



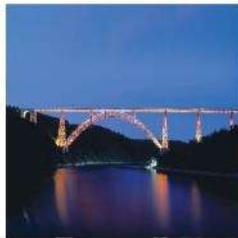
AUBRAC  
PIERREFORTAIS  
PLANÈZE TRUYÈRE  
CALDAGUÈS MARGERIDE

**Saint-flour**  
**COMMUNAUTÉ**



**PLUi**

Plan Local d'Urbanisme  
**intercommunal**



**II-12**

**CARTE COMMUNALE  
SAINT-JUST**

## **SOMMAIRE**

**Pièces administratives**

**Rapport de présentation**

**Documents graphiques**

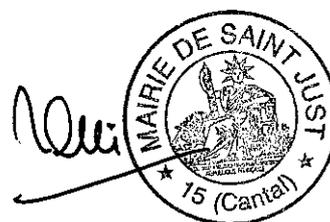
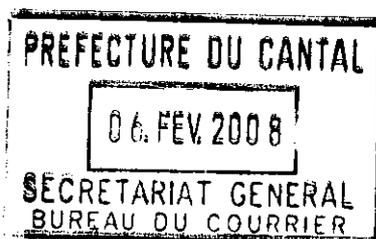
Département du Cantal  
Commune :

# SAINT JUST

## CARTE COMMUNALE



### PIECES ADMINISTRATIVES



REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU CANTAL

ARRONDISSEMENT DE SAINT-FLOUR

MAIRIE DE SAINT-JUST  
15320 SAINT-JUSTEXTRAIT DU REGISTREDES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 2 juillet 2002

Nombre de membres :

En exercice :	11
Présents :	11
Votants :	11

Date de convocation  
du Conseil Municipal :  
25/06/2002

N° 47/02

L'an deux mil deux, le deux juillet, le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Just dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur René CUSSAC : Maire.

PRESENTS : MM. CUSSAC René ; BONIFACIE Alain ; BONNAFFOUX Rémi ; CHASTANG Serge ; DELMAS Henry ; ESTEVENON Jean-Pierre ; LIONNET Jean ; ODOUL Jean-Marie ; PASCAL Jean-Louis ; TUFFERY PAUL ; Mme PORTEFAIX Eliane.

ABSENT : Néant.

Mme PORTEFAIX Eliane a été élue secrétaire de séance.

Objet :

*Elaboration d'une carte communale.*

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 124-1 et suivants et R 124-1 et suivants ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L 2121-29 ;

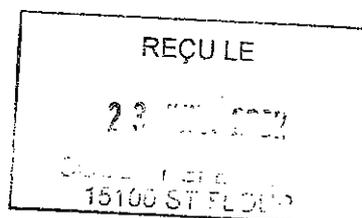
Monsieur le Maire présente aux membres du Conseil Municipal l'opportunité et l'intérêt pour la commune de se doter d'une carte communale afin d'organiser le développement et l'urbanisation du territoire communal.

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Considérant que l'élaboration d'une carte communale aurait un intérêt pour l'aménagement, la protection et la mise en valeur du territoire communal,

Après en avoir délibéré, **le Conseil Municipal**, à l'unanimité :

- **DONNE** un avis favorable à l'élaboration d'une carte communale sur le territoire de la commune, conformément aux dispositions susvisées du Code de l'Urbanisme ;
- **DEMANDE** de solliciter, conformément à l'article L 121-7 du Code de l'Urbanisme, que les services de la Direction Départementale de l'Équipement soient mis gratuitement à la disposition de la commune afin d'assurer le suivi de la procédure d'élaboration de la carte communale ;
- **DONNE AUTORISATION** au Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant l'élaboration technique de la carte communale ;
- **SOLLICITE** de l'Etat une dotation pour compenser la charge financière de la commune correspondant à l'élaboration de la carte communale, conformément à l'article L 121-7 du Code de l'Urbanisme ;
- **DIT** que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes seront inscrits au budget de l'exercice considéré.



La présente délibération sera transmise à Monsieur le Préfet. Elle sera en outre transmise, pour information, à Monsieur le Président du Conseil Général et à Messieurs les Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de la Chambre d'Agriculture.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie.

Fait et délibéré en Mairie les jour, mois et an que dessus.

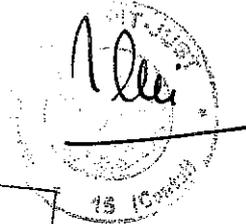
Pour extrait conforme.

Au registre suivent les signatures.

Date de publication : 5 juillet 2002

Date d'expédition en Sous-Préfecture : 15 juillet 2002

Le Maire,  
René CUSSAC



EXTRAIT DU REGISTRE DES ARRETES MUNICIPAUX  
COMMUNE DE SAINT-JUST**ARRETE****N° 2007-014 du 27 avril 2007**

prescrivant une enquête publique

- sur le projet de carte communale de la commune de SAINT-JUST

Le Maire,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 124.2 et R 124-6 ;

Vu la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 modifiée portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal ;

Vu le décret n°86-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement ;

Vu la délibération en date du 02/07/2002 du conseil municipal donnant un avis favorable à l'élaboration d'une carte communale ;

VU l'ordonnance du 01/03/2007 du Président du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand désignant Monsieur Emile GARBES, conducteur principal des T.P.E., demeurant Repons 15100 SAINT-URCIZE en qualité de commissaire enquêteur ;

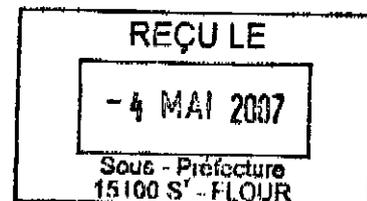
Vu les pièces des dossiers soumis à l'enquête publique.

**ARRETE :****ARTICLE 1 :**

Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du projet de carte communale de la commune de SAINT-JUST, pour une durée d'un mois, du 21 mai au 21 juin 2007.

**ARTICLE 2 :**

Monsieur Emile GARBES domicilié à Repons commune de Saint-Urcize a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif.



**ARTICLE 3 :**

Le projet de carte communale, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de SAINT-JUST pendant une durée d'un mois, aux jours et heures habituels d'ouverture à la mairie, du 21 mai au 21 juin 2007 inclus.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur.

**ARTICLE 4 :**

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les 21 mai et 21 juin 2007 de 10 heures à 12 heures 30.

**ARTICLE 5 :**

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1, le registre est clos et signé par le maire qui transmettra dans les 24 heures au commissaire enquêteur, ce registre assorti, le cas échéant, des documents annexés par le public.

Le commissaire enquêteur disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au maire le dossier avec leur rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

**ARTICLE 6 :**

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au Préfet et au Président du Tribunal Administratif.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur sont tenus à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture. Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues au titre 1<sup>er</sup> de la loi du 17 juillet 1978.

**ARTICLE 7 :**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département.

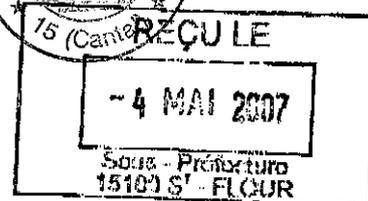
Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune. Ces mesures de publicité seront justifiées par un certificat du maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Fait à SAINT-JUST

Le 27 avril 2007

Le Maire



REPUBLIQUE FRANCAISE

-----  
DEPARTEMENT DU CANTAL

-----  
ARRONDISSEMENT DE SAINT-FLOUR

-----  
**MAIRIE DE SAINT-JUST**  
**15320 SAINT-JUST**  
-----

**EXTRAIT DU REGISTRE**

**DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL**

Séance du 9 décembre 2007

**Nombre de membres :**

*En exercice :* 10  
*Présents :* 09  
*Votants :* 09

**Date de convocation**  
**du Conseil Municipal :**  
03/12/2007

N° 59/07

L'an deux mil sept le neuf décembre, le conseil municipal de la Commune de Saint-Just dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur René CUSSAC : Maire.

**PRESENTS :** MM. CUSSAC René ; BONNAFFOUX Rémi ; CHASTANG Serge ; DELMAS Henri ; ESTEVENON Jean-Pierre ; LIONNET Jean ; ODOUL Jean-Marie ; TUFFERY Paul ; Mme PORTEFAIX Eliane.

**ABSENTS :** M. PASCAL Jean-Louis.

Mme PORTEFAIX Eliane a été élue secrétaire de séance.

**Objet :**

***Approbation de la carte communale.***

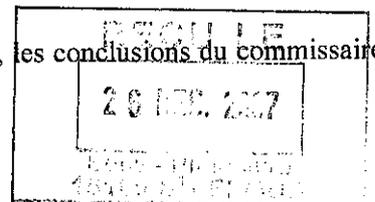
Vu le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.124-1 et suivants et R.124-1 et suivants ;  
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 2 juillet 2002 donnant son avis sur l'élaboration d'une carte communale sur le territoire de la commune ;  
Vu l'arrêté du Maire en date du 27 avril 2007 soumettant à enquête publique le projet de carte communale ;  
Vu les conclusions du commissaire enquêteur ;  
Monsieur le Maire présente les observations qui ont été faites sur le projet de carte communale ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

Après avoir entendu l'exposé du Maire,

Considérant les observations faites au cours de l'enquête publique, les conclusions du commissaire enquêteur et l'exposé du Maire,

Après en avoir délibéré,

**le Conseil Municipal, à l'unanimité :**



- **DECIDE** d'approuver la carte communale ;
- **DECIDE** que les décisions individuelles relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol régies par le code de l'Urbanisme demeureront délivrées au nom de l'Etat ;
- **PRECISE** que la présente délibération sera transmise au Préfet afin qu'il approuve par arrêté la carte communale et fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera en outre inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, dès réception de l'arrêté de Monsieur le Préfet approuvant la carte communale.

L'approbation de la carte communale devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité, à savoir :

- Affichage en mairie pendant un mois de la délibération du Conseil Municipal et de l'arrêté préfectoral, la date à prendre en compte étant celle du premier jour d'affichage,
- Insertion en caractères apparents de cette mention d'affichage dans un journal diffusé dans le département.

Fait et délibéré en Mairie les jour, mois et an que dessus.

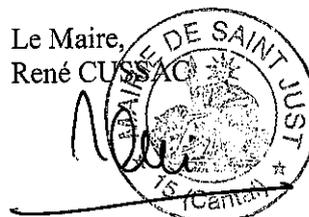
Pour extrait conforme.

Au registre suivent les signatures.

**Date de publication :** 20 décembre 2007

**Date d'expédition en Sous-Préfecture :** 20 décembre 2007

Le Maire,  
René CUSSAC





Liberté · Égalité · Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DU CANTAL

**ARRETE**

*approuvant la carte communale de SAINT JUST*

*N° 2008 - 1047*

Le Préfet du Cantal, Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 124-2 et R 124-7

VU la délibération du conseil municipal en date du 10 février 2004 prescrivant l'élaboration d'une carte communale sur le territoire de la commune de SAINT JUST

Vu l'arrêté municipal en date du 27 avril 2007 portant enquête publique préalable à l'approbation de la carte communale;

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 9 décembre 2007 portant approbation de la carte communale de SAINT JUST,

Sur proposition du Secrétaire général de la préfecture,

**ARRETE**

ARTICLE 1 – Est approuvé le dossier de carte communale de SAINT JUST tel qu'il est annexé au présent arrêté.

ARTICLE 2 – Le présent acte ainsi que la délibération du conseil municipal seront affichés pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée dans un journal local diffusé dans le département.

ARTICLE 3 - Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de l'Etat.

Fait à AURILLAC, le 18 JUI 2008

Le Préfet

Pour le préfet et par délégation

Le Secrétaire général

Daniel MÉRIGNARGUES



DEPARTEMENT DU CANTAL  
COMMUNE :

# SAINT-JUST

**MAITRISE D'OEUVRE :**

Coriolis  
Analyse et gestion de  
territoires

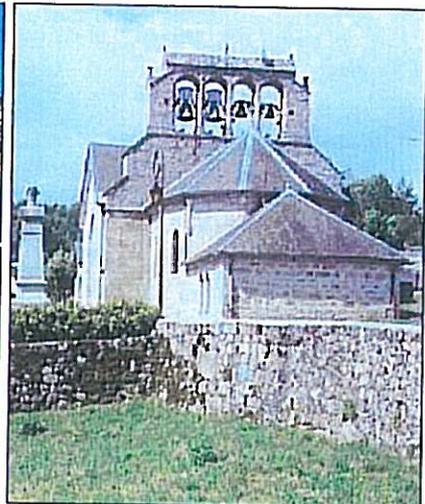
48, avenue du 11  
novembre  
48 000 Mende  
04 66 65 31 99

# CARTE COMMUNALE

**ELABORATION :**

Délibération conseil  
municipal du :  
02/07/2007

Arrêté  
préfectoral du :



**VISA :**

Date : 27 DEC. 2007

Le Maire



PREFECTURE DU CANTAL

06. FEV. 2008

SECRETARIAT GENERAL  
BUREAU DU COURRIER

## Rapport de présentation

*Alui*





# SOMMAIRE

**Préalable**.....p 1

**Préambule**.....p 9

**1. Présentation physique** .....p 10

**11. Contexte géographique**.....p 10

*Carte : Localisation*

*Carte : Situation départementale*

*Carte : Territoire communal*

**12. L'eau**.....p 11

*Carte : Relief et hydrographie*

**13. Contexte climatique**.....p 12

**14. Contexte géologique**.....p 13

**15. Les richesses naturelles**.....p 14

*Carte : Etat des lieux environnemental*

**16. Les risques naturels** .....p 14

**17. Synthèse** .....p 15



**2. Analyse socio-économique.....p 16**

**21. Données socio-économiques fondamentales.....p 16**

Démographie

*Carte : Répartition de la population*

*Carte : Démographie*

Habitat

*Cartes : Caractéristiques du parc de logements « 1 »*

*Graphiques : Caractéristiques du parc de logements « 2 »*

*Graphiques : Caractéristiques du parc de logements « 3 »*

*Graphiques : Caractéristiques du parc de logements « 4 »*

**22. Activités économiques.....p 22**

*Carte : Nature des territoires et aire d'attraction des pôles de services*

*Navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi*

Généralités

Population active

Enseignement

Tourisme et hébergement

Commerce, artisanat

Agriculture

**23. Equipements publics.....p 27**

**24. Le principal outil d'aménagement supra-communal : la communauté de communes « Margeride – Truyère ».....p 28**

**25. Synthèse.....p 29**



**3. Urbanisation et fonctionnement du territoire .....p 30**

**31. La structure du territoire communal .....p 30**

Contexte historique  
Réseau viaire

*Carte : Trame viaire communale*

*Carte : Recensement de la circulation routière*

**32. Le patrimoine bâti et l'architecture .....p 31**

Typologie de l'architecture  
Principales caractéristiques et richesses du patrimoine bâti  
Principales atteintes à la qualité des sites

**33. Conditions sanitaires .....p 38**

Ressource en eau potable  
Assainissement  
Gestion des déchets

**34. Synthèse .....p 39**

**4. Le paysage .....p 40**

**41. Les unités paysagères .....p 40**

**42. Les sites identitaires .....p 42**

**43. Les panoramas .....p 44**

**44. Les points noirs paysagers .....p 45**

**45. Synthèse .....p 45**

*Carte : Le paysage*



**5. Les villages et les hameaux.....p 46**

**51. L'agglomération principale .....p 46**

Généralités.....p 46

*Panoramas*

Le Bourg .....p 47

*Carte : Assainissement collectif*

**52. Les hameaux .....p 51**

Généralités.....p 51

La Chassagne .....p 52

La Fage.....p 53

Estrémiac.....p 53

*Légende : Caractéristiques et contraintes*



## **PREALABLE**

### **QUELQUES ELEMENTS DE PROCEDURE :**

- La carte communale est élaborée par la commune et sert de référence pour les autorisations d'occupation du sol.
- Elle expose dans une note de présentation les objectifs et les choix d'aménagement retenus à l'issue des études préalables.
- Elle présente sur une carte la destination générale des sols et les espaces pouvant accueillir des constructions de façon à permettre, d'une part le développement de la commune, d'autre part la protection des paysages, des espaces agricoles et des espaces naturels.
- Elle traduit enfin ces options en énonçant comment sera appliqué le Règlement National d'Urbanisme dans les différentes parties de la commune.



## **LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES**

### **1. Prescriptions nationales**

Loi du 7 janvier 1993, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, la région et l'état, notamment les articles L 110 et L 111.1.1 du code de l'urbanisme.

L'article L. 110 du code de l'urbanisme fixe les principes essentiels en matière d'aménagement et d'urbanisme qui devront inspirer toute perspective d'évolution de l'urbanisation à l'échelon communal. Il énonce notamment les principes qui doivent prévaloir dans l'élaboration des projets d'urbanisme communaux :

- gestion économe des ressources foncières
- protection des milieux naturels, des paysages et du patrimoine bâti, protection vis-à-vis des risques naturels.
- adéquation de l'offre foncière à la demande et maintien d'un équilibre entre la répartition et la vocation des sols. Ceci à travers l'utilisation judicieuse des outils de zonage et d'urbanisme opérationnel à la disposition des collectivités.

#### **Article L. 110**

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant, dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leur décisions d'utilisation de l'espace.

#### **Article L. 111.1.1**

Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du livre I du code de l'urbanisme.



Les directives territoriales d'aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.

Les projets de directives sont élaborés en association avec les régions, les départements, les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme intéressés et les comités de massifs. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de leur saisie. Ces projets sont soumis à enquête publique dans des conditions prévues par le décret. Les directives éventuellement modifiées pour tenir compte de ces avis sont approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L 145.7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L 145.1 et suivants et L 146.1 et suivants.

Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L 145.7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L 145.1 et suivants et L 146.1 et suivants.

### **Loi montagne n° 85.30 du 9 janvier 1985**

*(modifiée par la loi n°2003-590 urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 Art 31, 32 et 33)*

Cette loi s'applique à l'ensemble du territoire communal, elle met en avant le caractère naturel et agricole dominant de la commune et par conséquent, la préservation de l'occupation du sol et de l'économie induite.

Ce sont les articles L et R 145.1 et suivants du code de l'urbanisme qui fixent le régime juridique des zones de montagne.

#### **Art L 145-3 :**

« **I. Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées.** La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. Les constructions nécessaires à ces activités ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée peuvent y être autorisés. Peuvent être également autorisés, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.  
(...)

II. Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.



III. Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou équipements d'intérêt public incompatibles avec le voisinage des zones habitées, **l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.**

**Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale**, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

**Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale**, les notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants doivent être interprétées en prenant en compte les critères mentionnés à l'alinéa précédent.

Les dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

a) Lorsque le schéma de cohérence territoriale ou 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 des milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ; l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma ou de plan, à la commission départementale des sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

b) En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux I et II ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante ;

c) Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4<sup>o</sup> de l'article L111.1.2, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II.

IV. Le développement touristique et, en particulier, la création d'une unité touristique nouvelle doivent prendre en compte les communautés d'intérêts des collectivités locales concernées et contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative pour les constructions nouvelles.

Leur localisation, leur conception et leur réalisation doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels. »



## **Loi Barnier du 2 février 1995**

La loi Barnier, relative au renforcement de la protection de l'environnement a notamment institué l'environnement comme « patrimoine commun de la nation » et a mis en place à ce titre certains grands principes de protection :

- Le principe de précaution : l'absence de certitude scientifique ne doit pas retarder les mesures de prévention de risques et dommages graves et irréversibles à l'environnement.
- Le principe d'action préventive et de correction.

## **Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999**

L'article 105 de la loi (article L111-1-3 du code rural) a introduit le principe de réciprocité des règles d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles et habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances sont définies, selon les cas, par le règlement sanitaire départemental ou la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Ce principe de réciprocité ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes situées à proximité de bâtiments agricoles.

Par ailleurs des dérogations aux règles de distance peuvent être accordées, après avis de la chambre d'agriculture, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers, pour tenir compte des spécificités locales.



## **LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES :**

### ➤ **A1 : Bois et Forêts**

Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier.

### ➤ **AC 1 : Servitudes de protection des monuments historiques**

- La ferme d'Estrémiac
- La croix de pèlerinage

### ➤ **AS1 : Conservation des eaux**

Servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux destinées à la consommation humaine et des eaux minérales.

- Prise d'eau sur l'Arcomie

### ➤ **I 4 : Electricité**

- Ligne 63kV Arcomie – Saint-Flour
- Ligne 225 kV Grandval – Pratclaux
- Ligne 63 kV Arcomie – Saint-Flour

### ➤ **PT3 : Télécommunications**

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunication (lignes et installations téléphoniques et télégraphiques).

### ➤ **T 1 : Voies ferrées**

- Ligne de chemin de fer Béziers – Neussargues



## **PREAMBULE**

### **MOTIVATIONS DE LA COMMUNE :**

La commune de Saint-Just souhaite se doter d'un document d'urbanisme afin de répondre aux demandes en logement. Elle estime que le rythme actuel de construction ne reflète pas la réalité de la demande.

### **OBJECTIFS :**

- Permettre des projets de développement (zone d'activités, tourisme)
- Permettre de définir clairement les zones constructibles afin de ne pas pénaliser les pétitionnaires.
- Capter et mettre à profit la proximité de l'autoroute A75

### **CONTEXTE :**

La commune, traditionnellement isolée du reste du Cantal a vu sa situation évoluer depuis la création de l'A75 : accélération de la dépendance de Saint-Just aux bassins d'emploi de Saint-Chely et de Saint-Flour.

La création de cet axe a considérablement amélioré les relations de la commune avec le reste du département du Cantal, mais a également resserré les liens étroits qui existaient, notamment avec le bassin de Saint-Chely-d'Apcher, aujourd'hui à moins de 10 min de Saint-Just.

La commune a fortement misé, ces dernières années, sur l'accueil touristique avec la création de nombreux gîtes et le développement et l'adaptation du camping municipal.

Cette offre d'hébergement s'étant également accompagnée du développement d'activités (randonnées, piscines...)



# 1. PRESENTATION PHYSIQUE

## 11. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

### 111. SITUATION

La commune de Saint-Just, pleinement inscrite dans le territoire margeridien, est une commune strictement rurale et enclavée à l'origine. Le développement, en marge de celle-ci, de la RN9 et surtout de l'A75 l'on placé dans une situation particulière. En effet, demeurant fortement agricole, elle est aujourd'hui concernée par les emplois offerts sur les bassins de vie de Saint-Flour et de Saint-Chely.

