteur qui enregistre la plus forte dynamique de la construction neuve.

Afin d'impulser et de faire vivre une dynamique de territoire, il est nécessaire de renforcer ce pôle par l'accueil de population et la création de logements, le développement des activités économiques, des équipements et des services.

- **Plan de secteur « Sud »**

**Secteur Sud (12 communes)** : Espinasse, Fridefont, Saint Martial, Maurines, Anterrieux, Chaudes-Aigues, Lieutadès, Deux Verges, Jabrun, Saint-Rémy de Chaudes Aigues, Saint-Urcize et La Trinitat

**Le secteur Sud, qui se structure autour des pôles relais de Chaudes-Aigues et de Saint-Urcize, correspond au secteur du Caldagués-Aubrac,** en limite Sud du Département. Il est marqué notamment par une faible densité de population. Il s'étend d'une part sur un vaste plateau dont les nombreux affluents de la Truyère entaillent profondément le relief, et d'autre part sur le plateau ouvert du Haut-Aubrac avec de vastes prairies à perte de vue parsemées de burons.

Implantés sur le plateau (à l'exception de Chaudes-Aigues), les bourgs et villages ont préservé leur caractère ancien avec l'habitat traditionnel (maisons de maitres, domaines agricoles...) et avec l'omniprésence du granit pour les murs et la lauze pour les toitures.



## 3.2. Justification du règlement graphique

### 3.2.1. Principes retenus pour l'établissement du règlement graphique

Pour rappel, le territoire de Saint-Flour communauté est couvert par 30 documents d'urbanisme communaux :

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
9 communes sur 12	7 communes sur 14	1 commune sur 10	5 communes sur 5	8 communes sur 12
CC Alleuze – 2006 PLU Coltines – 2002 PLU Les Ternes – 2005 Neuvéglise sur Truyère (CC Neuvéglise – 2006 ; CC Lavastrie - 2006) PLU Paulhac - 2012 PLU Talizat – 2018 CC Tanavelle – 2006 PLU Ussel – 2006 CC Valuégols 2012	CC Clavières - 2007 CC Montchamp - 2013 CC Ruynes-en- Margeride - 2011 CC Tiviers – 2013 CC Vabres 2007 Val-d'Arcomie (PLU Loubaresse – 2011 ; PLU Faverolles – 2006 ; CC St-Just – 2008) CC Vieillespesse - 2015	PLU Pierrefort - 2012	PLU Andelat – 2016 CC Coren – 2012 Roffiac PLU Saint-Flour – 2013 PLU Saint-Georges - 2015	PLU Chaudes-Aigues – 2007 CC Deux Verges – 2005 CC Fridefont – 2002 CC La Trinitat – 2007 CC Lieutadès – 2011 CC Saint Martial – 2007 CC Saint-Rémy de Chaudes Aigues – 2011 PLU Saint-Urcize - 2005

Hormis pour les communes de Talizat et d'Andelat, les PLU et cartes communales existants sont relativement anciens. Lors de l'élaboration du PLUi, les zonages des documents d'urbanisme existants ont dû être « mis à plat » pour les adapter aux évolutions du territoire et pour les mettre en cohérence avec les objectifs du PADD, les orientations du SCOT Est Cantal et le nouveau contexte réglementaire.

D'une façon générale, le règlement graphique des 5 plans de secteur du PLUi a été établi au regard de critères et besoins suivants :

➤ **L'organisation urbaine du territoire communal :**

- **La prise en compte des enveloppes urbaines existantes afin de concentrer l'urbanisation sur les secteurs bâtis (centralités communales) et d'inciter à la densification.** L'enveloppe urbaine existante est définie ici comme l'aire délimitant un ensemble de parcelles déjà bâties ainsi que des emprises publiques qui leur sont attachées (voie communale, chemin carrossable, espace public, coudercs ...) ;
- **Les villages de moins de 10 constructions et/ou unités foncières, à l'habitat trop diffus ou à vocation principalement agricole** (périmètres de réciprocité omniprésents) n'ont pas été inclus dans les périmètres constructibles (Pour anticiper leur développement, ils sont classés en zone A dans laquelle la réfection ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que de l'édification d'annexes sont autorisées) ; **à titre exceptionnel, certains villages comprenant entre 6 et 10 constructions, à l'habitat dense, ont été intégrés dans un secteur constructible, notamment dans le cas de petites communes rurales ayant très peu de possibilités de développement (moins de 5000m<sup>2</sup> de potentiel foncier urbanisable).**
- **La suppression du « pastillage » Nh ou Ah** (ou des micro-zones constructibles en Cartes Communales) pour les communes déjà dotées de document d'urbanisme, en cohérence avec les lois « LAAF » et « ALUR » de 2014.



- **La prise en compte des éléments remarquables et/ou identitaires du territoire** : la trame verte et bleue, les enveloppes de présomption de zones humides, mais aussi la silhouette générale des espaces bâtis, les contraintes topographiques, les paysages...
- **La présence d'infrastructures : voirie, réseaux secs, réseaux humides...** (notamment en recherchant à optimiser les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif dans les bourgs et les villages le cas échéant).
- **La présence de l'activité agricole et notamment de bâtiments d'élevage** au sein du tissu villageois.
- **La présence de risques naturels connus** (PPR ou atlas des aléas),
- **L'existence d'opportunités foncières à vocation d'habitat** facilement mobilisables et présentant le moins d'impact sur l'environnement et les paysages.

### 3.2.2. Synthèse des zones du PLUi

Conformément au Code de l'Urbanisme (articles R151-17 à R151-26), le règlement graphique définit les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières, elles-mêmes découpées en sous-zones répondant aux différentes caractéristiques du territoire communal et tenant compte de leurs spécificités.

La répartition des zones du projet de PLUi de Saint-Flour Communauté fait apparaître que **98,2% (135 865 ha) de la superficie de l'intercommunalité est classée en zones agricoles et naturelles**. Plus précisément :

- 86 120 ha (62,3%) sont classés en zones agricoles ;
- 49 716 ha (35,9%) sont classés en zones naturelles.



\* Pourcentage des zones au regard de la superficie totale

**Les zones urbaines (U), quant à elles, ne représentent que 1,7% de la superficie intercommunale (soit 2 357 ha), et les zones à urbaniser (zones AU) représentent 0,1% (176 ha) du territoire communautaire.**

Logiquement, le plan de secteur Pôle urbain est plus urbanisé que les autres plans de secteur, tant en termes de proportions par rapport à la dimension du territoire, qu'en termes d'hectares urbanisés.

- **Dans le plan de secteur Pôle urbain, les surfaces urbanisées représentent 6,4% du territoire.** Les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi en zones AU, représentent 0,3% du secteur Pôle urbain.
- **Dans les plans de secteur Centre et Est, correspondant à la seconde couronne périurbaine autour de Saint-Flour, les surfaces urbanisées représentent respectivement 2,0% et 1,3% de leur territoire.** Quant aux surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi en zones AU, elles représentent 0,2% du secteur Centre et 0,1% du secteur Est.
- **Dans les plans de secteur Ouest et Sud, les surfaces urbanisées représentent moins de 1% de leur territoire.** Quant aux surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le PLUi en zones AU, elles représentent moins de 0,1% de leur territoire.



- Tableau de synthèse des zones urbaines du PLUi de Saint-Flour Communauté :

Vocation dominante	Type de zones urbaines (U) du PLUi		Plans de secteur									
			Centre		Est		Ouest		Pôle urbain		Sud	
			Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%
Habitat	<b>Uap</b>	Zone urbaine correspondant aux secteurs patrimoniaux de la ville de Saint-Flour							<b>34</b>	0,3%		
	<b>Ua</b>	Zone urbaine correspondant aux centres-bourgs historiques	<b>104</b>	0,3%	<b>18</b>	0,1%	<b>11</b>	0,0%	<b>12</b>	0,1%	<b>23</b>	0,1%
	<b>Ub</b>	Zone urbaine correspondant aux tissus bâtis hétérogènes	<b>40</b>	0,1%	<b>23</b>	0,1%	<b>10</b>	0,0%	<b>65</b>	0,5%	<b>18</b>	0,1%
	<b>Ub*</b>	<i>Secteur de la zone Ub comprenant des restrictions concernant les garages</i>							<b>0,3</b>	0,0%		
	<b>Uc</b>	Zone urbaine correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages	<b>194</b>	0,5%	<b>75</b>	0,2%	<b>25</b>	0,1%	<b>279</b>	2,3%	<b>42</b>	0,1%
	<b>Uav</b>	Zone à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et aux villages	<b>276</b>	0,7%	<b>284</b>	0,8%	<b>91</b>	0,4%	<b>104</b>	0,9%	<b>98</b>	0,3%
	<b>Uj</b>	Zone de jardins ou d'espaces libres contiguës aux secteurs urbanisés							<b>3</b>	0,0%		
Equipements tourisme ENR	<b>Ue</b>	Zone urbaine accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif	<b>18</b>	0,0%	<b>16</b>	0,0%	<b>13</b>	0,1%	<b>88</b>	0,7%	<b>4</b>	0,0%
	<b>Ut</b>	Zone urbaine à vocation d'activités touristiques et de loisirs	<b>28</b>	0,1%	<b>12</b>	0,0%	<b>5</b>	0,0%	<b>10</b>	0,1%	<b>29</b>	0,1%
	<b>Upv</b>	Zone urbaine à vocation de parc photovoltaïque au sol	<b>10</b>	0,0%								
	<b>Uz</b>	Zone urbaine correspondant aux activités liées aux infrastructures de transport aérien	<b>41</b>	0,1%								
Activités économiques	<b>Uy</b>	Zone urbaine à vocation d'activités économiques	<b>38</b>	0,1%	<b>12</b>	0,0%	<b>11</b>	0,1%	<b>102</b>	0,9%	<b>13</b>	0,0%
	<b>Uya</b>	<i>Secteur de la zone Uy à vocation d'activités commerciales et de services</i>							<b>58</b>	0,5%		
	<b>Uyb</b>	<i>Secteur de la zone Uy à vocation d'activités artisanales et industrielles</i>							<b>12</b>	0,1%		
	<b>Uyf</b>	<i>Secteur de la zone Uy à vocation d'activités forestières</i>			<b>7</b>	0,0%						
<b>Total zones urbaines</b>			<b>749</b>	<b>2,0%</b>	<b>447</b>	<b>1,3%</b>	<b>166</b>	<b>0,8%</b>	<b>769</b>	<b>6,4%</b>	<b>226</b>	<b>0,7%</b>



- Tableau de synthèse des zones à urbaniser du PLUi de Saint-Flour Communauté :

Vocation dominante	Type de zones à urbaniser (AU) du PLUi		Plans de secteur									
			Centre		Est		Ouest		Pôle urbain		Sud	
			Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%
Habitat	1AUc	Zone à urbaniser à court terme pour de l'habitat	26	0,1%	12	0,0%	7	0,0%	21	0,2%	4	0,0%
	2AUc	Zone à urbaniser à long terme pour de l'habitat	9	0,0%	4	0,0%			10	0,1%	1	0,0%
Equipements tourisme	1AUe	Zone à urbaniser à court terme pour des équipements publics									1	0,0%
	2AUe	Zone à urbaniser à long terme pour des équipements publics			5	0,0%			1	0,0%		
	2AUt	Zone à urbaniser à long terme pour des activités touristiques et de loisirs			1	0,0%						
	2AU	Zone à urbaniser à long terme (réserve foncière)	22	0,0%								
Activités économiques	1AUy	Zone à urbaniser à court terme pour des activités économiques	10	0,0%	5	0,0%	5	0,0%	11	0,1%	2	0,0%
	1AUyf	Secteur de la zone 1AUy à vocation d'activités forestières			4	0,0%						
	2AUy	Zone à urbaniser à long terme pour des activités économiques	4	0,0%	3	0,0%			7	0,1%		
<b>Total zones à urbaniser</b>			<b>71</b>	<b>0,2%</b>	<b>35</b>	<b>0,1%</b>	<b>12</b>	<b>0,1%</b>	<b>50</b>	<b>0,4%</b>	<b>8</b>	<b>0,0%</b>

- Tableau de synthèse des zones agricoles du PLUi de Saint-Flour Communauté :

Type de zones agricoles (A) du PLUi	Plans de secteur										
	Centre		Est		Ouest		Pôle urbain		Sud		
	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	
A	Zone agricole	25855	67,5%	11422	32,0%	14905	69,1%	5880	49,1%	16064	52,1%
Ap	Secteur de la zone A à protéger pour des enjeux particuliers							283	2,4%		
Ay	STECAL de la zone A à vocation d'activités économiques isolées					0,4	0,0%				
Ali	Zone agricole soumise à la loi Littoral	2079	5,4%	6479	18,2%			2049	17,1%	1103	3,6%
Ayli	STECAL de la zone Ali à vocation d'activités économiques isolées			0,5	0,0%			0,3	0,0%		
<b>Total zones agricoles</b>		<b>27934</b>	<b>72,9%</b>	<b>17901</b>	<b>50,2%</b>	<b>14906</b>	<b>69,1%</b>	<b>8213</b>	<b>68,6%</b>	<b>17167</b>	<b>55,7%</b>



- Tableau de synthèse des zones naturelles et forestières du PLUi de Saint-Flour Communauté :

Type de zones agricoles (A) du PLUi		Plans de secteur									
		Centre		Est		Ouest		Pôle urbain		Sud	
		Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%	Surface (ha)	%
<b>N</b>	Zone naturelle et forestière	<b>6363</b>	16,6%	<b>11661</b>	32,7%	<b>6483</b>	30,0%	<b>1763</b>	14,7%	<b>11366</b>	36,9%
<b>Ngv</b>	STECAL de la zone N à vocation d'accueil des gens du voyage	<b>0,5</b>	0,0%					<b>3</b>	0,0%		
<b>NL</b>	STECAL de la zone N à vocation d'activités de loisirs	<b>2</b>	0,0%							<b>5</b>	0,0%
<b>NLg</b>	STECAL de la zone N à vocation de la pratique du golf					<b>10</b>	0,0%			<b>2</b>	0,0%
<b>Nt</b>	STECAL de la zone N à vocation d'activités touristiques	<b>1</b>	0,0%								
<b>Ny</b>	STECAL de la zone N à vocation d'activités économiques isolées	<b>7</b>	0,0%	<b>1</b>	0,0%			<b>3</b>	0,0%	<b>2</b>	0,0%
<b>Nli</b>	Zone naturelle et forestière soumise à la loi Littoral	<b>1047</b>	2,7%	<b>3773</b>	10,6%			<b>972</b>	8,1%	<b>715</b>	2,3%
<b>NLli</b>	STECAL de la zone Nli à vocation d'activités de loisirs			<b>6</b>	0,0%					<b>0,1</b>	0,0%
<b>Ntli</b>	STECAL de la zone Nli à vocation d'activités touristiques			<b>1</b>	0,0%			<b>1</b>	0,0%	<b>0,5</b>	0,0%
<b>Ntcli</b>	STECAL de la zone Nli à vocation de camping, caravanning									<b>0,3</b>	0,0%
<b>Nyli</b>	STECAL de la zone Nli à vocation d'activités économiques isolées							<b>1</b>	0,0%		
<b>Np</b>	Zone naturelle correspondant aux espaces proches du rivage et aux espaces remarquables de la loi Littoral	<b>1851</b>	4,8%	<b>1843</b>	5,2%			<b>158</b>	1,3%	<b>1270</b>	4,1%
<b>Neol</b>	Zone naturelle à vocation de parc éolien	<b>304</b>	0,8%	<b>12</b>	0,0%			<b>35</b>	0,3%		
<b>Ns</b>	Zone naturelle correspondant au domaine skiable									<b>54</b>	0,2%
<b>Total zones naturelles et forestières</b>		<b>9575</b>	25,0%	<b>17297</b>	48,5%	<b>6493</b>	30,1%	<b>2936</b>	24,5%	<b>13416</b>	43,5%



### 3.2.3. Bilan du potentiel foncier urbanisable

Sur un plan méthodologique, il est précisé que le **Potentiel Foncier Urbanisable (PFU)** comprend :

➤ **Le Potentiel Foncier Urbanisable en densification des espaces bâtis**

Ce potentiel en densification comprend l'ensemble des « **dents creuses** », et notamment les terrains non-bâtis au sein de l'enveloppe urbaine, optimisables correspondants à des terrains qui peuvent être divisés pour accueillir des constructions supplémentaires, ou mutables pour des projets de renouvellement urbain, dès lors que la configuration des lieux le permet.

Ce potentiel foncier en densification est mobilisé pour l'essentiel par son classement en zone urbaine du PLUi.

➤ **Le Potentiel Foncier Urbanisable en extension des espaces bâtis**

Ce potentiel **en extension** comprend les parcelles non-bâties localisées en limite des espaces bâtis ou dans leur prolongement. Ce potentiel comprend également les nouveaux secteurs de développement de l'urbanisation, le cas échéant, en discontinuité de l'enveloppe urbaine.

Ce potentiel en extension est mobilisé, selon les cas, par un classement en zone urbaine ou en zone à urbaniser du PLUi.

Pour rappel, il a été tenu compte pour apprécier la situation, des terrains faisant déjà l'objet de permis de construire délivrés avant le 01/01/2022 ou en cours d'aménagement (« **coups partis** »).

L'atlas cartographique par commune (cf pièce 1.4.2 du Rapport de Présentation) présente le potentiel foncier urbanisable du projet de PLUi, à la fois en extension et en densification des espaces bâtis. Il s'appuie notamment sur l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, réalisée sur le fondement de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme (cf pièce 1.1 du Rapport de présentation), qui a permis notamment d'identifier les dents creuses à potentiel urbanisable au sein de l'enveloppe urbaine.

#### ⇒ Approche globale du Potentiel Foncier Urbanisable (PFU)

Le projet de plan de zonage de PLUi de Saint-Flour communauté prévoit à court/moyen terme un **Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) total de 415 ha** dont 230,7 ha en extension urbaine et 184,3 ha en densification :

- **En matière d'habitat, le PFU représente 277,1 ha**, dont 111,8 ha en extension urbaine.
- **En matière d'activités économiques, il représente 84,1 ha** dont 71,1 en extension urbaine. Ce potentiel comprend également les secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) à vocation économiques isolés (Ny) représentant seulement 1,7 ha en extension.
- **En matière de loisirs et d'activités touristiques, il représente 17,5 ha** dont 16,8 ha en extension urbaine.
- **Enfin, dans la catégorie « divers » (équipements publics, secteurs Ngv...), le PFU représente 36,3 ha** dont 31 ha en extension urbaine (soit 85%), essentiellement des réserves foncières à vocation d'équipements publics. A noter que les STECAL à vocation d'accueil des gens du voyage représentent 2,5 ha de PFU.

**Sur la base de ce projet de PLUi** (230,7 ha de PFU en extension sur une période de 15 ans), **on peut considérer que la Communauté de Communes prévoit au maximum une consommation foncière de 15,4 ha par an**, soit 154 ha sur la prochaine période de 10 ans.

**Saint-Flour Communauté réduirait ainsi sa consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles de plus de 74%** (pour rappel, la Communauté de Communes a consommé environ 617 ha sur la période 2012-2022, soit une période de 10 ans).



### 3.2.4. Potentiel foncier à vocation d'habitat et tissu urbain mixte

Globalement, le PLUi prévoit un potentiel foncier total de 277,1 ha à vocation d'habitat et tissu urbain mixte (zones U, 1AU et 2AU incluses), mobilisables à court, moyen et long terme, réparti en :

- 165,4 ha en densification des espaces déjà urbanisés

Ce potentiel important correspond aux nombreuses dents creuses mobilisables au sein des enveloppes urbaines existantes, sur l'ensemble des 53 communes.

- 111,8 ha en extension de l'enveloppe urbaine.

Ce potentiel en extensions urbaines sur l'ensemble des 53 communes, est cohérent avec les besoins fonciers en matière d'habitat définis à 115 ha par le PADD et le SCOT et également avec le respect des équilibres entre polarités (pôle urbain, pôle relais et communes rurales).

Tableau de synthèse du potentiel foncier constructible à vocation d'habitat par polarité						
Type de polarités	Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)			Enveloppe foncière plafond pour l'habitat en extension en ha (+ coefficient de 6 à 8% pour les équipements de proximité)	Objectifs de densité (logt/ha)
		Total	Dent Creuse	Extension		
Pôle urbain	Ua	0,0	0,0	0,0	32	20 Logt /ha (500 m <sup>2</sup> par logt)
	Ub	1,1	1,1	0,0		
	Uc	39,2	31,3	7,9		
	Uav	3,6	3,1	0,5		
	1AUc	20,1	4,7	15,4		
	2AUc	9,8	1,6	8,2		
<b>Total Pôle urbain</b>		<b>73,9</b>	<b>41,9</b>	<b>32,0</b>		
Pôles relais	Ua	3,4	3,2	0,2	34	12 logts/ha (830 m <sup>2</sup> par logt)
	Ub	4,8	4,5	0,3		
	Uc	17,3	13,9	3,4		
	Uav	22,1	17,0	5,1		
	1AUc	21,2	5,1	16,1		
	2AUc	9,0	1,3	7,6		
<b>Total Pôles relais</b>		<b>77,8</b>	<b>45,1</b>	<b>32,7</b>		
Communes rurales	Ua	1,9	1,8	0,1	49	10 Logt/ha (1000 m <sup>2</sup> par logt)
	Ub	4,4	4,0	0,4		
	Uc	31,9	23,4	8,5		
	Uav	59,2	39,8	19,4		
	1AUc	24,4	6,9	17,5		
	2AUc	3,6	2,5	1,2		
<b>Total Communes rurales</b>		<b>125,4</b>	<b>78,3</b>	<b>47,1</b>		
<b>Total du PLUi</b>		<b>277,1</b>	<b>165,4</b>	<b>111,8</b>	<b>115</b>	

- En accord avec les prescriptions du SCOT, le PADD avait pour ambition de limiter à 70%-75%, la production de nouveaux logements en extension urbaine. Le travail de traduction réglementaire de la Communauté de communes a permis d'aboutir à un PLUi plus vertueux **qui limite à 40% le potentiel foncier pour l'habitat en extension urbaine.**
- **Au sein des zones urbaines (Ua, Ub, UC et Uav), sur les 188,9 ha de potentiel constructible, 76% (143,2 ha) correspondent à des « dents creuses » au sein de l'enveloppe urbaine.** Ce potentiel constructible se concentre en majeure partie dans les tissus urbains en périphérie des bourgs (68,6 ha en zones Uc) et dans les bourges et villages des communes rurales (60,0 ha en zones Uav). Le



projet de PLUi permet ainsi de répondre aux besoins en production de logements tout en renforçant la cohérence de la morphologie urbaine des villages.

- **Les zones d'urbanisation future, à moyen et long terme (zones à urbaniser 1AUc et 2AUc) représentent un Potentiel Foncier Urbanisable plus modéré de 88,2 ha.** Ce développement cible en priorité les communes les plus structurantes du territoire, en particulier les communes du pôle urbain et les pôles relais.

Tableau de synthèse du potentiel foncier constructible à vocation d'habitat du PLUi par commune				
Type de polarités	Communes	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
		Dent Creuse	Extension	Total
Pôle urbain	Andelat	1,0	3,4	4,4
	Coren	4,2	1,4	5,6
	Roffiac	6,6	4,5	11,1
	Saint-Flour	21,6	17,6	39,2
	Saint-Georges	8,6	5,1	13,7
Pôles relais	Chaudes-Aigues	3,0	2,8	5,8
	Neuvéglise-sur-Truyère	16,6	7,3	23,9
	Pierrefort	3,6	3,3	6,8
	Ruynes-en-Margeride	8,4	5,4	13,9
	Saint-Urcize	2,6	3,3	5,9
	Talizat	6,5	4,4	10,9
	Valuéjols	4,5	6,2	10,7
Communes rurales	Alleuze	1,9	1,6	3,5
	Anglards-de-Saint-Flour	1,6	3,3	4,9
	Anterrieux	1,1	0,6	1,7
	Brezons	0,5	0,6	1,1
	Cézens	0,4	1,0	1,3
	Chaliers	1,3	0,7	2,1
	Clavières	2,6	2,6	5,2
	Coltines	7,2	2,2	9,4
	Cussac	2,1	0,8	2,9
	Deux-Verges	0,2	0,3	0,5
	Espinasse	1,3	0,7	1,9
	Fridefont	1,1	0,8	1,8
	Gourdièges	0,3	0,4	0,6
	Jabrun	1,0	0,6	1,5
	La Trinitat	0,3	0,2	0,5
	Lacapelle-Barrès	0,5	0,5	1,0
	Lastic	0,6	0,7	1,3
	Les Ternès	3,1	1,9	5,0
Lieutadès	0,4	0,7	1,0	
Lorcières	1,1	0,3	1,4	

- Mise en regard du PFU du projet de PLUi avec celui des documents d'urbanisme communaux en vigueur<sup>1</sup> :

- Réduction de 53% du PFU habitat de Coren (11,9ha dans la carte communale)
- Réduction de 32% du PFU habitat de Saint-Flour (57,5 ha dans le PLU)
- Réduction de 79% du PFU habitat de Chaudes-Aigues (28,0 ha dans le PLU)
- Réduction de 45% du PFU habitat de Neuvéglise-sur-Truyère (43,8 ha dans les 2 cartes communales)
- Réduction de 82% du PFU habitat de Pierrefort (38,4 ha dans le PLU)
- Réduction de 71% du PFU habitat de St-Urcize (20,3 ha dans le PLU)
- Réduction de 64% du PFU habitat de Alleuze (9,8 ha dans la carte communale)
- Réduction de 70% du PFU habitat de Clavières (17,1 ha dans la carte communale)
- Réduction de 81% du PFU habitat de Coltines (50,0 ha dans le PLU)
- Réduction de 88% du PFU habitat de Deux-Verges (4,3 ha dans la carte communale)
- Réduction de 87% du PFU habitat de Fridefont (13,4 ha dans la carte communale)
- Réduction de 84% du PFU habitat de La Trinitat (3,2 ha dans la carte communale)
- Réduction de 72% du PFU habitat des Ternès (17,9 ha dans le PLU)

<sup>1</sup> Cf. Pièce 1.1 du PLUi « Diagnostic territorial » -4.2.3. Evaluation de la capacité foncière dans les documents d'urbanisme en vigueur



Tableau de synthèse du potentiel foncier constructible à vocation d'habitat du PLUi par commune					
Type de polarités	Communes	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)			
		Dent Creuse	Extension	Total	
	Malbo	0,4	0,3	0,7	Réduction de 88% du PFU habitat de Lieutadès (8,4 ha dans la carte communale)
	Maurines	1,4	0,3	1,7	
	Mentières	1,0	1,1	2,2	
	Montchamp	1,2	0,3	1,6	Réduction de 36% du PFU habitat de Montchamp (2,5 ha dans la carte communale)
	Narnhac	0,7	0,4	1,2	
	Paulhac	2,1	2,1	4,2	Réduction de 49% du PFU habitat de Paulhac (8,2 ha dans le PLU)
	Paulhenc	1,1	1,6	2,7	
	Rézentières	0,5	0,6	1,1	
	Sainte-Marie	0,1	0,6	0,7	
	Saint-Martial	1,0	0,3	1,3	Réduction de 71% du PFU habitat de St-Martial (4,5 ha dans la carte communale)
	Saint-Martin-sous-Vigouroux	0,4	0,6	1,0	
	Soulaiges	0,1	0,4	0,5	Réduction de 50% du PFU habitat de St-Rémy-de-Chaude-Aigues (3,4 ha dans la carte communale)
	St-Rémy-de-Chaude-Aigues	0,8	0,9	1,7	
	Tanavelle	1,9	0,4	2,3	Réduction de 71% du PFU habitat de Tanavelle (7,9 ha dans la carte communale)
	Tiviers	0,9	1,3	2,3	PFU habitat proche de celui de la carte communale de Tiviers (2,4 ha)
	Ussel	5,9	2,4	8,3	
	Vabres	4,2	2,0	6,1	
	Val d'Arcomie	19,3	5,3	24,6	Réduction de 61% du PFU habitat de Val d'Arcomie (63 ha au total dans les 2 PLU et la carte communale)
	Védrines-Saint-Loup	0,5	1,2	1,6	
	Vieillespesse	1,3	1,6	2,9	Réduction de 63% du PFU habitat de Vieillespesse (7,8 ha dans la carte communale)
	Villedieu	5,2	2,9	8,1	

La mise en regard du PFU, par commune, du projet de PLUi avec celui des documents d'urbanisme en vigueur (PLU et Cartes communales) met en évidence **une importante diminution des terrains constructibles à vocation d'habitat. Cette réduction est estimée en moyenne à 60% du potentiel constructible des documents d'urbanisme communaux.**

On observe cette diminution sur quasiment toutes les communes dotées d'un document d'urbanisme, quelque-soit leur hiérarchie au sein de l'armature territoriale.



- **Détail du potentiel foncier urbanisable à destination d'habitat par plans de secteur**

**Le potentiel foncier constructible en densification représente une part importante des terrains constructibles des plans de secteur Centre (64%), Est (63%) et Pôle urbain (57%).**

Une large partie de ces dents creuses se situent en zones Uc et Uav. Elles correspondent généralement aux interstices localisés dans les secteurs d'extension pavillonnaire relativement récents des bourgs ou des villages.

Cet important gisement foncier en « dent creuse » explique en partie les enveloppes foncières globales relativement importantes de ces trois plans de secteurs.

Toutefois, c'est leur attractivité et leur localisation sous l'influence directe de Saint-Flour, qui expliquent en premier lieu leur besoin plus important en foncier.

**Dans les plans de secteur Ouest et Sud, le PFU se répartit plus équitablement** entre la densification d'une part, et les extensions urbaines d'autre part. En effet, en raison d'une pression foncière moins importante, ces deux plans de secteur comptent moins de lotissements récents.

De plus, on constate que **la superficie du foncier en dent creuse est beaucoup moins importante au sein des plans de secteur Ouest et Sud**, que dans les trois autres plans de secteur. En effet, face aux contraintes climatiques ou topographiques qui caractérisent les secteurs Ouest et Sud, les villages traditionnels présentent une densité bâtie assez importante et par conséquent un faible potentiel en densification.

Pour ces raisons, **la production de nouveaux logements prévue pour les plans de secteur Ouest et Sud nécessite l'ouverture de zones en extension urbaine**, en continuité du tissu bâti existant. Celles-ci restent néanmoins de faible emprise en raison d'un besoin en logements moins important. Elles se localisent prioritairement, dans les pôles relais d'une part, et dans les bourgs centres des communes rurales d'autre part.

PFU à vocation d'habitat du Plan de secteur Centre			
Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
	Total	Dent Creuse	Extension
Ua	4.6	4.3	0.3
Ub	4.1	3.7	0.4
Uc	26.8	22.7	4.1
Uav	21.9	17.2	4.7
<b>Total U</b>	<b>57.5</b>	<b>48.0</b>	<b>9.5</b>
1AUc	24.5	8.2	16.3
2AUc	8.3	1.3	7.0
<b>Total AU</b>	<b>32.8</b>	<b>9.5</b>	<b>23.3</b>
<b>Total</b>	<b>90.3</b>	<b>57.5</b>	<b>32.8</b>

PFU à vocation d'habitat du Plan de secteur Est			
Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
	Total	Dent Creuse	Extension
Ua	0.6	0.6	0.0
Ub	3.2	3.0	0.2
Uc	13.5	8.7	4.8
Uav	37.9	25.6	12.2
<b>Total U</b>	<b>55.2</b>	<b>38.0</b>	<b>17.2</b>
1AUc	12.0	3.7	8.3
2AUc	3.4	2.5	0.9
<b>Total AU</b>	<b>15.3</b>	<b>6.1</b>	<b>9.2</b>
<b>Total</b>	<b>70.5</b>	<b>44.1</b>	<b>26.4</b>

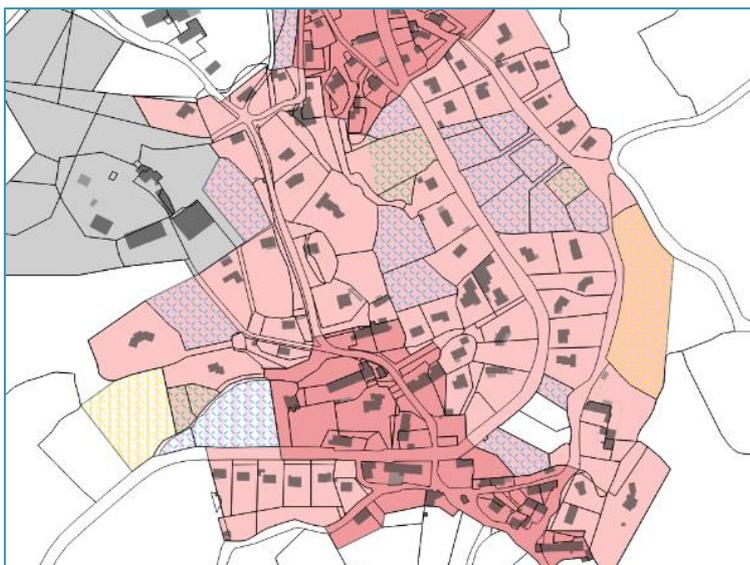
PFU à vocation d'habitat du Plan de secteur Ouest			
Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
	Total	Dent Creuse	Extension
Ua	0.1	0.1	0.0
Ub	0.9	0.9	0.0
Uc	2.7	1.9	0.8
Uav	7.9	5.0	3.0
<b>Total U</b>	<b>11.6</b>	<b>7.9</b>	<b>3.8</b>
1AUc	5.4	0.0	5.4
2AUc	0.0	0.0	0.0
<b>Total AU</b>	<b>5.4</b>	<b>0.0</b>	<b>5.4</b>
<b>Total</b>	<b>17.0</b>	<b>7.9</b>	<b>9.2</b>

PFU à vocation d'habitat du Plan de secteur Pôle urbain			
Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
	Total	Dent Creuse	Extension
Ua	0.0	0.0	0.0
Ub	1.1	1.1	0.0
Uc	39.2	31.3	7.9
Uav	3.6	3.1	0.5
<b>Total U</b>	<b>43.9</b>	<b>35.5</b>	<b>8.4</b>
1AUc	20.1	4.7	15.4
2AUc	9.8	1.6	8.2
<b>Total AU</b>	<b>30.0</b>	<b>6.4</b>	<b>23.6</b>
<b>Total</b>	<b>73.9</b>	<b>41.9</b>	<b>32.0</b>

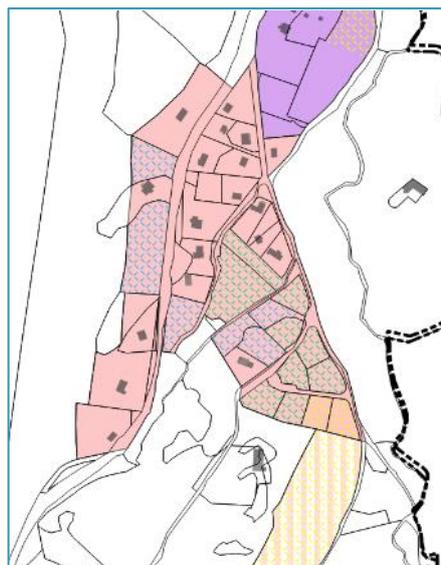
PFU à vocation d'habitat du Plan de secteur Sud			
Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
	Total	Dent Creuse	Extension
Ua	0.0	0.0	0.0
Ub	1.0	0.9	0.1
Uc	6.2	3.9	2.2
Uav	13.6	9.0	4.6
<b>Total U</b>	<b>20.7</b>	<b>13.8</b>	<b>6.9</b>
1AUc	3.8	0.2	3.6
2AUc	0.9	0.0	0.9
<b>Total AU</b>	<b>4.7</b>	<b>0.2</b>	<b>4.5</b>
<b>Total</b>	<b>25.4</b>	<b>14.1</b>	<b>11.4</b>



- Extraits de l'atlas cartographique du PFU des zones constructibles (cf. pièce 1.4.2 du PLUi)



Village de Bouzentes à Villedieu



Extension pavillonnaire de Gouteilles à St-Urcize



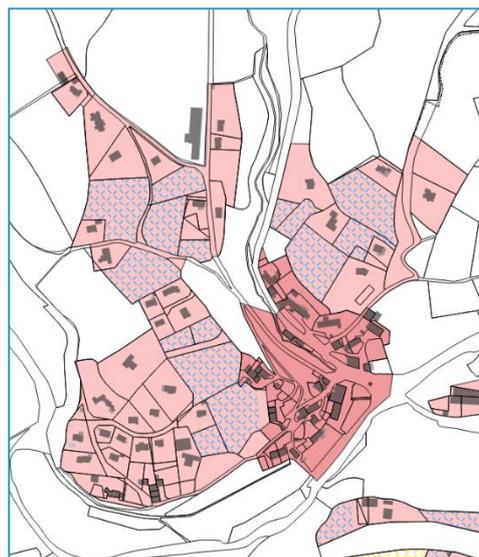
Village de Combechalde à Ruynes



Bourg ancien de Coren et lotissements récents



Lotissement communal en extension du bourg de Pierrefort



Village de Roueyre à St-Flour



### 3.2.5. Potentiel foncier à vocation économique

En matière d'activités économiques, le PLUi prévoit une enveloppe de foncier urbanisable de 84,1 ha dont environ 71,1 ha en extension de l'urbanisation et 12,9 ha au sein du tissu bâti existant.

Tableau du potentiel foncier constructible à vocation économique suivant les enveloppes de répartition du SCoT						
Répartition au sein du SCoT	Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable			Objectifs du SCoT	
		Total (ha)	Dent Creuse (ha)	Extension (ha)	PFU à comptabiliser au regard du SCoT (ha)	Enveloppe foncière plafond au regard du SCoT
ZAE existantes identifiées par le SCoT	Uy	19.6	5.4	14.2	7.4	50 ha
	Uya	0.5	0.5	0	0	
	Uyb	0	0	0	0	
	Uyf	0	0	0	0	
	1AUy	26.3	0	26.3	23.7	
	1AUyf	4.3	0	4.3	4.3	
	2AUy	10.8	0	10.8	10.8	
<b>Total ZAE existantes identifiées par le SCoT</b>		<b>61.6</b>	<b>6.0</b>	<b>55.7</b>	<b>46.2</b>	
Autres sites d'accueil d'activités répartis sur l'ensemble du territoire	Uy	9.9	6.0	3.9	9.9	20 ha
	Uya	1.8	1.0	0.8	1.8	
	Uyb	0	0	0	0.0	
	Uyf	0	0	0	0.0	
	1AUy	5.8	0	5.8	5.8	
	1AUyf	0	0	0	0.0	
	2AUy	3.2	0	3.2	3.2	
Ny	1.7	0	1.7	1.7		
<b>Total Autres sites d'accueil d'activités répartis sur l'ensemble du territoire</b>		<b>22.4</b>	<b>7.0</b>	<b>15.4</b>	<b>22.4</b>	
<b>Total du PLUi</b>		<b>84.1</b>	<b>12.9</b>	<b>71.1</b>		

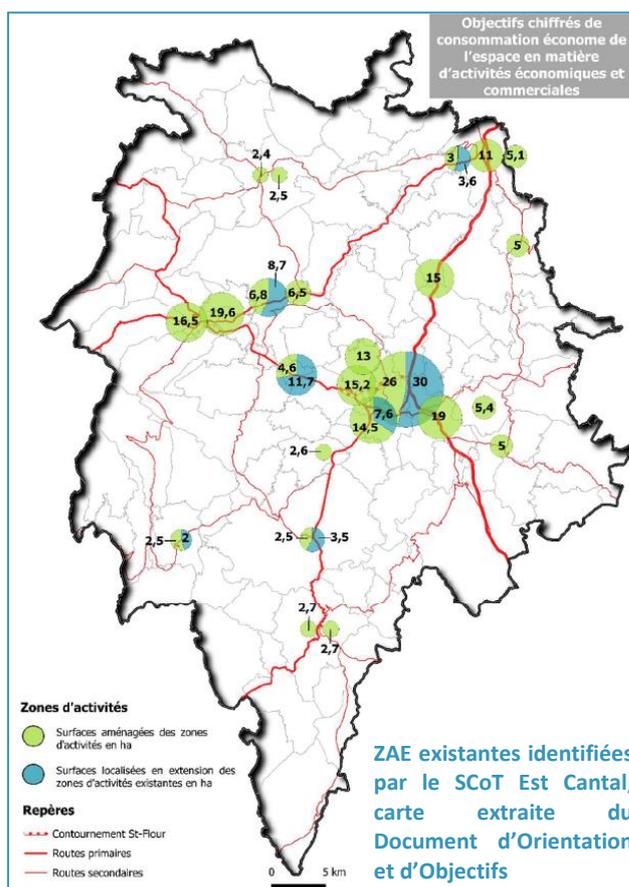
L'enveloppe foncière à vocation économique définie par le SCoT Est Cantal pour Saint-Flour Communauté est de 70 ha réparties de la manière suivante :

- 50 ha au sein ou en extension des zones d'activités économiques identifiées par le SCoT (cf. carte ci-après). Ce sont les zones structurantes, d'intérêt communautaire pour la plupart, qui confortent le maillage d'activités et d'emplois sur le territoire.
- 20 ha d'espaces économiques de proximité répartis sur l'ensemble du territoire.

**- Bilan du PFU au sein des ZAE existantes identifiées par le SCoT**

Le potentiel foncier au sein ou en extension des ZAE existantes identifiées par le SCoT est de 61,6 ha dont :

- 6,0 ha en densification
- 55,7 ha en extension



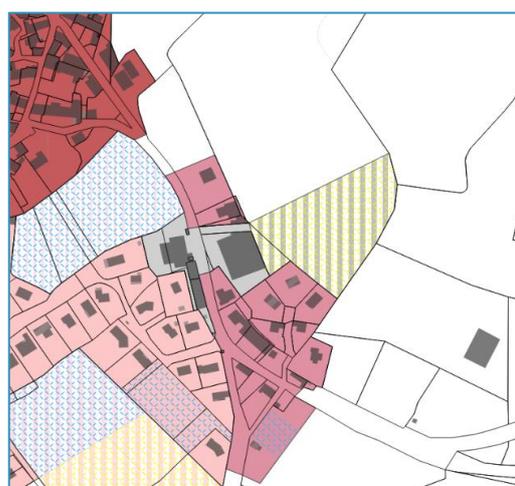
Néanmoins, ce sont **46,2 ha du PFU qui sont compatibles au regard de l'enveloppe du SCoT de 50 ha**. En effet, le SCoT avait déjà intégré comme des espaces d'activités engagés, des espaces économiques en cours d'aménagement, notamment au Rozier Coren et à Ruynes en Margeride, du fait de leur viabilisation en cours. On peut donc conclure que **le PFU des ZAE identifiées prévu par le PLUi, est cohérent avec les objectifs du SCoT**.

Au sein de l'armature territoriale, c'est le **Pôle urbain qui concentre la plus grande part de foncier à vocation économique** : 33 ha, soit environ 50%. Les 50% restant sont partagés à part quasiment égale entre les pôles relais (15,3 ha soit 25%) et les communes rurales (15,8 ha soit 25%)

La faible part des terrains en dent creuse (10%) au sein du potentiel des ZAE identifiées par le SCoT est le **signe d'un réel besoin en foncier**. C'est également au sein des ZAE du pôle urbain que le gisement en densification est le plus important. Il représente 5,6 ha soit 93% des dents creuses.



Parc d'activités du Rozier-Coren (extrait atlas cartographique du PFU)



Zone à urbaniser 1AUy à Talizat pour l'accueil d'activités artisanales (extrait atlas cartographique du PFU)

**- Bilan du PFU pour les espaces économiques de proximité répartis sur l'ensemble du territoire**

En cohérence avec les objectifs du SCoT et du PADD, le **PLUi prévoit de définir des secteurs économiques de proximité, notamment pour les territoires éloignés des services et zones d'activités économiques du pôle urbain central**. L'objectif est de conforter la dynamique économique de ces territoires, majoritairement des pôles relais, et de répondre ainsi aux besoins de maintien des activités et services nécessaires à la population. En effet, ces dernières années, en l'absence de foncier à vocation économique, certaines communes comme Val-d'Arcomie et Saint-Urcize ont vu le départ de plusieurs entreprises vers les communes voisines, de la région Occitanie.

**Le potentiel foncier au sein des autres sites d'accueil d'activités répartis sur l'ensemble du territoire est de 22,4 ha**, dont 7,0 ha en densification et 15,4 ha en extension urbaine.

Le PFU de ces autres sites d'activités correspond majoritairement à des extensions de secteurs existants ; classées en zone urbaine Uy pour les plus petites ou en zone à urbaniser 1AUy pour celles plus importantes (Val d'Arcomie, Saint-Urcize et Talizat).

**Le PLUi prévoit également un potentiel constructible relativement restreint (1,7 ha en extension) au sein de secteurs de faible emprise en discontinuité du tissu urbain, où sont déjà implantées des activités économiques (STECAL Ny)**. Il est à noter que l'ensemble des activités isolées existantes ne sont pas classées dans un STECAL Ny au sein du PLUi, mais uniquement celles dont le type d'activités nécessite de disposer du foncier, notamment pour étendre un bâtiment existant, implanter une installation ou développer des activités. Bien souvent l'actuel terrain d'emprise de ces activités est suffisant pour leur permettre un développement. Toutefois, dans certain cas une extension limitée du foncier est à prévoir.

- **Détail du PFU à destination d'activités économiques par plans de secteur**

Conformément à l'objectif 2.1 du PADD « Proposer une offre foncière adaptée en misant sur des zones d'activités économiques intercommunales de qualité », le PLUi prévoit un potentiel foncier à vocation économique permettant :

- De maintenir le tissu d'entreprises locales en proposant des espaces plus adéquats (développement endogène).
- D'attirer des entreprises extérieures (développement exogène) qui contribuent à renforcer l'attractivité économique du territoire.

En cohérence avec les objectifs du SCoT, ce sont les zones d'activités les plus attractives et les mieux desservies qui ont été ciblées en priorité. Celles-ci se situent principalement dans les communes du plan de secteur Pôle urbain (parc d'activités Rozier-Coren, ZAE de Volzac notamment) mais également au sein des plans de secteur Centre et Est (ZAE de la Voreille, ZAE de Belvezet, ZAE du Luc d'Ussel...) autrement dit dans l'aire d'attractivité de Saint-Flour ou de l'A75.

