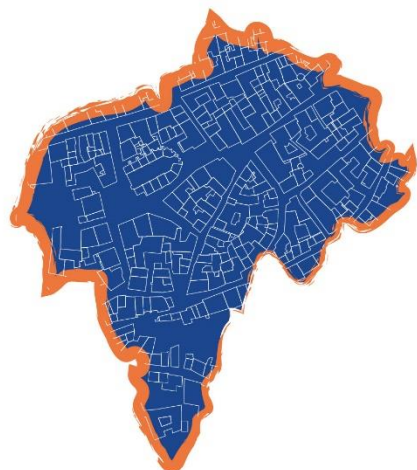




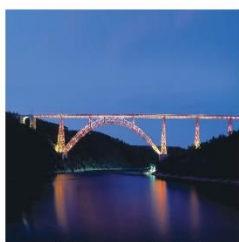
AUBRAC
PIERREFORTAIS
PLANÈZE TRUYÈRE
CALDAGUÈS MARGERIDE

Saint-flour
COMMUNAUTE



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal



1.1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

JUILLET 2024

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

ARRET DU PROJET : Délibérations du Conseil Communautaire du 15/05/2023 et du 20/11 :2023

APPROBATION : Délibération du Conseil Communautaire du 08/07/2024



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



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

SOMMAIRE

1. PREAMBULE – AVANT-PROPOS	6
1.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-FLOUR COMMUNAUTE – CADRAGE REGLEMENTAIRE	7
1.1.1. LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL, C'EST QUOI ?	7
1.1.2. LES PIECES CONSTITUTIVES DU PLUi	7
1.1.3. LES GRANDES PHASES D'ELABORATION DU PROJET	9
1.2. LES DISPOSITIONS LEGISLATIVES SPECIFIQUES POUR SAINT-FLOUR COMMUNAUTE	10
1.2.1. LES DISPOSITIONS DE LA LOI MONTAGNE	10
1.2.2. LES DISPOSITIONS DE LA LOI LITTORAL	11
1.3. LE CONTEXTE SUPRA-COMMUNAL	15
1.3.1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIAL EST CANTAL	16
1.3.2. LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR	17
2. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE	19
2.1. PRESENTATION DE SAINT-FLOUR COMMUNAUTE ET DE SON ARMATURE TERRITORIALE	19
2.2. LA DESSERTE DU TERRITOIRE	22
2.2.1. UNE DESSERTE ROUTIERE DE QUALITE STRUCTUREE AUTOUR DE L'A75	22
2.2.2. LE TRAFIC ROUTIER	22
2.2.3. DES GRANDS AXES ROUTIERS SOUMIS AU PRINCIPE D'INCONSTRUCTIBILITE	23
2.2.4. LE TRANSPORT DE FRET FERROVIAIRE	25
2.3. LES MOBILITES	25
2.3.1. DES MOBILITES ALTERNATIVES A LA VOITURE INDIVIDUELLE A CONFORTER ET DEVELOPPER	25
2.3.2. LES SERVICES DE TRANSPORT PUBLIC DE PERSONNES	25
2.3.3. LES SERVICES MOBILITES DE SAINT-FLOUR COMMUNAUTE	27
2.3.4. LE SCHEMA DIRECTEUR CYCLABLE	31
2.3.5. L'OFFRE DE COVOITURAGE	33
2.3.6. L'OFFRE DE STATIONNEMENT	33
2.4. LES EQUIPEMENTS STRUCTURANTS ET DE PROXIMITE	35
2.4.1. UNE REPARTITION POLARISEE DES EQUIPEMENTS	35
2.4.2. UNE COUVERTURE NUMERIQUE A RENFORCER	40
2.5. SYNTHESE DU FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE	43
2.5.1. MISE EN REGARD AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT	43
2.5.2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX	45
3. DEMOGRAPHIE ET HABITAT	48
3.1. LES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES	48
3.1.1. UN DECLIN DEMOGRAPHIQUE CONTINU DEPUIS 1968 MAIS QUI TEND A SE STABILISER DEPUIS LES ANNEES 2000	48
3.1.2. UN VIEILLISSEMENT DE SA POPULATION QUI S'ACCENTUE	53
3.1.3. UNE TAILLE DES MENAGES EN DIMINUTION QUI ENGENDRE DES BESOINS EN LOGEMENTS	56
3.1.4. LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES ACTUELLES	60
3.2. LES DYNAMIQUES EN MATIERE D'HABITAT	62
3.2.1. UN POIDS DES RESIDENCES PRINCIPALES QUI VARIE EN FONCTION DES TYPOLOGIES DE TERRITOIRE	62
3.2.2. UNE FORTE PROPORTION DE RESIDENCES SECONDAIRES DANS LE SECTEUR RURAL	68
3.2.3. UN PARC DE LOGEMENTS VACANTS RELATIVEMENT IMPORTANT	70



3.2.4.	LES TENDANCES ACTUELLES EN MATIERE D'HABITAT	72
3.2.5.	DE NOMBREUSES POLITIQUES CONDUITES EN MATIERE DE REQUALIFICATION URBAINE ET DE LOGEMENTS	74
3.2.6.	LE PROGRAMME PETITES VILLES DE DEMAIN	75
3.2.7.	L'OBSERVATOIRE DU BATI VACANT DE L'EST CANTAL	76
3.2.8.	LE CONTRAT DE COHESION SOCIALE 2018-2020	76
3.2.9.	L'OFFRE D'HEBERGEMENTS POUR LES PUBLICS SPECIFIQUES	78
3.2.10.	UNE ACTIVITE DE LA CONSTRUCTION NEUVE MODEREE	82
3.2.11.	UN MARCHÉ DE L'IMMOBILIER MARQUE PAR UNE HAUSSE DU PRIX DES APPARTEMENTS	85
3.3.	SYNTHESE DES DYNAMIQUES DEMOGRAPHIQUES ET EN MATIERE D'HABITAT	87
3.3.1.	MISE EN REGARD AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT	87
3.3.2.	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX	89
4.	DYNAMIQUES URBAINES	92
4.1.	MORPHOLOGIES/STRUCTURES URBAINES	92
4.1.1.	LES TISSUS DU POLE URBAIN CENTRAL	92
4.1.2.	LES BOURGS DES POLES RELAIS	95
4.1.3.	LES COMMUNES RURALES	96
4.2.	ANALYSE FONCIERE	99
4.2.1.	ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE A 10 ANS (2012-2022)	99
4.2.2.	ETAT DES LIEUX DES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR	108
4.2.3.	EVALUATION DE LA CAPACITE FONCIERE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR	111
4.2.4.	ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION AU SEIN DU TISSU URBAIN EXISTANT	116
4.3.	SYNTHESE DES DYNAMIQUES URBAINES	120
4.3.1.	MISE EN REGARD AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT	120
4.3.2.	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX	121
5.	ACTIVITES ECONOMIQUES	123
5.1.	LES DYNAMIQUES EN MATIERE D'EMPLOIS	123
5.1.1.	UN BASSIN DE VIE STRUCTURE AUTOUR DU POLE D'EMPLOIS DE SAINT-FLOUR	123
5.1.2.	DES MOBILITES DOMICILE-TRAVAIL INTERNES AU TERRITOIRE TRES IMPORTANTES	126
5.1.3.	LES TENDANCES ACTUELLES EN MATIERE D'EMPLOIS	129
5.2.	LES FILIERES D'EXCELLENCE	130
5.2.1.	L'AGRO-ALIMENTAIRE	130
5.2.2.	LES SAVOIR-FAIRE ET LES METIERS DE LA PIERRE	132
5.2.3.	LE BOIS, UNE RESSOURCE LOCALE A FORT POTENTIEL	132
5.3.	LE MAILLAGE COMMERCIAL ET DE SERVICES	133
5.3.1.	DES COMMERCES ET SERVICES DOMINES PAR L'ALIMENTAIRE, L'HEBERGEMENT ET LA RESTAURATION	133
5.3.2.	UNE OFFRE COMMERCIALE ET DE SERVICES STRUCTUREE AUTOUR DE 8 POLES	135
5.3.3.	DES INITIATIVES EN FAVEUR DU MAINTIEN DE L'OFFRE COMMERCIALE, ARTISANALE ET DE SERVICES	141
5.4.	LES ESPACES D'ACTIVITES	142
5.4.1.	DES ZONES D'ACTIVITES INTERCOMMUNALES LOCALISEES DANS LE POLE URBAIN ET LES POLES RELAIS	142
5.4.2.	FOCUS SUR LES ZAE COMMUNAUTAIRES	145
5.4.3.	LES ESPACES ECONOMIQUES DE PROXIMITE REPARTIS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	155
5.5.	LES DYNAMIQUES TOURISTIQUES	156
5.5.1.	UNE ORGANISATION TOURISTIQUE STRUCTUREE AUTOUR DE L'OT INTERCOMMUNAL « PAYS DE SAINT-FLOUR »	156
5.5.2.	UNE OFFRE D'ACTIVITES TOURISTIQUES ET DE LOISIRS TRES DIVERSIFIEE	157
5.5.3.	UN TOURISME VERT MARQUE PAR UNE MULTITUDE D'ACTIVITES DE PLEINE NATURE	157
5.5.4.	LE THERMALISME DE CHAUDES-AIGUES	162
5.5.5.	SAINT-FLOUR COMMUNAUTE ET LE PATRIMOINE	163



5.5.6.	LES PRINCIPAUX EVENEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS	166
5.5.7.	UNE OFFRE VARIEE D'HEBERGEMENT MARCHAND	166
5.6.	SYNTHESE DES DYNAMIQUES ECONOMIQUES	175
5.6.1.	MISE EN REGARD AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT	175
5.6.2.	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX	176
6.	ACTIVITES AGRICOLES	180
6.1.	ANALYSE SPATIALE DE L'AGRICULTURE	180
6.1.1.	OCCUPATION DU SOL : L'AGRICULTURE OCCUPE PLUS DE 70% DU TERRITOIRE	180
6.1.2.	LES ZONES PASTORALES	183
6.1.3.	LES ESPACES AGRICOLES DELAISSES	184
6.2.	DEMOGRAPHIE AGRICOLE	185
6.2.1.	LES EXPLOITATIONS ET LES ACTIFS AGRICOLES	185
6.2.2.	LE RENOUVELLEMENT DES ACTIFS AGRICOLES	189
6.3.	SPECIFICITES DU FONCIER AGRICOLE	192
6.3.1.	LE MARCHÉ DU FONCIER AGRICOLE	192
6.3.2.	LE MORCELLEMENT PARCELLAIRE	193
6.3.3.	LA RELATION BATI AGRICOLE ET PARCELLAIRE	194
6.4.	FILIERES AGRICOLES ET AGRO-ALIMENTAIRES	195
6.4.1.	L'ELEVAGE BOVIN MAJORITAIREMENT REPRESENTE	195
6.4.2.	LES AUTRES PRODUCTIONS PRESENTES	196
6.4.3.	LES FILIERES AGRICOLES QUI EN DECOULENT AVEC UNE IMPLANTATION SIGNIFICATIVE D'OUTILS PRESENTS SUR PLACE OU DANS LES ENVIRONS PROCHES	197
6.4.4.	LE DEVELOPPEMENT DES CIRCUITS COURTS ET DE L'AGRICULTURE BIOLOGIQUE	198
6.4.5.	L'AGROTOUTRISME PLUS PRESENT ET DYNAMIQUE QU'AILLEURS DANS LE CANTAL	201
6.4.6.	LA PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE EN AGRICULTURE	201
6.5.	LES BATIMENTS AGRICOLES : VERS UNE ARCHITECTURE DE QUALITE	201
6.6.	SYNTHESE DES DYNAMIQUES AGRICOLES	203
6.6.1.	MISE EN REGARD AVEC LES ORIENTATIONS DU SCOT	203
6.6.2.	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET ENJEUX	206
GLOSSAIRE		208



1. PREAMBULE – AVANT-PROPOS

Saint-Flour Communauté est issue de la fusion, intervenue au 1er janvier 2017, de 4 intercommunalités : les Communautés de communes du Pays de Saint-Flour-Margeride, de Caldaguès Aubrac, du Pays de Pierrefort Neuvéglise et de la Planèze. **Regroupant 53 communes et près de 25 000 habitants répartis** sur une surface de 1 366 km², ce territoire s'organise autour de sa ville centre et chef-lieu d'arrondissement Saint-Flour, de plusieurs pôles relais (Neuvéglise-sur-Truyère, Pierrefort, Chaudes-Aigues, Ruynes-en-Margeride, Talizat, Valuèjols et Saint-Urcize) et de communes rurales.

Territoire de montagne riche d'un environnement naturel et paysager exceptionnel, Saint-Flour Communauté souhaite à travers l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) **se doter d'un outil permettant de construire un projet de territoire fédérateur à l'échelle de cette grande intercommunalité.**

C'est dans ce contexte et à la suite de l'arrêté préfectoral en date du 23 novembre 2015, dotant la Communauté historique du Pays de Saint-Flour Margeride de la compétence « *Plan local d'urbanisme Intercommunal : élaboration, suivi et révision* », que Saint-Flour Communauté a fait le choix d'étendre le périmètre d'élaboration de son PLUi à l'ensemble de son territoire¹.

Ce projet de PLUi s'inscrit dans la continuité de deux démarches politiques essentielles portées par le Syndicat des Territoires de l'Est Cantal (SYTEC). Il s'agit du **Projet Territorial de Développement Durable (PTDD 2018-2035)** qui témoigne des intentions politiques des élus des territoires de l'Est Cantal et du **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**, document de planification territoriale qui fixe la stratégie à l'horizon 2035 en termes d'aménagement et de développement urbain, d'équilibre social de l'habitat, de préservation des espaces naturels et agricoles...

Le présent livrable, est consacré au diagnostic territorial, « Fonctionnement urbain, Démographie/habitat, Développement urbain, Développement économique, Activités agricoles ».

Parti pris méthodologique – Formalisation du diagnostic

Notre approche méthodologique est fondée sur l'armature urbaine définie dans le cadre du SCoT afin de garantir une cohérence avec le futur PLUi ; trois secteurs ont été distingués :

- **Le pôle urbain** (Andelat, Coren, Roffiac, Saint-Flour et Saint-Georges)
- **Les 7 pôles relais de proximité** (Chaudes-Aigues, Pierrefort, Neuvéglise-sur-Truyère, Ruynes-en-Margeride, Saint-Urcize, Talizat et Valuèjols)
- **L'espace rural** (autres communes rurales)

Plus concrètement, la rédaction du diagnostic privilégie une approche globale « grand territoire » prenant en compte la dimension intercommunale, que ce soit en termes d'analyse statistique ou qualitative.

Tout au long de ce rapport, une mise en regard avec les trois secteurs évoqués ci-dessus a été au cœur de la rédaction.

¹ Prescription du PLUi par délibération n°2015-215 en date du 22 décembre 2015, élargi à l'échelle des 53 communes de Saint-Flour Communauté par délibération n°2018-252 en date du 8 octobre 2018



1.1. Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Flour Communauté – Cadrage réglementaire

1.1.1. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal, c'est quoi ?

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové dite loi ALUR a transféré la compétence relative à l'élaboration des documents d'urbanisme aux communautés de communes. Dans ces conditions, Saint-Flour Communauté a décidé d'engager l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme intercommunal et de construire, à travers ce document, un projet équilibré, prenant en compte l'identité et les richesses du territoire.

Le PLUi est un document d'urbanisme réglementaire qui a vocation, à terme, à se substituer aux documents en vigueur dans les communes : Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ou Cartes Communales. Une fois approuvé, le règlement du PLUi s'appliquera pour chaque demande d'autorisation d'urbanisme.

Ce document a pour objectif d'organiser, à travers un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), l'aménagement du territoire intercommunal pour les prochaines années.

Les ambitions du PLUi pour Saint-Flour Communauté sont les suivantes :

- Conforter le développement économique et touristique et offrir les conditions du maintien et de l'accueil de nouvelles populations ;
- Améliorer l'habitat et renforcer les services de proximité pour tous les habitants ;
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et paysager remarquable du territoire ;
- Préserver les espaces agricoles et promouvoir une agriculture de qualité ;
- Préserver la haute qualité de vie du territoire et protéger les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques ;
- Lutter contre le changement climatique, par la maîtrise et la production d'énergie et le développement de nouvelles mobilités.

1.1.2. Les pièces constitutives du PLUi

Le PLUi comprend (articles L.151-1 à L.151-3 du Code de l'Urbanisme) :

- **Un rapport de présentation / diagnostic de territoire**

Il explique les choix d'organisation du territoire retenus et leur incidence sur la consommation des espaces et l'environnement, en prenant appui sur un diagnostic détaillé.



■ Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

L'évaluation environnementale, est exigée au titre de l'article L.104-1 à L.104-3 du Code de l'Urbanisme et sera intégrée au rapport de présentation du PLUi. Elle présentera, en relation avec les incidences notables prévisibles sur l'environnement du projet de PLUi (Article R.414-23 du Code de l'Environnement), l'ensemble des éléments suivants :

- l'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution,
- l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement,
- une description de l'articulation du document avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes soumis à évaluation environnementale,
- les choix retenus pour établir le PADD et le document d'orientation générale, ainsi que, le cas échéant, les raisons pour lesquelles des choix alternatifs ont été écartés,
- les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du schéma sur l'environnement,
- un résumé non technique ainsi que la présentation des méthodes utilisées pour la réalisation de l'évaluation.

■ Des Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP exposent la manière dont l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) souhaite valoriser, réhabiliter ou aménager certains quartiers ou secteurs à enjeux, en lien avec les communes dans le respect du PADD. L'OAP comprend des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

■ Un règlement écrit et graphique

Il précise les règles d'urbanisme qui doivent être appliquées en fonction des zones identifiées (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières). Le Règlement fixe notamment la nature, les formes, les tailles, les hauteurs et les modes d'implantation des constructions, les espaces naturels à préserver, et les terrains pouvant accueillir de futurs équipements.

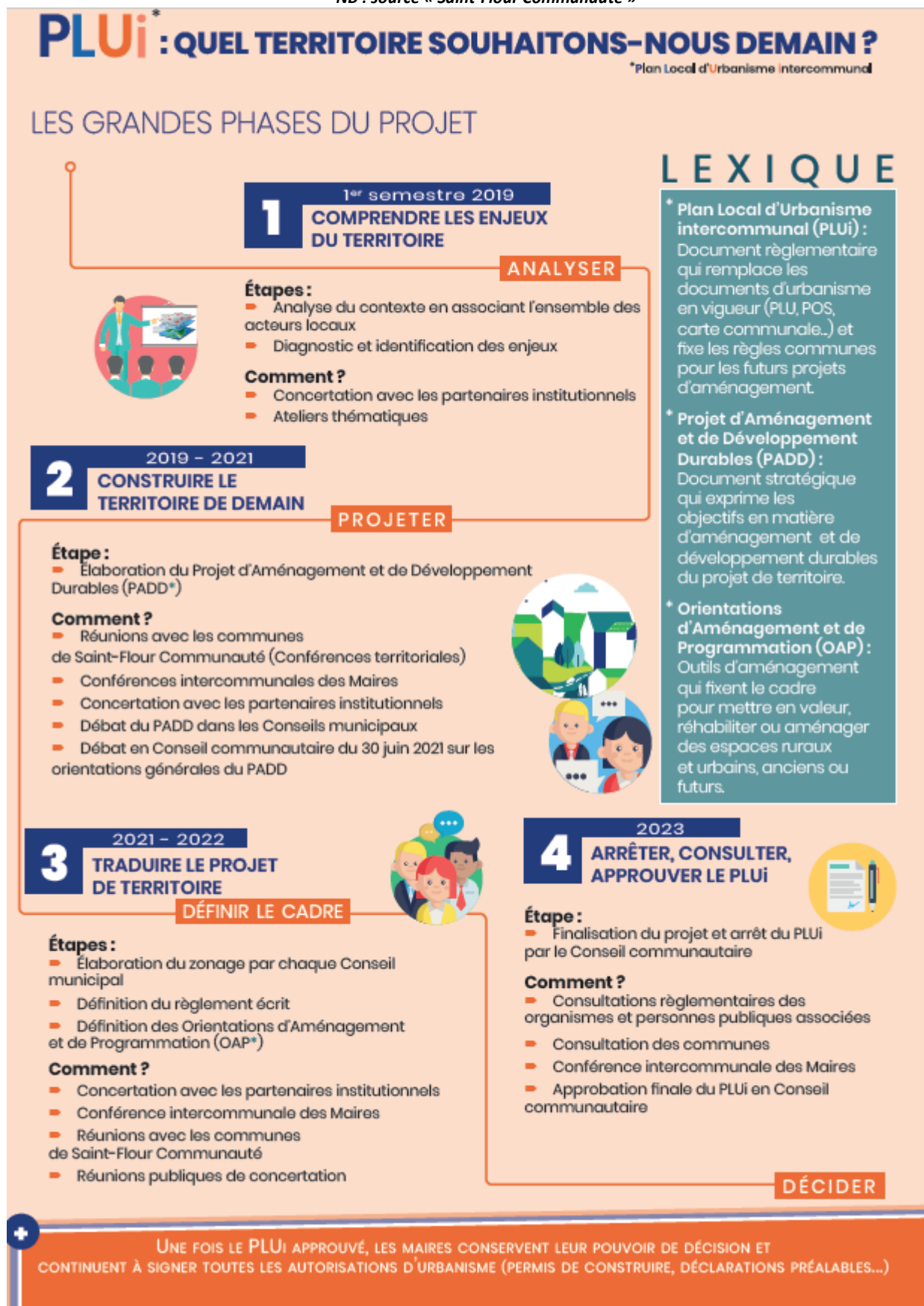
■ Des annexes

Elles regroupent les plans de réseaux (eau potable, assainissement...), les servitudes d'utilité publique liées par exemple aux infrastructures de transport ou à la prévention des risques ainsi que des documents complémentaires à titre informatif comme la liste des lotissements, plan d'exposition au bruit des aérodromes, secteurs sauvegardés...



1.1.3. Les grandes phases d'élaboration du projet

NB : source « Saint-Flour Communauté »



1.2. Les dispositions législatives spécifiques pour Saint-Flour Communauté

1.2.1. Les dispositions de la Loi Montagne

L'ensemble du territoire de Saint-Flour Communauté se situe en zone de montagne au sens de la Loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite loi « Montagne » et de la Loi n°2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne dite loi « Montagne 2 ».

Les dispositions ci-dessous s'appliquent sur son territoire :

- **Règles relatives à la protection de l'agriculture : 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.**
Certaines constructions peuvent y être cependant autorisées (constructions nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières, équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée...)
- **Règles de préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques de la montagne : 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.**
- **Principe d'urbanisation en continuité (article L.122-5 du code de l'urbanisme) : « L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, 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 d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »**
 - Toutefois, les dispositions de cet article ne s'appliquent pas lorsque le SCoT ou le PLUi comportent une étude permettant de justifier, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel, ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.
 - En l'absence d'une telle étude dans un SCoT, le PLUi 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 départementale de la nature et de la protection des sites (CDNPS), des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des grands objectifs de protection impose une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante.
 - Un PLUi peut délimiter, également, 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.
- **Règles relatives au développement touristique (article L.122-12 du code de l'urbanisme) :**



Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montage et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard est une unité touristique nouvelle (UTN). La création et l'extension d'UTN structurantes sont prévues par le SCoT (article L.122-20 du code de l'urbanisme), et la création et l'extension d'UTN locales sont prévues par le PLUi (article L.122-21 du code de l'urbanisme).

- **Protection des rives des plans d'eau (article L.122-12 du code de l'urbanisme)** : Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits. Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne.
 - Peuvent être exclus du champ d'application certains plans d'eau en fonction de leur faible importance.
 - Pour déroger au principe d'inconstructibilité prévu à l'article L. 122-12 du code de l'urbanisme par un PLUi ou un SCoT, une étude devra être réalisée dans les conditions de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme et approuvée par le préfet après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS). Les occupations et utilisations du sol admises dans les secteurs protégés (études visées ci-dessus) sont précisées par la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux. Cette liste tend à un assouplissement de la loi montagne

1.2.2. Les dispositions de la Loi Littoral

Pour rappel, la loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi littoral » a été adoptée afin de concilier le développement des activités humaines sur les zones littorales et la préservation du paysage et des écosystèmes marins (articles L.121-1 et suivants du Code de l'urbanisme et articles L.321-1 et suivants du Code de l'environnement). « Les communes littorales », sont définies par l'article L. 321-2 du code de l'environnement comme **les communes de métropole riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares...**

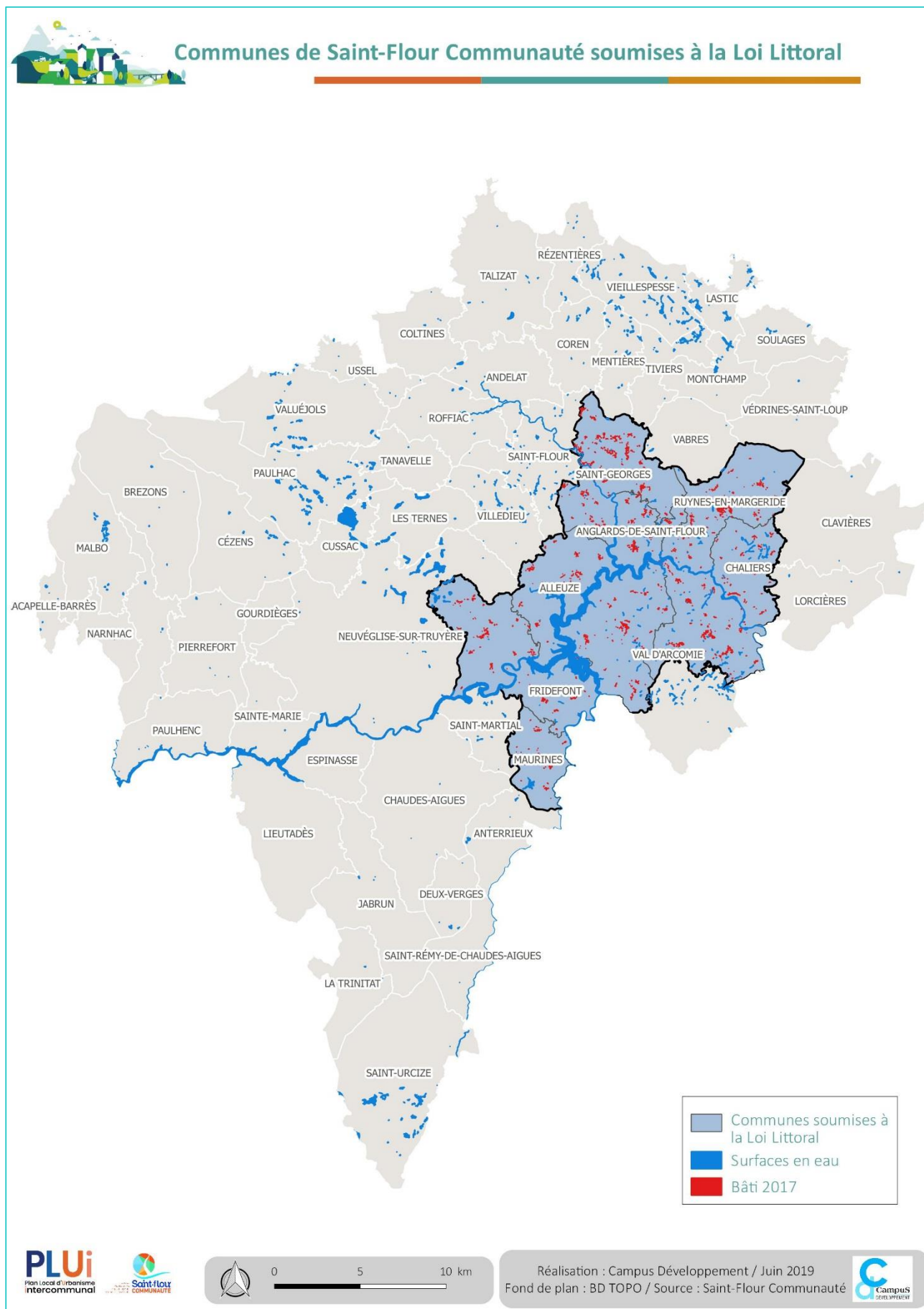
Le territoire de Saint-Flour Communauté comprend **10 communes riveraines du plan d'eau de Grandval** soumises à la loi Littoral (pour les communes fusionnées, seul le périmètre des anciennes communes visées par la loi Littoral est concerné, cf article L321-2 du code de l'environnement).

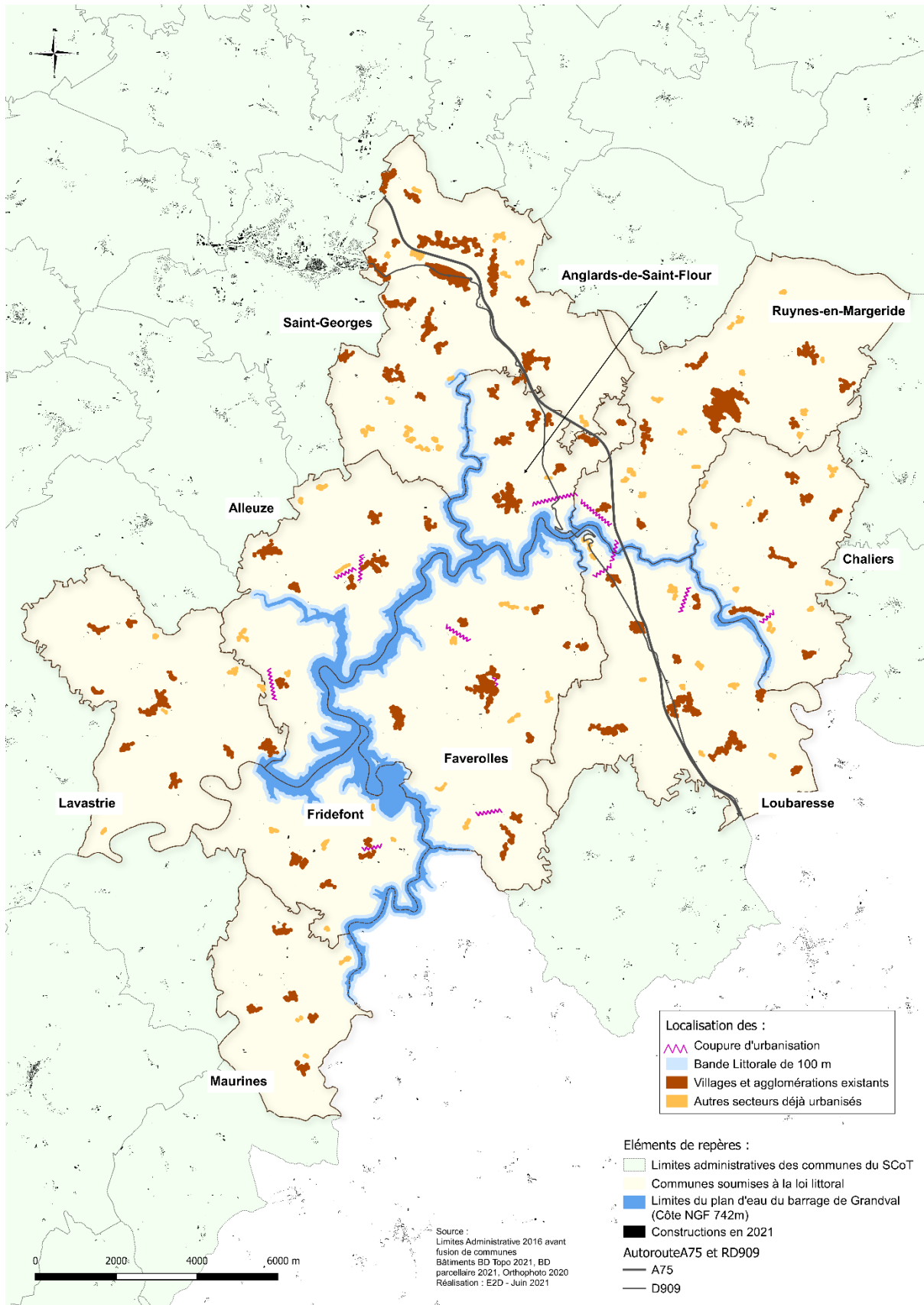
Il s'agit des communes de : Alleuze, Anglards de Saint-Flour, Chaliers, Fridefont, ancienne commune de Lavastrie (à Neuvéglise-sur-Truyère), anciennes communes de Faverolles et Loubresse (à Val d'Arcomie), Maurines, Ruynes-en-Margeride et Saint-Georges. (cf. carte page suivante

Conformément aux dispositions de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), le SCOT Est Cantal :

- a précisé les conditions d'application de la loi Littoral, définies par les articles L121-1 et suivants du Code de l'urbanisme, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire,
- a déterminé les critères d'identification des **villages et agglomérations existants** et **autres secteurs déjà urbanisés**, prévus à l'article L121-8, et défini leur localisation.







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

Le PLUi doit traduire les dispositions du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT Est Cantal, et ses prescriptions 114 à 121 concernant la loi Littoral, notamment selon les grands principes suivants :

- **L'article L.121-8 du code de l'urbanisme impose que l'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants**, ainsi qu'au sein **des autres secteurs déjà urbanisés**, identifiés par le SCoT et délimités par le PLUi.
- **En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1000 ha** (article L121-16 du code de l'urbanisme). Cette disposition est motivée par la préservation de cette zone particulièrement sensible de l'urbanisation et sur laquelle la protection de l'environnement prime sur l'aménagement.
- L'article L.121-13 du code de l'urbanisme précise que dans les **espaces proches des rives des plans d'eau intérieurs**, l'extension de l'urbanisation doit être limitée, justifiée et motivée dans le PLUi selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate avec l'eau.
- **Les PLUi doivent préserver les espaces remarquables et caractéristiques du littoral** (article L. 121-23 du code de l'urbanisme), il est important de noter que cet article s'applique sur l'intégralité du territoire de la commune nonobstant tout critère de proximité du littoral (CE, 27 septembre 2006, Commune du Lavandou n°275923). Ces espaces doivent demeurer inconstructibles et donc être classés en zone A ou N, dont le règlement interdira toute construction ou installation (sauf celles autorisées au titre de l'article R.121-5 du code de l'urbanisme).
- **Les PLUi doivent classer en espace boisé (EBC), les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs** (article L. 121-27 du code de l'urbanisme),
- **L'article L.146-2 du code de l'urbanisme dispose, qu'en complément des SCoT, les PLUi doivent prévoir des espaces naturels présentant le caractère de coupure d'urbanisation**. Leur objectif est de séparer les différentes parties agglomérées et d'empêcher l'urbanisation de l'intégralité du territoire. Ces coupures d'urbanisation sont identifiées nonobstant tout critère de proximité avec le rivage. L'obligation de prévoir des coupures d'urbanisation s'apprécie au niveau de l'ensemble des communes littorales dans le cadre d'un PLUi. Ces coupures d'urbanisation seront classées en zone N ou A. Pour ces zones, le règlement devra interdire les constructions constituant une urbanisation. Aucun secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ne pourra être délimité sur ces zones.



1.3. Le contexte supra-communal

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, **le PLUi soumis à Evaluation Environnementale doit décrire son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.**

La compatibilité ne doit pas être confondue avec **la notion de conformité**. Lorsqu'un document doit être conforme à une norme supérieure, l'autorité qui l'établit ne dispose d'aucune marge d'appréciation. Elle doit retranscrire à l'identique dans sa décision la norme supérieure, sans possibilité d'adaptation. C'est la relation de conformité qui prévaut dans les relations entre permis de construire et PLUi.