### 112. RELIEF

La commune présente un relief caractéristique des communes de Margeride avec un système collinaire diffus (2/3 ouest) ménageant un système complexe de vallons, versants parfois abruptes.

Dans ce contexte, les villages se sont implantés sur les pentes, parfois à proximité des points hauts.

Dans l'est de la commune, un plateau élevé ménage un relief beaucoup moins marqué permettant une exploitation agricole globale et continue.





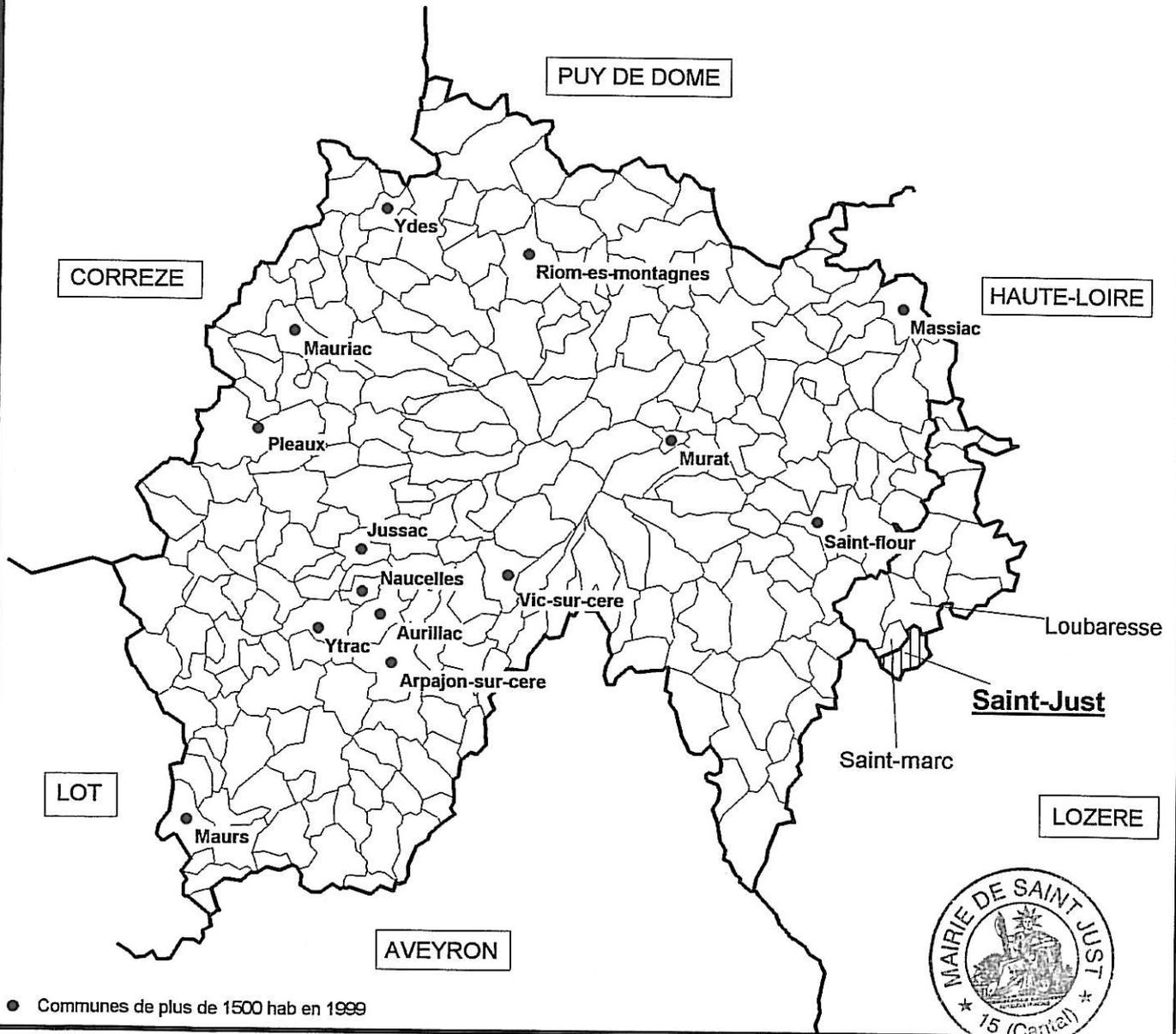
© ORTOLIS

# Commune de Saint-Just

## Situation régionale et départementale



Octobre 2003



● Communes de plus de 1500 hab en 1999





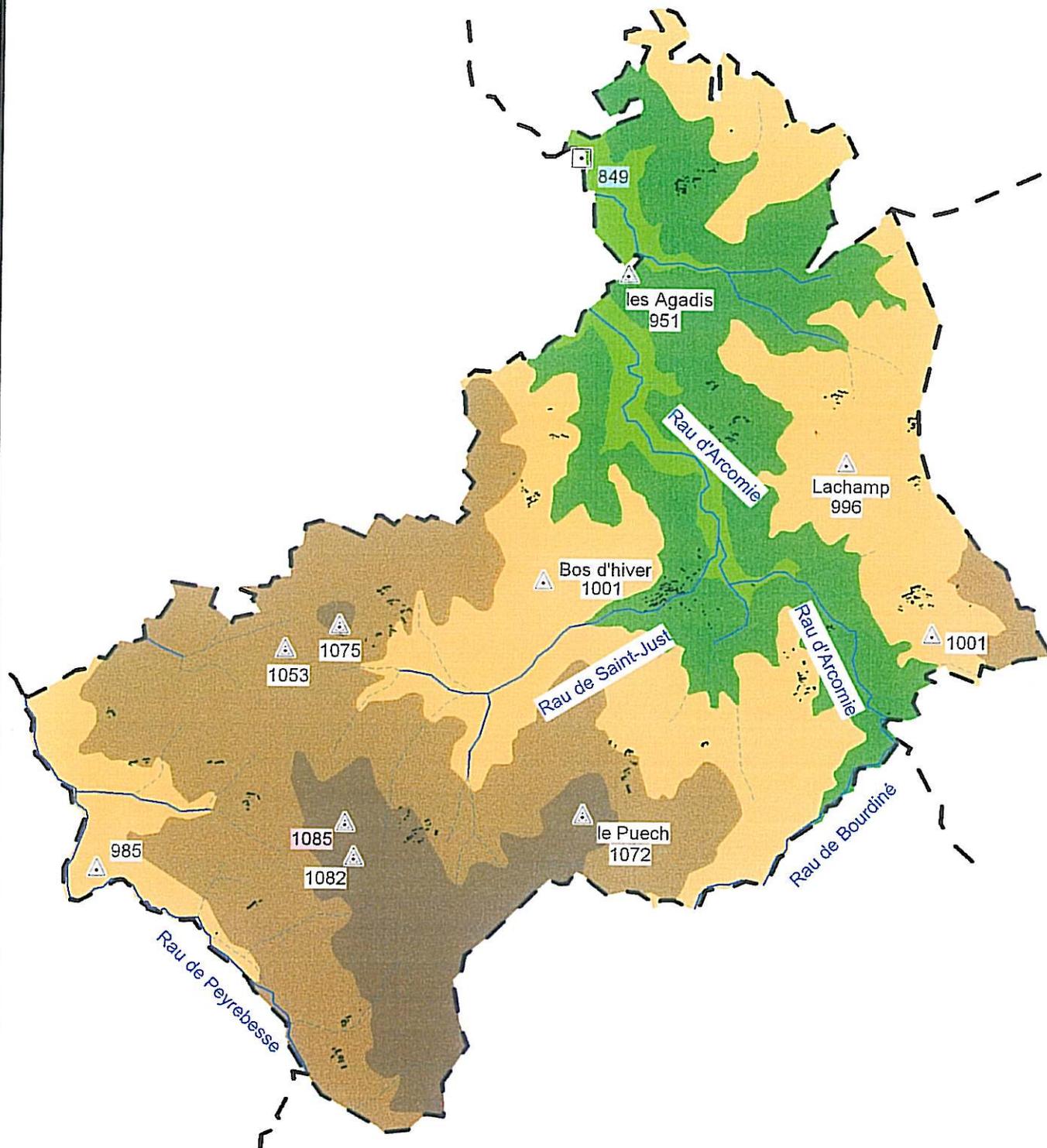
©ORIO LIS

# Relief et hydrographie Commune de Saint-Just



Octobre 2003

Echelle : 1/35 000e



Altitude (en mètres)

Dark brown	> 1050
Light brown	1000 - 1050
Yellow	950 - 1000
Light green	900 - 950
Dark green	850 - 900

## **12. L'EAU**

A la manière d'autres communes de la Margeride, la commune de Saint-Just se caractérise par un chevelu hydrographique développé, occupant l'ensemble des fonds de vallée.

Si l'Arcomie est le drain principal, la situation de la commune, en tête de bassin versant, donne un réseau peu hiérarchisé.



Zones humides près de Romagnac

Une autre caractéristique de ces terrains est leur imperméabilité ; ainsi, la commune comprend de nombreuses zones présentant des signes d'hydromorphie permanente ou temporaire.



Près d'Estrémiac





ORIO LIS

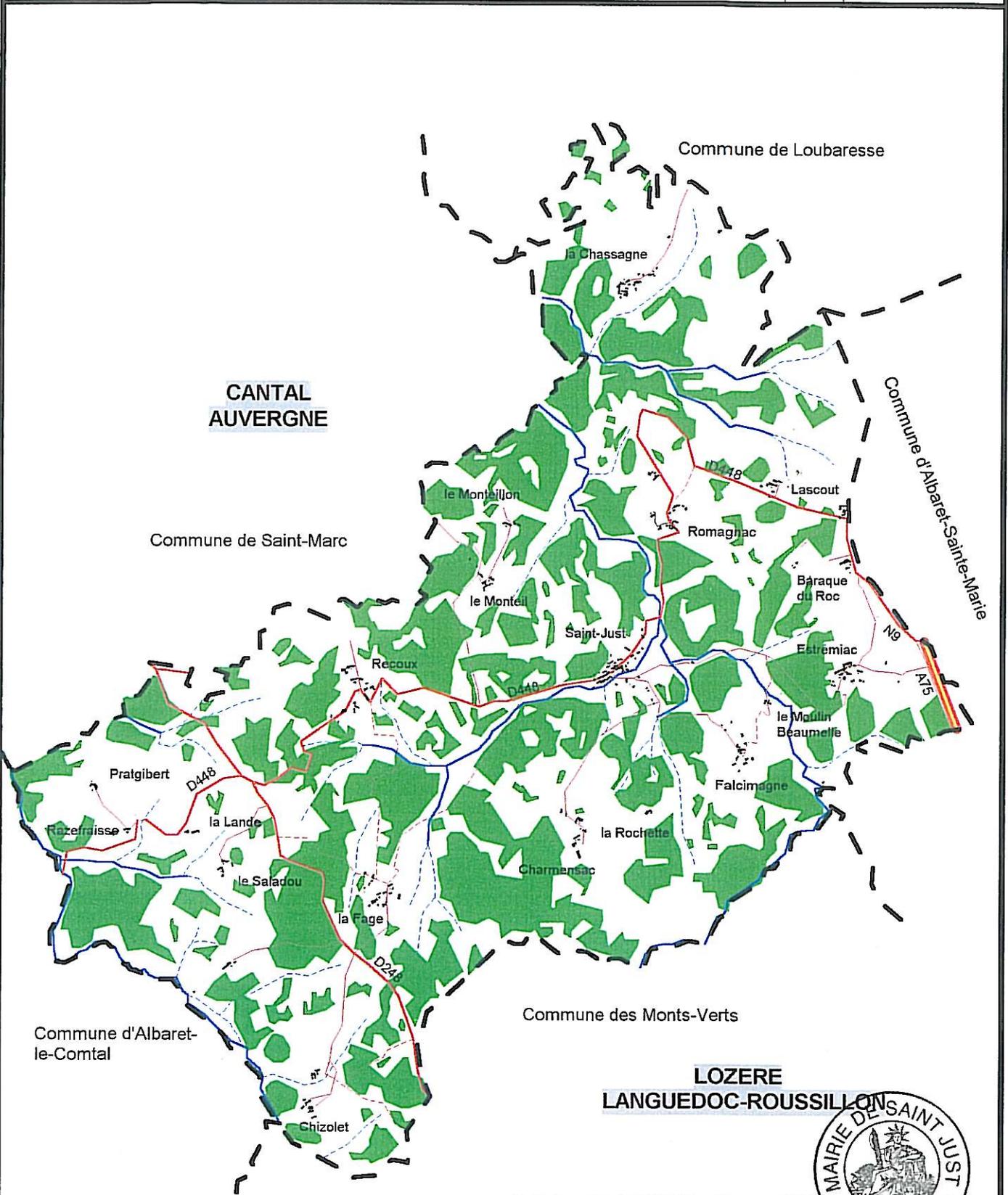
# Territoire communal Commune de Saint-Just



Octobre 2003

Echelle : 1/35 000e

Superficie : 1680 Ha



	Espace urbanisé		Axes majeurs
	Espace ouvert		Axes secondaires
	Espace boisé		Autre route étroite
	Contours communaux		Cours d'eau
			Cours d'eau intermittents

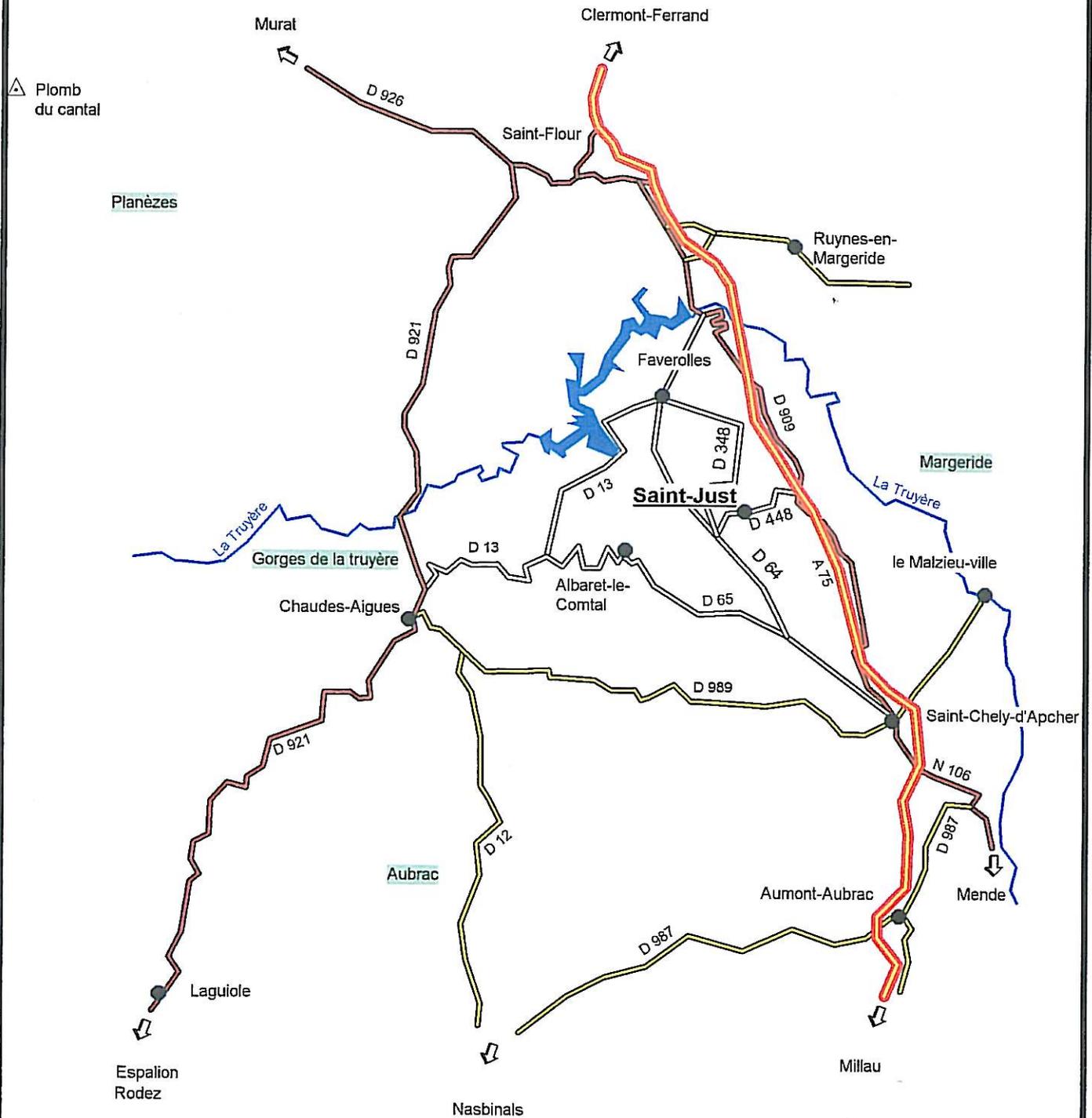


# Carte de localisation Commune de Saint-Just



Octobre 2003

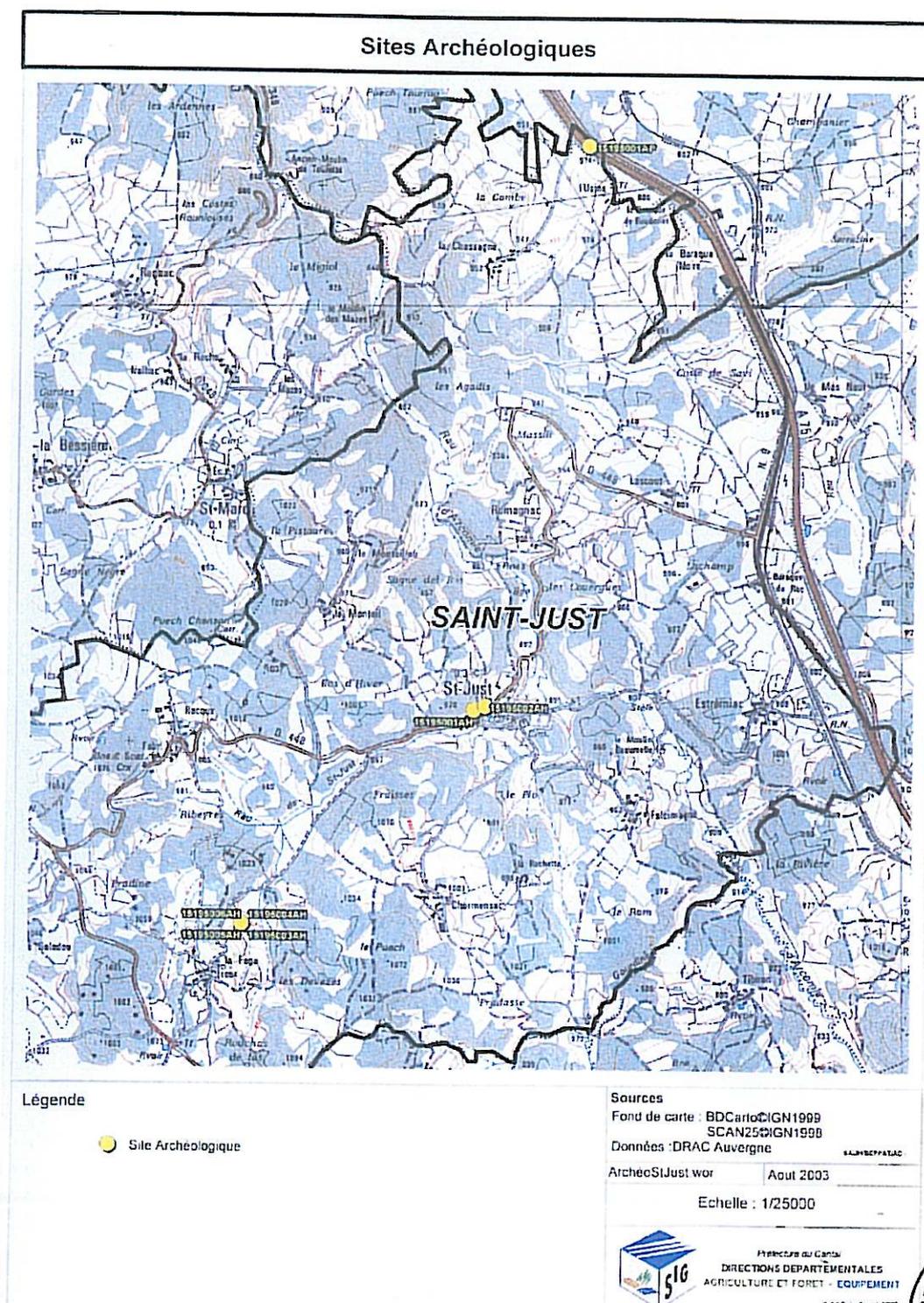
- Autoroute
- Route principale
- Route régionale
- Autre route étroite
- Principales rivières



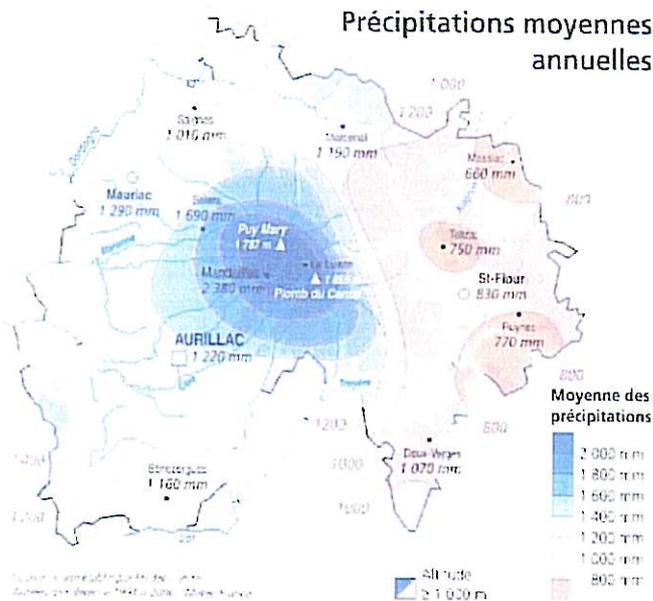
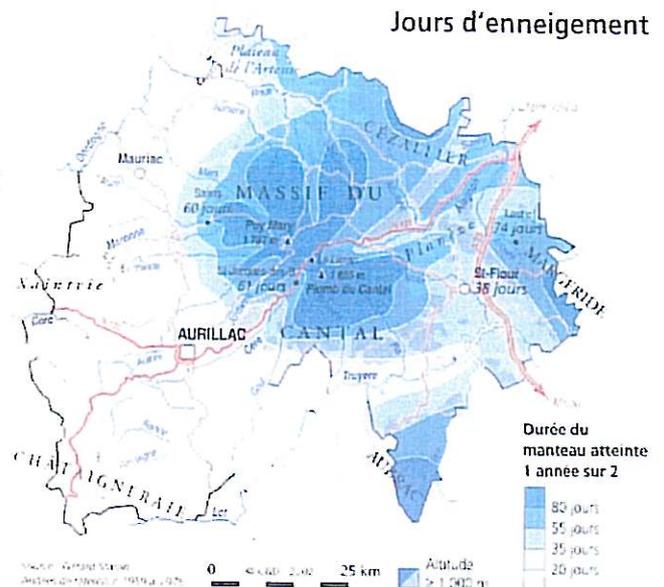
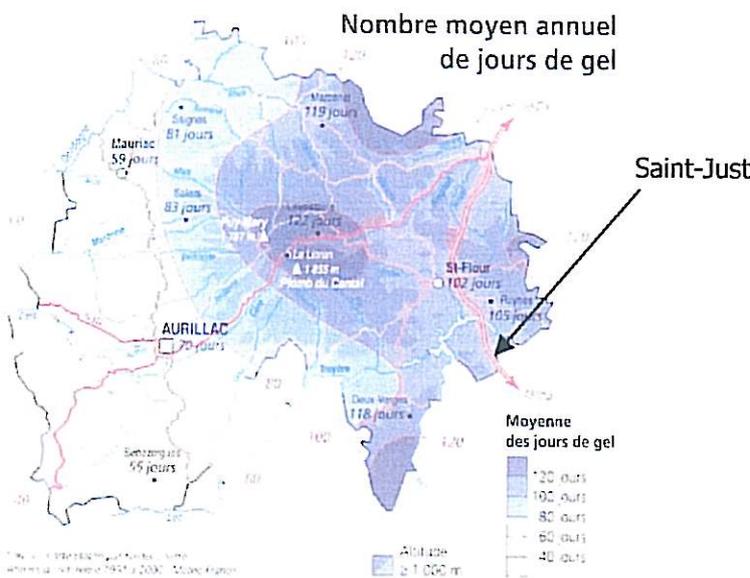
## AUTRE PATRIMOINE REPERTORIE :

### ➤ Les sites archéologiques

La Direction Régionale des Affaires Culturelles répertorie 7 sites archéologiques sur le territoire communal de Saint-Just dont l'église de Saint-Just, le menhir de la Chassagne, le château de Recoux, la chapelle Saint-Marc...