L'essentiel du PFU à vocation économique se situe donc dans le plan de secteur Pôle urbain (40%) suivi du plan de secteur Centre (28%) et du plan de secteur Est (19%).

PFU à vocation économique du Plan de secteur Centre			
Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
	Total	Dent Creuse	Extension
Uy	10.2	2.9	7.3
Uya	0	0	0
Uyb	0	0	0
Uyf	0	0	0
<b>Total U</b>	<b>10.2</b>	<b>2.9</b>	<b>7.3</b>
1AUy	8.7	0	8.7
1AUyf	0	0	0
2AUy	4.2	0	4.2
<b>Total AU</b>	<b>12.9</b>	<b>0</b>	<b>12.9</b>
Ny	0.8	0	0.8
<b>Total</b>	<b>23.9</b>	<b>2.9</b>	<b>21.0</b>

PFU à vocation économique du Plan de secteur Est			
Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
	Total	Dent Creuse	Extension
Uy	2.6	1.5	1.1
Uya	0	0	0
Uyb	0	0	0
Uyf	0	0	0
<b>Total U</b>	<b>2.6</b>	<b>1.5</b>	<b>1.1</b>
1AUy	5.2	0	5.2
1AUyf	4.3	0	4.3
2AUy	3.2	0	3.2
<b>Total AU</b>	<b>12.7</b>	<b>0</b>	<b>12.7</b>
Ny	0.6	0	0.6
<b>Total</b>	<b>15.9</b>	<b>1.5</b>	<b>14.4</b>

PFU à vocation économique du Plan de secteur Ouest			
Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
	Total	Dent Creuse	Extension
Uy	1.4	0.6	0.8
Uya	0	0	0
Uyb	0	0	0
Uyf	0	0	0
<b>Total U</b>	<b>1.4</b>	<b>0.6</b>	<b>0.8</b>
1AUy	5.2	0	5.2
1AUyf	0	0	0
2AUy	0	0	0
<b>Total AU</b>	<b>5.2</b>	<b>0</b>	<b>5.2</b>
Ny	0	0	0
<b>Total</b>	<b>6.6</b>	<b>0.6</b>	<b>6.0</b>

PFU à vocation économique du Plan de secteur Pôle urbain			
Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
	Total	Dent Creuse	Extension
Uy	13.4	5.8	7.7
Uya	2.3	1.5	0.8
Uyb	0	0	0
Uyf	0	0	0
<b>Total U</b>	<b>15.7</b>	<b>7.3</b>	<b>8.4</b>
1AUy	10.9	0	10.9
1AUyf	0	0	0
2AUy	6.7	0	6.7
<b>Total AU</b>	<b>17.5</b>	<b>0</b>	<b>17.5</b>
Ny	0.3	0	0.3
<b>Total</b>	<b>33.6</b>	<b>7.3</b>	<b>26.3</b>

PFU à vocation économique du Plan de secteur Sud			
Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
	Total	Dent Creuse	Extension
Uy	1.9	0.5	1.3
Uya	0	0	0
Uyb	0	0	0
Uyf	0	0	0
<b>Total U</b>	<b>1.9</b>	<b>0.5</b>	<b>1.3</b>
1AUy	2.2	0	2.2
1AUyf	0	0	0
2AUy	0	0	0
<b>Total AU</b>	<b>2.2</b>	<b>0</b>	<b>2.2</b>
Ny	0	0	0
<b>Total</b>	<b>4.0</b>	<b>0.5</b>	<b>3.5</b>



### 3.2.6. Potentiel foncier des activités touristiques et de loisirs

Le PADD du PLUi de Saint-Flour Communauté formule dans son ambition n°1 la volonté affirmée de conforter la vocation touristique du territoire. Cet objectif passe par le confortement et le développement des activités et hébergements touristiques répartis sur l'ensemble de la Communauté de Communes, en lien avec le tourisme vert et les activités de pleine nature et de montagne.

Cette volonté de Saint-Flour Communauté a abouti à la délimitation dans le zonage du PLUi de plusieurs zones (Ut) et STECAL (Nt et NL) dédiés aux activités de loisirs et touristiques existantes. Cela se traduit principalement par un zonage circonscrit à l'emprise de l'activité.

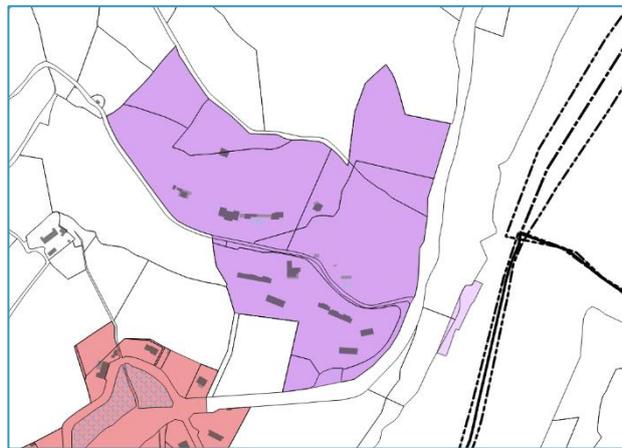
**Par conséquent le potentiel foncier urbanisable à vocation touristique et de loisirs est relativement limité (17,5 ha) :**

- Un PFU de 14,4 ha en extension ou densification des secteurs Ut correspondants aux secteurs dédiés aux activités touristiques et de loisirs (villages vacances, campings, équipements de loisirs...) en continuité du tissu urbain.
- Un PFU de 2,4 ha provenant de la création de STECAL à vocation d'activités de loisirs (NL). Pour rappel, les STECAL sont des « secteurs de taille et de capacité d'accueil limités » dans lesquels peuvent être autorisées des constructions et extensions limitées. Il est à noter que les STECAL Nt, à vocation d'hébergements touristiques et de restaurant notamment, ne comprennent pas de PFU.
- Un PFU de 0,6 ha correspondant à une réserve foncière (2AUt) pour l'extension du camping municipal de St-Just sur la commune de Val-d'Arcomie.

Tableau de synthèse du potentiel foncier constructible à vocation touristique et de loisirs				
Plan de secteur	Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha)		
		Total	Dent Creuse	Extension
Centre	Ut	2,8	0,0	2,8
	2AUt			
	NL			
	<b>Total Centre</b>	<b>2,8</b>	<b>0,0</b>	<b>2,8</b>
Est	Ut	0,9	0,2	0,7
	2AUt	0,6	0,0	0,6
	NL			
	<b>Total Est</b>	<b>1,5</b>	<b>0,2</b>	<b>1,3</b>
Ouest	Ut	1,3	0,5	0,7
	2AUt			
	NL			
	<b>Total Ouest</b>	<b>1,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,7</b>
Pôle urbain	Ut	2,4	0,0	2,4
	2AUt			
	NL			
	<b>Total Pôle urbain</b>	<b>2,4</b>	<b>0,0</b>	<b>2,4</b>
Sud	Ut	7,0	0,0	7,0
	2AUt			
	NL	2,6	0,0	2,6
	<b>Total Sud</b>	<b>9,6</b>	<b>0,0</b>	<b>9,6</b>
<b>TOTAL</b>		<b>17,5</b>	<b>0,7</b>	<b>16,8</b>



Zone Ut du camping Municipal de Faveroles à Val d'Arcomie



Zone Ut du village Vacances de Lanau et STECAL NL de la base nautique de Lanau à Neuvéglise-sur-Truyère



### 3.3. Justifications des choix retenus en matière de règlement graphique et écrit

#### Point méthodologique

Sont présentées ci-après les justifications des choix des règlements graphiques et écrits pour chacune des 26 zones contenues dans le PLUi.

La plupart de ces zones apparaissent dans les 5 plans de secteur du PLUi. Leur contenu réglementaire étant très proche, nous nous sommes attachés à mettre en relief ci-après les différences réglementaires entre les plans de secteur.

Les dispositions de l'article 5, concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagères, ont été rédigées avec l'architecte conseil du CAUE du Cantal, qui assure une mission de conseil aux maîtres d'ouvrages, notamment les particuliers, pour le service ADS de Saint-Flour Communauté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Un nuancier des teintes des façades est joint au règlement, sur la base des travaux conduits par le service du Pays d'Art et d'Histoire de Saint-Flour Communauté, avec l'UDAP du Cantal.

Les dispositions de l'article 5 s'attachent notamment à adapter les règles à l'architecture de chaque plan de secteur et chaque zone du PLUi, en différenciant les constructions neuves, des constructions traditionnelles.

#### 3.3.1. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones urbaines

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont dites « zones U ».

#### ⇒ Zone Uap - zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux secteurs patrimoniaux de la ville haute et de la ville basse de Saint-Flour

La zone Uap correspond aux ensembles bâtis à forte valeur patrimoniale (historique ou esthétique) de la ville haute et de la ville basse de Saint-Flour, présentant une mixité des fonctions (logements, commerces, services, équipements).

La préservation des qualités patrimoniales est recherchée au sein de cette zone, mais également une animation commerciale et un développement des services de proximité.

#### - Le zonage

La zone Uap recouvre les secteurs de la ville haute et de la ville basse de Saint-Flour présentant de grandes qualités patrimoniales. Constituée par le noyau primitif de Saint-Flour et les quartiers urbanisés au XIX<sup>ème</sup> siècle, cette zone est traditionnellement à vocation mixte : habitat, activités, services. On retrouve des entités urbaines juxtaposées d'une grande homogénéité en termes d'aspect et de volumétrie. Les constructions y sont implantées en général, à l'alignement et en contiguïté.

Sont concernées par la zone Uap :

<b>Secteur</b> <b>Pôle urbain</b>
1 commune sur 5
Saint-Flour





Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères reprennent les principaux éléments constitutifs des façades et des toitures du bâti traditionnel présents dans la ville haute et la ville basse de Saint-Flour.

**Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont différenciées selon si les travaux portent sur :**

- **Une « construction traditionnelle »**, c'est-à-dire antérieure à 1950 ou caractéristique du début du XXème siècle,
- **Une « construction contemporaine »**, c'est-à-dire une construction nouvelle ou les aménagements d'un bâtiment édifié postérieurement à 1950.

Ces prescriptions visent à garantir une insertion harmonieuse et qualitative du bâti dans le tissu urbain ancien, avec une volonté de **conserver le caractère patrimonial de ces quartiers, en admettant des constructions denses mais dans le respect de la silhouette de la ville ancienne.**

Afin d'éviter tout conflit avec le Site Patrimonial Remarquable (SPR), le parti-pris rédactionnel du règlement de la zone Uap a été de fixer un cadre réglementaire cohérent avec les dispositions générales du secteur « PUa » du SPR.

Enfin, il n'est pas édicté de règles en matière de stationnement en zone Uap étant donné les fortes contraintes générées par la densité et les caractéristiques architecturales du bâti.

➤ **Équipement et réseaux**

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.



⇒ **Zone Ua - zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux centres-bourgs historiques**

La zone Ua correspond aux centres-bourgs historiques, présentant une mixité des fonctions (logements, commerces, services, équipements) et un tissu bâti dense édifié à l'alignement des voies en ordre continu, forme urbaine caractéristique d'un tissu urbain ancien.

Le développement des services de proximité et la préservation des qualités patrimoniales sont recherchés au sein de cette zone.

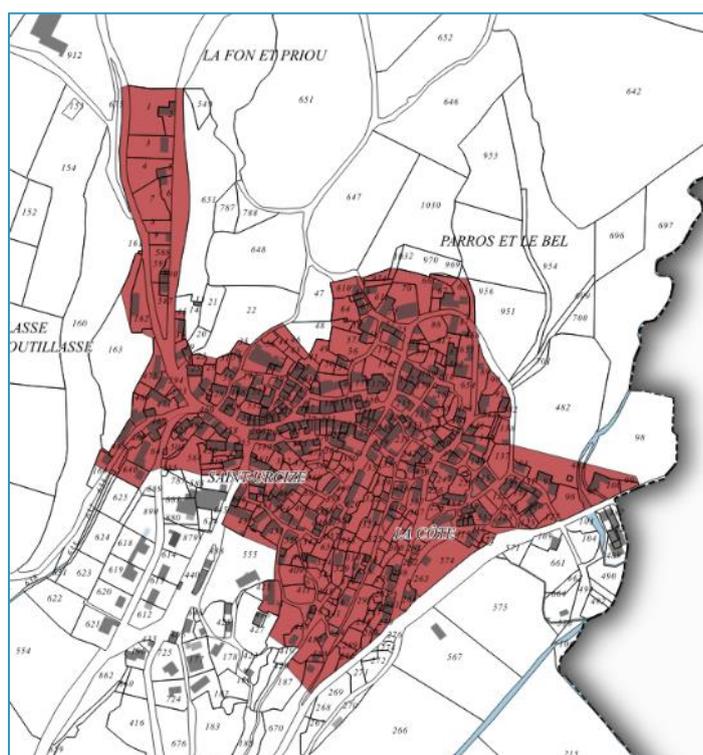
- **Le zonage**

**La zone Ua recouvre les secteurs bâtis les plus anciens, correspondant au tissu bâti des villages historiques.** Elle regroupe des bâtiments d'époques et de styles architecturaux différents, mais qui ont en commun une dimension patrimoniale et une morphologie urbaine similaire, caractérisée par une densité du bâti et une implantation à l'alignement des voies. Cette zone mixte regroupe de l'habitat, mais également des équipements, des commerces de proximité et des services.

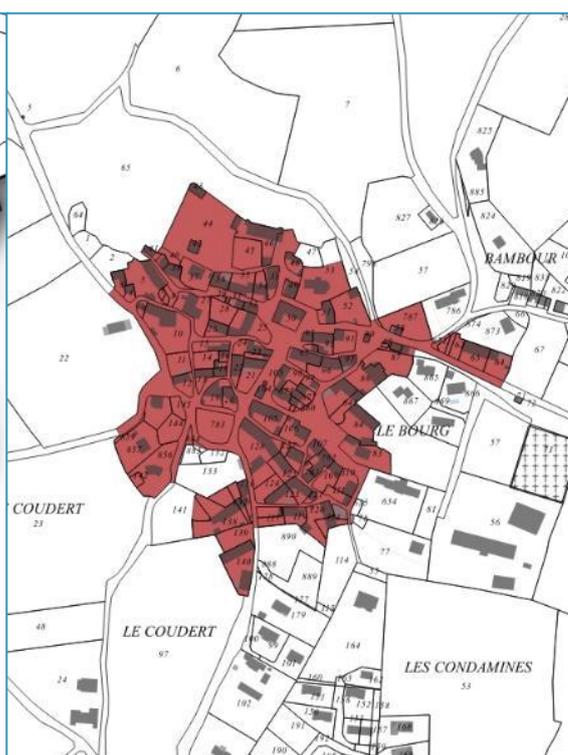
La délimitation des zones Ua coïncide ainsi avec les parties les plus anciennes des bourgs, avec une forte représentation de maisons de bourg, à la différence des zones Uav qui se composent majoritairement de (ancien) corps de ferme traditionnel.

Sont concernées par la zone Ua :

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
9 communes sur 12	2 communes sur 14	1 commune sur 10	2 communes sur 5	2 communes sur 12
Coltines Les Ternes Neuvéglise -sur-Truyère Paulhac Talizat Tanavelle Ussel Valuéjols Villedieu	Ruynes-en-Margeride Val-d'Arcomie	Pierrefort	Coren Roffiac	Chaudes-Aigues Saint-Urcize



Zone Ua à Saint-Urcize



Zone Ua à Coren



## - Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**La zone Ua est un secteur multifonctionnel dans lequel est autorisé en priorité l'habitat mais également les activités commerciales et de services, les équipements publics**, dans la mesure où ils sont compatibles avec l'habitat, notamment en termes de nuisances ou encore de risques pour la santé ou l'hygiène.

Les destinations « *exploitation agricole et forestière, industrie et entrepôt* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités réciproques avec la vocation d'habitat qui prédomine sur la zone.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour préserver **la morphologie urbaine des bourgs anciens**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement sur rue (ou selon un recul n'excédant pas 5 mètres). Des dérogations à cette règle générale sont possibles notamment pour les annexes et les extensions de bâtiments.

La hauteur des constructions sera adaptée au contexte environnant et devra être cohérente avec la hauteur des constructions voisines.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères reprennent les principaux éléments constitutifs des façades et des toitures du bâti traditionnel présents dans la zone Ua.

**Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont différenciées selon si les travaux portent sur une construction traditionnelle** (antérieures à 1950) **ou une construction contemporaine** (postérieures à 1950), avec une volonté de **préserver les dispositions architecturales traditionnelles de Saint-Flour Communauté**.

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées à condition de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain ancien et sous réserve de respecter l'harmonie générale de la zone.

Enfin, il n'est pas édicté de règles en matière de stationnement en zone Ua étant donné les fortes contraintes générées par la densité et les caractéristiques architecturales du bâti.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

*Le règlement écrit de la zone Ua est identique dans les différents plans de secteur, à l'exception des règles particulières suivantes :*

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
<i>Implantation à l'alignement ou selon un recul n'excédant pas 5m</i>	<i>Implantation à l'alignement</i>	<i>Implantation à l'alignement</i>	<i>Implantation à l'alignement ou selon un recul n'excédant pas 5m</i>	<i>Implantation à l'alignement</i>
<i>Hauteur des constructions limitée à 12 mètres</i>	<i>Hauteur des constructions limitée à 12 mètres</i>	<i>Hauteur des constructions limitée à 12 mètres</i>	<i>Hauteur des constructions limitée à 10 mètres</i>	<i>Hauteur des constructions limitée à 15 mètres</i>
<i>Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal</i>	<i>Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal</i>	<i>Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes ou métal</i>	<i>Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal</i>	<i>Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes ou métal</i>



## ⇒ Zone Ub - zone urbaine multifonctionnelle correspondant aux tissus bâtis hétérogènes

La zone Ub correspond principalement aux tissus bâtis hétérogènes à vocation multifonctionnelle (logements, commerces, services, artisans ...). Une mixité des fonctions (compatible avec sa vocation résidentielle) est recherchée au sein de cette zone, où cohabite une importante diversité architecturale.

Dans cette zone, on distingue un secteur :

- Ub\* - secteur comprenant des restrictions concernant les garages.

### - Le zonage

La zone Ub recouvre les secteurs bâtis correspondant, dans la majorité des cas, aux espaces de transition entre les centres-bourgs et les extensions résidentielles de type pavillonnaire. Initialement ils constituaient les extensions des centres anciens (extensions péricentrales). Elle comprend également des entités urbaines, parfois déconnectées du bourg ancien, à vocation multifonctionnelle (habitat, artisan du BTP, commerce de gros...) et caractérisées par une grande hétérogénéité du bâti.

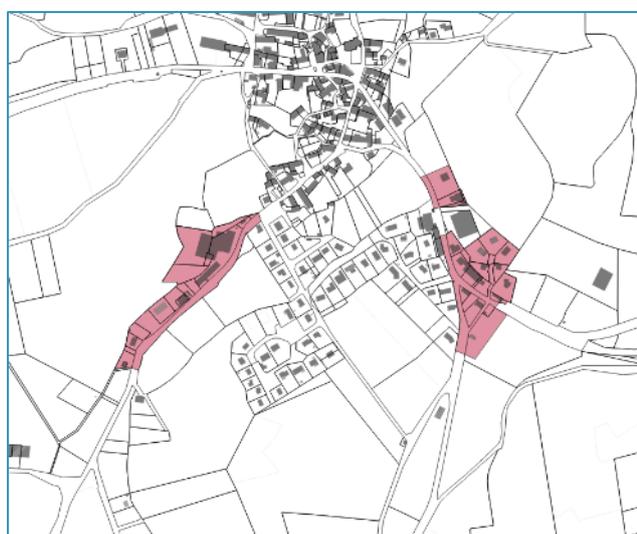
La zone Ub accueille un bâti généralement en retrait de l'alignement et en ordre discontinu, principalement de l'habitat individuel et collectif mais aussi des commerces, et des activités.

Ce secteur majoritairement d'« extensions péricentrales », comporte plusieurs tissus urbains plus ou moins homogènes mélangeant divers styles architecturaux (pavillons des années 30, immeubles collectifs, bâtiments d'activités ...).

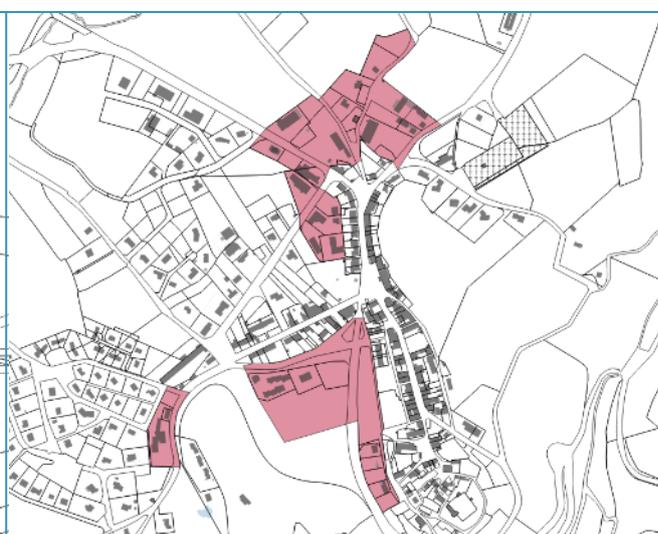
Sur la commune de Saint-Flour, un secteur Ub\* a été défini au niveau de l'avenue de la République, afin de proscrire la création de nouveaux garages, qu'ils soient individuels, collectifs, isolés ou rattachés à la création d'une nouvelle construction.

Sont concernées par la zone Ub :

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
7 communes sur 12	2 communes sur 14	1 commune sur 10	2 communes sur 5	3 communes sur 12
Coltines Les Ternes Neuvéglise-sur-Truyère Paulhac Talizat Ussel Valuéjols	Ruynes-en-Margeride Val-d'Arcomie	Pierrefort	Saint-Flour (+Ub*) Saint-Georges	Chaudes-Aigues Fridefont Saint-Urcize



Zone Ub à Talizat



Zone Ub à Ruynes-en-Margeride



## - Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**La zone Ub est un secteur multifonctionnel à dominante d'habitat**, dans lequel sont autorisés les activités commerciales et de services, le commerce de gros, les équipements publics. **Les extensions et les annexes des constructions affiliées à la destination industrie sont également autorisées** (sous conditions), **pour permettre l'évolution des activités existantes** au sein de cette zone (activités du secteur agroalimentaire et artisans du bâtiment principalement).

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les distances d'implantation des constructions par rapport à l'alignement des emprises publiques ont été fixées en cohérence avec le bâti existant. Ainsi cette distance est adaptée aux spécificités de chacun des 5 plans de secteur (implantations à l'alignement et/ou selon un recul de 3 à 5 mètres dans certains cas). De même, la hauteur des constructions est adaptée au contexte de chacun des 5 plans de secteur, afin que l'élévation des nouveaux édifices soit cohérente avec la hauteur des constructions voisines.

La mixité fonctionnelle qui caractérise la zone Ub induit une importante diversité architecturale. **Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont par conséquent différenciées selon si les travaux portent sur : une « construction traditionnelle », une « construction contemporaine » ou une construction à vocation d'activités économiques**, c'est-à-dire une construction nouvelle ou les aménagements de constructions à vocation d'activités économiques (à l'exclusion de ceux édifiés antérieurement à 1950). Ces prescriptions visent à garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale des zones Ub.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 2 places minimum par logement et 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces et les services.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

*Le règlement écrit de la zone Ub est identique dans les différents plans de secteur, à l'exception des règles particulières suivantes :*

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
Implantation selon un recul de 3m minimum	Implantation selon un recul de 3m minimum	Implantation selon un recul de 5m minimum	Implantation à l'alignement ou selon un recul de 3m minimum	Implantation selon un recul de 3m minimum
Hauteur limitée à 9 mètres	Hauteur limitée à 9 mètres	Hauteur limitée à 9 mètres	Hauteur limitée à 15 mètres	Hauteur limitée à 15 mètres
Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes ou métal	Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes ou métal



⇒ **Zone Uc - zone urbaine à dominante d'habitat correspondant aux extensions en périphérie des bourgs et des villages**

La zone Uc correspond aux secteurs de développement urbain récent à dominante résidentielle, sous forme de lotissement ou d'habitat « spontané ». Elle est caractérisée par la prédominance de maisons individuelles de type pavillonnaire.

La zone est principalement à vocation résidentielle et peut accepter notamment des activités compatibles avec sa vocation principale ou des équipements.

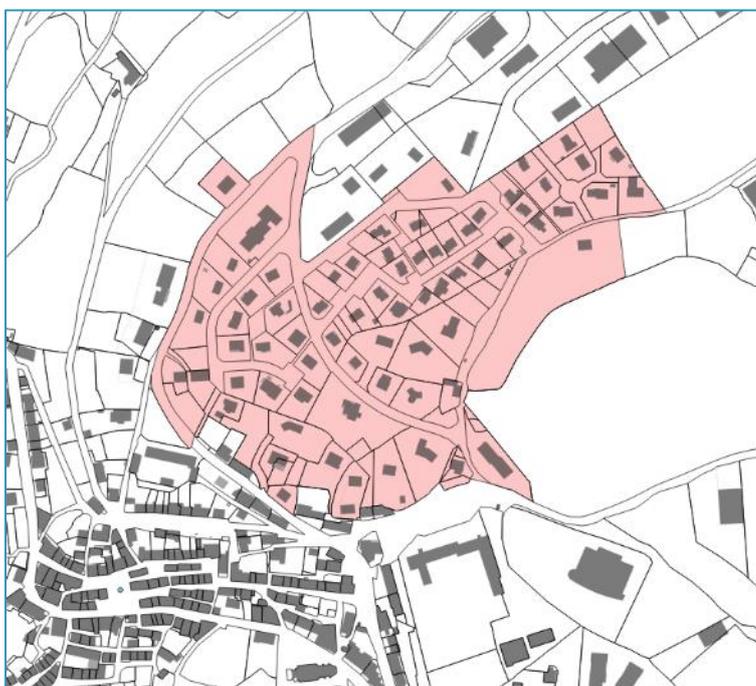
- **Le zonage**

La zone Uc recouvre les extensions résidentielles contemporaines des bourgs les plus structurants, et des villages résidentiels qui ont connu un développement notable, dans une logique de périurbanisation, phénomène exacerbé dans les années 90.

L'essentiel des constructions du secteur est de type maison pavillonnaire, des années 70 à aujourd'hui, agrémentées d'un jardin privé.

Sont concernées par la zone Uc :

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
12 communes sur 12	7 communes sur 14	4 communes sur 10	5 communes sur 5	7 communes sur 12
Alleuze Coltines Cussac Les Ternes Neuvéglise-sur-Truyère Paulhac Rézentières Talizat Tanavelle Ussel Valuéjols Villedieu	Anglards-de-Saint-Flour Chaliers Ruynes-en-Margeride Tiviers Vabres Val-d'Arcomie Védrines-Saint-Loup	Cézens Paulhenc Pierrefort Saint-Martin-Sous-Vigouroux	Andelat Coren Roffiac Saint-Flour Saint-Georges	Anterrieux Chaudes-Aigues Fridefont Maurines Saint Martial Saint-Rémy de Chaudes Aigues Saint-Urcize



Zone Uc à Pierrefort



Zone Uc à Védrines-Saint-Loup



## - Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**La zone Uc même si elle est à dominante d'habitat, autorise certaines activités compatibles avec sa vocation résidentielle (commerces et services) à condition de ne pas entraîner de conflits d'usages, de nuisances ou encore de risques pour la santé ou l'hygiène.**

Les destinations « exploitation agricole et forestière, commerces de gros, cinémas, autres hébergements touristiques et activités des secteurs secondaires ou tertiaire » sont interdites en raison de leurs incompatibilités avec la vocation résidentielle de la zone.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de permettre une optimisation du foncier, tout en restant cohérent avec l'implantation en ordre continu du bâti, les constructions doivent s'implanter selon un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement. Seules les constructions annexes peuvent être implantées sur l'alignement. De même, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres, sans pouvoir dépasser 3 niveaux se décomposant en R+1+Combles, en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant de la zone. Au sein du Pôle urbain, une densité bâtie plus importante est recherchée, en lien notamment avec les objectifs du SCoT Est Cantal. Par conséquent, la hauteur maximale est portée à 10 mètres, sans pouvoir dépasser 3 niveaux se décomposant en R+2.

**Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel.** Il s'agit de garantir l'intégration des constructions à l'existant, afin de préserver les qualités paysagères de ce secteur qui se connecte efficacement aux bourgs et en maintenant la lisibilité des centres anciens.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 2 places minimum par logement et 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces et les services.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

*Le règlement écrit de la zone Uc est identique dans les différents plans de secteur, à l'exception des règles particulières suivantes :*

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
Hauteur des constructions limitée à 7 mètres	Hauteur des constructions limitée à 7 mètres	Hauteur des constructions limitée à 7 mètres	Hauteur des constructions limitée à 10 mètres	Hauteur des constructions limitée à 7 mètres
Couvertures des constructions : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions : ardoises, lauzes ou métal	Couvertures des constructions : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions : ardoises, lauzes ou métal



⇒ **Zone Uav - zone urbaine à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et aux villages**

La zone Uav correspond aux bourgs et villages comprenant un tissu bâti ancien traditionnel et des extensions résidentielles contemporaines.

Cette zone à dominante résidentielle peut accueillir d'autres fonctions urbaines (commerces, services, équipements, artisans...).

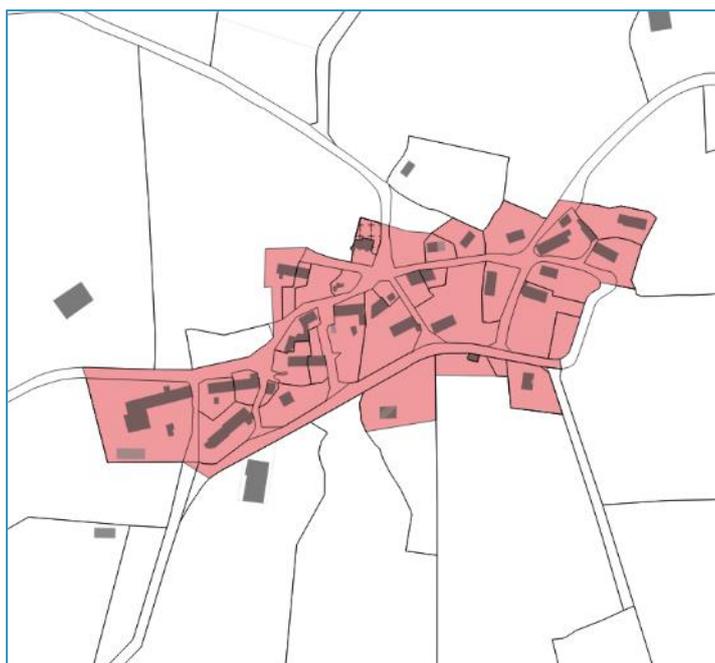
- **Le zonage**

**La zone Uav correspond aux bourgs et aux villages du territoire de Saint-Flour Communauté.** Ils ont en commun une vocation principalement résidentielle et une enveloppe urbaine qui a peu évolué pour la plupart. Pour préserver les activités agricoles du secteur et afin d'éviter tout conflit d'usage, les bâtiments agricoles ont été exclus de la zone Uav, dans la mesure du possible.

**Ils concentrent en grande majorité d'anciens corps de ferme** qui ont conservé leur spécificité architecturale, mais on dénombre **quelques constructions récentes**, notamment au sein des villages les plus importants.

*Sont concernées par la zone Uav : toutes les communes*

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
12 communes sur 12	14 communes sur 14	10 communes sur 10	5 communes sur 5	12 communes sur 12
Alleuze Coltines Cussac Les Ternes Neuvéglise-sur-Truyère Paulhac Rézentières Talizat Tanavelle Ussel Valuéjols Villedieu	Anglards-de-Saint-Flour Clavières Chaliers Lastic Lorcières Mentières Montchamp Ruynes-en-Margeride Soulages Tiviers Vabres Val-d'Arcomie Védrines-Saint-Loup Vieillespese	Brezons Cézens Gourdièges Lacapelle-Barrès Malbo Narnhac Paulhenc Pierrefort Sainte-Marie Saint-Martin-Sous-Vigouroux	Andelat Coren Roffiac Saint-Flour Saint-Georges	Anterrieux Chaudes-Aigues Deux Verges Espinasse Fridefont Jabrun La Trinitat Lieutadès Maurines Saint-Martial Saint-Rémy de Chaudes Aigues Saint-Urcize



Zone Uav à Valuéjols (village de St-Maurice)



Zone Uav à Lieutadès



## - Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**La zone Uav est un secteur à dominante résidentielle** dans lequel les locaux à usage de commerce gros (sous conditions), de commerce de détail (sous conditions), de professions libérales, d'activités de services... sont possibles afin de favoriser l'animation des bourgs et des villages.

Les extensions et les annexes des constructions affiliées à la destination industrie sont également autorisées (sous conditions), pour permettre l'évolution des activités existantes au sein de cette zone (artisans du bâtiment principalement). Enfin la réfection des bâtiments agricoles est également possible.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions de la zone Uav secteur ne respectent pas véritablement une logique d'implantation les unes entre les autres. Le bâti traditionnel est implanté proche de l'alignement de la voie publique alors que le bâti contemporain s'en éloigne. Afin de conforter ou de créer un front bâti cohérent avec les constructions existantes alentour, **les constructions nouvelles devront s'implanter dans la bande définie par le recul des constructions existantes sur les parcelles limitrophes.**

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci, à l'image des bâtiments existants de la zone.

La hauteur des constructions sera adaptée au contexte environnant. Elle est limitée à 10 mètres, sans pouvoir dépasser 3 niveaux se décomposant en R+2 ou R+1+Combles.

**Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel.** Il s'agit de préserver les dispositions architecturales du bâti traditionnel, mais également de garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale des villages. **Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont ainsi différenciées selon si les travaux portent sur une construction traditionnelle (antérieures à 1950), une construction contemporaine (postérieures à 1950), ou sur la réfection d'un bâtiment agricole.**

Le besoin en stationnement est important dans la majorité des bourgs et des villages classés en zone Uav, où l'usage de la voiture est actuellement prédominant, voire indispensable. Pour ces raisons, des places de stationnement automobile sont imposées, notamment 2 places minimum par logement.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

*Le règlement écrit de la zone Uav est identique dans les différents plans de secteur, à l'exception des règles particulières suivantes :*

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes ou métal	Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes ou métal



## ⇒ Zone Uj - zone de jardins ou d'espaces libres contiguës aux secteurs urbanisés

La zone Uj correspond aux terrains cultivés sous forme de jardins, insérés dans le tissu urbain ou contiguës aux zones urbaines et protégés pour des raisons paysagères et patrimoniales. Pour protéger ces secteurs de l'urbanisation notamment, seuls les abris de jardin de taille limitée sont autorisés.

### - Le zonage

La zone Uj regroupe des secteurs de jardins, localisés en limite du périmètre urbanisé au contact des espaces agricoles et naturels. Ces jardins constituent un élément de qualification du paysage urbain.

Sont concernées par la zone Uj :

<b>Secteur Pôle urbain</b>
2 communes sur 5
Roffiac Saint-Flour

Cette zone ne comprend pas de potentiel foncier urbanisable étant donné la vocation de la zone et sa constructibilité limitée réglementairement.

### - Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Les seules constructions autorisées en zone Uj sont les entrepôts destinés au stockage de matériel de jardinage, n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et les locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions réglementant les implantations, la volumétrie et les caractéristiques architecturales des constructions limitent strictement la constructibilité de ces secteurs de jardins. En effet, l'objectif est de préserver le caractère de ces espaces cultivés, autant pour leurs apports d'un point de vue paysager que pour leur fonctionnalité écologique en préservant les zones de contact avec les espaces naturels.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la desserte, les accès et les réseaux sont allégées au maximum étant donné la vocation de la zone.



Zones Uj à Saint-Flour (La Fontlong et av. du 11 novembre)

Zone Uj à Roffiac (le bourg)



⇒ **Zone Ue - zone urbaine accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif**

La zone Ue correspond aux secteurs urbains dédiés aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ces équipements peuvent être de différentes natures : sportive, scolaire, culturelle, administrative, médicale, etc.

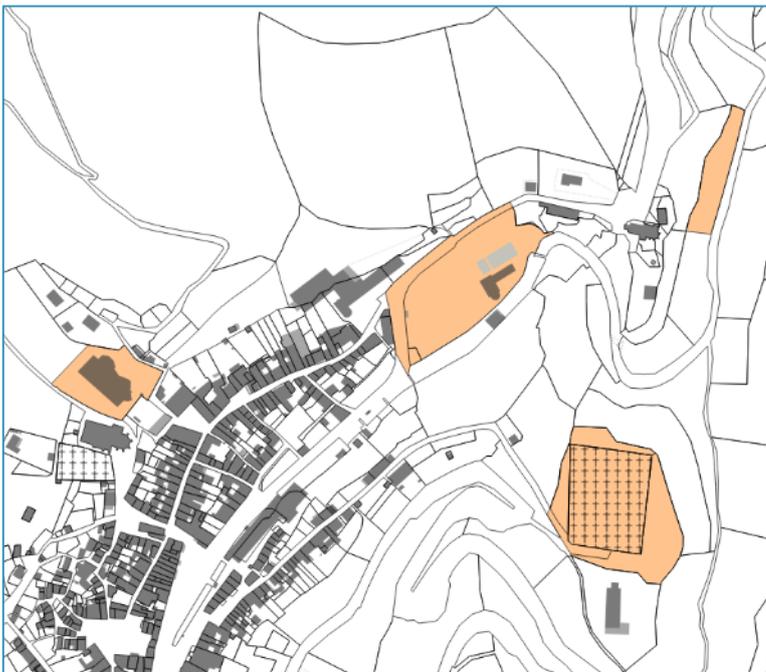
- **Le zonage**

**La zone Ue regroupe les emprises foncières dédiées aux équipements publics :** équipements culturels et scolaires (médiathèque, groupe scolaire, école maternelle...), les équipements sportifs (gymnase, terrains de sport extérieurs...), certains cimetières ...

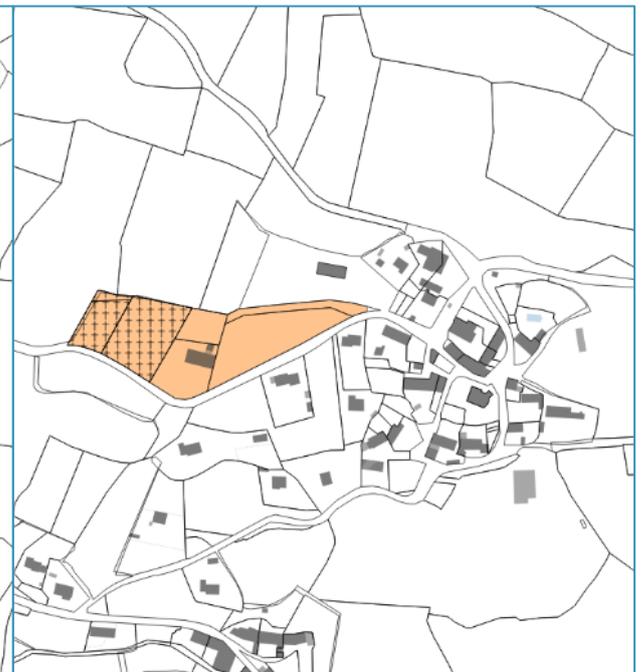
Toutefois, les équipements publics sont souvent très hétérogènes en termes d'usage, de volume et d'architecture. Il est donc logique de leur dédier une zone spécifique tenant compte de ces spécificités.

Sont concernées par la zone Ue :

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
8 communes sur 12	4 communes sur 14	2 communes sur 10	4 communes sur 5	2 communes sur 12
Les Ternes Neuvéglise-sur-Truyère Paulhac Rézentières Talizat Tanavelle Ussel Valuéjols	Anglards-de-Saint-Flour Ruynes-en-Margeride Val-d'Arcomie Védrines-Saint-Loup	Pierrefort Saint-Martin-Sous-Vigouroux	Andelat Coren Saint-Flour Saint-Georges	Chaudes-Aigues Saint-Urcize



Zone Ue à Chaudes Aigues



Zone Ue à Andelat



## - Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**Seuls les équipements d'intérêt collectif et les services publics** (bureaux et locaux techniques des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs ...) **sont autorisés en zone Ue.**

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les installations et bâtiments publics compris dans la zone Ue se distinguent, dans la plupart des cas, par un vocabulaire architectural spécifique, propre aux équipements publics, et ne reprennent pas systématiquement les codes architecturaux traditionnels.

**Les dispositions réglementant la volumétrie et les caractéristiques architecturales des constructions tiennent compte de cette spécificité et les encadrent, mais ne brident pas la créativité architecturale.**

**Les règles d'implantation demeurent « souples » pour cette zone dédiée aux équipements publics.** En effet, les diverses formes (constructions, installations ...) que peut avoir ce type de structure d'intérêt public/collectif, nécessitent dans certains cas d'importants retraits ou à l'inverse une proximité de la voie ou des limites séparatives.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

*Le règlement écrit de la zone Ue est identique dans les différents plans de secteur, à l'exception des règles particulières suivantes :*

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
Couvertures des constructions : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions : ardoises, lauzes ou métal	Couvertures des constructions : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions : ardoises, lauzes ou métal



⇒ **Zone Ut - zone urbaine à vocation d'activités touristiques et de loisirs**

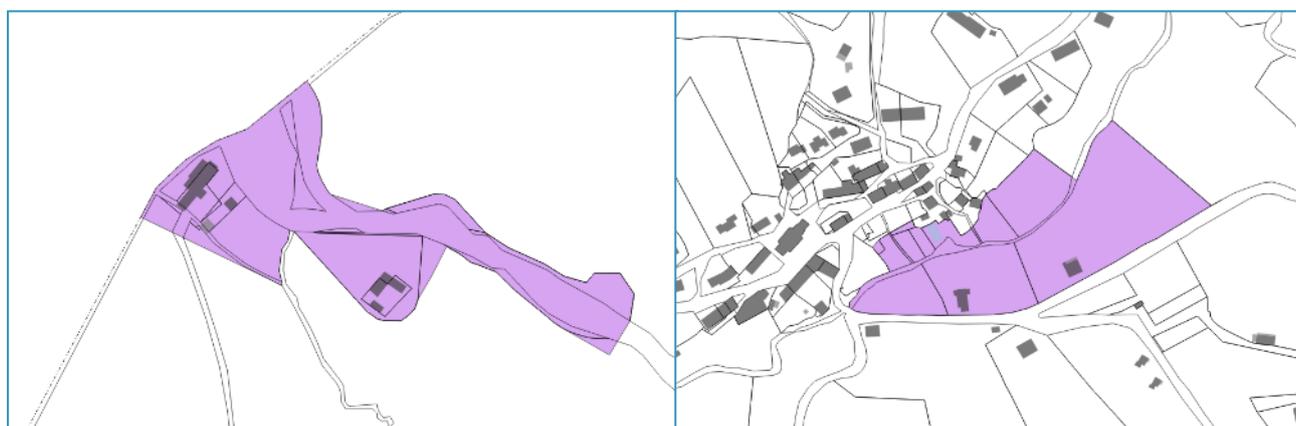
La zone Ut correspond aux secteurs dédiés aux activités touristiques et de loisirs (Villages vacances, campings, équipements de loisirs ...), en continuité du tissu urbain.

- **Le zonage**

La zone Ut regroupe les emprises foncières qui délimitent principalement des hébergements touristiques (hébergements insolites, villages vacances, campings...) des installations touristiques et des équipements de loisirs.

Sont concernées par la zone Ut :

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
4 communes sur 12	3 communes sur 14	3 communes sur 10	1 commune sur 5	2 communes sur 12
Coltines Neuvéglise-sur-Truyère Paulhac Talizat	Clavières Ruynes-en-Margeride Val-d'Arcomie	Paulhenc Pierrefort Saint-Martin-Sous-Vigouroux	Saint-Flour	Chaudes-Aigues Saint-Urcize



Zone Ut à Paulhac (Domaine nordique de Prat de Bouc)

Zone Ut à Val-d'Arcomie (camping de St-Just)

- **Le règlement**

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Ut est un secteur à vocation touristique dans laquelle sont autorisés : les hébergements hôteliers et touristiques, l'aménagement de terrains destinés au camping, caravaning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions réglementant les implantations, la volumétrie et les caractéristiques architecturales sur cette zone sont volontairement souples afin de s'adapter au large panel de constructions dédiées aux constructions et aux équipements à destination touristique.

Des prescriptions retranscrivant le vocabulaire architectural du bâti traditionnel (forme, couleurs ...) sont toutefois édictées pour garantir l'intégration paysagère des projets.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé.



## ⇒ Zone Uy - zone urbaine à vocation d'activités économiques

La zone Uy correspond aux zones d'activités communautaires et aux espaces d'activités à vocation mixte (industries, artisanat, commerces et services).

Dans cette zone, on distingue un secteur :

- Uya - secteur à dominante d'activités commerciales et de services.
- Uyb - secteur à dominante d'activités artisanales et industrielles. La vocation de ce secteur, incompatible ou peu compatible avec l'habitat, est à préserver.
- Uyf - secteur dédié plus spécifiquement aux activités forestières. La vocation de ce secteur, incompatible ou peu compatible avec l'habitat, est à préserver.

### - Le zonage

**La zone Uy regroupe les zones et sites d'activités économiques intercommunales ou communales de Saint-Flour Communauté.**

Elle correspond plus spécifiquement aux activités économiques à dominante artisanale et industrielle, avec parfois quelques activités commerciales et de services, notamment au sein du secteur Pôle urbain. La vocation de cette zone Uy, incompatible ou peu compatible avec l'habitat, est alors à préserver.