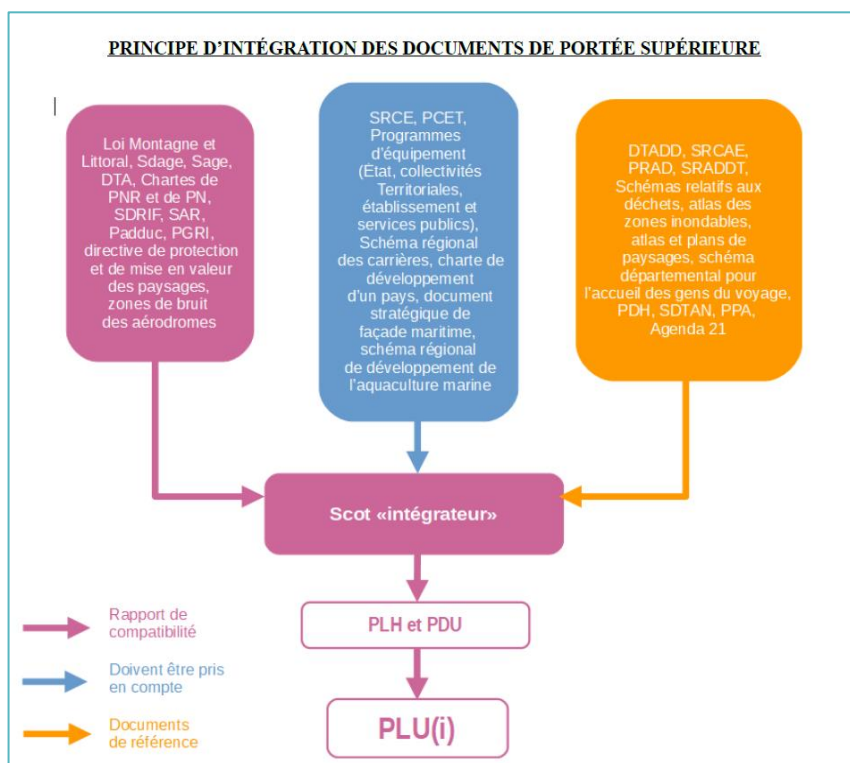
La notion juridique de compatibilité signifie « ne pas rentrer en contradiction ». Elle ne permet donc aucune dérogation aux orientations.

Dans le cadre de la compatibilité, l'autorité élaborant une décision n'est pas tenue de reproduire à l'identique la norme supérieure. Mais la norme inférieure ne doit pas contrarier les options fondamentales de la norme supérieure. La conformité stricte n'est pas exigée, des écarts sont tolérés, l'atteinte qui peut être portée à la norme supérieure par la norme inférieure doit néanmoins rester marginale. Le PLUi devra donc respecter les options fondamentales du SCoT, sans être tenu de reprendre à l'identique son contenu.

La prise en compte est une notion juridique à peine plus souple que l'obligation de compatibilité. Selon le conseil d'État, la prise en compte impose de « ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération et dans la mesure où cet intérêt le justifie ».

La notion de prise en compte renvoie également au respect des orientations, mais avec des possibilités d'y déroger sur la base de justifications étayées et argumentées.

Depuis la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE), **lorsqu'il existe un SCoT approuvé comme cela est le cas avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Est Cantal**, les PLUi n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur aux SCoT. La loi ALUR précitée a modifié les articles L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme en renforçant le SCoT intégrateur qui devient l'unique document de référence pour les PLUi (avec le plan de déplacements urbains – PDU- et le plan local de l'habitat - PLH). Le SCoT est "intégrateur" des documents supérieurs dans la hiérarchie des normes, que sont



les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), les schémas d'aménagement et de gestion de l'eau (SAGE), les chartes de parcs naturels régionaux (PNR), le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET)...



1.3.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale Est Cantal

En application de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLUi de Saint-Flour Communauté doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Est Cantal, approuvé le 12 juillet 2021, porté par le Syndicat des Territoires de l'Est Cantal (SYTEC).

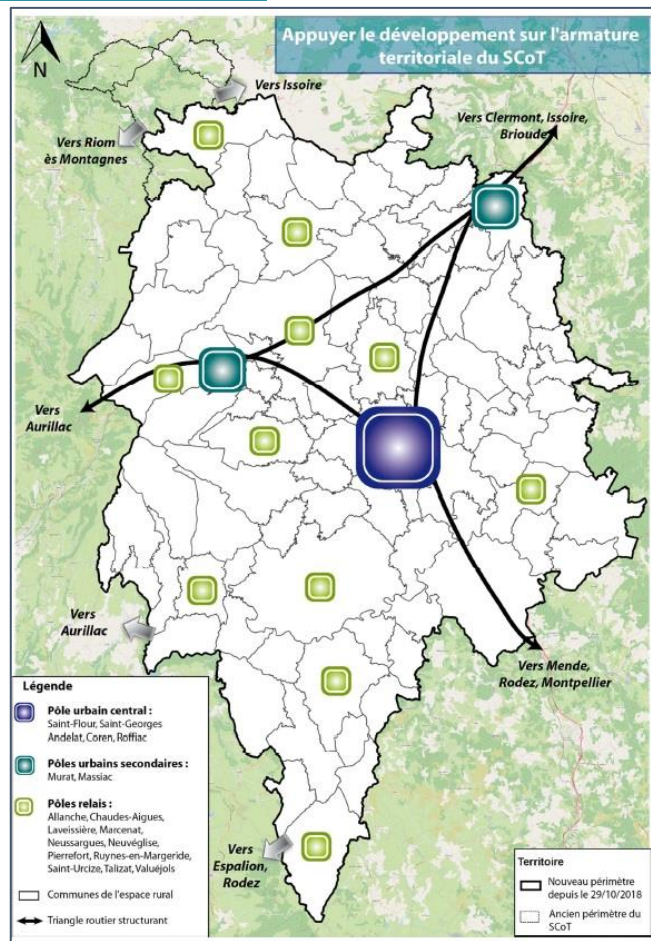
Le SCOT Est Cantal concerne les EPCI de Saint-Flour Communauté et de Hautes Terres Communauté, leurs 88 communes (2 266 km²) et leurs 35 541 habitants, pour construire la stratégie de développement des 20 ans à venir.

Le SYTEC a souhaité que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT soit élaboré à partir du Projet Territorial de Développement Durable (PTDD), construit de mai 2017 à mars 2018, **projet de territoire mobilisateur et partagé**, qui témoigne des intentions politiques des élus du territoire.

Le PADD du SCoT est ainsi la traduction spatiale du PTDD. Il reprend les axes stratégiques de ce dernier en y ajoutant un ensemble d'orientations en termes d'aménagement et d'urbanisme. A l'inverse, certaines orientations du PTDD, n'ayant pas de finalité en termes de planification (actions de sensibilisation / communication / formation...) n'ont pas été traduites dans le PADD.

<https://www.sytec15.fr/scot-approuve-comite-syndical-du-12-juillet-2021/>

Le PADD du SCoT, se structure autour de deux parties comme suit :



Le **Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)** du SCOT détermine, selon l'article L141-5 du code de l'urbanisme :

- Les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les espaces urbains et à urbaniser et les espaces ruraux, naturels, agricoles et forestiers ;
- Les conditions d'un développement urbain maîtrisé et les principes de restructuration des espaces urbanisés, de revitalisation des centres urbains et ruraux, de mise en valeur des entrées de ville, de valorisation des paysages et de prévention des risques ;
- Les conditions d'un développement équilibré dans l'espace rural entre l'habitat, l'activité économique et artisanale, et la préservation des sites naturels, agricoles et forestiers.

Les **prescriptions** correspondent à des mesures opposables dans un rapport de compatibilité aux documents de rang juridique inférieur et aux projets d'aménagement auxquels le SCOT s'applique.

Les **recommandations** correspondent à des mesures incitatives ou indicatives qui ne sont pas opposables. Le SCOT encourage leur application au travers des documents d'urbanisme ou toute autre démarche par tout maître d'ouvrage.

Les principales prescriptions valant pour Saint-Flour Communauté sont mises en évidence dans le diagnostic par grandes thématiques (cf. Parties « *Mise en regard avec les orientations du SCOT* »).

1.3.2. Les autres plans et programmes de rang supérieur

Les dispositions particulières, plans et programmes de rang supérieurs au SCOT, applicables sur le territoire, sont aujourd'hui les suivants :

Dispositions particulières, plans et programmes	applicables au territoire
Les dispositions particulières à l'aménagement et la protection de la montagne (art. L122-1 à L122-27 du code de l'urbanisme)	Loi Montagne (Loi du 9 janv. 1985, modifiée par loi Montagne II du 28 déc. 2016)
Les dispositions particulières à l'aménagement et la protection du littoral (art. L121-1 à L121-51 du code de l'urbanisme)	Loi Littoral (Loi du 3 janvier 1986, précisée par la loi ELAN du 23 nov. 2018)
Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	SRADDET Auvergne -Rhône-Alpes (Approuvé le 10/04/2020)
Les chartes des Parcs Naturels Régionaux	Charte du PNR des Volcans d'Auvergne (Approuvée pour la période 2013 - 2025) Charte du PNR de l'Aubrac (Approuvée pour la période 2018 - 2033)
Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux	SDAGE Adour Garonne (2022-2027) (Approuvé le 10 mars 2022) SDAGE Loire-Bretagne (2022-2027) (Approuvé le 3 mars 2022)
Les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux	SAGE Alagnon (Approuvé le 30/09/2019) SAGE Haut Allier (Approuvé le 27/12/2016)
Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes	PEB de l'aérodrome de Coltines (Approuvé le 18/07/2007)
Le Schéma Régional des Carrières (SRC)	SRC Auvergne Rhône-Alpes (Approuvé le 08/12/2021)



Le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement

**PCAET Est Cantal
(Adopté le 27/06/2024)**

En présence d'un SCOT applicable, il n'existe pas d'opposabilité directe entre les plans et programmes de rang supérieurs intégrés dans le SCOT et le PLUi.

Le SCOT Est Cantal approuvé le 12 juillet 2021 intègre les plans et programmes de rang supérieur, en vigueur à la date de son approbation.

Pour rappel, le SCOT Est Cantal a été élaboré selon les dispositions du code de l'urbanisme antérieures à l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020, relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme. Il fait application des dispositions des articles L131-1 et L132-2 du code de l'urbanisme, dans leur rédaction antérieure à l'ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020.

Dans ce cadre, le SCOT Est Cantal a intégré la question des ressources du sous-sol, en anticipant les dispositions du projet de Schéma Régional des Carrières, alors soumis à consultation des organismes et personnes publiques associées, sur la base du document du 15 mars 2021.

Par ailleurs, le PLUi lui-même justifie de sa compatibilité avec les dispositions désormais en vigueur du Schéma Régional des Carrières (*cf pièce 1.5*).

Concernant la question de la gestion de l'eau, en plus des dispositions du SCOT Est Cantal intégrant les SDAGE, alors en vigueur, ainsi que les SAGE, le PLUi répond aux dispositions des nouveaux SDAGE Adour Garonne et SDAGE Loire-Bretagne, approuvés pour la période 2022-2027 (*cf pièce 1.5*).

En application de l'article L131-4 du code de l'urbanisme, le PLUi de Saint-Flour Communauté doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Est Cantal, approuvé le 12 juillet 2021 (*cf pièce 1.5*).

Selon dispositions de l'article L131-5 du Code de l'urbanisme, le PLUi de Saint-Flour Communauté doit être compatible avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, le PCAET Est Cantal ayant été adopté le 27 juin 2024 par le Comité Syndical du SYTEC (*cf pièce 1.5*).

Par ailleurs, le PLUi n'est soumis à aucune autre norme supérieure opposable en l'absence de Plan de mobilités et de Programme Local de l'Habitat, en vigueur sur le territoire.



2. FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

2.1. Présentation de Saint-Flour Communauté et de son armature territoriale

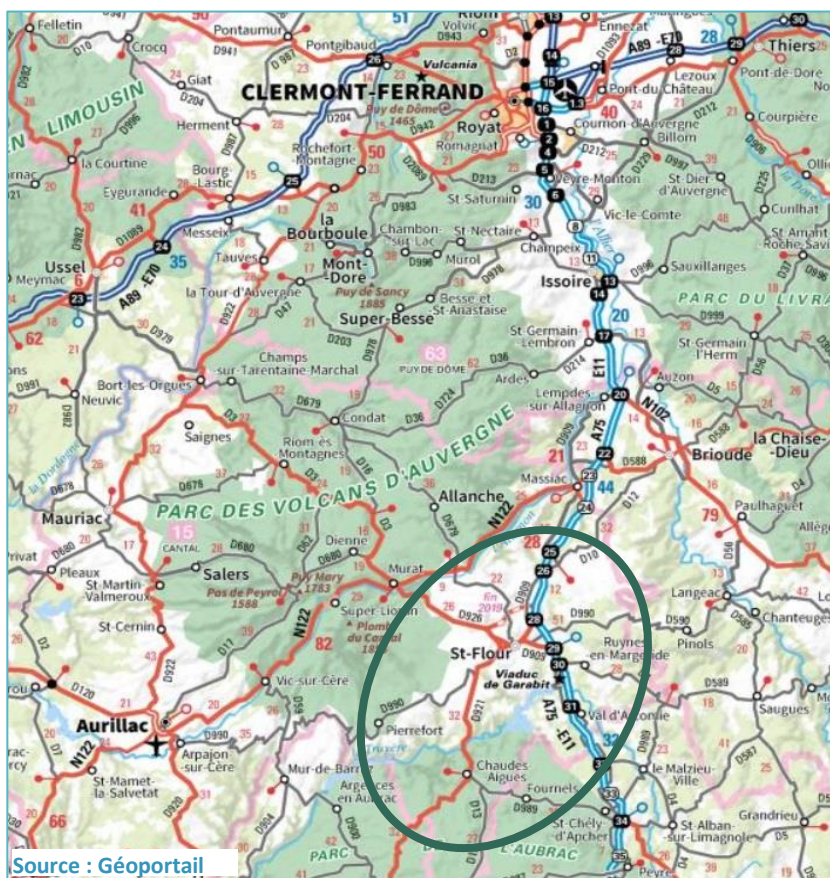
Au sein de la région Auvergne-Rhône-Alpes, **Saint-Flour Communauté regroupe 53 communes (1366 km²) de l'Est du département du Cantal et compte près de 24 000 habitants**. Compris entre 650 et 1 650 mètres d'altitude et traversé par la Truyère, ce territoire se situe à la tête de deux bassins versants Loire Bretagne et Adour Garonne. Il bénéficie d'un patrimoine architectural, paysager et environnemental remarquable, comme en témoigne la Truyère, trait d'union du territoire.

⇒ Un territoire attractif, dans un environnement naturel de grande qualité, idéalement desservi par l'A75

Idéalement desservie par un axe autoroutier structurant (A75), **Saint-Flour Communauté occupe une position privilégiée**, entre le pôle métropolitain de Clermont-Ferrand (100 kms) et Montpellier (230 kms), ce qui lui confère une véritable attractivité économique marquée par l'installation de nombreuses entreprises et la création de près de 1 000 emplois au cours des 20 dernières années.

Sur un plan socio-économique et en matière d'habitat, ce territoire se distingue par les dynamiques suivantes :

- Une desserte routière de qualité structurée autour de l'autoroute A75 (Clermont-Fd - Montpellier) et des voies Départementales D 921 (Saint-Flour – Chaudes Aigues) et D 926 (Saint-Flour – Murat) qui contribuent au maillage du territoire.
- Une dynamique économique structurée autour des filières d'excellence que sont l'agriculture, le tourisme, la pierre, ... Et de ses zones d'activités qui contribuent à l'installation et au développement de nombreuses PME.
- Une politique ambitieuse en matière d'amélioration de l'habitat avec notamment la conduite de nombreux dispositifs de type OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat), PIG (Programme d'Intérêt Général) ...



- **Une vocation touristique forte avec de nombreux sites incontournables :**
 - Saint-Flour Communauté, Pays d'Art et d'Histoire, qui dispose d'un patrimoine architectural et paysager remarquable comme en atteste le dispositif règlementaire « *Site Patrimonial Remarquable* » ;
 - Les gorges de la Truyère et le viaduc de Garabit qui font l'objet de procédures de classement et de reconnaissance de niveaux national et international, le site et le château d'Alleuze, le viaduc de Garabit, la station thermale de Chaudes-Aigues...
 - Une vie culturelle riche et affirmée, vecteur d'un cadre de vie de qualité grâce à des équipements structurants : réseau de médiathèques, trois Musées de France et autres structures muséales...et à une programmation culturelle de qualité (animations du Conservatoire communautaire, résidences d'artistes, biennale d'art contemporain, festival des Hautes Terres...)
- **Un environnement naturel marqué par une diversité de paysages remarquables** (le plateau de l'Aubrac, les monts du Cantal, les monts de la Margeride, les Planèzes volcaniques ou encore les gorges de la Truyère) **et une biodiversité d'une grande richesse** (4 sites Natura 2000, un Espace Naturel Sensible, et une large couverture par les ZNIEFF, dont « Planèze de Saint-Flour », « Margeride », « Vallée de la Truyère Barrage de Grandval », ...).

⇒ **Une armature territoriale du SCoT favorisant une organisation spatiale équilibrée et solidaire**

Objectif général

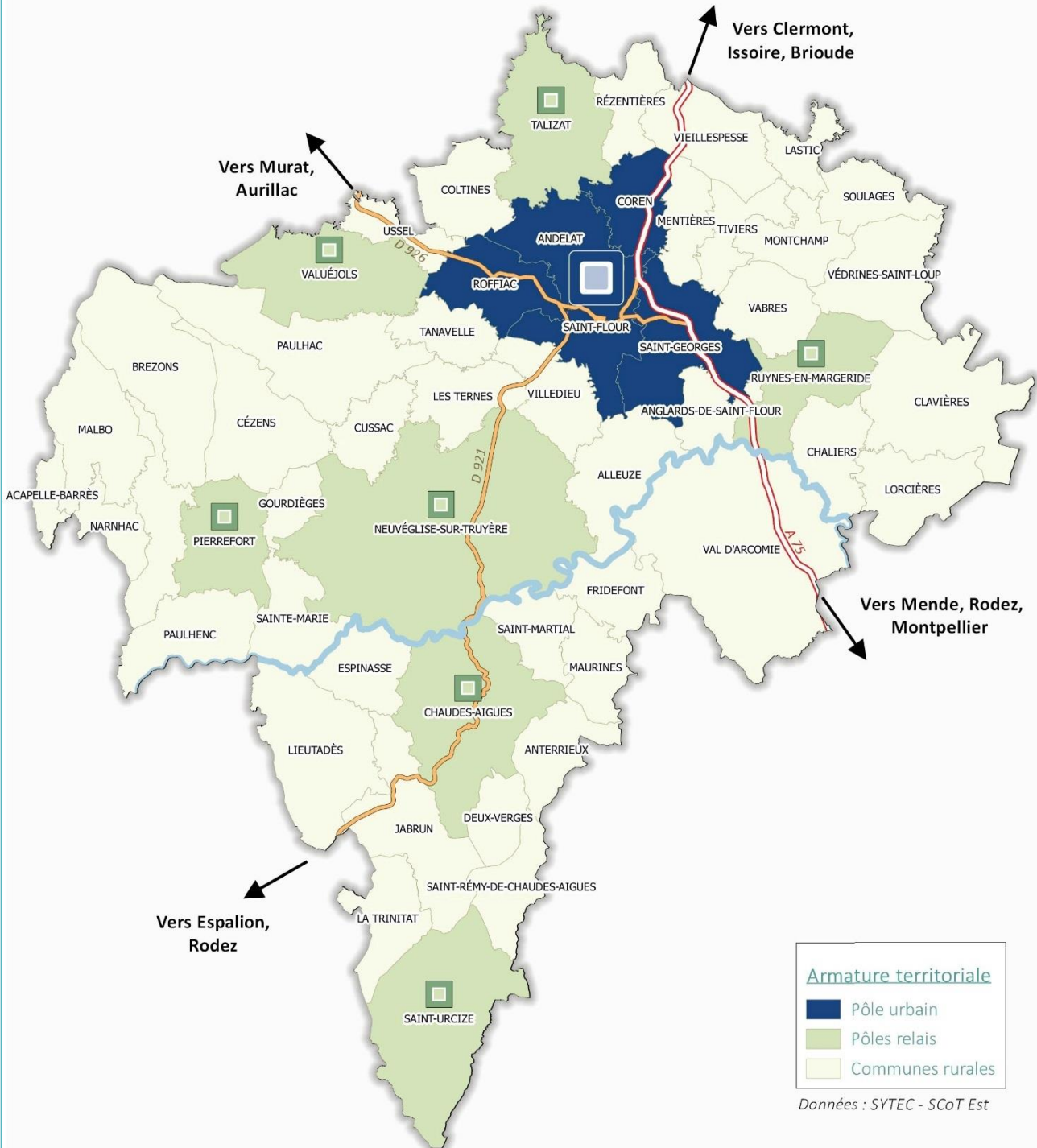
Le territoire du SCoT Est Cantal souhaite **ORGANISER SON DEVELOPPEMENT AUTOUR DE PLUSIEURS POLARITES** qui correspondent au territoire vécu à l'échelle de bassins de vie et qui contribuent ainsi à la qualité de vie des habitants et au rayonnement du territoire. L'armature territoriale portée par le SCoT vise ainsi à permettre des **DEVELOPPEMENTS DIFFERENCIES ET PROPORTIONNES** où chaque catégorie de pôles dispose d'une capacité de développement adaptée, certaines ayant un rôle majeur à jouer pour accompagner harmonieusement le développement démographique et économique du territoire, du fait de la présence d'équipements, services, commerces et emplois. Le SCoT doit par ailleurs favoriser un développement de chaque commune afin de permettre un renouvellement démographique, dans une **LOGIQUE DE PROXIMITE, DE SOLIDARITE ET D'EQUILIBRE DU TERRITOIRE.**

Plus concrètement, Saint-Flour Communauté se structure autour de :

- **Un pôle urbain central (Saint-Flour, Saint-Georges, Roffiac, Andelat et Coren) qui rayonne sur l'ensemble du territoire :** il concentre les principaux gisements d'emplois, de services et d'équipements supérieurs. La forte valeur patrimoniale de la ville de Saint-Flour est source d'attractivité touristique. Afin d'impulser et de faire vivre une dynamique de territoire, il est nécessaire de renforcer ce pôle par l'accueil de population et la création de logements, le développement des activités économiques, des équipements et des services.
- **Des pôles relais que sont Neuvéglise-sur-Truyère, Pierrefort, Chaudes-Aigues, Ruynes-en-Margeride, Talizat, Valuéjols et Saint-Urcize.** Ils doivent être confortés pour consolider l'offre de services intermédiaires et de proximité au service des habitants. Ces pôles relais ont des fonctions résidentielles et de solidarités essentielles. Ils doivent permettre de maintenir un panier minimum de services dans l'espace rural. Ils participent également au maillage touristique.
- **Les communes de l'espace rural qui sont des espaces de vie importants grâce aux services de proximité présents et aux liens sociaux qui s'y développent.**



Armature territoriale de Saint-Flour Communauté



2.2. La desserte du territoire

2.2.1. Une desserte routière de qualité structurée autour de l'A75

Saint-Flour Communauté se structure principalement autour de l'**autoroute A75** (Clermont-Fd - Montpellier), de **voies départementales majeures que sont la D 921** (Saint-Flour - Chaudes Aigues) et la **D 926** (Saint-Flour - Murat), et d'un réseau secondaire qui contribue au maillage du territoire.

- L'**autoroute A75** représente un axe essentiel, reliant Clermont-Ferrand à Montpellier et Béziers, traversant le territoire du nord au sud, entre Saint-Mary-le-Plain et Val d'Arcomie, sur environ 30 km de tronçon. Elle est doublée par la RD 909 ancienne route nationale, itinéraire de déviation, qui conserve son statut de route à grande circulation.
- Deux routes départementales majeures, la D926, qui relie Saint-Flour à Murat et la D 921 de Saint-Flour à Chaudes-Aigues en direction de l'Aveyron. Ces axes supportent des trafics de plus de 5000 véhicules par jour.
 - Depuis 2020, l'**achèvement du contournement routier de Saint-Flour (D 926)**, qui relie la sortie Nord de l'A75 (ZAE du Rozier-Coren) à la sortie de Roffiac, a délesté du trafic de transit la ville de Saint-Flour.
 - Par ailleurs, le Département du Cantal envisage l'aménagement du contournement routier d'Ussel, mais l'avancée de ce projet n'est pas suffisante pour inscrire un emplacement réservé dans le PLUi. Ce projet pourra faire l'objet de mesure réglementaire lorsque sa définition sera aboutie.
- Des routes départementales secondaires, qui supportent des trafics de plus de 1000 véhicules par jour : D990 (axe qui dessert Pierrefort), D4 (axe qui dessert Ruynes-en-Margeride), D14 (axe qui dessert Védrines-St-Loup) et D679 (Saint-Flour – Talizat - Neussargues).
- Le reste du territoire est maillé par quelques routes départementales de moindre envergure et un réseau viaire relativement dense. L'ensemble de ce réseau supporte des trafics globalement faibles, inférieurs à 500 véhicules par jour.

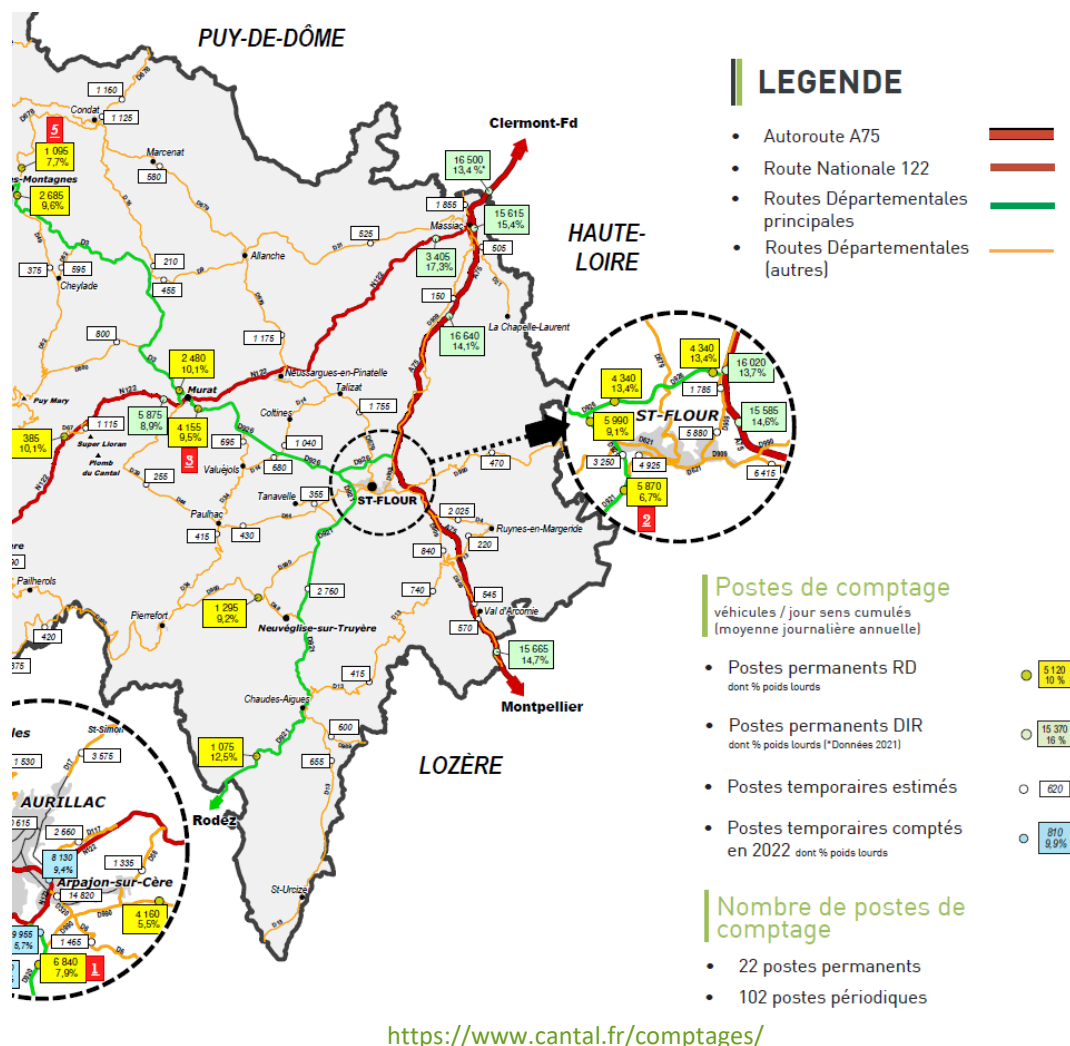
2.2.2. Le trafic routier

Le trafic routier journalier moyen est estimé en 2022 à plus de 16 000 véhicules par jour, dont 15% de poids lourds, réparti entre trafic de transit national et régional et trafic de desserte local, sur l'A75 et plus de 4 000 véhicules par jour, dont 13% de poids lourds, sur la RD 926 (Murat - Saint-Flour).

	2019	2020	2021	2022
A75 Saint-Flour / Massiac	16 205 (PL 13,9%)	12 470 (PL 15,8%)	15 765 (PL 16%)	16 640 (PL 14,1%)
A75 Val d'Arcomie	15 270 (PL 13,8%)	11 575 (PL 15,7%)	14 885 (PL 14,8%)	15 665 (PL 14,7%)
RD 926 Murat/Ussel	4 020 (PL 9,2%)	3 590 (PL 10,7%)	4 095 (PL 10,1%)	4 155 (PL 9,5%)
RD 926 Contournement Saint-Flour	/	/	3 405 (PL 13,5%)	4 340 (PL 13,4%)
RD 921 Saint-Flour Volzac	5 910 (PL 7,5%)	5 665 (PL 7,1%)	5 850 (PL 7,1%)	5 870 (PL 6,7%)
RD 921 Neuvéglise	2 660	2 360	2 690	2 760
RD 921 Chaudes-Aigues	1 070 (PL 13%)	955 (PL 17%)	1 080 (PL 13,3%)	1 075 (PL 12,5%)



Evolution du trafic routier sur les axes principaux du territoire (moyenne journalière annuelle /nombre véhicules / jour sens cumulés) Source : <https://www.cantal.fr>



2.2.3. Des grands axes routiers soumis au principe d'inconstructibilité

Saint-Flour Communauté est concernée par trois grands axes routiers soumis au principe d'inconstructibilité au titre de l'article L111-6 du code de l'urbanisme :

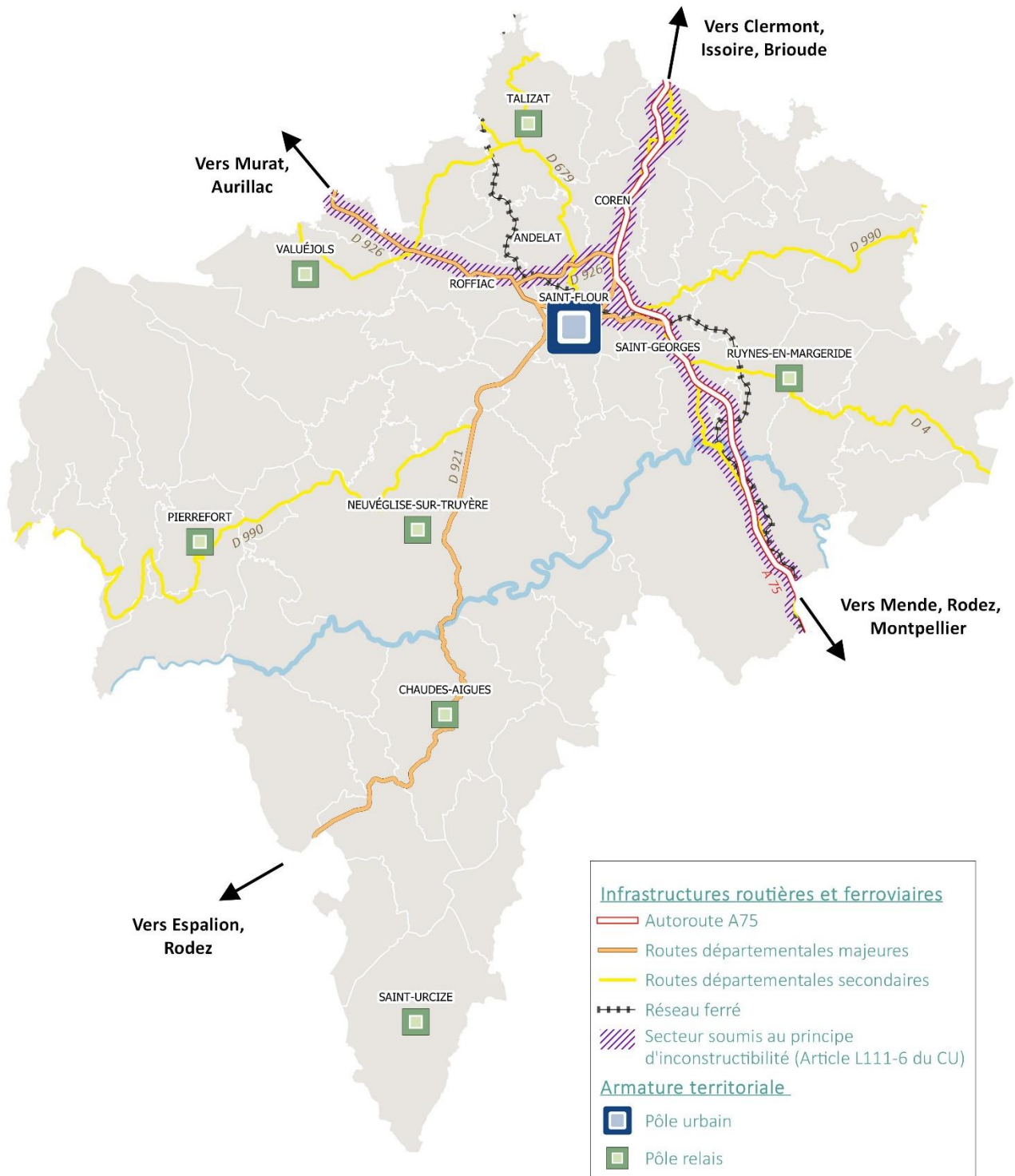
- L'A75 qui est soumise à l'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe routier, en dehors des zones urbanisées.
- La D 926 (Section Saint-Flour – Murat) et la D 909 (Ex N9 section Massiac – Saint-Just) qui sont soumises à l'inconstructibilité dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe routier, en dehors des zones urbanisées.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension des constructions existantes.



La desserte de Saint-Flour Communauté



Infrastructures routières et ferroviaires

- Autoroute A75
- Routes départementales majeures
- Routes départementales secondaires
- Réseau ferré
- Secteur soumis au principe d'inconstructibilité (Article L111-6 du CU)

Armature territoriale

- Pôle urbain
- Pôle relais



Néanmoins, **une étude dérogatoire « Entrée de ville » permet de faire face à la règle d'inconstructibilité le long des grands axes routiers**, comme elle est prévue dans les dispositions de l'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme. Le document d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

2.2.4. Le transport de fret ferroviaire

En termes de réseau ferré, le territoire est desservi par **la ligne SNCF reliant Clermont-Ferrand à Béziers, via Saint-Flour**. Les trafics supportés ne sont pas très denses, mais la ligne est utilisée pour l'approvisionnement en « coils » (bobines de tôle) de l'usine ArcelorMittal de Saint-Chély-d'Apcher, qui assure une part importante des emplois de l'industrie lozérienne.