### 13. CONTEXTE CLIMATIQUE



**Principales caractéristiques du climat de la région de Saint-Just :**

- 100 jours de gel par an
- 35 jours d'enneigement
- moins de 800 mm de précipitations

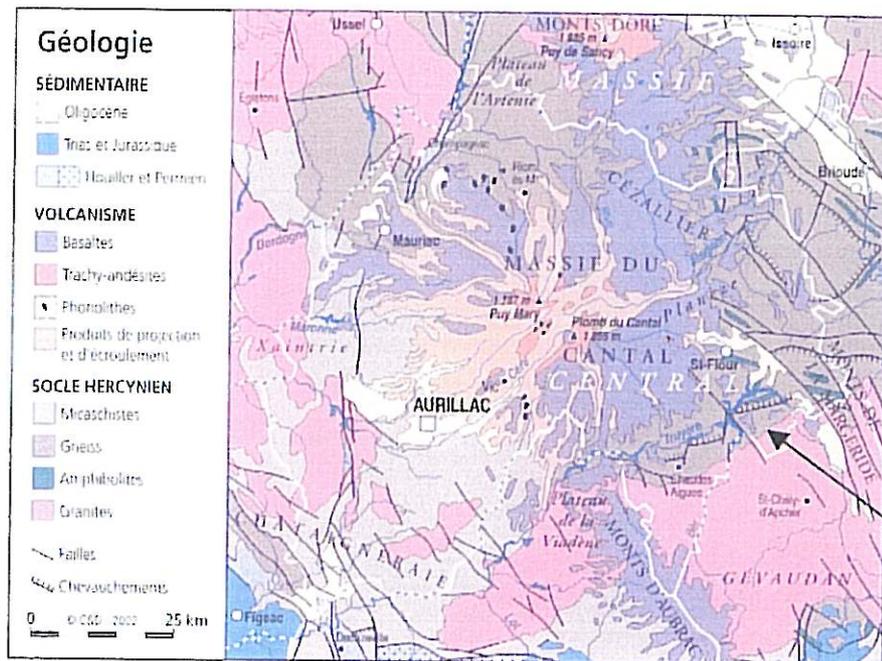
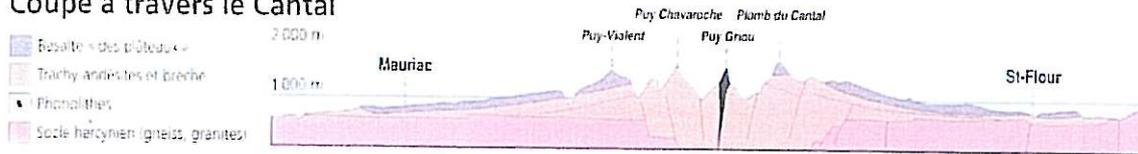
Saint-Just et plus généralement le Cantal se situent dans un climat semi-continental à influence océanique. Les vents du secteur ouest sont prédominants. Ces vents apportent des précipitations dont l'importance varie notamment en fonction du relief.

Les Monts du Cantal faisant une barrière naturelle, ils induisent sur Saint-Flour et la Margeride une sécheresse intra-montagnarde par-rapport au Massif Central.



## 14. CONTEXTE GEOLOGIQUE

Coupe à travers le Cantal



Saint-Just, seuil « géologique » de la Margeride, transition des secteurs gneiss/basalte au secteur granite pur.

Le granite est particulièrement important dans l'identité de la commune. Celui-ci est omniprésent et la commune possède une grande tradition de carrières et de travail de la pierre. De nombreuses carrières privées parsèment le territoire, surtout dans le secteur de Monteils.

## **15. LES RICHESSES NATURELLES**

La forêt a toujours constitué une part importante de la commune, cependant elle était moins importante voici quelques décennies. La déprise et le machinisme agricole, peu adapté au territoire, sont à l'origine de cette hausse.

Cette déprise a profité très largement à une colonisation spontanée en pin sylvestre, essence qui domine largement aujourd'hui.

### **Evolution des milieux**

Les terres labourables, autrefois déjà largement minoritaire ont disparu du paysage. Les surfaces en herbe « résistent » autour des secteurs habités et dans les terrains les plus plats.

Les surfaces en herbe, malgré la pression qu'elles subissent par la présence des boisements, laissent apparaître encore aujourd'hui de nombreux secteurs non-drainés. Ces zones humides ont un rôle écologique et hydrologique important (rétention préventive des inondations, limitation des conséquences des sécheresses en réservant des zones vertes pour les animaux).



Chaos granitique

## **16. LES RISQUES NATURELS**

Aucune procédure PPR n'est en cours ou prévue, néanmoins, dans le cadre de la mise à jour du Dossier Départemental des Risques Majeurs, trois aléas sont identifiés sur le territoire communal.

- le premier concerne le transport de matières dangereuses et couvre tout le linéaire de l'autoroute A75.
- Le second concerne le risque de crue torrentielle le long des ruisseaux de l'Arcomie et de Saint-Just.
- Le troisième est inhérent aux feux de forêts.



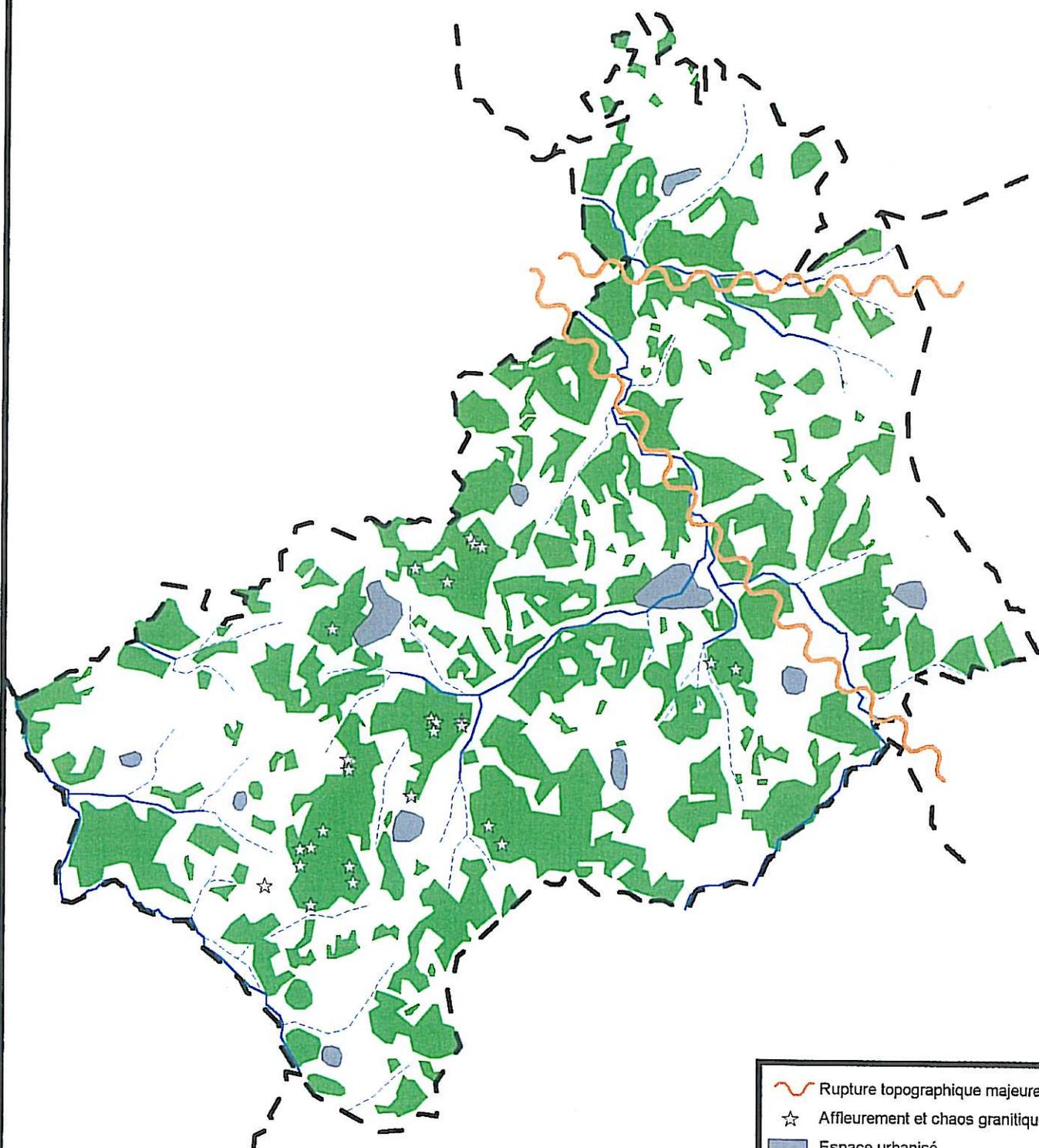
ORTOLIS

# Etat des lieux environnemental Commune de Saint-Just



Octobre 2003

Echelle : 1/35 000e



-  Rupture topographique majeure
-  Affleurement et chaos granitique
-  Espace urbanisé
-  Espace ouvert
-  Espace boisé
-  Contours communaux
-  Cours d'eau permanents
-  Cours d'eau intermittents



## 2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

### **21. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES FONDAMENTALES**

#### **211. DEMOGRAPHIE**

##### **Généralités**

	<b>Commune</b>	<b>Canton</b>	<b>Département</b>
1962	362	-	172946
1968	299	-	169792
1975	286	-	167105
1982	271	3342	163128
1990	249	3145	158761
1999	222	2950	150772
2006	209	-	-

Le canton de Ruynes-en-Margeride est largement concerné par la forte déprise démographique consécutive à l'exode rural, l'A75 n'a pas modifié ce phénomène. Seule la commune centre de Ruynes-en-Margeride voit sa population augmenter.

La population communale connaît un déclin très rapide à l'image des communes rurales du canton et de la région Margeride.

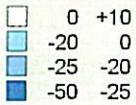
On remarque que les communes qui s'en sortent le mieux sont celles qui accueillent des services et des commerces et qui offrent un minimum d'activités en dehors de l'agriculture au sens strict.

Un des éléments marquants consiste à n'observer aucun ralentissement du phénomène sur la période 1990-1999 laissant présager, au minimum, une poursuite de cette tendance pour les prochaines années.

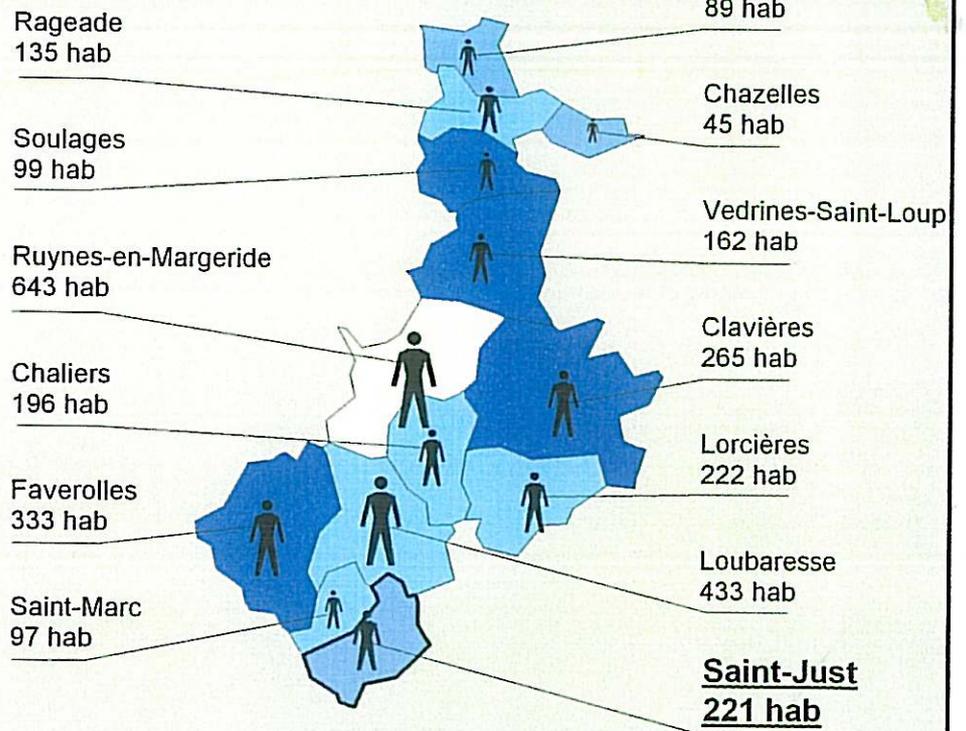
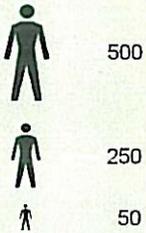
## Variation et importance de la population de Saint-Just

### et du canton

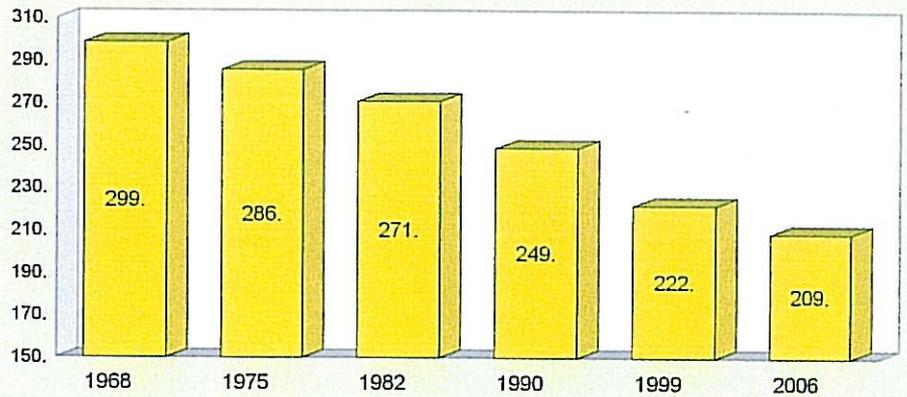
- Variation entre 1982 et 1999 -  
Exprimée en %



- Population pour l'année 1999 -  
Exprimée en nombre d'habitants



### La population de la commune de Saint-Just



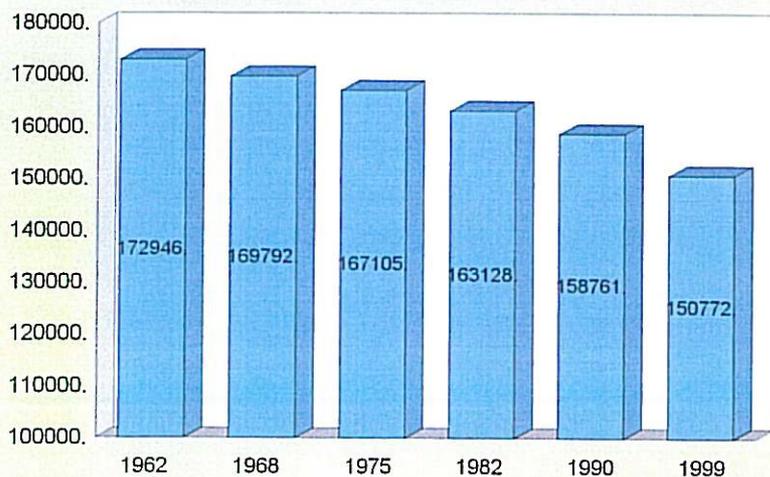
### Evolution de la population entre 1982 et 1999

Département : - 12 356 habitants (- 8,2%)

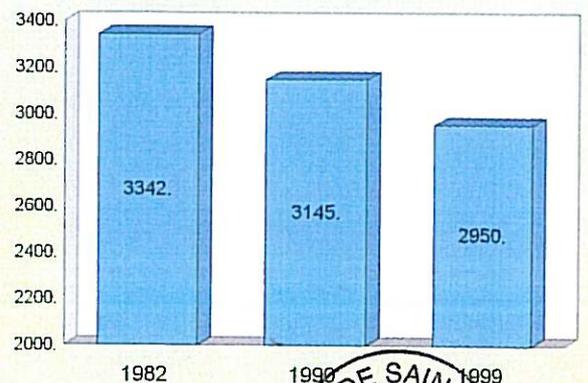
Canton : - 392 habitants (- 13,3%)

Commune : -49 habitants (- 22,1%)

### La population du département du Cantal



### La population du canton de Ruynes-en-Margeride

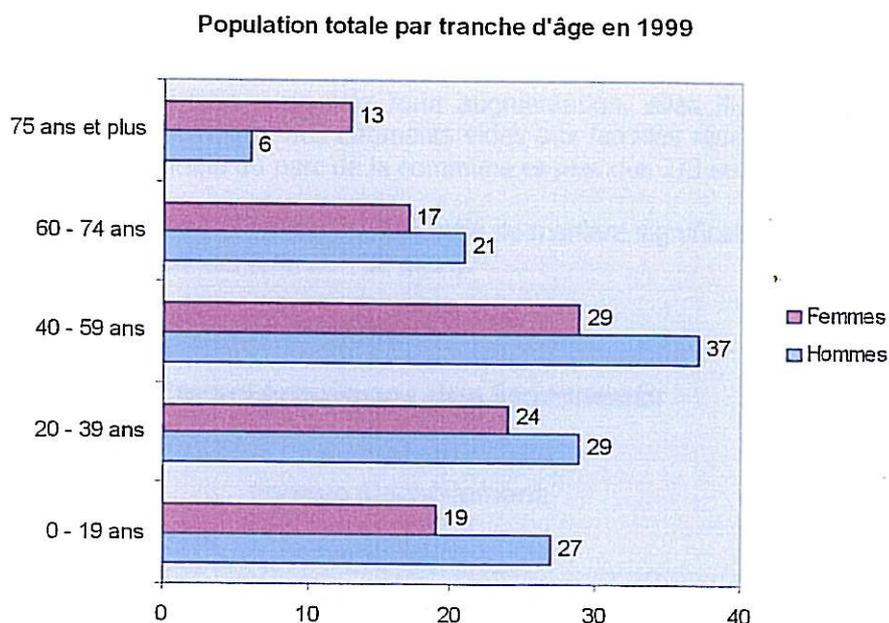


## Répartition géographique, densité

La population est véritablement dispersée sur l'ensemble de la commune, Saint-Just, à peine plus peuplé, remplit son rôle malgré sa taille limitée en population.

Densité : 13 hab/Km<sup>2</sup>

## Tranches d'âge



total hommes : 120 (55%)

total femmes : 102 (45%)

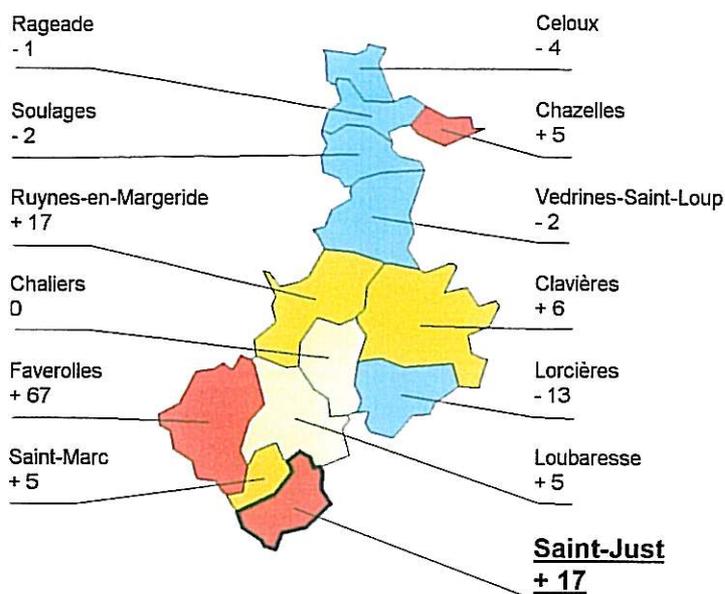
On note un déséquilibre important entre la population féminine et la population masculine en faveur de cette dernière.