Sont concernées par la zone Uy :

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
7 communes sur 12	4 communes sur 14	1 commune sur 10	5 communes sur 5	3 communes sur 12
Coltines Les Ternes Neuvéglise-sur-Truyère Talizat Ussel Valuéjols Villedieu	Anglards-de-Saint-Flour Ruynes-en-Margeride Vabres (Uyf) Val-d'Arcomie	Pierrefort	Andelat (+Uya) Coren Roffiac(+Uya) Saint-Flour (+Uya) Saint-Georges (+Uya & Uyb)	Chaudes-Aigues Fridefont Saint-Urcize

Trois secteurs ont été définies pour distinguer certaines zones en fonction du type dominant d'activités et de leur compatibilité avec le voisinage résidentiel :

- Uya pour les secteurs à dominante d'activités commerciales et de services.
- Uyb pour les secteurs à dominante d'activités artisanales et industrielles.
- Uyf pour les secteurs dédiés plus spécifiquement aux activités forestières.



Zones Uy, Uya et Uyb à Saint-Georges (ZAE du Crozatier)

Zone Uyf à Vabres (ZA de la Voreille)



## - Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**La zone Uy est destinée à l'implantation d'activités économiques** (industrie, artisanat, bureau, entrepôt). Les constructions à usage d'habitation y sont interdites, à l'exception de la rénovation et de l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les destinations « *exploitation agricole et forestière, hébergement touristique, cinéma, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements, centre de congrès et d'exposition* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités avec la vocation de la zone.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement de la zone instaure des prescriptions architecturales qui s'appuient sur les caractéristiques (forme, couleurs ...) des bâtiments existants, sans les reprendre en totalité. **Il s'agit de garantir l'intégration des constructions neuves à l'existant, mais également d'établir une trame réglementaire qui doit tendre, à long terme, vers plus d'harmonie entre les différentes constructions de la zone.**

Une attention particulière est portée sur les dépôts et aires de stockage extérieures pour permettre leur insertion qualitative dans l'environnement et pour limiter leur impact paysager.

En cohérence avec le bâti existant sur la zone, les constructions doivent s'implanter selon un recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie publique.

Concernant les limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait de celle-ci.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10m en zone Uy, (10m en Uya et Uyb ; 12m en Uyf), afin de concilier intégration paysagère et exigence technique de certaines constructions. La hauteur des installations techniques (silos ...) n'est pas limitée, mais elle doit être cohérente avec le gabarit des constructions sur l'emprise du projet.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces et les services, 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux et les activités industrielles.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

*Le règlement écrit de la zone Uy est identique dans les différents plans de secteur, à l'exception des règles particulières suivantes :*

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
Couvertures des constructions de teinte : grise / lauze ou tuile / rouille Corten	Couvertures des constructions de teinte : grise / lauze	Couvertures des constructions de teinte : grise / lauze	Couvertures des constructions de teinte : grise / lauze ou tuile / rouille Corten	Couvertures des constructions de teinte : grise / lauze



## ⇒ Zone Upv - zone urbaine à vocation de parc photovoltaïque au sol

La zone Upv correspond aux terrains en continuité du tissu urbain, dans lesquels les équipements, installations et aménagements liés à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol sont autorisés.

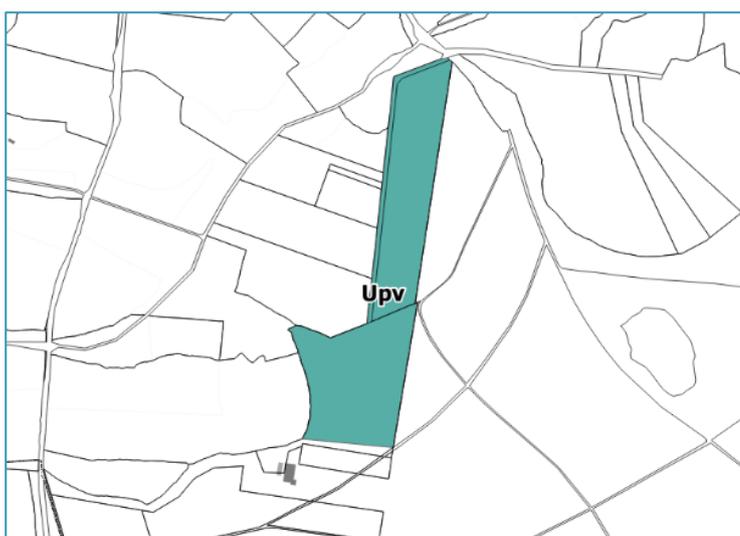
### - Le zonage

La zone Upv concerne les sites, en continuité du tissu urbain, dans lesquels les équipements, installations et aménagements liés à l'implantation de centrales photovoltaïques au sol peuvent être admis.

Sont concernées par la zone Upv :

Secteur Centre
1 commune sur 12
Coltines

Une seule zone Upv est prévu par le PLUi de Saint-Flour Communauté, localisée sur la commune de Coltines dans le prolongement des installations de l'aérodrome, conformément à l'objectif 6.2 du PADD « Favoriser le développement des énergies renouvelables et du numérique dans le respect du patrimoine naturel et paysager ».



Zone Upv à Coltines

Cette occupation des sols est déjà admise dans le PLU communal en vigueur, par un zonage Uv dédié à l'exploitation d'une ferme photovoltaïque.

Le PLUi ne prévoit pas à ce stade d'autre secteur Upv, ni la possibilité de permettre l'implantation de parc photovoltaïque au sol, d'une manière générale en zone naturelle, compte tenu des nombreux enjeux de protections environnementales et paysagères, en plus de ceux liés à la loi Montagne et la loi Littoral, et compte tenu des capacités importantes d'installations permises sur les constructions.

Pour rappel, les projets de production d'énergie renouvelable relèvent de procédures qui leurs sont propres et selon leur importance, doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation environnementale, prenant en compte les enjeux du site d'implantation, instruite par les services de l'Etat et délivrée par le Préfet de département.

### - Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**Les seules constructions autorisées en zone Upv sont les installations au sol d'équipements de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque** et les locaux techniques des administrations publiques et assimilés.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions réglementant les implantations et les caractéristiques architecturales sur cette zone sont volontairement souples étant donné la limitation à construire aux seules installations liées ou nécessaires à l'exploitation d'une centrale solaire photovoltaïque. Des prescriptions retranscrivant le vocabulaire architectural du bâti traditionnel (adaptation au sol, couleurs...) sont toutefois édictées pour garantir l'intégration paysagère des projets.



⇒ **Zone Uz - zone urbaine correspondant aux activités liées aux infrastructures de transport aérien**

La zone Uz correspond aux terrains supportant des activités liées aux infrastructures de transport aérien ou aux activités aériennes de loisirs. Cette zone ne peut accueillir que les installations ou équipements nécessaires aux besoins propres à ces activités.

- **Le zonage**

La zone Uz regroupe les emprises foncières de l'aérodrome de Coltines.

Sont concernées par la zone Uz :

<b>Secteur Centre</b>
1 commune sur 12
Coltines

- **Le règlement**

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Uz autorise uniquement les **constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures de transport aérien ou aux activités aériennes de loisirs.**

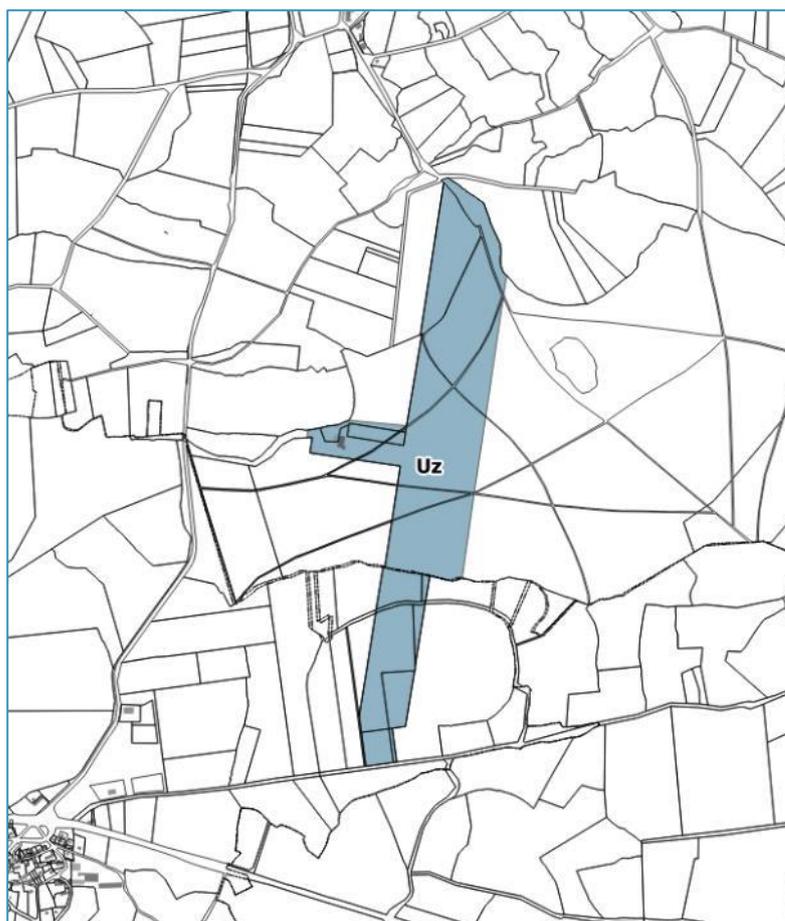
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions réglementant les implantations et les caractéristiques architecturales sur cette zone sont volontairement souples, s'agissant d'un site accueillant des équipements publics.

Des prescriptions retranscrivant le vocabulaire architectural du bâti traditionnel (adaptation au sol, couleurs ...) sont toutefois édictées pour garantir l'intégration paysagère des projets.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la desserte, les accès et les réseaux sont allégées au maximum étant donné la vocation de la zone.



Zone Uz à Coltines



### 3.3.2. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones à urbaniser

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Ces zones à urbaniser sont dites « zone 1AU » ou « AU ouverte ».

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ces zones à urbaniser sont dites « zone 2AU » ou « AU fermée ».

#### ⇒ Zone 1AUc- zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat

La zone 1AUc correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court et moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle.

Ces zones peu (ou non) équipées font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

#### - Le zonage

**La zone 1AUc comprend les secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir des constructions à usage d'habitation.**

Ces zones 1AUc font toutes l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

#### - Le règlement

**Les zones 1AUc sont destinées à devenir à terme des zones Uc.** Par conséquent, **les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUc sont les mêmes que celles applicables dans la zone Uc** afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale entre les deux zones.

Sont concernées par la zone 1AUc :

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
9 communes sur 12	7 communes sur 14	5 communes sur 10	4 communes sur 5	3 communes sur 12
Alleuze Coltines Les Ternes Neuvéglise-sur-Truyère Paulhac Talizat Ussel Valuéjols Villedieu	Anglards-de-Saint-Flour Clavières Chaliers Lorcières Mentières Ruynes-en-Margeride Val-d'Arcomie	Brezons Cézens Lacapelle-Barrès Paulhenc Pierrefort	Andelat Roffiac Saint-Flour Saint-Georges	Chaudes-Aigues Saint-Rémy de Chaudes Aigues Saint-Urcize

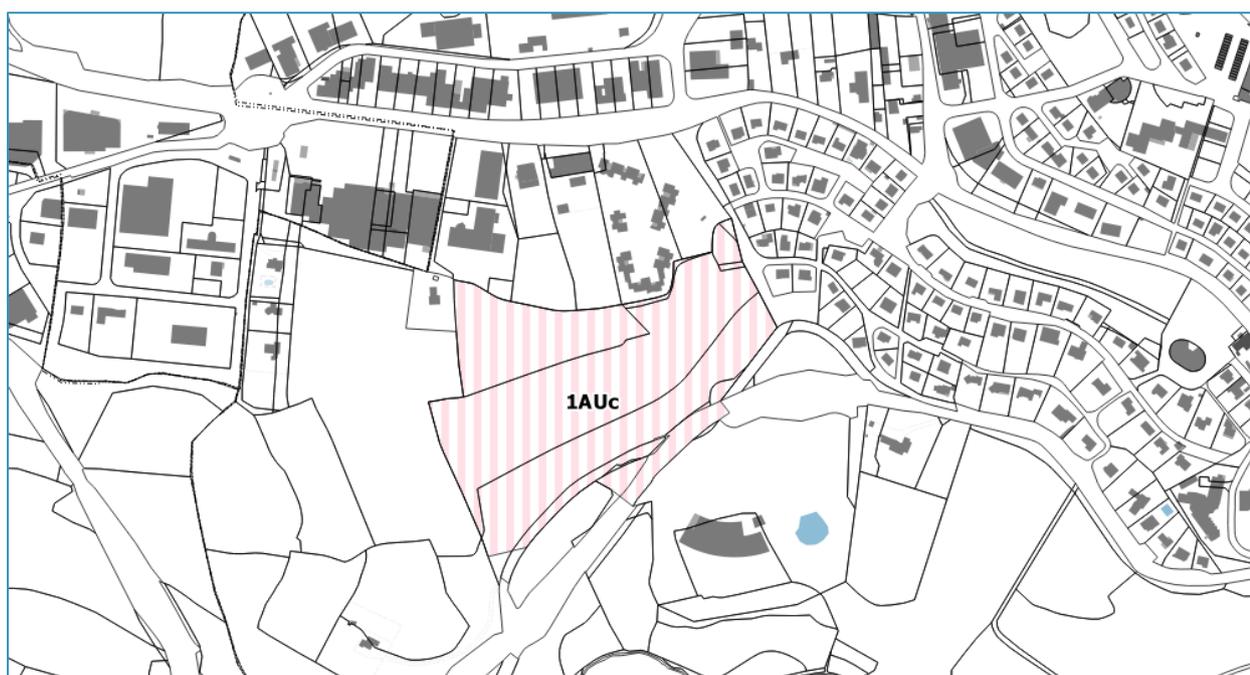
Insuffisamment équipée pour permettre une constructibilité immédiate, **son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des prescriptions définies dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation** qui vise à assurer une optimisation du foncier et des principes de déplacement, une contribution à la mixité de l'habitat, une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager, et une mise en valeur des continuités écologiques.





Zone 1AUc à Chaudes-Aigues (La Jarrige)

Zone 1AUc à Cézens



Zone 1AUc à Saint-Flour (Pré Charreyre)

Le règlement écrit de la zone 1AUc est identique dans les différents plans de secteur, à l'exception des règles particulières suivantes :

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
Hauteur des constructions limitée à 7 mètres	Hauteur des constructions limitée à 7 mètres	Hauteur des constructions limitée à 7 mètres	Hauteur des constructions limitée à 10 mètres	Hauteur des constructions limitée à 7 mètres
Couvertures des constructions : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions : ardoises, lauzes ou métal	Couvertures des constructions : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions : ardoises, lauzes ou métal



## ⇒ Zone 2AUc- zone à urbaniser à long terme pour accueillir de l'habitat

La zone 2AUc correspond aux secteurs destinés à être urbanisés à long terme pour la réalisation d'extensions urbaines à vocation principale résidentielle.

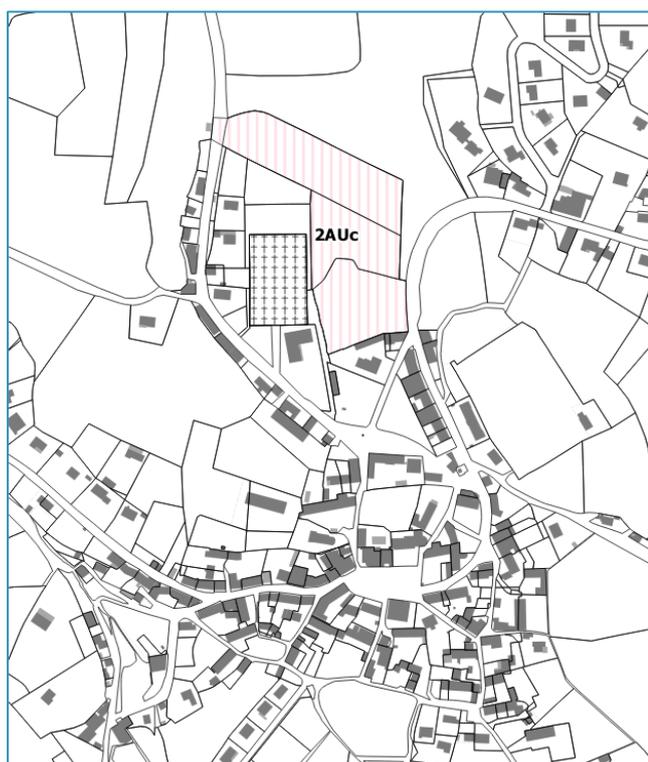
L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUc nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ainsi que la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle s'appliquant à la totalité de la zone.

### - Le zonage

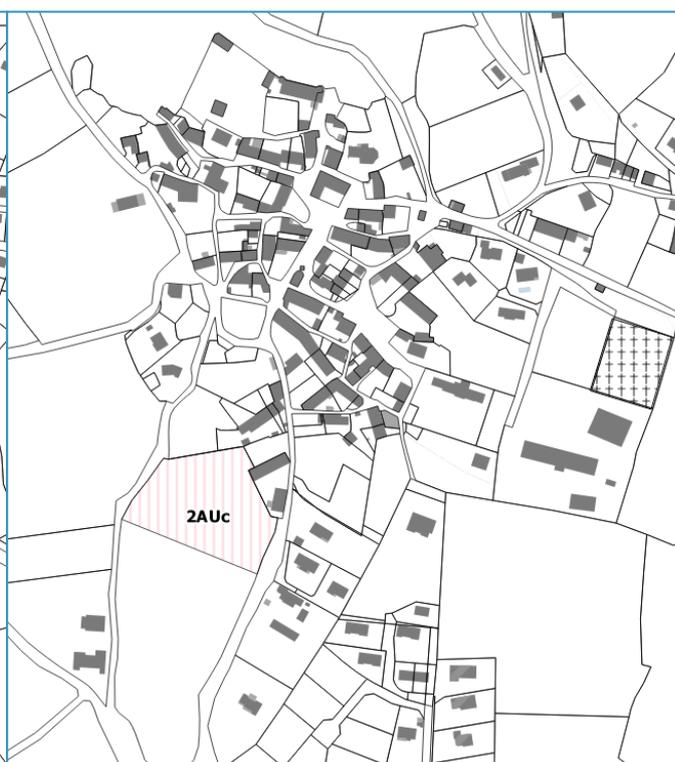
La zone 2AUc est composée des secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir à long terme des constructions à usage d'habitation. La zone 2AUc est insuffisamment équipée à la date d'approbation du PLUi, mais est d'ores et déjà indiquée pour accueillir à long terme le développement urbain résidentiel de la Saint-Flour Communauté. Il s'agit de réserves foncières.

Sont concernées par la zone 2AUc

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
5 communes sur 12	3 communes sur 14	3 communes sur 5	1 commune sur 12
Neuvéglise-sur-Truyère Paulhac Talizat Valuéjols Villedieu	Ruynes-en-Margeride Tiviers Val-d'Arcomie	Coren Saint-Flour Saint-Georges	Chaudes-Aigues



Zone 2AUc à Neuvéglise sur Truyère



Zone 2AUc à Coren

### - Le règlement

La zone 2AUc est inconstructible en l'état. Toutefois, certaines constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement, prévention des risques ...) peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement et l'urbanisation future de la zone considérée et sous réserve de leur intégration paysagère.



⇒ **Zone 1AUe- zone à urbaniser à court terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif**

La zone 1AUe correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court et moyen terme, pour accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Ces zones peu (ou non) équipées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

- **Le zonage**

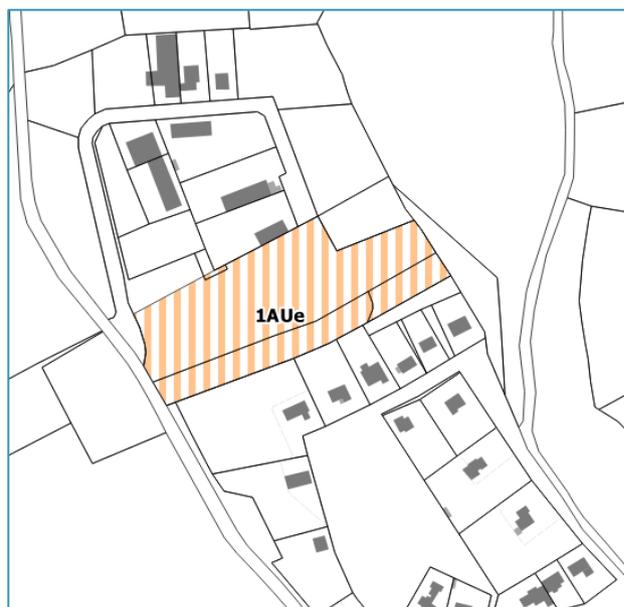
La zone 1AUe comprend les secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir des constructions et des installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics.

Ces zones 1AUe font toutes l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Sont concernées par la zone 1AUe

Secteur Sud
1 commune sur 12
Chaudes-Aigues

On dénombre **une seule zone 1AUe au sein du PLUi de Saint-Flour Communauté, localisée sur la commune de Chaudes-Aigues**. Localisé entre la zone d'activités communale de la Rouniouse et le lotissement de la Croix de Sansard, ce site est destiné à accueillir un équipement d'intérêt collectif, en l'occurrence une déchetterie intercommunale.



Zone 1AUe à Chaudes-Aigues (La Rouniouse)

- **Le règlement**

Les zones 1AUe sont destinées à devenir à terme des zones Ue. Par conséquent, les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUe sont les mêmes que celles applicables dans la zone Ue afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale entre les deux zones.

Insuffisamment équipée pour permettre une constructibilité immédiate, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des prescriptions définies dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vise à assurer une optimisation du foncier, une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager, et une mise en valeur des continuités écologiques



⇒ **Zone 2AUe- zone à urbaniser à long terme pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif**

La zone 2AUe correspond aux secteurs destinés à être urbanisés à long terme pour accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUe nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ainsi que la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle s'appliquant à la totalité de la zone.

- **Le zonage**

La zone 2AUe est composée des secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir à long terme des constructions et des installations à usage d'équipements d'intérêts collectifs ou de services publics. La zone 2AUe est insuffisamment équipée à la date d'approbation du PLUi, mais est d'ores et déjà indiquée pour accueillir à long terme des équipements. Il s'agit de réserves foncières.

Sont concernées par la zone 2AUe

Secteur Est	Secteur Pôle urbain
1 commune sur 14	1 commune sur 5
Val-d'Arcomie	Saint-Flour

On dénombre **deux zones 2AUe au sein du PLUi de Saint-Flour Communauté**. L'une est située à Saint-Flour (Besserette) et la seconde à Val d'Arcomie (Puech Chabrier).



Zone 2AUe à Saint-Flour (Besserette)

Zone 2AUe à Val d'Arcomie (Puech Chabrier)

- **Le règlement**

La zone 2AUe est **inconstructible en l'état**. Toutefois, certaines constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement, prévention des risques ...) peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement et l'urbanisation future de la zone considérée et sous réserve de leur intégration paysagère.



⇒ **Zone 2AUt- zone à urbaniser à long terme pour accueillir des activités touristiques et de loisirs**

La zone 2AUt correspond aux secteurs destinés à être urbanisés à long terme pour accueillir des activités touristiques et de loisirs.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUt nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi que la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle s'appliquant à la totalité de la zone.

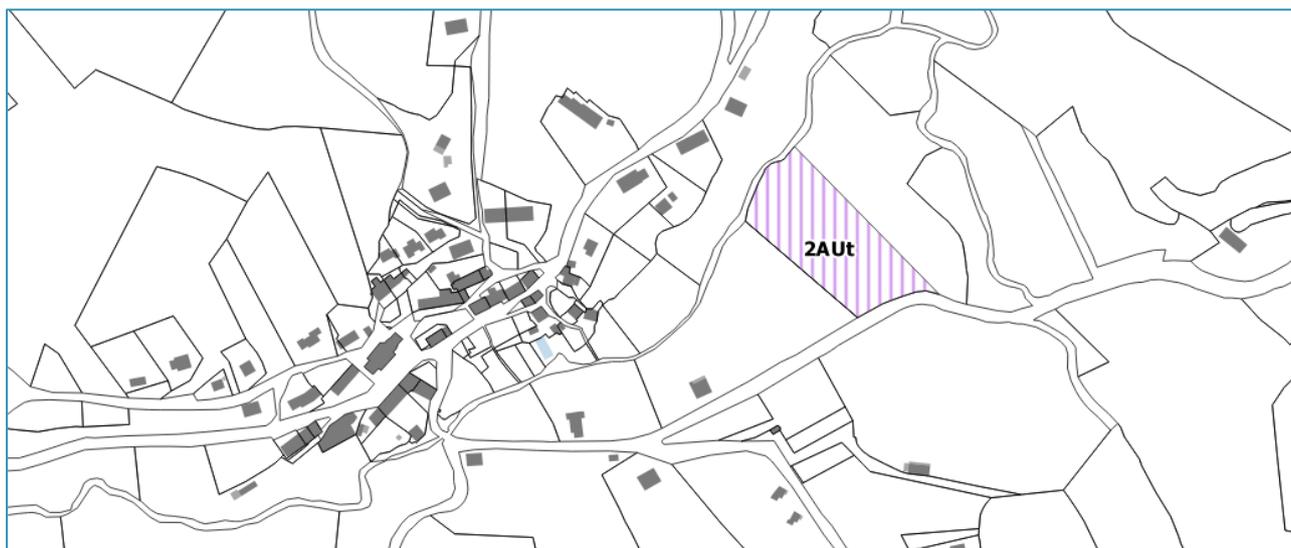
- **Le zonage**

La zone 2AUt est composée des secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir à long terme des hébergements touristiques, des installations touristiques et des équipements de loisirs. La zone 2AUt est insuffisamment équipée à la date d'approbation du PLUi, mais est d'ores et déjà indiquée pour accueillir à long terme des constructions. Il s'agit de réserves foncières.

Sont concernées par la zone 2AUt

Secteur Est
1 commune sur 14
Val-d'Arcomie

On dénombre **une seule zone 2AUt au sein du PLUi de Saint-Flour Communauté**, localisée sur la commune de Val-d'Arcomie dans le prolongement du camping municipal de Saint-Just.



Zone 2AUt à Val-d'Arcomie (Saint-Just)

- **Le règlement**

La zone 2AUt est **inconstructible en l'état**. Toutefois, certaines constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement, prévention des risques ...) peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement et l'urbanisation future de la zone considérée et sous réserve de leur intégration paysagère.



⇒ **Zone 1AUy- zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités économiques**

La zone 1AUy correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court et moyen terme, pour accueillir des activités économiques au sens large.

Ces zones peu (ou non) équipées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

Dans cette zone, on distingue un secteur :

- 1AUyf – Secteur dédié plus spécifiquement aux activités forestières.

**- Le zonage**

La zone 1AUy comprend les secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir des constructions à vocation d'activités économiques.

Ces zones 1AUy font toutes l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui définit en particulier les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.

Sont concernées par la zone 1AUy :

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
2 communes sur 12	2 communes sur 14	1 commune sur 10	2 communes sur 5	1 commune sur 12
Talizat Ussel	Ruynes-en-Margeride (+1AUyf) Val-d'Arcomie	Pierrefort	Coren Saint-Flour	Saint-Urcize

Un secteur 1AUyf a été défini pour distinguer plus spécifiquement les zones dédiées aux activités forestières. On dénombre une seule zone 1AUyf au sein du PLUi de Saint-Flour Communauté, localisée sur la commune de Ruynes-en-Margeride dans le prolongement de la zone d'activités intercommunale de la Voreille.

**- Le règlement**

Les zones 1AUy sont destinées à devenir à terme des zones Uy. Par conséquent, les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUy sont les mêmes que celles applicables dans la zone Uy afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale entre les deux zones.

Insuffisamment équipée pour permettre une constructibilité immédiate, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des prescriptions définies dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui vise à assurer une optimisation du foncier et des principes de déplacement, une contribution à la mixité de l'habitat, une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager, et une mise en valeur des continuités écologiques.

Le règlement écrit de la zone 1AUy est identique dans les différents plans de secteur, à l'exception des règles particulières suivantes :

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
Couvertures des constructions de teinte : grise / lauze ou tuile / rouille Corten	Couvertures des constructions de teinte : grise / lauze	Couvertures des constructions de teinte : grise / lauze	Couvertures des constructions de teinte : grise / lauze ou tuile / rouille Corten	Couvertures des constructions de teinte : grise / lauze





Zone 1AUy à Ussel (ZAE du Luc d'Ussel)

Zone 1AUy à Coren (Parc d'activités du Rozier Coren)



Zone 1AUy à Pierrefort (ZAE de l'Aubrac)

Zone 1AUy à St-Urcize (Boutillasse)



Zone 1AUy à Val-d'Arcomie (Le Drop - Loubresse)

Zone 1AUyf à Ruynes-en-Margeride (ZA de la Voreille)



⇒ **Zone 2AUy- zone à urbaniser à long terme pour accueillir des activités économiques**

La zone 2AUy correspond aux secteurs destinés à être urbanisés à long terme pour accueillir des activités économiques au sens large.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUy nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi que la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle s'appliquant à la totalité de la zone.

- **Le zonage**

La zone 2AUy comprend les secteurs dont la vocation principale sera d'accueillir à long terme des constructions à usage d'activités économiques. La zone 2AUy est insuffisamment équipée à la date d'approbation du PLUi, mais est d'ores et déjà indiquée pour accueillir à long terme le développement économique de la Saint-Flour communauté.

Sont concernées par la zone 2AUy :

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Pôle urbain
1 commune sur 12	1 commune sur 14	1 commune sur 5
Ussel	Val-d'Arcomie	Coren



Zone 2AUy à Ussel (extension de la ZAE du Luc d'Ussel)

Zone 2AUy à Coren (extension du Parc d'activités du Rozier Coren)

- **Le règlement**

La zone 2AUe est inconstructible en l'état. Toutefois, certaines constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement, prévention des risques ...) peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement et l'urbanisation future de la zone considérée et sous réserve de leur intégration paysagère.



⇒ **Zone 2AU- zone à urbaniser à long terme (réserve foncière)**

La zone 2AU correspond aux secteurs sans vocation prédéfinie, destinés à être urbanisés à long terme. Elle constitue une réserve foncière.

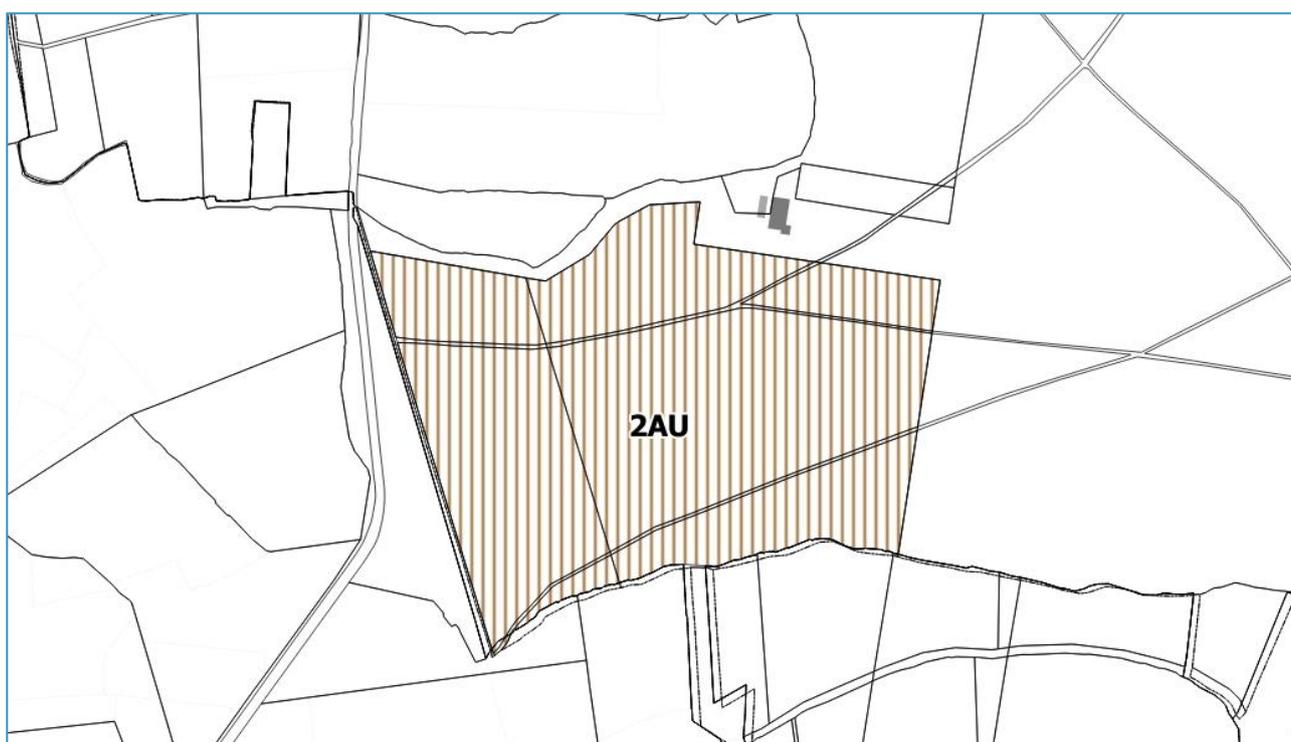
- **Le zonage**

La zone 2AU comprend les secteurs à urbaniser à long terme, dont la vocation principale n'est pas définie pour le moment. La zone 2AU est insuffisamment équipée à la date d'approbation du PLUi, mais est d'ores et déjà classée en réserve foncière.

Sont concernées par la zone 2AU :

Secteur Centre
1 commune sur 12
Coltines

On dénombre une zone 2AU au sein du PLUi de Saint-Flour Communauté, localisée sur la commune de Coltines, à proximité de l'aérodrome.



Zone 2AU à Coltines (aérodrome de Coltines)

- **Le règlement**

La zone 2AU est inconstructible en l'état. Toutefois, certaines constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement, prévention des risques ...) peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement et l'urbanisation future de la zone considérée et sous réserve de leur intégration paysagère.



### 3.3.3. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones agricoles

Conformément à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones agricoles sont dites « zones A ».

#### ⇒ Zone A- zone agricole

La zone A, zone agricole générale du PLUi, correspond aux secteurs, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, on distingue des secteurs :

- Ap - Secteur de la zone agricole à protéger pour des enjeux particuliers.
- Ay - Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sein de la zone agricole, à vocation d'activités économiques isolées.

#### - Le zonage

La zone A correspond aux espaces agricoles (prairies, cultures ...) de la Communauté de communes ainsi qu'aux villages et hameaux avec une vocation agricole marquée, notamment ceux concernés par des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles. Elle a été définie sur la base de l'occupation du sol en s'appuyant sur le RPG 2020 (parcelles déclarées à la PAC), le recensement des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage de la Chambre d'Agriculture, la BD Forêt (produite par l'IGN et l'ONF), d'investigations de terrain, de photographies aériennes (millésime 2020) et des informations recueillies auprès des élus lors de séances de travail.

**C'est au sein de cette zone agricole que l'on trouve les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et notamment les sièges d'exploitations et les bâtiments d'élevage.**

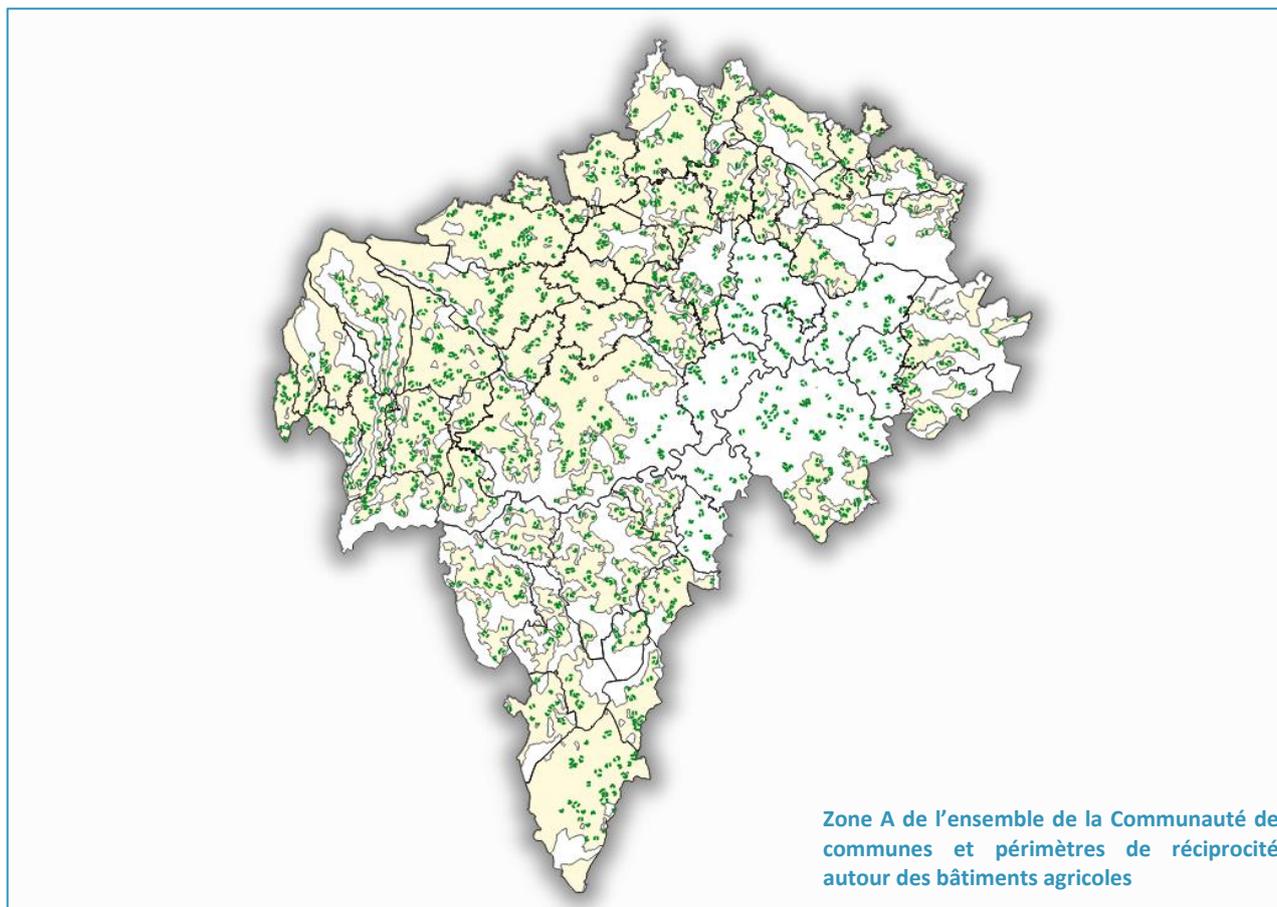
La délimitation de cette zone se base d'une manière générale sur l'occupation dominante du sol. Il ne s'agit donc pas de traduire fidèlement l'affectation du sol à la parcelle, mais bien de délimiter la vocation prédominante d'un secteur.

Deux secteurs ont été définis au sein de la zone agricole : un secteur agricole à protéger (Ap) pour des enjeux particuliers et des STECAL (Ay) à vocation d'activités économiques isolées (cf. 3.2.6 Justification des choix relatifs aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités).

Sont concernées par la zone A :

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
11 communes sur 12	11 communes sur 14	10 communes sur 10	4 communes sur 5	10 communes sur 12
Coltines Cussac Les Ternes Neuvéglise-sur- Truyère Paulhac Rézentières Talizat Tanavelle Ussel Valuéjols Villedieu	Clavières Lastic Lorcières Mentières Montchamp Soulages Tiviers Vabres Val-d'Arcomie Védrines-Saint-Loup Vieillespesse	Brezons Cézens Gourdièges Lacapelle-Barrès Malbo Narnhac Paulhenc Pierrefort Sainte-Marie Saint-Martin-Sous Vigouroux	Andelat Coren Roffiac Saint-Flour	Anterrieux Chaudes-Aigues Deux Verges Espinasse Jabrun La Trinitat Lieutadès Saint Martial Saint-Rémy de Chaudes Aigues Saint-Urcize





#### Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**La zone A est destinée à l'activité agricole et aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles. Sont également autorisés, sous certaines conditions, les annexes et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants** et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

Afin de préserver les terres agricoles, les installations au sol de production d'électricité à partir de l'énergie solaire photovoltaïque et les éoliennes sont interdites.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation et l'architecture des constructions autorisées dans la zone, et plus particulièrement des bâtiments agricoles doivent être choisis avec un grand soin afin de concilier préservation des paysages et développement de l'activité agricole mais aussi la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti rural.

**Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel.** Il s'agit de préserver les dispositions architecturales du bâti traditionnel, mais également de garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale des villages.

Pour le cas particulier des bâtiments agricoles, les prescriptions architecturales du PLUi s'appuient sur la plaquette de recommandation éditée par le CAUE, afin d'**établir une trame réglementaire qui doit tendre, à long terme, vers plus d'harmonie** entre les différentes constructions de la zone.

**Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont ainsi différenciées selon si les travaux portent sur une construction traditionnelle (antérieures à 1950), une construction contemporaine (postérieures à 1950), ou un bâtiment agricole.**



➤ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

*Le règlement écrit de la zone A est identique dans les différents plans de secteur, à l'exception des règles particulières suivantes :*

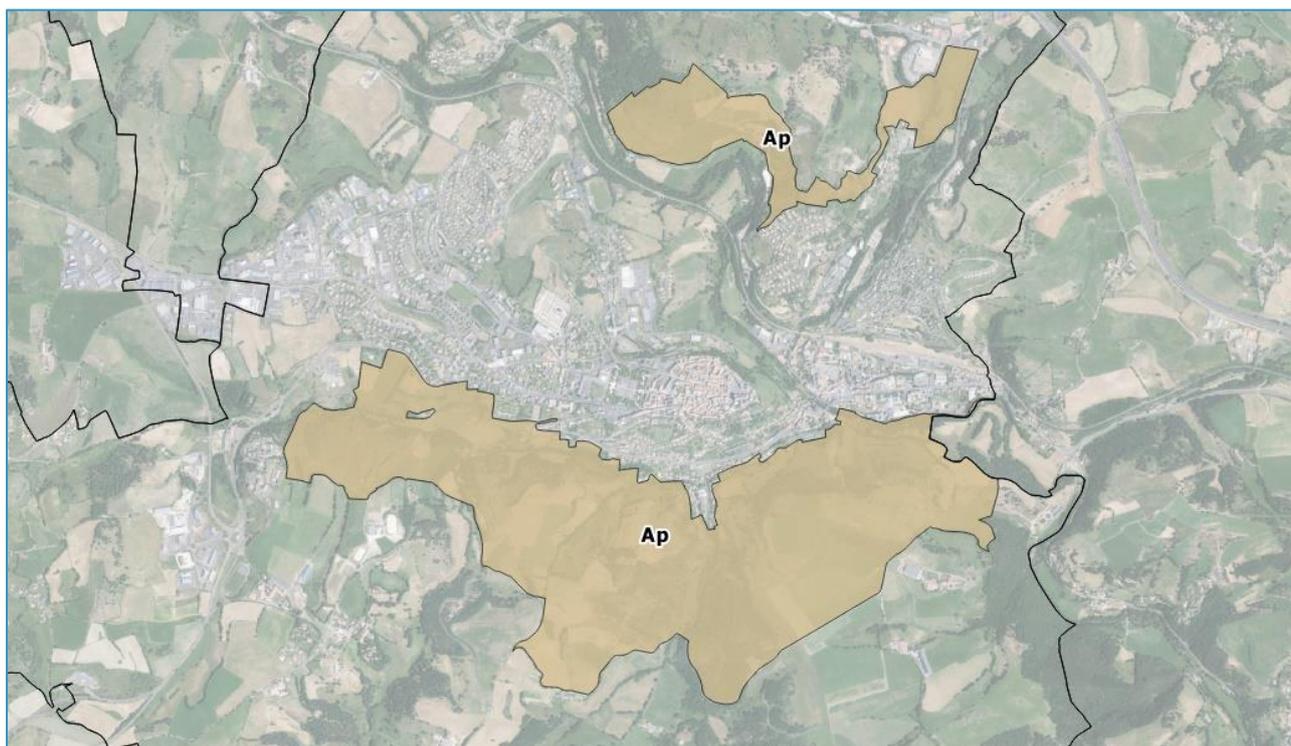
Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes ou métal	Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes ou métal

- **Secteur Ap**

La zone A comprend également un **secteur Ap à protéger pour leur valeur paysagère et pour leur proximité avec des zones urbaines de la ville de Saint-Flour.**

Le secteur Ap couvre une superficie de 283 ha et intègre les espaces agricoles qui constituent l'écrin paysager de la ville haute et de la ville basse de Saint-Flour, c'est-à-dire les terrains à dominante agricole, à proximité immédiate de Saint-Flour, qui ont un impact fort dans la perception de la silhouette, de l'unité et de la cohérence de la ville de Saint-Flour.

Par ailleurs, le secteur Ap protège également les terres agricoles à proximité des zones urbaines afin de prévenir d'éventuels conflits d'usage entre zone résidentielle et activités agricoles.



Zone Ap à Saint-Flour



La délimitation du secteur Ap s'appuie sur le secteur « PN » du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Saint-Flour, correspondant « *aux espaces naturels, dont la préservation est nécessaire pour la mise en valeur historique, esthétique et paysagère de la colline de Saint-Flour, des perspectives, ainsi qu'aux parcours majeurs y accédant.* »

Seules le Centre équestre municipal de Saint-Flour et les exploitations agricoles du Petit Mérignac et la Chaumette ont été exclus du secteur Ap, à la différence du secteur « PN » du SPR.

Afin de préserver les qualités paysagères et agronomiques de ces terres agricoles, **le secteur Ap est strictement inconstructible**, hormis pour la réfection des bâtiments agricoles existants ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.



### 3.3.4. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones naturelles et forestières

Conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

#### ⇒ Zone N - zone naturelle et forestière

La zone N, zone naturelle et forestière générale du PLUi correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison notamment :

- Soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- Soit de l'existence d'exploitation forestière,
- Soit de leur caractère d'espace naturel.