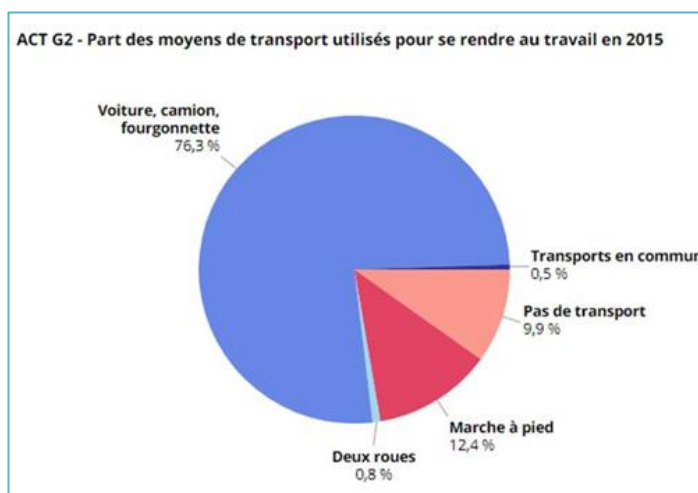
L'activité ferroviaire étant très limitée, un enjeu du territoire est d'une part le maintien de ce service de transport peu émetteur de GES et d'autre part de veiller à la maîtrise du foncier ferroviaire afin d'anticiper d'éventuels projets.

2.3. Les mobilités

2.3.1. Des mobilités alternatives à la voiture individuelle à conforter et développer

⇒ Un usage prédominant de la voiture individuelle

La configuration rurale du territoire est marquée par l'omniprésence de la voiture individuelle : **88% des ménages sont équipés d'au moins une voiture** et 42,9% en ont au moins deux. **L'utilisation de la voiture est prépondérante et concerne près de 77 % des déplacements domicile-travail** ; les transports en commun représentent 0,5% des modes de transports utilisés et la marche à pied 12,4%. A noter que près de 10% des ménages n'utilisent pas de transport.



2.3.2. Les services de transport public de personnes

La Région Auvergne Rhône Alpes, exerce la compétence en tant qu'Autorité Organisatrice des Mobilités Régionales et Locales, depuis 2019 et dans ce cadre, assure majoritairement les services réguliers de transport public de personnes.

⇒ Lignes ferroviaires

Le territoire de l'Est Cantal est desservi par 2 lignes de train, gérées par la Région Auvergne-Rhône-Alpes et la SNCF :

- Ligne TER 65 Clermont-Ferrand / Aurillac
- Ligne SNCF Intercités Clermont-Ferrand / Béziers (ligne de l'Aubrac).

Le plan de transport de la ligne TER 65 Clermont-Ferrand / Aurillac comprend 6 allers-retours en semaine, dont 1 en correspondance à Neussargues avec l'Intercités Clermont-Béziers (ligne de l'Aubrac) et 4 en correspondance avec l'Intercités Paris-Clermont-Ferrand.



La ligne de l'Aubrac comprend 1 aller-retour par jour, desservant les gares de Massiac, Neussargues et Saint-Flour.

De plus, en période hivernale entre décembre et mars, le train « neige » renforce la ligne Aurillac-Le Lioran-Clermont Ferrand avant midi, dans les deux sens, afin de faciliter l'accessibilité aux sites de pratique de sport hivernaux (Le Lioran et Prat-de-Bouc).

Le territoire Est Cantal est desservi par 5 gares voyageurs :

- Massiac, Neussargues, Murat et Le Lioran, desservies par la ligne TER 65
- Massiac, Neussargues et Saint Flour, desservies par l'Intercités Clermont-Béziers

Évolution du nombre de voyageurs par gare et par an

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Massiac	36 218	30 153	31 636	29 593	30 084	24 006	32 339	35 514
Neussargues	24 880	25 844	27 451	22 999	23 995	19 089	29 274	32 038
Saint-Flour	31 195	24 011	23 882	21 879	20 316	16 395	20 499	24 527
Murat	21 430	18 669	18 840	16 401	13 215	11 931	16 795	13 720
Le Lioran	25 580	29 538	23 083	22 312	16 717	6 284	9 536	11 384

Source : <https://ressources.data.sncf.com/explore/dataset/frequentation-gares/>

Les données de l'année 2023 ne sont pas encore disponibles, mais la tendance montre une reprise de croissance de la fréquentation des gares du territoire, notamment celles de Saint-Flour, suite à l'année 2020.

⇒ **Lignes de bus interurbains**

Le territoire de l'Est Cantal est desservi par 9 lignes de bus interurbains assurés par la Région, qui relient les principaux pôles urbains et secondaires du territoire entre eux et vers le bassin d'Aurillac, la métropole de Clermont-Ferrand et le département de la Lozère et la région Occitanie.



- C01 - Saint-Flour / Aurillac
- C07 - Chaudes-Aigues / Saint-Flour / Clermont-Ferrand
- C09 - Arvant / Blesle / Massiac / Saint-Flour
- C21 - Pierrefort / Aurillac
- C22 - Pierrefort / Saint-Flour
- C23 - Ruynes-en-Margeride / Saint-Flour
- C24 - Bort-Les-Orgues/Riom-es-Montagnes/ Neussargues / Saint-Flour
- C31 - Riom-es-Montagnes / Murat / Saint-Flour
- C32 - Riom-es-Montagnes / Aurillac
- C48 - Saint-Chély-d'Apcher / Saint-Flour / Arvant

Carte du réseau de bus interurbains de l'Est Cantal



Ces lignes sont accessibles au tarif de 1,5 € le trajet ou par abonnement à l'ensemble des lignes régulières de Car Région du Cantal (mensuel tout public 25 €, annuel moins de 25 ans 150 €, annuel scolaire 120 €).

Les données de fréquentations disponibles sont les suivantes (fréquentation sept. 2023 / fév. 2024) :

N°	Trajet	Nombre total de voyageurs	Nombre de scolaires inscrits sur la ligne
C01	Saint-Flour / Aurillac	14 101	133
C07	Chaudes-Aigues / Saint-Flour / Clermont-Ferrand	15 283	96
C09	Arvant / Blesle / Massiac / Saint-Flour	7 327	41
C21	Pierrefort / Aurillac	379	15
C22	Pierrefort / Saint-Flour	3 818	30
C23	Ruynes-en-Margeride / Saint-Flour	3 413	40
C24	Bort-Les-Orgues / Riom-es-Montagnes / Neussargues / Saint-Flour	2 496	36
C31	Riom-es-Montagnes / Murat / Saint-Flour C32 - Riom-es-Montagnes / Aurillac	11 513	130
C48	Saint-Chély-d'Apcher / Saint-Flour / Arvant	1 669	2

Source : Conseil régional Auvergne Rhône Alpes - Antenne des transports du Cantal

2.3.3. Les services mobilités de Saint-Flour Communauté

Source : services Mobilités Durables de Saint-Flour Communauté

La Région Auvergne Rhône Alpes est, depuis 2019, Autorité Organisatrice des Mobilités sur le territoire de Saint-Flour Communauté. Une convention de coopération signée en 2021, suivie en 2022 d'une convention déléguant à Saint-Flour Communauté les 5 blocs de compétence suivants sur son territoire :

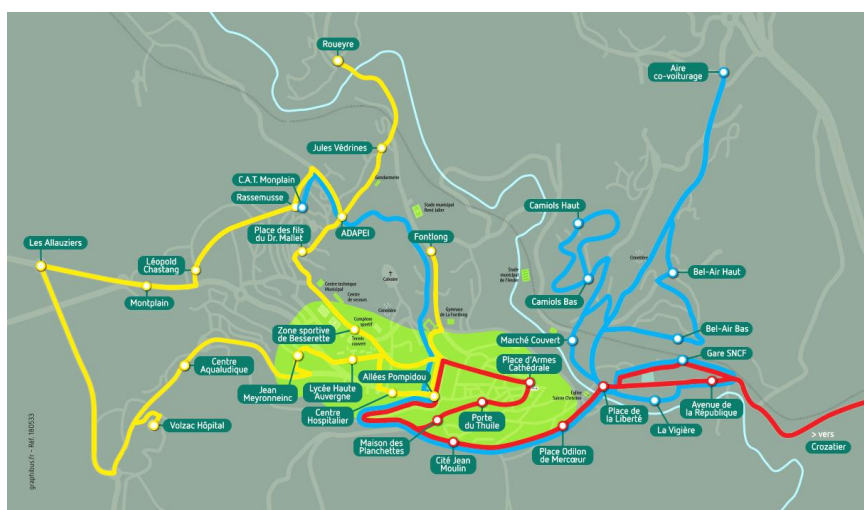
- Services réguliers de transport public de personnes
- Services à la demande de transport public de personnes
- Mobilités actives
- Mobilités partagées
- Mobilités solidaires

⇒ Lignes de bus locales

En complément des lignes régionales de transport régulier de personnes, et dans le but de desservir plus finement les communes du territoire en fonction des besoins des habitants, plusieurs lignes de transport ont été mises en place ces dernières années sur le territoire de Saint-Flour Communauté.

- Le bus urbain Floribus

Cette ligne de transport « urbain » dessert les principaux points d'activités, d'équipements, de commerce et d'habitation, géré par la commune de Saint-Flour, du lundi au vendredi de 7h à 18h et le samedi de 7h à 12h30. Le minibus peut transporter jusqu'à 21 personnes sur trois circuits de 25,3 km au total.



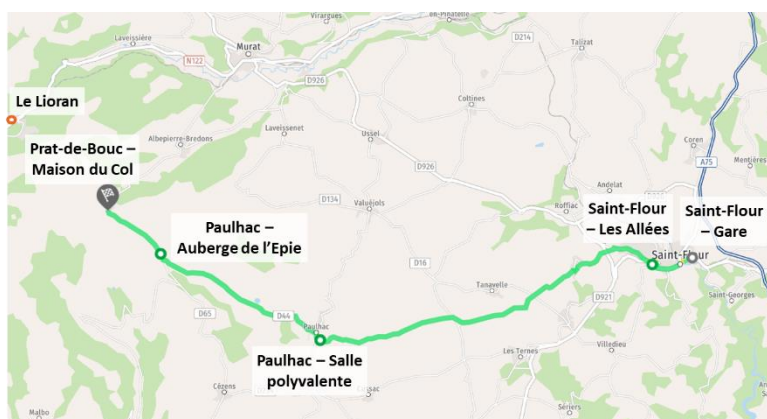
- La navette communale de Pierrefort

Ce service de transport gratuit dessert les principales zones d'habitation, de commerces et de services de Pierrefort le mercredi matin, afin de faciliter l'accès au marché local pour les habitants de la commune.



- Les lignes saisonnières de Saint-Flour Communauté

Une ligne de transport public saisonnier est assurée par Saint-Flour Communauté pour desservir le domaine nordique de Prat-de-Bouc durant la saison hivernale, au départ de Saint-Flour, en passant par Paulhac. Ce service expérimenté pour la première fois en février 2024, a vocation à se pérenniser à terme. Les tarifs et les conditions d'accessibilité sont les mêmes que pour les lignes régionales de transport public de personnes.



- Le service de transport à la demande

Suite au transfert de compétence à la Région, puis à la délégation de compétence vers Saint-Flour Communauté, la collectivité a fait évoluer son service de Transport à la Demande.

Le TAD est un service complémentaire permettant de desservir certains secteurs qui ne bénéficient pas de lignes régulières par un service souple et adaptatif. Ce service est basé sur la demande de l'utilisateur, par réservation au préalable d'un transport (au plus tard la veille à 10h). Ce transport, organisé par Saint-Flour Communauté, est payant pour l'utilisateur (6 € le trajet aller), et le nombre de trajets est limité par personnes dans l'année (24 trajets / personne / an).

Selon les modalités Régionales, 156 points d'arrêts TAD ont été mis en place sur le territoire, permettant à un usager de réaliser des trajets sur l'ensemble du territoire de Saint-Flour Communauté (pas au-delà) :

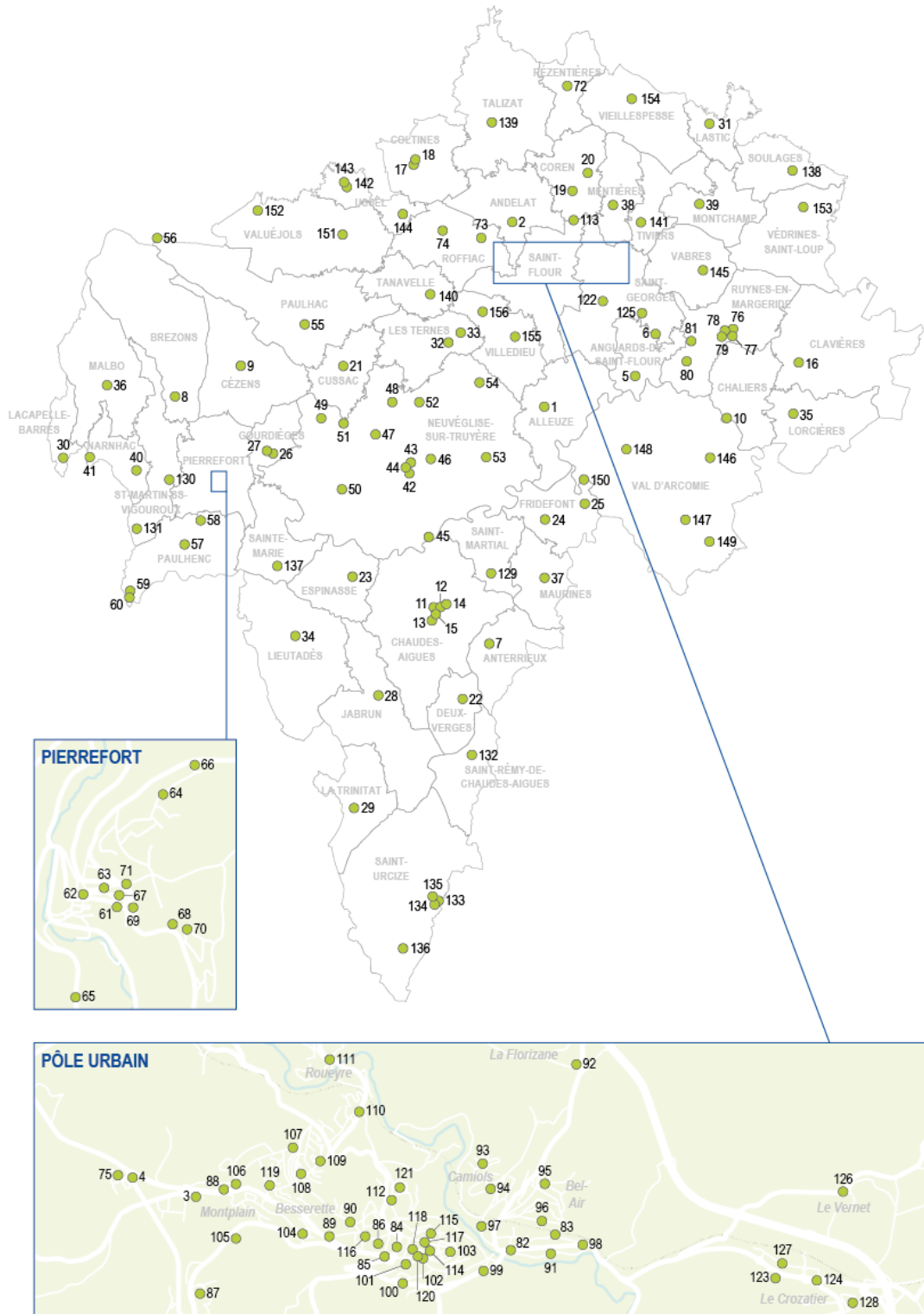
- Entre son domicile / une adresse précise et un point d'arrêt
- D'un point d'arrêt à une adresse précise
- D'un point d'arrêt à un autre point d'arrêt

Le regroupement des usagers dans les mêmes véhicules est encouragé, permettant à la collectivité de réduire le nombre de trajets effectué sur son territoire (vers un transport « partagé »), et permettant aux usagers d'avoir une réduction du montant du trajet (passant de 6€ à 4€ le trajet « groupé ») et une augmentation du nombre de trajets possibles dans l'année (de 24 trajets /an jusqu'à 30 trajets /an, avec +1 trajet pour chaque trajet « groupé » effectué et -1 trajet en cas de refus de regroupement).



	2019	2020	2021	2022	2023
Nb réservations année	1 786	1 480	1 980	1 803	2 315
Nb usagers différents	262	205	287	279	305

Fréquentation du TAD de Saint-Flour Communauté



Service de Transport à la Demande de Saint-Flour Communauté



⇒ Mobilités actives

En développant une offre de transports multimodale adaptée au territoire, **Saint-Flour Communauté s'est engagée en faveur de la réduction des émissions de gaz à effet de serre et des particules polluantes** (« Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte » (TEPCV) en 2015). Elle a mis en place des modes de déplacement doux facilités grâce à l'aménagement de liaisons douces, pour la desserte des zones d'activités et par la ligne FLORIBUS, ou le déploiement de bornes de recharge électrique afin de promouvoir les mobilités électriques.

- Aménagements et services vélo

Des bornes de recharge pour vélos à assistance électrique sont en cours de déploiement en plusieurs points stratégiques du territoire : les pôles de services et pôles de loisirs à proximité d'itinéraires cyclables du territoire.

- Aide à l'achat d'un vélo à assistance électrique

Saint-Flour Communauté mis en place une aide communautaire à l'achat d'un vélo à assistance électrique (VAE) pour les habitants du territoire, cumulable avec celle de l'Etat. Ainsi environ 200 aides à l'achat de vélo électrique ont été versées.

- Service de location de vélos à assistance électrique

Saint-Flour Communauté a fait l'acquisition d'une flotte de 54 VTT et VTC à assistance électrique, permettant de mettre en place un service de location de vélos en plusieurs points de son territoire :

- Saint-Flour : Office Municipal de la Jeunesse et des Sports
- Ruynes-en-Margeride : Margeride Aventure
- Chaudes-Aigues : Truyère Aventure
- Pierrefort : bureau d'information Touristique

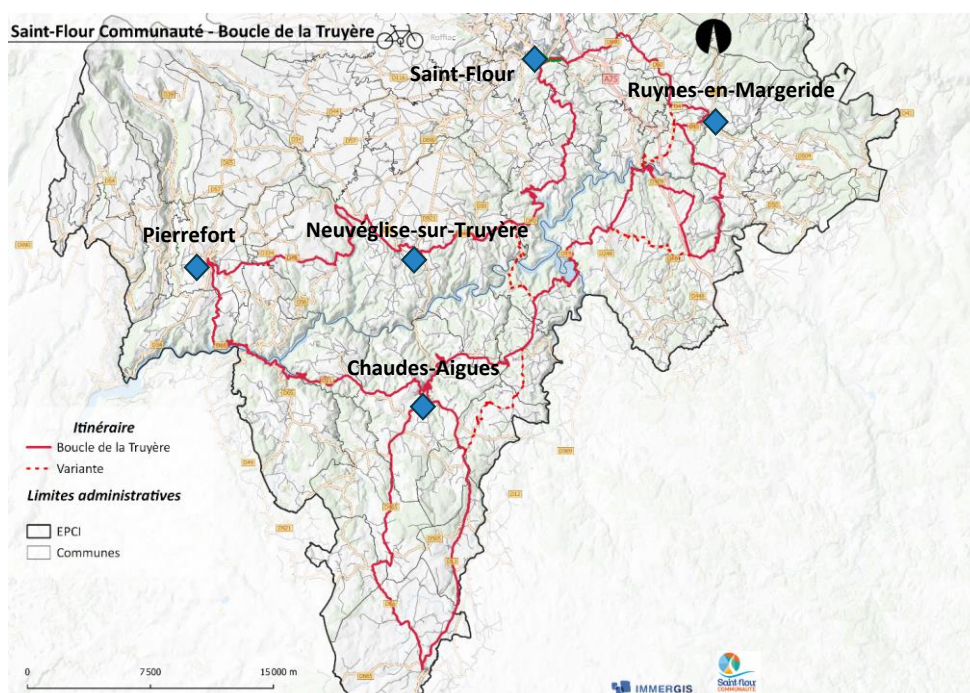
La flotte de vélos est gérée au quotidien par des prestataires privés, qui louent les vélos pour le compte de Saint-Flour Communauté en échange de sa participation financière.

Le service de location est ouvert pour les touristes et les habitants du territoire, avec des réductions de tarifs pour ces derniers, et une possibilité de faire une location à long terme.

- Boucle cyclo touristique Vallée de la Truyère

En parallèle, une boucle cyclo touristique est en cours de création, permettant de (re)découvrir la Vallée de la Truyère et de relier les principaux bourgs du territoire intercommunal par un itinéraire sécurisé et jalonné touristique et de loisirs.

Boucle cyclo touristique de la Truyère



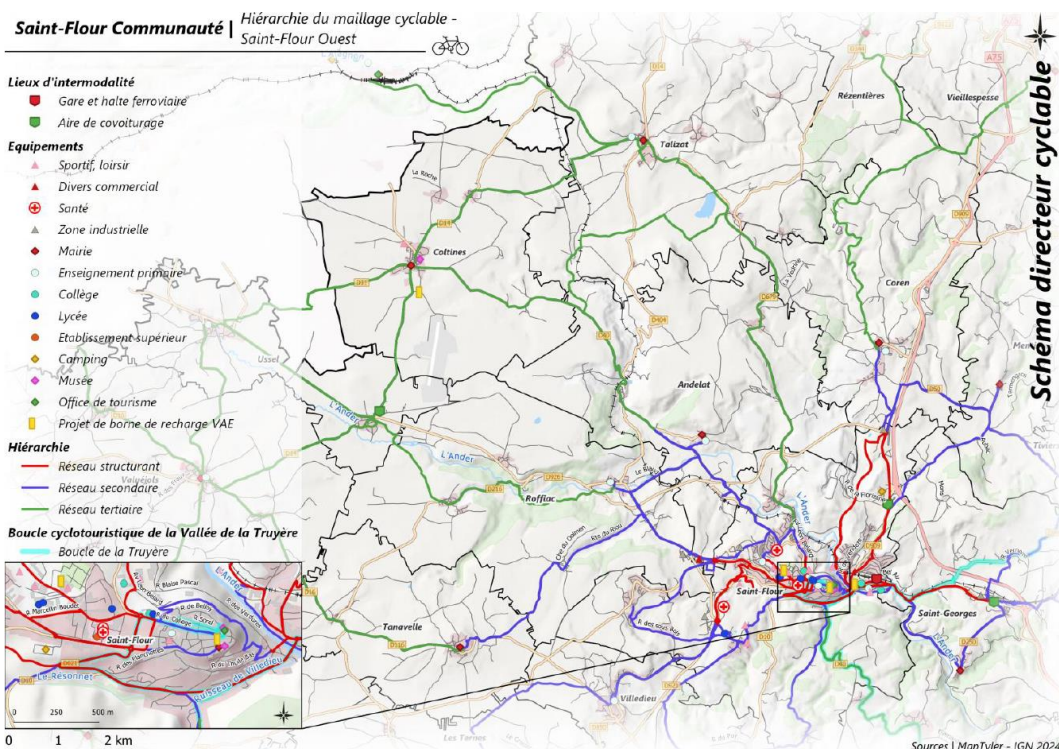
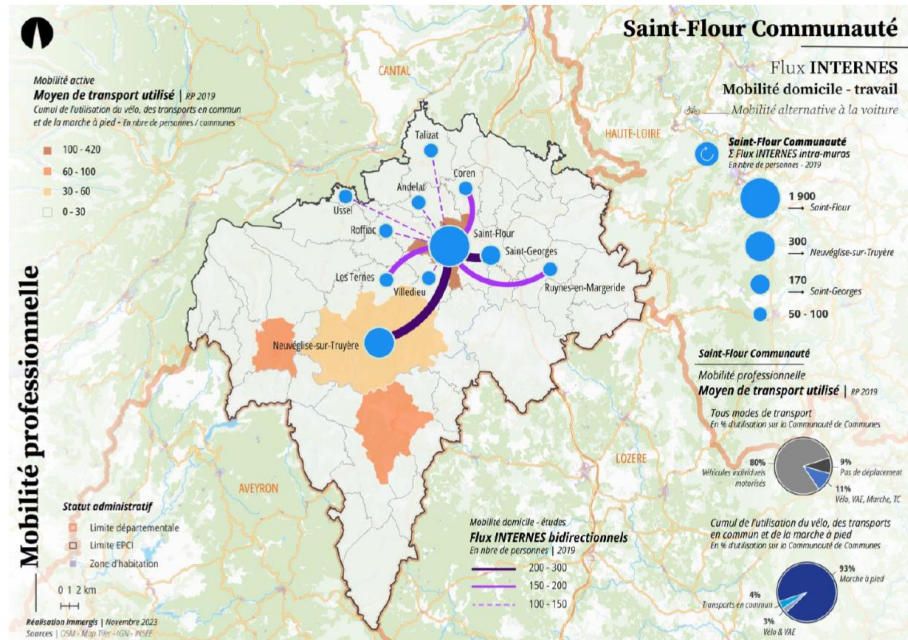
2.3.4. Le Schéma Directeur Cyclable

Le Schéma Directeur Cyclable de Saint-Flour Communauté, en cours de finalisation, définit la stratégie cyclable de la collectivité, quant aux principaux axes à aménager, mais aussi aux services à déployer sur le territoire pour favoriser la pratique cyclable au quotidien (déplacements domiciles-travail, achats, rendez-vous administratifs ou médicaux...).

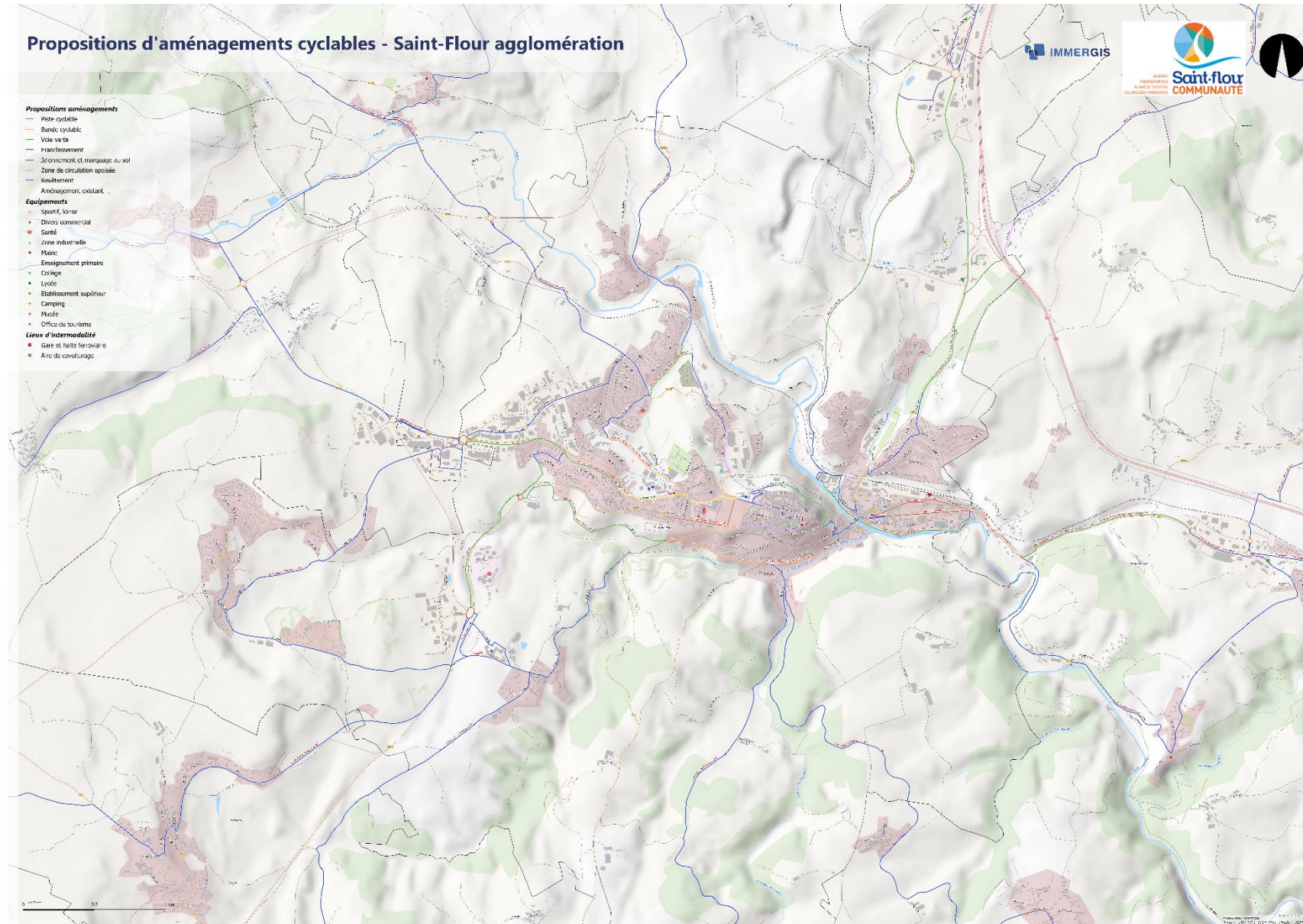
Cartographie des flux internes

L'étude des flux internes au territoire permet de mettre en exergue l'importance d'un bassin de vie entre Saint-Flour et les communes limitrophes. À ce titre, nous pouvons relever des liens étroits entre Neuvéglise-sur-Truyère <> Saint-Flour et Saint-Georges <> Saint-Flour

Plusieurs communes limitrophes à Saint-Flour => potentiel de report modal.



Le Schéma Directeur Cyclable de Saint-Flour Communauté constitue un document d'état des lieux des itinéraires cyclables et de planification des itinéraires à connecter ou à compléter. A titre d'exemple, concernant l'accès à la zone du Parc d'activités du Rozier Coren, zone d'emplois encore non desservie par une liaison douce, le Schéma Directeur Cyclable prévoit l'aménagement d'une voie verte en bordure de la RD 909, qui fait l'objet d'un emplacement réservé dans le PLUi.



2.3.5. L'offre de covoiturage

L'offre en matière d'aires de covoiturage se développe progressivement sur le territoire de Saint-Flour Communauté.

- Le pôle urbain dispose déjà de plusieurs aires de covoiturage, en particulier en lien avec l'A75 : les aires de covoiturage à la Florizane, au Crozatier et à Anglards de Saint-Flour (sorties 28, 29 et 30 de l'A75).
- L'aménagement de 3 autres aires est prévu à court terme : deux aires de covoiturage à Pierrefort et une aire à Volzac (Saint-Flour).



En outre, plusieurs dispositifs favorisant le covoiturage existent à l'échelle régionale. L'association « Covoiturage Auvergne » est une association loi 1901 qui a pour objet **la promotion et l'organisation du covoiturage sur le territoire auvergnat** depuis 2007. La plateforme web de Covoiturage Auvergne permet de mettre en relation les covoitureurs de manière totalement gratuite.

2.3.6. L'offre de stationnement

⇒ Les problématiques de stationnement

La problématique du stationnement n'est pas identique à l'échelle du territoire de la Communauté de communes.

- Le pôle urbain et en particulier la ville de Saint-Flour sont confrontés à des difficultés de stationnement principalement en période estivale et lors de grandes manifestations ; néanmoins, l'accès aux commerces peut s'avérer compliqué au quotidien.
- Les pôles relais sont avant tout confrontés à des problématiques de stationnement des touristes et de leurs résidents, avec des ménages de plus en plus (multi)motorisés et des besoins en stationnement (notamment sur voirie) de plus en plus importants.
- Le secteur rural est, quant à lui, beaucoup moins sujet à ce type de problématiques dans la mesure où il concerne quasi-exclusivement le stationnement des résidents.

⇒ Focus sur le stationnement de la ville de Saint-Flour

Dans le cadre de son opération « centre-bourg » qui s'inscrit désormais dans une opération de revitalisation du territoire (ORT), la municipalité travaille à la mise en œuvre d'une nouvelle politique de stationnement à la suite de la dépenalisation du stationnement payant. En conciliant gratuité et réglementation, la ville de Saint-Flour entend lutter contre les véhicules ventouses et favoriser la rotation en centre-ville, près des commerces. Ainsi, une heure de stationnement gratuit est possible aux emplacements « arrêts minutes » du centre ancien.

Au total, **1 443 places de stationnement sont recensées dont 2,3% de places réservées GIG GIC, conformément à la réglementation en vigueur (2%)**. Les principaux espaces de stationnement sont les suivants :



- En centre historique (ville haute) de Saint-Flour : la gratuité prévaut en centre ancien : allées Georges Pompidou (180 places), parking de l'Octroi (120 places), Cours Spy des Ternes, place d'Armes, des Agials....

Des « arrêts minute » (63 places) ont été mis en place en cœur historique avec 1 heure maximum de stationnement autorisée. Cette heure de stationnement gratuite a pour but de faciliter l'accès aux commerces et services : place de la Halle, place du Palais, place des Mets, rue de la Collégiale, devant la civette sur la place d'Armes.

- En ville basse : parkings gratuits Place de la Liberté (74 places) à proximité des commerces et services, parking de l'îlot Felgères doté d'une grande capacité de stationnement notamment pour les poids lourds, mais aussi place Sainte-Christine (23 places) et place Odilon de Mercoeur (35 places).

En complémentarité du projet de requalification de la place d'Armes, **la Ville de Saint-Flour poursuit les études préalables à la création d'un parking Rue Blaise Pascal. Sa liaison verticale (ascenseur) permettra de franchir un fort dénivelé entre le secteur de la Fontlong et la ville haute.** Ce nouvel équipement public se situera à proximité immédiate du centre-ville pour répondre aux besoins des résidents et des visiteurs.



2.4. Les équipements structurants et de proximité

2.4.1. Une répartition polarisée des équipements

Le maillage territorial des équipements de Saint-Flour Communauté confirme le poids important de la sous-préfecture sanfloraine qui concentre l'essentiel des équipements structurants. Les quatre pôles secondaires comptent également de tels équipements.

⇒ Saint-Flour, un pôle de centralité qui rayonne sur tout le territoire

Véritable centre urbain, Saint-Flour est le pôle de centralité le plus densément peuplé d'un territoire rural à dominante agricole, avec un rayonnement supra départemental, vers le Nord Aveyron, le Nord Lozère et une partie de la Haute-Loire (bassin de Brioude). **C'est pourquoi les principaux équipements structurants de Saint-Flour Communauté sont présents sur Saint-Flour.**

Son cœur de ville demeure attractif pour tous les habitants des communes alentour du fait de l'implantation de commerçants, d'artisans, de services publics administratifs et culturels, de marchés hebdomadaires, ... Enfin, les services de la ville de Saint-Flour travaillent en collaboration étroite avec ceux des autres communes du territoire (appui technique...).

- Services publics

En tant que sous-préfecture, la Ville de Saint-Flour compte les principaux services publics administratifs : services de l'Etat (Sous-Préfecture, DDT, Trésor Public, Gendarmerie...), les antennes des chambres consulaires (Agriculture, Commerce et Industrie, Métiers et Artisanat), ou encore le siège de Saint-Flour Communauté, ... La réforme du tribunal de police va impacter, dès 2020, la présence à Saint-Flour des services du Ministère de la Justice.

Depuis mars 2017, le service Etat civil de la commune de Saint-Flour assure la délivrance des titres d'identité sécurisés pour toute la population du territoire communautaire et même au-delà (1945 titres délivrés en 2018). De nombreuses permanences de services sociaux sont assurées au sein du Centre Communal d'Action Sociale (avenue de Besserette) qui abrite la Mission Locale des Hautes Terres, une épicerie sociale....Le CCAS a en charge la restauration collective pour personnes âgées (restaurants et portage de repas à domicile), la restauration scolaire et de l'ALSH. Saint-Flour dispose également d'un bureau de poste en ville-haute et d'une agence postale intercommunale en ville basse, ouverts tous deux 6 jours sur 7.

- Services sanitaires et médico-sociaux

L'offre de services sanitaires et médico-sociaux est également bien développée.

D'une part, le **centre hospitalier** propose une gamme complète de services de soins et compte plus de 600 salariés. D'une capacité d'un peu plus de 300 lits et places, la vocation du Centre Hospitalier de Saint-Flour est de dispenser des soins de proximité à une population d'environ 60 000 habitants. Cependant, certains équipements de pointe comme le scanner ou la mammographie sont au service d'une population plus « large ». La qualité de service proposé à la population est toutefois susceptible d'évoluer avec la mutualisation de moyens entre les Centres Hospitaliers de Saint-Flour et d'Aurillac dans le cadre du **Groupe Hospitalier de Territoire (GHT)**.