## La démographie : résumé

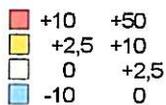
- Une déprise qui s'accélère.
- Les effets de l'A75 et du viaduc autoroutier, vis à vis de Saint-Flour ne se font pas encore sentir en 1999.
- Une commune véritablement rurale, avec une dispersion de la population dans plus de 20 lieux habités.

# Caractéristiques du parc de logements "1"

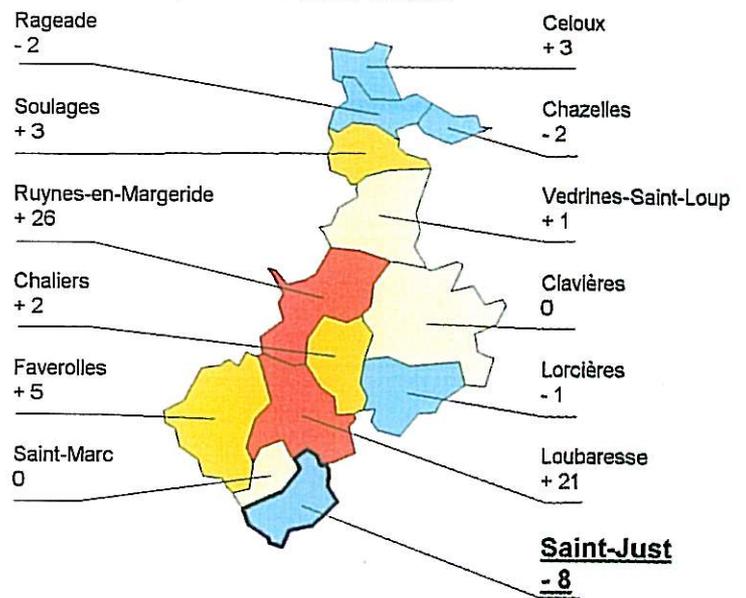
- Evolution du parc de logements entre 1990 et 1999 -  
Exprimée en valeur absolue



- Evolution en %-



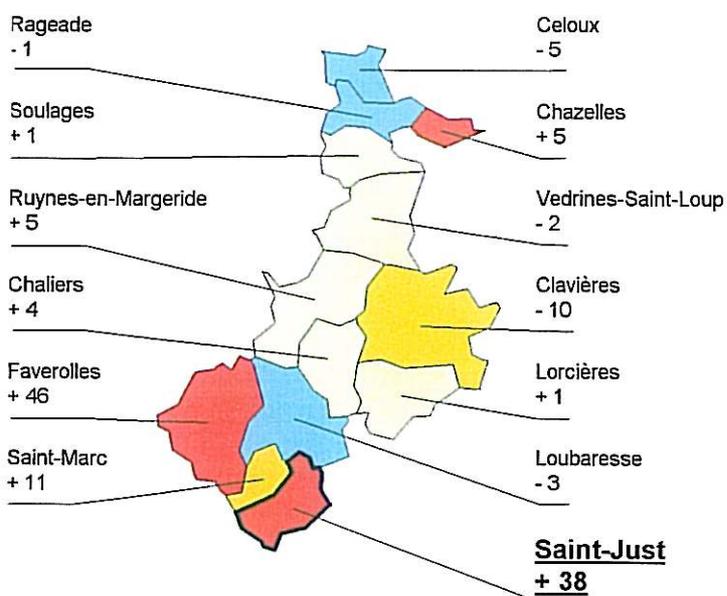
- Evolution des résidences principales entre 1990 et 1999 -  
Exprimée en valeur absolue



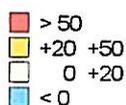
- Evolution en %-



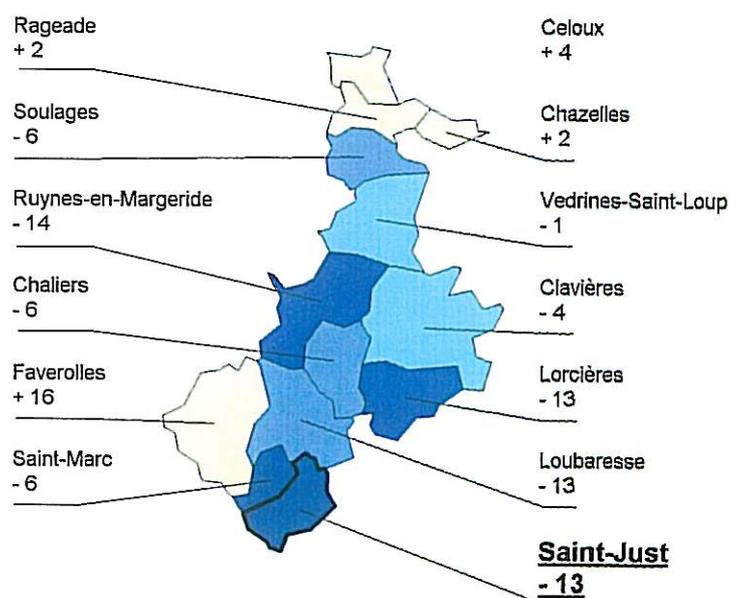
Evolution des résidences secondaires entre 1990 et 1999 -  
Exprimée en valeur absolue



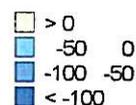
- Evolution en %-



- Evolution des logements vacants entre 1990 et 1999 -  
Exprimée en valeur absolue



- Evolution en %-



## Confort

## Installations sanitaires

	WC à l'intérieur		Ni baignoire, ni douche		Baignoire ou douche	
	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)
En 1999	79	98.8	7	8.7	73	91.3
En 1990	67	76	24	27.3	64	72.7

## Chauffage central

	Collectif		Individuel		Sans chauffage central	
	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)
En 1999	2	2.5	34	42.5	44	55
En 1990	2	2.3	43	48.9	43	48.8

## Nombre de pièces

	1		2		3		4		5 et +	
	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)
En 1999	0	0	0	0	14	17.5	26	32.5	40	50
En 1990	0	0	3	3.4	15	17.1	20	22.7	50	56.8

## Statut d'occupation par le ménage

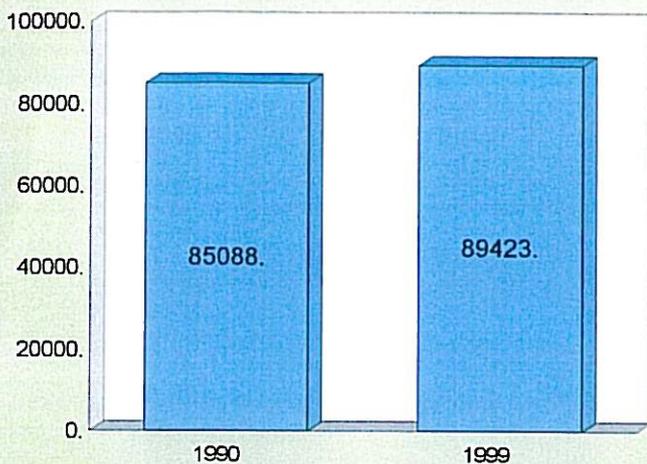
	Propriétaire		Locataire ou sous- locataire		Logé gratuitement	
	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)
En 1999	55	68.8	12	15	13	16.2
En 1990	55	62.5	13	14.8	20	22.7

On peut relever que le parc locatif est relativement élevé pour une commune rurale.

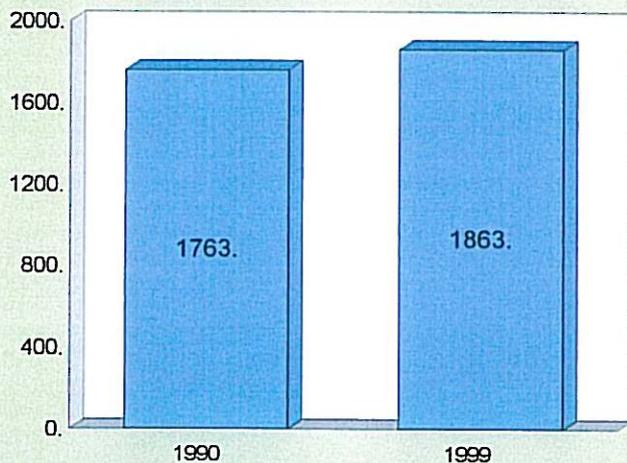
# Caractéristiques du parc de logements "2"

## Evolution du parc de logements

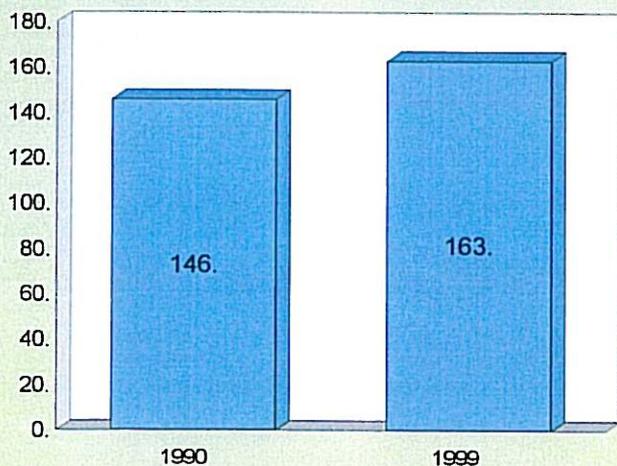
### Département



### Canton



### Commune

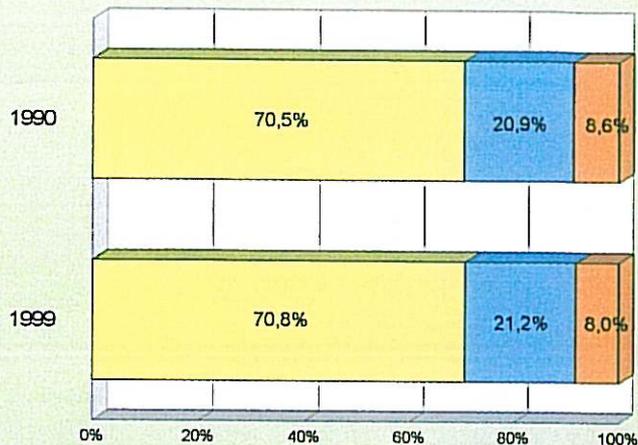


### Evolution du parc de logements entre 1990 et 1999

Département : + 4 335 logements (+ 4,8%)  
 Canton : + 100 logements (+ 5,4%)  
 Commune : + 17 logements (+ 10,4%)

## Catégorie de logement

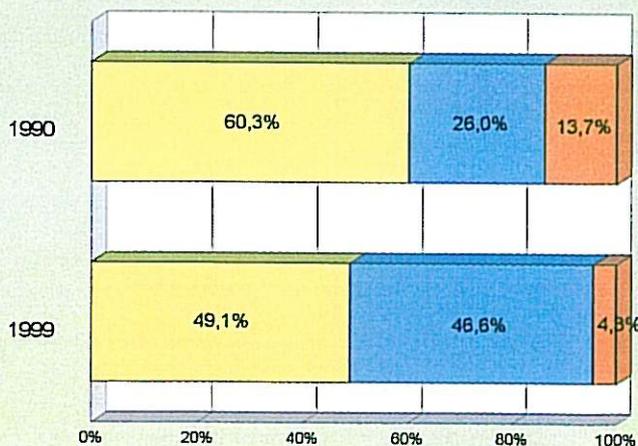
### Département



### Canton



### Commune



- Résidences principales
- Résidences secondaires
- Résidences vacantes



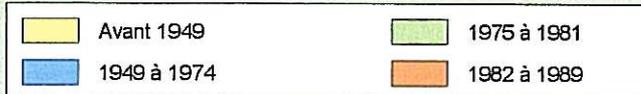
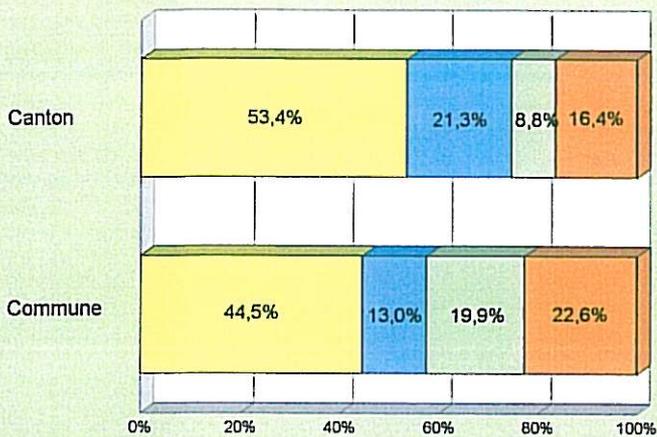
Conception : Carollis

Source : Tableaux références et analyses Exploitation principale - INSEE - mars 1999

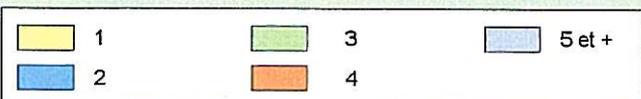
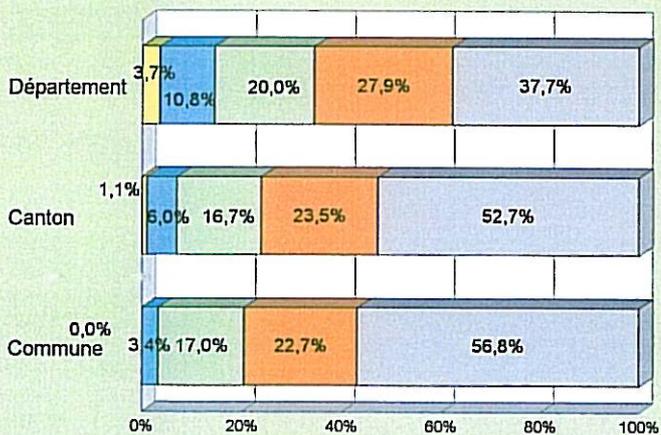
# Caractéristiques du parc de logements "3"

## Année 1990

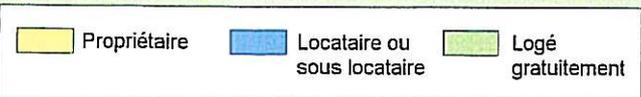
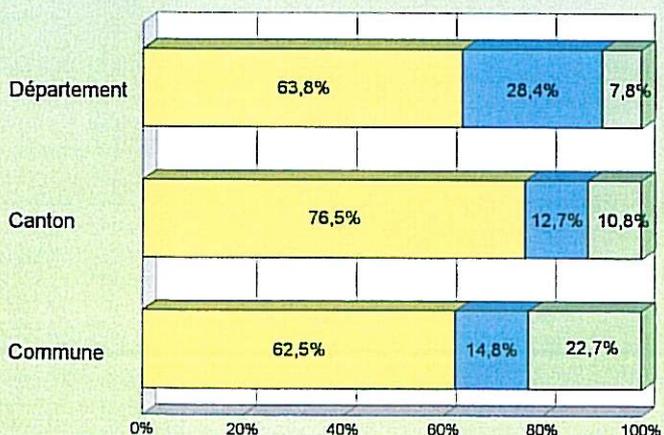
### Epoque d'achèvement de l'ensemble des logements



### Nombre de pièces des résidences principales

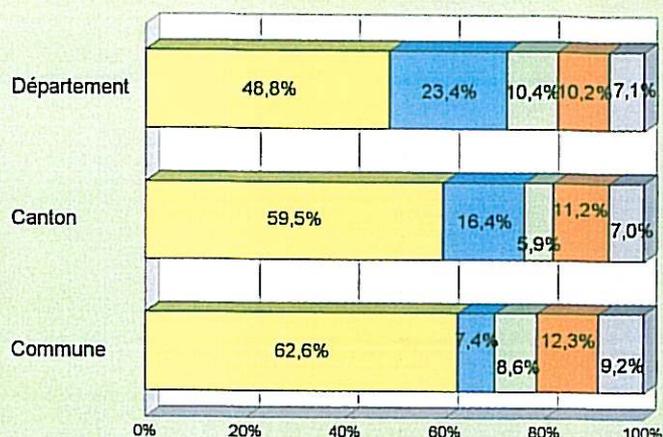


### Statut d'occupation des résidences principales

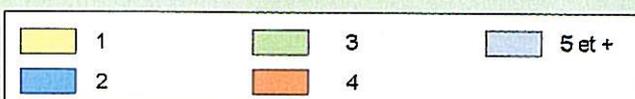
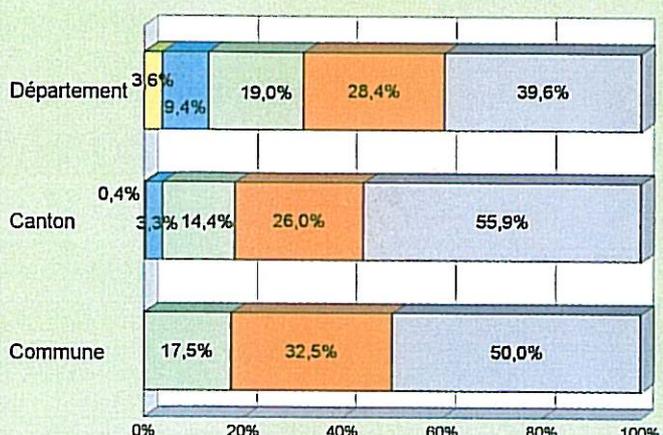


## Année 1999

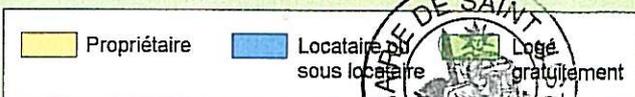
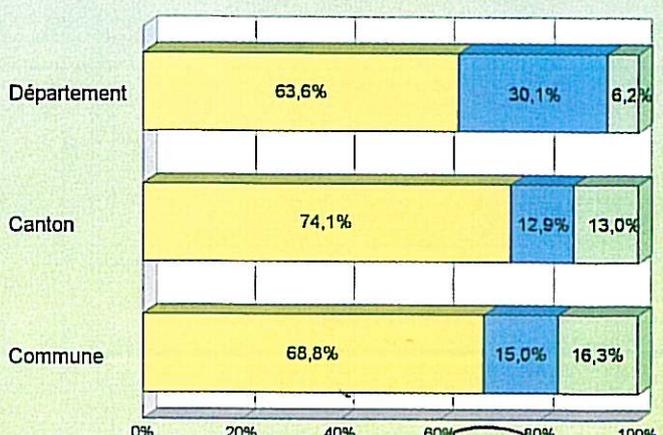
### Epoque d'achèvement de l'ensemble des logements



### Nombre de pièces des résidences principales



### Statut d'occupation des résidences principales

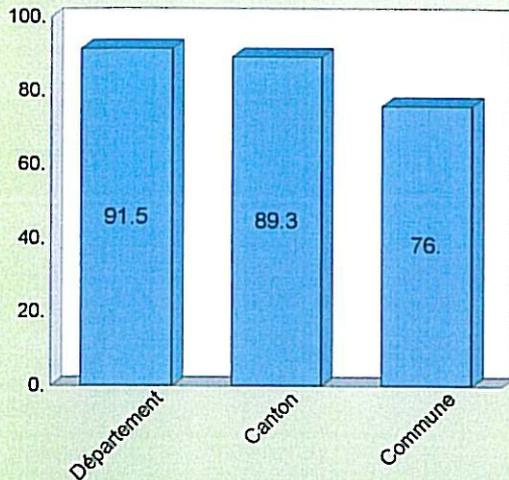


# Caractéristiques du parc de logements "4"

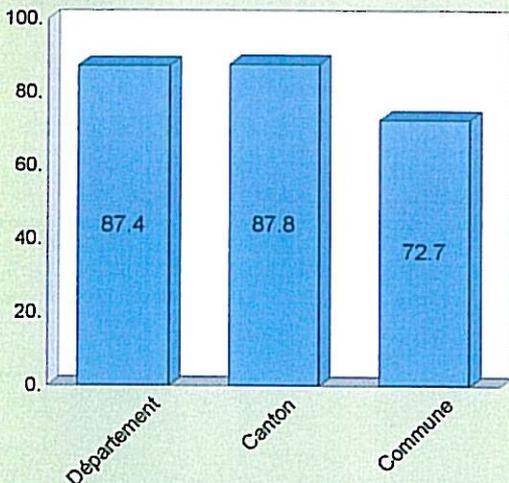
## Le confort dans les résidences principales