Dans cette zone, on distingue plusieurs secteurs :

- Ngv - Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sein de la zone naturelle à vocation d'accueil des gens du voyage
- NL - Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sein de la zone à vocation d'activités de loisirs
- NLg - Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sein de la zone à vocation de la pratique du golf
- Nt – Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sein de la zone à vocation d'activités touristiques
- Ny - Secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) au sein de la zone à vocation d'activités économiques isolées

#### - Le zonage

**La zone N correspond aux espaces naturels, aux milieux à végétation arbustive et aux forêts.** Elle a été définie sur la base de l'occupation du sol en s'appuyant sur le RPG 2020 (parcelles déclarées à la PAC), la BD Forêt (produite par l'IGN et l'ONF), d'investigations de terrain, de photographies aériennes (millésime 2020) et des informations recueillies auprès des élus lors des séances de travail notamment en ce qui concerne les activités de la filière bois.

La délimitation de cette zone se base d'une manière générale sur l'occupation dominante du sol. Il ne s'agit donc pas de traduire fidèlement l'affectation du sol à la parcelle, mais bien de délimiter la vocation prédominante d'un secteur.

Cette zone comprend également **les secteurs à dominante naturelle à forte sensibilité paysagère et/ou emblématiques du territoire intercommunal** (puys, gorges, vallons... ).

La zone N recouvre par ailleurs une grande partie des forêts présumées anciennes identifiées par le SCot Est Cantal, l'intégralité des forêts relevant du régime forestier et des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable.

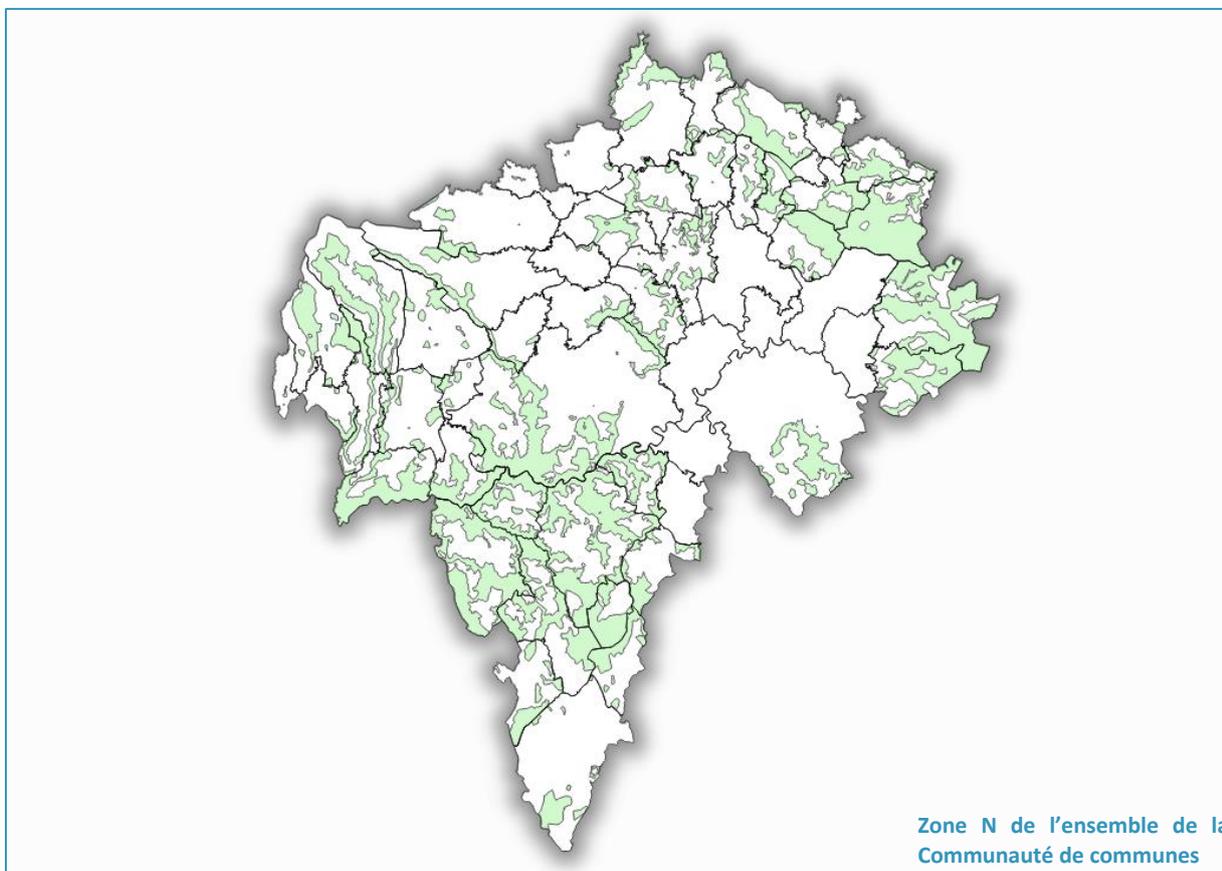


**Il est à noter que les enjeux environnementaux sont traités directement par le biais de 3 sur-trames (cf. 3.3. Justifications des prescriptions particulières) instaurées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (réservoir de biodiversité à protéger, zones humides inventoriées et cours d'eau et ripisylves à préserver). Ces sur-trames se superposent donc aux zones N et A.**

Les dispositions réglementaires de ces sur-trames visent à garantir l'intégrité de ces milieux écologiquement sensibles et vulnérables. Elles prévalent sur les règles applicables aux zones A et N, et interdisent globalement toute construction ou installation nouvelle. Seuls les travaux de réhabilitation, d'extension limitée et les changements de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi sont autorisés.

*Sont concernées par la zone N :*

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
11 communes sur 12	11 communes sur 14	10 communes sur 10	4 communes sur 5	10 communes sur 12
Coltines Cussac Les Ternès Neuvéglise-sur-Truyère Paulhac Rézentières Talizat Tanavelle Ussel Valuéjols Villedieu	Clavières Lastic Lorcières Mentières Montchamp Soulages Tiviers Vabres Val-d'Arcomie Védrines-Saint-Loup Vieillespesse	Brezons Cézens Gourdièges Lacapelle-Barrès Malbo Narnhac Paulhenc Pierrefort Sainte-Marie Saint-Martin-Sous-Vigouroux	Andelat Coren Roffiac Saint-Flour	Anterrieux Chaudes-Aigues Deux Verges Espinasse Jabrun La Trinitat Lieutadès Saint Martial Saint-Rémy de Chaudes Aigues Saint-Urcize



Cinq types de secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) ont été définis au sein de la zone N (cf. 3.2.6 Justification des choix relatifs aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités) :

- Des STECAL Ngv à vocation d'accueil des gens du voyage
- Des STECAL NL à vocation d'activités de loisirs
- Des STECAL NLg à vocation de la pratique du golf
- Des STECAL Nt à vocation d'activités touristiques
- Des STECAL Ny à vocation d'activités économiques isolées

**- Le règlement**

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**La zone N est inconstructible.**

Seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation forestière. Les annexes et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont également autorisées sous certaines conditions.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel.** Il s'agit de préserver les dispositions architecturales du bâti traditionnel, mais également de garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant.

**Les règles relatives à la qualité architecturale et paysagère sont ainsi différenciées selon si les travaux portent sur une construction traditionnelle (antérieures à 1950), une construction contemporaine (postérieures à 1950), ou un bâtiment à vocation forestière.**

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives aux eaux pluviales visent à instaurer une gestion alternative à la parcelle (récupération, infiltration ...) avec rejet à débit régulé, afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

*Le règlement écrit de la zone N est identique dans les différents plans de secteur, à l'exception des règles particulières suivantes :*

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes ou métal	Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes, métal ou tuiles canal	Couvertures des constructions contemporaines : ardoises, lauzes ou métal



⇒ **Zone Neol - zone naturelle à vocation de parc éolien**

*La zone Neol, zone naturelle à vocation de parc éolien, définie conformément aux dispositions de l'article L151-42-1 du Code de l'Urbanisme et à l'intérieure de laquelle l'implantation des éoliennes est soumise à condition.*

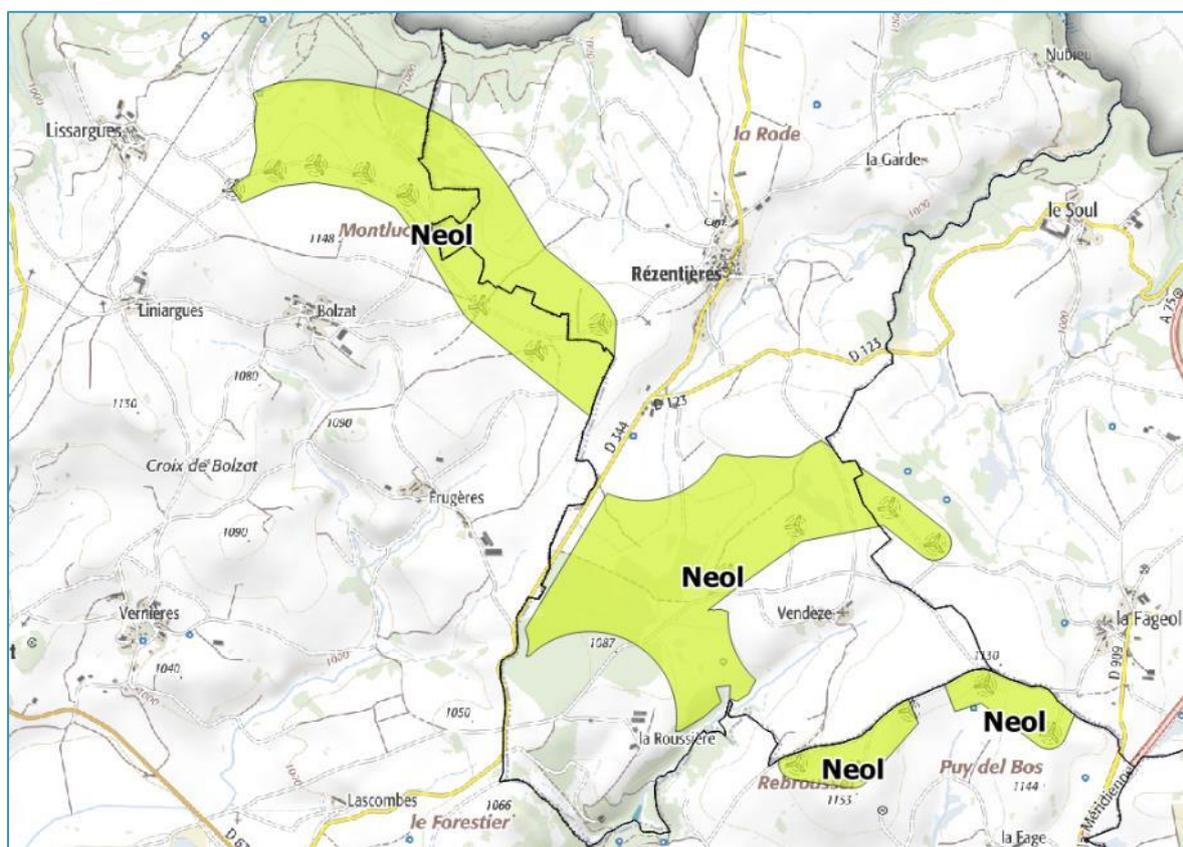
- **Le zonage**

Le zonage Neol encadre l'implantation des projets éoliens en privilégiant leur développement au sein ou dans la continuité immédiate des parcs éoliens existants, conformément aux prescriptions du SCoT et à l'objectif 6.2 du PADD « Favoriser le développement des énergies renouvelables et du numérique dans le respect du patrimoine naturel et paysager ».

L'objectif est d'autoriser les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, à condition d'être réalisées au sein ou en continuité des parcs éoliens existants, par renouvellement, densification ou extension, et d'être de taille et d'emprise mesurées afin de limiter leur impact sur le territoire.

Sont concernées par la zone Neol :

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Pôle urbain
2 communes sur 12	1 commune sur 14	1 commune sur 5
Rézentières Talizat	Vieillespesse	Coren



Focus sur l'ensemble des zones Neol du PLUi de Saint-Flour Communauté

- **Le règlement**

**La zone Neol est inconstructible**, hormis pour les installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent.

La hauteur des installations de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent est libre sous réserve de leur bonne intégration paysagère dans l'environnement.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) permettant **une insertion harmonieuse dans le paysage des locaux techniques nécessaires aux éoliennes**, tels que les transformateurs notamment.



⇒ **Zone Ns - zone naturelle correspondant au domaine skiable**

La zone Ns correspond plus spécifiquement aux espaces dédiés aux activités nordiques et touristiques des massifs de Saint-Flour Communauté. L'emprise de la zone Ns est liée à celle du domaine skiable de la Communauté de communes.

- **Le zonage**

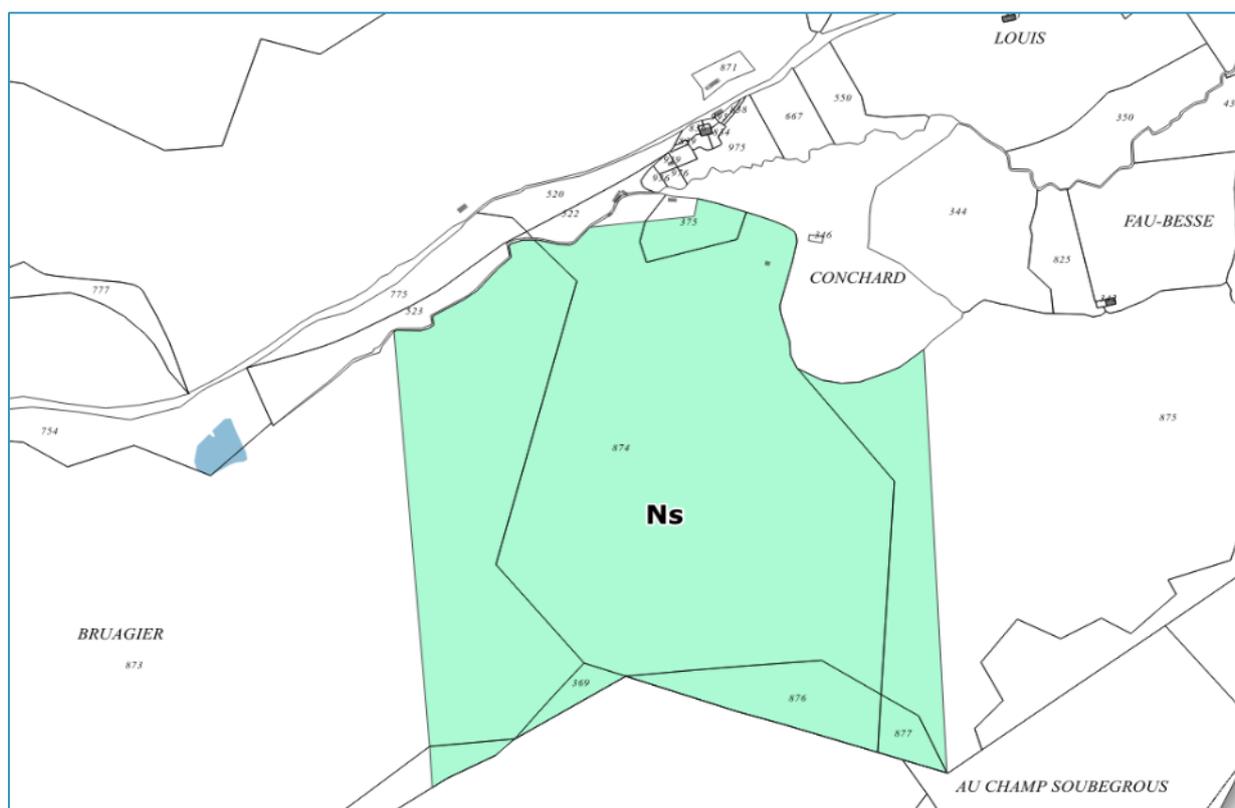
La zone Ns du PLUi encadre les installations dédiées aux activités de loisirs nordiques. Conformément à l'article L151-38 du code de l'urbanisme, cette zone délimite les secteurs qui peuvent être aménagés en vue de la pratique du ski et recevoir des remontées mécaniques.

Sont concernées par la zone Ns :

Secteur Sud
1 commune sur 12
Saint-Urcize

Elle correspond au domaine skiable de la station de Saint-Urcize.

Cette zone reprend la délimitation de la zone Ns de l'ancien PLU communal de Saint-Urcize. Elle a été ajustée à ses marges pour l'adapter au domaine skiable actuel et aux enjeux environnementaux. Les résidences secondaires et les hébergements touristiques existants au Nord de la station, de part et d'autre de la D13, ont eu été classés en zone Ut au PLUi.



Zone Ns à Saint-Urcize

- **Le règlement**

En zone Ns seules sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à la pratique des activités nordiques et de loisirs, telles que les remontées mécaniques...

Celles-ci doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



### 3.3.5. Justifications de la délimitation et de la réglementation des zones au regard de la loi Littoral

Les 10 communes ou parties de communes fusionnées riveraines du plan d'eau du barrage de Grandval, telles que listées ci-après : Alleuze, Anglards-de-Saint-Flour, Chaliers, Fridefont, ancienne commune de Lavastrie (à Neuvéglise-sur-Truyère), anciennes communes de Faverolles et Loubaresse (à Val d'Arcomie), Maurines, Ruynes-en-Margeride, Saint-Georges, sont soumises aux dispositions spécifiques de la loi Littoral, traduites dans les articles L.121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatifs à l'aménagement et la protection du littoral, qui imposent certaines restrictions à l'usage des sols.

Les conditions d'utilisation des sols sur le territoire des communes soumises à la loi Littoral, sont encadrées par une application combinée de toutes les dispositions de la loi Littoral, dont les modalités d'application sont précisées point par point ci-après.

Sont concernées par la loi Littoral :

Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
2 communes sur 12	3 communes sur 14	1 commune sur 5	2 communes sur 12
Alleuze Ancienne commune de Lavastrie (à Neuvéglise-sur-Truyère),	Anglards-de-Saint-Flour Chaliers Ruynes-en-Margeride Anciennes communes de Faverolles et Loubaresse (à Val d'Arcomie)	Saint-Georges	Fridefont Maurines

#### ⇒ Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées

##### - Zones urbaines et à urbaniser soumises à la loi Littoral

L'article L 121-8 du code de l'urbanisme précise que l'extension de l'urbanisation doit se réaliser en continuité des « agglomérations et villages existants » ainsi qu'au sein des « autres secteurs déjà urbanisés », identifiés par le SCoT.

La détermination des zones urbaines et à urbaniser du PLUi au sein des communes soumises à la loi Littoral, a ainsi été effectué en tenant compte du parti pris général d'élaboration du zonage (cf. 3.1.2 L'établissement des plans de zonage – Les principes retenus), mais également des principes suivants découlant de la loi Littoral et des prescriptions 115 à 121 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Est Cantal :

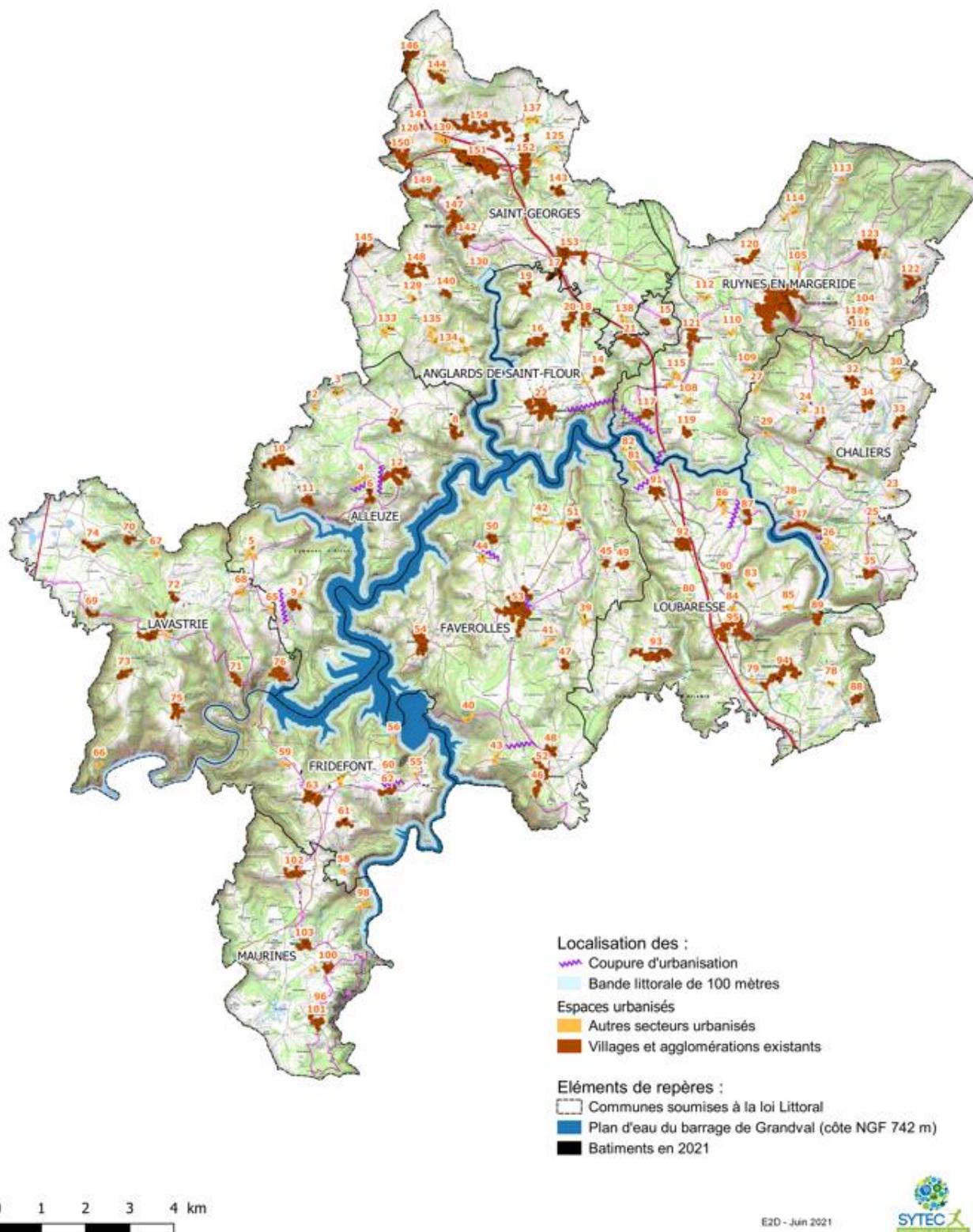
- Dans les « agglomérations et villages existants » le développement de l'urbanisation peut être autorisé en densification ou en extension.
- Dans les « autres secteurs déjà urbanisés », des constructions et installations peuvent être autorisées, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement, d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et installations nouvelles, n'ont pas pour effet, de manière significative : de modifier les caractéristiques du bâti de ce secteur et d'étendre l'enveloppe urbaine.
- Préserver les coupures d'urbanisation identifiés par le SCoT Est Cantal, en application de l'article L121-22 du code de l'urbanisme, afin qu'elles ne recouvrent aucune zone urbaine ou à urbaniser du PLUi. Ces coupures permettent de maintenir les principaux points de vue, vers le plan d'eau et ses affluents, depuis les routes principales, entre les enveloppes bâties.



Le SCOT identifie les espaces urbanisés suivants :

- **71 « autres secteurs déjà urbanisés »**, groupes de 5 à 19 constructions
- **83 « agglomérations et villages existants »**, groupes de 20 constructions ou plus

Les constructions diffuses (habitat isolé, corps de ferme...) distantes de plus de 80 mètres, ou groupes de moins de 5 constructions, ne constituent pas des espaces urbanisés au sens de la loi Littoral



Extrait du SCOT Est Cantal : application de la loi Littoral pour les communes riveraines du plan d'eau de Grandval



### ⇒ Zones agricoles et naturelles soumises à la loi Littoral

**Les zones agricoles, naturelles et forestières des communes soumises à la loi Littoral sont quasiment inconstructibles.** Etant données les restrictions qui leur sont applicables en matière d'occupation et d'utilisation du sol, ces zones sont indiquées « li » au sein du PLUi, pour les différencier des zones agricoles et naturelles « classiques » vu ci-avant.

La liste limitative des destinations des constructions et des occupations du sol admises en zones Ali et Nli sont fixées par les articles L.121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatifs à l'aménagement et la protection du littoral. Il s'agit notamment :

- Des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles et forestières. Pour rappel, l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, est nécessaire après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites et de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.
- L'extension limitée des constructions, installations et ouvrages existants nécessaires à des équipements collectifs et aux services publics,
- Les stations d'épuration d'eaux usées non liées à une opération d'urbanisation nouvelle.
- Les aménagements légers réversibles nécessaire à la mise en valeur, la préservation et la restauration des milieux et des sites naturels,
- L'extension limitée des constructions d'habitation existantes.

D'un point de vue réglementaire, seules les articles 1 et 2 des zones Ali et Nli, relatifs aux occupations du sol, diffèrent des zones A et N « classiques ».

**Les autres dispositions réglementaires applicables aux zones Ali et Nli (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; équipement et réseaux) sont les mêmes que celles applicables aux zones A et N « classiques »** afin de conserver une cohérence architecturale et paysagère.

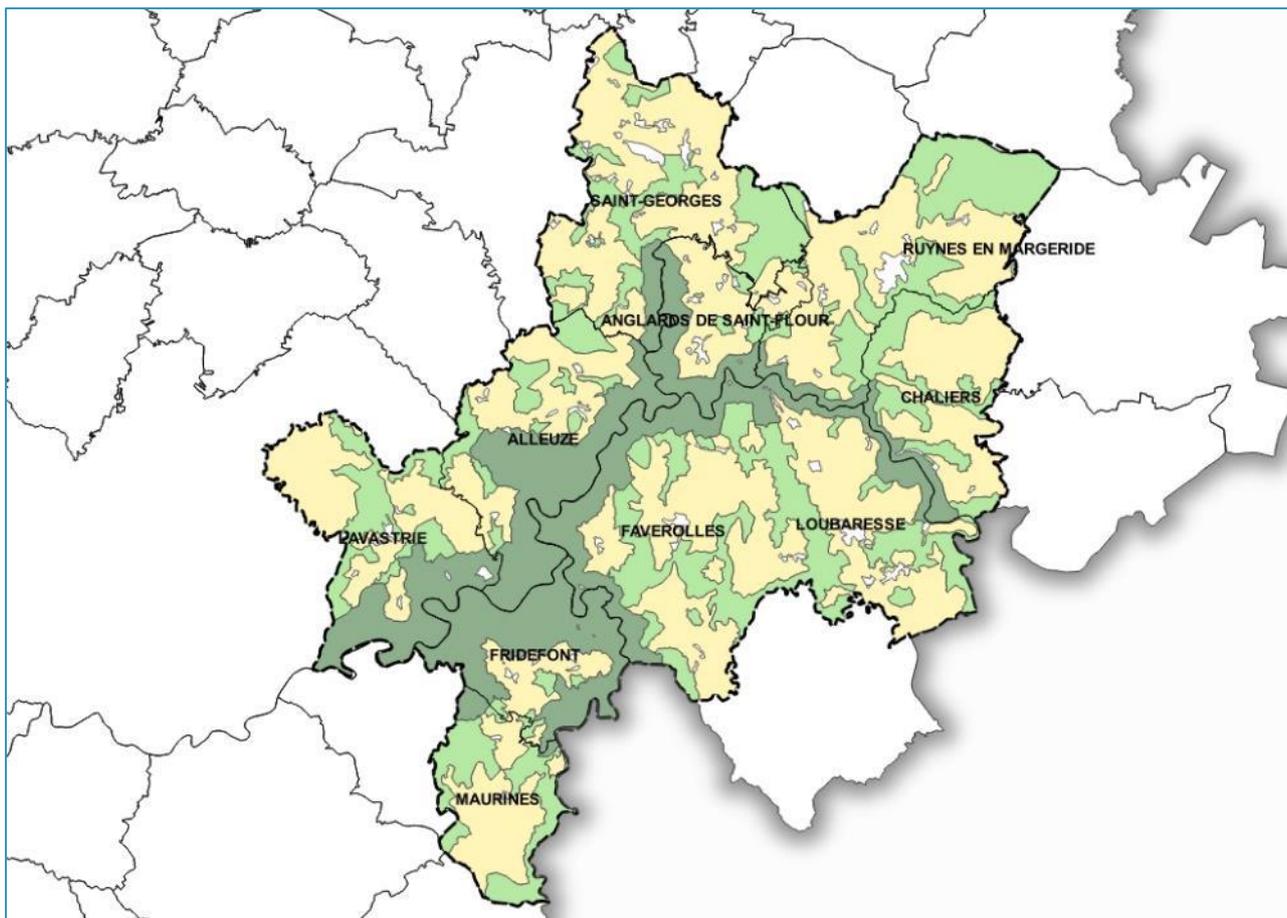
La délimitation de ces zones Ali et Nli se base, d'une manière générale, sur la même méthodologie que celle employé pour les zones A et N « classiques », c'est à dire sur l'occupation dominante du sol.

Les principales différences de délimitation résident dans la prise en compte pour les zones Ali et Nli :

- De la délimitation dans une zone particulière « Np » des espaces proches du rivage mentionnés à l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme et des espaces remarquables du littoral définis par les articles L121-23 et R121-4 du Code de l'Urbanisme (cf. Principe de délimitation de la zone Np ci-après).
- Des coupures d'urbanisation identifiés par le SCoT Est Cantal, avec le classement en zone Ali ou Nlie (Cf ci-après).

Il est à noter que les zones Ali et Nli comprennent également des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL), qui sont indiqués « li » en raison des restrictions qui leur sont applicables en matière d'occupation et d'utilisation du sol. Ces STECAL soumis à la loi Littoral sont présentés et détaillés ci-après (cf. 3.2.6 Justification des choix relatifs aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités).





Zones Ali (jaune), Nli (vert clair) et Np (vert foncé) au sein des 10 communes ou parties de communes fusionnées soumises à la loi Littoral

### ⇒ Délimitation des espaces proches du rivage et des espaces remarquables du littoral

Au titre de la loi littoral, le PLUi a délimité au sein de la zone Np les espaces proches du rivage, et les espaces remarquables du littoral.

Les espaces remarquables du littoral sont définis par les articles L121-23 et R121-4 du Code de l'Urbanisme comme les sites ou paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentant un intérêt écologique.

Quant aux espaces proches du rivage, mentionnés à l'article L. 121-13 du Code de l'Urbanisme), ils sont déterminés sur la base des critères suivants fixés par le SCoT Est Cantal, à savoir :

- La covisibilité entre ces espaces et le plan d'eau,
- La nature de l'espace (urbanisé ou non) séparant la zone concernée de la rive,
- La distance de la rive, qui tient compte des éléments du relief et du paysage qui caractérisent l'ambiance lacustre.

En lien avec les prescriptions n°117 et 118 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Est Cantal, la **délimitation de la zone Np correspond aux espaces en covisibilité avec le plan d'eau constitués** : des plages, berges, falaises, landes et boisements, à partir du rivage jusqu'au sommet des coteaux et point de bascule des boisements vers les plateaux agricoles.



Elle a été définie sur la base de l'occupation du sol en s'appuyant sur le RPG 2020 (parcelles déclarées à la PAC), la BD Forêt (produite par l'IGN et l'ONF), d'investigations de terrain, de photographies aériennes (millésime 2020) et des informations recueillies auprès des élus lors des séances de travail notamment en ce qui concerne les activités de la filière bois.

La délimitation de cette zone se base sur :

- L'orthophotographie et la BD Forêt de l'IGN pour déterminer l'occupation du sol ;
- Les parcelles cadastrales situées à une cote altimétrique inférieure ou égale à 900m (données BD Alti) ;
- Des investigations de terrain pour appréhender ponctuellement des covisibilités ou la sensibilité paysagère d'un secteur ;
- Le périmètre du site classé des Gorges et vallée ennoyées de la Truyère Garabit-Grandval, afin de n'intégrer dans la zone Np que des parcelles incluses dans ce site classé.

À noter que ponctuellement, des prairies ou des landes localisées en rebord de plateau ont été intégrées aux espaces remarquables en raison : soit de leur proximité avec le rivage, soit de leur sensibilité d'un point de vue paysager.

D'un point de vue réglementaire, les articles L.121-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, relatifs à l'aménagement et la protection du littoral, définissent une liste limitative des destinations des constructions et des occupations du sol admises en zone Np. Il s'agit notamment :

- Des cheminements, des équipements légers et démontables nécessaires à la préservation et à la restauration des milieux naturels, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public
- Des aires de stationnement, indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile
- De la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.
- Des aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont l'emprise au sol n'excèdent pas 50 m<sup>2</sup> (sous certaines conditions).
- Des constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités de pêche (sous certaines conditions).
- Des équipements d'intérêt général, nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les autres dispositions réglementaires applicables à la zone Np (caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; équipement et réseaux) sont les mêmes que celles applicables aux zones A et N « classiques » afin de conserver une cohérence architecturale et paysagère.

### ⇒ Bande littorale de 100 mètres

En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite des plus hautes eaux, déterminée pour le plan d'eau de Grandval à la côte altimétrique NGF 742 mètres, conformément à l'article L.121-16 du Code de l'Urbanisme issu de la loi Littoral.

Le principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés ne s'applique pas dans les cas suivants :

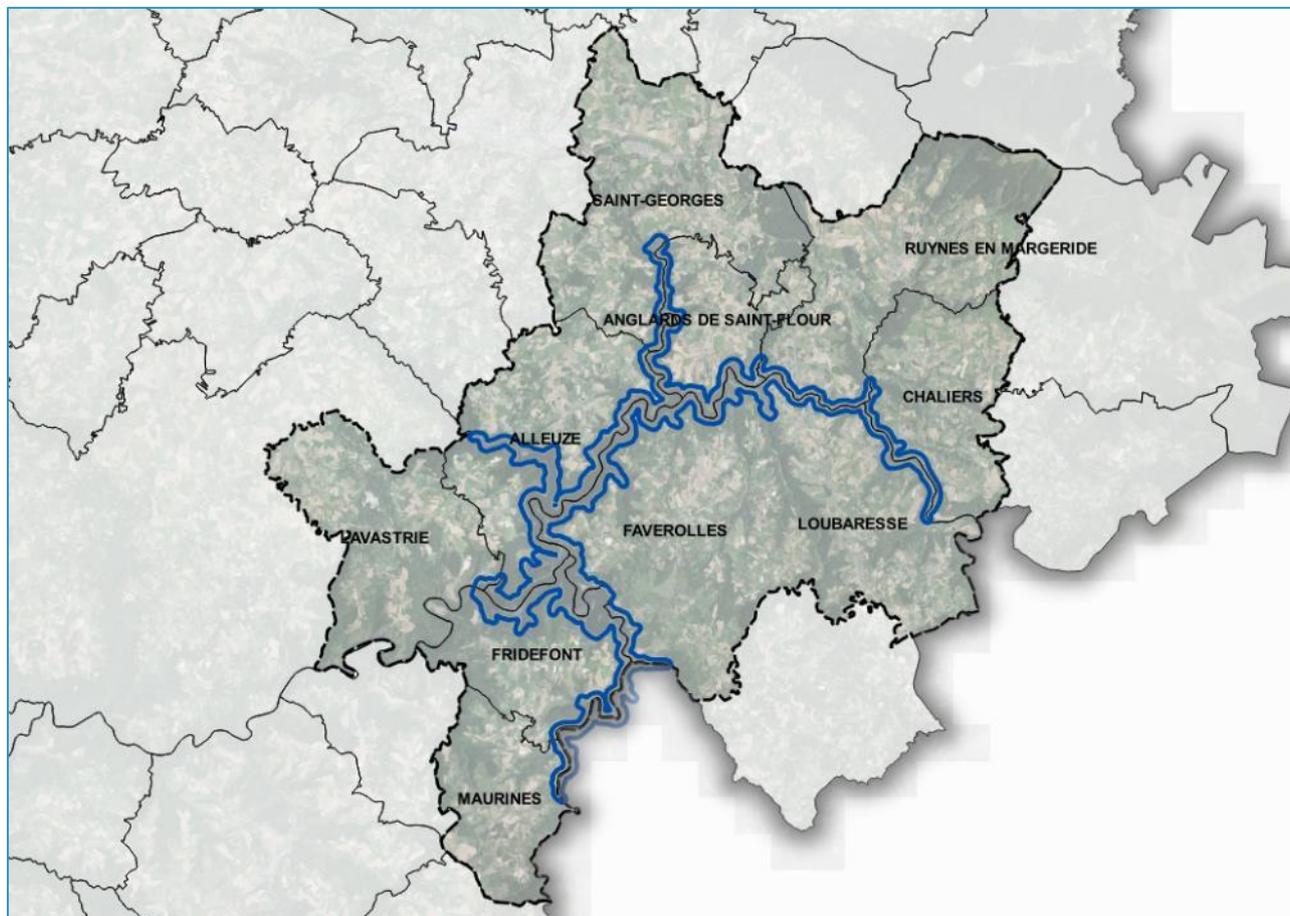
- Les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (article L.121-17 1<sup>o</sup> du Code de l'Urbanisme) ;
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres



que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (article L.121-4 du code de l'urbanisme) ;

- Les stations d'épuration d'eaux usées dans les conditions prévues aux articles L.121-5 et R.121-1 du code de l'urbanisme.

**Cette bande littorale de 100 mètres est reportée dans le règlement graphique du PLUi.**



Bande littorale de 100 mètres au sein des 10 communes ou parties de communes fusionnées soumises à la loi Littoral

### ⇒ Ensembles boisés significatifs des communes soumises à la loi Littoral

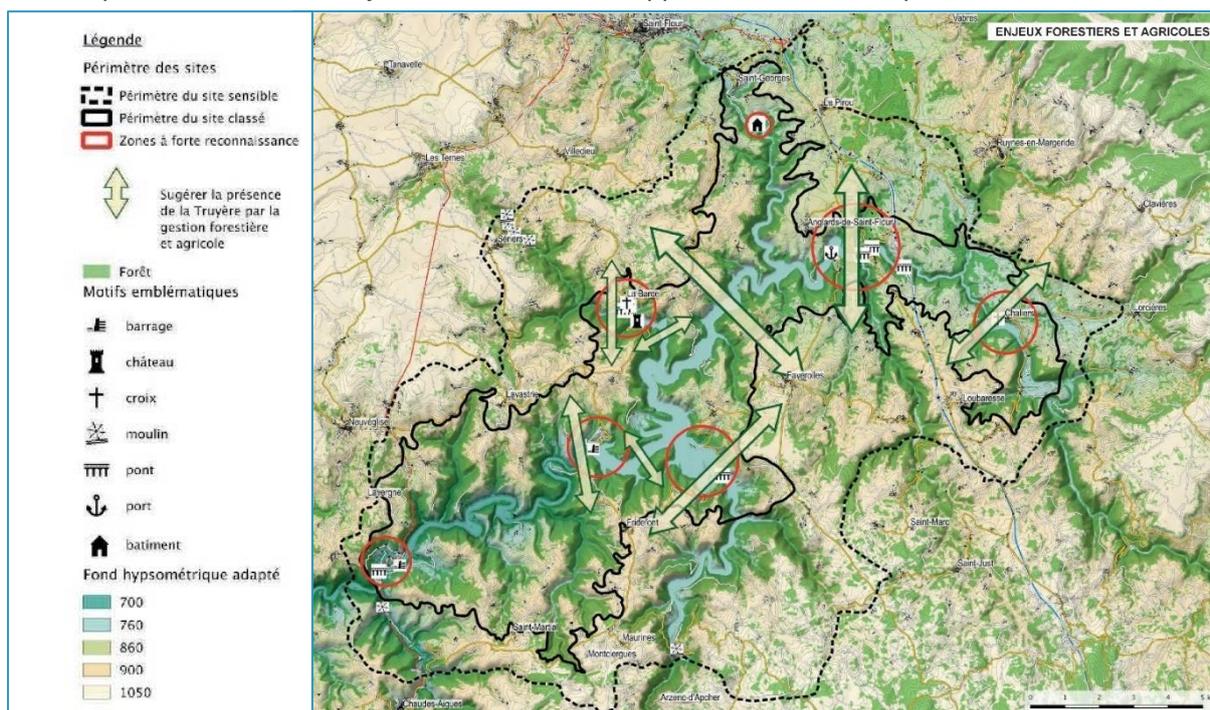
Les ensembles boisés existants significatifs des communes soumises à la loi Littoral, sont identifiés dans le règlement graphique du PLUi comme Espaces Boisés Classés (EBC) afin d'être préservés, conformément aux dispositions de l'article L.121-27 du code de l'urbanisme.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Est Cantal précise, dans la prescription n°121, que ces ensembles recoupent les espaces boisés les plus importants, situés sur les coteaux en bordure du plan d'eau de Grandval, présentant une qualité paysagère et environnementale, correspondant aux milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

La délimitation de ces EBC au sein du PLUi se base sur :

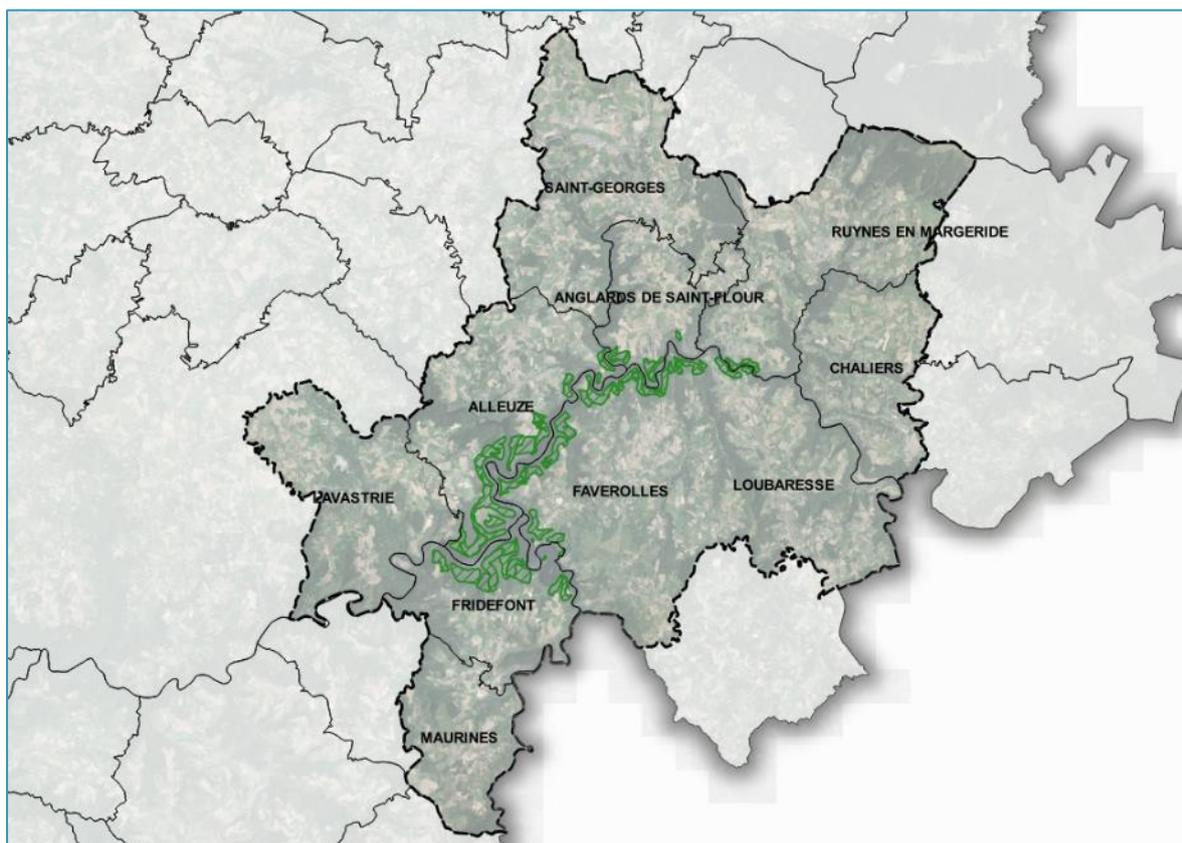
- L'intégration des forêts fermées denses, situées sur les coteaux en bordure du plan de Grandval, et d'une superficie significative (plus de 5 000 m<sup>2</sup> environ), excluant les îles.
- La prise en compte des forêts présumées anciennes identifiées par le SCoT Est Cantal.
- La prise en compte des enjeux paysagers mis en avant dans l'étude paysagère « Chazelle » de 2018, relative au projet de classement des gorges de la Truyère Garabit-Grandval. Il s'agit notamment de suggérer la présence de la vallée de la Truyère en dégagant les boisements : dans la partie supérieure des coteaux pour libérer l'horizon vers un repère reconnaissable sur le plateau d'en

face ; ainsi que les têtes de vallons secondaires pour mettre en scène la présence de l'eau. La spatialisation de ces enjeux au sein de PLUi s'appuie sur la carte ci-après de l'étude « Chazel ».



Cartographie des enjeux forestiers et agricoles issue de l'étude paysagère « Chazelle » de 2018, relative au projet de classement des gorges de la Truyère Garabit-Grandval

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne également le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.



Classement EBC des ensembles boisés les plus significatifs au sein des communes soumises à la loi Littoral

### ⇒ Espaces naturels présentant le caractère de coupures d'urbanisation

Le Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT Est Cantal, dans la prescription n°119, définit les **coupures d'urbanisation au sens de la Loi littoral**, selon dispositions de l'article L121-22 du Code de l'Urbanisme.