Pôle de santé de Saint-Flour (Source : Saint-Flour Communauté)



Le **pôle territorial de santé** communautaire est quant à lui mis à disposition des professionnels de santé : médecins généralistes et spécialistes, et professionnels paramédicaux exerçant en libéral accueillis en bureau permanent ou alterné.

D'autre part, quatre établissements d'accueil des personnes âgées sont aujourd'hui concentrés sur Saint-Flour. Le vieillissement de la population nécessite le développement de nouveaux services adaptés aux personnes âgées (accueil de jour, unité Alzheimer...).

Enfin, un Institut Médico-Educatif et un Institut thérapeutique éducatif et pédagogique sont présents à Saint-Flour.

La Communauté de communes s'engage pour le maintien et l'accueil de professionnels de santé en signant un contrat local de santé avec l'ARS, aux côtés de Hautes Terres Communauté.

- Services éducatifs et de la petite enfance

29 écoles élémentaires sont recensées sur le territoire de la Communauté de communes dont 5 établissements sur Saint-Flour (3 groupes scolaires publics et 2 privés). Les services de l'IEN sont situés Place d'Armes à Saint-Flour. Le groupe scolaire Hugo-Vialatte est un bel exemple de l'école inclusive avec un pôle autisme unique sur tout l'Est Cantal, fruit d'un partenariat entre l'Education nationale, l'ARS, l'ADAPEI du Cantal et la commune de Saint-Flour. Les groupes scolaires disposent également d'unités spécialisées pour l'inclusion scolaire (ULIS).



Accueil des enfants dans le nouveau centre ALSH de Saint-Flour en période de vacances scolaires (Source : ALSH Saint-Flour Communauté)

Pour les tout-petits, les familles trouvent à Saint-Flour une seule structure municipale multi-accueil dont le taux de remplissage est important. **En 2018, a été ouverte une micro-crèche dans le centre-ville de Saint Flour**, gérée par l'ADMR. D'une capacité de 10 places, son taux de remplissage en 1^{ère} année était de 61% et tend à augmenter. Enfin, un **tissu important d'assistant(e)s maternel(le)s, avec un Relais Petite Enfance** communautaire, complète l'offre en matière de services petite enfance, professionnel(e)s de la petite enfance.

L'ensemble de ces structures bénéficient de financements de la CAF et de la MSA, dans le cadre du contrat Enfance Jeunesse intercommunal. Il en est de même pour le Centre social qui accueille les adolescents, Avenue du Docteur Mallet, et pour la commune de Saint-Flour et son ALSH du mercredi après-midi en temps périscolaire. Il assure la prise en charge des enfants résidant sur tout le territoire communautaire.

Depuis 2016, l'intercommunalité est **compétente en matière d'ALSH extrascolaire, pendant les vacances scolaires, et à ce titre 2 ALSH sont proposés aux familles de Saint-Flour dont la gestion est confiée à l'OMJS** (Office municipal de la Jeunesse et des Sports) d'une part et à l'association « les p'tits filous » d'autre part.

Au niveau de l'éducation du secondaire, **la grande majorité des collégiens et des lycéens se concentre également à Saint-Flour**, dans des établissements publics ou privés sous contrat, généralistes, spécialisés ou professionnalisant (MFR, ...). Le lycée généraliste de Saint-Flour présente d'ailleurs un rayonnement important puisqu'on ne retrouve ensuite ce type d'établissement qu'à Aurillac. Cette attractivité sur un large bassin de vie allonge le temps moyen d'accessibilité à l'éducation pour les habitants du Pays de Saint-Flour qui mettent en moyenne 45 min pour accéder à un établissement, contre 36 min pour le reste de l'Auvergne. Concernant l'enseignement supérieur, il se limite à une école d'aides-soignantes, un BTS « Gestion et administration des PME » dispensé au Lycée de la Haute-Auvergne et un BTS technico-commercial (spécialité produits alimentaires et boissons) au lycée professionnel agricole. Cette faible offre est l'une des causes du départ des jeunes du territoire qui privilégient pour étudier les centres universitaires comme Clermont-Ferrand ou Montpellier.



- Services sportifs et culturels

La commune de Saint-Flour dispose également d'une offre très qualitative d'équipements sportifs avec des infrastructures couvertes multi-activités (un complexe sportif intercommunal, 3 gymnases municipaux, un centre aqualudique communautaire, un centre équestre municipal, ...) ainsi que de nombreux terrains de sports et d'activités de plein air aménagés (football, tennis, basket, boulodrome, city stade, roller park...). Ces équipements sont utilisés à la fois par les groupes scolaires communaux mais également par les écoles des communes alentours, les associations très nombreuses et la population.



Centre aqualudique de Saint-Flour (Source : Saint-Flour Communauté)

Saint-Flour rayonne également par ses établissements culturels : médiathèque municipale au 60 Rue de Belloy, cinéma municipal Le Delta avec deux salles (plus de 30 000 entrées par an avec un label Art et Essai), et le conservatoire communautaire qui accueille plus de 300 élèves en musique, danse et théâtre. La Ville a en gestion 2 Musées de France : le Musée de la Haute Auvergne municipal dans l'ancien palais épiscopal, et le Musée d'art et d'histoire Alfred Douët, propriété de la Fondation d'entreprise Caisse d'Epargne d'Auvergne et du Limousin pour l'art, la culture et le patrimoine. De nombreuses animations y sont assurées grâce notamment au pôle médiation du Pays d'Art et d'Histoire, à des partenariats avec le FRAC, ou aux actions culturelles organisées par le Centre Social Municipal de Saint-Flour ou les bénévoles associatifs (Société des Amis des Musées, Ciné-Club, etc.).

⇒ Quatre pôles secondaires bien équipés parmi les pôles relais

Les communes de Chaudes-Aigues, Neuvéglise-sur-Truyère, Ruynes-en-Margeride et Pierrefort se distinguent des trois autres pôles relais du territoire (Saint-Urcize, Talizat et Valuéjols) et sont considérées comme des pôles secondaires pour les équipements intermédiaires qu'elles concentrent, complémentaires à l'offre présente à Saint-Flour. La plupart des équipements de base y sont représentés. Les maisons de services communautaires s'y situent.



Maison de services de Chaudes-Aigues (Source : Saint-Flour Communauté)

Elles accueillent d'une part, des **services administratifs de la Communauté de communes**, en proximité pour les habitants et d'autre part, des **services publics partenaires (CPAM, CAF, conciliateur de justice) ainsi que des organismes sociaux et professionnels (Chambre d'Agriculture, SAFER...)**.

Le bon fonctionnement de ces Maisons de services qui demain seraient des Maisons France Service repose sur la mutualisation des locaux et une facilitation de l'accès aux services notamment par le numérique (salle informatique, télécentre, visioconférence par exemple).

Les quatre pôles secondaires accueillent chacun une gendarmerie et un centre de secours dépendant du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Cantal.

La présence postale est maintenue grâce notamment à un engagement fort des collectivités. Le territoire comptabilise **sept agences communales** (Coltines, Faverolles de Val-d'Arcomie, Fridefont, Lacapelle-Barrès, Pierrefort, Valuéjols et Ussel) et **deux agences intercommunales** (Ruynes-en-Margeride et Saint-Flour).

- Services sanitaires et médico-sociaux

Les services de santé « de proximité » sont bien présents dans les pôles relais avec **des maisons de santé pluridisciplinaires à Neuvéglise et Chaudes-Aigues**. La cité thermale accueille également le Centre Hospitalier de Soins de Suite et Réadaptation Pierre Raynal.



Chaudes-Aigues et Pierrefort sont deux pôles secondaires dotés d'une maison de retraite publique avec 70 places chacune. Saint-Urcize bénéficie également de la présence d'une maison de retraite d'une capacité inférieure toutefois (33 places). La présence de ces EHPAD garantit une couverture territoriale du sud et de l'ouest de l'intercommunalité en termes d'hébergement des personnes âgées.

Par ailleurs, les communes de Valuéjols et Saint-Urcize disposent également de services de santé. Saint-Urcize accueille notamment, depuis 2017, un nouveau cabinet médical pour assurer la continuité des soins aux résidents de l'EHPAD et l'accueil des médecins stagiaires et autres personnels de santé dans un local spacieux et adapté. Avec Chaudes-Aigues, les deux communes forment un pôle de santé multi-sites labellisé Maison de Santé Pluridisciplinaire (MSP). Quant à Valuéjols, la commune est équipée d'un cabinet médical intercommunal en cours de réaménagement.

A Pierrefort et à Paulhenc, le centre « Les Bruyères », un foyer d'accueil médicalisé (F.A.M.) pour adultes handicapés, accueille des adultes gravement handicapés et dépendants, de 18 à 60 ans, qui nécessitent l'aide d'une tierce personne. **Cette structure associative est agréée pour l'accueil de plus d'une centaine de résidents.**

- Services éducatifs et petite enfance

Les pôles relais abritent 28 % des écoles du territoire intercommunal, soit 8 écoles, et sont donc tous couverts par une offre scolaire de proximité. Le Relais Petite Enfance communautaire (RPE) est itinérant et intervient à Neuvéglise-sur-Truyère, Pierrefort, Chaudes-Aigues, Saint-Urcize, Ruynes-en-Margeride, et Talizat. Pierrefort et Chaudes-Aigues possèdent également chacune un collège public.

Il existe aussi une **micro-crèche intercommunale à Pierrefort**, dont la gestion est confiée à la Fédération Familles rurales, avec une capacité de 10 places depuis 2019, et dont le taux de remplissage, en 2018 était de 98 %. Depuis juin 2019, une **MAM (Maison d'Assistantes Maternelles) est également présente à Saint-Urcize.**

Enfin, au titre de sa compétence ALHS extrascolaire, **Saint-Flour Communauté dispose d'ALSH à Pierrefort, Chaudes-Aigues, Ruynes-en-Margeride, et Ussel**, dont elle confie la gestion respectivement à Familles rurales, à l'ADMR de Chaudes-Aigues et à l'OMJS.

- Services sportifs et culturels

Enfin, les équipements culturels et sportifs maillent relativement bien le territoire : les communes de Neuvéglise-sur-Truyère, Pierrefort, Chaudes-Aigues et Valuéjols disposent chacune d'une médiathèque (communautaire pour les deux premières et municipales pour les deux suivantes).

Les 3 sites de **l'écomusée de Margeride, Musée de France communautaire** se répartissent sur les communes de Ruynes-en-Margeride (Jardin de Saint-Martin, École de Clémence Fontille) et Loubresse de Val d'Arcomie (Ferme de Pierre Allègre).

Enfin **Géothermia**, le musée municipal de la géothermie et du thermalisme est implanté à Chaudes-Aigues, auquel vient s'ajouter 2 musées associatifs : le musée de l'Agriculture à Coltines et le Musée de la résistance d'Antérrieux, de la 7^{ème} compagnie et des maquis du Réduit de la Truyère.



Médiathèque de Neuvéglise-sur-Truyère

Le tissu associatif (94 associations pour l'ancienne communauté de commune Pierrefort-Neuvéglise) enrichit l'offre culturelle (troupes amateurs, chorales, groupe de musique, ...). On retrouve également des terrains de sport, des piscines non couvertes et des salles polyvalentes, des structures d'accueil d'évènements variés, dans plusieurs communes.



⇒ Des communes rurales qui dépendent fortement de Saint-Flour et des pôles relais

- Services de proximité

Les principaux équipements structurants tels que salles polyvalentes, structures sportives... sont encore bien répartis en zone rurale. Les fonctions de solidarité et de liens sociaux de ces équipements sont essentielles mais aujourd'hui vulnérables du fait de leur faible fréquentation. Le SCoT indique toutefois qu'il convient de les maintenir pour accroître l'attractivité du territoire.

Les autres équipements sont peu présents dans les communes rurales de Saint-Flour communauté. La concentration de ces équipements sur Saint-Flour limite leur accès aux habitants en capacité de s'y rendre. La mobilité est donc un enjeu majeur pour en faciliter l'accès. Ce problème est renforcé par le vieillissement de la population qui ne trouve plus de service de santé de proximité répondant à leurs besoins. Pour favoriser leur maintien à domicile, les habitants peuvent compter sur des dispositifs d'aides à distance comme la téléassistance ou de services de maintien à domicile (l'Aide à Domicile en Milieu Rural - ADMR, l'ASED et les services de soins à domicile - SSIAD) localisés sur les pôles secondaires, mais qui couvrent la quasi-totalité du territoire. Le service de portage de repas à domicile est de compétence communautaire et géré par Saint-Flour Communauté, les ADMR du Pays de Saint-Flour, du Caldauguès-Aubrac et du Pays de Murat.



- Services éducatifs et petite enfance

Avec 14 écoles, seules 13 des 41 communes rurales sont équipées d'une école communale. Néanmoins, cela représente 48 % des établissements de l'EPCI.

Conséquence de la commune nouvelle, l'école de Val d'Arcomie présente une structuration particulière et accueille des classes sur deux sites correspondants aux deux anciennes communes de Loubaresse et Faverolles.

Les communes sans école se tournent alors vers les communes à proximité dotées de ce service à l'image des élèves de Deux Verges, Anterrieux, Espinasse, Jabrun, Maurines... qui se rendent à l'école de Chaudes-Aigues ou encore les élèves de Gourdièges, Paulhenc, Brezons, Sainte-Marie qui sont quant à eux scolarisés à Pierrefort. Le service de transport scolaire, de compétence régionale et dont la gestion de proximité est confiée à la Communauté de communes, est essentiel pour maintenir des écoles de secteur en proximité.



Relais Petite Enfance "CaRAMel" (Source : Saint Flour Communauté)

Certaines communes rurales sont encouragées à regrouper et mutualiser leurs services pour maintenir un taux d'équipement respectable. **On retrouve par exemple sur le territoire des Regroupements Pédagogiques Intercommunaux (RPI), qui permettent un maintien du système éducatif**, mais qui génèrent des disparités relatives aux temps de trajet rallongés en zone rurale peu dense. Quelques exemples de RPI sur le territoire :

- RPI Ruynes-en-Margeride/Lorcières/Clavières/ Chaliers
- RPI Anglards de Saint-Flour / Vabres
- RPI Villedieu/Tanavelle
- RPI Andelat / Roffiac

Le service de petite enfance n'est présent dans les communes rurales que par le biais des assistantes maternelles et depuis peu, par des ateliers itinérants des Relais Petite Enfance (RPE) communautaire dont la gestion est confiée à l'ADMR de Chaudes-Aigues. Le RPE intervient à Val d'Arcomie et Ussel. Avec les écoles maternelles et élémentaires, ce sont les seuls services d'accueil petite enfance que l'on retrouve sur la quasi-totalité du territoire.



2.4.2. Une couverture numérique à renforcer

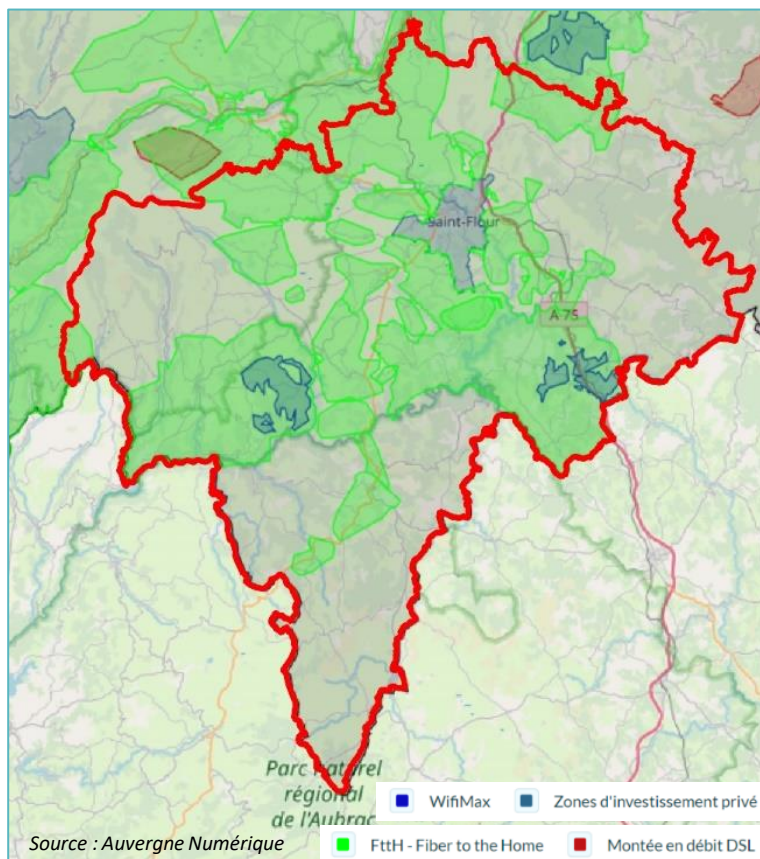
⇒ Un déploiement des réseaux numériques à accompagner

- Mise en regard avec les orientations du SDTAN Auvergne

La loi de 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique, dite loi « Pintat », a généralisé l'élaboration par les régions, sur l'ensemble du territoire national, de schémas directeurs territoriaux d'aménagement numérique (SDTAN). Ceci conditionnera le soutien financier de l'État aux projets des collectivités à travers le fonds d'aménagement numérique des territoires (FANT).

Le SDTAN a pour objectif de construire un projet d'aménagement numérique cohérent (initiatives publiques et privées) et partagé par tous les acteurs du territoire, et de déterminer les modalités de sa réalisation sur le long terme.

En Auvergne, le choix d'une stratégie régionale associant le Conseil régional, l'État, les Conseils départementaux, les 6 Communautés d'agglomération et des villes dont Saint-Flour a été fait. Le SDTAN Auvergne a été publié en juillet 2011, avec un volontarisme très fort de la Région et des objectifs ambitieux affichés pour 2017 en matière de très haut débit.



**Carte de couverture prévisionnelle avant fin 2022
Saint-Flour Communauté**

Les technologies du Très Haut Débit :

- **FttH** (Fiber To The Home) est le nom de l'architecture optique mise en œuvre pour raccorder les logements des particuliers.
- Le **FttO** (Fiber To The Office) est l'architecture optique déployée en Auvergne pour raccorder les sites d'entreprises et établissements publics.

D'après la carte de la zone prévisionnelle de couverture de la fibre avant fin 2022, cette dernière devrait être davantage déployée au nord du territoire, autour de Saint-Flour, et le long des axes routiers. Les territoires de frange ne bénéficieront pas d'une telle couverture.

Quelques débits internet sur le territoire du PLUi / territoire départemental :



- Le déploiement de la fibre optique et de la 4G en cours

Avec l'agglomération d'Aurillac, **Saint-Flour fait partie des zones conventionnées du Département, c'est-à-dire ayant fait l'objet d'annonces de déploiement en fibre optique par les opérateurs privés** (Orange en l'occurrence). Le calendrier de déploiement reste la mainmise de ces opérateurs et ne dépend pas de la politique d'aménagement numérique approuvée par les acteurs publics dans les autres territoires du Cantal.

Néanmoins, dans le cadre du Programme National « Très Haut Débit », l'opérateur Orange s'est engagé à **déployer la fibre optique sur l'ensemble du territoire pour qu'en 2020, 100% de la population sanfloraine soit couverte par un débit illimité** (commercialisation jusqu'en 2022). A partir de 2016, des armoires de répartition ont été posées à différents endroits stratégiques de la commune en faveur d'un raccordement en priorité vers Fraissinet et Volzac. Après ces premières poses, le centre ancien a fait l'objet du déploiement de la fibre. Peu à peu la commercialisation est proposée aux foyers sanflorains (Camiols, le Chapelou...).



Par ailleurs, le déploiement du Très Haut Débit progresse sur le territoire de Saint-Flour Communauté. La Région pilote l'opération avec son dispositif Auvergne Très Haut Débit. L'objectif est notamment de déployer la fibre d'ici 2021 dans les communes d'Anglards-de-Saint-Flour, d'Alleuze, de Chaudes-Aigues, de Coren, de Cussac, Jabrun, Neuvéglise, Paulhac, Ruynes-en-Margeride, Roffiac, Saint-Georges, Sériers, Tanavelle, Tiviers et les Ternès. L'amélioration des réseaux est également prévue sur le reste du territoire dans le cadre de ce dispositif.

Le développement du réseau 4G viendra compléter la couverture pour les communes non desservies par la fibre optique. Son déploiement est notamment plus rapide que celui de la fibre. La Communauté de communes compte sur l'addition de plusieurs outils de diffusion pour permettre une large couverture. Un plan de déploiement départemental et régional avec l'installation d'antennes 4G a été présenté par la Conseil Départemental du Cantal.

⇒ Vers un développement des usages numériques

Saint-Flour Communauté s'est fixée depuis quelques années comme ambition de relever le défi du numérique ; les principaux objectifs pour la période 2017-2020 sont les suivants :

- **Développer l'usage du numérique dans les pôles de services intercommunaux** : à titre d'exemple, la Communauté de communes a équipé une salle des conférences pour notamment les réunions de Conseil Communautaire (vidéoprojecteur, micros pour la prise de parole, Wifi...), salle qui est également ouverte aux acteurs locaux pour accueillir des conférences, des séminaires et des rencontres professionnelles.
- **Favoriser le développement du télétravail** : un Centre de télétravail a été aménagé à Pierrefort dans la zone d'activités l'Aubrac.
- Doter le territoire d'une plateforme numérique par le développement des usages numériques territorialisés. Saint-Flour Communauté, en groupement de commande avec la Ville de Saint-Flour, s'est dotée d'une assistance à maîtrise d'ouvrage. Préalablement à la mise en place d'une plateforme numérique, l'intercommunalité va se doter d'un schéma de mobilité rural et d'un schéma des services marchands et non marchands. Cette action est soutenue par l'Union européenne ;
- **Dynamiser l'accès aux usages numériques en direction de la jeunesse et des seniors** ;
- **Développer les ressources numériques des services culturels (médiathèques, pays d'art et d'histoire, conservatoire).**

Le numérique constitue un levier de développement essentiel pour le territoire. Il est une condition indispensable au développement économique mais aussi à la valorisation du cadre de vie en permettant à tous et partout de mener une activité professionnelle grâce au télétravail.



2.5. Synthèse du fonctionnement du territoire

2.5.1. Mise en regard avec les orientations du SCoT

ORIENTATION STRATEGIQUE	OBJECTIFS	PRESCRIPTIONS
RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE	<ul style="list-style-type: none"> - Appuyer le développement sur l'armature territoriale pour une organisation spatiale équilibrée et solidaire 	Conforter les polarités et maintenir l'équilibre actuel dans la répartition de la population entre les pôles et les communes rurales
AXE 4 – DES MOBILITES INTELLIGENTES, ADAPTEES A TOUS LES BESOINS, RESPECTUEUSES DE LA SANTE ET DE L'ENVIRONNEMENT	<ul style="list-style-type: none"> - Anticiper les projets structurants qui participeront au développement du territoire <ul style="list-style-type: none"> ▪ Intégrer les projets routiers dans les choix de planification 	Prendre en compte le contournement de Saint-Flour dans les choix de planification futurs
	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir l'intermodalité et les mobilités actives, bénéfiques pour la santé, l'environnement et le climat <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter et optimiser les transports en commun existants dans une offre cohérente et en proposant des liaisons douces piétonnes et cyclables pour éviter les ruptures d'offres ▪ Valoriser les gares du territoire pour les affirmer comme pôles d'échanges multimodaux ▪ Soutenir la mise en place et la promotion des infrastructures et des outils nécessaires au développement des mobilités actives alternatives à la voiture individuelle 	Penser la cohérence des projets urbains et touristiques avec la desserte existante et envisagée en transports en commun Conforter la multimodalité des gares du territoire Valoriser le potentiel foncier ferroviaire Développer les aménagements en faveur des modes de déplacement doux Développer le covoiturage
	<ul style="list-style-type: none"> - Développer les solutions de « démobilité » 	Soutenir et développer l'offre de services de proximité et itinérants Développer le télétravail et la télémedecine...



ORIENTATION STRATEGIQUE	OBJECTIFS	PRESCRIPTIONS
<p>AXE 5 – BIEN-VIVRE ENSEMBLE SUR LE TERRITOIRE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser un maillage cohérent de points d'accès et de diffusion des services et produits <ul style="list-style-type: none"> ▪ Conforter le maillage du territoire en services innovants ▪ Permettre la réalisation de nouveaux équipements structurants 	<p>Conforter le maillage des maisons de services Anticiper et programmer les besoins de nouveaux équipements</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Faire de l'accès au numérique un levier d'attractivité résidentielle et économique 	<p>Développer les usages numériques territorialisés grâce à une plateforme numérique tendant à faciliter l'accès aux services marchands et non marchands, à développer l'offre de mobilité et à soutenir le développement des circuits courts agroalimentaires.</p>
<p>AXE 1 – UNE ECONOMIE LOCALE, CREATRICE DE VALEURS AJOUTEES, QUI VISE L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Saisir les opportunités de l'économie numérique 	<p>Accompagner le déploiement des réseaux numériques (haut-débit, fibre optique, réseau 4G...) et être l'interlocuteur des opérateurs pour mieux faire entendre la voix des communes</p>



2.5.2. Principales caractéristiques et enjeux

ITEMS	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES / CONSTATS
PRESENTATION DU TERRITOIRE ET ARMATURE TERRITORIALE	<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire attractif, dans un environnement naturel de grande qualité, idéalement desservi par l'A75 ; Saint-Flour Communauté regroupe 53 communes de l'Est du département du Cantal pour près de 25 000 habitants - Une armature territoriale du SCoT favorisant une organisation spatiale équilibrée et solidaire ; Saint-Flour Communauté se structure autour de : <ul style="list-style-type: none"> - Un pôle urbain central (Andelat, Coren, St-Flour, St-Georges et Roffiac) qui rayonne sur l'ensemble du territoire - Des pôles relais que sont Chaudes-Aigues, Pierrefort, Neuvéglise-sur-Truyère, Ruynes-en-Margeride, Saint-Urcize, Talizat et Valuéjols - Les communes de l'espace rural
ITEMS	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES / CONSTATS
DESSERTE DU TERRITOIRE / MOBILITES	<ul style="list-style-type: none"> - Une accessibilité externe favorable avec une desserte routière de qualité structurée autour de l'A75 (plus de 15 000 véhicules/jour) et de deux routes départementales majeures, la D926, qui relie Saint-Flour à Murat et la D 921 de Saint-Flour à Chaudes-Aigues (plus de 4 000 véhicules/jour) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une desserte routière renforcée par le contournement routier de Saint-Flour, qui relie la sortie Nord de l'A75 (ZAE du Rozier-Coren) à la sortie de Roffiac - Un territoire traversé par la ligne SNCF reliant Neussargues à Béziers via Saint-Flour mais une activité très limitée - Des mobilités alternatives à la voiture individuelle à conforter et développer <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un usage prédominant de la voiture individuelle (88% des ménages sont équipés d'au moins une voiture) ▪ Une offre de transports en commun de qualité sur le territoire avec le transport scolaire qui est un service de proximité pour les familles, le transport à la demande « <i>Mouv'pass</i> », le Bus urbain à Saint-Flour « <i>Floribus</i> » ... ▪ Une offre en matière d'aires de covoiturage qui se développe progressivement sur le territoire de Saint-Flour Communauté. Le pôle urbain concentre déjà plusieurs aires de covoiturage, en particulier en lien avec l'A75 ; l'aménagement de 3 autres aires est également prévu à court terme... ▪ De nouvelles pratiques de déplacements « <i>plus durables</i> » sont également en cours de développement : véhicules électriques avec bornes de recharge, VAE, schéma cyclable...



	<ul style="list-style-type: none">- Des problématiques de stationnement qui concernent principalement la ville-centre et les pôles relais, soit lors de grandes manifestations, soit en période estivale avec les touristes et parfois pour accéder aux commerces (ville-centre essentiellement)<ul style="list-style-type: none">▪ Une ville-centre qui travaille sur la mise en œuvre d'une nouvelle politique de stationnement en cohérence avec la dépenalisation du stationnement payant
EQUIPEMENTS	<ul style="list-style-type: none">- Saint-Flour, un pôle structurant en matière d'équipements qui rayonne sur tout le territoire ;<ul style="list-style-type: none">▪ Quatre pôles secondaires bien équipés viennent compléter ce maillage territorial : Chaudes-Aigues, Pierrefort, Neuvéglise/Truyère et Ruynes-en-Margeride▪ Des communes rurales qui dépendent fortement de Saint-Flour et des pôles relais- Une couverture numérique encore insuffisante mais qui progresse, un déploiement des réseaux numériques à accompagner : haut-débit, fibre optique, 4G ...- Des usages numériques qui se développent au quotidien : équipement de salles, développement du télétravail, développement des outils numériques dans les écoles, plateforme numérique territorialisée, ressources numériques des services culturels communautaires...



PRINCIPAUX ENJEUX

- Une organisation territoriale fondée sur l'armature territoriale du SCoT, permettant des développements différenciés et proportionnés à chaque catégorie de pôles, dans une logique de proximité, de solidarité et d'équilibre du territoire
- La prise en compte du nouveau contournement de Saint-Flour dans les choix de planification futurs, que ce soit en termes de développement économique ou d'accueil résidentiel
- Le développement de modes de transports alternatifs « *au tout véhicule individuel* » qui passe par le renforcement des transports collectifs (transports à la demande et transport urbain), la promotion du covoiturage, le développement de véhicules électriques et l'aménagement d'infrastructures dédiées
- Le renforcement des liens entre développement urbain et mobilité
 - Développer le maillage de liaisons douces, entre les différentes zones à vocation d'habitat, de services et d'activités, pour faciliter les déplacements de proximité des ménages
 - Renforcer les déplacements doux et l'accès aux places publiques pour les piétons et les cyclistes à travers la création d'un espace « cycloport FFC »
 - Qualifier l'offre de stationnement en centre-bourg afin de renforcer son attractivité
- Le maintien voire le renforcement d'une offre de services (santé, services publics, éducative...) et d'équipements structurants de qualité afin de répondre aux besoins des habitants sur l'ensemble du territoire
- Le numérique, un levier de développement essentiel pour le territoire en termes d'attractivité résidentielle et économique
 - Optimiser la couverture numérique sur l'ensemble du territoire et accompagner le développement de la fibre optique



3. DEMOGRAPHIE ET HABITAT

3.1. Les dynamiques démographiques

3.1.1. Un déclin démographique continu depuis 1968 mais qui tend à se stabiliser depuis les années 2000

⇒ Une population concentrée essentiellement sur le pôle urbain

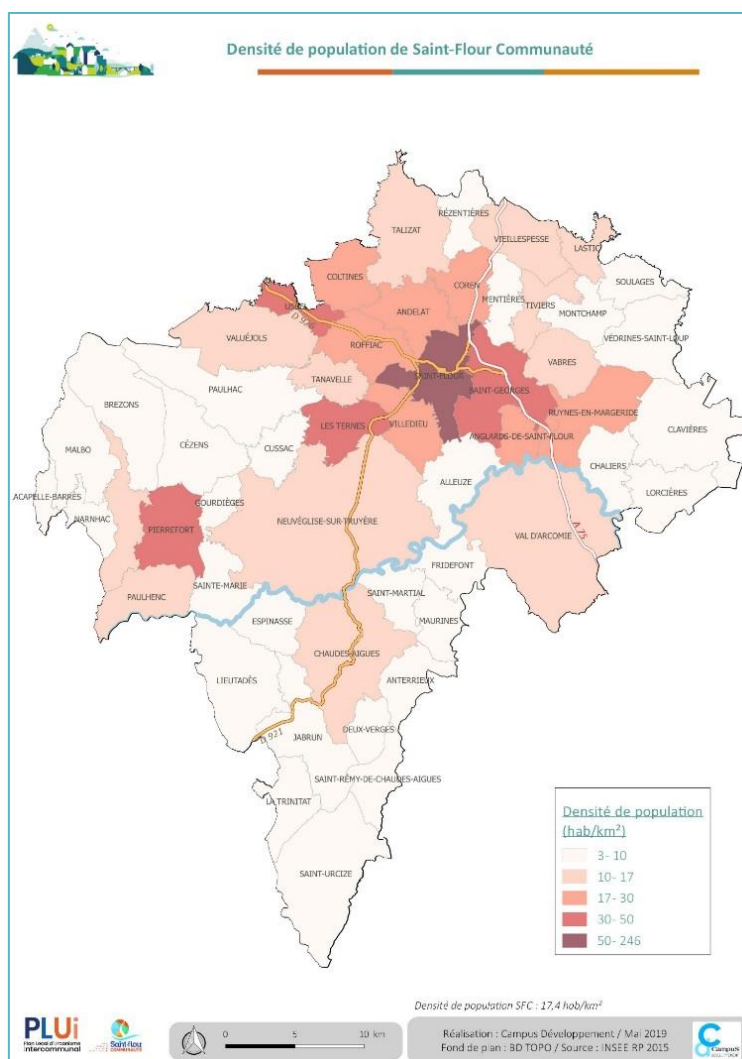
En 2015, le territoire de Saint-Flour Communauté accueille **23 820 habitants** (23 688 habitants en 2016) soit une densité de **17,4 habitants par km²**. Le territoire est moins dense que le Département du Cantal qui compte en moyenne 25,5 habitants au km².

- L'écart de densité est très important entre les différentes communes du territoire : cela va de 2,8 hab/km² (La Trinitat) à 245,6 hab/km² (Saint-Flour).
- On constate **d'importantes disparités de densité de population au sein de l'intercommunalité**. Ainsi, le pôle urbain a la densité moyenne la plus élevée (71,3 hab/km²), viennent ensuite les pôles relais (18,3 hab/km²) puis les communes rurales très faiblement denses (10,9 hab/km²). A l'échelle communale, 57 % des communes ont une densité inférieure à 10 hab/km².

	Pôle urbain	Pôles relais	Communes rurales
Densité de population (hab/km ²)	71,3	18,3	10,9

En 2015, le **pôle urbain regroupe 39 % de la population de la Communauté de communes** (dont 28 % pour la ville-centre). 25 % vivent dans les pôles relais et 37 % dans les communes rurales. Les communes rurales sont moins densément peuplées mais plus nombreuses, ce qui justifie cette répartition.

Avec ses 7061 habitants (population totale 2016), Saint-Flour est à la fois la commune la plus densément peuplée mais aussi la plus peuplée. Deux communes ont plus de 1000 habitants en population municipale : Neuvéglise-sur-Truyère (1 753 habitants – population municipale 2016) et Saint-Georges (1 178 habitants – population municipale 2016) suivies de près par Val d'Arcomie qui accueille 993 habitants - population municipale 2016. Enfin, une petite dizaine de communes est peuplée par un nombre d'habitants qui varie entre 500 et 1000 habitants. La Trinitat est la plus petite commune avec 50 habitants.



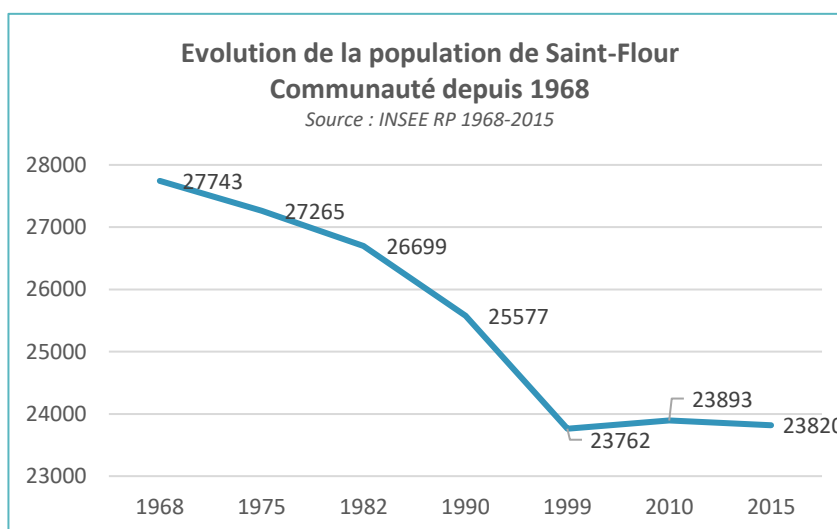
⇒ Une importante chute démographique entre 1968 et 1999

Dans un contexte d'exode rural et de métropolisation de la société, le territoire a connu un déclin sans précédent dans la seconde moitié du XXème siècle entraînant une **perte de 3 981 habitants** entre 1968 et 1999. La période 1990-1999 correspond à la plus forte variation négative avec un taux annuel d'évolution de la population de **-0,8%**.