### Année 1990

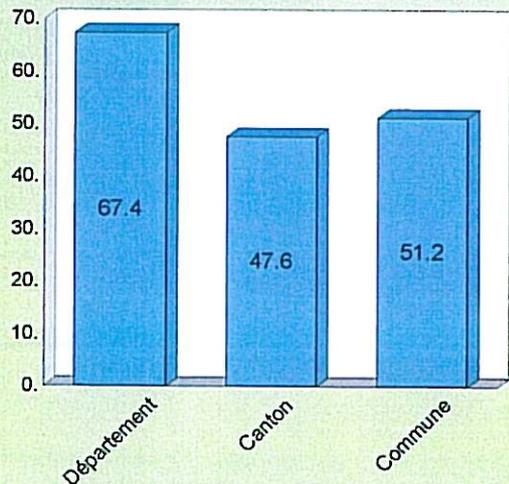
#### Présence de WC à l'intérieur



#### Présence d'une douche ou d'une baignoire à l'intérieur



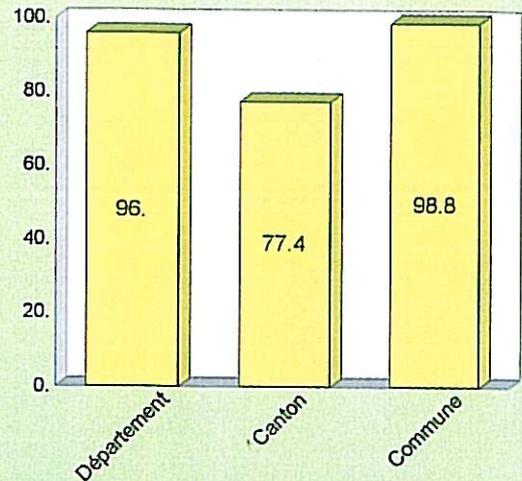
#### Equipé du chauffage central



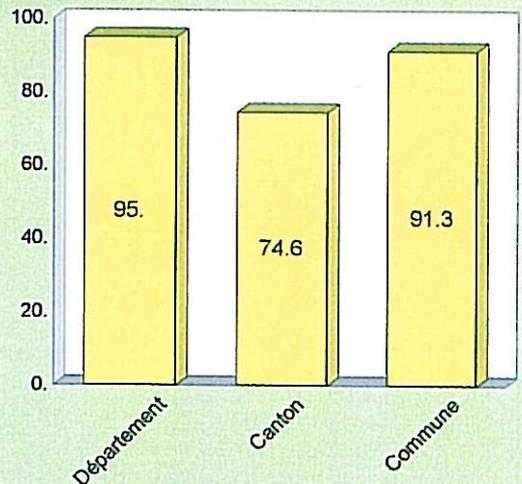
Chiffres exprimés en %

### Année 1999

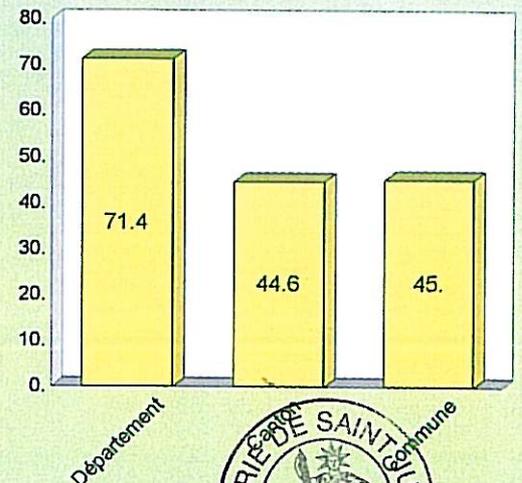
#### Présence de WC à l'intérieur



#### Présence d'une douche ou d'une baignoire à l'intérieur



#### Equipé du chauffage central

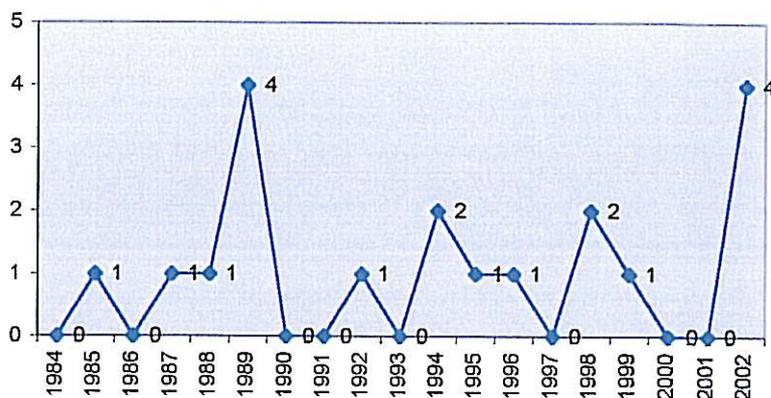


Chiffres exprimés en %



## Logements autorisés

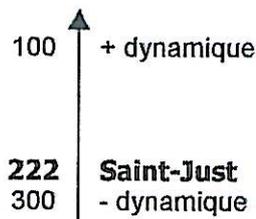
Rythme de construction



Moyenne sur 19 ans : 1 logement/an

### Coefficient de dynamique foncière : 222

Ce coefficient est obtenu en établissant un rapport entre la population et le rythme de construction (en nombre de logements par an)

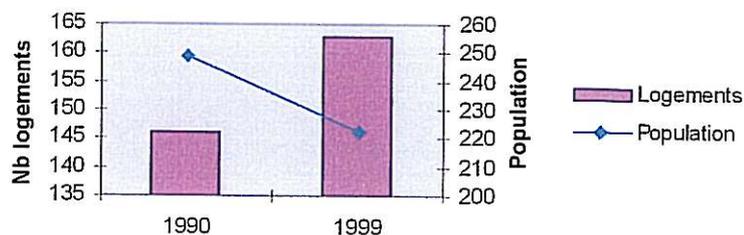


Malgré la faiblesse de la population, le rythme de construction de 1 logement par an est très faible (voir le coefficient de dynamique foncière)

Or, si la commune comprend de nombreuses contraintes à l'urbanisation, certains ont une vocation manifeste à s'urbaniser. Dans ce cas, un document d'urbanisme peut s'avérer très utile pour définir une politique spécifique pour chacun des secteurs, c'est le cas pour la commune qui connaît deux secteurs avec une dynamique propre.



### Evolution comparée du nombre de logements et de la population



Le phénomène de décohabitation\* est perceptible malgré la baisse démographique.

\* phénomène social contemporain qui aboutit à un nombre moyen d'individus plus faible que par le passé qui vivent sous le même toit.

### L'habitat : résumé

- Une forte proportion de résidences secondaires
- Une chute significative des logements vacants due à une politique de l'habitat efficace et à la transformation en gîtes.
- Une poussée significative du parc de logement
- Un équilibre résidences principales / résidences secondaires maîtrisée malgré le caractère touristique affirmé de la commune

## 22. ACTIVITES ECONOMIQUES

### 221. GENERALITES

Si l'activité agricole domine largement, on peut remarquer la forte implication de la commune, ces dernières années, dans le développement touristique y compris les formules d'accueil et d'activités complémentaires à l'activité agricole (agro-tourisme).

### 222. POPULATION ACTIVE

	Population active							Chômeurs	
	Total	Hommes		Femmes		Travaillant dans la commune			
	Valeur absolue (nb)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)
1999	108	64	59.3	44	40.7	55	50.9	6	5.6
1990	102	69	67.6	33	32.4	64	62.7	6	5.9
1982	111	78	70.3	33	29.7	76	68.5	9	8.1

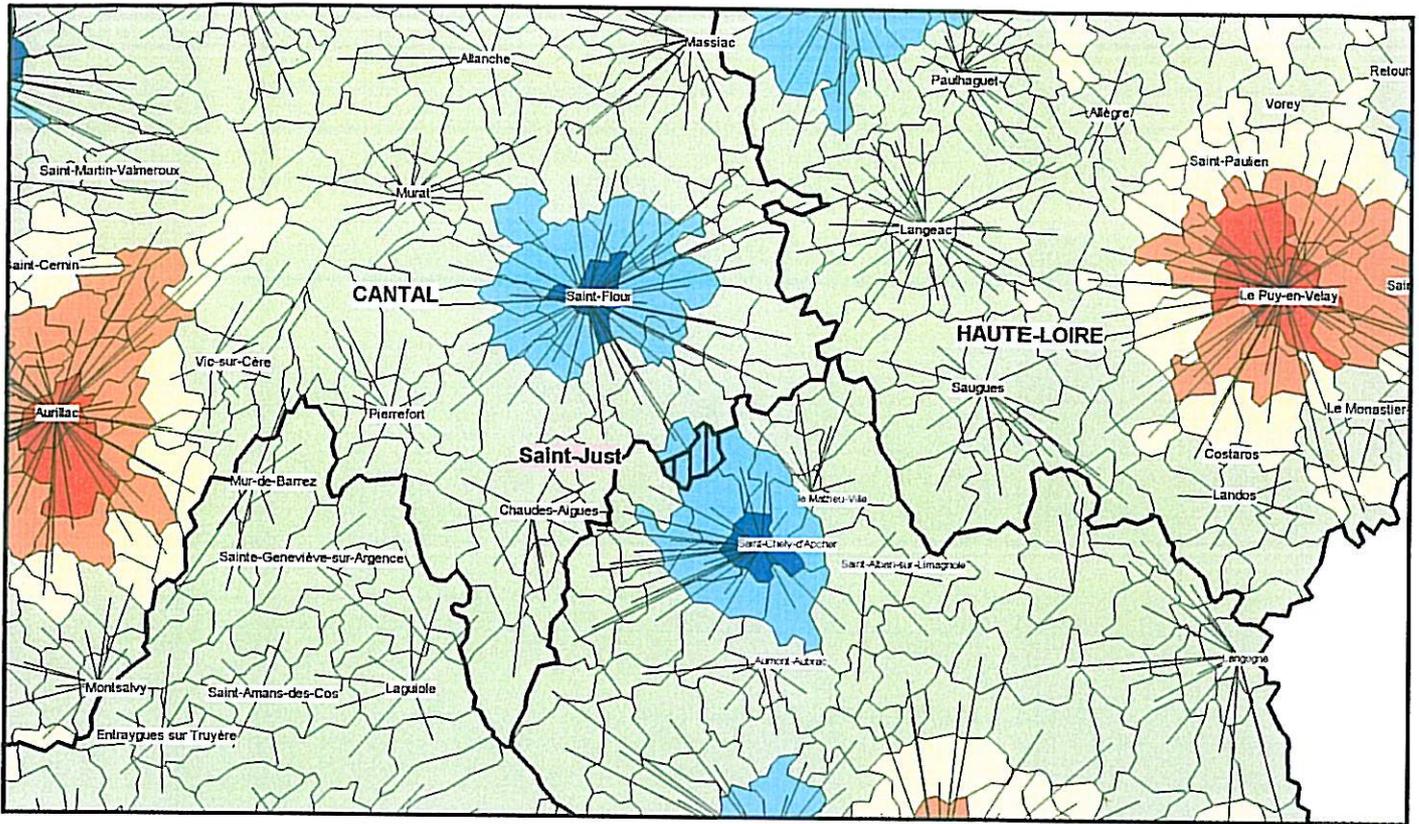
Ce tableau montre bien la situation intermédiaire de la commune entre la tradition agricole qui persiste (emplois sur place) et l'attraction exercée par les pôles d'emploi de Saint-Chely et de Saint-Flour.

### 223. ENSEIGNEMENT

L'école a été fermée en 2000, les élèves de Saint-Just ainsi que ceux de Saint-Marc sont scolarisés à Loubaresse.



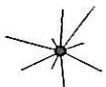
## Nature des territoires et aire d'attraction des pôles de services



### Nature du territoire

#### Espace à dominante urbaine

- Pôles urbains (unités urbaines comptant 5000 emplois ou plus au recensement de 1990)
- Couronnes périurbaines (communes dont 40% ou plus des actifs résidents vont travailler dans l'aire urbaine)
- Communes multipolarisées (40% ou plus des actifs résidents vont travailler dans plusieurs unités urbaines, sans atteindre ce seuil dans une seule d'entre elles)



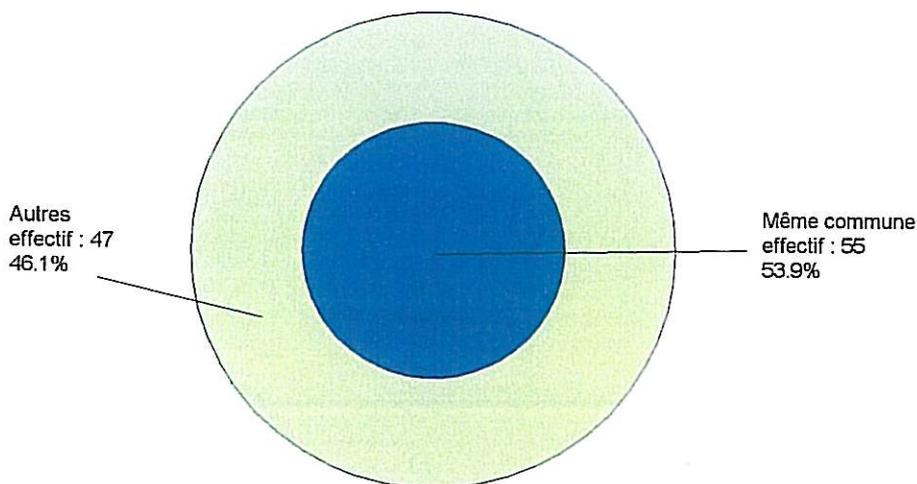
Aire d'attraction des pôles de services

#### Espace à dominante rurale

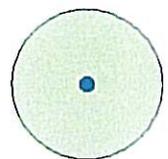
- Rural sous faible influence urbaine (communes dont 20% ou plus des actifs résidents vont travailler dans une aire urbaine)
- Pôles ruraux (Communes ou unités urbaines ayant 2000 emplois ou plus et dont le nombre d'emplois est supérieur au nombre d'actifs résidents)
- Périphérie des pôles ruraux (Communes ou unités urbaines dont 20% ou plus des actifs résidents vont travailler dans un pôle rural)
- Rural isolé (communes étant sous l'influence d'aucun pôle urbain ou rural)

## Navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi

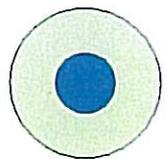
### Commune de Saint-Just



#### Types de profil



Commune péri-urbaine



Commune rurale



Commune centre

- Même commune
- Autre commune



Population active totale : 108  
 Actifs ayant un emploi : 102  
 Origine : 60% des actifs travaillent dans leur commune de résidence

## **224. TOURISME ET HEBERGEMENT**

L'accueil touristique s'est fortement développé ces dernières années sur le bourg : gîte, camping. En dehors du village de Saint-Just l'activité est peu développée.

La commune est labellisée « station verte de vacances »

- 7 gîtes de France
- 1 camping (3 étoiles) de 2 hectares comportant une soixantaine d'emplacements dont une dizaine réservés à des mobil-home.
- chambres d'hôtes
- 1 restaurant
- discothèque CLUB 15.48



La piscine municipale

Saint-Just est à quelques minutes du Viaduc de Garabit, un site idéal pour la pratique des sports nautiques et un endroit privilégié pour les amoureux de la pêche.

On peut pratiquer la randonnée, le VTT, la rando à cheval, le ski de fond en hiver.

La station de ski de Super Lioran est à 40 minutes de Saint-Just.

## 226. AGRICULTURE

L'agriculture dominante est associée à la tradition Margeridienne de pays « naisseur » avec l'élevage bovin et plus particulièrement les vaches allaitantes.



La commune fait partie de la région agricole n° 418 (Margeride) et est classée en zone défavorisée de montagne.

La Superficie Agricole Utilisée (SAU) de la commune est de 1197 Ha soit 70% de la surface communale. Ce chiffre est relativement peu élevé et révèle la difficulté d'exploiter certaines parcelles (pour des raisons topographiques notamment).

### Age des chefs d'exploitation et des coexploitants

	1979		1988		2000	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Moins de 40 ans	16	37	8	21	8	25
40 à 54 ans	18	42	18	46	14	44
55 ans et plus	9	21	13	33	10	31
Total	43		39		32	

Le nombre d'exploitants agricoles sur la commune de Saint-Just a diminué de 34% en 20 ans (Cantal : - 20% sur la même période).

L'élément le plus important est le vieillissement des chefs d'exploitation alors même que l'on peut observer, dans le reste du département, une hausse significative des jeunes chefs d'exploitation.

## Nombre d'exploitations

	1979		1988		2000	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Moins de 50 Ha	35	83	26	70	20	65
Plus de 50 Ha	7	17	9	30	11	35
Total	42		37		31	

Alors que le nombre d'exploitations a diminué de 35%, la part des exploitations de plus de 50 Ha a augmentée de 36% (Cantal : + 12%).

Les regroupements ont été très importants ces dernières décennies mais le caractère morcelé du territoire ne favorise pas une stabilisation du nombre d'exploitations.

	1979	1988	2000
SAU moyenne (Ha)	33	39	41

La taille moyenne des exploitations passe de 33 à 41Ha soit une augmentation de 20% (Cantal : + 18%).

La commune compte 4 installations classées (2 à Charmensac, 1 à Romagnac et 1 à Chizalet)

On peut également constater le peu de bâtiments agricoles récents et le grand nombre d'exploitations situées dans le cœur des hameaux. Compte-tenu de l'évolution des conditions d'exploitation, et de l'évolution de la société, cette situation risque d'être assortie de problèmes dans les prochaines années (conflit d'usages, inadaptation de l'outil agricole).

## 227. LA FILIERE PIERRE

La « filière pierre » est un élément fondamental de la tradition locale. Autrefois, de nombreux particuliers possédaient leur lieu d'extraction. Aujourd'hui, le savoir-faire de cette filière n'est représenté que par deux personnes ; ce savoir-faire est un élément important, qui pourrait être mis en valeur (expositions, démonstration de savoir-faire...) peut être à l'occasion d'une mise en valeur de la ferme d'Estrémiac.



## **23. EQUIPEMENTS PUBLICS**

Le bourg de Saint-Just s'est doté d'équipements publics importants par rapport à sa taille.



- Un terrain de foot
- Une piscine municipale
- Un terrain de tennis

### **Vie locale :**

Le remembrement a semble-t-il dégrader certaines relations dans la commune qui souffre déjà d'un manque de lien social par son éclatement.

La dispersion des actifs entre les bassins de vie de Saint-Chely et de Saint-Flour est unes autre source de disparition d'une vie locale active.

## **24. LE PRINCIPAL OUTIL D'AMENAGEMENT SUPRA-COMMUNAL : LA COMMUNAUTE DE COMMUNES « MARGERIDE-TRUYERE »**

La commune fait partie de la communauté de communes « Margeride – Truyère » avec les communes de Ruynes-en-Margeride, Chaliers, Chazelles, Clavières, Faverolles, Lorcières, Loubaresse, Saint-Marc, Soulages, Vabres et Vedrines-Saint-Loup du département du Cantal.

Le siège de la communauté de commune est fixé à Ruynes-en-Margeride.

Compétences de la communauté de communes :

- Aménagement de l'espace
  - Coordination des différents documents d'urbanisme et des zonages liés aux usages et droits du sol,
  - Définitions d'une charte du territoire de la communauté de communes identifiant les aménagements d'équipement d'intérêt communautaire
- actions de développement économique :
  - étude et réalisation de zones d'activités communautaires
  - étude et réalisation d'opérations d'immobiliers d'entreprises sur ces zones communautaires,
  - réalisation d'aménagements et d'équipements publics structurants d'intérêt communautaire.
- protection et mise en valeur de l'environnement :
  - actions visant au développement de la randonnée pédestre, équestre et VTT (ouverture, balisage et entretien des sentiers) et à sa promotion (édition de topoguide...),
  - collecte, traitement des ordures ménagères dans le cadre du plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés,
- politique du logement et du cadre de vie
  - étude et réalisation d'opérations de rénovation et d'amélioration de l'habitat,
  - mise en place et gestion d'un service de transport à la demande, mise en place et gestion d'un service de portage de repas à domicile,
  - interconnexion des équipements informatiques et gestion d'un réseau local d'information.
- promotion touristique du territoire
- participation au syndicat interdépartemental des Monts de la Margeride et au projet de parc naturel régional
- organisation et promotion de manifestations culturelles d'intérêt communautaire.



## **25. SYNTHESE**

- Une démographie difficile marquée par une érosion continue sans signe de ralentissement pour la dernière période inter-censitaire.
- Un parc de logements ancien, dominé par la résidence principale et globalement en bon état.
- Un pari fort sur le tourisme rural, aussi bien en hébergement qu'en activités.
- Une agriculture qui n'a pas encore amorcé sa mutation avec une déprise qui ne se dément pas ces dernières années.



### **3. URBANISATION ET FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE**

#### **31. LA STRUCTURE DU TERRITOIRE COMMUNAL**

##### **311. CONTEXTE HISTORIQUE**

Commune rurale et agricole, Saint-Just a vu sa structure profonde modifiée par la création et le développement d'un axe de circulation majeur : l'A75.

Restée foncièrement agricole, la commune a connu une modification importante de ses rapports avec l'extérieur ces dernières années et a, par exemple, développé de manière importante l'accueil touristique.

##### **312. RESEAU VIAIRE**

Le réseau viaire est peu hiérarchisé et majoritairement communal. Il est à l'image du territoire et du paysage : peu hiérarchisé, relativement développé, il s'est adapté au relief particulier de la Margeride.

Remarquons également l'isolement de Chassagne (au nord de la commune) en raison du relief marqué de la vallée de l'Arcomie.

Chassagne n'est en effet pas relié directement au bourg (via Lascous) par un chemin communal carrossable goudronné.





CORIOLIS

# Recensement de la circulation en 1999

## Commune de Saint-Just



Octobre 2003

Autoroute A75.....  
Routes Nationales.....

### ROUTES DEPARTEMENTALES

#### CATEGORIE I

Niveau 1.....

Niveau 2.....

#### CATEGORIE II

D'intérêt départemental.....

D'intérêt touristique.....

#### CATEGORIE III

Autres.....