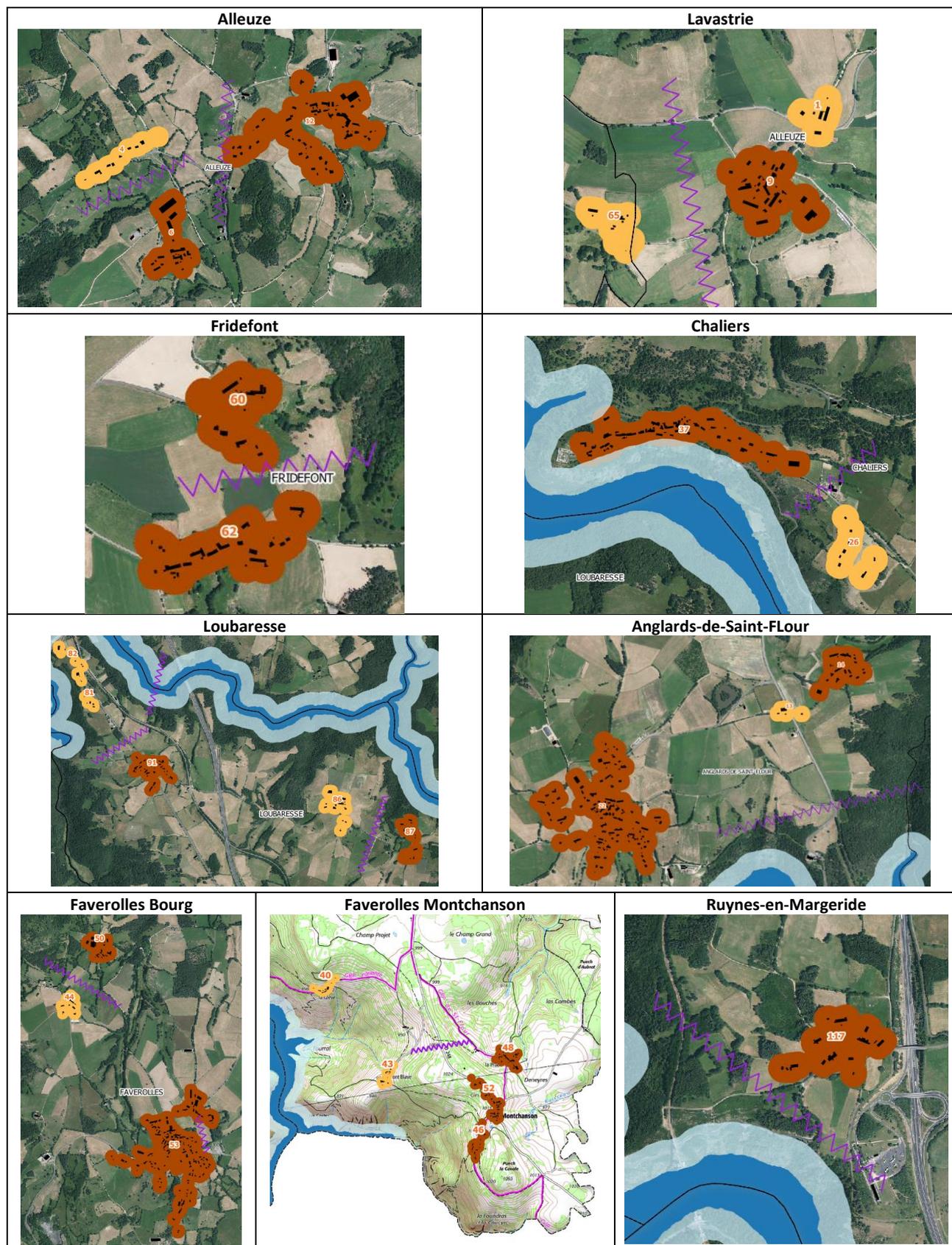
Dans le contexte du territoire, ces coupures permettent de maintenir les principaux points de vue, vers le plan d'eau et ses affluents, depuis les routes principales, entre les enveloppes bâties. Ces coupures ne peuvent recevoir d'urbanisation afin de conserver leur caractère naturel. Seuls peuvent y être admis des aménagements légers ou extensions limitées des constructions existantes, ne compromettant pas le caractère naturel de la coupure d'urbanisation.

Le SCOT détermine **13 coupures d'urbanisation**, localisées sur la carte du DOO, à partir de sites stratégiques, situés entre enveloppes bâties et permettant de préserver les principaux points de vue, vers le plan d'eau, depuis les routes principales, notamment aux abords du viaduc de Garabit.

Conformément aux dispositions du SCOT, le PLUi a préservé ces espaces, afin qu'ils ne recouvrent aucun espace urbanisé, par un classement en zones Ali ou Nli.



Localisation des coupures d'urbanisation du SCOT Est Cantal



### **3.3.6. Justification de la prise en compte de la loi Montagne**

L'ensemble du territoire de Saint-Flour Communauté est soumis à l'application de la **loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016, de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne, dite « loi Montagne II »**, qui a précisé et actualisé le contenu de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite « loi Montagne I ».

Cette loi comporte de nombreuses particularités en urbanisme et elle pose plusieurs principes à respecter, qui sont traduits dans les dispositions particulières relatives aux territoires de montagne, codifiées aux articles L122-1 à 27 et R122-1 à 20 du Code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme doit intégrer les dispositions et traduire les grands objectifs de la loi Montagne, déclinés dans le Code de l'Urbanisme, et notamment :

- La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation est compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles, prévue à l'article L122-8,
- La préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, prévu à l'article L122-9,
- La préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, prévu à l'article L122-10 et L122-11,
- Le principe d'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, prévu à l'article L122-5 et suivants,
- La préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares, prévue à l'article L122-12 et suivants,
- Le développement touristique et la procédure spécifique pour certains aménagements, constructions ou équipements touristiques qualifiés d'Unités Nouvelles (Structurantes ou Locales selon leur nature), prévus à l'article L122-15 et suivants du Code de l'urbanisme.

#### **⇒ Principe de préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, et des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières**

Le PLUi respecte et met en œuvre les principes de compatibilité des capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation avec la préservation des espaces naturels et agricoles, prévue à l'article L122-8, ainsi que la préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, prévu à l'article L122-9, et de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, prévu à l'article L122-10 et L122-11, d'une façon générale et d'abord par le principe de sobriété de la consommation foncière.

Pour rappel, le PLUi de Saint-Flour Communauté délimite **98,2% (135 865 ha) de la superficie du territoire en zones agricoles (86 120 ha soit 62,3%) et naturelles (49 716 ha soit 35,9%)**. Les zones urbaines ne représentent que 1,7% de la superficie intercommunale (soit 2 357 ha), et les zones à urbaniser représentent 0,1% (176 ha) du territoire communautaire.

En particulier, le PLUi protège les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (estives, vallées glacières, planèzes, massifs forestiers de la Margeride, vallée de la Truyère, plateau de l'Aubrac...) par leur **classement en zone naturelle ou agricole**, en fonction de la vocation des sols. De plus, de nombreux espaces de sensibilité sont identifiés et protégés par des **sur-trames** dans le règlement : berges des cours d'eau, zones humides, réservoirs de biodiversités, bâti traditionnel... (cf ci-après). Enfin, des **Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques Trame Verte et Bleue**, définies pour chaque Plan de secteur, viennent compléter les dispositions du règlement, pour l'aménagement et la gestion de ces espaces.



## ⇒ Principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

Le principe de continuité implique une urbanisation préalable constituée par **des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants**.

Le PLUi respecte le principe d'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, prévu à l'article L122-5 et suivants, en définissant des zones urbanisables au sein ou en continuité de l'urbanisation existante.

L'article L122-7 du code de l'urbanisme prévoit que « les dispositions de l'article L122-5 ne s'appliquent pas lorsque le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L.122-9 et L.122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude ».

Dans ce cadre, afin de permettre la mise en œuvre des projets situés en discontinuité de l'urbanisation existante, une étude dérogoatoire au titre de l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme a été établie pour les 8 projets suivants :

N°	Plan de secteur	Commune concernée	Intitulé du projet
1	Centre	Les Ternes	Quartier à vocation résidentielle – Secteur 1AUC – Le Bourg
2	Centre	Valuéjols	Quartier à vocation résidentielle – Secteur 1AUC – Entrée de bourg Sud-Est
3	Ouest	Pierrefort	Quartier à vocation résidentielle – Secteur 1AUC – Les Crozes
4	Centre	Paulhac	Quartier à vocation résidentielle – Secteur 1AUC - entrée de bourg Est
5	Ouest	Sainte-Marie	Terrain à vocation résidentielle – Secteur Uav – Le Bourg
6	Sud	Saint-Urcize	Secteur économique de proximité - Secteur 1AUy – Boutillasse
7	Est	Val d'Arcomie	Secteur économique de proximité – Secteur 1AUy – La Sagne Estrémiac
8	Centre	Neuvéglise-sur-Truyère	Zone d'activités économiques communautaire – Secteur Uy - Neuvéglise

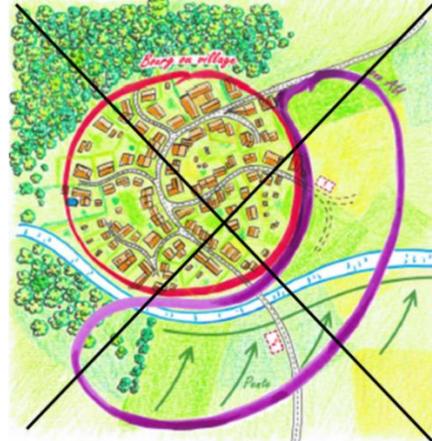
Cette étude (Cf pièce 4.5.1 du dossier de PLUi) a été soumise à avis de la Commission départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, le 1 mars 2023. L'avis de cette commission est joint au dossier de d'arrêt du PLUi (pièce 4.5.1)

Les secteurs n°2 à Valuéjols, pour un projet de quartier à vocation résidentielle, et n°7 à Val d'Arcomie, pour un secteur économique de proximité, ont fait l'objet d'un avis défavorable de la CDNPS.

Le PLUi a délimité les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude et de l'avis de la CDNPS.



**Bourgs et villages :** Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore, ou a accueilli, des éléments de vie collective tels qu'une place de village, une église, quelques commerces ou services de proximité, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie. Le bourg répond aux mêmes caractéristiques que le village, mais sa taille est plus importante.



Dans cet exemple, l'urbanisation existante constitue un bourg ou un village en continuité duquel une ouverture à l'urbanisation est prévue. La zone AU délimitée est pondérée au regard de l'urbanisation existante : de taille raisonnable, située entre une voie et une rivière, et se dirigeant vers des zones sans rupture physique.

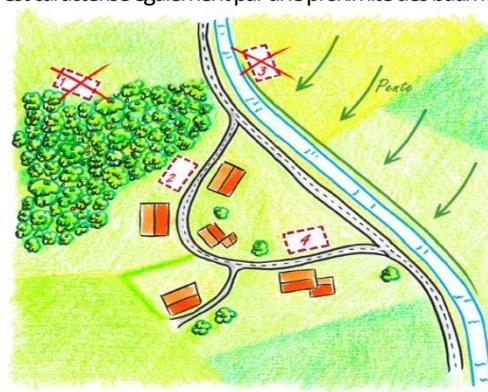
Dans cet exemple, quand bien même la zone AU est située en continuité du village, elle n'est pas pertinente car elle double la taille actuelle du village et la partie au sud de la rivière présente une rupture physique par rapport à l'urbanisation actuelle.

**Hameaux :** Le terme de hameau désigne un petit ensemble de bâtiments agglomérés à usage principal d'habitation, d'une taille inférieure aux bourgs et aux villages. Les critères cumulatifs suivants sont généralement utilisés : un nombre de constructions limité, destinées principalement à l'habitation ; regroupé et structuré ; isolé et distinct du bourg ou du village. Le fait que les constructions soient édifiées sur des parcelles contiguës n'implique pas nécessairement qu'elles constituent un hameau, lequel est caractérisé également par une proximité des bâtiments et l'existence de réseaux.



Cette forme d'urbanisation constitue un hameau au sens de la loi Montagne, puisqu'il comprend une quinzaine de constructions, soit un nombre plus faible qu'un bourg ou un village, qu'il est situé à l'écart du bourg ou du village et que l'habitat est regroupé et structuré. Il peut donc être : densifié (projet n°2) ; étendu en limite (projet n°3) ou en continuité (projet n°1), compte tenu notamment de l'absence de rupture physique entre les projets de constructions et l'urbanisation existante, et de la présence de voies communes et de réseaux.

**Groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants :** Il s'agit de groupes de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à un même ensemble. Comme pour le hameau, le fait que les constructions soient édifiées sur des parcelles contiguës n'implique pas nécessairement qu'elles constituent un groupe de constructions, lequel est caractérisé également par une proximité des bâtiments.



Cette forme d'urbanisation constitue un groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants au sens de la loi Montagne. Ce groupe de constructions peut être densifié ou étendu en limite ou en continuité (projets n°2 et 4). Par contre en cas d'éloignement trop important ou de rupture physique (projet n°1 : forêt dense, ou projet n°3 : voie + rivière + pente), l'urbanisation ne peut être admise, qu'il s'agisse d'ailleurs d'une urbanisation en continuité d'un groupe de constructions traditionnelles, d'un hameau, ou d'un bourg ou village.

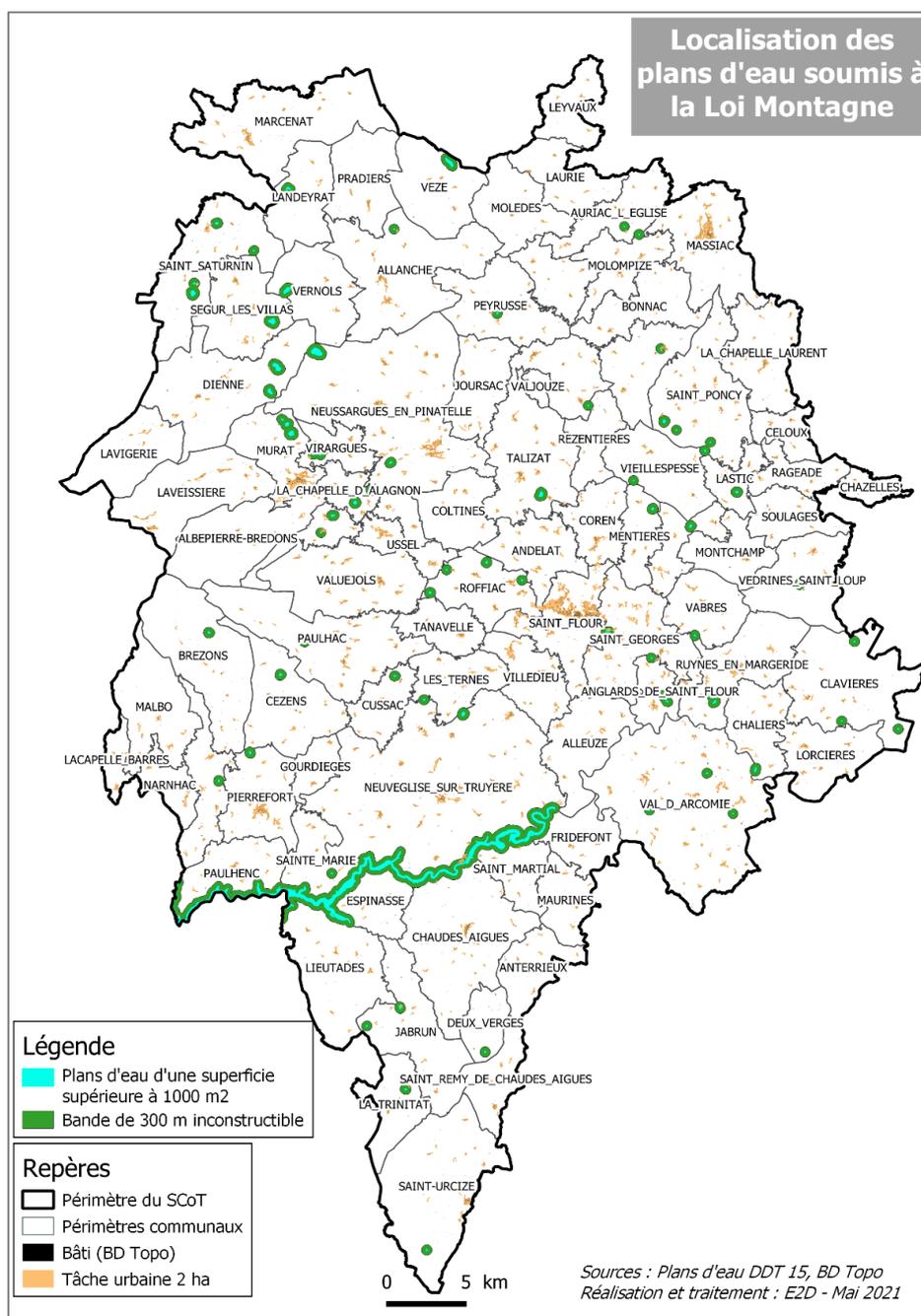
Source : Ministère de la Cohésion des Territoires Fiche technique Montagne et urbanisme - 2 : L'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

⇒ **La préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares**

La préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares est prévue à l'article L122-12 et suivants du Code de l'Urbanisme

**Les plans d'eau concernés par l'application de la loi Montagne définis par le SCOT**

Conformément à la Loi Montagne, le SCoT Est Cantal a défini sur l'ensemble de son territoire, 75 plans d'eau protégés au titre de la Loi Montagne (cf Chapitre 13.1.3 Pièce RP 1.3 du SCOT), localisés sur la carte ci-après. Pour l'ensemble de ces 75 plans d'eau, les parties naturelles sont protégées sur une distance de 300 mètres à compter de la rive. Cette distance de 300 mètres correspond à la zone verte illustrée sur la carte ci-dessous.

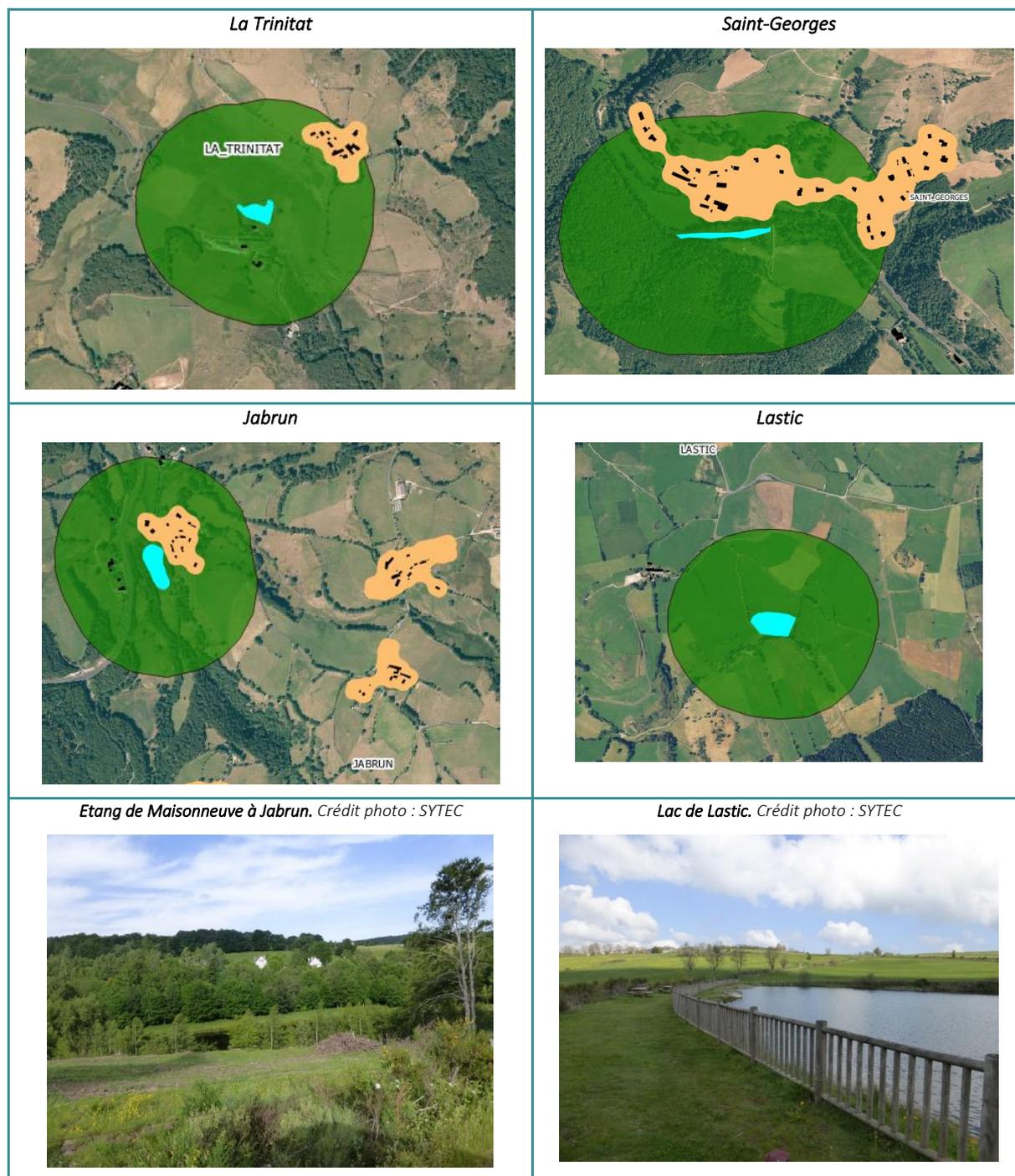


Source : SCOT Est Cantal



Ci-dessous quelques exemples de plans d'eau du territoire, dont les parties naturelles des rives sont protégées.

- En bleu : le plan d'eau soumis aux dispositions de la loi Montagne
- En vert, le tampon de 300 mètres autour du plan d'eau
- En orange : tâche urbaine 2ha
- En noir : repère : bâti indifférencié de la BD Topo



Source : SCOT Est Cantal

Le PLUi assure la préservation des parties naturelles des rives des plans d'eau identifiés par le SCOT (cf Prescription N°80 du DOO), en classant en zone naturelle ou agricole, les berges des plans d'eau concernés.



⇒ Le développement touristique

Le PLUi permet de conforter les activités touristiques existantes sur le territoire et notamment dans la vallée de la Truyère (Lanau, Chaudes-Aigues), les espaces de loisirs de montagne (Prat de bouc, Saint-Urcize), ainsi que dans les villes, bourgs et villages du territoire, en définissant un classement adapté (zone U ou Ut, STECAL Nt notamment).

Pour autant, aucun projet connu à ce jour ne relève de la procédure d'Unité Touristique Nouvelle Structurante ou Locale (selon leur nature), prévue à l'article L122-15 et suivants du Code de l'urbanisme.



### **3.3.7. Justification des choix relatifs aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)**

Conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :

- Des constructions ;
- Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Le contexte législatif fixe des objectifs de réduction de la consommation d'espaces, pour éviter le mitage des terres naturelles et agricoles. Néanmoins, le PLUi peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans lequel sont admis certaines constructions et aménagements, conformément aux dispositions de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cadre, **le PLUi de Saint-Flour communauté délimite 33 STECAL au total**, dans lesquels certaines occupations et utilisations du sol, encadrées par des conditions particulières, peuvent être admises, en complément de celles applicables en zones agricoles et naturelles.

Le PLUi distingue **4 familles de STECAL**, en fonction des activités accueillies et de leur localisation :

- Les STECAL à vocation d'accueil des gens du voyage : Ngv
- Les STECAL à vocation d'activités touristiques : Nt, Ntli et Ntcli
- Les STECAL à vocation d'activités de loisirs : NL ; NLi et NLg
- Les STECAL à vocation d'activités économiques isolées : Ay, Ayli, Ny et Nyli

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités prévus dans le PLUi, permettent de répondre à certains besoins spécifiques de la population et du territoire, liés aux espaces naturels ou agricoles, tels que :

- Le tourisme et les loisirs de pleine nature,
- Le maintien et le développement d'activités d'artisanat ou de service,
- L'allotement et le commerce de bestiaux.

Par ailleurs, comme le prévoit spécifiquement l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, cet outil réglementaire permet de répondre aux besoins d'accueil des gens du voyage.

Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités prévus dans le PLUi, concernent 16 communes, dont 5 communes riveraines du plan d'eau de Grandval.



Tous comme les zones agricoles et naturelles, les STECAL localisés au sein des 10 communes ou parties de communes fusionnées soumises à la loi Littoral, comprennent une indices « li ».

- Tableau récapitulatif des STECAL au sein du PLUi de Saint-Flour communauté

Secteur	Commune	STECAL			
		à vocation d'accueil des gens du voyage (Ngv)	à vocation d'activités touristiques et de loisirs (Nt,Ntli et Ntcli)	à vocation d'activités de loisirs (NL ; NLLi et NLg)	à vocation d'activités économiques isolées (Ay, Ayli, Ny et Nyli)
Pôle urbain	Coren				1
	Saint-Flour	1 (à cheval sur Villedieu)			2
	Saint-Georges		1		2 (dont un à cheval sur Anglards-de-Saint-Flour)
	<b>Sous-total</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		<b>5</b>
Centre	Coltines			1	1
	Neuvéglise-sur-Truyère		1	2	3 (dont un à cheval sur Cussac)
	Paulhac		1		
	Rézentières				1
	Villedieu				1
<b>Sous-total</b>		<b>2</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	
Ouest	Gourdièges				1
	Paulhenc			1	
	<b>Sous-total</b>			<b>1</b>	<b>1</b>
Sud	Chaudes-Aigues			2	2
	Fridefont		2	1	
	<b>Sous-total</b>		<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
Est	Anglards-de-Saint-Flour		1		
	Clavières				1
	Ruynes-en-Margeride			1	
	Val d'Arcomie		1	2	
	<b>Sous-total</b>		<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>
<b>Total STECAL</b>		<b>1</b>	<b>7</b>	<b>10</b>	<b>15</b>



## ⇒ STECAL à vocation d'accueil des gens du voyage

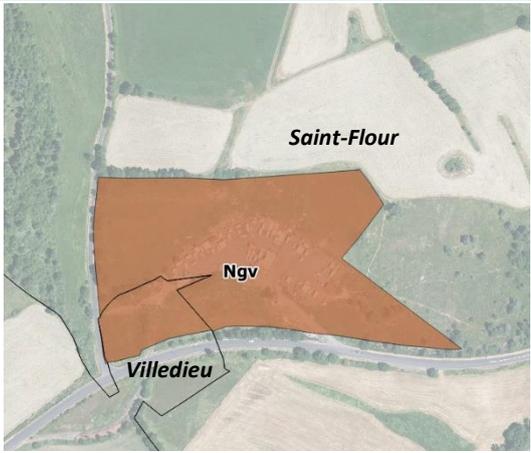
### - **STECAL Ngv**

Au sein de la zone N, on distingue un **STECAL à vocation d'accueil des gens du voyage (Ngv)**

Ce STECAL Ngv correspond à un secteur de faible emprise, en discontinuité du tissu urbain, au sein duquel est déjà implantée l'**aire d'accueil des gens du voyage de la Touête** gérée par Saint-Flour Communauté. Ce STECAL d'environ 3,9 ha est à cheval sur les communes de Saint-Flour et de Villedieu. Au sein de ce STECAL, les constructions et installations nécessaires aux aires d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage sont autorisées.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères des STECAL Ngv sont identiques à celles de la zone N, notamment en termes d'implantation et d'aspect extérieur.

*Sont concernées par les STECAL Ngv, les communes suivantes :*

<b>Secteur Centre</b>	<b>Communes de Saint-Flour et de Villedieu :</b> STECAL Ngv « Aire d'accueil de la Touête »	Le site accueille l'aire d'accueil des gens du voyage gérée par Saint-Flour Communauté, sur une emprise d'environ 3,9 ha à cheval sur les communes de Saint-Flour et Villedieu.	
<b>Secteur Pôle urbain</b>			

## ⇒ STECAL à vocation d'activités touristiques

### - **STECAL Nt et Ntli**

Au sein de la zone N, on distingue des **STECAL à vocation d'activités touristiques (Nt)**. Un indice « li » est appliqué aux **STECAL Nt soumis à la loi Littoral (Ntli)**.

De plus, conformément à l'article L121-9 du code de l'urbanisme, un **STECAL de la zone naturelle soumis à la loi Littoral à vocation de camping, caravaning (Ntcli)** est créé en lien avec les restrictions de la loi Littoral sur ce type d'activités.

**Les STECAL Nt, Ntli et Ntcli correspondent à des secteurs de faible emprise, en discontinuité du tissu urbain, au sein desquels sont implantés d'activités touristiques existantes.**

Au sein des STECAL Nt, les constructions et installations nécessaires à la restauration et à l'hébergement hôtelier et touristique, sont autorisées dans la limite d'une hauteur de 7m et d'une emprise au sol pour les constructions de 200 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Dans le cas particulier des STECAL Ntli, soumis à la loi Littoral, seules sont admises : la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à la restauration et à l'hébergement touristique et hôtelier, dans la limite d'une emprise au sol nouvelle totale de 200 m<sup>2</sup>.

Dans le cas particulier des STECAL Ntcli, soumis à la loi Littoral, seules sont admises : les constructions ou installations nécessaires au fonctionnement du camping et à l'accueil du public, à l'hébergement touristique, la restauration et le commerce de détail, dans la limite d'une emprise au sol totale de constructions de 200 m<sup>2</sup> ; ainsi que les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs dans la limite d'une majoration de 50% de l'existant.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères des STECAL Nt, Ntli et Ntcli sont identiques à celles de la zone N, notamment en termes d'implantation et d'aspect extérieur.



Sont concernées par les STECAL Nt, Ntli et Ntcli, les communes suivantes :

<p><b>Secteur Centre</b></p>	<p><b>Paulhac :</b> STECAL Nt des « Domaine Chazeaux »</p>	<p>Le site accueille un restaurant et une activité d'hébergement touristique composés d'une dizaine de bungalows et de HLL.</p> <p>Ce site est déjà classé en STECAL Nt dans le PLU communal.</p> <p>Le projet de PLUi prévoit le maintien du STECAL Nt, de 2 900 m<sup>2</sup> environ, correspondant à l'emprise du domaine.</p>	
	<p><b>Neuvéglise sur Truyère :</b> STECAL Nt de « Hameau de yourtes Cordesse »</p>	<p>Le site accueille une activité d'hébergement touristique composé de 4 yourtes et d'un bâtiment commun.</p> <p>Le projet de PLUi prévoit le classement en STECAL Nt, de 3 300 m<sup>2</sup> environ, correspondant à l'emprise actuel du hameau de yourtes</p>	
<p><b>Secteur Est</b></p>	<p><b>Anglards-de-Saint-Flour :</b> STECAL Ntli « Hôtel Panoramic »</p>	<p>L'Hôtel Panoramic d'une capacité de 27 chambres, situé en bordure de la RD909, constitue une construction isolée. Le bâtiment actuel a une emprise au sol d'environ 700 m<sup>2</sup>. Récemment racheté par un porteur de projet qui prévoit de le rénover, en conservant le nombre de chambres et en améliorant les espaces extérieurs coté plan d'eau à l'ouest (création de terrasses, espaces verts, remise en eau de la piscine...).</p> <p>Au titre de la loi Littoral, le site se trouve hors de la bande littorale de 100 mètres, et dans les espaces remarquables du littoral.</p>	



		<p>Néanmoins, l'article R121-5 prévoit que dans les espaces remarquables du littoral, certains aménagements légers peuvent être admis et notamment : la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.</p> <p>Le projet de PLUi prévoit le classement en STECAL Ntli, de 6 400 m<sup>2</sup> environ.</p>
	<p><b>Val-d'Arcomie :</b> STECAL Ntli « Hôtel Beau Site - Garabit »</p>	<p>L'Hôtel Beau Site, situé au Nord du groupe de constructions existantes de Garabit, accueille un hôtel et des équipements de loisirs (piscine, tennis ...). Le bâtiment actuel a une emprise au sol d'environ 500 m<sup>2</sup>. Dans le PLU communal, l'emprise de l'hôtel est classée en STECAL Ne.</p>  <p>Au titre de la loi Littoral, le site se trouve hors de la bande littorale de 100 mètres, et dans les espaces remarquables du littoral.</p> <p>Néanmoins, l'article R121-5 prévoit que dans les espaces remarquables du littoral, certains aménagements légers peuvent être admis et notamment : la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.</p> <p>Le projet de PLUi prévoit de délimiter un STECAL Nt de 7 000 m<sup>2</sup></p>
<p><b>Secteur Pôle urbain</b></p>	<p><b>Saint-Georges :</b> STECAL Ntli « Restaurant Le Bout du Monde »</p>	<p>L'hôtel restaurant est situé dans le hameau du « Bout du monde ».</p> <p>Ce site est classé en STECAL Nh dans le PLU communal.</p> <p>Au titre de la loi Littoral, le site est identifié dans le SCOT comme « autre secteur déjà urbanisé » et il n'est pas situé dans la bande littorale de 100 m, ni dans les espaces proches du rivage, ni dans les espaces remarquables du littoral.</p> <p>Le projet de PLUi prévoit un STECAL Ntli d'environ 6500 m<sup>2</sup> environ, correspondant à l'emprise du site.</p> 



<p><b>Secteur Sud</b></p>	<p><b>Fridefond :</b> STECAL « Belvédère Mallet »</p> <p>Ntli de</p>	<p>Le site du belvédère de Mallet accueille une activité d'hôtel restaurant, avec quelques bungalows.</p> <p>Au titre de la loi Littoral, le site est identifié dans le SCOT comme « autre secteur déjà urbanisé » et il est situé dans les espaces remarquables du littoral. Pour rappel, l'article R121-5 prévoit que dans les espaces remarquables du littoral, certains aménagements légers suivants peuvent être admis et notamment : la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.</p> <p>Le projet de PLUi prévoit un STECAL Ntli de 4 800 m<sup>2</sup> environ, correspondant à l'emprise du parc.</p>	
	<p><b>Fridefond :</b> STECAL « Camping municipal »</p> <p>Ntcli</p>	<p>Le camping de Fridefond est situé à proximité du bourg, il comprend une douzaine d'emplacements et un bâtiment sanitaires-accueil de 150 m<sup>2</sup> environ.</p> <p>Une évolution est envisagée par la commune pour l'installation de quelques mobil home ou roulottes et la mise en gérance avec un commerce bar-épicerie.</p> <p>Au titre de la loi Littoral : le camping se trouve en discontinuité de l'urbanisation existante, mais n'est pas situé dans la bande littorale de 100 m, ni les espaces proches du rivage, ni dans les espaces remarquables du littoral. Pour rappel, l'article L121-9 du code de l'urbanisme prévoit que l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLUi, en dehors de la bande littorale de 100 mètres et des espaces remarquables du littoral.</p> <p>Le projet de PLUi prévoit un STECAL Ntcli de 2 500 m<sup>2</sup> environ, correspondant à l'emprise du camping.</p>	



⇒ **STECAL à vocation d'activités de loisirs**

- **STECAL NL et NLi**

Au sein de la zone N, on distingue des **STECAL à vocation d'activités de loisirs (NL)**. Un indice « li » est appliqué aux **STECAL NL soumis à la loi Littoral (NLi)**.

**Les STECAL NL et NLi correspondent à des secteurs de faible emprise, en discontinuité du tissu urbain, au sein desquels sont implantés d'activités de loisirs existantes.**

Au sein des STECAL NL, les installations et constructions, y compris les aires de stationnement, liées aux activités et équipements sportifs de loisirs de plein air, à l'accueil du public, à l'artisanat et au commerce de détail, et à la restauration, sont autorisées dans la limite d'une hauteur de 7m et d'une emprise au sol pour les constructions de 200 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Dans le cas particulier des STECAL NLi, soumis à la loi Littoral, seules sont admises : les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, dans la limite d'une emprise au sol totale de 200 m<sup>2</sup>.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères des STECAL NL et NLi sont identiques à celles de la zone N, notamment en termes d'implantation et d'aspect extérieur.

*Sont concernées par les STECAL NL et NLi, les communes suivantes :*

<b>Secteur Centre</b>	<b>Neuvéglise sur Truyère :</b> STECAL NL « NL- Stand de tir »	Cet équipement, incompatible avec le voisinage des zones habitées, est implanté sur un terrain communal et a été construit par l'association du Club de tir de Neuvéglise. Il est classé en zone Cx au sein de la Carte communale de Neuvéglise. Le bâtiment fait environ 150 m <sup>2</sup> d'emprise au sol et est raccordé aux réseaux électriques et eau potable. Le projet de PLUi, prévoit un STECAL NL de 2 500 m <sup>2</sup> environ, sur l'emprise de l'équipement.	
-----------------------	--	---	---



	<p><b>Neuvéglise sur Truyère :</b> STECAL NL « Base nautique de Lanau »</p>	<p>La base nautique de Lanau appartient au Syndicat mixte du lac de Garabit/Grandval, qui a confié la gestion à un prestataire, la société Base Nautique de Lanau. Elle comprend un bâtiment d'une emprise au sol d'environ 165 m<sup>2</sup> et des pontons. Le projet de PLUi, prévoit un STECAL NL de 1 400 m<sup>2</sup> environ, sur l'emprise de l'équipement.</p>	
	<p><b>Coltines :</b> STECAL NL « Parc accrobranche »</p>	<p>Il s'agit d'un parc accrobranche existant, classé en zone UT dans le PLU communal. Le terrain est communal et l'équipement est géré par Saint-Flour communauté. Le site est utilisé par l'association du centre de vacances Chantarisa de Coltines, qui assure l'encadrement par des professionnels qualifiés. Le parc ne comporte aucun bâtiment. Le projet de PLUi prévoit un STECAL NL de 12 000 m<sup>2</sup> environ, correspondant à l'emprise du parc.</p>	
<p><b>Secteur Est</b></p>	<p><b>Ruynes-en-Margeride :</b> STECAL NLi « Parc accrobranche Margeride Aventure »</p>	<p>Implanté sur un terrain communal, cet équipement est géré par la société HORIZON AVENTURE LOISIRS ET EVENEMENTS qui exerce les activités suivantes : parc de loisirs, accrobranche, tyrolienne, poney, randonnée équestre, spectacles équestres. Trois bâtiments existent déjà, dont le manège équestre de 400 m<sup>2</sup> Les écuries du centre équestre, situées à proximité, sont classées en zone agricole.</p>	



		<p>Au titre de la loi Littoral, le site est identifié dans le SCOT comme « autre secteur déjà urbanisé » et il n'est pas situé dans la bande littorale de 100 m, ni dans les espaces proches du rivage, ni dans les espaces remarquables du littoral.</p> <p>Le projet de PLUi prévoit un STECAL NLi de 41 000 m<sup>2</sup> environ, correspondant à l'emprise du parc.</p>
	<p><b>Val-d'Arcomie :</b> STECAL NLi « Base Nautique de Garabit »</p>	<p>Cet équipement appartient au Syndicat mixte du lac de Garabit/Grandval qui a confié la gestion à deux prestataires : la capitainerie est gérée par l'association Motonautisme de Garabit, qui gère le fonctionnement des pontons et assure le service public (sanitaires, capitainerie, ...); le restaurant est géré par la SAS TRINESCALE par contrat saisonnier.</p>  <p>En termes de projet, une offre de stationnement complémentaire est nécessaire car elle est insuffisante en période de hautes-eaux, et il est prévu la mise aux normes des sanitaires.</p> <p>Au titre de la loi Littoral, le site se trouve dans la bande littorale de 100 mètres dans laquelle seules sont admises les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément à l'article art L121-17 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le projet de PLUi prévoit un STECAL NLi de 7 000 m<sup>2</sup> environ.</p>
	<p><b>Val-d'Arcomie :</b> STECAL NLi « Base de voile de Mallet »</p>	<p>Cet équipement (cours de voile, location de matériel, vestiaires, sanitaires, ...) appartient au Syndicat mixte du lac de Garabit/Grandval qui a confié la gestion à l'association de la base de loisirs de Mallet.</p>  <p>Le site comprend : un bâtiment d'accueil (avec sanitaires, vestiaires et logement de fonction, d'une emprise au sol d'environ 260 m<sup>2</sup>), un hangar à bateaux et planches à voile d'environ 370 m<sup>2</sup>, deux rampes de mise à l'eau, un parking et un espace de pique-nique.</p>



		<p>Au titre de la loi Littoral, le site se trouve dans la bande littorale de 100 mètres dans laquelle seules sont admises les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément à l'article art L121-17 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le projet de PLUi prévoit un STECAL NLi de 23 000 m<sup>2</sup> environ, sur toute une partie de la presqu'île.</p>
<p><b>Secteur Sud</b></p>	<p><b>Chaudes-Aigues :</b> STECAL NL « Le Couffour »</p>	<p>Ce terrain, qui appartient à la commune de Chaudes-Aigues, fait la jonction entre le stade et le camping communal situé à l'Est et le VVF situé à l'Ouest. Il accueille des cheminements entre les deux équipements et une activité de pleine nature (catapulte humaine)</p> <p>Le site est classé en zone UT dans le PLU communal.</p> <p>Le projet de PLUi prévoit un STECAL NL de 4,9ha environ.</p> 
	<p><b>Fridefont :</b> STECAL NLi « Plage de Mallet »</p>	<p>Cet équipement appartient au Syndicat mixte du lac de Garabit/Grandval qui a confié la gestion à l'association de la base de loisirs de Mallet, qui assure la surveillance et le fonctionnement saisonnier (entretien, sanitaires, buvette et location de pédalos).</p> <p>Le site comprend un bâtiment de 90 m<sup>2</sup> environ.</p> <p>Au titre de la loi Littoral, le site se trouve dans la bande littorale de 100 mètres dans laquelle seules sont admises les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, conformément à l'article art L121-17 du code de l'urbanisme.</p> <p>Le PLUi prévoit un STECAL NLi d'une surface de 1500 m<sup>2</sup> environ.</p> 

- **STECAL NLg**

Au sein de la zone N, on distingue un **STECAL à vocation de la pratique du golf (NLg)**.

**Les STECAL NLg correspondent aux terrains de golf existants sur le territoire de Saint-Flour Communauté.**

Au sein de ces STECAL, l'aménagement (sans extension) du parcours de golf existant ainsi que les installations et constructions techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité golfique, sont autorisées dans la limite de 100% des emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLUi et d'une emprise au sol maximale supplémentaire de 250 m<sup>2</sup>.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères des STECAL NLg sont identiques à celles de la zone N, notamment en termes d'implantation et d'aspect extérieur.

*Sont concernées par les STECAL NLg, les communes suivantes :*

<p><b>Secteur Ouest</b></p>	<p><b>Paulhenc :</b> STECAL NLg « Golf du Battut »</p>	<p>Le site accueille un golf 9 trous et des bâtiments d'accueil et d'hébergement, composés d'anciens corps de ferme. Le PLUi classe la partie accueil-hébergement en zone Ut et la partie terrain de golf en STECAL NLg.</p> <p>Cette zone NLg s'étend sur 10 ha environ.</p>	
<p><b>Secteur Sud</b></p>	<p><b>Chaudes-Aigues :</b> STECAL NLg « Golf de la Valette »</p>	<p>Le site accueille un golf 3 trous et des bâtiments d'accueil et d'hébergement, composés d'anciens corps de ferme, et de 5 gites. Le PLUi classe la partie accueil-hébergement en zone Ut et la partie terrain de golf en STECAL NLg.</p> <p>Cette zone NLg s'étend sur 2,4 ha environ.</p>	

⇒ STECAL à vocation d'activités économiques isolées

- **STECAL Ny**

Au sein de la zone N, on distingue un **STECAL à vocation d'activités économiques isolées (Ny)**. Un indice « li » est appliqué aux **STECAL Ny soumis à la loi Littoral (Nyli)**.

**Les STECAL Ny et Nyli correspondent à des secteurs de faible emprise, en discontinuité du tissu urbain, au sein desquels sont implantés des activités existantes**, qui contribuent à l'économie locale et justifient de besoins pour leur maintien et leur développement, et répondre aux besoins de la population du territoire.

Au sein des STECAL Ny, les constructions et installations destinées à l'industrie et à l'exploitation forestière, sont autorisées dans la limite d'une hauteur de 10m et d'une emprise au sol nouvelle de 1 000 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Dans le cas particulier des STECAL Nyli, soumis à la loi Littoral, seules sont admises la réfection et l'extension des constructions et installations existantes destinées à l'industrie et à l'exploitation forestière, dans la limite de 100% des emprises au sol existantes à la date d'approbation du PLU et d'une emprise au sol maximale supplémentaire de 500 m<sup>2</sup>.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères des STECAL Ny et Nyli sont identiques à celles de la zone N, notamment en termes d'implantation et d'aspect extérieur.