Depuis le début des années 2000, la population semble s'être stabilisée autour des 23 800 habitants. En effet, le taux d'évolution annuel sur la période récente (2010-2015) n'est que de **-0,1%**, **représentant une perte de 73 habitants**.

	SFC	Pôle urbain	Pôles relais	Communes rurales
Taux d'évolution annuel de la population (2010-2015)	-0,1%	+ 0,07 %	+ 0,05 %	-2,7 %

Au sein de l'EPCI, **les dynamiques démographiques (entre 2010 et 2015) sont contrastées**. Alors que pôles urbain et relais ont des évolutions positives, bien que très faibles, de respectivement +0,07% et +0,05%, les communes rurales enregistrent encore un fort déclin démographique (- 2,7%).



A l'échelle communale, **25 communes connaissent une croissance démographique sous l'effet de l'attractivité résidentielle**. C'est notamment le

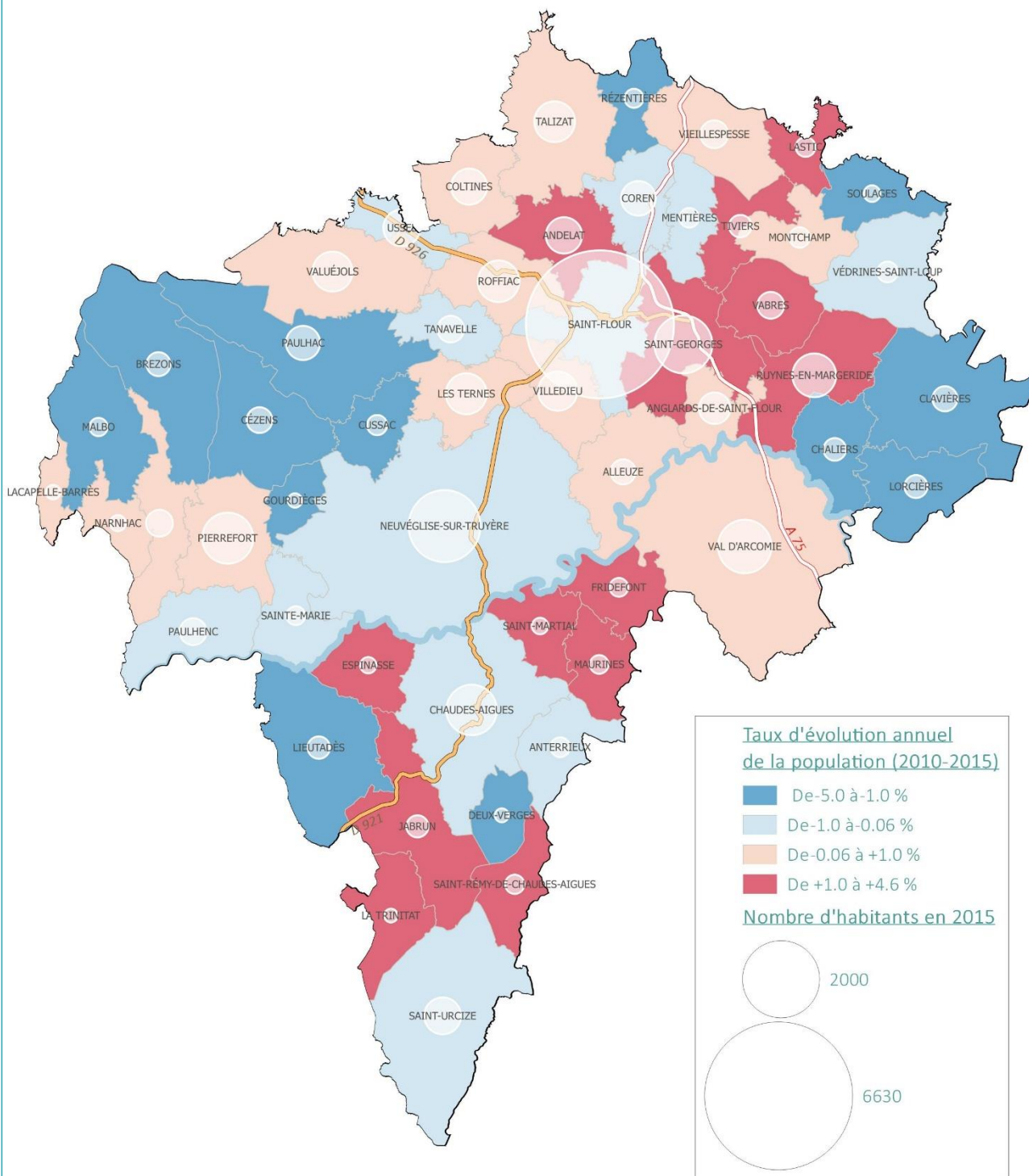
cas autour des principaux pôles (urbains et relais), et le long de l'A75. Les communes de 1^{ière} et 2^{ième} couronnes bénéficient des retombées directes du phénomène de périurbanisation grâce à une proximité immédiate avec la ville centre de Saint-Flour.

En revanche, **les pôles eux-mêmes connaissent une croissance ralentie voire négative pour certains** : Saint-Flour (-0,24 %), Coren (-0,47 %), Neuvéglise-sur-Truyère (-0,15 %), Chaudes-Aigues (-0,77 %) et Saint-Urcize (-0,46%). Effectivement, les centres ont tendance, sous l'effet du desserrement urbain, à se dépeupler au profit des communes de deuxième et troisième couronnes.

Parmi les espaces ayant connu des variations annuelles de population négatives, **13 communes présentent une situation particulièrement préoccupante avec la perte de plus de 1,0 % de la population communale par an en moyenne**. Il s'agit principalement des communes rurales dont ni le taux de natalité, ni l'accueil de nouveaux habitants, ne permettent de renouveler la population.

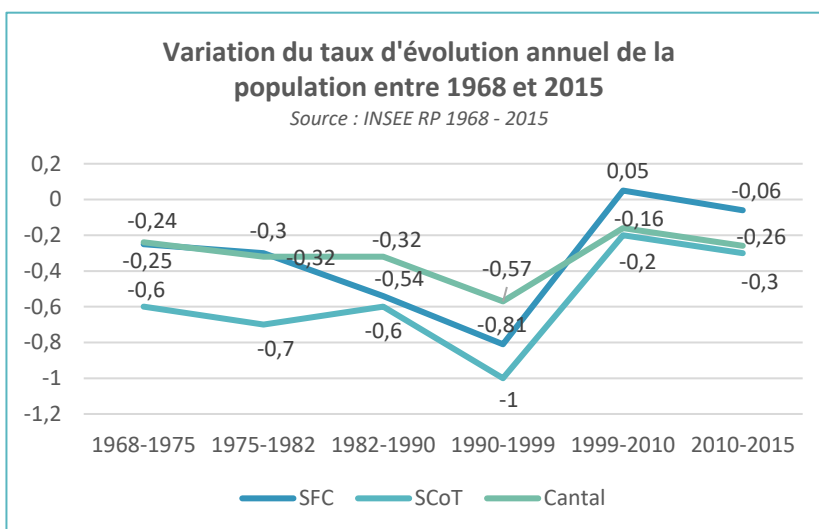


Population 2015 et taux d'évolution annuel de la population (2010-2015)
de Saint-Flour Communauté



Tx d'évolution annuel SFC : -0.06 % / Population SFC : 23 820 habitants

Les dynamiques démographiques intercommunales depuis 1968 sont sensiblement identiques à ce que l'on observe dans les territoires de comparaison, exception faite de la période 1975-1990 où le taux d'évolution annuel chute brusquement pour Saint-Flour Communauté alors que les autres taux se maintiennent approximativement. En comparant localement sur la période d'étude, Saint-Flour Communauté est le seul territoire qui a connu une **augmentation de la population**.



Cette croissance démographique, réalisée sur la période 1999-2010 est à mettre en parallèle avec une accélération de la dynamique de périurbanisation et de construction au début des années 2000, qui a marqué de manière générale l'ensemble du territoire national. Les fortes baisses démographiques enregistrées notamment entre 1982 et 1999 peuvent trouver une explication dans la baisse des actifs agricoles et la tertiarisation de l'économie entraînant un **exode rural de masse**.

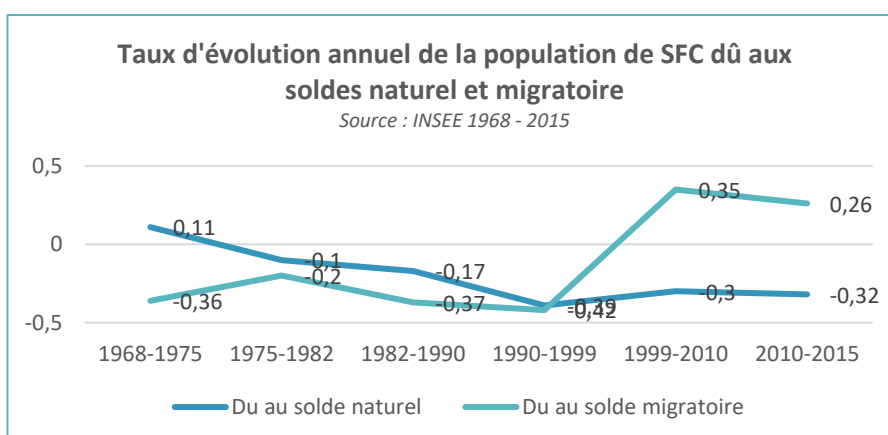
Malgré des rythmes différents en fonction des années, la population a diminué d'environ 14 % entre 1968 et 2015, soit un rythme d'environ -0,97 % par an ; la population est ainsi passée de 27 743 à 23 820 habitants. **Entre 2010 et 2015, avec -0,06 %, la population de l'intercommunalité est celle qui enregistre la plus faible variation de population.**

⇒ **Une baisse démographique qui perdure malgré un solde migratoire positif (+0,2 %)**

Le déclin démographique qui perdure – bien que la population semble globalement se stabiliser – s'explique principalement par un **solde naturel négatif** qui s'est accentué au fil des décennies et qui semble désormais se maintenir **aux environs des -0,3 %**.

Solde naturel = différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.
Solde migratoire = différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs.

Le solde migratoire est, quant à lui, devenu positif depuis les années 2000 mettant en évidence l'attractivité résidentielle récente de Saint-Flour Communauté et sa capacité à attirer de nouveaux habitants sur le territoire. **Sur les 5 dernières années, le taux d'évolution annuel de la population dû au solde migratoire s'élève à +0,3 %, se révélant quelque peu**



supérieur à celui du département (+0,23%) et nettement supérieur à celui du territoire du SYTEC qui est à peine positif (+0,02%). Toutefois, l'arrivée de nouveaux habitants ne s'avère pas suffisante pour enrayer la perte démographique causée par le solde naturel négatif.

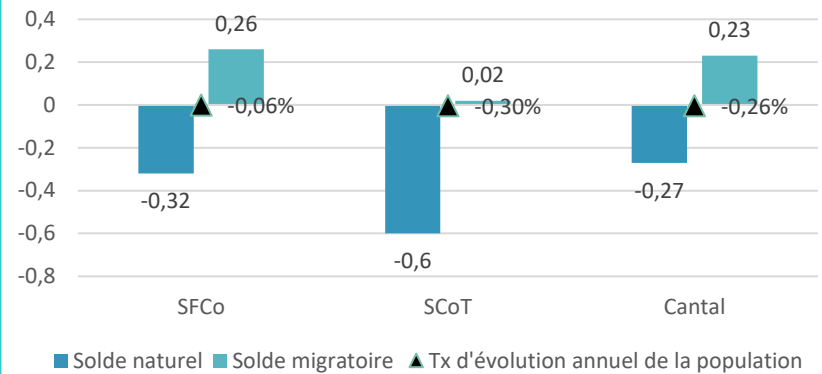


Sur un plan spatial, le solde naturel négatif concerne plus de 80 % des communes, de manière plus ou moins marquée. **Les rares communes bénéficiant d'un solde naturel positif sont en majorité les communes périurbaines de Saint-Flour, plus jeunes dans la composition de leur population, ainsi que quelques communes éparses limitrophes de Chaudes-Aigues.**

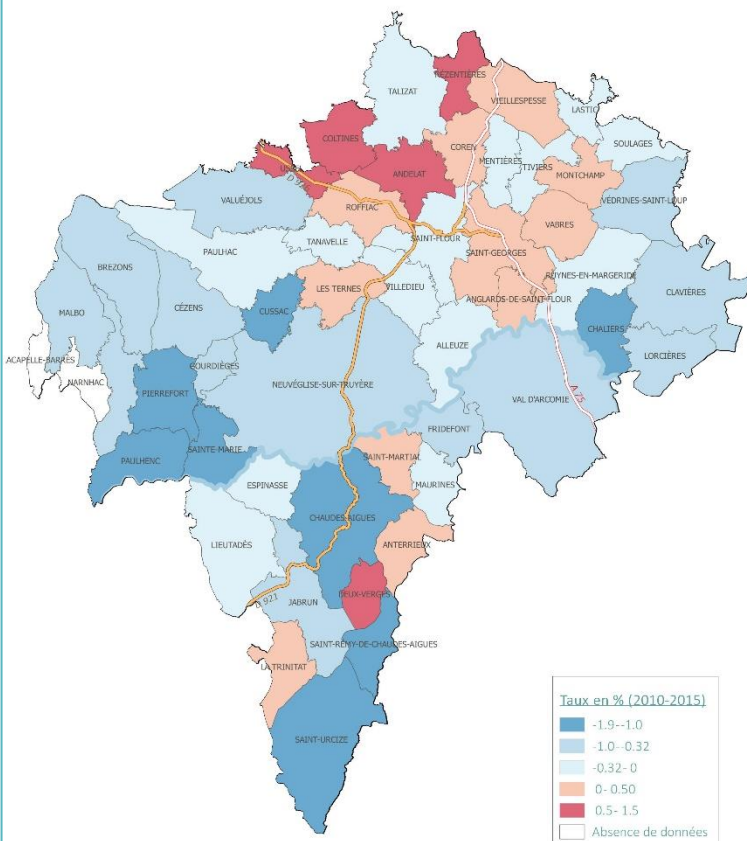
A l'inverse, le solde migratoire est positif dans la plupart des communes (74 %) dont l'ensemble des pôles relais. Le restant étant composé de la ville centre (-0,01%), Coren et les communes rurales situées sur les franges du territoire. La baisse démographique enregistrée sur Saint-Flour s'explique par une combinaison de soldes naturel et migratoire négatifs, respectivement -0,24 % et -0,01 %.

Moteurs des dynamiques démographiques entre 2010 et 2015

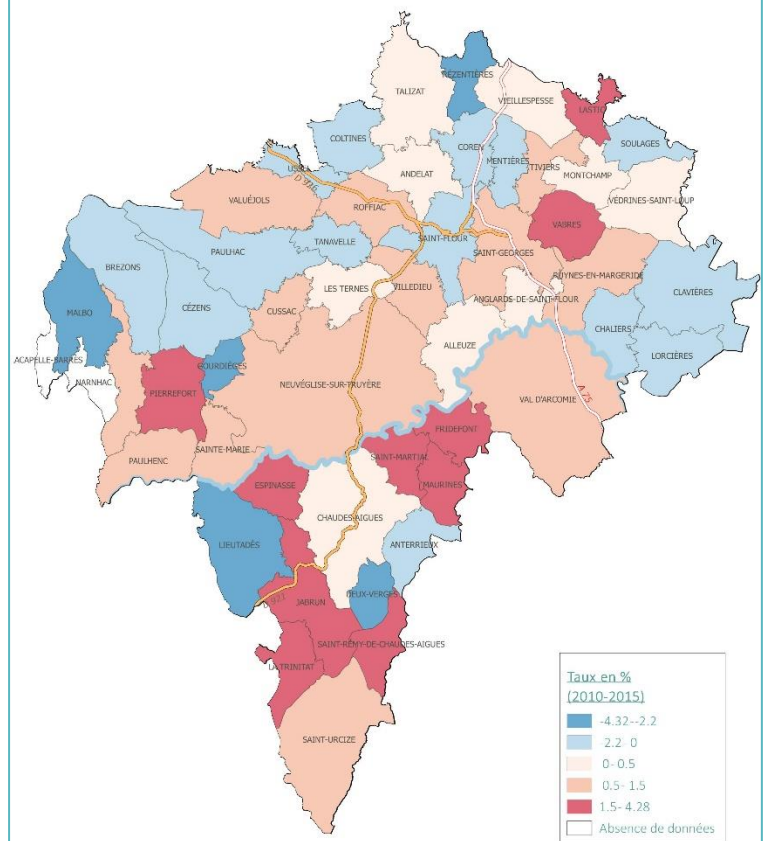
Source : INSEE RP 2010 et 2015



Taux d'évolution annuel dû au solde naturel de Saint-Flour Communauté



Taux d'évolution annuel dû au solde migratoire de Saint-Flour Communauté



3.1.2. Un vieillissement de sa population qui s'accroît

⇒ Un indice de jeunesse de 61,6 en 2015

L'analyse de l'indice de jeunesse du territoire **confirme le vieillissement de la population** car si l'on comptait **67 personnes** de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans en 2010, on relève, en moyenne en 2015, **62 personnes de moins de 20 ans** pour 100 personnes de plus de 60 ans. L'indice de jeunesse a donc diminué de 5 points.

Indice de jeunesse = rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle âgée de 60 ans et plus. Un indice de 100 signifie qu'il existe 100 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus.

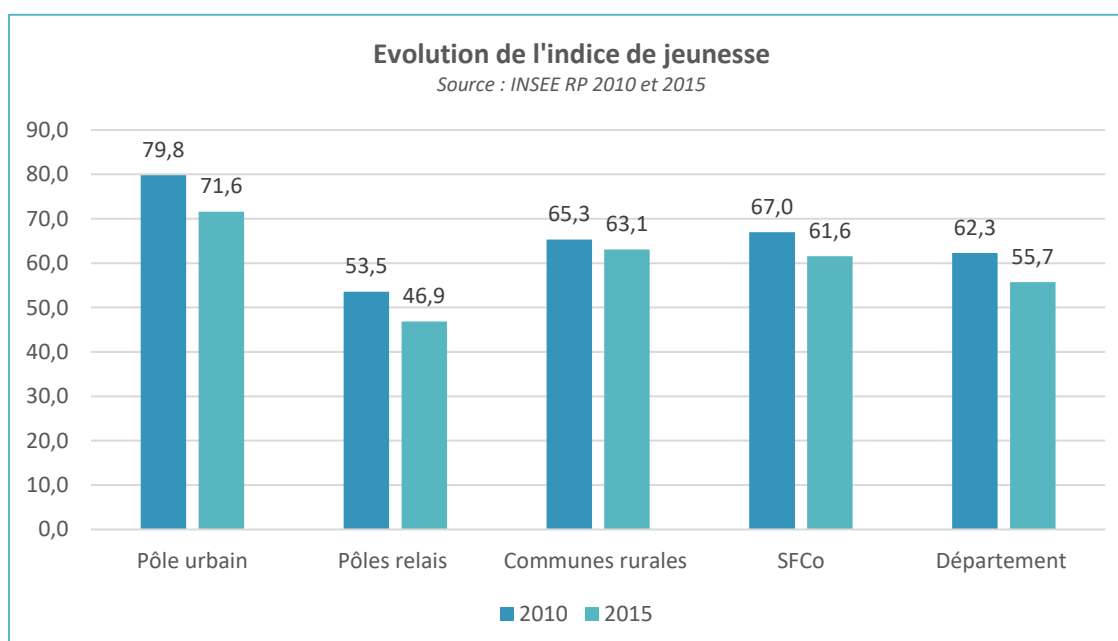
L'indice de jeunesse, de 61,6 en 2015, reste toutefois supérieur à celui observé dans le Cantal (55,7) qui est un département touché par un très fort vieillissement.

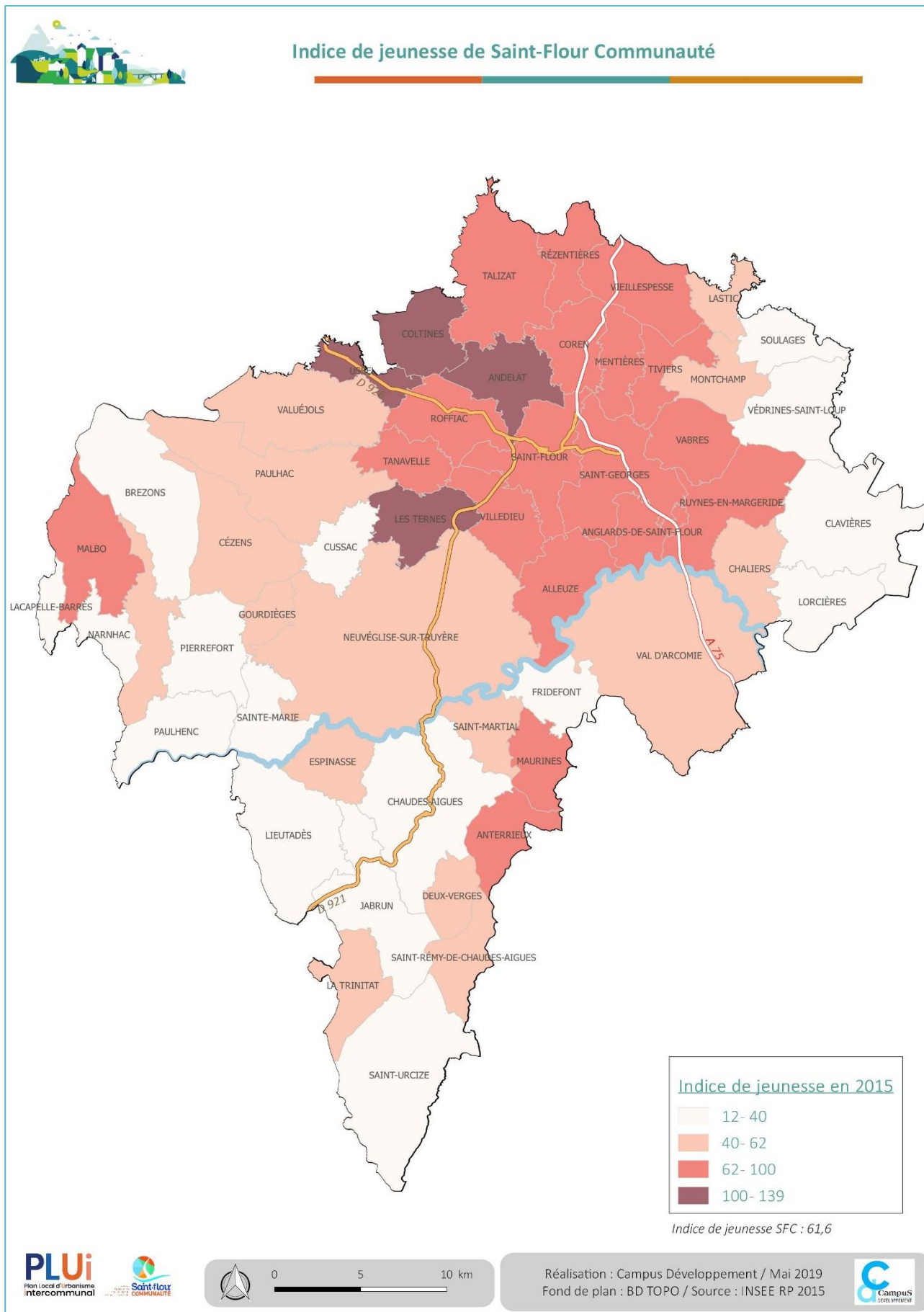
	SFC	Pôle urbain	Pôles relais	Communes rurales
Indice de jeunesse (2015)	61,6	71,6	46,9	63,1

Le vieillissement de la population est particulièrement marqué dans les pôles relais où l'indice est désormais inférieur à 50,0 (46,9).

Le pôle urbain, bien que concerné par l'indice de jeunesse le plus élevé (71,6) et donc une population moins âgée que la moyenne intercommunale, est aussi celui qui voit son indice de jeunesse diminuer le plus fortement entre 2010 et 2015, traduisant un vieillissement plus rapide de la population.

Sur un plan géographique, **les communes les plus jeunes sont localisées dans le nord de la Communauté de communes dans les couronnes périurbaines de Saint-Flour**. 4 d'entre elles s'avèrent particulièrement jeunes puisqu'elles disposent d'un indice de jeunesse supérieur à 100. **Il s'agit de Coltines, Ussel, Andelat et Les Ternes.**





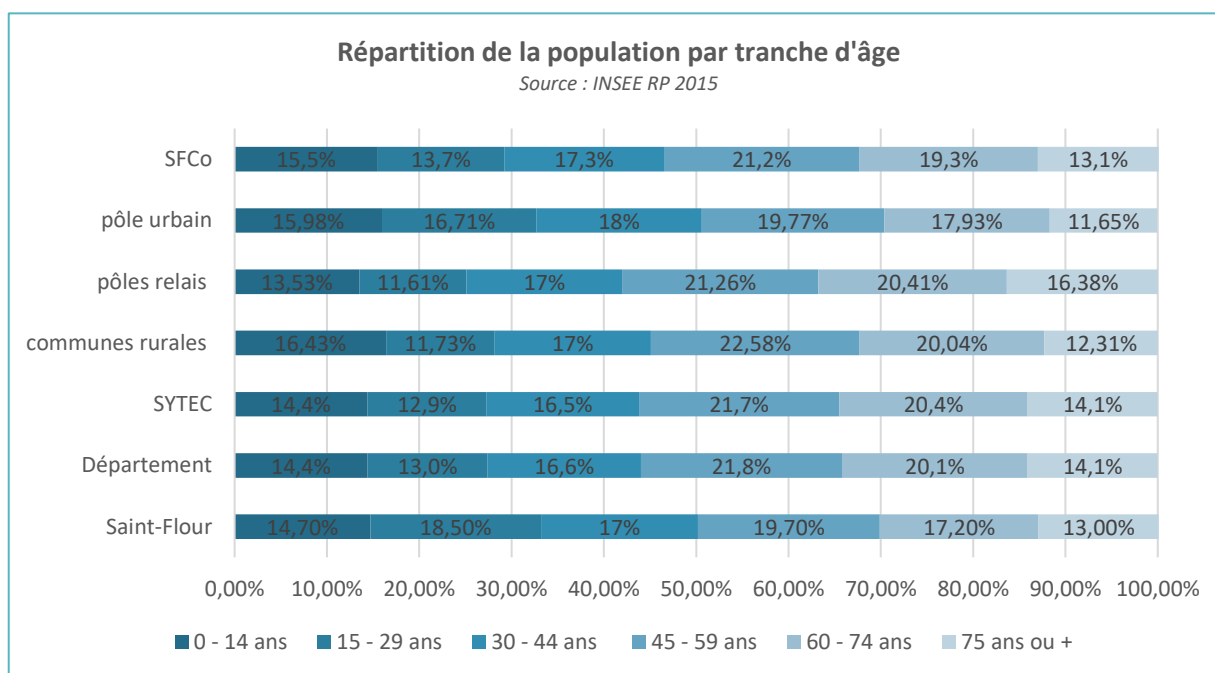
⇒ Une répartition des tranches d'âge proche des tendances départementales

Les jeunes de moins de 30 ans (29,2 % de la population) sont plus représentés que dans le territoire du « SCoT » (27,3 %) et le Cantal (27,4 %). **La part de la population âgée de 30 à 60 ans est de 38,5 %**, un taux reflétant vraisemblablement le contexte local avec 38,2 % pour le territoire du « SCoT » et 38,4 % pour le département.

Enfin, **la part des plus de 60 ans est de 32,4%**, en comparaison inférieure au territoire du « SCoT » (-2,1%) et au département (-1,8%) ; elle demeure importante mais inférieure aux territoires de comparaison.

Les pôles relais sont particulièrement touchés par le vieillissement de la population : la part des plus de 60 ans est de 36,8 % dont 16,38 % sont composés de personnes de 75 ans et plus. Cela impacte directement la part des jeunes qui est de 25,1 % soit inférieur de 4 points à la moyenne intercommunale.

Contrairement au phénomène structurel de vieillissement prononcé de la population rencontré dans les villes-centres et les pôles relais, la répartition de la population par âge de la ville de Saint-Flour reflète une population plus jeune. **Le tiers de sa population est en effet constitué de jeunes de moins de 30 ans**. Saint-Flour reste donc une commune attractive pour les jeunes de 15 à 29 ans (18,5 % de la population contre 13 % sur le Cantal et 12,9 % pour le territoire du « SCoT »). Le pôle urbain de manière générale présente aussi des taux favorables pour les jeunes, tout comme les communes rurales qui arborent le taux le plus élevé de jeunes de 0 à 14 ans (16,43 %) mettant en exergue la forte proportion de familles dans celles-ci.



Entre 2010 et 2015, on observe une accélération du vieillissement de la population marquée par une hausse de la **part des personnes entre 60 et 74 ans (+2,7%)** et des **personnes de plus de 75 ans (+0,5 %)**. En contrepartie, les 0-14 ans augmentent aussi en part relative (+0,4 %).

Les classes d'âge entre 15 et 60 ans, quant à elles, ont des effectifs en diminution. C'est la tranche des 30-44 ans qui subit la plus forte baisse avec **-1,4 %**, traduisant le départ des jeunes actifs, contraints de partir pour trouver du travail dans des pôles urbains plus importants.

	Moins de 15 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et plus
Evolution par tranches d'âge	0.4	-1	-1.4	-1.2	2.7	0.5



3.1.3. Une taille des ménages en diminution qui engendre des besoins en logements

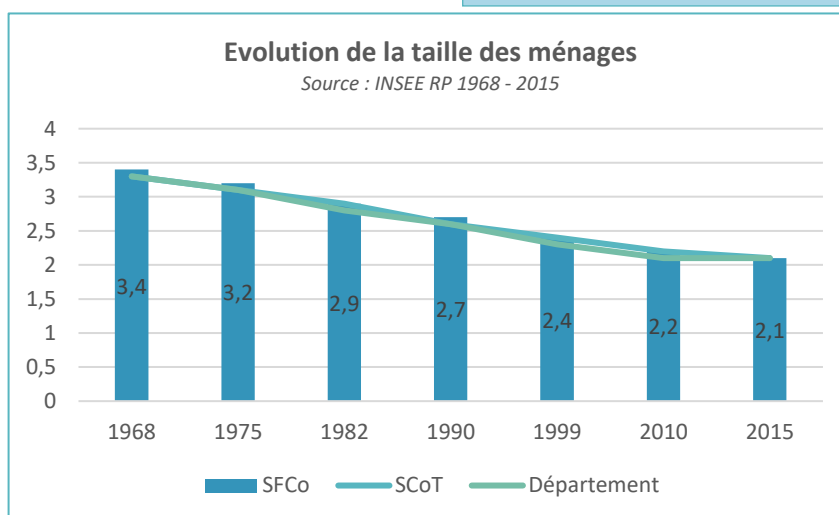
⇒ Une taille moyenne des ménages de 2,1

Le nombre de personnes par ménage et son évolution reflètent aussi le vieillissement de la population.

Taille moyenne des ménages = nombre moyen d'occupants par résidence principale.

Entre 1968 et 2015, la Communauté de communes a connu une **baisse de la taille des ménages** avec une **diminution significative de 1,3 personnes par ménage**.

Rapporté au contexte local, il s'avère que l'on retrouve à Saint-Flour Communauté les dynamiques observables à l'échelle du département et du territoire du « SCOT », à savoir une **baisse constante du nombre d'occupants par ménage entre 1968 et 2010**.



En 2015, les moyennes de ces trois territoires se sont rejointes à **2,1 personnes**, un niveau inférieur à la moyenne française (2,2 personnes). À noter que depuis 1968, la taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer partout en France. L'INSEE estime qu'elle sera comprise entre 2,04 et 2,08 en 2030.

A noter que **la taille moyenne des ménages est supérieure dans le pôle urbain où les ménages sont composés en moyenne de 2,3 personnes**, qui s'explique par la typologie périurbaine des communes qui le compose ainsi que la présence de nombreuses familles. En effet, toutes les communes du pôle urbain ont une taille moyenne des ménages égale à 2,4, soit 0,3 points supérieurs à la moyenne intercommunale, sauf **Saint-Flour qui est l'une des 5 communes dont la taille des ménages est inférieure à 2,0 (avec Lieutadès, Narnhac, Saint-Urcize et Pierrefort)**.

Cette diminution de la taille des ménages est liée au fait que le nombre de ménages augmente à une vitesse plus rapide que la population. Les causes sont multi-factuelles, avec notamment :

- L'allongement de l'espérance de vie, avec des personnes âgées qui vivent seules ;
- La diminution du nombre moyen d'enfants ;
- L'amplification des phénomènes de décohabitation (de plus en plus de personnes vivent seules, les couples se séparent plus, les enfants vivent moins longtemps avec leurs parents, ...).

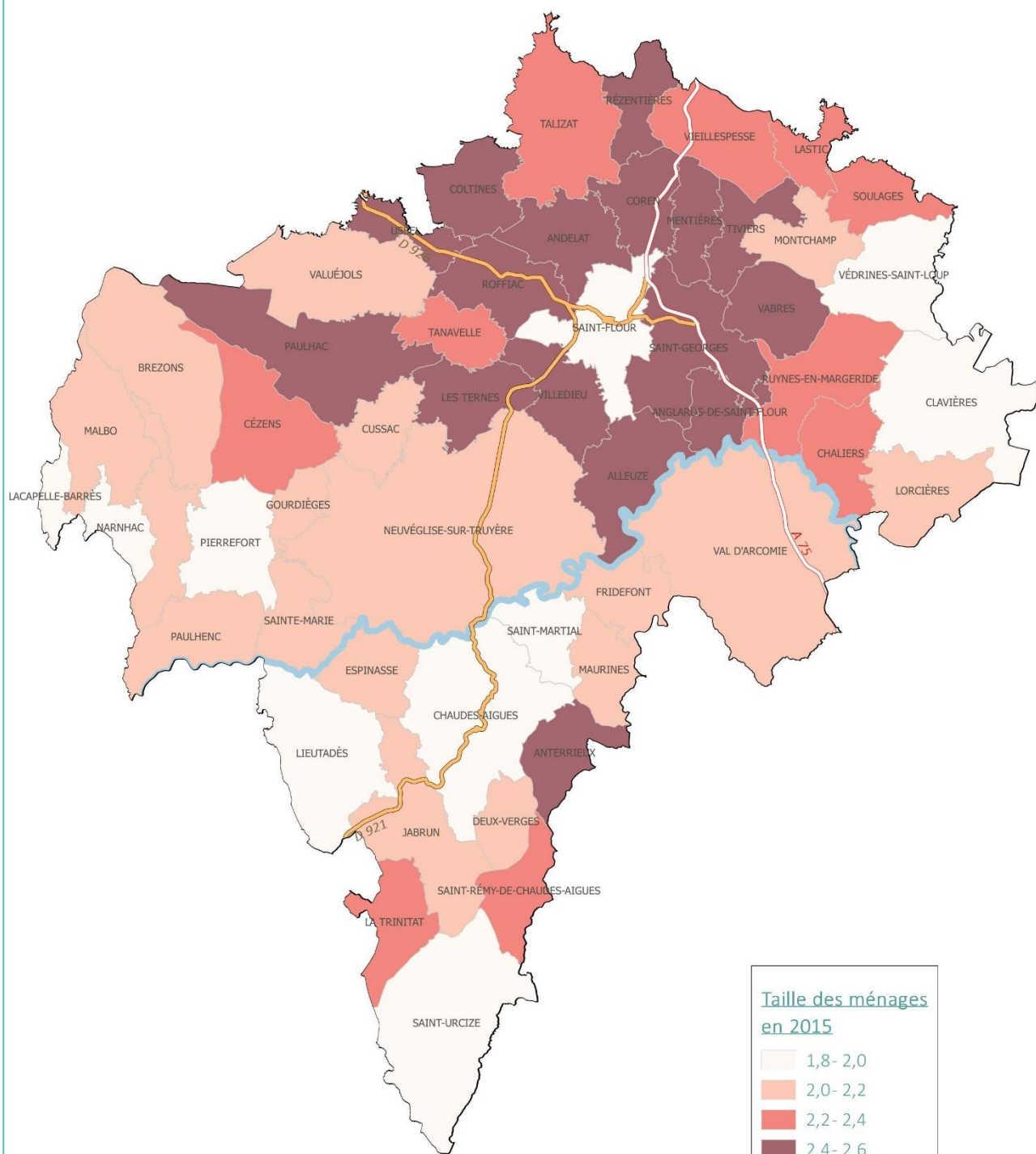
La taille moyenne des ménages est un élément primordial dans l'analyse démographique car elle permet d'évaluer l'évolution d'une population et ses besoins en logement :

- Si le nombre de ménages augmente, le nombre de logements nécessaires à un territoire va nécessairement augmenter.
- Lorsque la taille des ménages diminue, à population égale, le nombre de logements nécessaires pour accueillir cette population augmente.