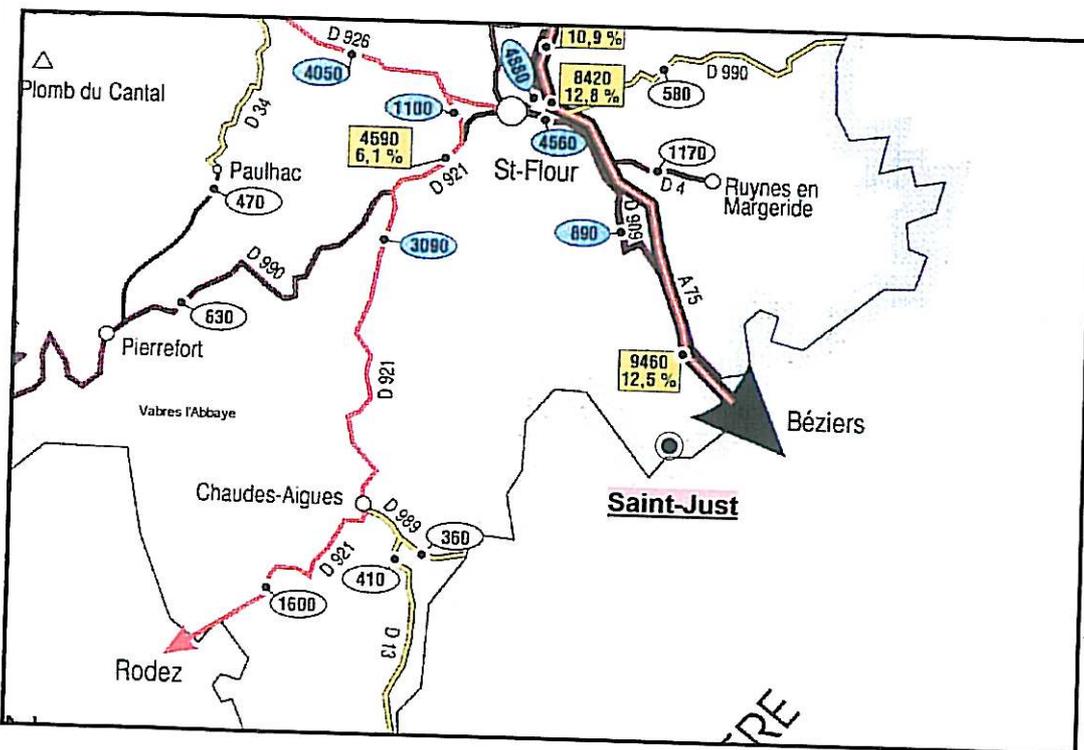
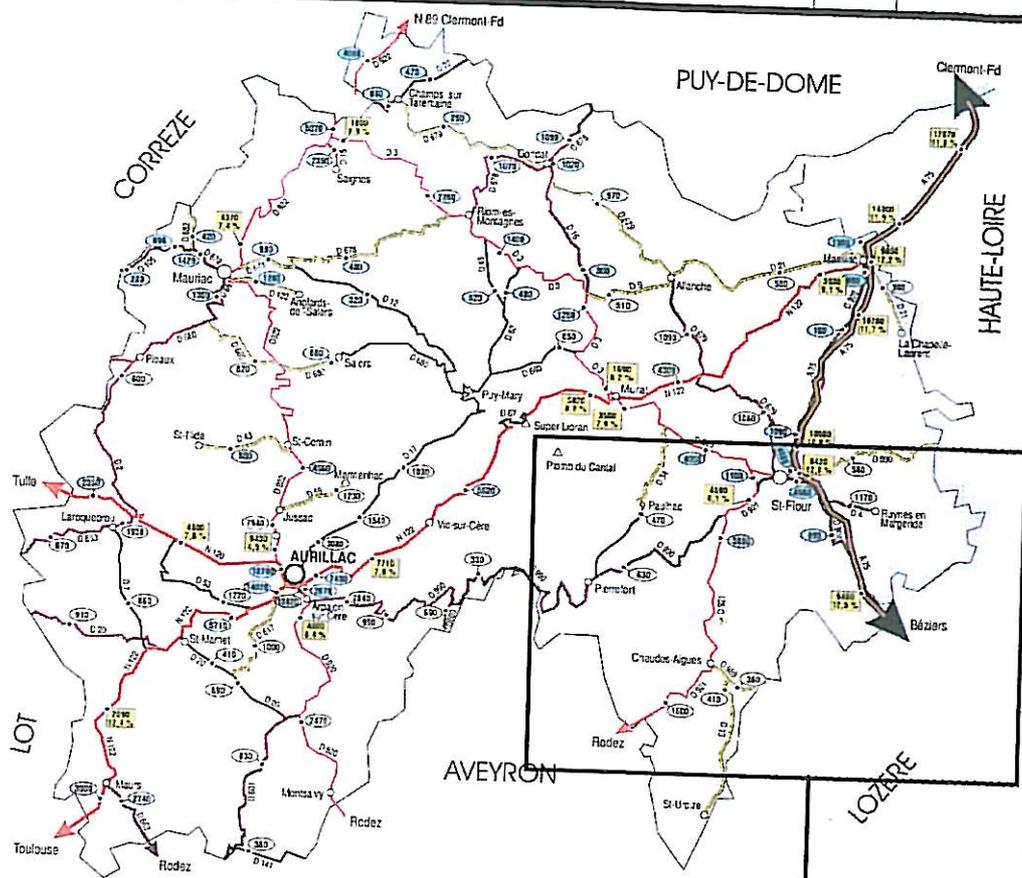
#### COMPTAGES

Moyenne journalière annuelle (M.J.A.)

Postes permanents  
dont % poids lourds..... 2760  
11,5%

Postes secondaires..... 2760

Postes estimés..... 6740



Source : D.D.E CANTAL

## **32. LE PATRIMOINE BÂTI ET L'ARCHITECTURE**

### **321. TYPOLOGIE DE L'ARCHITECTURE**

Le patrimoine bâti traditionnel de la commune de Saint-Just est souvent de facture exceptionnelle par la qualité des appareillages et la typicité qui s'inscrit pleinement dans la tradition margeridienne.

#### **Architecture rurale :**



Romagnac Haut : c'est la grange typique de la Margeride

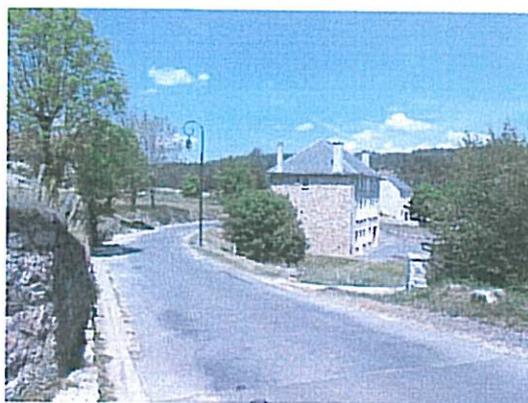


Grange à Estrémiaç, caractéristique des bâtiments annexes des ensembles agricoles.

#### **Architecture de village :**



Quelques bâtiments en R+1+C avec des « efforts » architecturaux



L'école : type classique d'édifice public Elle ajoute au caractère « villageois » des bâtiments de Saint-Just.

## **L'église de Saint-Just**



*L'église de style roman et son clocher peigne à quatre arcades, typique de la Margeride.*

## **La croix de pèlerinage**

Cette croix est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques



### **Petit patrimoine vernaculaire**

La commune est riche d'un petit patrimoine rural dont le point commun demeure l'utilisation du granite local.



### **323. PRINCIPALES ATTEINTES A LA QUALITE DES SITES**



Traitement inapproprié des ouvertures  
(forme et couleur de revêtement)

La toiture en tuiles couleur rouge brique, bien qu'atypique, est cependant couramment employée comme matériau de couverture pour les bâtiments annexes. Ce petit bâtiment pose d'autant plus un problème esthétique qu'il se situe à proximité de la ferme d'Estrémiac.

## **33. CONDITIONS SANITAIRES**

### **331. RESSOURCE EN EAU POTABLE**

La distribution en eau potable est assurée par le syndicat des eaux du Puy de Peyrebesse.

### **332. ASSAINISSEMENT**

Selon l'étude diagnostique su réseau d'assainissement réalisée en décembre 2001 par le bureau d'études SESAER :

Le bourg de Saint-Just dispose d'un réseau d'assainissement collectif construit dans les années 70 de type unitaire.

Le bourg de Saint-Just comprend environ 40 logements dont 17 résidences principales, un bar, et un terrain de camping d'une soixantaine d'emplacements.

La commune de Saint-just dispose en aval du réseau d'une station d'épuration de type décanteur-digesteur avec filtre à pouzzolane théoriquement dimensionnée pour traiter une pollution de 60 équivalents habitants.

Cette station d'épuration, de faible efficacité, est surchargée en période estivale du fait de la présence du camping et des nombreuses résidences secondaires.

### **333. GESTION DES DECHETS**

Le ramassage des ordures ménagères est prise en charge par la communauté de communes Margeride-Truyère qui assure la collecte et l'acheminement des ordures ménagères vers la décharge contrôlée de Saint-Flour en vue d'un enfouissement.

Des containers sont disposés dans les hameaux et sur le bourg, la collecte a lieu une à trois fois par semaine.

Conformément à la loi du 13/07/1992 qui a pour objectif de limiter la production de déchets en incitant au tri à la source, la commune a mis en place un tri sélectif. Il concerne le plastique, le papier, le carton, l'alu et le verre.

Il n'existe pas de décharge sur la commune.

Il existe une déchetterie à Saint-Flour qui permet aux particuliers, artisans, et commerçants d'évacuer dans de bonnes conditions les déchets non collectés par le service de ramassage des ordures ménagères



## **34. SYNTHESE**

- Une commune « tiraillée » entre ruralité et « péri-urbanisation »
- Un réseau viaire à l'image de la géographie de la commune
- Une architecture rurale mais des éléments villageois (hauteurs, volumes, agencement des bâtiments entre-eux) à Saint-Just et Estrémiac
- Un patrimoine bâti et vernaculaire de forte qualité et homogène autour du matériau roi : le granite
- Un territoire préservé d'atteintes importantes
- Qualité des ensembles bâtis typiques de la Margeride



## 4. LE PAYSAGE

### 41. LES UNITES PAYSAGERES

#### Les collines de la Margeride

Le relief « haché » de l'ouest de la commune donne un paysage typique de la Margeride marqué par l'absence d'éléments directeurs.

On observe en effet une succession de séquences boisées, prairies, lieux habités au sein de sites qui se succèdent au gré des mouvements du relief.

Peu d'éléments fixent le regard, ni ne dominent, les éléments du paysage forment un tout, harmonieux qui en fait toute la qualité et la singularité.

L'élément boisé est dominant en surface, mais son caractère morcelé laisse toujours une place aux prairies.



Le système dépression / colline, marqué par un boisement important, des collines de la Margeride.

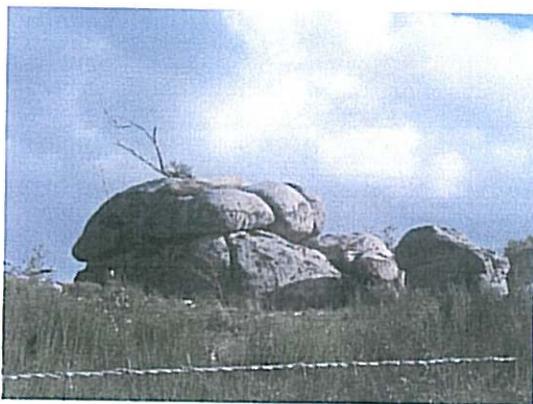
## **42. LES SITES IDENTITAIRES**

### **Saint-Just :**

Bien que de petite taille, Saint-Just se détache par son caractère villageois qui s'affirme dans le paysage ne serait ce que par la présence de son église dotée d'un clocher à peigne, typique de la Margeride.

C'est aussi l'harmonie et la qualité de l'appareillage de granite des constructions insérées entre rivière et boisements qui marquent la spécificité et l'identité du bourg.

### **Le chaos du plateau d'Estrémiac :**



Chaos rocheux entre Saladou et la Fage

Le Granite, qui a fait la réputation de la commune (carrière) est posé comme un trophée sur cette butte bien visible de la petite route qui va du Recoux en direction de la Lozère. C'est un site emblématique pour Saint-Just.

### **Le calvaire de Recoux :**

Ce site élevé est caractéristique de l'identité margeridienne, il est constitué de trois croix de granite élevées sur un bloc rocheux.

### **Le plateau d'Estrémiac :**

Comme nous l'avons déjà évoqué, c'est un site original par sa platitude et son ouverture paysagère, il vient rompre le système complexe collines / vallons qui caractérise le reste du territoire communal.

### **Le val d'Arcomie :**

Par ses essences composées de feuillus de ripisylve, le val d'Arcomie tranche avec le pin qui domine sur les versants. Le parcours sinueux caractéristique de la rivière aux eaux vives, les rives de l'Arcomie offrent un site particulier intéressant et paisible.

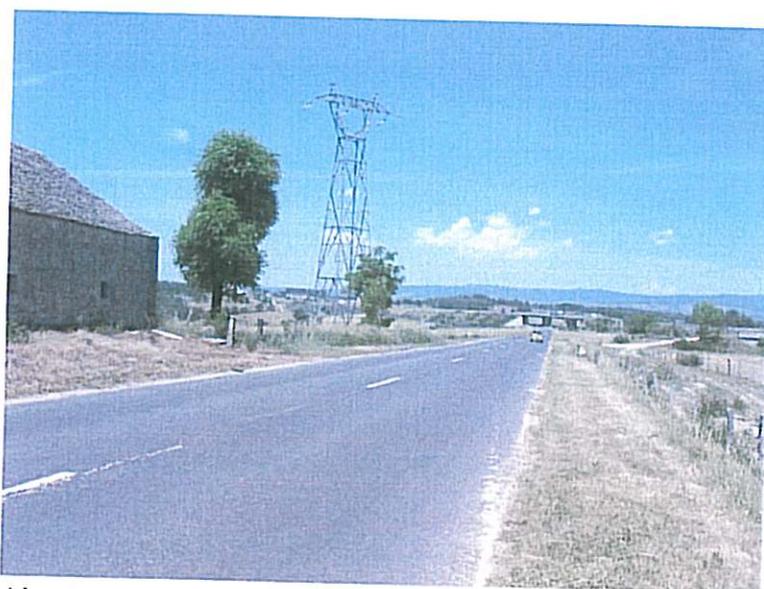


### **43. LES PANORAMAS**

Certains hameaux, plus ou moins perchés, offrent des vues assez étendues sur le territoire alentour (Monteils, Falcimagne, la Fage, la Baraque du Roc).



Depuis Monteils : ouverture sur les collines, en arrière plan : la crête de la Margeride.



L'ancienne RN9 à la baraque neuve : de ce point, s'ouvrent de larges perspectives paysagères.

## **44. LES POINTS NOIRS PAYSAGERS**

La commune est relativement préservée de problèmes paysagers, il n'y a pas de constructions ou de traitements disgracieux des différents secteurs.

## **45. EVOLUTIONS, SCENARII, MUTATIONS**

On peut supposer que le phénomène d'enboisement va se poursuivre au cours des prochaines années et aboutir à une fermeture accrue des paysages dans le secteur dans les prochaines décennies (en effet, le recul agricole n'est sans doute pas arrivé à terme).

Un autre risque pour le paysage est le boisement monospécifique (pin) qui introduit une certaine « raideur » dans le paysage (teinte sombre, monotone). Le retour à un boisement plus varié, sans remettre en question la domination du pin, permettrait d'équilibrer et diversifier les éléments composant le territoire.

Enfin, si l'essentiel du territoire communal conservera un caractère rural, les espaces proches de l'A75, et notamment le village d'Estrémiac risquent d'être concernés par un développement important (activités, résidentiel), affirmant d'avantage la différence paysagère mais aussi de nature et sociologique de cette zone.



« Raideur » d'un front de pins sylvestre à la limite des communes de Saint-Marc et de Saint-Just.

## 5. LES VILLAGES ET LES HAMEAUX

### 51. LE VILLAGE

#### Généralités

Le village de Saint-Just est situé au centre de la commune. Bien qu'à peine plus peuplé que les écarts (une cinquantaine d'habitants), il présente une morphologie urbaine (système viaire, nature et volume des bâtiments), et abrite les seuls services et commerces disponibles sur la commune.

Son site est largement contraint par les éléments naturels : vallée du ruisseau de Saint-Just, versants des collines alentours.

En rive droite s'est développé un camping et des hébergements de loisirs (chalets), le village est par ailleurs équipé d'une piscine et de nombreux gîtes ruraux sont présents au cœur du village.

Ainsi, Saint-Just, s'il présente une architecture traditionnelle, est bien peu agricole mais plutôt tournée vers l'accueil touristique.



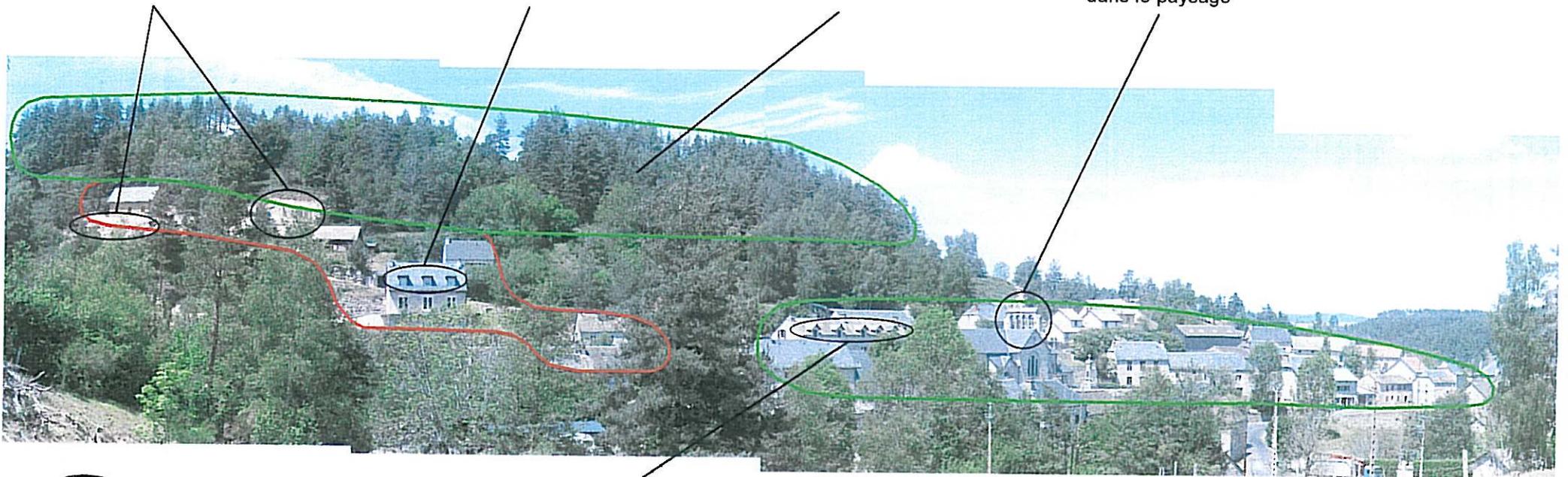
## Vue générale de l'agglomération

Terrassement important  
ayant un fort impact  
dans le paysage

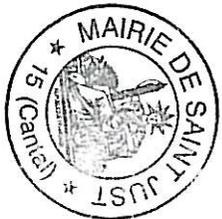
Chiens assis peu conformes  
aux traditionnels

Boisements sommitaux  
à conserver

Clocher à peigne traditionnel  
de la Margeride.  
L'église : point d'accroche  
dans le paysage



Chiens assis traditionnels



# SAINT-JUST

## 1. LE SITE

### 11. TOPOGRAPHIE ET TRAME BATIE

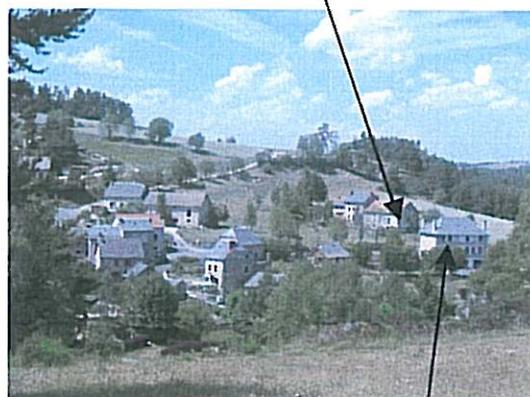
Le relief et le versant sur lequel s'appuie le village ont guidés sa trame linéaire. Celle-ci est renforcée par la mitoyenneté des bâtiments du cœur de bourg. Cependant, le caractère villageois des bâtiments (maison de village à étages, variété des niveaux) ne conduit pas aux célèbres « front de bâti » linéaire et homogène, qui caractérise les bâtiments associant habitat et activités agricoles.

### 12. STRUCTURE DU VILLAGE

Le village, encore largement dominé par une trame bâtie traditionnelle, offre une succession de bâtiment respectant scrupuleusement l'agencement naturel de la vallée.

### 13. EVOLUTION DE LA TRAME URBAINE

Présence de bâtiments en tuile canal  
(bâtiments annexes)



Ancienne école : bâtiment en R+2

Le développement récent (habitat pavillonnaire peu nombreux) quelques maisons aux entrées est et ouest sont les seuls véritables ajouts du XX<sup>e</sup> siècle aux abords du bourg.

C'est d'avantage sur la rive gauche du ruisseau, c'est à dire sur un site vierge de constructions anciennes, que s'est développé Saint-Just (camping, bungalows).





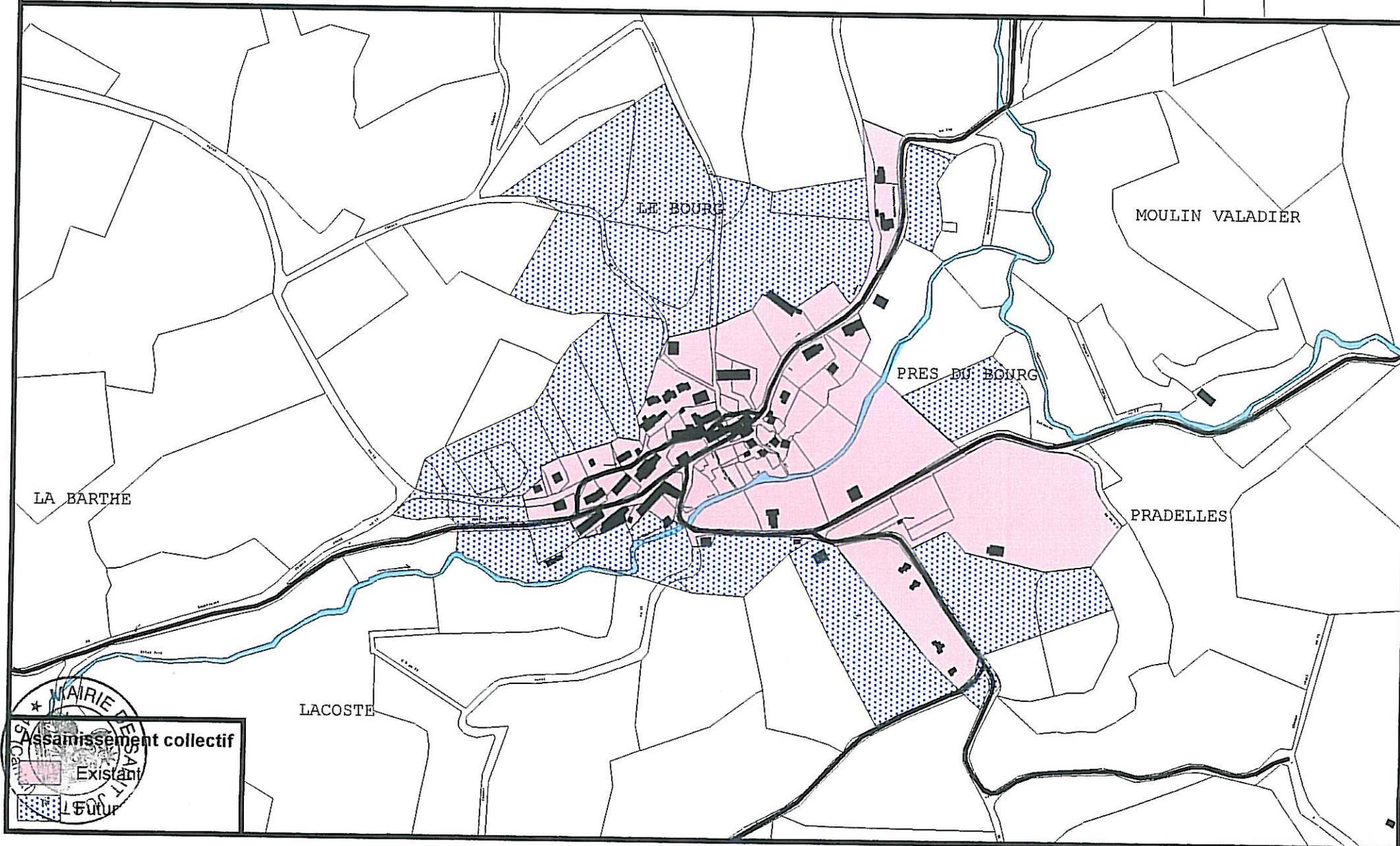
© ORIOLIS

# Zonage d'assainissement Centre-bourg Commune de Saint-Just



Octobre 2003

Echelle : 1/5 000e



MAIRIE DE SAINT-JUST  
Assainissement collectif  
Existant  
Futur

## **2. ANALYSE ARCHITECTURALE**

Deux placettes principales structurent le village, cependant, l'exigüité et les contraintes importantes imposées par le relief limite leur emprise qui permet cependant de répondre aux besoins de stationnement notamment.