*Sont concernées par les STECAL Ny, les communes suivantes :*

<b>Secteur Centre</b>	<b>Villedieu :</b> STECAL Ny « Zone d'artisanat de la pierre de Bouzentès »	Le site est exploité par la société ARTISANAT DE LA PIERRE, pour une activité de taille de pierre. Il comprend 1 bâtiment de 1 700 m <sup>2</sup> d'emprise au sol. L'entreprise occupe l'intégralité du site actuel et prévoit une extension vers le Sud, afin de répondre à ses besoins d'évolution.  Le projet de PLUi, prévoit un STECAL Ny de 2 ha environ, sur l'emprise de l'activité.	
-----------------------	--	--	--



	<p><b>Neuvéglise-sur-Truyère :</b> STECAL Ny « Site de l'ancienne décharge et de ferrailage à Girandes »</p>	<p>Le site est occupé par une activité de récupération de déchets triés et véhicules usagés. Il ne comprend pas de construction. Le site est exploité par la société VITTEL RECUPERATION.</p> <p>Le projet de PLUi, prévoit un STECAL Ny de 3 ha environ, sur l'emprise de l'activité.</p>	
	<p><b>Neuvéglise-sur-Truyère :</b> STECAL Ny « Site de la scierie et travaux publics à Rouire »</p>	<p>Le site est occupé par une activité de travaux de terrassement et de vente de bois. Il comprend 1 bâtiment d'une emprise au sol de 1 100 m<sup>2</sup> environ.</p> <p>Le projet de PLUi, prévoit un STECAL Ny de 4 600 m<sup>2</sup> environ, sur l'emprise de l'activité.</p>	
	<p><b>Neuvéglise-sur-Truyère et Cussac :</b> STECAL Ny « Ets Jambon alimentation animale au Moulin de l'Epie »</p>	<p>Le site est occupé par une activité de minoterie d'aliments de bétail. Il comprend 1 bâtiment de 450 m<sup>2</sup> et un bâtiment de 60 m<sup>2</sup>, ainsi que plusieurs silos de stockage. Le site est exploité par le groupe Ets Jambon. Dans la cadre du développement de son activité l'entreprise souhaite construire un bâtiment de stockage, au Sud (commune de Neuvéglise-sur-Truyère), là où elle entrepose actuellement des containers.</p> <p>Le projet de PLUi, prévoit un STECAL Ny de 3 800 m<sup>2</sup> environ.</p>	



	<p><b>Coltines :</b> STECAL Ny « Atelier de mécanique agricole et automobile de La Prade »</p>	<p>Le site est occupé par une activité de mécanique agricole et automobile « PLANEZE MECAGRI SARL ». Il comprend 1 bâtiment de 600 m<sup>2</sup> et un tunnel de 150 m<sup>2</sup>. Dans la cadre du développement de son activité l'entreprise souhaite construire un bâtiment supplémentaire</p> <p>Le projet de PLUi, prévoit un STECAL Ny de 7 000 m<sup>2</sup> environ, sur l'emprise de l'activité.</p>	
	<p><b>Rézentières :</b> STECAL Ny « Activité de travaux forestiers de Bastoul »</p>	<p>Le site est occupé par une activité de travaux forestiers, coupe et vent de bois. L'entreprise qui stocke son bois et du matériel sur le site prévoit de construire un bâtiment pour abriter son matériel. La parcelle de ne comporte actuellement aucun bâtiment. Le projet de PLUi, prévoit un STECAL Ny de 3 100 m<sup>2</sup> environ, sur l'emprise de l'activité.</p>	
<p>Secteur Est</p>	<p><b>Clavières :</b> STECAL Ny « Ancienne zone de dépôt et de traitement du bois, route de Ruynes à Clavière »</p>	<p>Le site est occupé par l'ancienne zone de dépôt et de traitement du bois « Hugon ». Il comprend 1 bâtiment de 100 m<sup>2</sup> environ. Le site n'est plus exploité actuellement, mais doit être repris par la société CHARPENTES DU NIPALOU pour relocaliser l'ensemble de ses activités situés actuellement dans le bourg de Clavières.</p> <p>Le projet de PLUi, prévoit un STECAL Ny de 8 500 m<sup>2</sup> environ, sur une partie de l'emprise de l'ancienne activité.</p>	

<p><b>Secteur Pôle urbain</b></p>	<p><b>Saint-Flour :</b> STECAL Ny « Centre d'examen de permis de conduire et école de conduite, Combe de Volzac »</p>	<p>Le site est occupé par un centre d'examen de permis de conduire et une école de conduite, implantés dans un délaissé routier. Il comprend 1 bâtiment de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p>Le projet de PLUi, prévoit un STECAL Ny de 7 800 m<sup>2</sup> environ, sur l'emprise de l'activité.</p>	
	<p><b>Saint-Flour :</b> STECAL Ny « Activité de travaux agricoles, terrassement et BTP, route d'Andelat à Saint-Flour »</p>	<p>Le site est occupé par la société CASTEL PERE ET FILS, entreprise de travaux agricoles, de terrassement et BTP. Il comprend 1 bâtiment de 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p>L'entreprise prévoit d'y regrouper tous ces locaux. Pour cela, et dans le cadre de son développement, elle souhaite construire un bâtiment à l'Ouest du site.</p> <p>Le projet de PLUi prévoit un STECAL Ny de 10 300 m<sup>2</sup> environ, qui inclut une bande de 30 mètres à l'Ouest de l'emprise artificialisée, afin de permettre le projet de l'entreprise.</p>	
	<p><b>Coren :</b> STECAL Ny « Dépôt de véhicules et de ferrailles, route départementale 909 »</p>	<p>Le site est occupé par un ancien dépôt de véhicules usagés et déchets. Il ne comprend pas de construction.</p> <p>Le projet de PLUi, prévoit un STECAL Ny de 8 000 m<sup>2</sup> environ, sur l'emprise de l'activité.</p>	



	<p><b>Saint-Georges :</b> STECAL Nyli « activité de scierie et rabotage de bois, Le Pouget »</p>	<p>Le site est occupé par une activité de scierie et rabotage de bois. Il comprend 2 bâtiments dont un de 450 m<sup>2</sup> et l'autre de 250 m<sup>2</sup>.</p> <p>Au titre de la loi Littoral, le site se trouve en discontinuité de l'urbanisation existante, mais n'est pas situé dans la bande littorale de 100 m, ni les espaces proches du rivage, ni dans les espaces remarquables du littoral.</p> <p>Le projet de PLUi, prévoit un STECAL Nyli de 6 500 m<sup>2</sup> environ, sur l'emprise de l'activité.</p>	
<p><b>Secteur Sud</b></p>	<p><b>Chaudes-Aigues :</b> STECAL Ny « activité de maçonnerie générale et gros-œuvre de bâtiment, La Croix de Sansard »</p>	<p>Le site est occupé par une activité de maçonnerie générale et gros-œuvre de bâtiment (CHALMETON BATIMENTS). Il comprend 1 bâtiment de 800 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ce site est classé en zone Uc dans le PLU communal.</p> <p>Le projet de PLUi, prévoit un STECAL Ny de 6 000 m<sup>2</sup> environ, sur l'emprise de l'activité.</p>	
	<p><b>Chaudes-Aigues :</b> STECAL Ny « Scierie Boudon, Le Prat Viel »</p>	<p>Le site est occupé par une activité de scierie-charpente implantée dans un délaissé routier. Il comprend 1 bâtiment principal de 1 700 m<sup>2</sup> et 1 autre de 300 m<sup>2</sup>. Ce site est classé en zone Uy dans le PLU communal.</p> <p>Le projet de PLUi, prévoit un STECAL Ny de 1,3ha environ, sur l'emprise de l'activité.</p>	



- **STECAL Ay et Ayli**

Au sein de la zone A, on distingue un **STECAL à vocation d'activités économiques isolées (Ay)**. Un indice « li » est appliqué aux **STECAL Ay soumis à la loi Littoral (Ayli)**.

**Les STECAL Ay et Ayli correspondent à des secteurs de faible emprise, en discontinuité du tissu urbain, au sein desquels sont implantées des activités existantes**, qui contribuent à l'économie locale et justifient de besoins pour leur maintien et leur développement, et répondent aux besoins de la population du territoire.

Au sein des STECAL Ay, les constructions et installations destinées aux activités de soutien à la production animale et de commerce de gros d'animaux vivants, sont autorisées dans la limite d'une hauteur de 10m et d'une emprise au sol nouvelle de 1 000 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Dans le cas particulier des STECAL Ayli, soumis à la loi Littoral, seules sont admises les constructions et installations destinées aux activités de soutien à la production animale et de commerce de gros d'animaux vivants, dans la limite d'une hauteur de 10m et d'une emprise au sol nouvelle de 500 m<sup>2</sup> supplémentaire.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères des STECAL Ay et Ayli sont identiques à celles de la zone A, notamment en termes d'implantation et d'aspect extérieur.

*Sont concernées par les STECAL Ay et Ayli, les communes suivantes :*

Secteur Ouest	Commune de Gourdièges : STECAL Ay « Centre d'allotement »	<p>Le site est occupé par un centre d'allotement et de commerce de gros d'animaux vivants. Il comprend 1 bâtiment de 500 m<sup>2</sup> d'emprise au sol environ et des installations (fosse à lisier...).</p> <p>Le projet de PLUi, prévoit un STECAL Ay de 4 000 m<sup>2</sup> environ, sur l'emprise de l'activité.</p>	
Secteur Est  Secteur Pôle urbain	Communes de Saint-Georges et Anglards-de-Saint-Flour : Centre d'allotement au lieu-dit « Le Gaz »	<p>Le site est occupé par un centre d'allotement et de commerce de gros d'animaux vivants. Il comprend 1 bâtiment de 1 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol environ et d'autres installations (parc de contention, fosse à lisier...).</p> <p>Le projet de PLUi, prévoit un STECAL Aliy de 7 000 m<sup>2</sup> environ, sur l'emprise de l'activité.</p>	

## 3.5. Justifications des prescriptions particulières

Les prescriptions particulières du règlement comprennent des dispositions réglementaires qui prévalent sur les règles de chacune des zones U, AU, A et N du PLUi.

Ces prescriptions sont relatives à la prise en compte des risques et nuisances, à la protection du patrimoine architectural et urbain, à la mise en œuvre des projets urbains et à la protection et à la valorisation du commerce en centre-bourg.

### 3.5.1. État des lieux des prescriptions particulières par plan de secteur

Outre les limites des différentes zones (U, AU, N et A), le règlement graphique du PLUi comporte des prescriptions particulières, représentées graphiquement par des sur-trames, instaurées en application de différents articles du code de l'urbanisme.

Ces prescriptions, énumérées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques. Les prescriptions particulières applicables aux 5 plans de secteur sont sensiblement différents en raison des caractéristiques et des contraintes propres à chaque secteur. **Toutefois, les règles sont identiques d'un secteur à l'autre.**

Prescriptions particulières du PLUi	Secteur Centre	Secteur Est	Secteur Ouest	Secteur Pôle urbain	Secteur Sud
 Sites à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	✓		✓	✓	✓
 Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural	✓		✓		✓
 Réservoir de biodiversité à protéger	✓	✓	✓	✓	✓
 Cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager	✓	✓	✓	✓	✓
 Zones humides inventoriées	✓	✓	✓	✓	✓
 Alignement d'arbres et trame bocagère à préserver	✓	✓	✓		
 Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol	✓	✓		✓	
 Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers	✓	✓		✓	
 Secteur soumis à un aléa inondation	✓	✓	✓		✓
 Secteur soumis à un aléa minier	✓				
 Secteur soumis à un aléa mouvement de terrain				✓	
 Limitation de la constructibilité en raison de l'existence d'un PPRN				✓	✓
 Secteur de protection contre les nuisances industrielles	✓				
 Emplacements réservés	✓	✓	✓	✓	✓
 Linéaire de protection des commerces et des services				✓	
 Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination	✓	✓	✓	✓	✓

**NB : Les prescriptions relatives à la Loi Littoral sont présentées dans la partie « Justifications de la délimitation et de la réglementation des zones au regard de la loi Littoral » (bande de 100 mètres, Espaces boisés classés)**



### 3.5.2. Justifications des motifs pour chaque prescription particulière

#### ⇒ Sites à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, des sites à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural ont été répertoriés au PLUi. Plus précisément, il s'agit :

- Pour le Plan de secteur Ouest, du site archéologique de Rissergues sur la commune de Malbo.
- Pour le Plan de secteur Centre, des vestiges supposés du château du village de Valuégjols.
- Pour le Plan de secteur Pôle urbain, du site archéologique du château de Coren.



Vestiges du château de Valuégjols



Site du château de Coren



Site archéologique de Rissergues

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

De plus, tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie des éléments de paysage et du patrimoine bâti identifiés en application de l'article L.151-19, doivent être précédés d'un permis de démolir, selon les dispositions de l'article R.421-28 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet d'aménagement ou de construction, ainsi que la rénovation ou l'extension de bâtiments existants doivent être conçus pour ne pas dénaturer les caractéristiques constituant l'intérêt culturel, historique ou architectural des sites identifiés. Les matériaux employés doivent respecter le caractère originel du bâti.



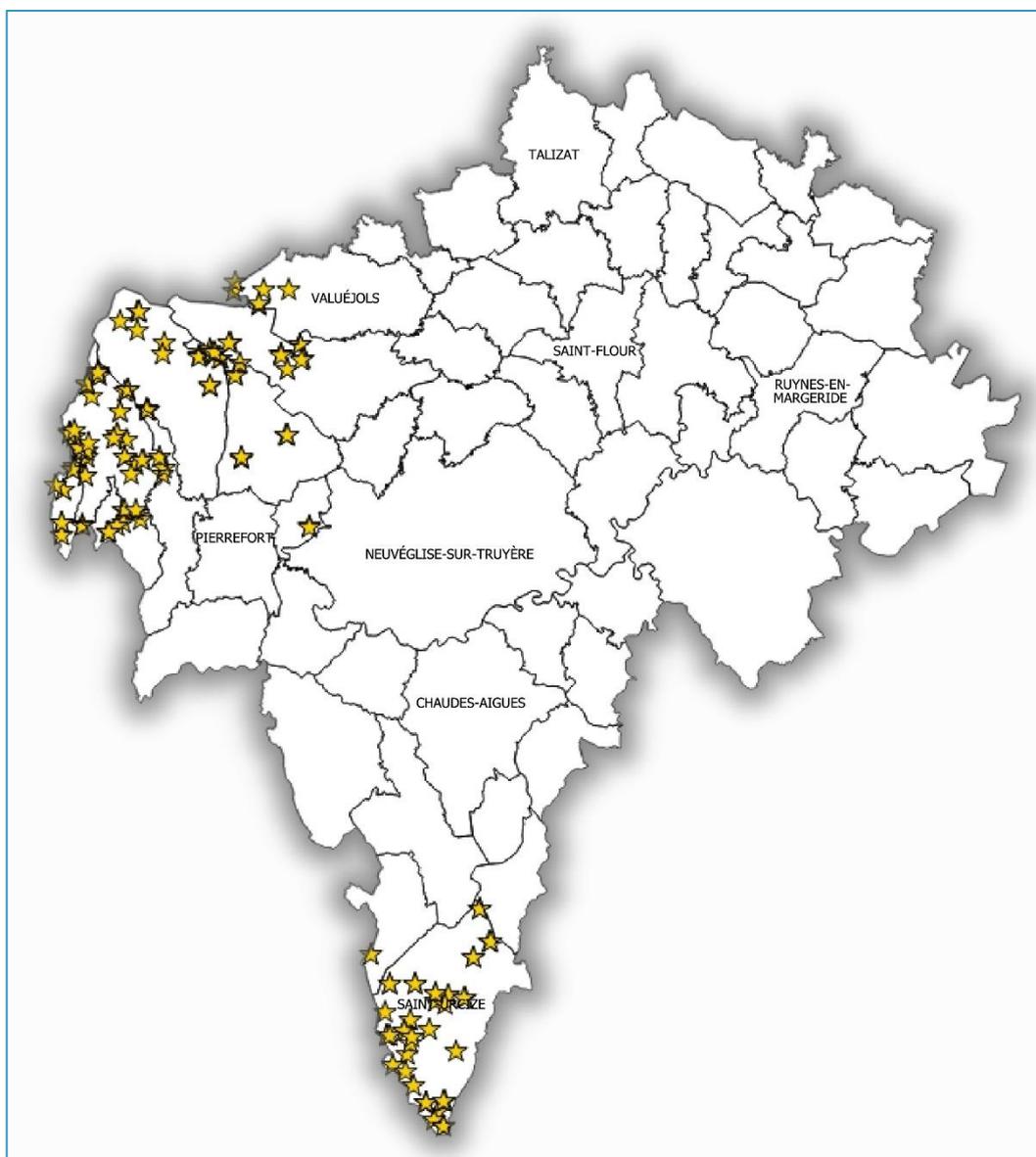
⇒ Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, **divers éléments, liés principalement aux pratiques agricoles passées et au patrimoine culturel montagnard patrimoniaux (bâtiments d'estive : buron, bédélat et loge à cochons), ont été répertoriés au PLUi pour les protéger et les valoriser. Ces éléments patrimoniaux se localisent principalement sur le massif cantalien et le plateau de l'Aubrac.**

La protection de ces éléments patrimoniaux répond à l'objectif suivant du PADD : « *Promouvoir la richesse architecturale et patrimoniale du territoire* ».

Tous travaux (non soumis à un régime d'autorisation) ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments protégés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Parallèlement à ce régime de déclaration, les éléments de « petit patrimoine » répertoriés au PLUi sont soumis à des prescriptions particulières visant mettre en valeur ce patrimoine bâti faisant partie intégrante de l'histoire du territoire de la Communauté de communes.



### ⇒ Réservoir de biodiversité à protéger

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **les réservoirs de biodiversité à protéger pour la préservation des continuités écologiques ont été identifiés au PLUi. On les retrouve principalement le long des gorges de la Truyère, la planèze, la Margeride, sur le massif cantalien et ses vallées, et le plateau de l'Aubrac.**

Cette sur-trame répond à l'objectif issu du PADD « Assurer la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques [...] ».

L'identification de ces réservoirs est basée sur les zonages d'inventaires et réglementaires pour les milieux terrestres thermophiles, pelouses, agro-pastoraux et boisements.

La prise en compte de ces zonages peut être regroupée en deux catégories :

- Intégration systématique des Réserves Naturelles Nationales, des Arrêt Préfectoraux de Protection de Biotope et des sites Natura 2000.
- Intégration après étude au cas par cas ZNIEFF 1 et 2, Espaces Naturels Sensibles

Le cas échéant, des ajustements ponctuels ont été opérés afin de conserver une cohérence d'ensemble (les zones urbaines et les STECAL sont exclus par exemple, de même que l'emprise d'une exploitation agricole située en bordure d'un zonage d'inventaire ou réglementaire).

Le principe général est de garantir l'intégrité de ces milieux écologiquement sensibles et vulnérables, et de concilier les aménagements humains avec la préservation des habitats naturels qui accueillent une faune et une flore patrimoniales.

Toutes les constructions et installations sont interdites, à l'exception notamment des travaux de réhabilitation, d'extension limitée des bâtiments existants, des changements de destination, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



⇒ **Cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager**

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **des cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager ont été identifiés au PLUi.**

**L'identification des cours d'eau composants cette sur-trame s'appuie sur les cours d'eau inscrits en liste 1 au titre de l'article L214-17 du code de l'environnement<sup>2</sup>.** Graphiquement cette sur-trame prend la forme d'une bande tampon de 10 m autour des cours d'eau identifiés.

*Nota : Par endroit, on observe un décalage entre les cours d'eau représentés sur le plan de zonage (issus du cadastre) et la sur-trame Cours d'eau et ripisylves à préserver. Ce décalage est dû à des imprécisions du cadastre et non de la sur-trame. En effet, la sur-trame a été établie à partir de l'axe des cours d'eau et des surfaces en eau (pour les rivières les plus importantes) cartographiés par l'IGN (données BD Topo) à partir de photographies aériennes récentes.*

Cette sur-trame « Cours d'eau et ripisylve à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager » répond à l'objectif issu du PADD « *Préserver et valoriser le patrimoine naturel, support de l'attractivité du territoire* ».

Tous travaux (non soumis à régime d'autorisation) ayant pour effet de modifier ou de supprimer des éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

Parallèlement à ce régime de déclaration, les projets inclus dans ces secteurs « *Cours d'eau et ripisylve à préserver* » sont soumis à des prescriptions particulières visant à garantir l'intégrité de ces milieux écologiquement sensibles et vulnérables (zones potentielles de ressources, de déplacements et de refuges), qui participent également à la régulation des crues et à l'épuration des eaux.



<sup>2</sup> Cours d'eau en très bon état écologique ou identifiés par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux comme jouant le rôle de réservoir biologique nécessaire au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant ou dans lesquels une protection complète des poissons migrateurs vivant alternativement en eau douce et en eau salée est nécessaire, sur lesquels aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique.



### ⇒ Zones humides inventoriées

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **des zones humides inventoriées ont été identifiées au PLUi**. Elles sont présentes sur l'ensemble du territoire.

Cette sur-trame répond à l'objectif issu du PADD « *Préserver les zones humides et souligner leur rôle majeur dans la gestion de l'eau* ».

**L'identification des zones humides potentielles s'appuie sur les zones humides recensées par la DDT et différents gestionnaires locaux des milieux aquatiques, complétés par des investigations terrain des zones à enjeu, notamment à proximité de secteurs urbanisés.**

On entend par zone humide potentielle une zone qui, selon des critères botaniques et/ou géomorphologiques, devrait présenter les caractéristiques d'une zone humide. Elle vaut uniquement présomption d'existence de zone humide à des fins d'aide à la décision pour les acteurs locaux et pour l'instruction des autorisations du droit des sols, mais ne peut être qualifiée de zone humide au titre de l'article L.211-1 du code de l'environnement.

Le principe général est de garantir l'intégrité de ces milieux écologiquement sensibles et vulnérables (zones potentielles de ressources, de déplacements et de refuges), qui participent également à la régulation des crues et à l'épuration des eaux. Ainsi, toutes constructions et installations nouvelles portant sur l'emprise de ces zones humides sont interdites, à l'exception des installations et ouvrages d'intérêt collectif nécessaires aux réseaux, à la sécurité et à la prévention des risques.



### ⇒ Alignement d'arbres et trame bocagère à préserver

Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, **des haies, alignements arborés et trame bocagère ont été identifiés dans le règlement graphique du PLUi, pour des motifs d'ordre paysager.**

- Pour le Plan de secteur Centre, sont concernés les alignements d'arbres de Longairo, proches de la zone artisanale de la commune de Neuvéglise-sur-Truyère.
- Pour le Plan de secteur Ouest, sont concernés les tilleuls de l'espace public central du bourg Sainte-Marie, et un alignement d'arbres au Meynial sur la commune de Paulhenc.
- Pour le Plan de secteur Est, sont concernés les alignements d'arbres du village de la Beissière sur la commune de Val d'Arcomie.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer ces éléments protégés pour des motifs d'ordre paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Parallèlement à ce régime de déclaration, les projets impactant cette sur-trame sont soumis à des prescriptions particulières visant à pérenniser ces éléments paysagers notamment en maintenant leur linéaire, leur structure et leur composition arborée.



### ⇒ Secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol

En application de l'article R.151-34 2° du code de l'urbanisme, **les secteurs de carrière disposant d'une autorisation préfectorale d'exploitation en cours de validité, à la date d'arrêt du PLUi, sont protégés par une sur-trame au règlement graphique du PLUi, en raison de la richesse du sol ou du sous-sol.**

L'ensemble des carrières en exploitations, bénéficiant d'une autorisation d'exploiter, sont concernées par cette sur-trame : 4 carrières de granulats à Saint-Flour / Andelat, Val-d'Arcomie (Faverolles), Villedieu et Neuvéglise-sur-Truyère (Lavastrie), et 4 carrières de pierre ornementale de Bouzentès (Villedieu).

Cette sur-trame répond aux objectifs du PADD : « Maitriser le développement des sites d'exploitation des ressources naturelles du sous-sol de sorte qu'il ne soit pas porté atteinte à la qualité et l'intégrité des sites paysagers remarquables et emblématiques du territoire, aux espaces à fort enjeux de biodiversité (réservoirs de biodiversité et zones humides), à la ressource en eau, et en évitant les nuisances significatives » et « Veiller à la pérennité des carrières et à leurs capacités pour un approvisionnement en matériaux locaux, dans le respect des enjeux paysagers et environnementaux et en assurant la prévention des nuisances ».

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sans compromettre les possibilités de remise en état du site, sont admis : les constructions, installations, clôtures, affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'exploitation de carrière et aux activités connexes de recyclage et de valorisation des matériaux inertes, sous réserve du respect de leur propre réglementation.



De plus, les potentielles exploitations de gisements du sous-sol sont préservées de l'urbanisation, par un classement en zone agricole ou naturelle, qui ne compromet pas une autre affectation ultérieure, à travers une évolution future du PLUi, dès lors que les projets seront suffisamment définis et justifiés, y compris notamment du point de vue des enjeux environnementaux à intégrer.

Il est rappelé que l'autorisation d'exploiter une carrière est délivrée par le Préfet de département, sous réserve de l'examen de la demande d'autorisation environnementale unique propre à chaque projet, qui ne pourra être accordée que si les mesures qu'elle comporte assurent notamment la prévention des dangers ou inconvénients pour les intérêts mentionnés aux articles L211-1 et L511-1 du Code de l'Environnement. Outre les procédures spécifiques applicables aux enjeux susceptibles d'être impactés, le pétitionnaire devra motiver les solutions de substitution raisonnables et les mesures d'évitement qu'il envisage (R122-5 II 6° et 7° CE).



⇒ **Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers**

En dehors des espaces urbanisés des communes, **les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze ou cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.**

**Saint-Flour communauté est concerné par l'A75, la D926 et la D909 qui traversent son territoire.**

L'autoroute A75 génère donc, en dehors des zones urbanisées, une bande « inconstructible » de 100 mètres de part et d'autre de son axe ; les routes départementales D926 et D909 génèrent elles une bande « inconstructible » de 75 mètres de part et d'autre de son axe.

Ces bandes « inconstructibles » sont reportés sur le règlement graphique du PLUi.



⇒ **Secteur soumis à un aléa inondation**

Au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme, **les parties du territoire soumis à un aléa inondation**, selon la délimitation de l'atlas des zones inondables ou d'après un partage de connaissances des élus sur des événements passés, sont identifiées dans le règlement graphique du PLUi par une sur-trame.

Il s'agit notamment des cours d'eau suivants :

- **La Truyère** : sont concernées les communes de Paulhenc, Ste-Marie, Lieutadès, Val-d'Arcomie, Anglards-de-St-Flour, Ruynes-en-Margeride, Chaliers ;
- **L'Ander** : sont concernées les communes de Anglards-de-St-Flour, St-Georges, Ussel et Valuégols ;
- **Le Vézou** : est concernée la commune de Pierrefort ;
- **Le Bès** : sont concernées les communes de Fridefont, Maurines, Anterrieux, St-Rémy-de-Chaude-Aigues et St-Urcize.

En l'absence de Plans de Prévention des Risques approuvés, mais en présence de risques connus, tout projet pourra être refusé ou soumis à 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, au titre de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.



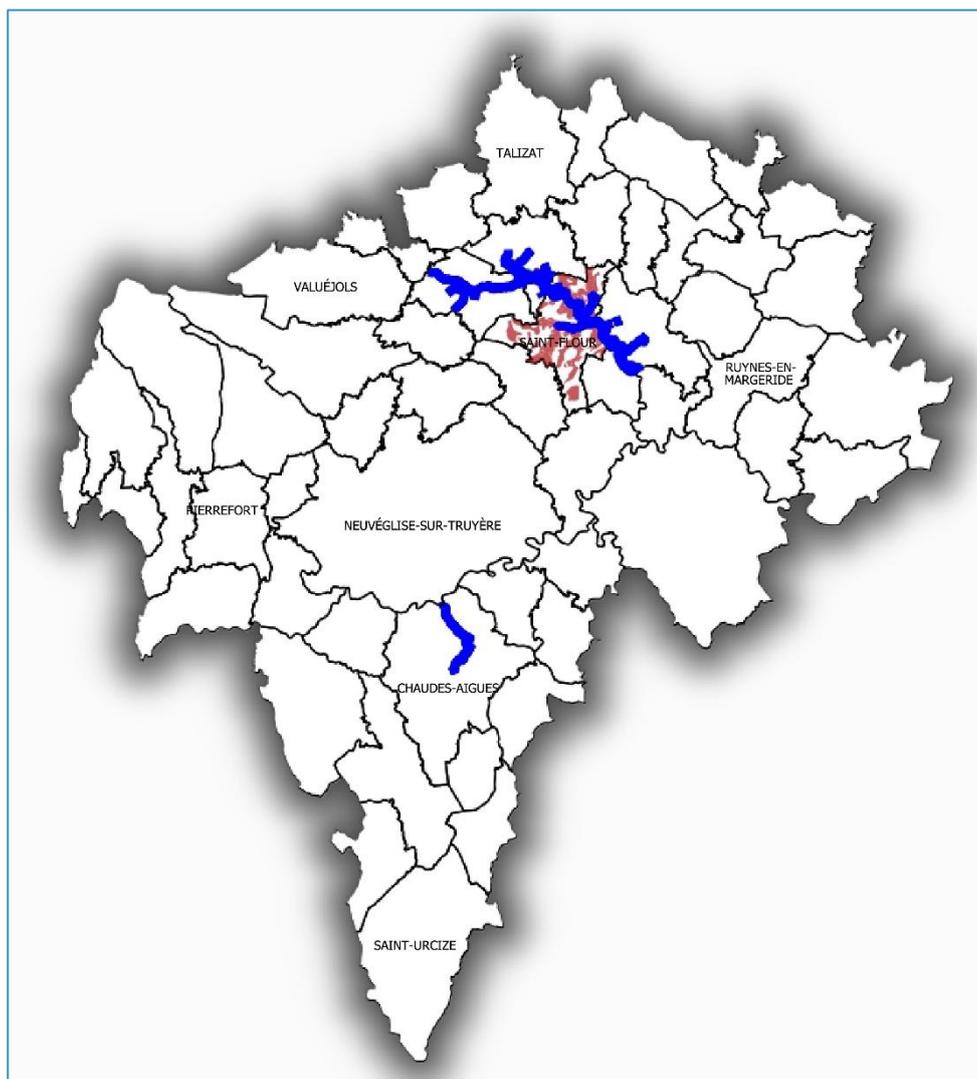
⇒ **Limitation de la constructibilité en raison de l'existence d'un PPRN**

Les parties du territoire concernées par un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN) sont identifiées dans le règlement graphique du PLUi au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme.

- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Remontalou**, approuvé par arrêté préfectoral du 12/12/2008 qui concerne la commune de Chaudes-Aigues,
- **Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'Ander**, approuvé par arrêté préfectoral du 01/06/2005, qui concerne les communes de Andelat, Roffiac, Saint-Flour, Saint-Georges,
- **Le Plan de Prévention des Risques Mouvement de Terrain**, approuvé par arrêté préfectoral du 27/01/2012, qui concerne la commune de Saint-Flour.

Les restrictions d'occupation du sol d'un PPRN s'imposent au PLUi en tant que Servitude d'Utilité Publique. Il est donc impératif, pour tous projets inclus dans ces secteurs, de se reporter au plan de zonage et au règlement du PPRN concerné pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives à la prévention de ce risque (les PPRN figurent en annexe du PLUi).

En cas de contradiction ou d'incertitude entre le règlement du PLUi et celui du PPRN, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

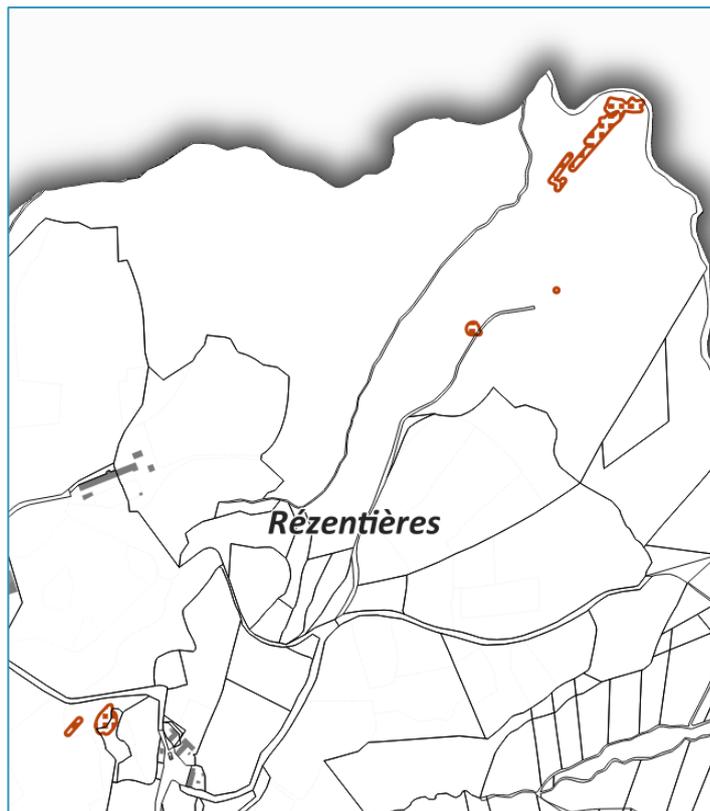


### ⇒ Secteur soumis à un aléa minier

Les parties du territoire soumises à un aléa minier sont identifiées par une sur-trame dans le règlement graphique du PLUi au titre de l'article R.151-34 1° du Code de l'Urbanisme.

**La Plan de secteur Centre est concerné par 4 « ouvrages » localisés au Nord de la commune de Rézentières, aux lieux-dits « Les Cheines » et « Les Bessades ».**

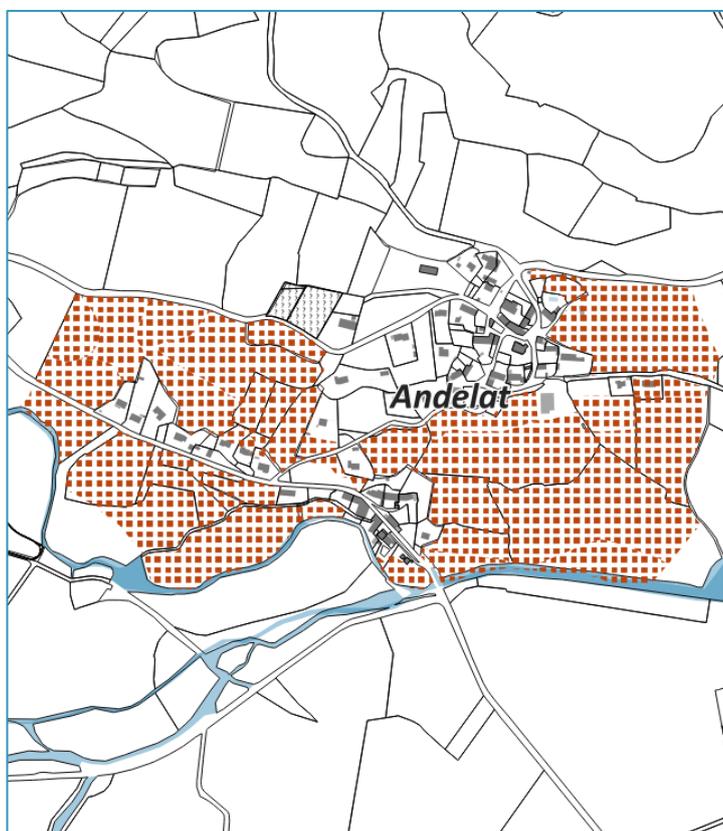
Les aléas cartographiés étant susceptibles de porter atteinte à la sécurité des biens et des personnes (cf. PAC de l'Etat relatif aux aléas miniers sur la commune de Rézentières en date du 10/10/2022), toute nouvelle construction ou toute modification substantielle de l'éventuel bâti existant dans les zones d'aléas miniers sont interdites, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.



### ⇒ Secteur soumis à un aléa mouvement de terrain

Les secteurs de présomption d'instabilité du terrain sur la commune d'Andelat sont identifiés dans le plan des risques et contraintes du PLUi au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme.

Les recommandations, issues de l'étude du zonage de présomption d'instabilité du BRGM d'avril 1992, applicables aux différents secteurs identifiés sont intégrées au règlement écrit en tant que recommandation pour les constructions et installations nouvelles.

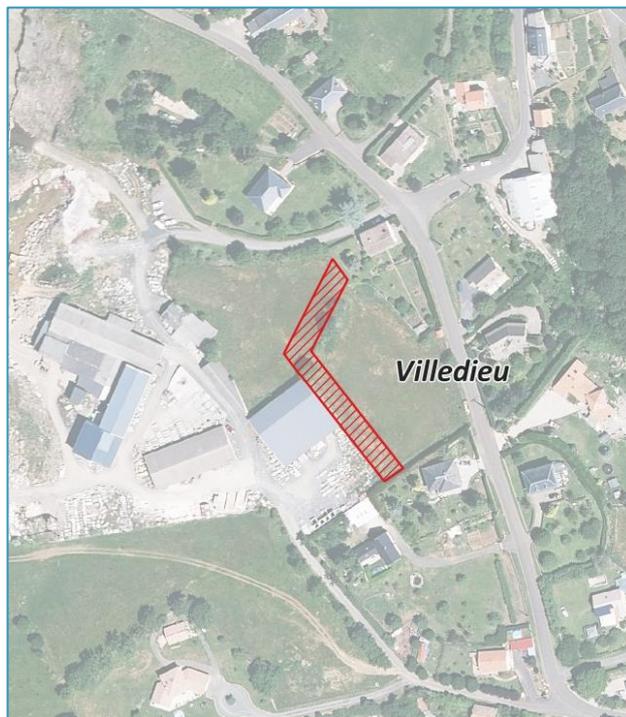


⇒ Secteur de protection contre les nuisances industrielles

Au titre de l'article R.151-31 2° du code de l'urbanisme, un secteur de protection contre les nuisances industrielles (bande non aedificandi) est mis en place pour limiter les nuisances potentielles des activités industrielles (sonores, visuelles, olfactives) localisées à proximité immédiate des habitations existantes.

**Seul le Plan de secteur Centre est concerné par un secteur de protection. Il est localisé au droit de l'entreprise de taille de pierre Pascal et Fils à Bouzentès sur la commune de Villedieu.**

Cette sur-trame « Secteur de protection contre les nuisances industrielles » à pour objectif de préserver les implantations économiques existantes (industrielles, artisanales...) en leur ménageant des marges de développement (extensions mesurées), tout en garantissant une bonne cohabitation avec les riverains.



Toute construction est interdite au sein de cette sur-trame, à l'exception des aménagements type merlon paysager, écran végétal... visant à diminuer ces nuisances potentielles.



### ⇒ Emplacements réservés

Au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

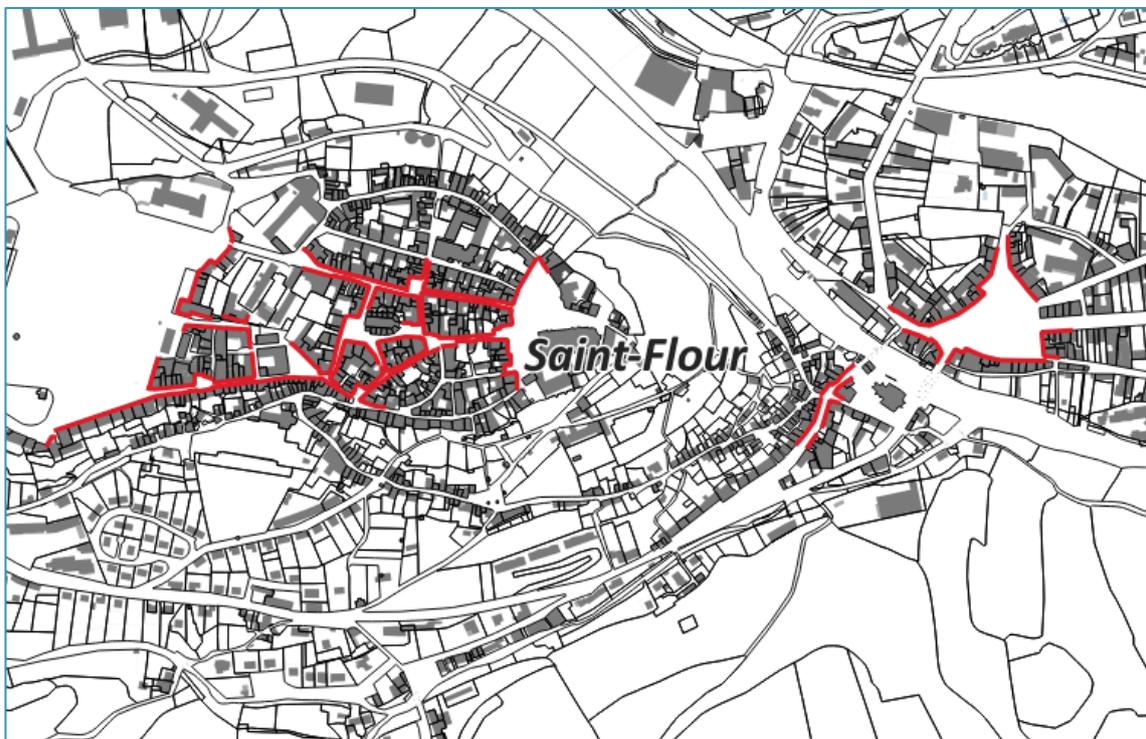
- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Une liste des emplacements réservés figure en annexe des règlements écrits de chaque plan de secteur du PLUi ; elle précise pour chaque emplacement : la référence cadastrale, l'objet, le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement.



⇒ **Linéaire de protection des commerces et des services**

Au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, un **linéaire de protection des commerces et des services** est mis en place afin de préserver la continuité marchande et de services et pour valoriser la diversité commerciale sur la ville haute et la ville basse de Saint-Flour.



Ce linéaire de protection des commerces et des services répond à aux objectifs issus du PADD et notamment « Conforter les polarités urbaines du territoire afin de soutenir leurs fonctions économiques et de services ».

Les projets impactant les rez-de-chaussée des immeubles le long de ce linéaire sont soumis à des prescriptions particulières visant à garantir la préservation des commerces et services en centre-ville. Ainsi **les changements de destination des « commerces et activités de service » en « habitation » (y compris les garages) sont interdits en rez-de-chaussée.**

Ces dispositions concernent les constructions ayant une façade sur les voies repérées au règlement graphique par le linéaire, et s'appliquent uniquement à leurs locaux affectés à une destination de « commerce et activités de service » (occupés ou vacants) à la date d'approbation du PLUi.

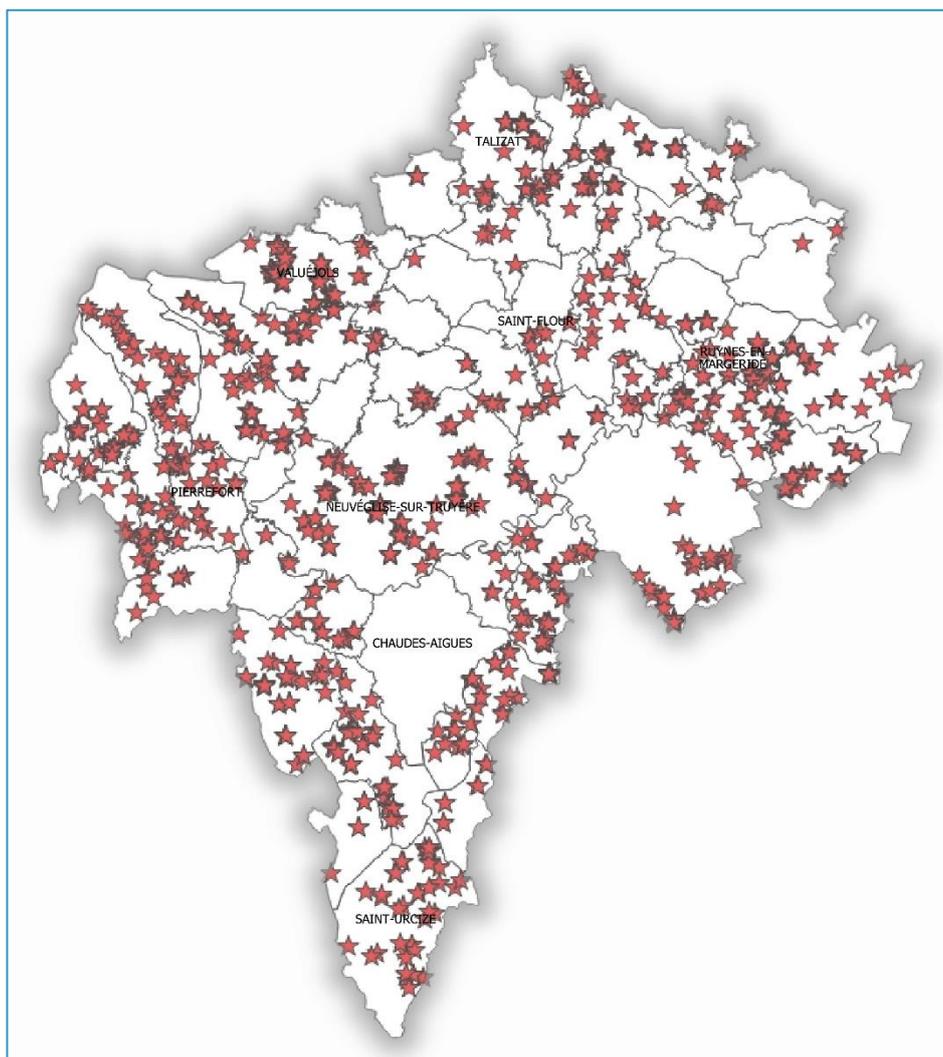
⇒ Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Les bâtiments pouvant changer de destination au sein des zones agricoles et naturelles au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme sont repérés sur le règlement graphique et en annexe du règlement écrit de chaque plan de secteur, sous forme de tableau précisant les références cadastrales des parcelles concernées.

Le changement de destination de ces bâtiments sera possible à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et à condition qu'ils soient desservis par les réseaux en capacité suffisante.

Le repérage des bâtiments pouvant changer de destination a été établi sur la base des 3 critères suivants :

- **L'intérêt architectural, patrimonial ou urbanistique** (qualité de construction, architecture vernaculaire ...)
- **La proximité des réseaux existants** (assainissement collectif ou individuel possible, faisabilité technique et financière d'un raccordement à l'électricité, adduction en eau potable, voie d'accès carrossable) ;
- **L'absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole** (au regard de la proximité d'une exploitation agricole en activité, envisager les conflits d'usages éventuels : partage de la voirie, proximité d'un élevage, parcelle enclavée dans une entité agricole homogène, circulation d'engins et d'animaux ...)



## 3.6. Justifications des OAP

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les règles d'aménagement et de protection environnementale auxquelles les opérations d'aménagement devront répondre. Elles sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme et doivent être établies en cohérence avec le PADD.*

Cette partie vise à expliquer pour quelles raisons les prescriptions fixées dans les OAP du PLUi de Saint-Flour Communauté ont été choisies et de quelle manière elles traduisent les objectifs du PADD.

### 3.6.1. Cadre général des OAP

En complémentarité du règlement, les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de mise en œuvre du PADD. Pour éviter les modifications successives du PLUi, **les OAP doivent rester un outil souple, adapté à la temporalité du projet urbain et capable d'intégrer les modifications auxquelles sont soumis ces projets**. Les OAP permettent la mise en œuvre d'un urbanisme de projet partagé entre l'aménagement du porteur de projet et le projet de territoire de la collectivité.

#### ⇒ Des OAP à caractère opposable (rapport de compatibilité)

**Les OAP visent à orienter le développement de certaines zones urbaines (zones U) et des zones à urbaniser ouvertes (zones 1AU).** Les principes d'aménagement et d'insertion doivent être respectés même si des adaptations mineures sont possibles dans le cadre de la traduction opérationnelle du projet ⇒ **rapport de compatibilité**.

**Ces orientations, au-delà d'un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur** (desserte, espaces publics, vocation ...), **viennent expliciter la manière dont les terrains doivent être aménagés**. Le projet urbain attendu sur ces sites stratégiques est décrit, les permis d'aménager et de construire doivent être compatibles avec ce document de référence.