Il s'agit donc de prévoir et d'anticiper l'évolution de la taille des ménages tout en incluant les objectifs démographiques afin d'estimer le nombre de logements nécessaires pour remplir les objectifs fixés. Sur Saint-Flour Communauté, le projet de PLUi doit prendre en compte la taille moyenne des ménages dans l'établissement des objectifs en termes de construction de logements et de consommation foncière.



Taille moyenne des ménages de Saint-Flour Communauté



Taille des ménages SFC : 2,1



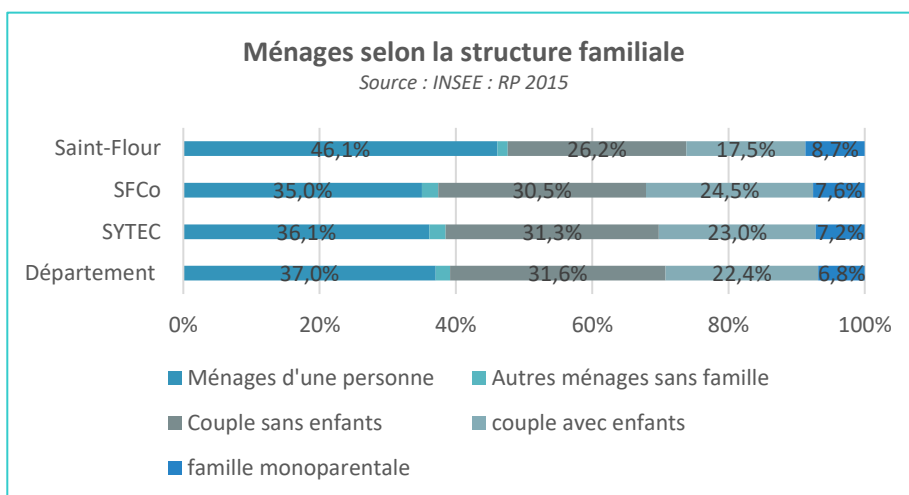
⇒ Des ménages composés pour les 2/3 par des familles

A l'échelle intercommunale, la composition des ménages souligne une **surreprésentation des familles**² (62,6% dans l'EPCI, 61,5 % dans le territoire du « SCoT » et 60,9 % dans le département), au détriment des personnes vivant seules (35 % contre 37 % pour le Cantal).

La ville-centre fait office de cas particulier **puisque les ménages sanflorains sont presque autant composés de ménages d'une personne (46,1 %)** que de familles (52,4 %), ce qui contraste fortement (+11,1 % et -10,2 %) avec les chiffres de l'EPCI, ceci s'expliquant par la présence de personnes âgées et de jeunes actifs vivant seul.

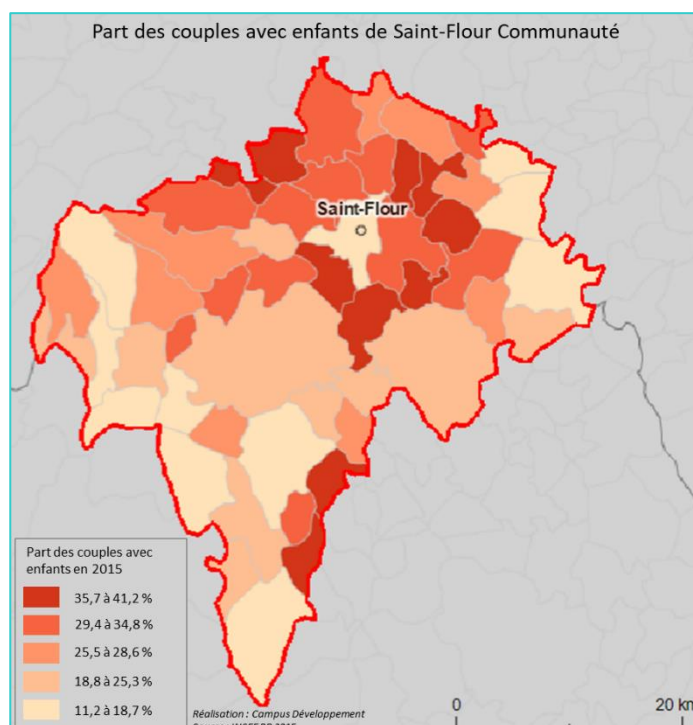
Les communes où les parts de personnes vivant seules sont élevées sont situées dans les communes rurales aux franges du territoire et à Saint-Flour qui enregistre la part des ménages d'une seule personne la plus élevée du territoire (46,1 %). Les autres communes disposent de taux avoisinant les 40 % de personnes seules.

Les couples sans enfant représentent 30,5 % des ménages du territoire.



La part des ménages avec enfants (couples avec enfants ou familles monoparentales) représente 32,1 % de la population. Ces proportions sont particulièrement élevées sur les secteurs qui présentent un profil plus familial et moins vieillissant, à l'image des communes périurbaines comme Coren, Mentières, Tiviers, Vabres, Ruynes en Margeride, St-Georges, Anglards-de-St-Flour, Alleuze, Villedieu et Les Ternès.

Entre 2010 et 2015, les ménages composés d'une personne ont progressé de 2,3 % ainsi que les familles monoparentales de 1,4 %, à la différence des autres catégories, expliquant en partie la baisse de la taille moyenne des ménages. Une augmentation des personnes vivant seules sur Saint-Flour est à noter ; la ville-centre est donc attractive pour les personnes seules mais perd des couples avec ou sans enfants. Cette tendance est caractéristique des villes-centres mais l'impact sur la structure de la population est plus marqué sur Saint-Flour dont la part de couple avec enfants est passée de 19,8 % à 17,5 % en 5 ans.



² Ici la catégorie « famille » englobe les catégories suivantes : couple sans enfants, couple avec enfants et famille monoparentale.



⇒ Des ménages avec des revenus modestes surtout dans les communes rurales

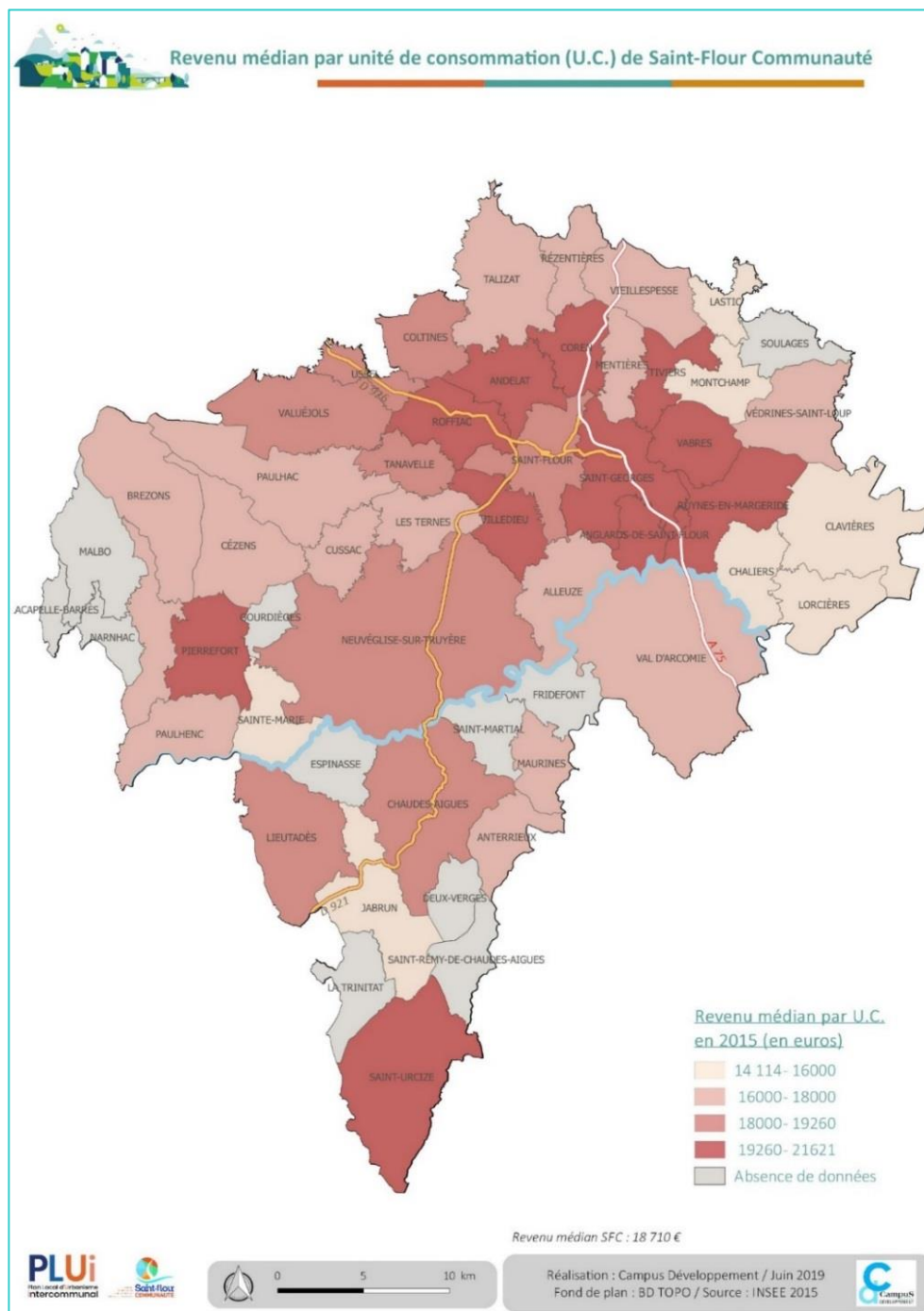
Le **revenu médian** indique que 50% des habitants ont un revenu supérieur au revenu médian et autant ont un revenu inférieur.

Avec un **revenu annuel médian de 18 710 €**, le territoire présente un **niveau de revenus inférieur au département du Cantal (19 260,4 €)**.

Les écarts de revenus sont tout de même marqués, les revenus médians connus³ du territoire allant de 14 114 € à 21 621 €.

Les communes périurbaines du pôle urbain font partie de celles où le revenu médian est le plus élevé et où l'on retrouve les ménages les plus aisés (> à 19 462€). C'est aussi le cas pour certains pôles relais tels que Pierrefort (19 622€), Saint-Urcize (19 661€), et Ruynes-en-Margeride (19 357€).

A l'inverse les communes rurales sont concernées par des revenus moindres.



³ Certains indicateurs ne sont pas connus car soumis au secret statistique.



3.1.4. Les tendances démographiques actuelles

⇒ Un confortement des communes du pôle urbain

En 2020, le territoire de **Saint-Flour Communauté** compte **23 447 habitants**, soit **373 de moins** qu'en 2015. Alors qu'à l'échelle du Cantal, la densité est de 25,2 hab/km², la **densité de population** du territoire est de **17,2 hab/km²**, avec de fortes disparités entre les communes du territoire. Dans le **pôle urbain**, qui accueille **39 % de la population**, la densité de **76,7 hab/km²**, est en hausse par rapport à 2015.

Dans les **7 pôles relais du territoire**, la densité de population de **15,8 hab/km²** est en baisse.

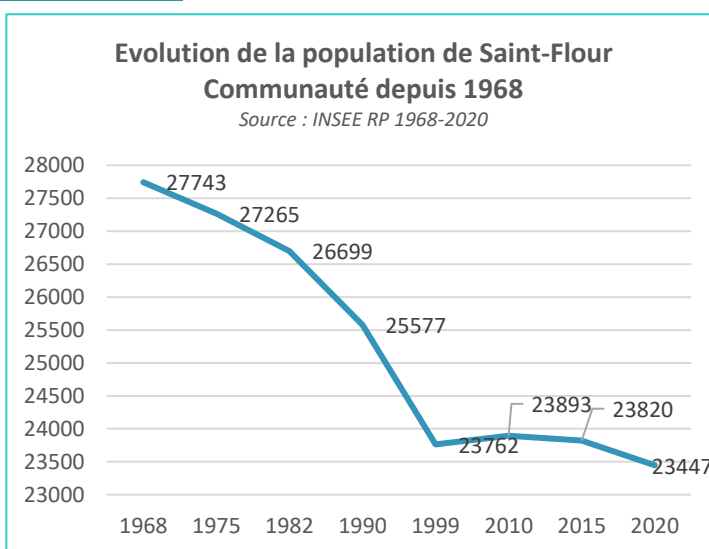
Enfin, dans les **communes rurales**, la densité de population est passée **sous les 10 hab/km²** en 2020.

	Pôle urbain	Pôles relais	Communes rurales
Densité de population en 2020 (hab/km ²)	76,7	15,8	9,7
Part de la population	39,1 %	24,4 %	36,5 %

⇒ Une dynamique démographique qui tend à se stabiliser

Après une période de déclin démographique régulier (perte de près de 4 000 habitants), observé entre 1968 et 2000, la dynamique des 20 dernières années montre, au vu des dernières données, une stabilisation de 23 500 à 23 900 habitants, avec de légères fluctuations entre chaque recensement.

Dans ce cadre, entre 2014 et 2020, le **taux d'évolution annuel moyen de la population** est de **-0,27 %** avec une décroissance plus prononcée dans les pôles relais (-0,44 %), équivalente dans les communes rurales (-0,26 %) et moindre dans le pôle urbain (-0,18 %). Le taux d'évolution démographique annuel de Saint-Flour Communauté est cependant équivalent à celui observé à l'échelle du département du Cantal et inférieur à celui du territoire du SCoT Est Cantal qui est de -0,39 %.

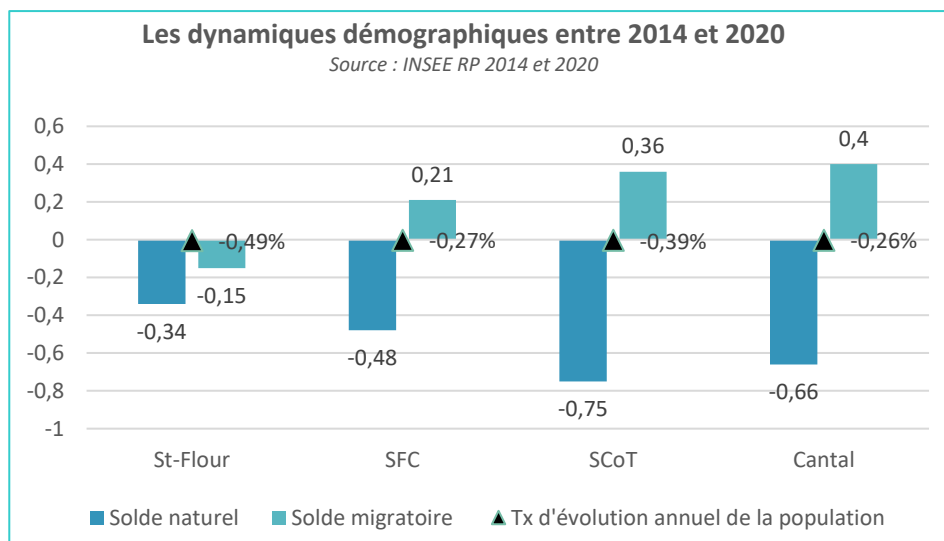


	SFC	Pôle urbain	Pôles relais	Communes rurales
Taux d'évolution annuel de la population (2014-2020)	- 0,27 %	- 0,18 %	- 0,44 %	- 0,26 %

⇒ Un solde migratoire positif qui ne parvient pas à équilibrer un solde naturel déficitaire

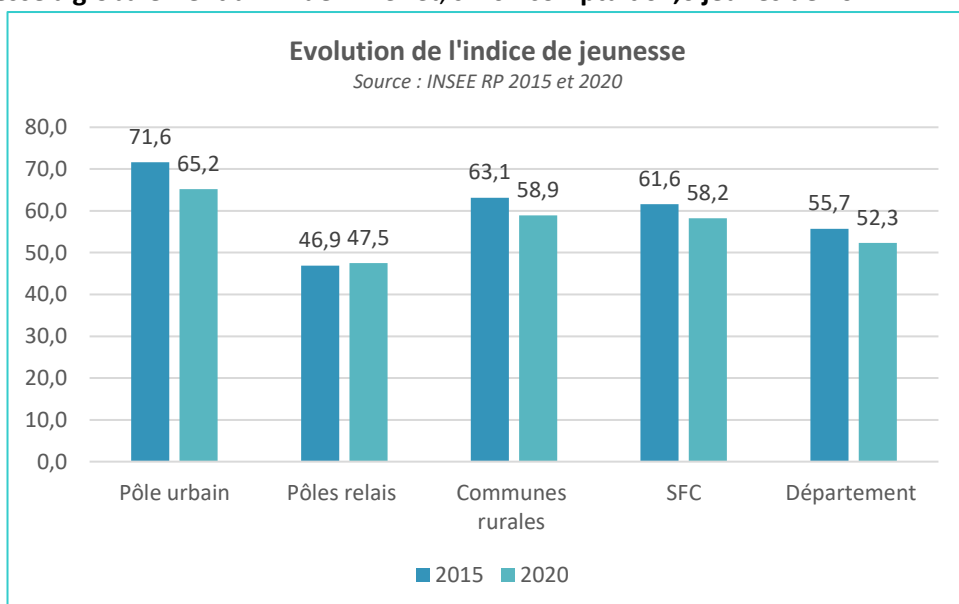
Le **taux d'évolution négatif** s'explique par un **solde naturel fortement déficitaire**. En effet, celui-ci s'élève à **-0,48 %** sur la période **2014-2020**, alors que le **solde migratoire** ne représente que **+ 0,21 %**. Si le territoire parvient à attirer de nouvelles populations, le **nombre de naissances est plus faible que le nombre de décès**. Cependant, il convient de noter que cette **différence entre solde naturel et solde migratoire** est **moins marquée qu'à l'échelle du SCoT Est Cantal** ou du **Cantal**. Pour le premier cité, le **solde migratoire** descend à **-0,75 %** et emmène avec lui le **taux d'évolution global à -0,39 %** malgré un **solde migratoire de +0,36 %**. Sur l'ensemble du Cantal, la tendance est légèrement plus favorable puisque si le solde naturel est de -0,66 %, le solde migratoire monte à 0,4 %. Enfin, dans la commune **Saint-Flour**, la **dynamique est bien inférieure** puisque le **solde naturel** et le **solde migratoire** affichent tous les deux des **taux négatifs**, respectivement **-0,34 %** et **-0,15 %**, pour mener à un **taux global de -0,49 %**.





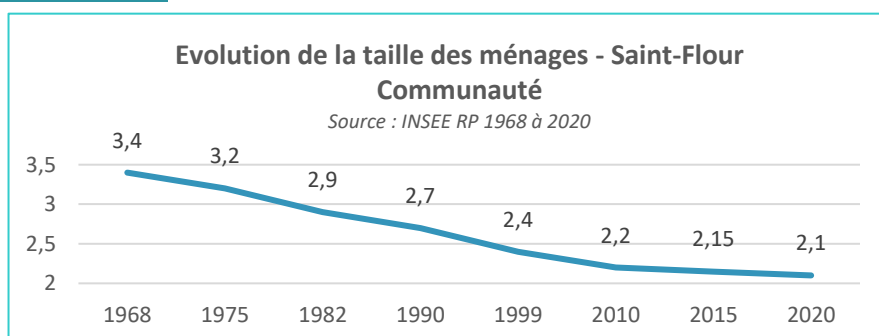
⇒ **Un solde naturel qui s'explique par un vieillissement de la population prononcé**

Entre 2015 et 2020, l'indice de jeunesse a globalement diminué. En effet, si l'on comptait 61,6 jeunes de 20 ans et moins pour 100 personnes de 60 ans et plus en 2015, on en compte désormais plus que 58,2. Cette dynamique est encore plus forte dans le pôle urbain, où l'indice de jeunesse est passé de 71,6 à 65,2. Si l'indice de jeunesse est également en baisse dans les communes rurales, il a augmenté légèrement dans les pôles relais du territoire, où il est passé de 46,9 à 47,5. Il convient de noter que l'indice de jeunesse du département du Cantal, 52,3 en 2020, est plus faible et suit globalement la même trajectoire avec une diminution équivalente observée entre 2015 et 2020.



⇒ **Un desserrement des ménages qui s'accroît**

Après avoir baissé fortement, passant de 3,4 en 1968 à 2,2 en 2010, la taille moyenne des ménages continue de diminuer, sur la période récente pour atteindre 2,1 personnes par ménage, en 2020. Cette dynamique suit la tendance observée à l'échelle départementale et à l'échelle de la France métropolitaine.



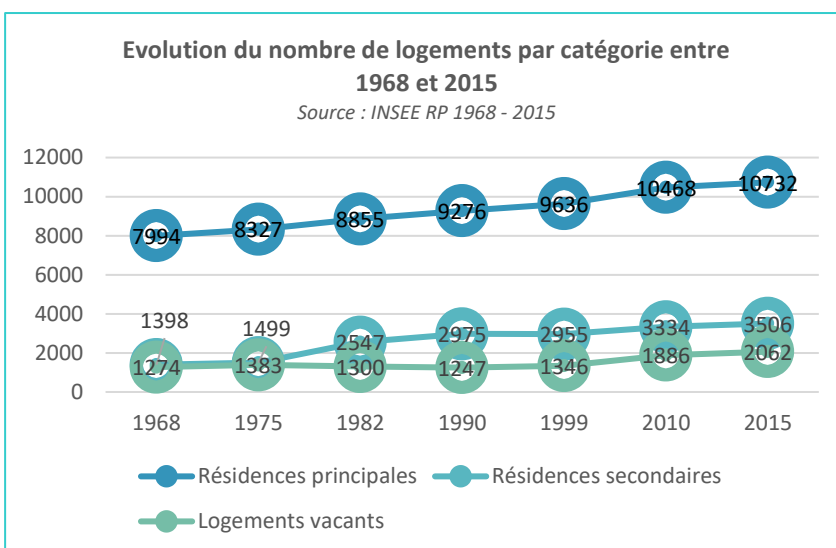
Globalement, les dynamiques observées sur la période 2015-2020 confirment les tendances de l'analyse des données 2000-2015, avec une relative stabilité démographique, par rapport à la période 1968-2020.



3.2. Les dynamiques en matière d'habitat

Le parc de logements dans la Communauté de communes a évolué à la hausse depuis 1968, passant de **10 666 logements en 1968 à 16 301 logements en 2015**. Le parc de logements est composé actuellement de 16 301 logements répartis en **10 732 résidences principales (65,8%, 3 506 résidences secondaires (21,5%) et 2 062 logements vacants (12,7%)**.

Depuis 2010, les parts de chaque catégorie de logements sont en augmentation : +0,5 % de résidences principales, +1,0 % de résidences secondaires et +1,8 % de logements vacants.



3.2.1. Un poids des résidences principales qui varie en fonction des typologies de territoire

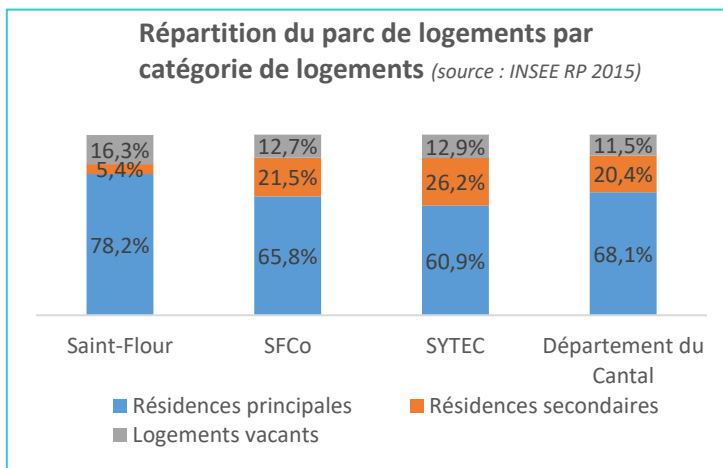
A l'image du département, le parc de logements de Saint-Flour Communauté est **très largement composé de résidences principales. Au nombre de 10 732, elles constituent ainsi 65,8 % des logements** (68 % pour le Cantal).

Toutefois, cette **répartition du parc de logements n'est pas homogène sur l'ensemble du territoire. Le parc de logements du pôle urbain est davantage spécialisé que le reste de l'intercommunalité**. En effet, toutes les communes du pôle urbain ont un taux de résidences principales supérieur à 78 %. A titre d'exemple, les résidences principales représentent 78,2 % des logements de Saint-Flour, et jusqu'à 82 % à Roffiac et Saint-Georges. **Le phénomène de périurbanisation est marquant dans la mesure où toutes les communes des 1^{ère} et deuxième couronnes affichent des taux de résidences principales supérieurs à 72%**.

Quant aux pôles relais et communes rurales, avec des taux respectifs de 60 % et 59 %, le poids des résidences principales demeure moindre mais se révèle quasiment équivalent.

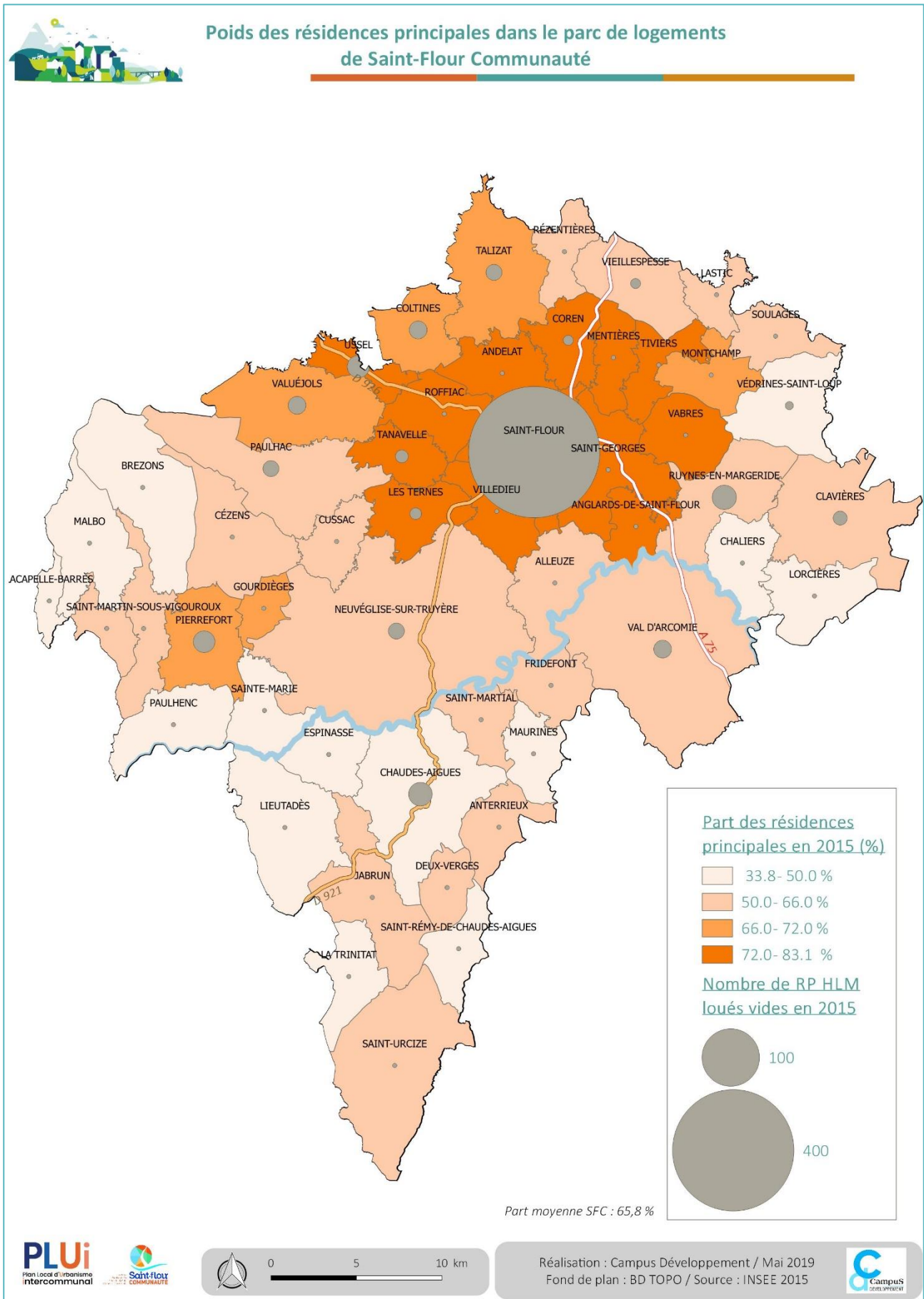
Toujours positif, le taux d'évolution annuel des résidences principales n'a connu que peu de variations depuis 1968, oscillant entre +0,4 et +0,9 %. Cela se manifeste par une **constante augmentation du nombre de résidences principales** qui sont passées de 7 994 à 10 732 de 1968 à nos jours.

Entre 2010 et 2015, le taux d'évolution annuel du nombre de résidences principales (+0,5 %), semble plutôt se rapprocher du taux départemental (+ 0,3 %) mais ne reflète pas la tendance à l'échelle du territoire du « SCoT » qui, à l'inverse, est en baisse (-0,9 %).



La localisation des communes dont le nombre de résidences principales augmente montre que les fonctions urbaines et économiques du territoire ainsi que l'influence des infrastructures routières semblent guider le choix d'installation des ménages.





⇒ Près de 55% du parc de résidences principales est antérieur à 1970

Le parc de résidences principales (RP) est relativement ancien puisque **54,7 % ont été bâties avant 1970**. Le parc très ancien (datant d'avant 1919) représente 30,6 % des résidences principales du territoire contre 24,5 % pour le département. Il est notamment très présent dans certaines communes : Cussac (71 %), Brezons (69 %), Sainte-Marie (82 %).

Le développement des résidences principales a été **particulièrement important entre 1946 et 1990**, et notamment **entre 1971 et 1990 où près de 25 % des RP ont été construites sur Saint-Flour Communauté**. Ces parts élevées sont le fruit, d'une part, de la reconstruction d'après-guerre entre 1946 et 1971, d'autre part de l'urbanisation rapide sous forme d'opérations d'ensemble entre 1971 et 2000. Depuis, seulement 19 % des logements ont été achevés après les années 90.

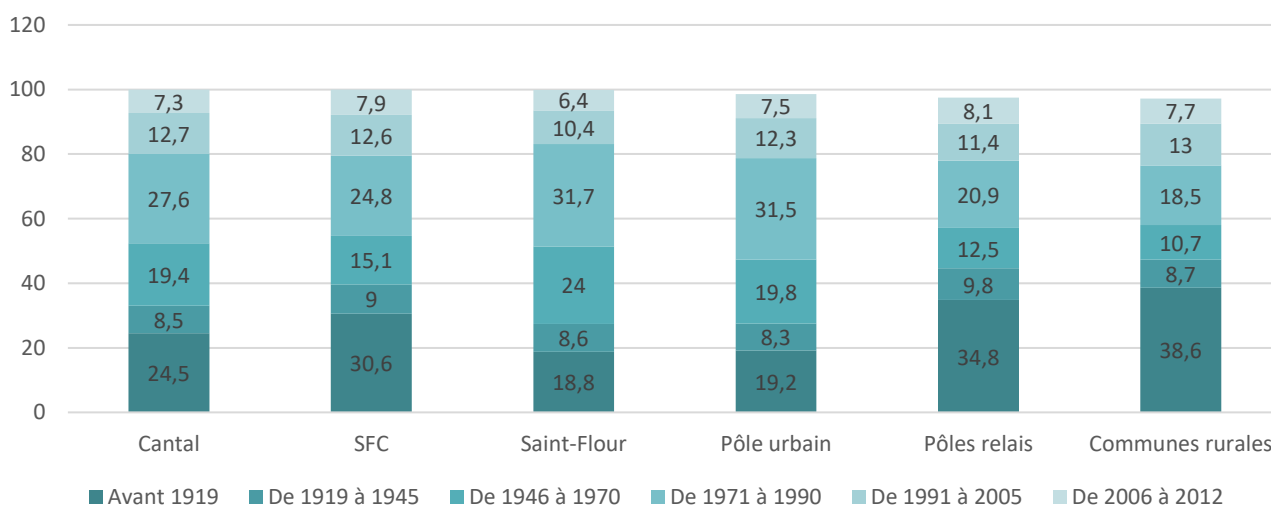
Le pôle urbain, tout comme la ville de Saint-Flour ont un parc bien moins ancien (27% de résidences principales construites avant 1945) que les territoires de comparaison. Dans ces secteurs, les résidences principales ont été produites très majoritairement entre 1946 et 1990. A l'inverse moins de 20 % des résidences principales ont été édifiés avant 1919, contre 30,6 % pour la Communauté de communes et 24,5 % pour le Cantal.

Les pôles relais et communes rurales sont plus particulièrement soumis à l'ancienneté de leur parc ; 34,8 % et 38,6 % de leurs RP, respectivement, ont été bâties avant 1919. L'ancienneté du parc mène parfois à des situations d'indignité et peut aussi être un facteur explicatif de la vacance des logements.

A l'échelle communale, le parc de logements plus récent est plus important dans les communes périphériques de Saint-Flour comme Andelat et Anglards-de-Saint-Flour où 14 % du parc se sont construits entre 2006 et 2012, Coltines 18 %, Alleuze et Rézentières 17 %.

Période d'achèvement des résidences principales de Saint-Flour Communauté

Source : INSEE RP 2015



⇒ L'existence d'un parc privé potentiellement indigne à ne pas négliger

L'habitat indigne est une notion juridique, définie à l'article 4 de la **loi du 31 mai 1990 (loi Besson)** :

« Constituent un habitat indigne les locaux utilisés à des fins d'habitation et impropres par nature à cet usage ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé ».

La lutte contre l'habitat indigne, qui recouvre des enjeux de solidarité nationale, de santé, de sécurité et de droit à un logement décent, est au cœur des priorités des pouvoirs publics et constitue un axe majeur de la politique du logement. La **loi du 13 juillet 2006** a par ailleurs renforcé l'obligation de prise en compte effective de l'habitat indigne dans les documents de cadrage et de programmation des politiques locales de l'habitat (PLH).