Il n'existe pas en revanche de véritables lieux de rassemblement pour la population (festivités).



Petite placette « allongée » au cœur du village regroupe la maison de village avec un volume recherché (chiens assis...).

## **3. SENSIBILITE PAYSAGERE**

Le village originel suit la morphologie de la vallée, un début de conquête des versants, les moins difficiles est en cours menaçant cette structure. Le village, largement traditionnel, est sensible à tout bâtiment de facture récente. Le développement doit s'opérer préférentiellement en rive droite de la rivière de Saint-Just ou en rive gauche, sans co-visibilité avec le village.



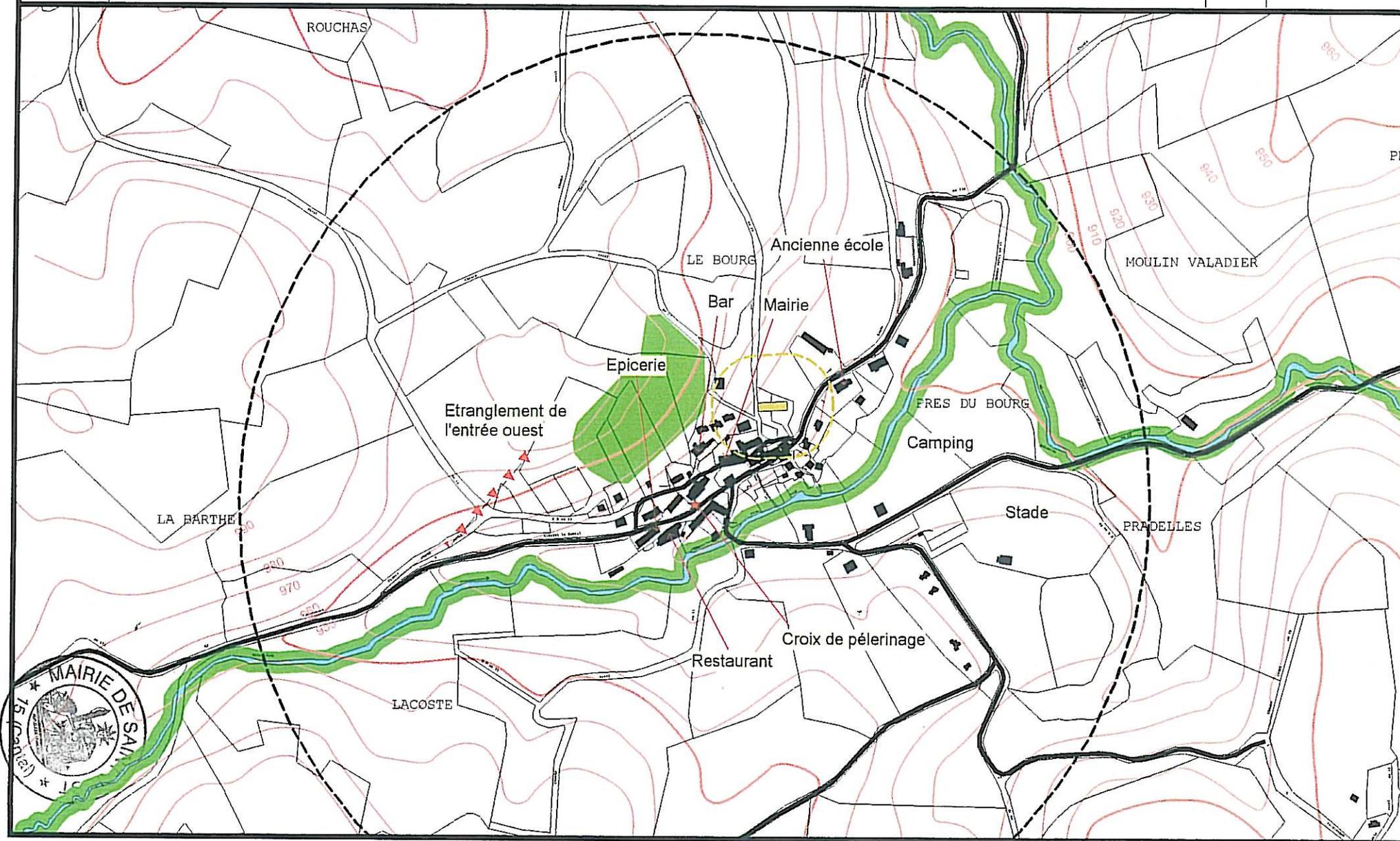
© ORIOLIS

# Caractéristiques et contraintes Centre-bourg Commune de Saint-Just



Octobre 2003

Echelle : 1/5 000e



## **52. LES HAMEAUX**

### **Généralités**

Les hameaux de la commune de Saint-Just présentent tous (excepté Estrémiac) un caractère exclusivement agricole, et une architecture liée à cette activité et qualifiée de « rurale ».

Dans la plupart des cas, les possibilités d'extension sont limitées compte-tenu des contraintes liées aux exploitations, topographiques et résultant de l'enclavement des hameaux.





ORTOLIS

# Caractéristiques et contraintes

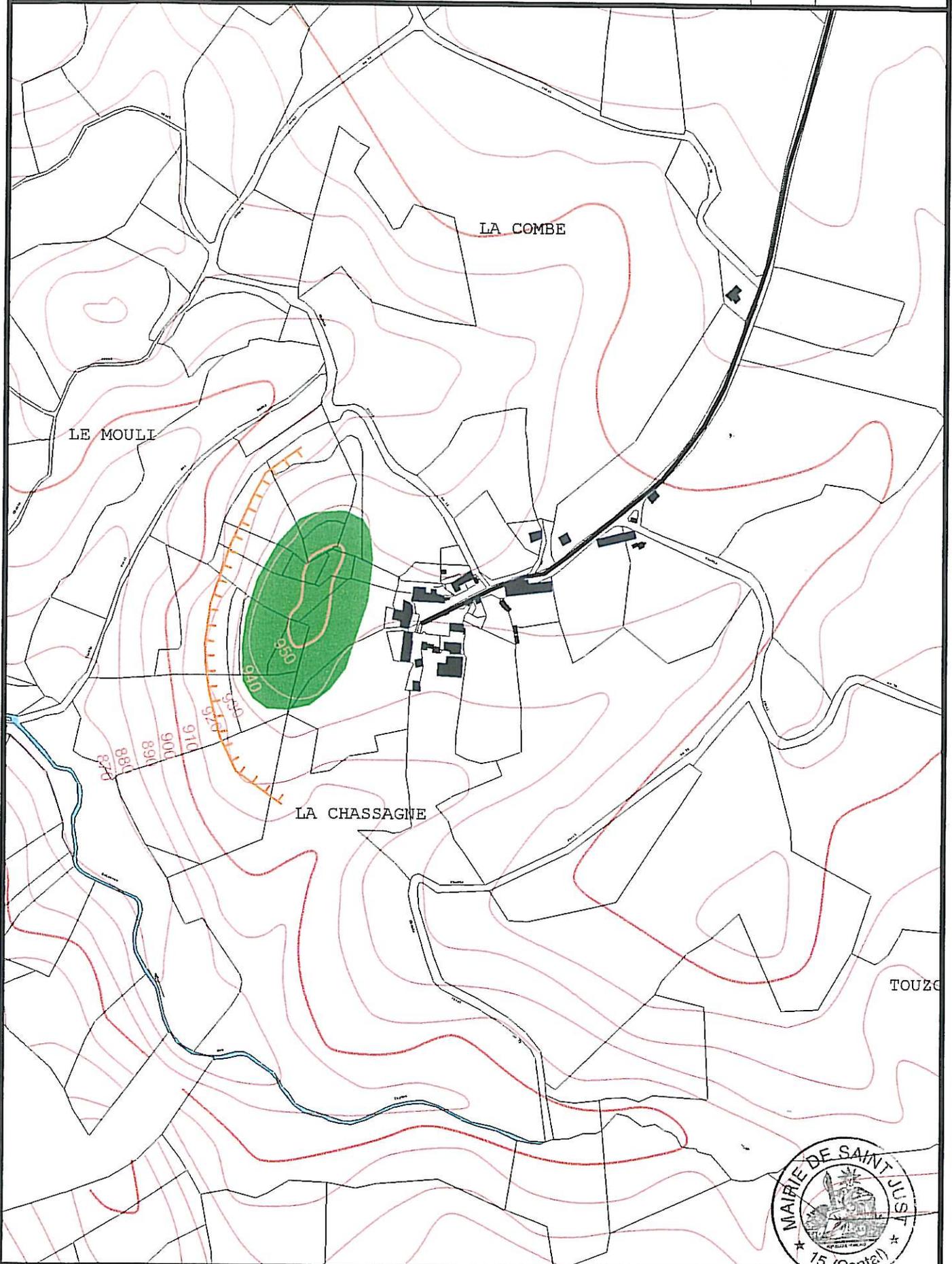
## Lieu-dit : la Chassagne

### Commune de Saint-Just



Octobre 2003

Echelle : 1/5 000e





eORIENTALIS

# Caractéristiques et contraintes

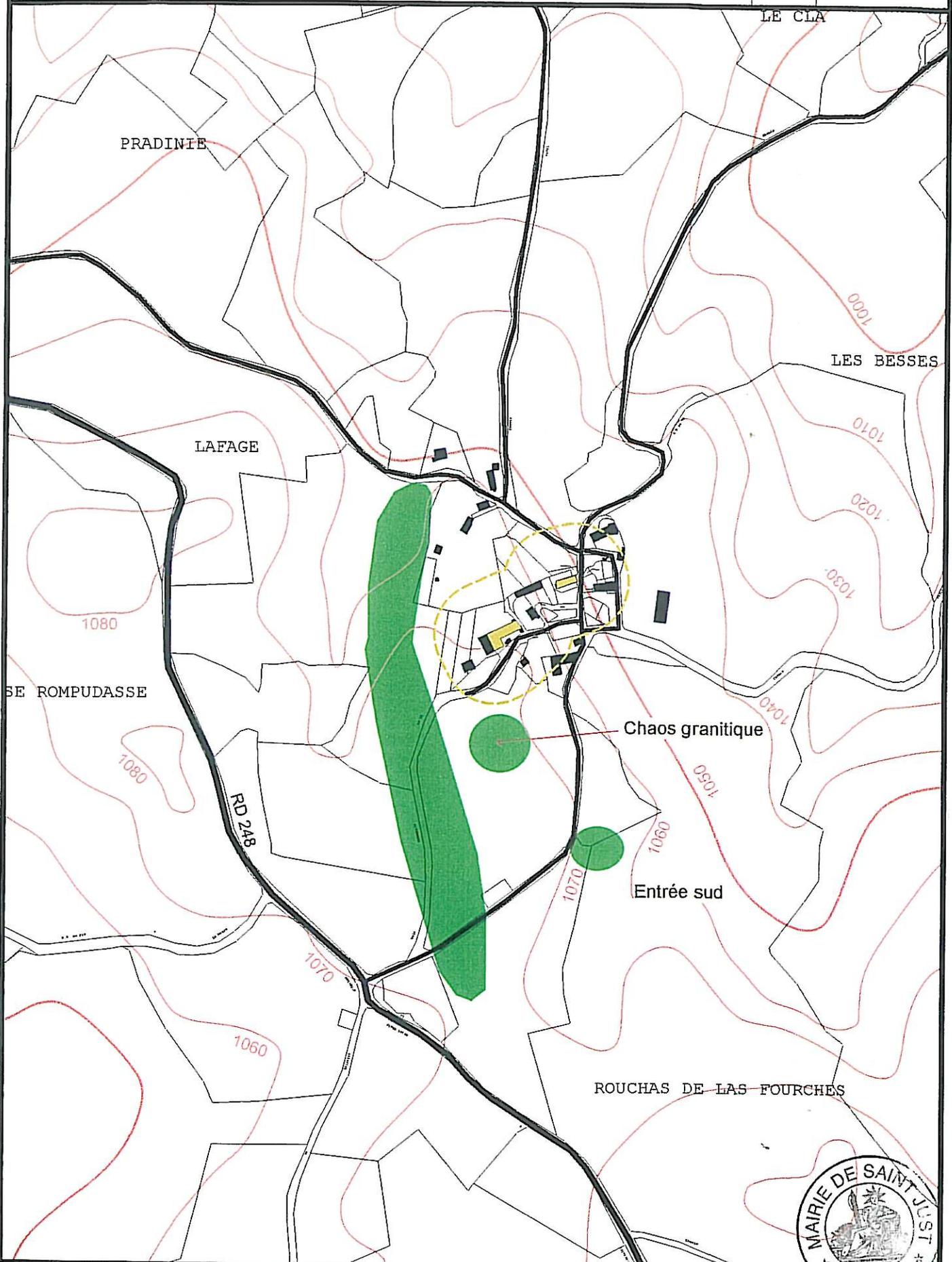
## Lieu-dit : la Fage

### Commune de Saint-Just



Octobre 2003

Echelle : 1/5 000e



# ESTREMIAC

## 1. LE SITE

Le hameau d'Estrémiac, bien que de caractère agricole, possède une structure et des éléments urbains : bâtiment type « maison de maître », bâtiments mitoyens possédant une façade sur rue, l'amorce d'un espace public.



Bâtiments mitoyens en façade sur rue.

Le village est situé à proximité immédiate de l'A75 et de la RD909



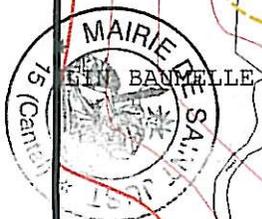
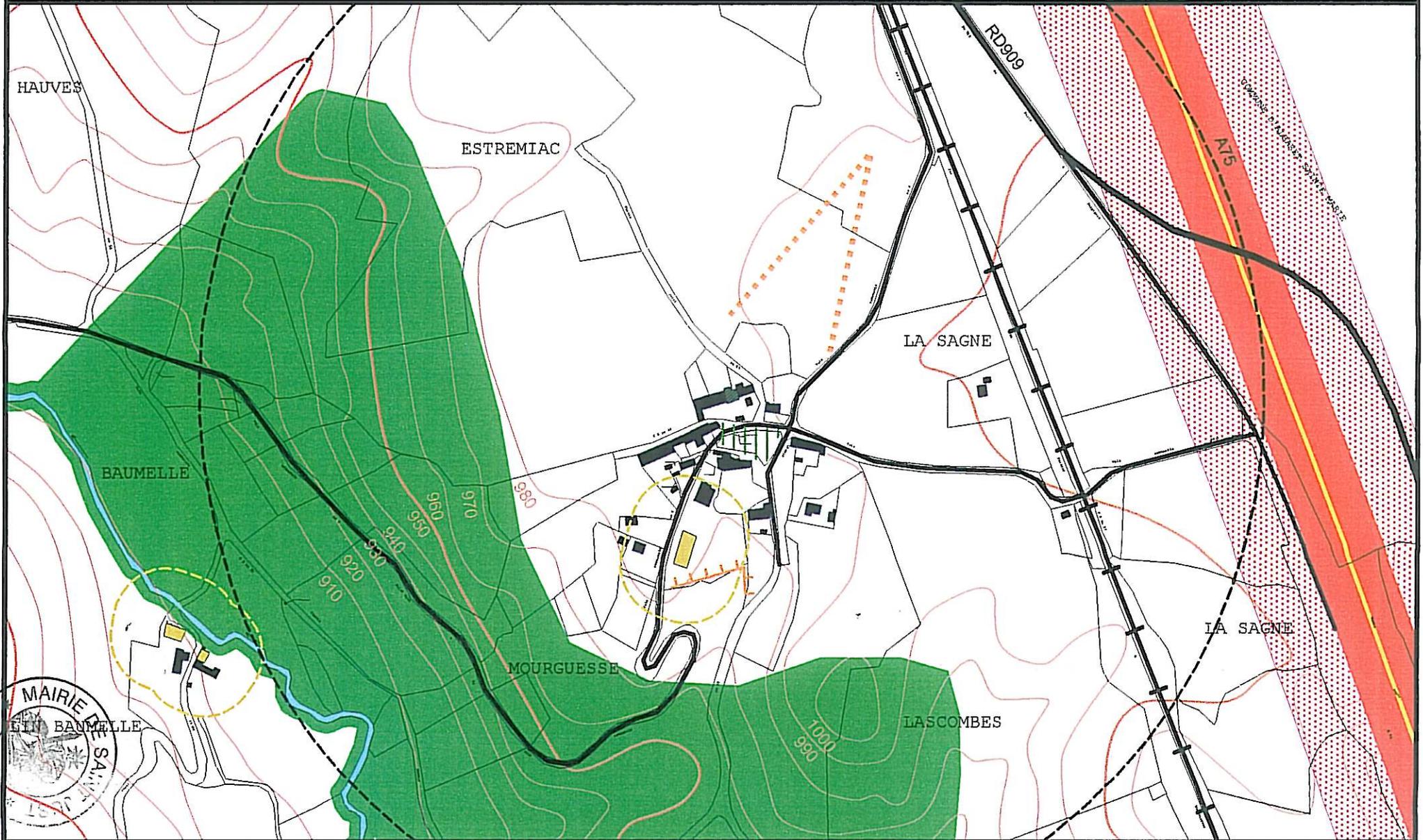
ORIOLOIS

# Caractéristiques et contraintes Estrémiac Commune de Saint-Just



Octobre 2003

Echelle : 1/5 000e





# LEGENDE

## Carte des caractéristiques et des contraintes

Commune de Saint-Just

Octobre 2003

-  Bâtiment d'élevage
-  Bâtiment remarquable
-  Élément d'intérêt du milieu naturel et paysager
-  Espace libre essentiel à préserver à l'intérieur du village
-  Limite paysagère
-  Obstacle physique
-  Courbes de niveau, altitude
-  Voirie
-  Périmètre de protection bâtiment d'élevage
-  Périmètre inconstructible de l'A75 (100 mètres)
-  Cône de vue



## 6. CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

### 61. ATOUPS / CONTRAINTES

#### 611. ATOUPS

- Proximité de l'A75
- Profil villageois
- Foncier communal assurant une maîtrise de l'urbanisation
- Terrains faciles à aménager (plats)
- Estrémiac est le hameau possédant le plus fort potentiel de développement et d'accueil de population nouvelle

#### 611. CONTRAINTES

La sensibilité paysagère introduite par la ferme d'Estrémiac, inscrite à l'inventaire des monuments historiques, n'exclut pas une extension du village. En effet, ce bâtiment s'inscrit dans un groupe de bâtiments et possède un caractère villageois. Sa protection ne passe pas par l'inconstructibilité des abords d'Estrémiac mais par la construction de bâtiments respectueux de ce patrimoine ancien par ses appareillages, volumes, matériaux de couverture...

### 62. OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE

- Déterminer une vision prospective du territoire communal
- Profiter des perspectives de développement économique et d'accueil de nouvelles populations offertes par l'A75 (est de la commune) tout en préservant le caractère rural et agricole de l'ouest de la commune.



## 7. MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

### 71. JUSTIFICATION DES OUVERTURES A L'URBANISATION

#### 711. RAPPEL DES BESOINS EN SURFACES

Selon le rythme actuel de 1 logements/an, et compte-tenu de la taille moyenne des lots de 1 500m<sup>2</sup> ; on obtient des besoins pour les 10 prochaines années d'environ 1.5 Ha de terrains constructibles pour l'habitat.

En tenant compte de la rétention foncière et du relief, **la carte communale devra donc libérer environ 3.75Ha de terrains constructibles à destination d'habitat** selon le rythme actuel.

Cependant, la création d'une zone d'activités risque d'augmenter de manière significative le besoins en terrains constructibles de la commune. Notamment avec l'accueil d'une population nouvelle d'actifs, mais aussi, conformément à un nouveau mouvement qui s'amorce, l'accueil d'une population de retraités d'origine urbaine.

Ainsi, profitant de la situation exceptionnelle d'Estrémiac, ce village permettra d'accueillir cet excédent de demande.

Le projet de carte communale permet de dégager environ **7.22 hectares constructibles pour l'habitat et 2.5 hectares pour la zone d'activité**. La zone réservée aux activités touristiques, sportives ou de loisirs peut accueillir de nouvelles constructions sur une surface d'environ 1.7 hectares.



## **712. MOTIVATIONS D'OUVERTURE DES SECTEURS**

### **La Chassagne :**

Le hameau de la Chassagne est essentiellement agricole, le projet ne dégage que quelques possibilités, à l'entrée nord du bourg, face aux bâtiments existants.

### **Romagnac nord :**

Ensemble bâti de caractère (traditionnel de la Margeride), la zone constructible permet seulement la construction d'annexes aux bâtiments existants.

### **Romagnac :**

La zone constructible se limite au maintien de l'étendue existante du hameau en permettant seulement sa densification.

### **Lascous :**

Ce hameau , proche de l'A75, connaît déjà un début d'urbanisation contemporaine, en se limitant au cadre naturel et bâti du site, on dégage d'importantes possibilités de développement en améliorant la lecture du site.