Au titre de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des secteurs faisant l'objet d'OAP sont délimités au règlement graphique.

#### ⇒ L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Au titre de l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) **un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant**.

En lien avec les orientations du PADD, la collectivité a fait le choix de définir l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des secteurs constructibles classés en U ou AU, dans le règlement graphique, suivant :

- Les zones U, sont directement urbanisables.
- Les zones 1AU « ouvertes » sont urbanisables dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées. Dans certaines OAP sectorielles, des éléments de programmation sont introduits (phasage ...).
- Les zones 2AU « fermées » dont l'ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification du PLUi dont la procédure intègrera alors la réalisation d'une OAP.



### 3.6.2. Contenu des OAP

#### ⇒ Les OAP sectorielles

Au regard de la typologie des communes et de l'organisation urbaine des bourgs et des villages, le PLUi de Saint-Flour Communauté distingue deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles :

- **Les OAP sectorielles détaillées** qui concernent en très grande majorité les zones d'urbanisation future (classées 1AU) pour des vocations « résidentielle », « économique » ou « équipement », et plus marginalement des zones urbaines (classées Uc).
- **Les OAP sectorielles simplifiées** qui concernent des secteurs urbanisables à vocation résidentielle, et ont vocation à favoriser la densification au sein du tissu urbain, afin de respecter les objectifs de gestion économe du foncier.

#### - **Les OAP sectorielles détaillées**

Plus concrètement, chaque OAP détaillée comporte un volet rédactionnel et un schéma d'aménagement :

- **Le volet rédactionnel** comprend plusieurs parties :
  - Le contexte territorial illustré de photographies. Il expose les enjeux spécifiques du site concerné et son environnement urbain et naturel immédiat. Il exprime brièvement pour chaque secteur de projet, sa vocation, sa surface, et le type de zone dans lequel il s'inscrit au règlement graphique
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation écrites, comprenant la programmation urbaine au sein de l'OAP agrémentée d'un phasage le cas échéant, les principes de déplacements, les principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques si nécessaire.
- **Le schéma d'aménagement** complète et/ou précise spatialement les principes posés par le volet rédactionnel. *Leurs implantations sur le schéma ne sont qu'indicatives et destinées à illustrer des principes de desserte, d'organisation ou d'aménagement urbain et paysager de la zone concernée.* Des adaptations pourront donc être admises lors de l'aménagement de la zone, dès lors que ces ajustements ne remettent pas en cause les principes d'aménagement de l'OAP.

#### - **Les OAP sectorielles simplifiées**

Plus concrètement sur la forme, chaque OAP simplifiée comporte :

- Un plan délimitant le périmètre et la localisation de l'OAP ;
- Un volet orientation précisant les objectifs de production de logements à respecter, et le cas échéant des principes de desserte et/ou d'intégration paysagère.

Certaines OAP simplifiées sont regroupées lorsqu'elles se localisent dans le même quartier ou village.

#### ⇒ L'OAP thématique « Trame verte et Bleue »

Afin de préserver la biodiversité, le **PLUi de Saint-Flour Communauté** comprend une **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Trame verte et bleue » du territoire par plan de secteur, en complément des dispositions du règlement.** Cette OAP est établie notamment au regard des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme et plus particulièrement de l'article L.151-6-2 qui indique que « *les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.* ».



### **3.6.3. Etat des lieux des OAP par plan de secteur**

Par leur localisation, leur vocation et leurs principes d'aménagement, les OAP participent à la traduction des orientations du PADD à l'échelle des secteurs à enjeux identifiés.

**Le PLUi de la Communauté de Communes Saint-Flour Communauté compte 115 OAP sectorielles :**

- OAP en faveur du développement de l'habitat : **104**
  - Dont **63** OAP détaillées
  - et **41** OAP simplifiées
- OAP en faveur du développement économique : **10**
- OAP en faveur du développement des équipements et des services : **1**

Chaque OAP sectorielle est délimitée au plan de zonage par un périmètre particulier qui renvoie à la pièce du PLUi qui contient les dispositions liées aux OAP.

**La pièce du PLUi intitulée « OAP sectorielles » est déclinée pour chaque plans de secteurs et comprend cinq documents :**

- 5.1.1 - Orientations d'Aménagement et de Programmation « Secteur Centre »
- 5.1.2 - Orientations d'Aménagement et de Programmation « Secteur Est »
- 5.1.3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation « Secteur Ouest »
- 5.1.4 - Orientations d'Aménagement et de Programmation « Secteur Pôle Urbain »
- 5.1.5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation « Secteur Sud »

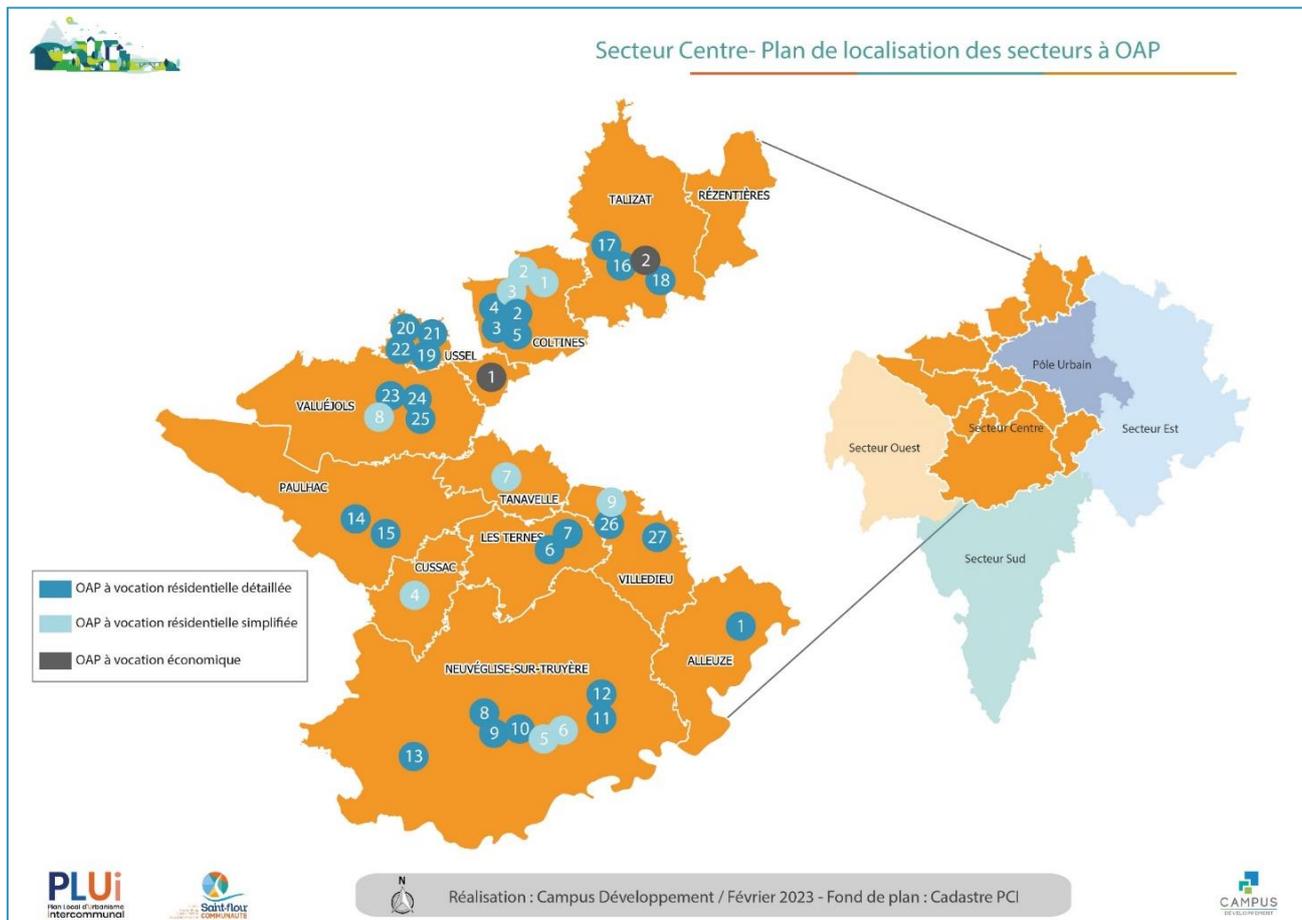
**Le PLUi de la Communauté de Communes Saint-Flour Communauté comprend une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » déclinée à l'échelle des 5 plans de secteurs, soit 5 documents :**

- 5.2.1 - Orientations d'Aménagement et de Programmation « Secteur Centre »
- 5.2.2 - Orientations d'Aménagement et de Programmation « Secteur Est »
- 5.2.3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation « Secteur Ouest »
- 5.2.4 - Orientations d'Aménagement et de Programmation « Secteur Pôle Urbain »
- 5.2.5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation « Secteur Sud »



⇒ **OAP « Secteur Centre »**

Le **Secteur Centre** du PLUi de la Communauté de communes Saint-Flour Communauté compte **38 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** :



OAP sectorielles à vocation résidentielle détaillées		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Alleuze	Le Barry
2	Coltines	La Chassagne - le bourg
3	Coltines	La Fraissinette - le bourg
4	Coltines	Le bourg Ouest
5	Coltines	Le bourg Sud
6	Les Ternes	Le bourg
7	Les Ternes	Le Croizet
8	Neuvéglise-sur-Truyère	Lot. de Béchafof 3 - Neuvéglise
9	Neuvéglise-sur-Truyère	Rue du Dr Mallet - Neuvéglise
10	Neuvéglise-sur-Truyère	La Roche - Neuvéglise
11	Neuvéglise-sur-Truyère	Le bourg - Lavastrie
12	Neuvéglise-sur-Truyère	Lot. Les Planets bis - Lavastrie
13	Neuvéglise-sur-Truyère	Le bourg - Oradour
14	Paulhac	Le bourg Ouest
15	Paulhac	Entrée de bourg Est
16	Talizat	La Croisette – Le bourg
17	Talizat	Les Condamines – Le bourg
18	Talizat	Pierrefitte
19	Ussel	Rue de la Planèze – Le bourg
20	Ussel	Lotissement du Moulin – Le bourg
21	Ussel	Rue du Puech
22	Ussel	Le Pontie

OAP sectorielles à vocation résidentielle détaillées		
Numéro	Commune concernée	Désignation
23	Valuéjols	Counit – Le bourg
24	Valuéjols	Rue du Sancy – Le bourg
25	Valuéjols	Bruel – le bourg
26	Villedieu	Route de Bouzents
27	Villedieu	Lespinasse

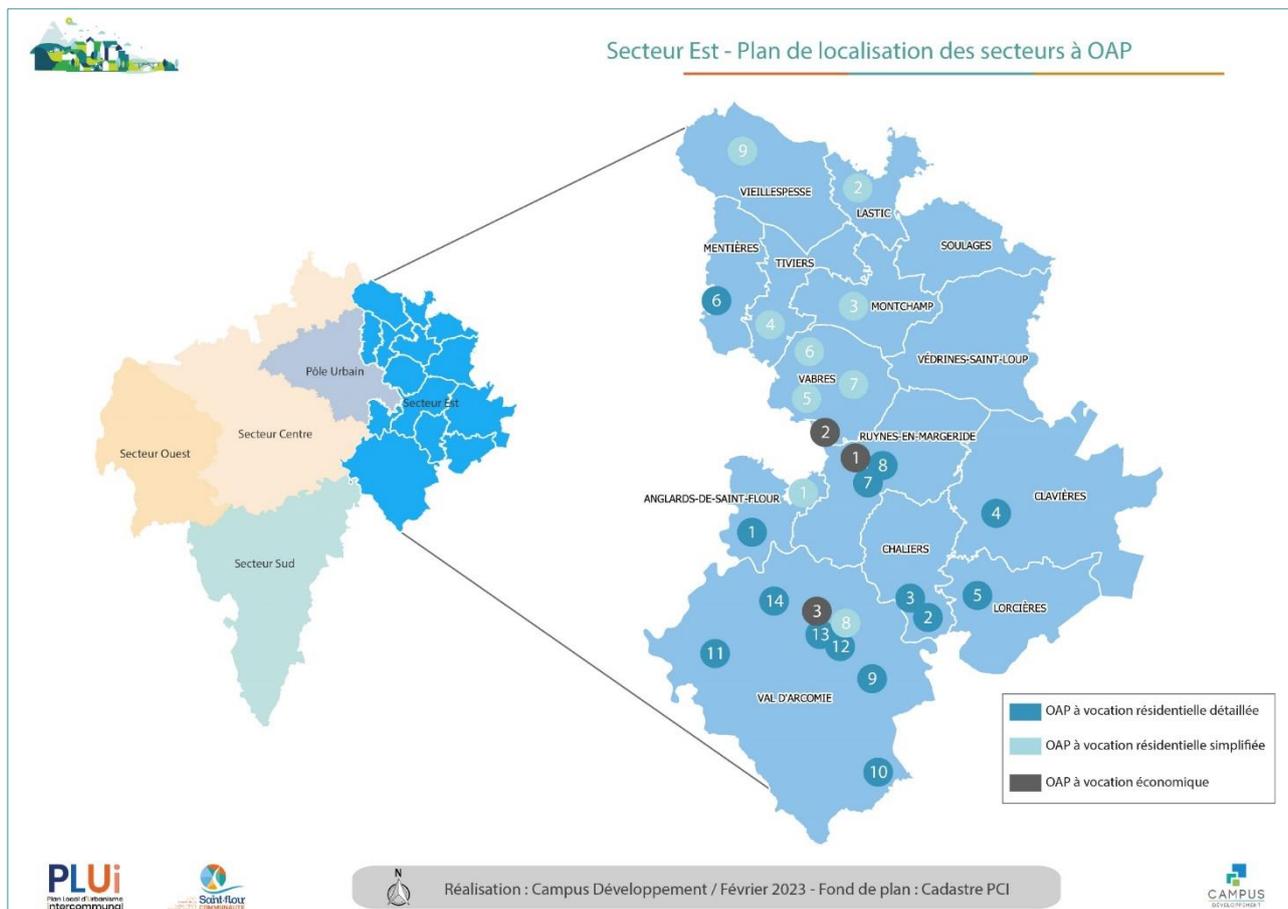
OAP sectorielles à vocation résidentielle simplifiées		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Coltines	Chassagnette
2	Coltines	Touls
3	Coltines	Combelles – Le bourg
4	Cussac	Le Petit Bois
5	Neuvéglise-sur-Truyère	Vareine
6	Neuvéglise-sur-Truyère	Rue Longairo
7	Tanavelle	Le Bourg
8	Valuéjols	Rue des Estives – Le bourg
9	Villedieu	Bouzents

OAP sectorielles à vocation économique		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Talizat	La Croisette Est – Le bourg
2	Ussel	Luc d'Ussel



⇒ **OAP « Secteur Est »**

Le **Secteur Est** du PLUi de la Communauté de communes Saint-Flour Communauté compte **26 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** :



OAP sectorielles à vocation résidentielle détaillées		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Anglards-de-Saint-Flour	Le Secheyrou
2	Chaliers	La Besse
3	Chaliers	Piarratte
4	Clavières	Le Bourg
5	Lorcières	Le Bourg
6	Mentières	Lachanau
7	Ruynes-en-Margeride	Rue de Sagne Courgé
8	Ruynes-en-Margeride	Rue du Foirail
9	Val d'Arcomie	Petit Bois – Clavières d'Outre
10	Val d'Arcomie	Estrémiaç
11	Val d'Arcomie	Faverolles
12	Val d'Arcomie	Loubaresse Centre
13	Val d'Arcomie	Loubaresse Nord
14	Val d'Arcomie	Pouzols

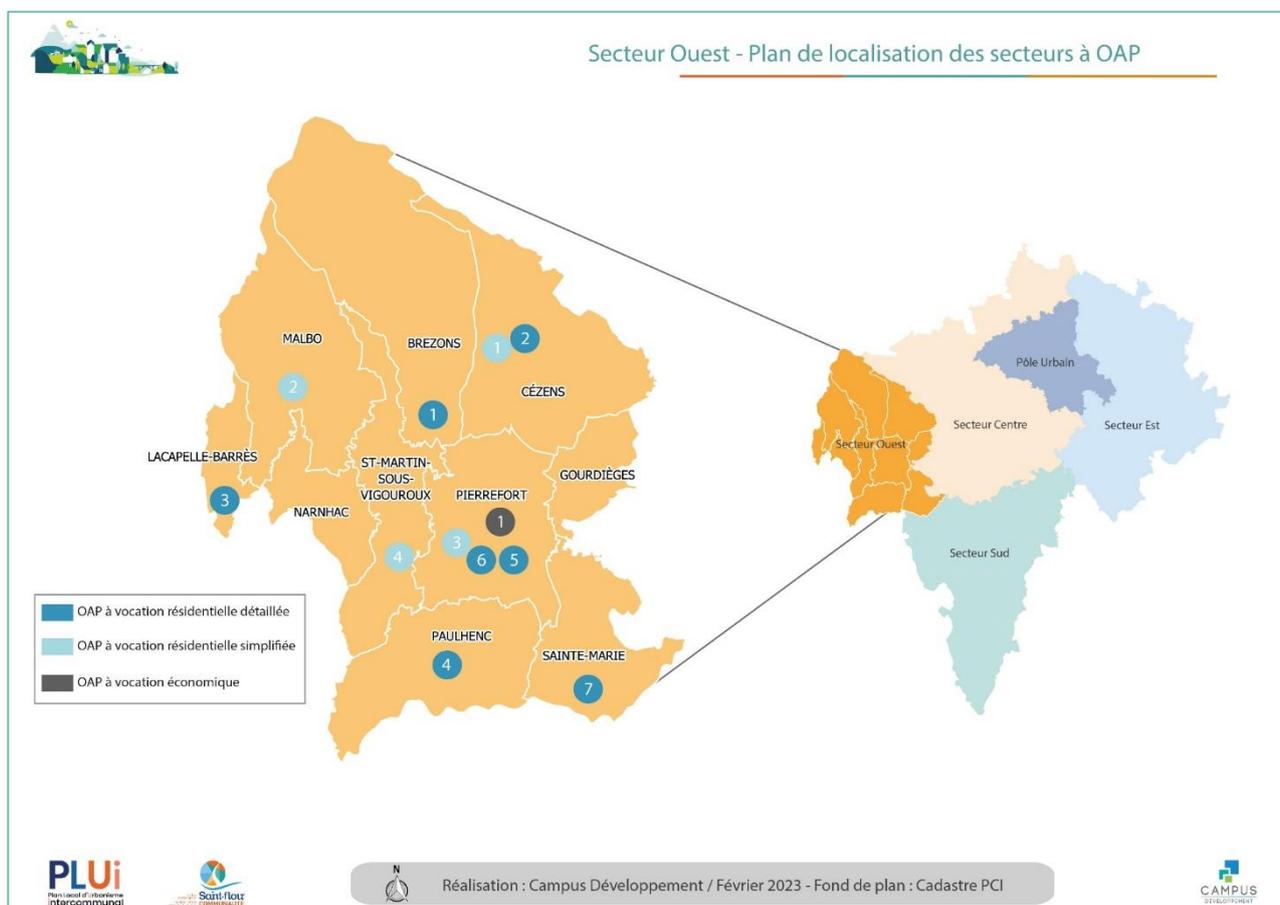
OAP sectorielles à vocation résidentielle simplifiées		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Anglards-de-Saint-Flour	Le Pic
2	Lastic	Le Bourg
3	Montchamp	Le Bourg
4	Tiviers	Le Bourg
5	Vabres	Le Vialard
6	Vabres	Les Maisons de Vabres
7	Vabres	Le Bourg
8	Val d'Arcomie	Loubaresse – rue de la Margeride
9	Vieillespesse	Loubinet

OAP sectorielles à vocation économique		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Ruynes-en-Margeride	ZAE de Belvetet
2	Ruynes-en-Margeride	ZA de la Voreille
3	Val d'Arcomie	Le Drop - Loubaresse



⇒ OAP « Secteur Ouest »

Le **Secteur Ouest** du PLUi de la Communauté de communes Saint-Flour Communauté compte **12 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** :



OAP sectorielles à vocation résidentielle détaillées		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Brezons	Le Bourg
2	Cézens	Le Bourg
3	Lacapelle-Barrès	Le Bourg
4	Paulhenc	Le Cayrou
5	Pierrefort	Le Courtil
6	Pierrefort	Les Crozes
7	Sainte-Marie	Le Bourg

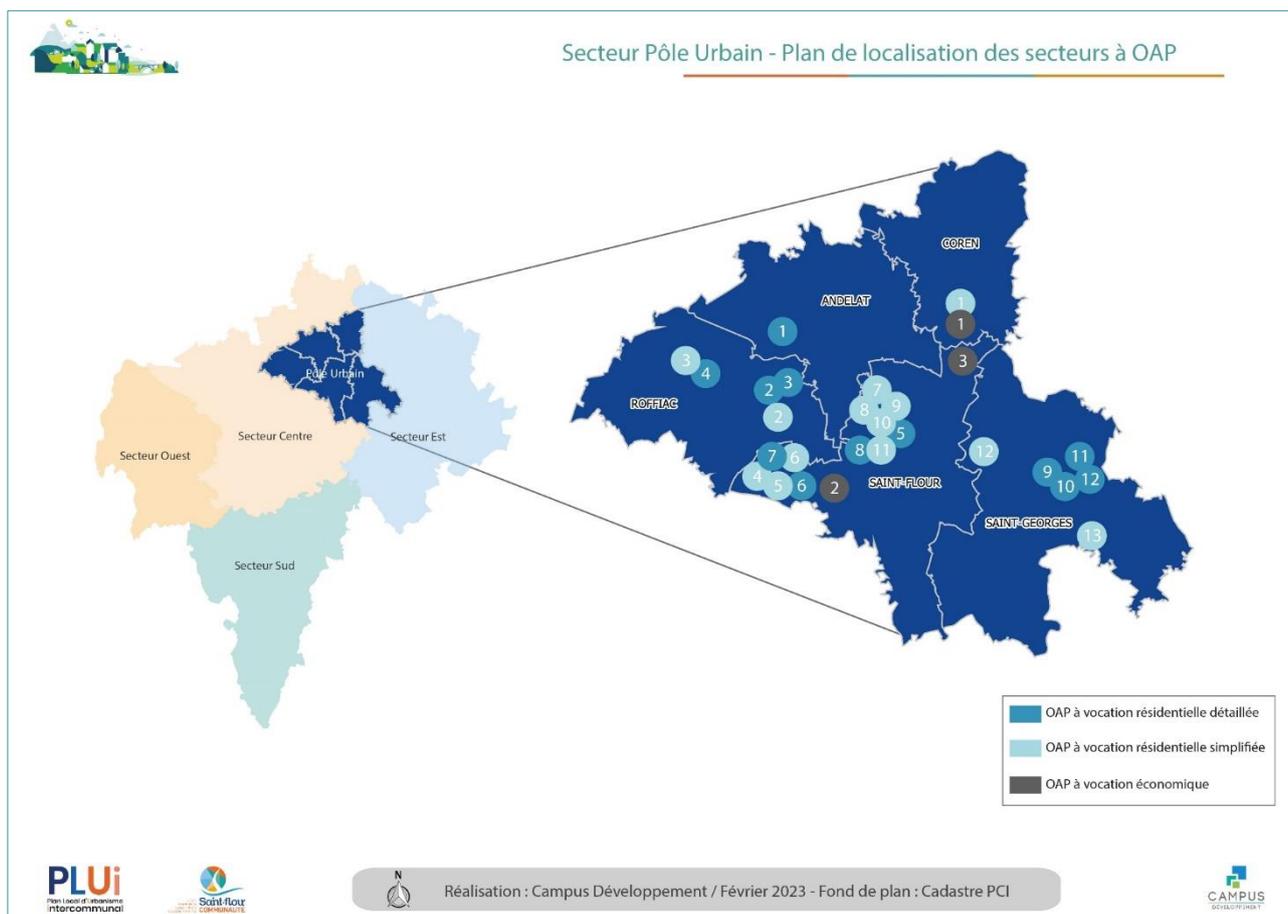
OAP sectorielles à vocation résidentielle simplifiées		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Cézens	Le Bourg Est
2	Malbo	Le Bourg
3	Pierrefort	Fontfrède – Le Bourg
4	Saint-Martin-sous-Vigouroux	Rue du stade – Le Bourg

OAP sectorielles à vocation économique		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Pierrefort	ZAE de l'Aubrac



⇒ **OAP « Secteur Pôle Urbain »**

Le **Secteur Pôle Urbain** du PLUi de la Communauté de communes Saint-Flour Communauté compte **28 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** :



OAP sectorielles à vocation résidentielle détaillées		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Andelat	Le Sailhant
2	Roffiac	Le Bourg
3	Roffiac	Les Breuils
4	Roffiac	Mons
5	Saint-Flour	La Fontlong
6	Saint-Flour	Le Chapelou
7	Saint-Flour	Mourelle - Fraissinet
8	Saint-Flour	Pré Charreyre
9	Saint-Georges	Le Crozatier
10	Saint-Georges	Les Fontilles – Le Crozatier
11	Saint-Georges	Les Huttes et La Croux
12	Saint-Georges	Varillettes

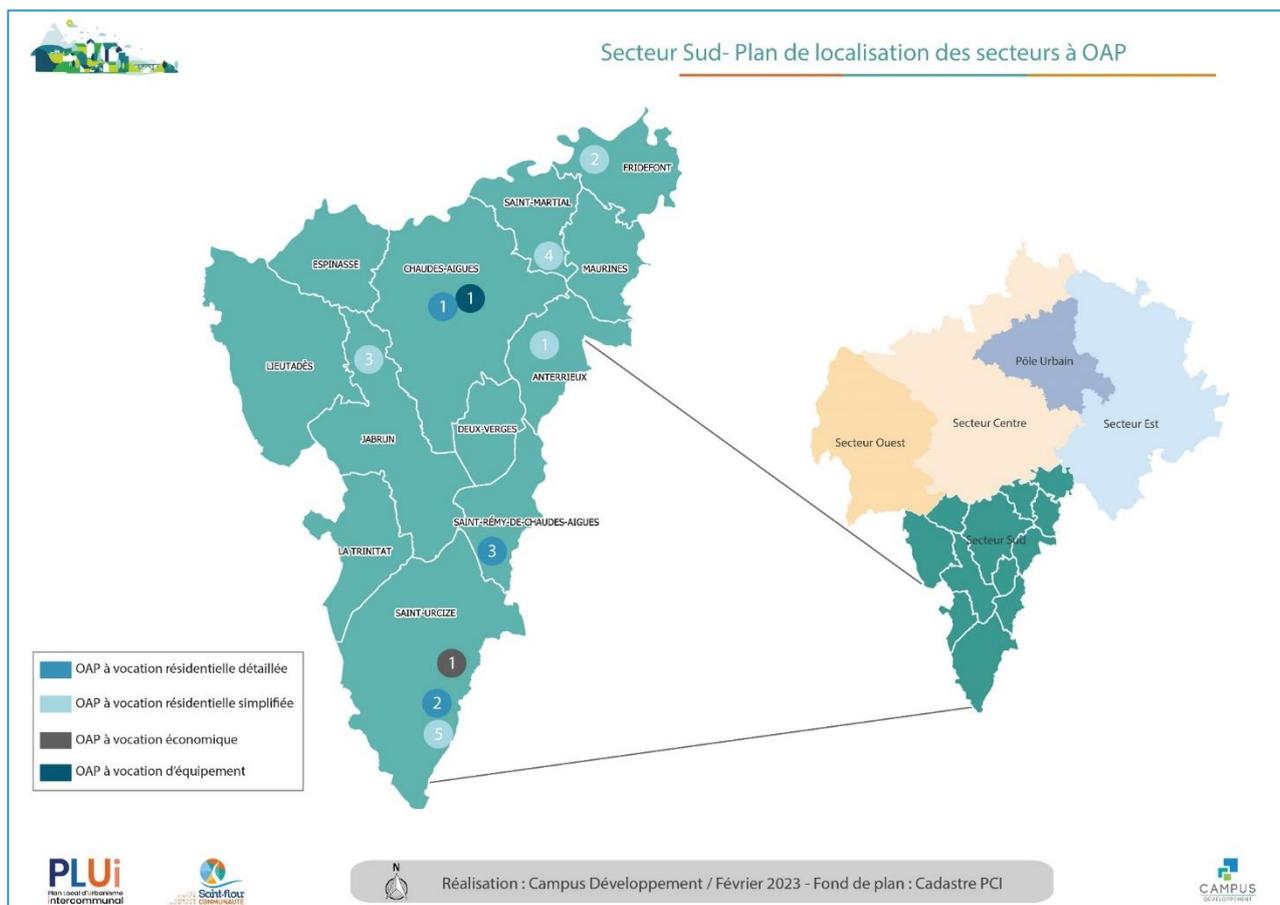
OAP sectorielles à vocation résidentielle simplifiées		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Coren	Les Clauzels
2	Roffiac	Maserat
3	Roffiac	Mons
4	Saint-Flour	Fraissinet
5	Saint-Flour	Rue des sous-bois – Le Chapelou
6	Saint-Flour	Le Chassang
7	Saint-Flour	Impasse Lagras - Roueyre
8	Saint-Flour	Rue du Couderc - Roueyre
9	Saint-Flour	Rue Meyrevielle - Roueyre
10	Saint-Flour	Champ de Baral
11	Saint-Flour	Rue de Cézallier - Besserette
12	Saint-Georges	La Varenne
13	Saint-Georges	Le Pirou

OAP sectorielles à vocation économique		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Coren	Parc d'activités du Rozier Coren
2	Saint-Flour	ZAE de Volzac
3	Saint-Flour	Friche du V.I.P. – Le Rozier



⇒ **OAP « Secteur Sud »**

Le **Secteur Sud** du PLUi de la Communauté de communes Saint-Flour Communauté compte **11 Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles** :



OAP sectorielles à vocation résidentielle détaillées		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Chaudes-Aigues	La Jarrige
2	Saint-Urcize	Gouteille
3	Saint-Rémy-de-Chaudes-Aigues	La Roche Canilhac

OAP sectorielles à vocation résidentielle simplifiées		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Anterrieux	Prat de Ladignac
2	Fridefont	Le Puech
3	Jabrun	La Besse
4	Saint-Martial	La Branche
5	Saint-Urcize	Chemin les Ourtals
6	Saint-Urcize	Route des Pistes

OAP sectorielles à vocation économique		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Saint-Urcize	Boutillasse

OAP sectorielles à vocation d'équipements publics		
Numéro	Commune concernée	Désignation
1	Chaudes-Aigues	ZA de la Rounieuse



### 3.6.4. Les OAP sectorielles à vocation d'habitat

#### ⇒ Articulation des OAP avec les objectifs du PADD

Les principes d'aménagement des OAP à vocation d'habitat déclinent à l'échelle des sites concernés les orientations du PADD suivantes :

Axe 1	<b>Objectif 1.1 : Favoriser le retour d'une croissance démographique tout en veillant à maintenir une organisation spatiale équilibrée et solidaire</b>
	<b>Objectif 1.2 : Mettre en œuvre une politique en matière d'habitat qui veille à un équilibre entre l'adaptation des logements existants, la réhabilitation du parc ancien, la densification urbaine et la construction neuve en extension urbaine.</b>
	<b>Objectif 1.3 : Mettre en œuvre une politique ambitieuse de développement résidentiel favorisant une gestion économe de l'espace, tout en prenant en compte les dispositions de la Loi Montagne et de la Loi Littoral</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Renforcer le développement résidentiel sur les centralités communales en privilégiant la valorisation des « dents creuses » et des interstices urbains, et l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine ;</li> <li>○ Favoriser une urbanisation raisonnée des villages à caractère résidentiel, en privilégiant l'urbanisation des « dents creuses » et des interstices, et en limitant l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante...</li> </ul>
	<b>Objectif 1.4 : Renforcer l'attractivité des pôles en mettant en œuvre une action complète et combinée sur tous les leviers qui permettront d'améliorer la qualité de vie des habitants et de valoriser le patrimoine local.</b>
Axe 5	<b>Objectif 5.1 : Intégrer la biodiversité dans les conditions d'aménagement de l'espace et de développement du territoire</b>
	<b>Objectif 5.2 : Concevoir une gestion intégrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques</b>
	<b>Objectif 5.3 : Prendre en compte les risques, pollutions et nuisances engendrées par les activités humaines</b>
Axe 6	<b>Objectif 6.1 : Favoriser la sobriété énergétique</b>

Les principales mesures de traduction concrète de ces objectifs du PADD dans les OAP à vocation d'habitat sont détaillées et illustrées ci-après.

#### ⇒ Programmation urbaine

##### - Justification du choix des secteurs

Les OAP portent sur des quartiers ou des secteurs d'emprise relativement limitée, elles visent les extensions urbaines et les secteurs localisés en « dent creuse ».

Les superficies des OAP détaillées à vocation d'habitat s'échelonnent entre 3 000 m<sup>2</sup> et 6,3 ha, mais la moyenne se situe autour de 1 ha car la grande majorité des OAP (54 OAP détaillées sur 63) concerne des tènements compris entre 3 000 m<sup>2</sup> et 15 000 m<sup>2</sup>.

Les OAP dites « simplifiées » à vocation d'habitat concernent uniquement des « dents creuses » classées en zones U. En conséquence, il s'agit d'emprises globalement plus réduites puisque leurs superficies s'échelonnent entre 3 000 m<sup>2</sup> et 1,6 ha, avec une superficie moyenne de 7 000 m<sup>2</sup> pour les 41 OAP simplifiées.

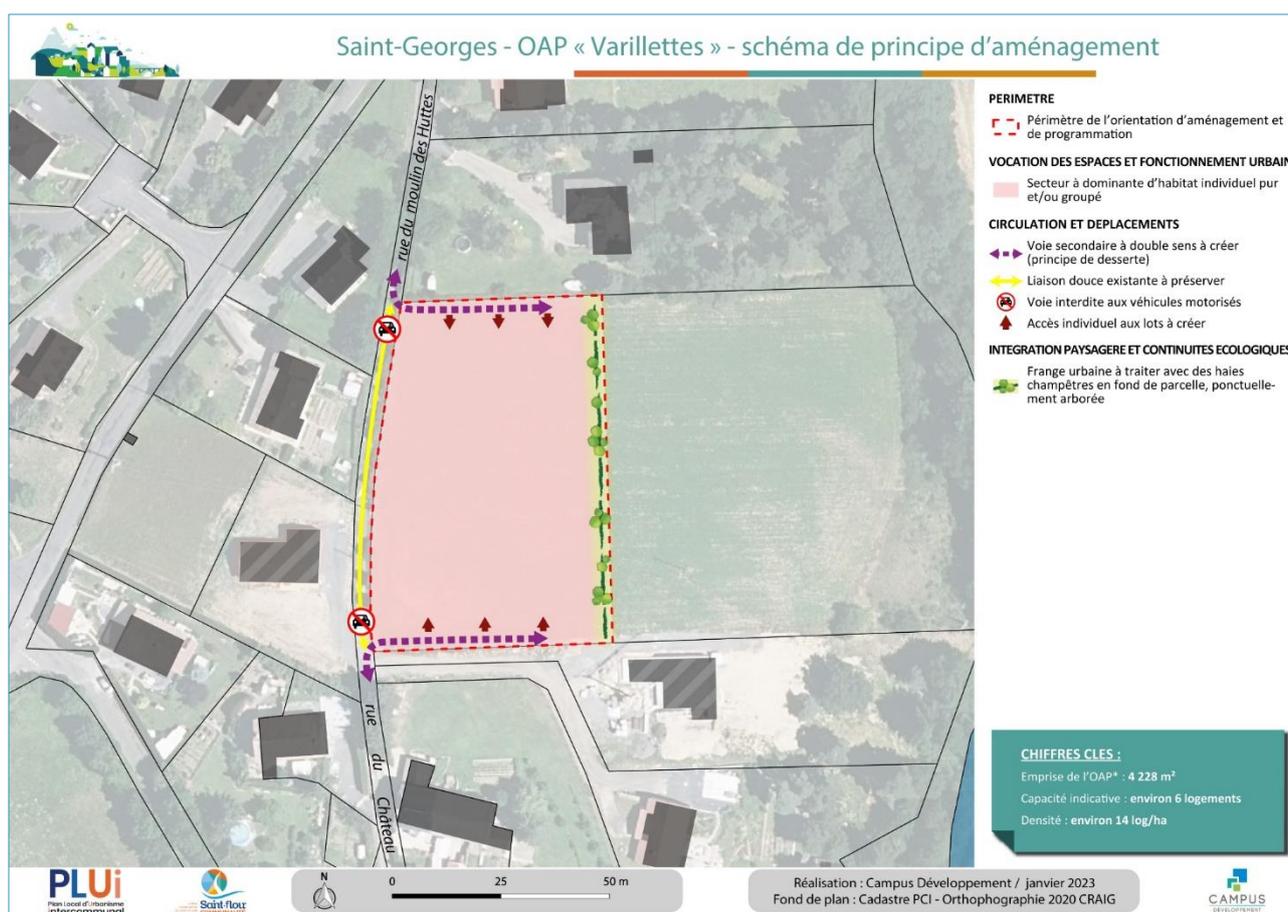
Des séances de travail ont été organisés avec chacune des communes pour définir les principes d'aménagement applicables aux sites concernés. Les objectifs poursuivis par ce travail ont été les suivants :

- **Analyser l'ensemble des zones en extension (zones AU) puis travailler avec les élus sur les principes d'aménagement des OAP.** Ces zones en extension ont toutes fait l'objet d'une OAP détaillée ;

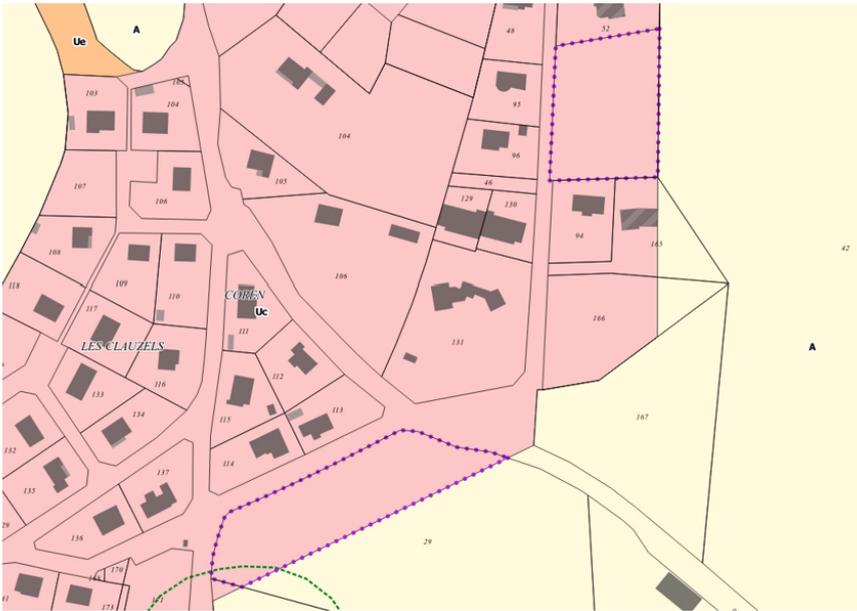


- En accord avec les ambitions du PADD, **identifier les îlots supérieurs à 3 000 m<sup>2</sup> en dents creuses, au sein des enveloppes urbaines (en zones U)** pour construire une OAP traduisant les objectifs de densification, de diversification des formes urbaines, de lutte contre l'étalement urbain, etc... fixés au sein du projet intercommunal. Cette réflexion s'est concentrée en premier lieu sur le Pôle Urbain et les Pôles relais. Les emprises de plus de 3 000 m<sup>2</sup>, dans les communes rurales, et définies comme « optimisables » (une grande parcelle où s'établit déjà une construction) et/ou présentant une topographie trop contraignante ont été exclues de cette réflexion.
- **Engager une réflexion sur tous les îlots en dents creuses supérieurs à 3 000 m<sup>2</sup> afin de décider de la nécessité de réaliser une OAP détaillée ou simplifiée.** Ainsi, lorsque la volonté des élus était de densifier ces dents creuses, une OAP supplémentaire a été réalisée pour encadrer l'aménagement du secteur concerné. Selon la configuration du site, sa superficie, et l'ampleur des principes d'aménagement qu'il requiert, il a été décidé au cas par cas d'adapter le format détaillé ou simplifié à chaque OAP en dent creuse.

Ainsi 47 secteurs d'OAP à vocation d'habitat (sur 104 OAP) sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine des villes, bourgs et villages principaux (zones U). Celles-ci permettent de répondre aux enjeux de densification des centres-bourgs qui est une des orientations clés mise en avant dans le PADD, en lien avec les orientations du SCOT Est Cantal.



Exemple d'OAP détaillée en zone U, destinée à densifier une dent creuse d'emprise limitée

Localisation	Description
	<p> Périmètre de l'OAP</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Superficie du secteur Nord : 3 417 m<sup>2</sup></li> <li>- Superficie du secteur Sud : 4 331 m<sup>2</sup></li> <li>- Secteurs classés en zone <b>Uc</b></li> </ul>
	<p style="background-color: #008080; color: white; padding: 2px;"><b>Orientations</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Programmation urbaine (Secteur Nord)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Capacité indicative : 4 à 6 logts</li> <li>▪ Densité recherchée : 13 à 20 logts/ha</li> </ul> </li> <li>- <b>Programmation urbaine (Secteur Sud)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Capacité indicative : 6 à 8 logts</li> <li>▪ Densité recherchée : 15 à 20 logts/ha</li> </ul> </li> <li>- <b>Principes d'aménagement (Secteur Ouest et Est) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Accès individuels à créer à partir des voies communales.</li> </ul> </li> </ul>

Exemple d'OAP simplifiées en zone U (Coren), destinée à densifier une dent creuse d'emprise limitée

#### - Densité urbaine

Pour répondre aux objectifs du PADD de modération de la consommation d'espace et d'optimisation des capacités foncières, des densités ont été fixées dans chacune des OAP à vocation d'habitat. Ces densités moyennes doivent être appréhendées à l'échelle globale de chaque commune.

Des densités différenciées ont été retenues en fonction de l'armature du territoire distinguant les communes structurantes des communes rurales :

- Le Pôle urbain central (Saint-Flour et sa première couronne) : 20 logements par hectare
- Les 7 pôles relais : 12 logements par hectare
- Les 41 communes de l'espace rural : 10 logements par hectare

Au sein des densités préconisées par le SCOT Est Cantal, la densité bâtie a pu être ajustée au cas par cas selon les particularités de chaque secteur OAP, en tenant compte notamment :

- de la densité du tissu urbain environnant,
- de la volonté de densification exprimée par les élus municipaux,
- de la taille et de la configuration de l'entité considérée (accessibilité, relief...)
- de la position du site en cœur de bourg, en secteur pavillonnaire...

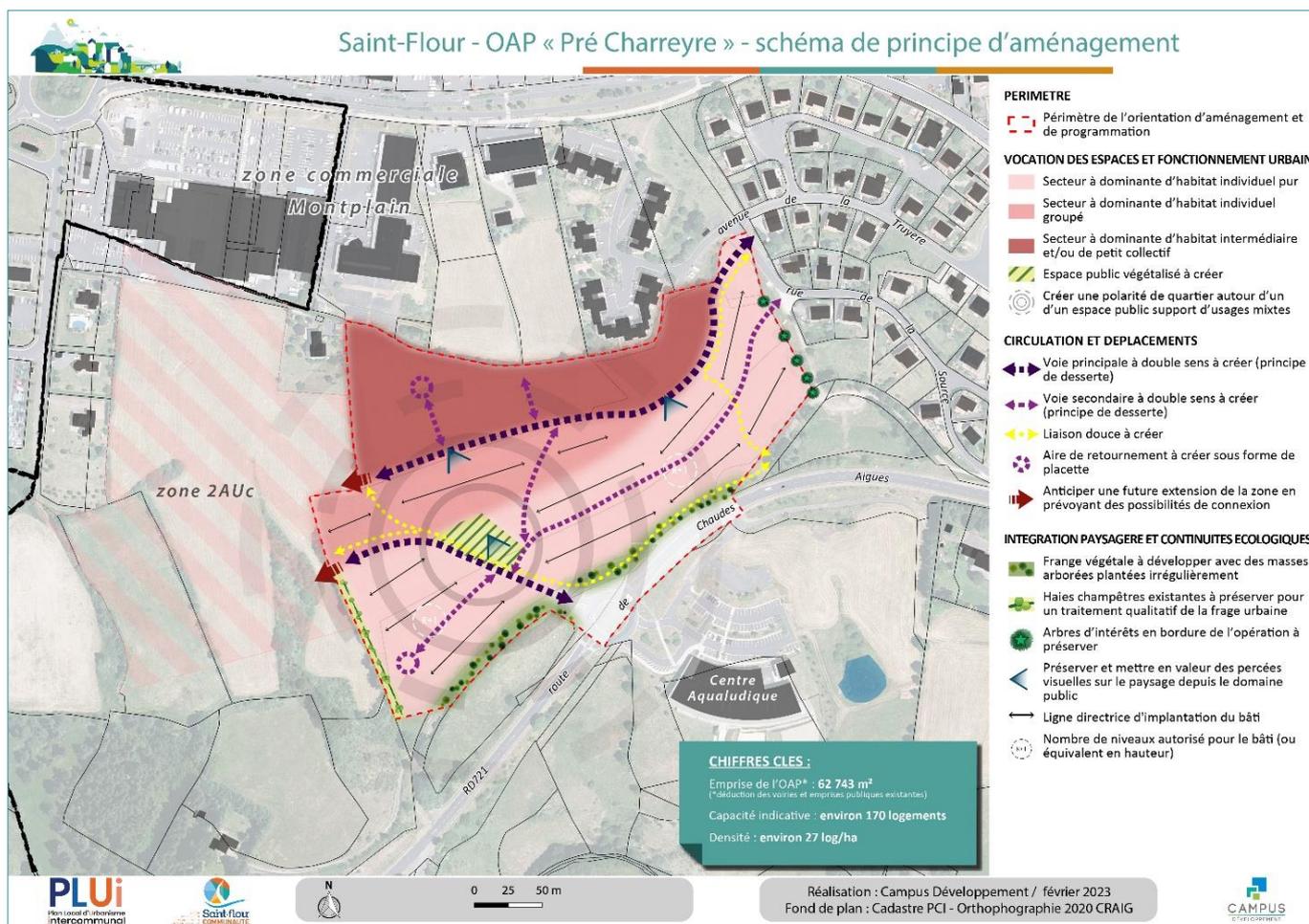
A noter également que conformément aux prescriptions du SCOT, les objectifs chiffrés de densité ont été appliqués sur la base de la densité brute de chaque OAP, intégrant les voiries et les espaces publics. Il faut donc considérer que la densité nette bâtie sera supérieure et donc plus vertueuse en termes de densité urbaine que les objectifs affichés.