Le nombre de résidences principales du **Parc Privé Potentiellement Indigne (PPPI)** sur le territoire serait de **1 329 logements en 2013 dont 63,4 % de propriétaires occupants**. Le taux de PPPI (12,9%) est supérieur à celui du département. Cette proportion importante peut s'expliquer par **l'ancienneté d'une partie des logements évoquée précédemment**. Il s'avère que **86 % des logements potentiellement indignes sur la Communauté de communes ont été construits avant 1949**. Des efforts sont donc à apporter dans la rénovation du parc de logements anciens, principalement au niveau de l'amélioration des performances énergétiques ainsi que des travaux liés à l'autonomie des personnes dans le cadre du maintien à domicile.

Parc privé potentiellement indigne (PPPI)

	CC Caldagués Aubrac	CC Pays de St Flour	CC Pays de Pierrefort-Neuvéglise	CC Planèze	Total St Flour Co	Cantal
Nombre de PPPI	169	733	293	134	1 329	6 804
Taux de PPPI	17,40 %	11,30 %	17,20 %	12,20 %	12,90 %	10,40 %
Part PPPI < 1949	87,60 %	85,10 %	87,40 %	84,30 %	85,90 %	83,50 %
Statut d'occupation	PO	67,50 %	61,80 %	64,50 %	63,40 %	61,30 %
	LP	16,60	25,60	16,40 %	19,40	25,20 %

Source : ANAH, PPPI 2013

PO : Propriétaires Occupants, LP : Locataires du Privé

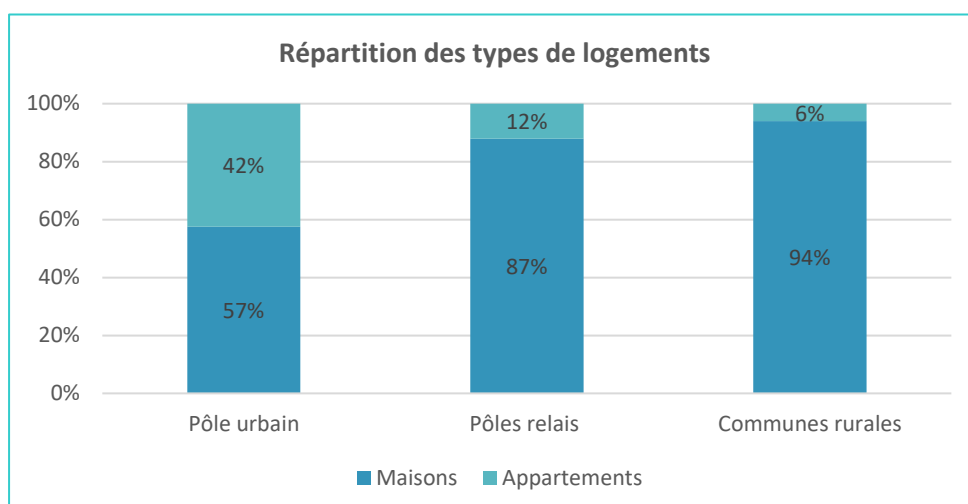
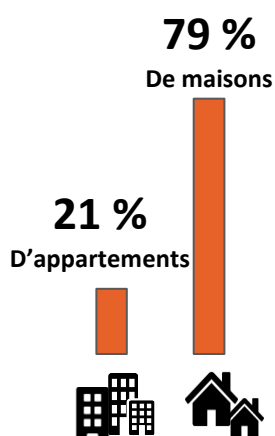
⇒ **Un parc de résidences principales composé essentiellement de maisons individuelles**

Avec 12 884 maisons contre 3 291 appartements, **le parc de logements de Saint-Flour Communauté se compose essentiellement de maisons individuelles (79% des RP)**, ce qui représente un poids des maisons similaire au territoire du «SCOT» et supérieur à l'ensemble du département (75,6%).

Le parc de logements collectifs est essentiellement concentré à Saint-Flour qui abrite 68 % des appartements recensés sur le territoire. Le logement individuel reste majoritaire dans la plupart des communes, à l'exception de la ville-centre qui est la seule commune du territoire où le nombre d'appartements (2 254 appartements) est supérieur au nombre de maisons (1 779 maisons). Notons cependant que Chaudes-Aigues (271 appartements) et Pierrefort (117 appartements) disposent d'un parc collectif plus développé que les autres communes.

Dans les pôles relais et l'espace rural, **le poids des maisons individuelles est encore plus important puisqu'il atteint respectivement 87% et 94% du parc de résidences principales**.





⇒ Une prédominance des grands logements

Concernant la taille des logements, 29,3 % d'entre eux possèdent 4 pièces, 24 % possèdent 5 pièces et 20 % ont plus de 6 pièces, ce qui représente **un taux de 74 % de T4 et plus à l'échelle de l'EPCI** (72 % pour le département).

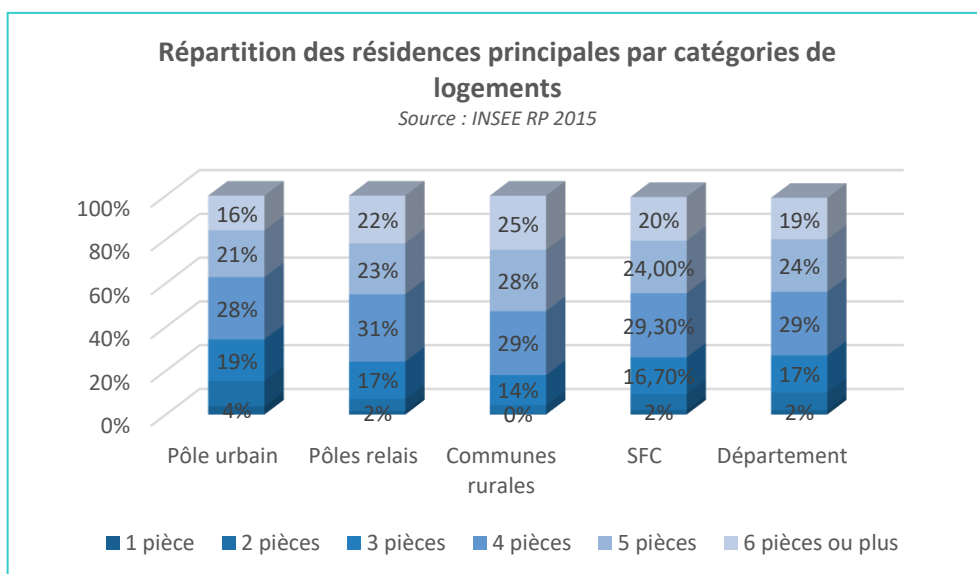
Les secteurs géographiques comprenant le plus de grands logements (T4 et plus) **sont les communes rurales et pôles relais qui abritent respectivement 82 % et 76 % de T4 et plus.**

Dans ces secteurs, cette

situation s'explique à la fois par la présence d'une population familiale, et, notamment dans les communes périurbaines de Saint-Flour, par un **parc récent de type pavillonnaire important.**

Dans le pôle urbain, les T4 sont sous-représentés par rapport aux valeurs intercommunales et départementales. Cela est dû à la présence de petits logements (T1 et T2), à hauteur de 19 %. Les parts des petites typologies de logements (T1 et T2) sont supérieures à 10 % dans 8 communes : la Trinitat, Brezons, Sainte-Marie, Saint-Urcize, Pierrefort, Chaudes-Aigues, Lacapelle-Barrès et Saint-Martial.

La prépondérance de grands logements pose la question de l'adéquation entre leur taille et la taille des ménages car les logements sont grands et les ménages comptent peu de personnes comme vu précédemment (2,1 personnes).

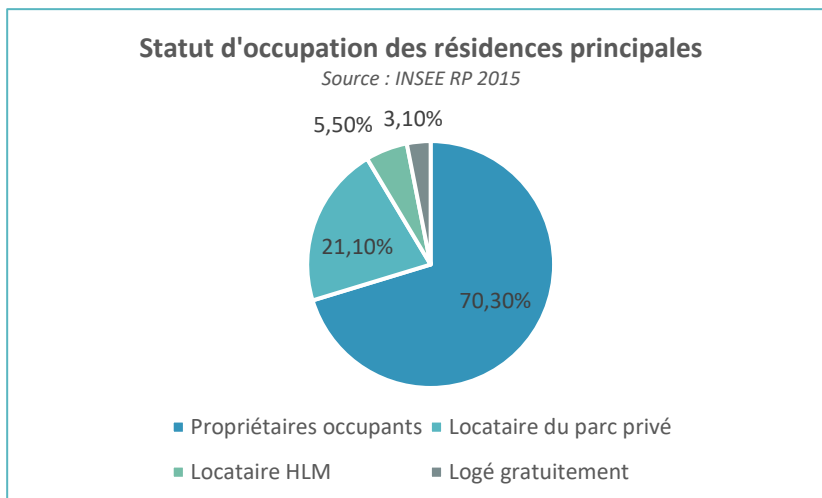


⇒ **Des résidences principales occupées en majorité par des propriétaires (70,3%)**

- Une majorité de ménages propriétaires (70,3 %)

70,3% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire, soit 7 544 résidences principales. Il s'agit d'un taux équivalent à la moyenne départementale et légèrement en deçà de la moyenne du SCoT.

Dans le territoire, la forte présence de propriétaires occupants est à souligner dans les communes rurales (83% de propriétaires) et dans les pôles relais (76% de propriétaires).



- Un parc locatif concentré sur la ville-centre

Le parc locatif représente 26,6% des résidences principales (2 855 RP). Il est beaucoup plus important sur le pôle urbain où il représente 44% du parc de résidences principales. **Avec 50,6 % de locataires, Saint-Flour se démarque par son offre locative importante.**

Occupation des RP	Saint-Flour Communauté	Territoire « SCOT »	Cantal
Propriétaires occupants	70.30%	71.1 %	70.30%
Locataires	26.6%	25.7%	27.3%
Dont locataire du parc privé	21.10%	20.6%	20.30%
Dont locataire HLM	5.50%	5.1%	7.00%
Logé gratuitement	3.10%	3.2%	2.40%

- Un parc de logement social représentant 8,9% des résidences principales et 1/3 du parc locatif

Le parc de logements sociaux est constitué de **953 logements (source : PAC Etat)** dont :

- 497 appartiennent à CANTAL HABITAT, office Public de l'Habitat,
- 101 appartiennent à Polygone,
- 72 appartiennent à l'OPHIS du Puy de Dôme,
- 94 logements communaux à vocation sociale,
- 189 logements conventionnés privés.

Ce parc est principalement concentré dans la ville-centre et dans les pôles relais de Chaudes-Aigues, Ruynes en Margeride et Pierrefort.

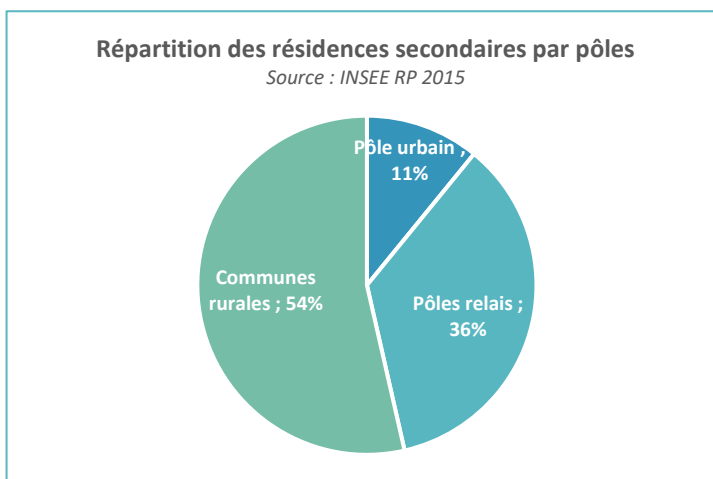


3.2.2. Une forte proportion de résidences secondaires dans le secteur rural

On recense **3 506 résidences secondaires** sur la Communauté de communes. Ces dernières représentent **21,5 % du parc de logements**, soit une part inférieure à celle du territoire du « SCOT » (26 %) mais supérieure à celle du Cantal (20,4 %).

A l'échelle de l'armature urbaine du territoire, **le poids des résidences secondaires est logiquement plus important sur le secteur rural (54% du parc) et dans les pôles relais (36%)** ; à l'inverse, il est très faible sur le pôle urbain (7%), ceci s'expliquant par sa vocation résidentielle.

- **Plusieurs communes enregistrent une forte proportion de résidences secondaires (supérieure à 40 % du parc), notamment les communes situées au Sud et sur les franges du territoire (secteurs Gorges de la Truyère et Massif du Cantal) comme Brezons (41 %), Paulhenc (41,2 %), Lacapelle-Barrès (35,6 %), Narnhac (35,4 %).**
- **En volume, ce sont les communes de Neuvéglise/Truyère et Chaudes-Aigues qui comptabilisent le plus de résidences secondaires**, respectivement 443 et 357 résidences secondaires. Tandis qu'en part, ce sont davantage les très petites communes qui sont concernées par des taux très élevés, à l'image de la Trinitat, Maurines, Sainte-Marie, Védrines-Saint-Loup, Lieutadès, Malbo, s'expliquant plus par le faible poids initial des logements que par une activité touristique développée outre mesure.

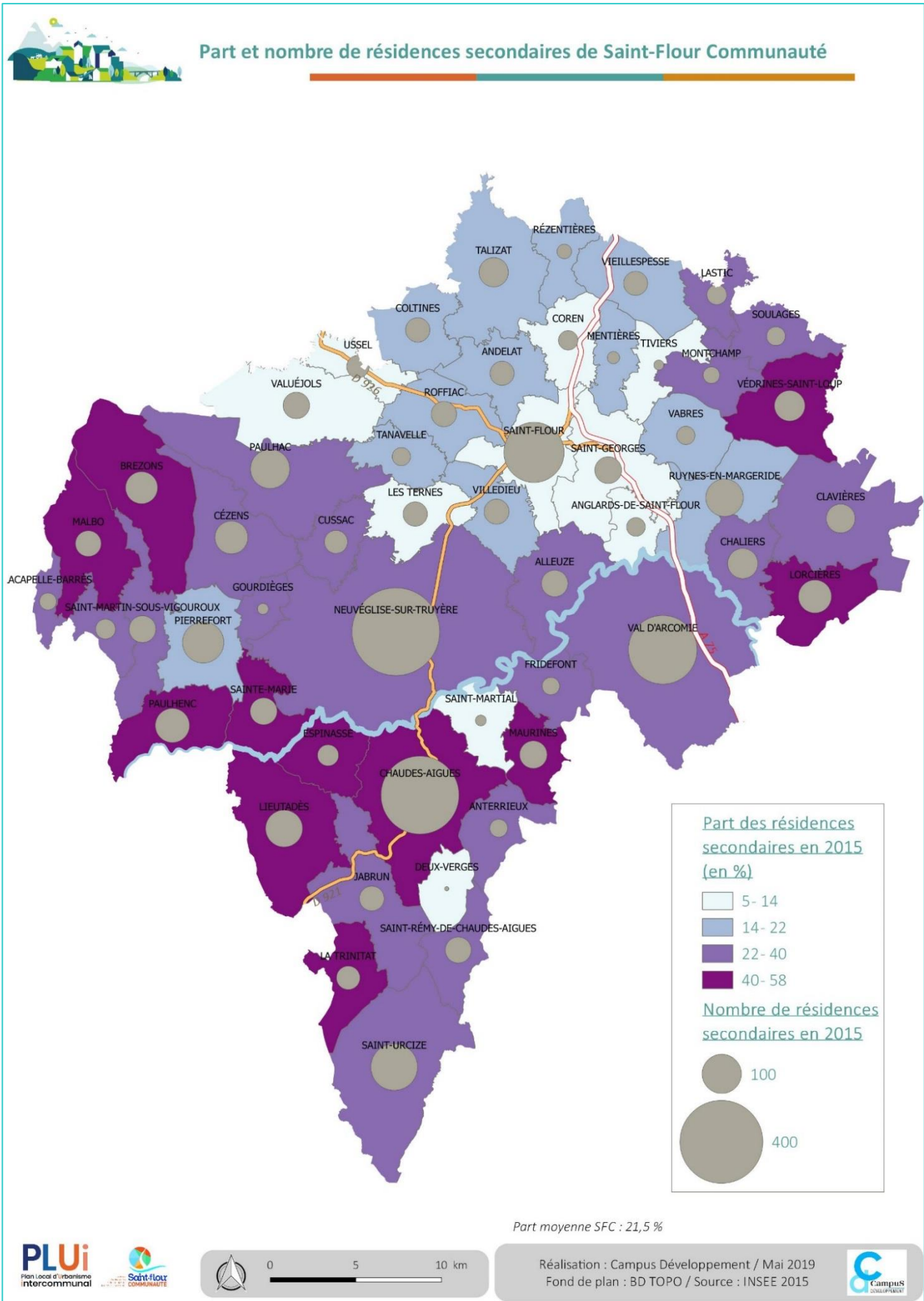


De manière plus ou moins importante, le nombre de résidences secondaires augmente, depuis 1968 (à l'exception de la période 1990-1999).

Le nombre de résidences secondaires a fortement augmenté entre 1975 et 1982, comme en témoigne le taux d'évolution annuel de 7,9 % sur la période. Depuis les années 2000, le nombre de résidences secondaires croît de manière constante (+1,1 % entre 1999 et 2010, +1.0 % entre 2010 et 2015).

Entre 2010 et 2015, **l'intercommunalité a gagné 172 résidences secondaires supplémentaires** ce qui tend à renforcer la vocation touristique du territoire. **Ces propriétaires de résidences secondaires sont généralement de réels ambassadeurs du territoire et contribuent à valoriser le bâti traditionnel existant** (rénovation de corps de ferme...).

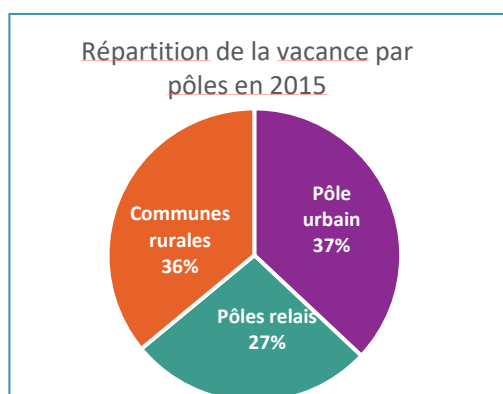




3.2.3. Un parc de logements vacants relativement important

Le phénomène de la vacance est particulièrement important sur la Communauté de communes et exprime un **marché peu tendu sur le territoire. Le taux de vacance moyen du territoire est de 12,7 % en 2015 selon l'INSEE, ce qui représente 2 062 logements vacants.** La part des logements vacants est inférieure à celle du territoire du « SCoT » (12,9 %) mais supérieur à celle du département (11,5 %). Ce phénomène n'a cependant pas la même intensité sur l'ensemble du territoire.

Le nombre de logements vacants augmente sur le territoire depuis les années 90. La période 1999-2010 a connu la plus forte progression du parc de logements vacants (+3,1 %). **Depuis 2010, ils voient leur nombre augmenter de 1,8 % chaque année.** A noter tout de même que 38 % des communes voient leur nombre de logements vacants diminuer, traduisant les efforts effectués en termes de réhabilitation du bâti vacant (en lien avec les politiques de l'habitat).



Chiffres clés (INSEE)	Vacance du parc de logements en 2015	
<ul style="list-style-type: none"> Chiffres SFC Comparaison avec le SYTEC Comparaison avec le Département 	Taux de vacance 12,7 % 12,9 % 11,5 % + 0,7 pt de vacance depuis 2010	2 062 Logements vacants + 179 LV depuis 2010
Pôle urbain	762 logements vacants	Dont 87 % sur Saint-Flour
Pôles relais	558	Dont 42 % sur Chaudes-Aigues et Neuvéglise
Communes rurales	742	Dont 27 % sur Val d'Arcomie

Plus globalement, on note **une concentration du volume de logements vacants dans les communes qui jouent un rôle de centralités :**

- 37 % des logements vacants intercommunaux sont concentrés sur le pôle urbain et pas moins de 32 % sur Saint-Flour qui comptabilise 666 logements vacants au total (dont 172 logements indignes) soit un taux de vacance de 16,3%. A l'inverse, les communes telles que Andelat (5,4%), Coren (6,8%) affichent des taux peu élevés.
- 27 % des logements vacants intercommunaux sont concentrés dans les pôles relais (558 logements) dont **42 % sur Chaudes-Aigues** (soit un taux de 13,8%) **et Neuvéglise** (8,5%).
- 36 % des logements vacants intercommunaux sont concentrés dans le secteur rural (742 logements) dont 27 % sur Val d'Arcomie. Avec plus de 20 % de logements vacants, les communes rurales de Saint-Rémy de Chaudes-Aigues, Deux-Verges et Saint-Martial sont particulièrement touchées par ce phénomène. A l'inverse, 5 communes ont un taux de vacance inférieur à 5 % : Jabrun, Cussac, Maurines, Roffiac et Saint-Martin-sous-Vigouroux.

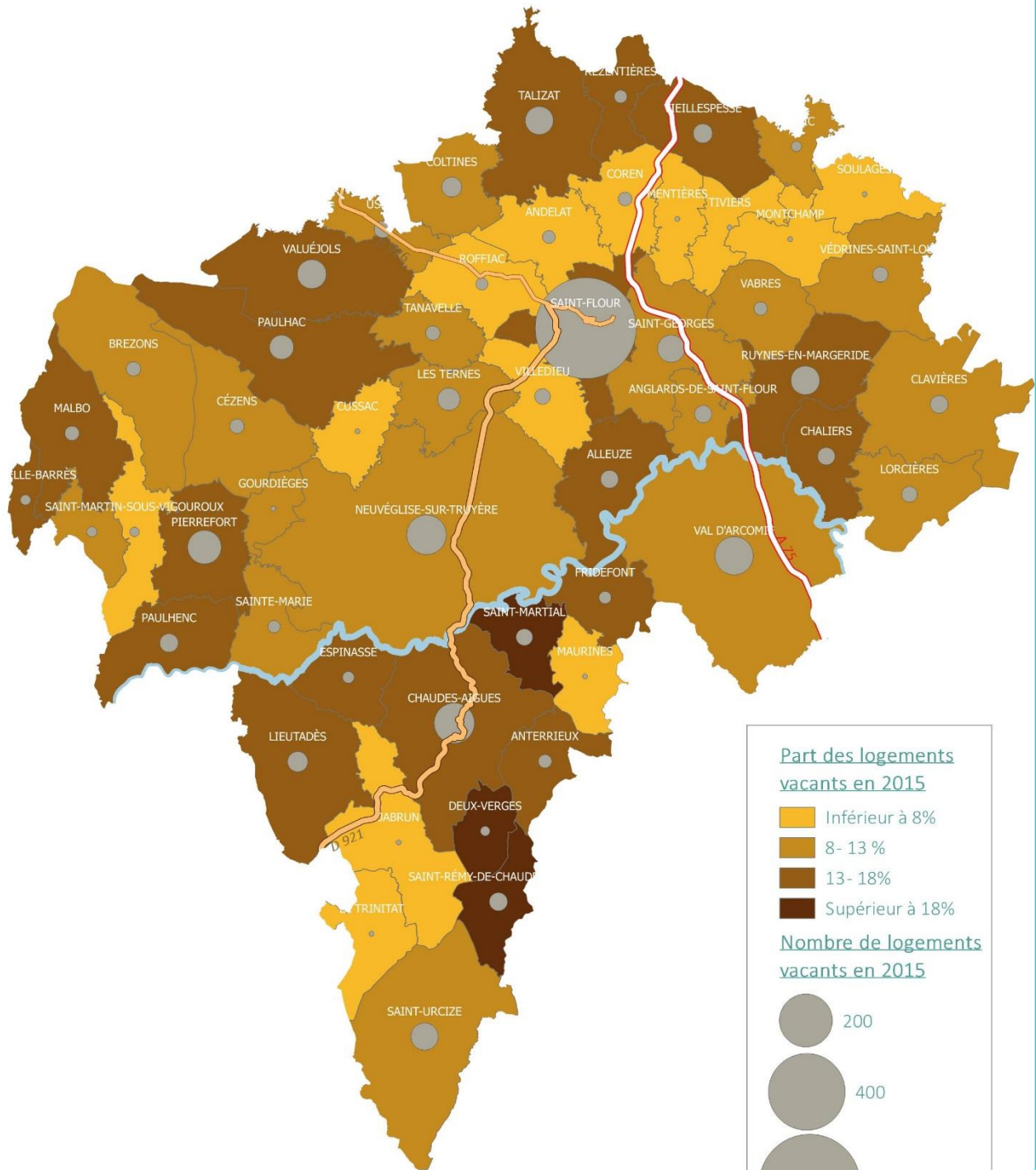
In fine, à l'échelle intercommunale, la vacance apparaît comme une problématique structurelle et partagée par la plupart des communes et qui s'explique notamment par :

- Un bâti trop dégradé qui n'intéresse plus d'éventuels acquéreurs car ils nécessiteraient des travaux trop importants.
- Des typologies bâties qui ne correspondent plus à la demande et aux modes d'habiter actuels : maisons aux surfaces bâties insuffisantes, qui manquent de lumière.
- Des propriétaires qui conservent le patrimoine familial et y sont très attachés. Le bâti est parfois conservé en l'état, parfois entretenu de manière à éviter la ruine sans être ni loué ni vendu.





Part et nombre des logements vacants de Saint-Flour Communauté



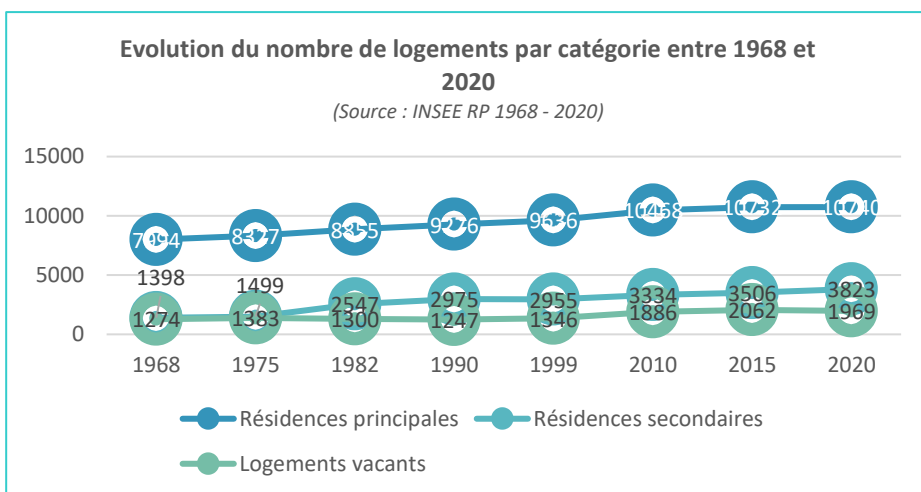
Part moyenne SFC : 12,7 %



3.2.4. Les tendances actuelles en matière d'habitat

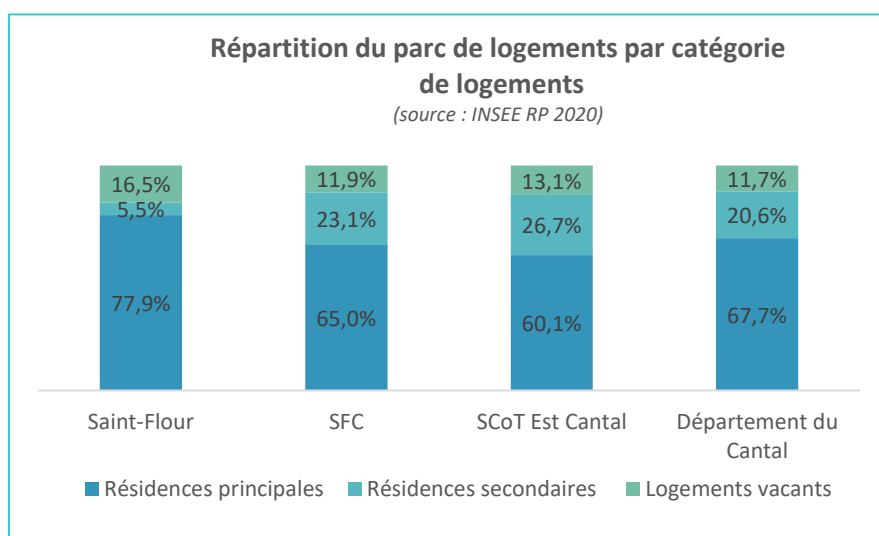
⇒ Un parc de logements toujours en légère augmentation

Le **parc de logements** du territoire poursuit l'**augmentation contenue** observée entre 2010 et 2015. En effet, entre 2015 et 2020, le parc du territoire a augmenté de **232 logements**, soit 1,42 %, pour arriver à **16532 logements**. Néanmoins, cette augmentation est en décélération puisqu'elle était de presque 4 % entre 2010 et 2015. De plus, elle apparaît comme principalement due à l'**augmentation importante du nombre de résidences secondaires**, de l'ordre de + 9 %. La **baisse du nombre de logements vacants** est également un point important à retenir (-4,5%).



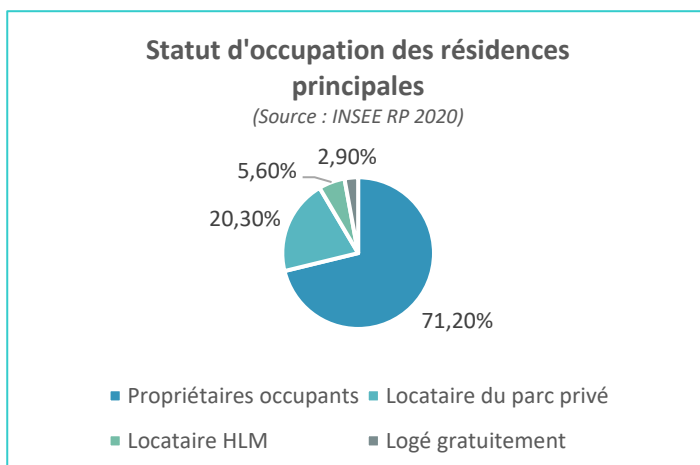
⇒ Une part de résidences secondaires importante qui s'accroît

A l'échelle de Saint-Flour Communauté, la **part de résidences secondaires est relativement importante**. En effet, celle-ci a augmenté de 1,6 point entre 2015 et 2020 pour atteindre **23,1 %**. Cette valeur reste moins importante qu'à l'échelle du SCoT, avec 26,7 % de résidences principales, mais l'augmentation y est bien plus faible, avec + 0,5 point. Pour la commune de Saint-Flour, cette part redescend à 5,5 %. A l'inverse, la **part des résidences principales et des logements vacants** y est beaucoup **plus importante**, avec notamment **77,9 % de résidences principales**.



⇒ Une proportion de propriétaires en légère hausse

En **2015**, les **propriétaires** représentaient **70,3 % des occupants** de résidences principales. En **2020**, ils en représentent **71,2 %**. Cette augmentation s'est faite au détriment de la part des locataires du parc privé, qui perd 0,8 point pour atteindre 20,3 %, et de la part des logés gratuitement, qui diminue légèrement. Dans la **commune de Saint-Flour**, la **part de propriétaires** est de **47 %** et est donc inférieure à la part des locataires, qui est de 50,3 %. Enfin, en toute logique, la **part des locataires de logements HLM** est bien **plus importante** et s'établit à **15,1 %**.



⇒ Une vacance qui diminue

Depuis 2015, le **nombre de logements vacants est en baisse de 93 logements**. En conséquence, le **taux de vacance est également en baisse de 0,8 point** pour atteindre **11,9 %**. Cette **diminution est encourageante**, ce **taux de vacance est inférieur à celui du SCoT** et globalement **équivalent à celui du Cantal**. **Saint-Flour** compte à elle seule **670 logements vacants** pour un taux élevé de **16,5 %**. Dans le reste de l'armature territoriale, **Chaudes-Aigues** et **Val d'Arcomie** concentrent également une **part importante des logements vacants** du territoire, avec respectivement **130** et **114 logements vacants** en 2020.

Chiffres clés (INSEE)	Vacance du parc de logements en 2020	
Chiffres Saint-Flour Co Comparaison avec le SYTEC Comparaison avec le Département	Taux de vacance 11,9 % 13,1 % 11,7 % -0,8 pt de part de vacance depuis 2015	1969 Logements vacants - 93 depuis 2015
Pôle urbain	766 Logements vacants	Dont 87,5 % sur Saint-Flour
Pôles relais	511 Logements vacants	Dont 25 % à Chaudes-Aigues
Communes rurales	691 Logements vacants	Dont 16,6 % à Val d'Arcomie

Globalement, les données sont relativement similaires ; néanmoins, on constate une baisse encourageante de la vacance et une augmentation du parc de résidences secondaires qui s'explique en partie par la période COVID qui a entraîné l'arrivée de nouveaux ménages dans les territoires ruraux, nouveaux ménages qui ont notamment investi dans la « pierre ».



3.2.5. De nombreuses politiques conduites en matière de requalification urbaine et de logements

De nombreuses politiques en matière d'habitat et de requalification urbaine sont conduites sur le territoire de Saint-Flour Communauté que ce soit à l'échelle des anciennes communautés de communes ou à l'échelle du nouveau territoire.

⇒ Dispositifs d'aide à l'amélioration de l'habitat

Depuis presque 30 ans, six Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ont été conduites sur différentes parties du territoire de Saint-Flour Communauté.

Depuis la fusion territoriale de 2017, deux dispositifs programmés d'amélioration de l'habitat privé ont été mis en œuvre :

- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Urbaine (OPAH-RU), sur 24 communes du territoire intercommunal, du 1^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2023 ;
- Un Programme d'Intérêt Général Habitat « PIG Territorial Habitat » à l'échelle des 29 autres communes du territoire depuis décembre 2019, puis étendu à l'ensemble des communes du 1^{er} janvier 2024 jusqu'au 30 juin 2024.

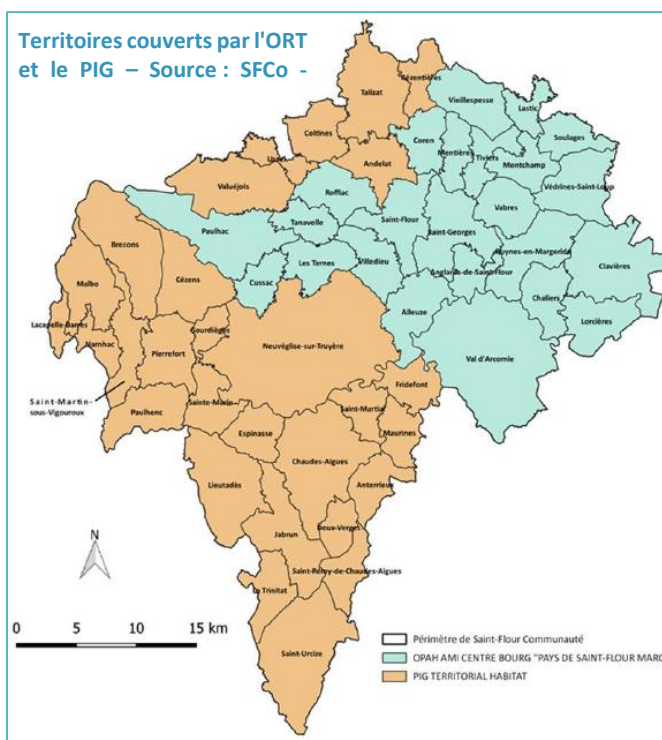
Ainsi, durant cette période tous les propriétaires occupants éligibles aux dispositifs (critères ANAH), quelle que soit leur commune de résidence, ont pu bénéficier des mêmes aides pour l'amélioration de l'habitat et les propriétaires bailleurs des 3 centre-bourgs de Chaudes-Aigues, Pierrefort et Saint-Flour, souhaitant rénover du locatif, dans le cadre de loyers conventionnés, ont également pu bénéficier d'un accompagnement.