### **Baraque neuve et baraque du Roc :**

Ensemble bâti ancien. Le zonage permet seulement une densification sans extension significative de l'emprise de ces hameaux.

### **Le Monteil :**

Il comporte une entité bâtie traditionnelle cohérente qui doit être protégée. En revanche, à gauche de la route d'accès se situe un secteur bien exposé, déjà investi par une urbanisation. En prenant comme limite haute un chemin rural, on définit une zone constructible cohérente qui permet de profiter des qualités du site sans dénaturer l'ensemble bâti de caractère.



**Le Recous :**

Il est actuellement constitué de deux entités distinctes : le Recous-Haut, à dominante agricole et le Recous-Bas ; l'ensemble est dominé par l'architecture traditionnelle.

Ce hameau est concerné par la « concurrence » avec l'activité agricole et la proximité de périmètres de bâtiment d'élevage au Recous-Haut.

Etant donné le caractère non prioritaire du village (ouest de la commune), on pourrait revenir à des zones constructibles maintenant les deux entités séparées, et ne proposant que la densification des zones existantes.

**Saint-Just :**

Le bourg de Saint-Just, qui concentre les équipements de la commune est retenu comme un des secteurs à développer. En revanche, l'architecture remarquable du vieux-bourg, son intégration dans le paysage (versants, rivière) nous amène à limiter les extensions pouvant affecter cette perception.

Ainsi on développe :

Une extension vers le nord, en continuité du bourg mais sans co-visibilité avec celui-ci, en protégeant le versant qui domine le vieux-bourg.

Dans cette direction, on se fixe comme limite les dernières constructions et des surfaces suffisantes pour des opérations d'aménagement d'ensemble.

Sur la rive droite, on valide et développe la nature sportive et touristique de la zone.

Si le stade et le camping ont une emprise importante, le site dispose de terrains libres à proximité du stade et face aux chalets. Leur constructibilité permet de créer un espace cohérent, bien délimité ou des projets d'hébergement touristiques notamment, pourront voir le jour de manière satisfaisante.



**Moulin Baumelle :**

Groupe de bâtiments anciens : densification seule préconisée

**Falcimagne :**

Hameau à caractère agricole. Des zones d'extension sont prévues vers l'est le long d'un chemin rural.

**Estrémiac :**

Hameau traditionnel, Estrémiac concentre l'essentiel du potentiel de développement de la commune.

- Proximité de l'A75
- Amorce d'une trame villageoise
- Foncier communal permettant de opérations d'aménagement maîtrisées
- Terrains commodes à aménager à l'est du hameau (topographie favorable).

Le site d'extension du village est limité au sud par la topographie, au nord par de larges parcelles agricoles de qualité.

Une amorce d'extension à l'ouest (habitat plus ou moins isolé) amène à proposer un développement urbain s'appuyant sur un principe d'aménagement dont l'idée directrice est la création et l'affirmation d'une entité urbaine villageoise (avec espaces publics, densité, morphologie du bâti au contact avec le bourg ancien).

La ferme d'Estrémiac, bâtiment inscrit, introduit une sensibilité qui devra être prise en compte dans l'aspect et l'organisation du bâti le plus proche. Ce bâtiment étant déjà intégré au village, il n'exige pas la préservation d'un espace inconstructible alentour.

**La zone d'activités :**

La zone d'activités communale, en l'absence de projet spécifique, un secteur d'une superficie d'environ 2.5 hectares est dégagée au delà de la voie ferrée, a proximité de l'A 75.

En effet, le projet sur Estrémiac est d'attirer en priorité une population nouvelle, en confortant cette attractivité par l'offre d'emploi accrue dans le cadre de la zone d'activités.

**Saladou :**

Le développement du hameau de Saladou ne peut être que d'ampleur limitée compte-tenu du caractère agricole de celui-ci. Le zonage se limite à permettre sa densification et une légère extension vers le sud.



**La Fage :**

C'est un hameau important, ou domine l'activité agricole, son site peut être aisément densifié. Compte-tenu des accès satisfaisant un léger prolongement (sans « basculer » le versant) peut être envisagé au nord.

**Charmensac :**

Groupe de bâtiments anciens : densification seule préconisée

**Le Chizolet :**

Hameau traditionnel à caractère agricole : les extensions prévues dans la zone se bornent à permettre la construction de bâtiments à proximité immédiate des bâtiments existants.



## **72. IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE TERRITOIRE COMMUNAL**

### **721. PROTECTION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE**

La qualité exceptionnelle de l'appareillage granitique du bâti traditionnel de la commune, associé à un environnement de qualité constituent les principaux atouts de la commune.

Le village de Saint-Just, dans son écrin naturel a été protégé (hauteurs inconstructibles), la partie ancienne d'Estrémiac est préservée, l'extension se situant dans un secteur extérieur.

### **722 PROTECTION ET DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES PRESENTES SUR LA COMMUNE**

Les principales activités présentes sur la commune : tourisme et agriculture sont préservés et affirmés (extension de la zone touristique de Saint-Just, prise en compte des hameaux agricoles).

La création de la zone d'activité permettrait d'appuyer le développement de la commune en :

- évitant une péri-urbanisation sans création d'activité qui s'engage avec les dépendances des bassins de Saint-Chély et de Saint-Flour ;
- offrant une alternative à l'activité agricole.



## 8. SURFACES

Secteur	Surface (hectares)
Saint-Just "nord"	1
Saint-Just "village"	0.93
Saint-Just « Touristique »	1.7
La Fage	1
Estrémiac « sud-ouest »	0.3
Estrémiac « est »	1.8
Estrémiac « zone d'activités »	2.5
Romagnac	0.26
Recous	0.41
Lascout	0.45
La Chassagne	0.32
Le Monteil	0.27
Falcimagne	0.3
Saladou	0.3
<b>TOTAL</b>	<b>11.54</b>

**A destination d'habitat : 7.34 Ha**

**A destination d'activités touristiques : 1.7 Ha**

**A destination d'activités artisanales ou industrielles : 2.5 Ha**





**MAÎTRISE D'ŒUVRE :**

Contrôle  
Analyse et gestion de  
territoires  
48, avenue du 11  
novembre  
48 000 Mendre  
04 66 65 31 99

**CARTE  
COMMUNALE**

**ELABORATION :**

Délibération conseil  
municipal du :  
  
Arrêté  
préfectoral du :



**VISA :**

Date :  
  
Le Maire :

Villages et hameaux  
1/2 500e

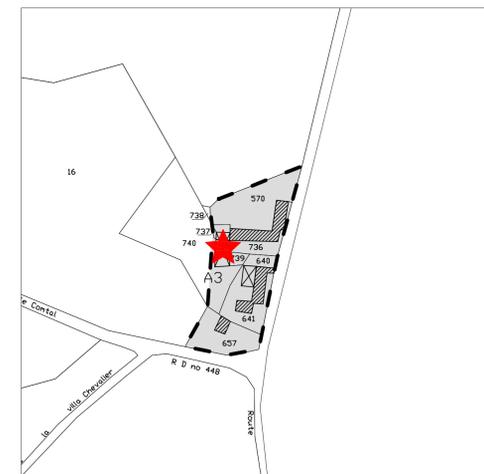
**2**



LA FAGE



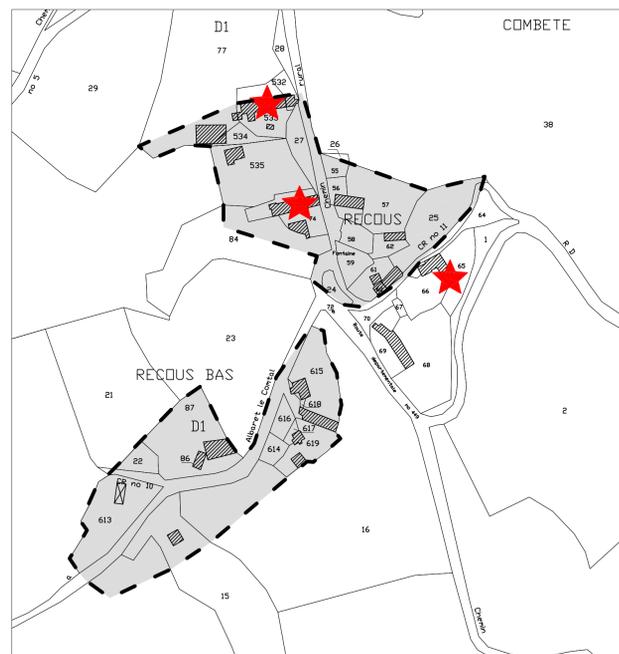
LE MOULIN BEAUMELLE



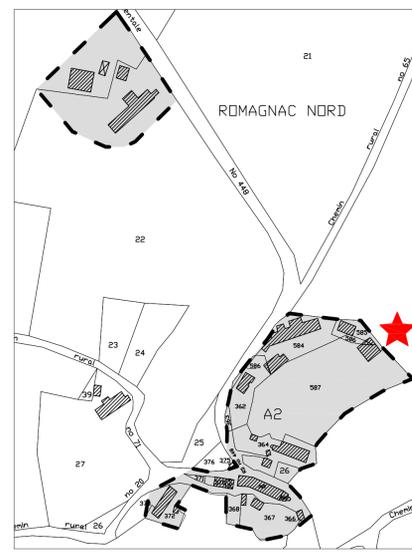
LA BARRAQUE NEUVE



LA BARAQUE DU ROC



RECOUS



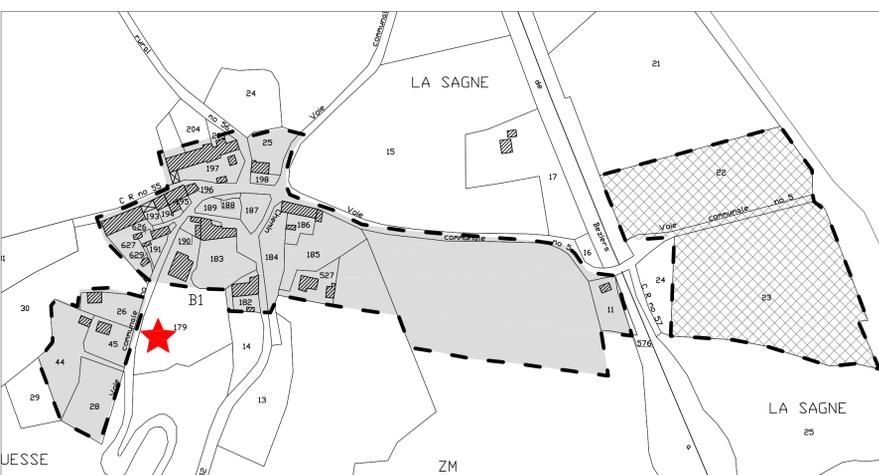
ROMAGNAC



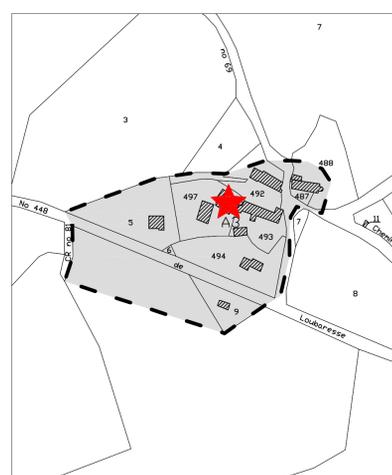
LE MONTEIL



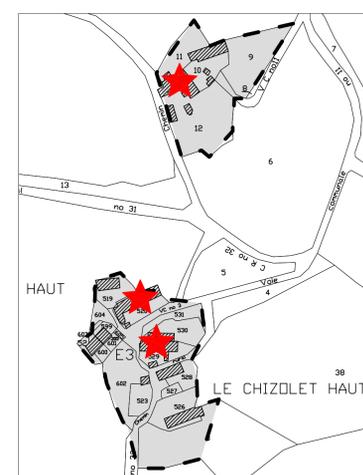
CHARMENSAC



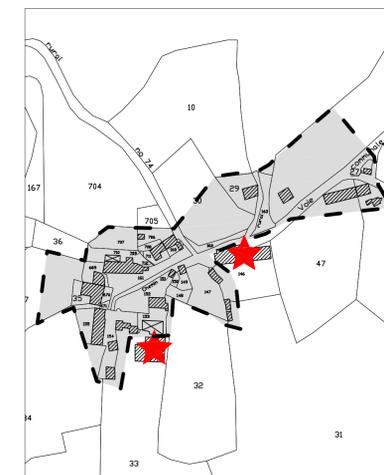
ESTREMIAC



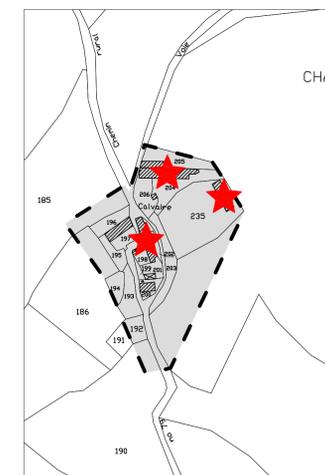
LASCOUT



LE CHIZOLET



LA CHASSAGNE



SALADOU

-  Bâtiment d'élevage agricole
-  Réservé à l'implantation d'activités touristiques, sportives ou de loisirs
-  Réservé à l'implantation d'activités artisanales ou industrielles
-  Constructible
-  Inconstructible :  
Les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.





DEPARTEMENT DU CANTAL  
COMMUNE :

# SAINT-JUST

**MAITRISE D'OEUVRE :**

Coriolis  
Analyse et gestion de  
territoires

48, avenue du 11  
novembre  
48 000 Mende  
04 66 65 31 99

## CARTE COMMUNALE

**ELABORATION :**

Délibération conseil  
municipal du :

Arrêté  
préfectoral du :



**VISA :**

Date :

Le Maire :

Zonage d'ensemble  
(Planche Nord)  
1/5 000e

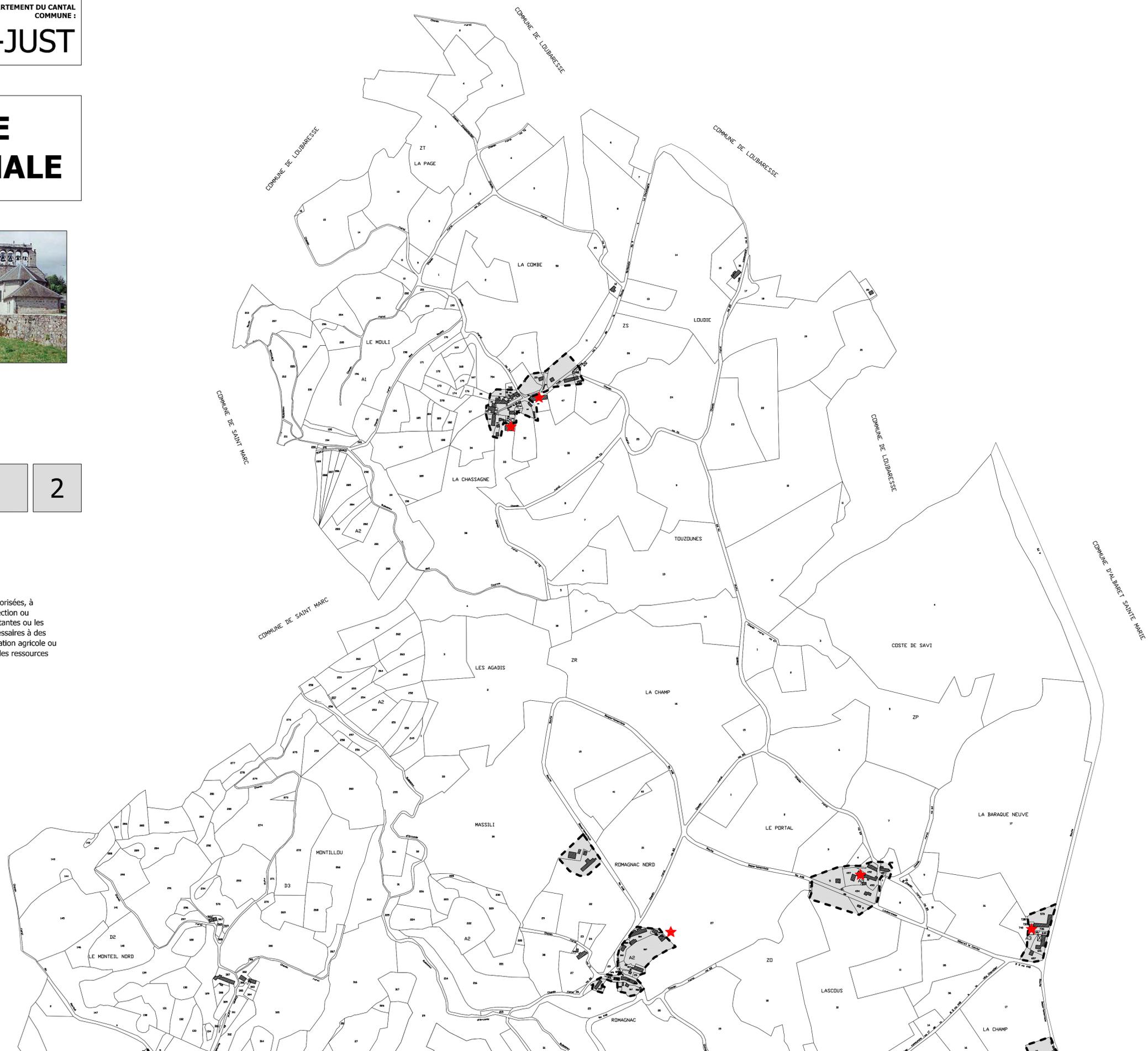
2

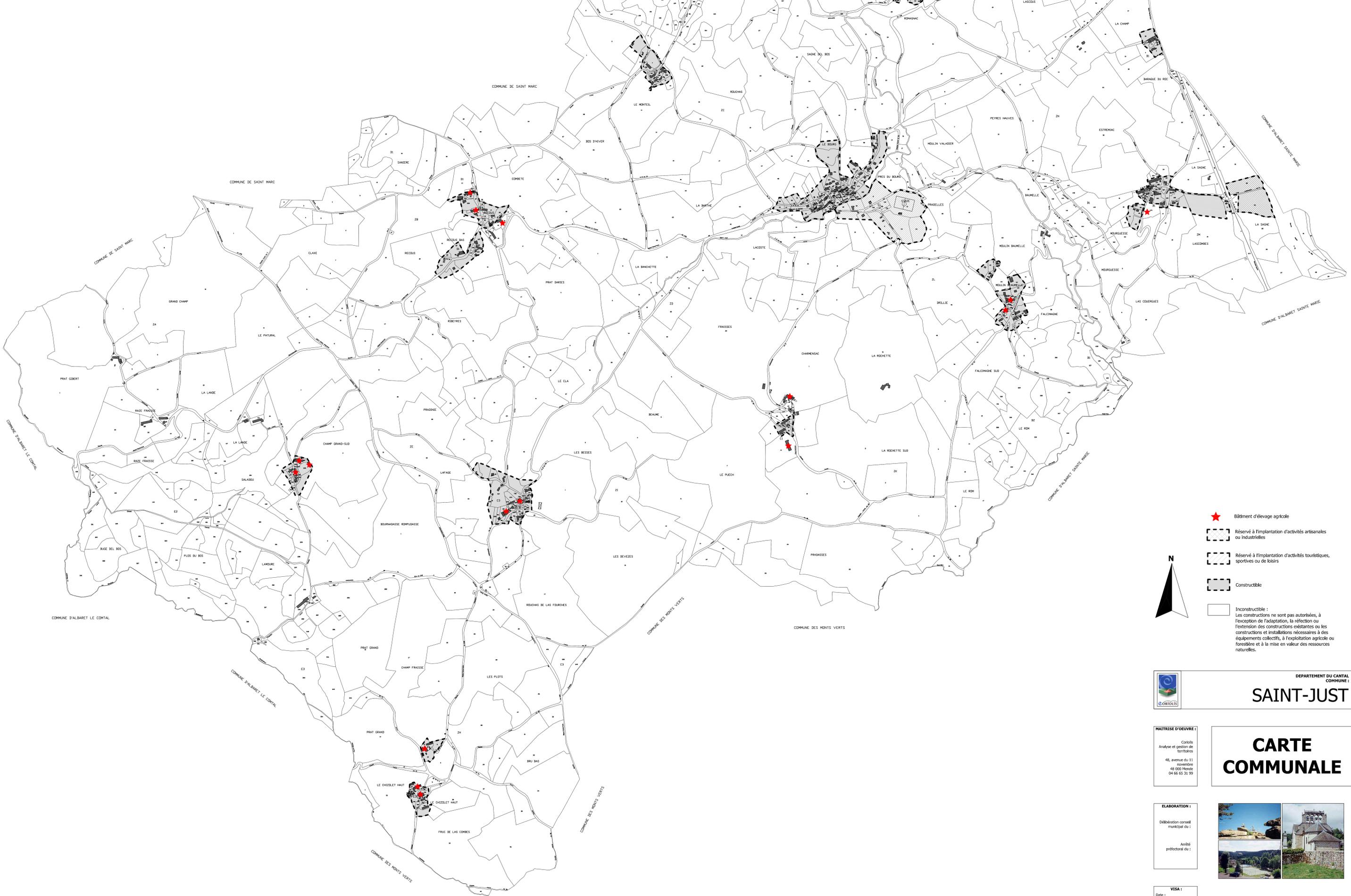


Constructible

Inconstructible :  
Les constructions ne sont pas autorisées, à  
l'exception de l'adaptation, la réfection ou  
l'extension des constructions existantes ou les  
constructions et installations nécessaires à des  
équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou  
forestière et à la mise en valeur des ressources  
naturelles.

Bâtiment d'élevage agricole





-  Bâtiment d'élevage agricole
-  Réservé à l'implantation d'activités artisanales ou industrielles
-  Réservé à l'implantation d'activités touristiques, sportives ou de loisirs
-  Constructible
-  Inconstructible :  
Les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.



DEPARTEMENT DU CANTAL  
COMMUNE :  
**SAINT-JUST**

**MAÎTRISE D'ŒUVRE :**  
Corfols  
Analyse et gestion de territoires  
46, avenue du 11 novembre  
48 000 Menet  
04 66 65 31 99

# CARTE COMMUNALE

**ELABORATION :**  
Délibération conseil municipal du :  
Arrêté préfectoral du :



**VISA :**  
Date :  
Le Maire :