**- Attractivité résidentielle et mixité dans l'habitat**

Chaque OAP détaillée à vocation d'habitat précise la ou les forme(s) urbaine(s) préconisée(s) sur le secteur : habitat individuel pur ou groupé, habitat intermédiaire ou habitat collectif.

La recherche d'une offre de logements diversifiée par leur forme a été encouragée afin de s'assurer d'atteindre à l'avenir une densification du tissu urbain. L'enjeu est d'aller vers une densification « douce ». Il s'agit donc d'agir sur le levier de la mixité des formes urbaines pour densifier le tissu urbain tout en assurant une qualité de vie.

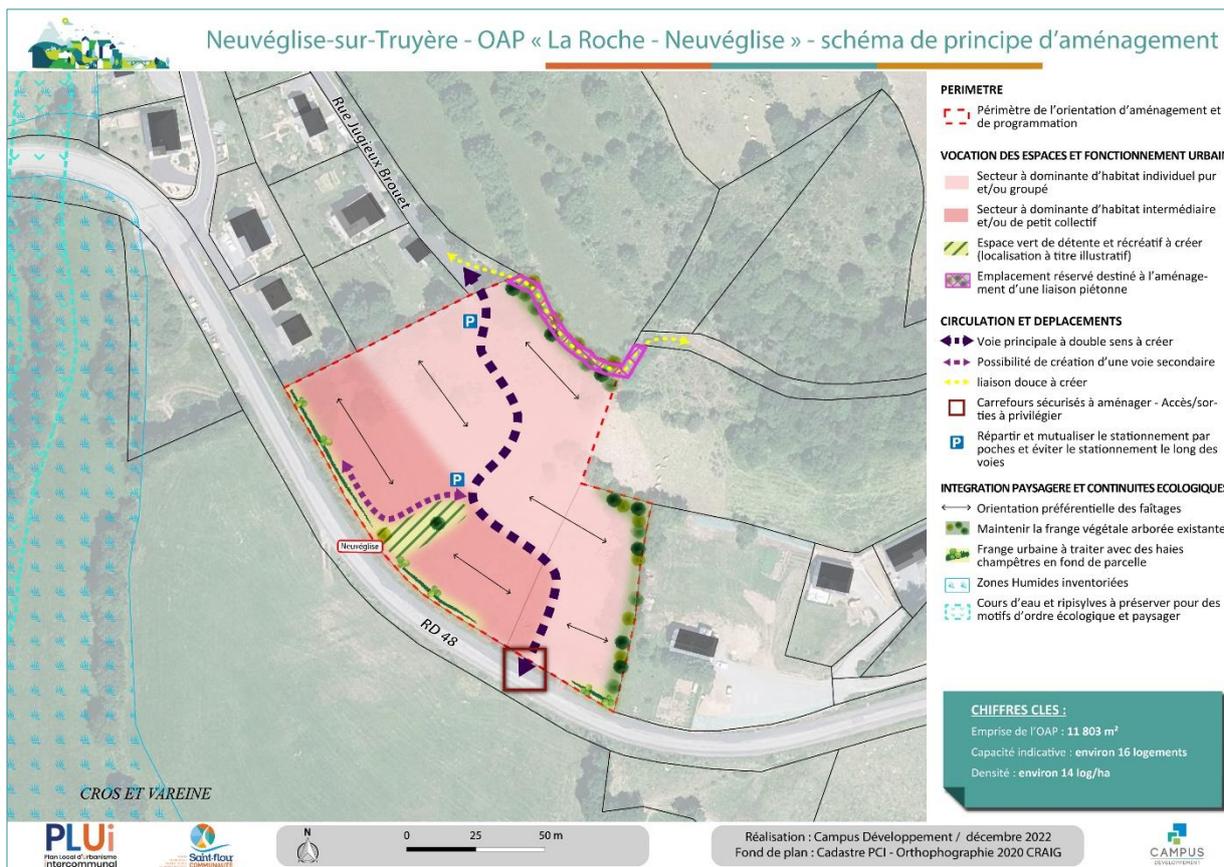


Exemple d'OAP favorisant la mixité urbaine et l'habitat intermédiaire et collectif

**- Qualité et intégration urbaine**

Les centres bourgs et notamment les villages de montagne présentent généralement une densité bâtie importante. L'OAP vise alors à s'inspirer et prolonger les formes urbaines existantes dans le bâti ancien en l'adaptant aux attentes actuelles des ménages. Selon les contraintes topographiques du site et l'organisation du tissu urbain environnant, l'OAP peut ainsi règlementer l'implantation des constructions le long des courbes de niveau. Il peut s'agir également d'implanter les constructions de façon à optimiser les apports solaires et à assurer l'intimité des ménages. En fonction du tissu urbain environnant, la hauteur et la compacité attendues des constructions ont pu être indiquées afin d'atteindre la densité souhaitée.

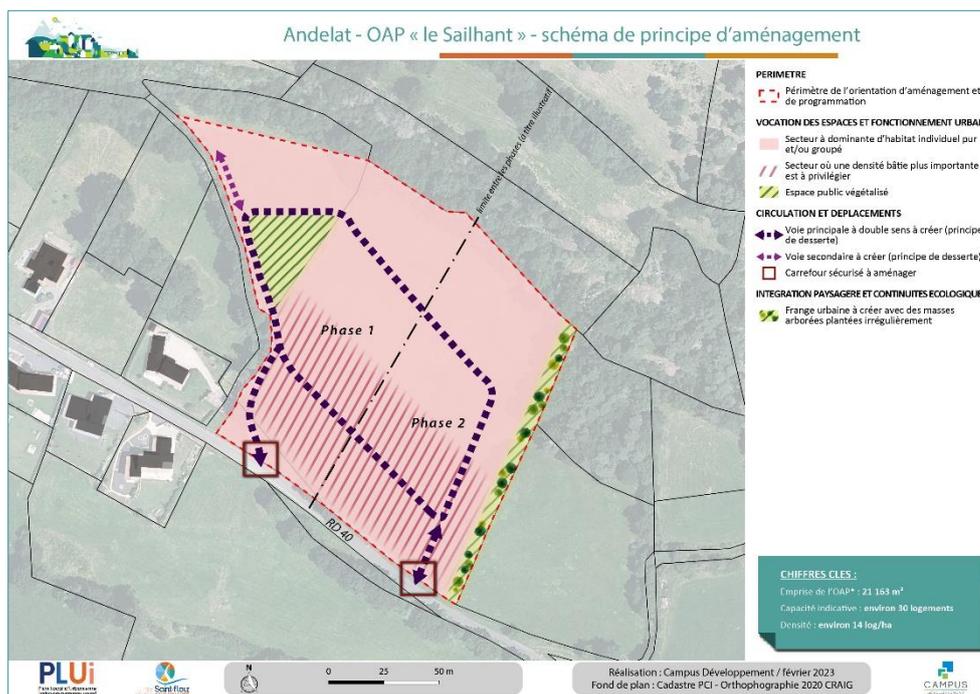




Exemple d'OAP règlementant l'orientation des constructions et les formes urbaines

**- Phasage et échancier d'ouverture à l'urbanisation**

Afin de prioriser la localisation préférentielle du développement urbain, Saint-Flour Communauté a mis en place un échancier d'ouverture à l'urbanisation au sein de certaines zones 1AU. En effet, au regard de la localisation, de la maîtrise foncière des parcelles, certaines zones 1AU peuvent être divisées en phases 1 et 2. La règle définie par l'OAP est alors la suivante : l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 sera autorisée dès lors que 70% des lots de la phase 1 seront commercialisés.



Zoom sur le principe de phasage mis en place dans l'OAP du Sailhant (Andelat)



Bien que la délimitation des zones AU réponde aux objectifs de développement à l'horizon 2035, l'instauration d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation permet de maîtriser les rythmes de développement du territoire, en fonction de la demande et de la maîtrise foncière.

Conformément à l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme, chaque OAP précise également les conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur : les opérations d'aménagement pourront être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble, ou au fur et à mesure de l'avancée des équipements de la zone.

## ⇒ Principes de déplacements

### - **Accessibilité et déplacements**

Une attention particulière a été portée sur la desserte de chacun des secteurs faisant l'objet d'une OAP et le traitement des accès. Ce travail s'inscrit dans le cadre d'une réflexion d'une urbanisation à long terme. Pour chaque OAP, les principes de desserte ont ainsi été définis en prenant en compte le contexte urbain actuel, l'environnement bâti et naturel, l'axe de desserte le plus pertinent et les enjeux sur le site.

Ainsi, toutes les OAP identifient graphiquement et par écrit les principes de desserte et de maillage du secteur : aménager un accès, créer une aire de retournement, réaliser des liaisons douces, prévoir des aires de stationnement, etc. Lorsque cela s'est révélé nécessaire, des emplacements réservés ont été créés pour s'assurer de la mise en œuvre de ces principes d'aménagement.

Les principes d'accès et de desserte permettent d'assurer une desserte locale de qualité et une connexion du site au tissu urbain existant. La problématique du déneigement a été prise en compte, elle a pu guider l'aménagement de certains sites.



Pour des raisons de sécurité, les accès sur les routes départementales ont été limités, voire interdits sur certains secteurs. La création de carrefours, potentiellement accidentogènes, a donc été réduite au maximum ou placée aux endroits les plus sûrs. De même, des marges de recul par rapport à l'alignement des routes départementales ont parfois été règlementées hors agglomération afin de réduire les nuisances vis-à-vis du réseau routier du Conseil Départemental.



L'accessibilité aux parcelles agricoles enclavées ou aux installations techniques a également pu être préservée dans le cadre d'OAP. De même les connexions vers les éventuelles futures zones d'urbanisation à long terme (zones 2AU contigües) ont été réfléchies lors de la définition des principes de déplacement.

Par ailleurs, des principes d'aménagement ont été définis pour développer et renforcer le maillage de cheminements doux. Il s'agit de répondre aux enjeux d'évolution des pratiques de déplacements pour garantir à tous le droit à la mobilité. Ainsi, chacun a la possibilité de se déplacer et d'accéder au centre-bourg, aux commerces et services, aux équipements structurants. La poursuite du maillage et le développement des modes doux participent à la dynamique des centralités, à la construction de nouveaux logements, au maintien des commerces de proximité...

## ⇒ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

### - Insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les OAP identifient les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à protéger et à valoriser, et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (aménagement paysagers et espaces publics à créer, etc.). Afin de favoriser une intégration qualitative des futurs projets, des éléments paysagers (naturels et bâtis) représentant des enjeux locaux de prise en compte et valorisation ont été identifiés en complément des éléments de patrimoine (bâti et végétal) protégé identifiés au plan de zonage. Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lequel s'insère le projet, d'intégration paysagère, de prise en compte des zones humides, de maintien de certains points de vue (sur le grand paysage ou paysage local) et de composition urbaine à créer ou à conforter.

Ils facilitent ainsi l'intégration urbaine avec les tissus existants et cherchent à valoriser les qualités intrinsèques du territoire et à contribuer à l'amélioration du cadre de vie des communes.

En outre, certaines OAP intègrent des dispositions visant à préserver lors des projets de construction des éléments de bâti présentant une qualité architecturale ou patrimoniale avérée tels que les murets en pierre, calvaire, etc. Ces éléments participent à la qualité des espaces urbains.

**INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES**

-  Frange urbaine à traiter avec des haies champêtres en fond de parcelle, ponctuellement arborée
-  Marge de recul végétalisée (3,00 m minimum)
-  Maintenir les murs de soutènement en pierres sèches
-  Conserver les arbres d'intérêts à l'intérieur de l'opération
-  Orientation préférentielle du bâti



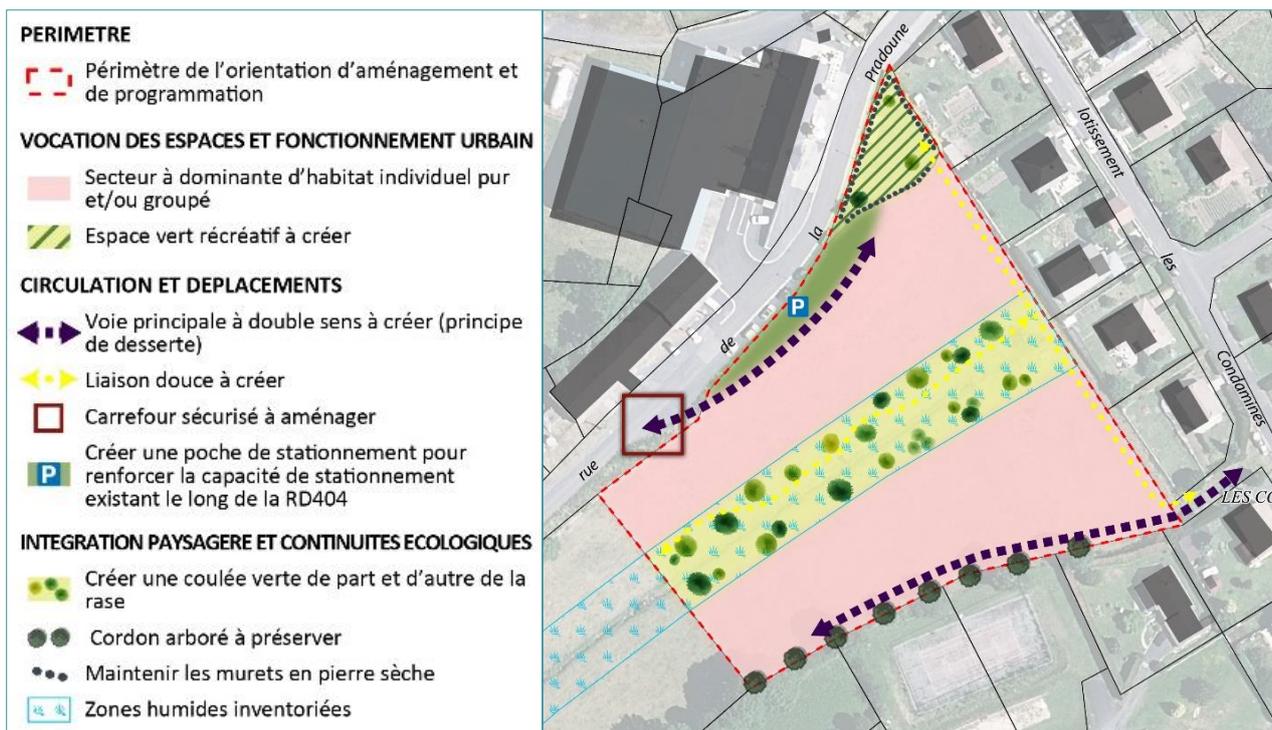
Exemple de principes d'intégration patrimoniale et paysagère dans l'OAP « le bourg Ouest » à Coltines

- **Qualité environnementale, gestion des risques et prise en compte des continuités écologiques**

Afin de garantir la qualité environnementale, les OAP visent à assurer lors de l'aménagement du secteur la préservation du fonctionnement écologique des sites et la protection des éléments de la trame verte et bleue.

Un travail d'analyse supplémentaire sur le plan environnemental dans tous les secteurs d'extension et de densification a permis de mettre en lumière les enjeux écologiques de chaque secteur et d'inscrire en conséquence des mesures adaptées dans les OAP. Quelques exemples de mesures retenues :

- Maintenir et renforcer la **frange végétale** présente (haies champêtres et plantes arbustives...), afin de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions, notamment le long des cheminements piétons, des poches de stationnement, et des espaces situés en entrée de site.
- Maîtriser la **gestion des eaux pluviales** en favorisant une rétention des eaux pluviales sur le site, mais aussi conserver et valoriser les fossés d'écoulement existants.
- Garantir **l'évacuation des eaux pluviales** en s'appuyant sur les fossés déjà présents, et en lien avec le bassin de rétention prévu à proximité.
- Préserver les zones humides, les ruisseaux localisés à proximité des sites à aménager
- Renforcer/maintenir la **ripisylve** fonctionnelle des ruisseaux, d'une part pour assurer pleinement ses fonctions de corridor écologique et d'habitat pour la faune et la flore, et d'autre part pour favoriser l'intégration paysagère de ces nouvelles habitations.



Exemple de principes d'insertion environnementale et paysagère et de prise en compte des continuités écologiques dans l'OAP de Talizat « Les Condamines - le Bourg »



### 3.6.5. Les OAP sectorielles à vocation économique

#### ⇒ Articulation des OAP avec les objectifs du PADD

Les principes d'aménagement des OAP à vocation économique déclinent à l'échelle des sites concernés les orientations du PADD suivantes :

Axe 2	Objectif 2.1 : Proposer une offre foncière adaptée en misant sur des zones d'activités économiques intercommunales de qualité
	Objectif 2.2 : Maintenir une offre commerciale et artisanale équilibrée entre zones périphériques et centralités communales
Axe 5	Objectif 5.1 : Intégrer la biodiversité dans les conditions d'aménagement de l'espace et de développement du territoire
	Objectif 5.2 : Concevoir une gestion intégrée de la ressource en eau et des milieux aquatiques
	Objectif 5.3 : Prendre en compte les risques, pollutions et nuisances engendrées par les activités humaines

Les principales mesures de traduction concrète de ces objectifs du PADD dans les OAP à vocation économique sont détaillées et illustrées ci-après.

#### ⇒ Programmation urbaine

##### - Justification du choix des secteurs

L'affirmation d'une armature territoriale hiérarchisée des zones d'activités économiques (ZAE) sur le territoire de Saint-Flour Communauté est également une orientation majeure du PADD qui se traduit notamment par le confortement et le développement des zones d'activités les plus stratégiques et les mieux desservies.

En accord avec les préconisations du SCOT Est Cantal qui prévoit **une enveloppe foncière de 50 ha maximum à l'horizon 2035 pour la Communauté de communes en extension des zones déjà viabilisées et programmées**, le développement et l'extension de certaines ZAE existantes ont été orientés en priorité vers les pôles structurants du territoire intercommunal et à proximité des axes routiers principaux. 10 OAP participent à la traduction de cette orientation et définissent les principes de qualification de ces espaces classés en secteurs 1AU.

L'offre foncière dédiée à l'accueil d'activités économiques a été « fléchée » en priorité dans les secteurs les mieux desservis, notamment ceux proches de l'A75 et desservis par la D 926 (Axe Saint-Flour- Murat), ainsi que dans les pôles relais.

Pour les 10 OAP à vocation économique, **les superficies s'échelonnent entre 1,1 ha et 15,5 ha. Ainsi, en moyenne les zones activités s'étendent sur 4,96 ha.** Dans un souci d'intégration de ces sites dans leur environnement, les OAP prévoient néanmoins des espaces non aménageables telles que des bandes tampon à proximité des zones humides.



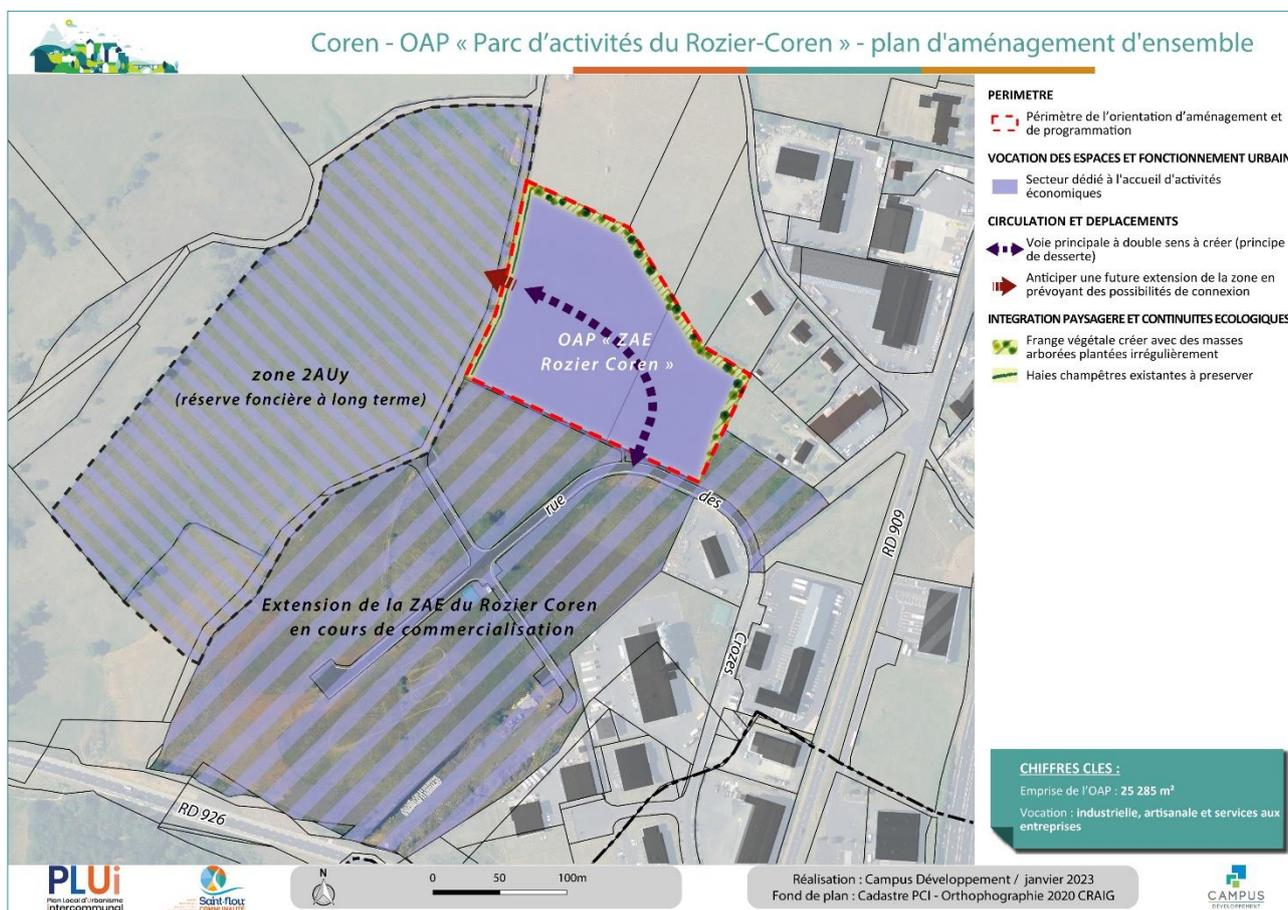
**- Echéancier d'ouverture à l'urbanisation**

Afin de prioriser l'ouverture à l'urbanisation des différents sites d'activités économiques, Saint-Flour Communauté a mis en place un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation en distinguant :

- Les zones 1AU « ouvertes » : elles sont urbanisables dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées. Dans certaines OAP, des éléments de programmation (phasage ...) sont introduits.
- Les zones 2AU « fermées » : leur ouverture à l'urbanisation est différée et subordonnée à une modification du PLUi dont la procédure intègrera alors la réalisation d'une OAP.

Bien que la délimitation des zones AU réponde aux objectifs de développement à l'horizon 2035, l'instauration d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation permet de maîtriser les rythmes de développement du territoire. Cette distinction entre zones 1AU et 2AU a été opérée au regard de la localisation, de la maîtrise foncière des terrains et de la demande réelle actuelle.

Les zones 2AU constituent des réserves foncières permettant d'anticiper le développement de certaines zones, comme par exemple le parc d'activités du Rozier-Coren et la zone de Luc d'Ussel.



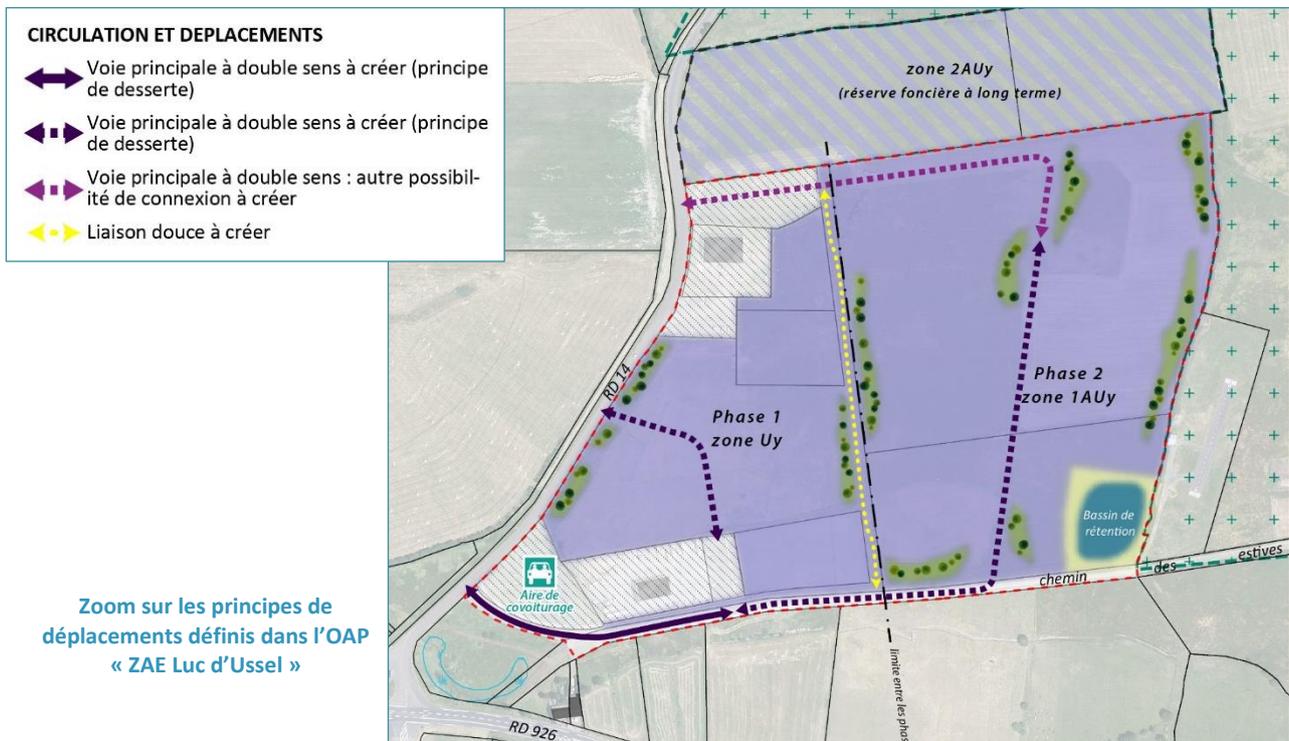
**OAP encadrant le développement de la zone du Rozier-Coren : zone d'activités économiques d'intérêt régional, desservie par l'A75 et le contournement de Saint-Flour**

## ⇒ Principes de déplacements

Les OAP définissent les principes d'implantation des voies structurantes et de préconisations de dessertes secondaires. Lorsque des emplacements réservés ont été définis, ils figurent également sur le règlement graphique.

Une attention particulière a été portée au traitement des franges avec des routes départementales afin de limiter les impacts des futures constructions (principes d'aménagement concernant la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère). Ainsi les OAP peuvent imposer des marges de recul par rapport à l'alignement des voies du réseau départemental.

La préservation des chemins ruraux et des accès aux parcelles agricoles est également importante pour l'activité agricole et forestière mais aussi pour la continuité des déplacements doux au sein du territoire.



**CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**

- ▲ Possibilité de créer des accès directs depuis le site de la scierie existant
- ↔ Préserver les circulations sur les chemins forestiers existants
- ↔ Chemin à créer en remplacement du chemin existant

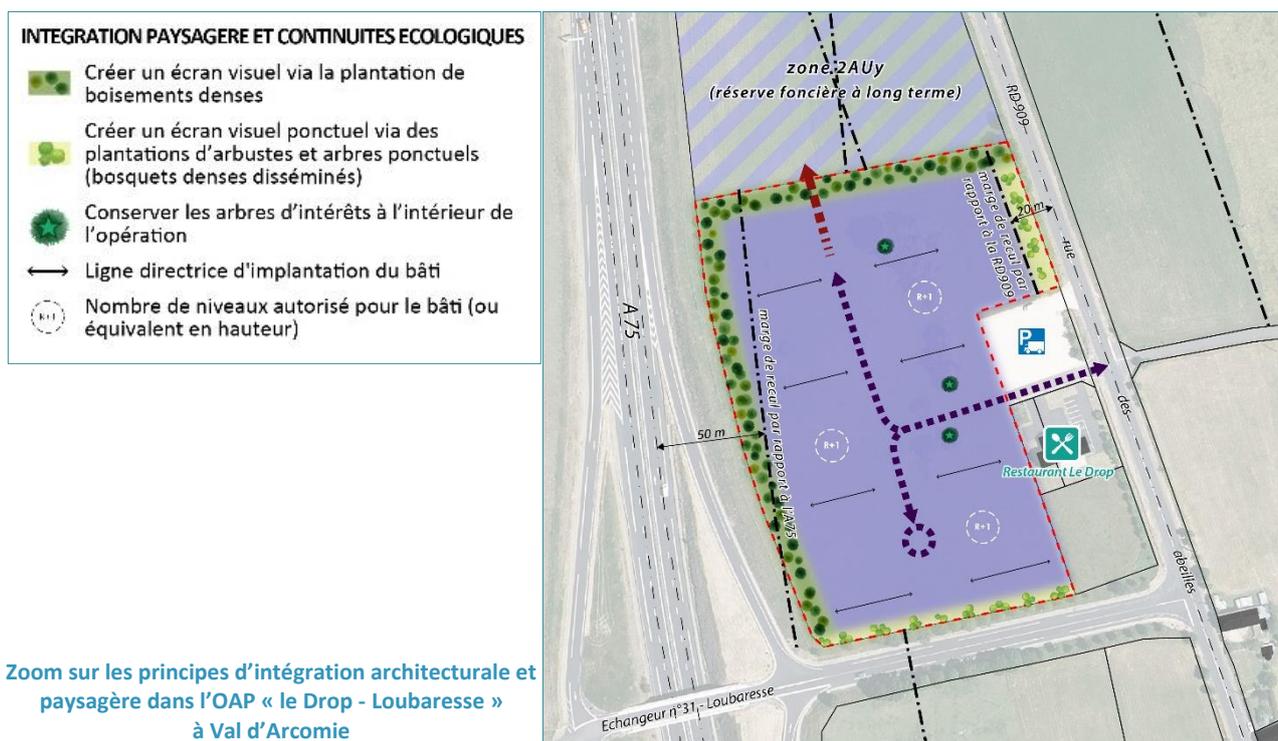


## ⇒ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

### - Intégration architecturale et paysagère des constructions

Dans les OAP à vocation d'activités économiques, il est indiqué un principe selon lequel il doit être privilégié les constructions simples et sobres. Cette disposition vise à améliorer la qualité des silhouettes des constructions au sein des zones d'activités et, ainsi garantir leur insertion qualitative, d'autant plus qu'elles sont majoritairement implantées en entrée de bourg.

De même, les OAP prévoient la réalisation ou la restauration de franges paysagères aux abords des zones d'activités afin de réduire les impacts. Conformément au PADD, cette orientation vise à réduire les incidences négatives et préserver les entités paysagères propres au territoire.



Zoom sur les principes d'intégration architecturale et paysagère dans l'OAP « le Drop - Loubaresse » à Val d'Arcomie

### - Préservation des milieux naturels et de la biodiversité, gestion des eaux pluviales

Pour une meilleure appréhension du contexte environnemental dans lequel s'inscrit le site, l'extrait de plan de l'OAP localise les éléments suivants : zones humides, haies et boisements existants.

Lorsqu'une zone humide est inventoriée à proximité immédiate de la zone d'activité, l'OAP délimite systématiquement une zone tampon à respecter lors des futurs aménagements.

Les OAP intègrent également la gestion des eaux pluviales dans leur principes d'aménagement. En complément du règlement écrit, elles peuvent imposer la réalisation d'aménagements adaptés à la configuration du site, tel un bassin de rétention destiné à recueillir les eaux de ruissellement.

**INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES**

-  Créer un « écran visuel et sonore total » via la plantation de boisements denses
-  Créer un « écran visuel et sonore ponctuel » via des plantations d'arbustes et arbres ponctuels (bosquets denses disséminés)
-  Ménager des vues ponctuelles sur la zone (effet vitrine au nombre de 2 maximum) depuis la D909 (localisation à respecter)
-  Traitement architectural soigné des futures constructions notamment des façades visibles depuis la D909
-  Zones humides inventoriées
-  Réservoir de biodiversité à protéger

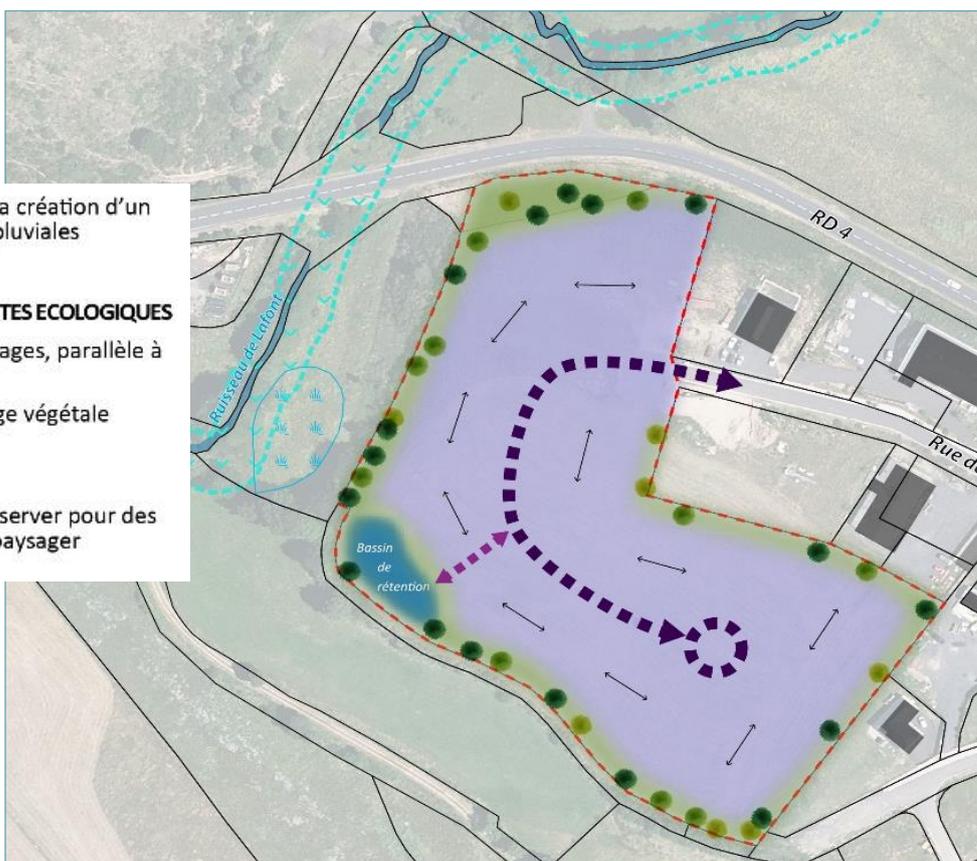


**Zoom sur la prise en compte de la zone humide et du réservoir de biodiversité à proximité de la zone d'activités de « la friche du VIP – Le Rozier »**

 Emplacement privilégié pour la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales dimensionné pour l'opération

**INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES**

-  Orientation conseillée des façades, parallèle à la voie
-  Maintenir et renforcer la frange végétale arborée
-  Zones Humides inventoriées
-  Cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager



Exemple des principes de traitement des eaux pluviales dans l'OAP « du Belvezet »



### 3.6.6. L'OAP sectorielle à vocation d'équipement

#### ⇒ Articulation de l'OAP avec les objectifs du PADD

Les principes d'aménagement de l'OAP à vocation d'équipement déclinent à l'échelle du site concerné les orientations du PADD suivantes :

<b>Axe 1</b>	<b>Objectif 1.5 : Consolider l'offre de services (santé, services publics, services éducatifs, culturels...) en lien avec le futur schéma de services marchands et non marchands, et permettre la réalisation d'équipements structurants de qualité afin de répondre aux besoins des habitants sur l'ensemble du territoire.</b>
<b>Axe 5</b>	<b>Objectif 5.3 : Prendre en compte les risques, pollutions et nuisances engendrées par les activités humaines</b>

Les principales mesures de traduction concrète de ces objectifs du PADD dans l'OAP à vocation d'équipements sont détaillées et illustrées ci-après.

#### ⇒ Programmation urbaine

Le PLUi de Saint-Flour Communauté comprend 1 OAP en faveur du développement des équipements et des services répondant à l'objectif du PADD de satisfaire les besoins et équilibres en services de proximité.

Localisé entre la zone d'activités communale de la Rouniouse et le lotissement de la Croix de Sansard, le site s'étend sur une superficie d'environ 1,5 ha et constitue le prolongement Sud de la zone d'activité. **Il est destiné à accueillir une déchetterie intercommunale**, avec un impératif d'intégration paysagère des constructions et des aménagements vis-à-vis du lotissement de la Croix de Sansard.

#### ⇒ Principes de déplacements

Le site, proche du centre-ville de Chaudes-Aigues, est directement raccordé à la voie de desserte interne de la zone d'activités, elle-même connectée à la RD 989.



#### ⇒ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

L'aménagement de la zone nécessite une attention particulière quant au traitement de son interface avec les habitations les plus proches, afin de préserver l'écran végétal existant et réduire les éventuelles nuisances sonores. Les dispositions prévues par l'OAP sont les suivantes :

- **Créer un écran visuel « total » au Sud du secteur via la préservation des boisements denses existants sur une profondeur de 10 mètres minimum, afin de filtrer les vues et de réduire les nuisances depuis le lotissement de la Croix de Sansard ;** la préservation des boisements denses sur une bande de 10 mètres permettra de préserver les continuités écologiques.
- Atténuer la visibilité du site à aménager depuis la RD 989 par le maintien d'une frange végétale arborée et associant plusieurs essences.



### 3.6.7. L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue »

#### ⇒ Articulation de l'OAP avec les objectifs du PADD

L'objectif de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame Verte et Bleue » est de répondre à l'ambition n°2 du Projet d'Aménagement de Développement Durables (PADD) du PLUi de Saint-Flour Communauté « Préserver et aménager durablement l'espace ».

Plus particulièrement, l'OAP Trame Verte et Bleue répond à l'axe 5 : « Un patrimoine naturel préservé et valorisé pour affirmer l'identité rurale du territoire » avec une résonance sur les deux autres axes de l'ambition n°2, à savoir l'axe 4 « Une agriculture durable qualitative et à taille humaine » et l'axe 6 « Un territoire communautaire engagé dans la transition écologique et énergétique ».

La mise en œuvre des différentes prescriptions de ces OAP s'inscrit en cohérence avec l'ambition n°1 « Renforcer l'attractivité du territoire ».

Dans le respect de ces objectifs du PADD, l'OAP thématique est un pivot entre les orientations du projet de territoire et sa mise en œuvre opérationnelle. Elle est conçue comme un outil de traduction des politiques phares d'aménagement à long terme, complémentaire au règlement et à son caractère normatif. Elle incite les porteurs de projets à s'inscrire dans une dynamique globale de préservation des milieux naturels portée par le PLUi.

#### ⇒ Formalisation des orientations de l'OAP Thématique Trame Verte et Bleue

Dans le cadre du diagnostic environnemental, les différents milieux qui composent la TVB et qui peuvent être regroupés soit, en tant que « réservoirs de biodiversité » soit en tant que « corridors écologiques », ont été établis à l'échelle du territoire.

L'objectif de l'OAP TVB est donc double :

- Favoriser les connectivités écologiques à des échelles plus fines, entre réservoirs de biodiversité et autres milieux,
- Concilier activités humaines et biodiversité.

Les orientations se focalisent notamment sur les connectivités écologiques, afin de favoriser à la fois la biodiversité remarquable, mais également la biodiversité ordinaire.

L'OAP prévoit une distinction entre :

- les **prescriptions** qui concernent les travaux et aménagement, dont certaines dispositions sont traduites dans le règlement du PLUi,
- les **recommandations**, qui relèvent plus de la gestion des espaces.

#### ⇒ Justification des choix opérés dans l'OAP thématique

L'OAP Trame Verte et Bleue, déclinée à l'échelle des 5 plans de secteur, concerne les secteurs à enjeux écologiques identifiés sur l'ensemble du territoire intercommunal. Elle s'organise autour de la définition d'un schéma de principe de la Trame Verte et Bleue (TVB) et des actions relatives à sa mise en œuvre.

Elle répond ainsi à deux objectifs principaux :

- Freiner la disparition et la dégradation des milieux naturels, qui sont de plus en plus réduits et morcelés par l'urbanisation, les infrastructures et les activités humaines ;
- Eviter l'isolement des milieux naturels et maintenir la possibilité de connexions entre eux.



La TVB est ainsi conçue comme un outil d'aménagement durable du territoire. De plus, le paysage est intimement lié aux éléments constitutifs de la TVB, c'est pourquoi un des objectifs de l'OAP TVB est également d'accompagner les divers acteurs du territoire à plusieurs niveaux :

- Préserver les qualités paysagères existantes ;
- Endiguer les dynamiques de dégradations selon les paysages concernés ;
- Mettre en œuvre des projets futurs soucieux de développer des paysages harmonieux, support d'un cadre de vie confortable, résilient et pérenne.

L'OAP Trame Verte et Bleue est établie à la fois au regard des enseignements du diagnostic, des lieux stratégiques révélés dans le cadre du PADD et d'études sur le terrain. **Elle identifie les grands espaces relais (logique de préservation) et les secteurs stratégiques pour l'entrée et la diffusion de la nature au sein des espaces urbanisés (logique de précaution ou logique de projet).** Au sein de ces milieux, l'OAP développe et précise les mesures de préservation des réservoirs et des continuités écologiques ainsi que les modalités d'aménagement et de gestion des espaces considérés.

Quatre types de projets ou d'espaces sont concernés dans par les orientations de l'AOP TVB :

- Projets situés dans les espaces de continuités écologiques en zones naturelles (N) ou agricoles (A)
- Projets d'extension urbaine dans les espaces agricoles et naturels
- Aménagements en cœur de ville et centre-bourg
- Les corridors écologiques

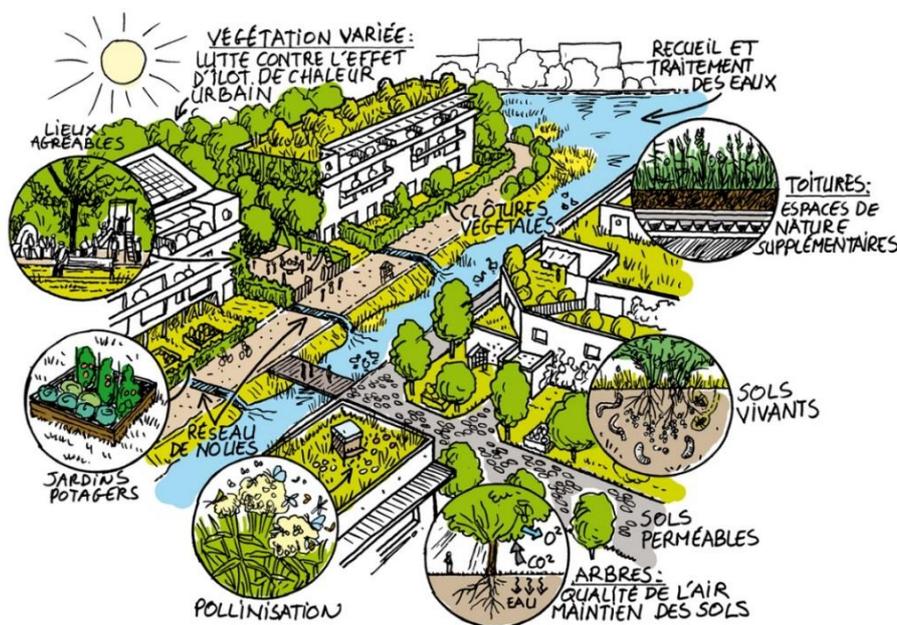


Illustration de la TVB dans les extensions urbaines ou en centres bourgs : la nature en ville (Illustration : Boris Transinne pour L'Institut Paris Région (ARB idF))

Aussi, au sein de ces zones et secteurs, en sus des règles édictées au sein du règlement écrit et le cas échéant au sein des OAP sectorielles, les préconisations indiquées au sein de l'OAP TVB devront être respectées dans un rapport de compatibilité.

Ces prescriptions et recommandations portent essentiellement sur les thèmes suivants :

- Implantation, préservation et gestion des haies et des îlots de végétation,



- Préservation des murs en pierres sèches,
- Implantation et préconisations sur les clôtures,
- Gestion des eaux pluviales,
- Préconisations sur l'assainissement,
- Eclairage public,
- Installation ou préservation de nichoirs pour l'avifaune, chiroptères ou les insectes...

Exemple de **prescriptions** dans les projets d'extension urbaine (gestion des eaux pluviales)

- **Une gestion innovante des eaux pluviales devra être mise en place, conformément aux dispositions du règlement écrit. Quelques mesures en particulier peuvent être considérées :**
  - Prévoir un réseau à double-tuyau (séparant les eaux pluviales des eaux usées) ;
  - Déconnecter les descentes d'eau des constructions du réseau d'eaux pluviales, afin de conserver les eaux de pluie sur la parcelle, lorsque cela est possible ;
  - Pour la collecte et la filtration naturelle des eaux de pluie, privilégier les noues enherbées, les bassins temporaires, la reconstitution de zone humide...

Exemple de **recommandation** dans les projets d'extension urbaine (gestion des eaux pluviales)

- **Les places de parking, en particulier celles des lotissements et des véhicules légers dans les zones d'activité, pourraient être semi-perméables, afin de faciliter l'infiltration de la pluie**