Saint-Flour Communauté a apporté des aides complémentaires aux travaux, aux propriétaires éligibles et a pris en charge le suivi animation, ce qui a permis aux propriétaires éligibles de bénéficier d'un accompagnement gratuit.

Le suivi-animation de ces dispositifs a été confié, dans le cadre d'un marché public, à un prestataire, dont le mandataire du groupement de commande est l'association OC'TEHA.

⇒ Bilan des dispositifs d'amélioration de l'habitat au 31 décembre 2023

- **Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Urbaine (OPAH-RU)** sur 24 communes, pour la période 2019-2023 :
 - 213 dossiers « propriétaires occupants »
 - 53 dossiers « bailleurs »
 - Montant total de 3 020 974 € de subventions accordées par l'ANAH, complété par 569 000 € de Saint-flour Communauté
- **PIG Territorial Habitat** sur 29 communes pour la période 2019-2023 :
 - 144 dossiers « propriétaires occupants »



- 4 dossiers « propriétaires bailleurs »
- Montant total de 1 600 000 € de subventions accordées par l'ANAH, complété par 250 000 € de Saint-flour Communauté

En complément des dispositifs programmés du territoire, en 2023, environ 306 logements ont fait l'objet d'une demande d'aide Ma Prim Renov'.

3.2.6. Le programme Petites Villes de Demain

Le programme Petites Villes de Demain, lancé en octobre 2020 par le Ministère chargé de la Cohésion des territoires, est piloté par l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT). Il concerne les communes de moins de 20 000 habitants présentant une fonction de centralité pour leur territoire environnant et montrant des signes de fragilité.

Les communes de Chaudes-Aigues, Pierrefort et Saint-Flour, ainsi que Saint-Flour Communauté ont candidaté à l'automne 2020. Lauréates, les trois communes et l'intercommunalité ont signé avec l'Etat une convention d'adhésion au programme PVD, le 17 avril 2021 et se sont engagées à signer une convention cadre PVD, valant Opération de Revitalisation du Territoire (ORT).

Dans ce cadre, Saint-Flour Communauté a engagé une étude « habitat et requalification urbaine » qui a conduit à la signature de la convention cadre PVD valant ORT, le 5 septembre 2023.

- Le nouveau volet habitat du programme Petites Villes de Demain

Le **volet habitat** de cette étude après la réalisation d'un bilan des programmes engagés et va aboutir à la mise en place à partir de juillet 2024, de deux nouveaux programmes :

- Une OPAH de renouvellement urbain multisites à l'échelle des trois périmètres définis dans le cadre de l'ORT pour Chaudes-Aigues, Pierrefort et Saint-Flour ;
- Une OPAH couvrant le reste du territoire intercommunal.

Saint-Flour communauté souhaite, notamment au regard des éléments de tendance dégagés dans le cadre de l'étude pré-opérationnelle, poursuivre et amplifier la dynamique territoriale en faveur de l'attractivité de son parc de logements. Il s'agit de déployer une stratégie d'actions volontaristes permettant d'agir sur la requalification du parc de logements existants, et plus globalement de stimuler la production d'une offre de biens abordables, de qualité au service d'une diversification des parcours résidentiels, garants du maintien de la population existante et de l'accueil de nouveaux ménages.

Adossé à une ingénierie dédiée et à des moyens financiers d'aides aux travaux, ces programmes auront pour ambition dans le cadre d'une approche équitable du territoire d'agir en faveur de :

- l'amélioration de l'habitat des propriétaires occupants et plus particulièrement en intervenant sur les enjeux de lutte contre le logement indigne, de performance énergétique dans l'habitat, d'adaptation des logements à l'âge et au handicap,
- la création d'une offre de logements conventionnés en direction des ménages à faibles ressources,
- la réhabilitation des copropriétés,
- la mise en place de programmes de travaux incitatifs pro-actifs.

Les objectifs prévisionnels des conventions (en cours de finalisation), OPAH sur 3 années (2024-2027) et OPAH-RU sur 5 ans (2024-2029) sont les suivants :

- Nombres de logements propriétaires occupants : **240** (210 + 30)
- Nombres de logements propriétaires bailleurs : **105** (15 + 90)
- Montant prévisionnel des aides de l'ANAH pour la réalisation des travaux : **7 100 000 €**
- Montant des aides locales complémentaires de Saint-Flour Communauté, pour les travaux : **1 125 000 €**



Des aides complémentaires seront également apportées par les communes de Saint-Flour, Pierrefort et Chaudes-Aigues, sur les périmètres OPAH-RU (logements locatifs, façades, adaptation à l'autonomie...).

3.2.7. L'Observatoire du bâti vacant de l'Est Cantal

La candidature commune des territoires de l'Est Cantal, portée par le SYTEC et les communautés de communes Saint-Flour Communauté et Hautes Terres Communauté, pour le **déploiement accéléré du Plan national de lutte contre les logements vacants** a été retenue le 4 mai 2021, par le ministère de la Transition Ecologique pour les deux dispositifs : solution Zéro Logement Vacant et crédits d'ingénierie pour l'évolution du dispositif programmé ANAH.

Dans ce cadre, le SYTEC, en complément des dispositifs programmés et en collaboration avec les services de Hautes Terres Communauté et de Saint-Flour Communauté, réalise, à l'échelle du périmètre du SCOT Est Cantal, une étude diagnostic destinée :

- Volet 1 : Caractériser et affiner la connaissance du parc vacant, par la mise en place d'un observatoire territorial de la vacance, avec le soutien du CEREMA,
- Volet 2 : Etude de définition d'une stratégie et d'un programme d'actions et d'outils de lutte contre la vacance, adaptés aux réalités de notre territoire rural, avec le soutien de l'EPF Auvergne.

Dans ce cadre également, Saint-Flour Communauté a mis en place en 2022 une mission d'animation renforcée de lutte contre la vacance, sur les trois centre bourg lauréats du programme Petites Villes de Demain, Saint-Flour, Pierrefort et Chaudes-Aigues, avec l'objectif de mettre en œuvre le programme « ZERO LOGEMENT VACANT », sur ces périmètres prioritaires, et ainsi trouver des solutions de sortie de vacance.



[Accueil](#) [Vue générale](#) [En savoir plus](#)



Ainsi l'observatoire du bâti vacant selon les bases de données foncières utilisées, dénombre en 2022, sur l'ensemble du territoire de Saint-Flour communauté, 2 630 locaux vacants, dont :

- 1 366 maisons,
- 1 183 logements,
- 81 locaux d'activité.

Ces données sont actualisées chaque année et mises à dispositions des communes.

3.2.8. Le Contrat de Cohésion Sociale 2018-2020

Le Contrat de Cohésion Sociale 2018-2020 entre Saint-Flour Communauté et l'Etat se décline selon deux axes transversaux : la mobilité et la territorialisation des actions, développés en 3 axes structurants, en lien avec l'hébergement des différents publics spécifiques :



- Axe 1 : Réduire les précarités et les isolements
- Axe 2 : Coordonner et valoriser les initiatives
- Axe 3 : Renforcer et développer une politique auprès des familles

Le Contrat de Cohésion Sociale 2018-2020 a notamment permis la réalisation des projets et actions suivants :

- **En termes de mobilité** : extension du service de transport à la demande, extension du service Floribus, aide au permis de conduire, service mobilités et usages numériques, locations de vélo à assistance électrique, aires de covoiturage, liaisons douces,
- **En termes de réponse aux besoins des aidants familiaux, des personnes âgées et des publics en situation de handicap** : Projet de « Maison-relais - pension de familles », projet d'accueil de jour, accompagnement des aidants en lien avec le Contrat Local de Santé, harmonisation du portage de repas à domicile,
- **En termes d'accès aux services sociaux et administratifs** : maillage avec 4 Maisons des Services homologuées « France services », à Chaudes-Aigues, Pierrefort, Ruynes-en-Margeride et Neuvéglise- Sur-Truyère, territoire pilote de la Stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté,
- **En termes d'accueil des gens du voyage** : aménagement de l'aire d'accueil de la Touète et accompagnement de la sédentarisation, avec le projet d'une dizaine de terrains locatifs familiaux,
- **En termes d'économie sociale et solidaire, d'emplois et d'insertion professionnelle** : aide alimentaire et épicerie sociale, projet de recyclerie, boutique partagée (AICV), étude de Gestion Prévisionnelle des Emplois et des Compétences (GPEC), projet de Schéma d'organisation des services de proximité, marchands et non marchands
- **En termes de logements** : soutien de la dynamique habitat jeunes, besoins des seniors en matière de services et de logements, avec 3 projets sur les communes de Valuégjols, Clavières et Pierrefort,
- **En termes de projet territorial de santé** : Promouvoir et éduquer à la santé en lien avec le Contrat Local de Santé
- **En termes de services aux familles** : Schéma d'organisation des services Petite enfance, organisation de l'offre enfance-jeunesse, Point d'Informations Jeunesse (PIJ), animation de la vie sociale sur le territoire, lieu d'Accueil Parent Enfant...

A l'issue du Contrat de cohésion sociale 2018-2020 les actions suivantes sont actuellement mises en œuvre :

- Projet social de la Ville de Saint-Flour 2020-2026,
- Convention Territoriale Globale (CTG) 2022-2026, entre la CAF du Cantal, Saint-Flour Communauté et les communes de Saint-Flour, Neuvéglise sur Truyère, Talizat, Valuejols et Villedieu.

Les objectifs partagés, au regard des besoins du territoire, de la Convention Territoriale Globale 2022-2026 sont les suivants :

- Aider les familles à concilier vie familiale, vie professionnelle et vie sociale :
 - Poursuivre la structuration d'une offre diversifiée en direction de la petite enfance
 - Poursuivre la structuration d'une offre diversifiée en direction des enfants
- Faciliter la relation parentale, favoriser le développement de l'enfant et soutenir les jeunes :
 - Compenser les charges familiales et accompagner les parents dans leur rôle
 - Contribuer à l'égalité des chances en matière de réussite scolaire et renforcer le lien entre les familles et l'école



- Faciliter l'autonomie des jeunes, élément de passage à l'âge adulte
- Accompagner les familles pour améliorer leur cadre de vie et leurs conditions de logement :
 - Favoriser, pour les familles, des conditions de logement et un cadre de vie de qualité
 - Faciliter l'intégration des familles dans la vie collective et citoyenne
- - Créer les conditions favorables à l'autonomie, à l'insertion sociale et professionnelle :
 - Soutenir les personnes et les familles confrontées au handicap
 - Aider les familles confrontées à des événements ou des difficultés fragilisant la vie familiale
 - Accompagner le parcours d'insertion et le retour (et maintien) dans l'emploi des personnes et des familles en situation de pauvreté

3.2.9. L'offre d'hébergements pour les publics spécifiques

⇒ **Les gens du voyage**

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Cantal, a été approuvé par arrêté conjoint n° 2022-0266, du Préfet et du Président du Conseil départemental, le 22 février 2022.

Après, un diagnostic partagé avec l'ensemble des partenaires depuis mai 2021, les différents axes du nouveau schéma sont les suivants :

- le fonctionnement et la gestion des aires,
- la sédentarisation et l'aménagement des aires,
- l'éducation et la santé,
- l'animation de la vie sociale et l'accompagnement socioprofessionnel.

Le Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Cantal prévoit notamment les prescriptions suivantes :

- La sédentarisation

Afin de répondre aux évolutions des modes de vie de certains voyageurs vers une sédentarisation, il est prévu la création de terrains locatifs familiaux, avec la double ambition de répondre aux besoins des familles qui ne voyagent plus et de revenir à la fonction d'accueil initiale des aires d'accueil existantes. En effet les aires d'accueil, équipements initialement conçus et construits pour le passage, n'ont pas vocation à accueillir des familles pour une installation durable.

À la date de rédaction du schéma, 31 familles sédentaires sont identifiées sur les trois aires d'accueil des gens du voyage du département du Cantal :

- Aire des Dinandiers (Aurillac) : un minimum de 16 familles
- Aire des Granges (Arpajon-sur-Cère) : 5 familles
- Aire de la Touète (Saint-Flour) : un minimum de 10 familles

Un programme spécifique et progressif de sédentarisation permettra, sur la durée du schéma, de proposer une solution durable aux familles sédentaires présentes sur les aires. En complément de la programmation indiquée ci-après, les collectivités seront toujours encouragées à développer d'autres solutions d'habitat (PLAI...).

Pour cela le Schéma préconise la mise en place, par bassin, de groupes de travail sur la sédentarisation, composé des bailleurs sociaux, des EPCI et de la coordination départementale du SDAHGV, avec l'appui technique des services de l'État et du Conseil départemental, qui assurera la réponse aux besoins, la recherche de terrains et le suivi de la programmation.



Concernant Saint-Flour Communauté, deux sujets sont à traiter :

- la programmation de la sédentarisation, avec un objectif de 10 terrains locatifs familiaux en 5 ans,
- la réhabilitation de l'aire d'accueil.

Pour répondre aux besoins de sédentarisation identifiés sur l'aire d'accueil une prescription annuelle chiffrée fixe les objectifs à atteindre. Pour ce qui concerne la mise en œuvre opérationnelle, une souplesse sera accordée notamment pour prendre en compte la taille des groupes familiaux qui bénéficieront de terrains locatifs familiaux. Il est donc possible d'envisager de légères variantes à la hausse ou à la baisse lors de la réalisation de l'objectif qui est de permettre la concrétisation de 2 terrains locatifs familiaux par année et ce, durant le schéma (2022 / 2027), selon la programmation suivante :

Années	Nombres de terrains locatifs familiaux à créer	Nombre minimal de places à maintenir sur l'aire
2021 (année de référence)	0	20 emplacements (100 places caravanes)
2022	2	18 emplacements
2023	2	16 emplacements
2024	2	14 emplacements
2025	2	12 emplacements
2026	2	10 emplacements
TOTAL	10 terrains locatifs familiaux	10 emplacements sur l'aire

Les caractéristiques des terrains familiaux locatifs (TFL) sont définies par le décret n° 2019-1478 du 26 décembre 2019, relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage.

La place de résidence mobile dispose d'une superficie minimum de 75 m², hors espaces collectifs, hors bâti, hors espace réservé au stationnement des véhicules et circulations internes du terrain. Le terrain locatif familial est clôturé et dispose, au minimum :

- d'un espace réservé au stationnement contigu à chaque place, d'une capacité de deux véhicules ;
- de points d'eau et prises électriques extérieures, dont le débit et la puissance sont suffisants pour des résidences mobiles ;
- de compteurs individuels pour l'eau et l'électricité ;
- d'un bloc sanitaire pour une à six résidences mobiles, qui intègre au moins un lavabo, une douche, et deux cabinets d'aisance, avec accès depuis l'extérieur et depuis la pièce destinée au séjour ;
- d'une pièce destinée au séjour, qui comporte les éléments d'équipement et de confort suivants : un espace de cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide ; un éclairage naturel suffisant et un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre

- L'aire d'accueil et de passage

L'aire d'accueil de la Touète mise en service par la ville de SAINT-FLOUR en 1993, a été rénovée en 2007, mais sans remise en cause de sa structure spatiale, ni de sa conception architecturale globale. Depuis le 1^{er} Janvier 2017 en application de la loi NOTRe, la ville de Saint-Flour a transféré la gestion de l'aire d'accueil de la Touète, à Saint-Flour Communauté.



Le Schéma prévoit la réhabilitation de l'aire d'accueil de la Touète située à Saint-Flour, pour garantir une mise en conformité des installations sanitaires, l'aménagement des abords et le contrôle des accès. La gestion, le gardiennage et l'entretien du site devront par ailleurs être traités de manière rigoureuse et prioritaire, pour sécuriser le fonctionnement du site dans la durée.

Parallèlement à la réalisation de ces travaux, la réflexion engagée sur la restructuration et la gestion de l'aire devra être poursuivie pour sécuriser, dans la durée, un dispositif d'accueil essentiel sur l'arrondissement de Saint-Flour.



Les travaux de réhabilitation l'aire d'accueil de la Touète ont été réalisés par Saint-Flour Communauté en 2022 et en 2023. Sa gestion a été confiée au prestataire Saint-Nabor Services, depuis septembre 2022.



La recherche de terrains destinés à accueillir les 10 terrains familiaux locatifs est en cours.

⇒ Une offre en EHPAD moins fournie comparé aux strates territoriales supérieures

La Communauté de communes compte **6 maisons de retraites médicalisées** offrant un total de **393 places en hébergements permanents**, dont 3 situées à Saint-Flour et 3 autres disséminées sur la Communauté de communes (Chaudes-Aigues, Pierrefort et Saint-Urcize). Aucune offre d'hébergement temporaire n'est proposée sur Saint-Flour Communauté.

Ce niveau d'équipement de **126,4 places pour 1000 personnes de 75 ans et plus** est plutôt faible en comparaison aux strates territoriales supérieures. En effet, à l'échelle du SCoT Est Cantal, cet indicateur est de 157,8 et ce taux est de 155,1 pour le département du Cantal. **Le territoire est donc globalement moins bien doté en hébergements à destination des personnes âgées.**

Saint-Flour regroupe **56 % des places en hébergement permanent** au sein de 3 établissements.



Commune	Type d'EHPAD	Type d'hébergement	Nombre de places
Chaudes-Aigues	Maison de retraite publique	Hébergement permanent Unité d'Alzheimer	70
Pierrefort	Maison de retraite publique la Mainada	Hébergement permanent	70
Saint-Flour	Gestionnaire privé : Cités Cantaliennes de l'Automne		
	EHPAD Meyronneinc	Hébergement permanent	75
	Résidence La Vigière	Hébergement permanent	70
	La Maison du Colombier	Hébergement permanent	75
Saint-Urcize	Maison de retraite publique	Hébergement permanent	33

Outre ces EHPAD, on observe sur le territoire le **développement de solutions alternatives de type résidences sénior ou foyer-logement** ; des projets communaux sont notamment en cours sur les communes de Valuéjols, de Clavières et en réflexion sur la commune de Rézentières.

⇒ Des structures d'accueil de personnes adultes handicapées présentes sur le territoire

- Centre « Les Bruyères » : IME La Devèze à Paulhenc

Il s'agit d'un foyer d'accueil médicalisé (F.A.M.) pour adultes handicapés, qui est implanté à Paulhenc en limite ouest du territoire intercommunal. Il accueille des adultes gravement handicapés, mentalement ou physiquement, inaptes à toute activité à caractère professionnel et qui ont besoin au quotidien de l'assistance d'une tierce personne pour les actes essentiels de l'existence, d'une surveillance médicale et de soins constants, ou du moins, d'un soutien et d'une stimulation constante, ainsi que d'un suivi médical et paramédical régulier. Il peut s'agir de personnes déficientes intellectuelles et/ou psychiques, de personnes en situation de polyhandicap, de déficients moteurs, d'adultes souffrant de Troubles du Spectre Autistique, de personnes souffrant de traumatismes crâniens...

Elle accueille des adultes dépendants, de 18 à 60 ans, qui nécessitent l'aide d'une tierce personne. **Elle est agréée pour l'accueil de 28 résidents dont 24 à temps complet.**

- Centre « Les Bruyères » : le Foyer d'Accueil Médicalisé pour cérébrolésés de Pierrefort

Le foyer est destiné à l'accueil de personnes atteintes de lésions cérébrales à la suite d'un traumatisme crânien, accident vasculaire, maladie infectieuse tumorale...

La capacité de l'établissement est de 30 places réparties en trois unités de vie de 10 personnes. 25 places sont réservées à l'hébergement continu, 5 places à l'hébergement temporaire. Le foyer est mixte et l'âge d'admission est fixé à 18 ans.

⇒ Une offre d'accueil des jeunes concentrée sur Saint-Flour

Pour l'hébergement des jeunes travailleurs ou étudiants, il existe un parc destiné aux jeunes adultes (apprentis, travailleurs ou étudiants) afin de garantir l'accès à un logement autonome. **L'« Association Habitat Jeunes Cantal » dispose d'une antenne à Saint-Flour qui gère 22 appartements** dont 14 logements en sous-location, du studio au T3, ainsi que 8 logements meublés conventionnés ALT (Allocation Logement Temporaire) pour des séjours courts de 6 mois maximum. Aucun foyer Jeunes Travailleurs n'est recensé sur les communes du territoire.



⇒ Les logements pour les saisonniers

	Nb logements produits (2007-2016)	Dont nb de logements produits entre 2007-2011	Dont nb de logements produits entre 2012-2016	Nb annuel moyen de logements commencés (2007-2016)
Pôle urbain	424	278	146	8,4
Pôles relais	301	213	88	4,3
Communes rurales	384	240	144	0,9

Les communes de **Neuvéglise-sur-Truyère** et **Ruynes-en-Margeride**, classées « *commune touristique* » et les communes de **Saint-Flour** et **Chaudes-Aigues**, classées « *Station de tourisme* » doivent établir avant le 28/12/2019 **une convention avec l'État relative aux logements des saisonniers**. S'il existe un besoin en logements pour les travailleurs saisonniers, elles devront fixer des objectifs et moyens à mettre en œuvre dans les trois ans.

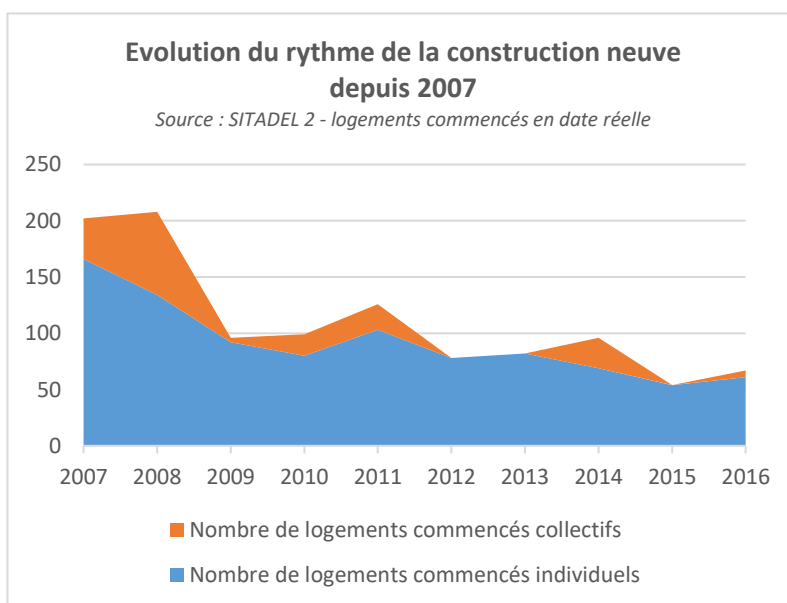
3.2.10. Une activité de la construction neuve modérée

⇒ Une activité de la construction neuve qui a fortement ralenti depuis 2012

D'après SITADEL², entre 2007 et 2016, **1 109 logements** ont été produits sur Saint-Flour Communauté, soit une moyenne de **111 logements produits par an** sur la dernière décennie. 38% des logements neufs ont été produits dans le pôle urbain.

Deux périodes peuvent cependant être distinguées :

- Bien qu'en baisse, **la dynamique de la construction neuve reste relativement importante jusqu'en 2011 avec une moyenne de 146 logements produits par an, soit 731 logements produits pour la période 2007-2011**. Sur la période étudiée, l'année 2008 correspond au pic de la construction neuve, étroitement lié à la production de logements collectifs.
- A partir de 2011, **le nombre de logements commencés a nettement chuté passant en dessous de la barre des 100 logements produits par an (378 logements enregistrés pour la période 2012-2017 soit 76 logements par an en moyenne)**. La baisse de production de logements la plus importante est observée au sein des pôles relais (125 logements produits en moins) et du pôle urbain (132 logements produits en moins).



L'étude du **taux de construction** (nombre de logements commencés par an pour 1000 habitants) permet une comparaison du rythme de la construction neuve à diverses échelles. Ce taux, qui s'est vu pratiquement divisé par deux entre les deux périodes, révèle un **important affaiblissement de l'activité de la construction neuve depuis 2011**. Néanmoins, **ces dynamiques de réduction de la construction neuve sont quasi-similaires au département** ; les taux de construction neuve du Cantal sont même légèrement en deçà de ce que l'on peut observer sur Saint-Flour Communauté (-0,9 pour 2007-2011 et -0,2 pour 2012-2017).



	Nb de logements commencés par an pour 1000 habitants	
	2007-2011	2012-2017
Saint-Flour Communauté	6,1	3,2
Département du Cantal	5,2	3,0

Sur un plan géographique, ce sont les communes proches de Saint-Flour, notamment celles qui sont desservies par l'A75 (Saint-Georges, Anglards de Saint-Flour, Ruynes en Margeride) qui enregistrent les taux de construction les plus élevés du territoire (Taux annuel supérieur à 7 pour 1000 hab). A l'inverse, les communes rurales situées sur les franges du territoire affichent des taux de construction faibles (taux de construction annuel inférieur à 2,2).

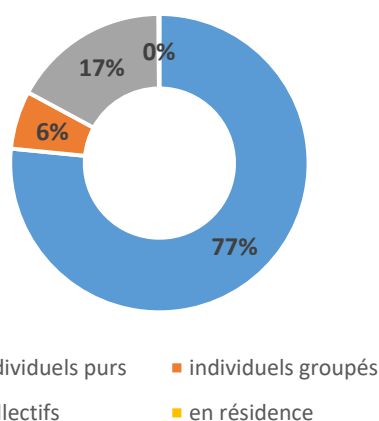
⇒ **Une grande majorité de logements produits en individuel**

77 % des logements ont été construits en individuel (purs ou groupés) dans le territoire soit 849 logements. Cela s'explique en partie par le profil rural de la majorité des communes, propice au développement de l'offre pavillonnaire.

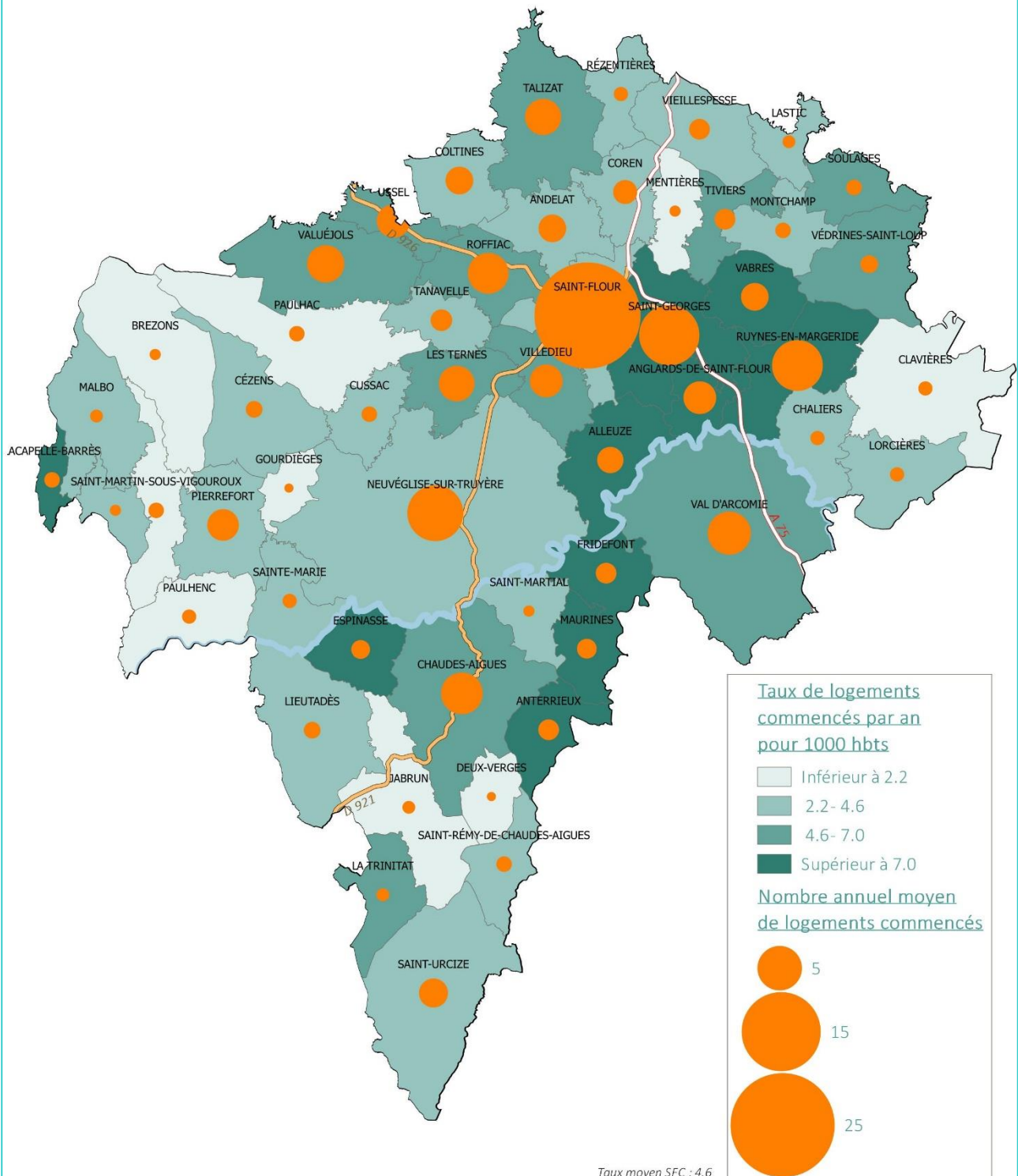
La construction de logements collectifs représente seulement 17 % de la construction neuve. Ils ont été essentiellement produits sur le pôle urbain (70% de logements commencés collectifs) et dans les pôles relais (28% de logements commencés collectifs), la part de logements commencés collectifs dans les communes rurales n'étant que de 1 %. La commune de Saint-Flour a participé à hauteur de 128 logements collectifs sur les 189 construits entre 2007 et 2016 (soit 68%).

Répartition de la construction neuve par catégorie de logements commencés

(source : SITADEL2)



Dynamiques de la construction neuve de Saint-Flour Communauté entre 2007 et 2016



3.2.11. Un marché de l'immobilier marqué par une hausse du prix des appartements

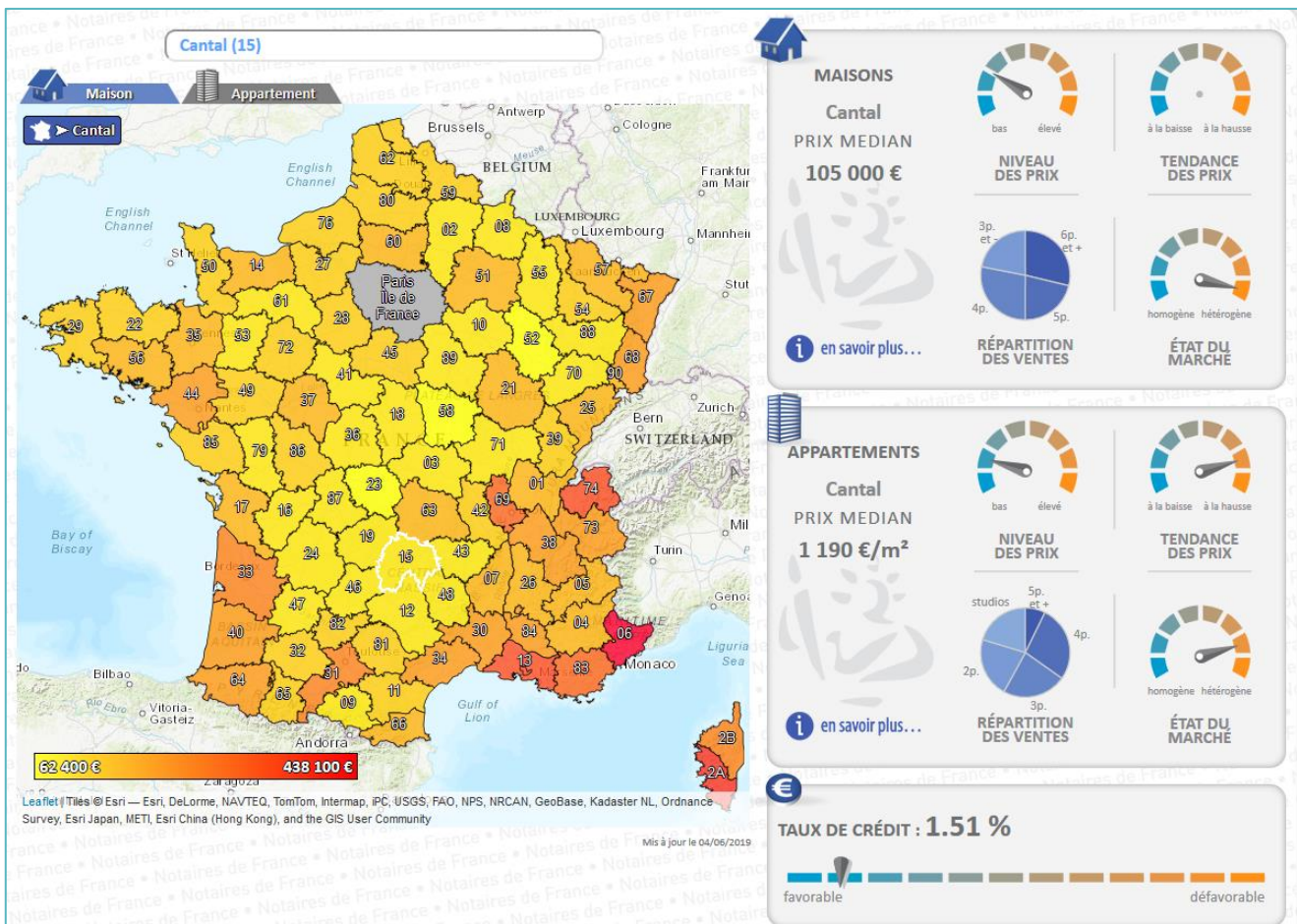
NB : Source Notaires de France – base de données PERVAL

⇒ Les grandes tendances départementales en 2018-2019

Les bases de données issues des agences notariales ne sont pas disponibles à l'échelle du territoire du « SCoT » ou pour Saint-Flour, mais seulement sur l'ensemble du département.

Les données sur les prix des transactions immobilières montrent pour le département du Cantal un prix médian pour les appartements de 1190 € par m² (la moitié des transactions se fait à un prix inférieur) et un prix médian de 105 000 € pour les maisons. Pour les appartements les prix oscillent dans une fourchette comprise entre 860 €/m² et 2 100 €/m² ; pour les maisons, les prix varient dans une fourchette comprise entre 63 000 € et 164 000 €.

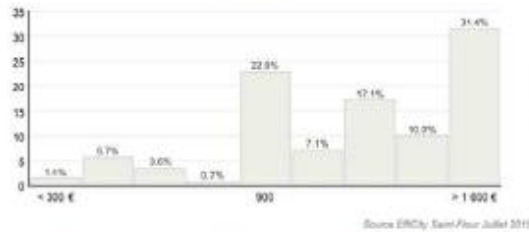
Sur la dernière période de 5 ans, **il est constaté un recul des prix des transactions concernant les maisons (-4,5%), contre une augmentation des prix relatifs aux appartements (+4,8%)**. Ces données peuvent apporter quelques éclairages sur l'état de la demande, voire par conséquence sur les besoins des ménages : **les appartements les plus demandés sont ceux de taille moyenne (3 et 4 pièces)** tandis que **les grandes maisons (5 pièces et plus) représentent 50% des transactions**. Toutefois, la demande est davantage répartie entre les maisons de tailles variables.



⇒ **Focus sur le marché immobilier du centre-bourg de Saint-Flour** (source AMI Centre-bourg)

//// Le marché de la transaction

La distribution des biens immobiliers par prix au m²



- Très gros écart de prix entre les biens à rénover et les appartements réhabilités
- Superficie moyenne en centre ville : 55 m²

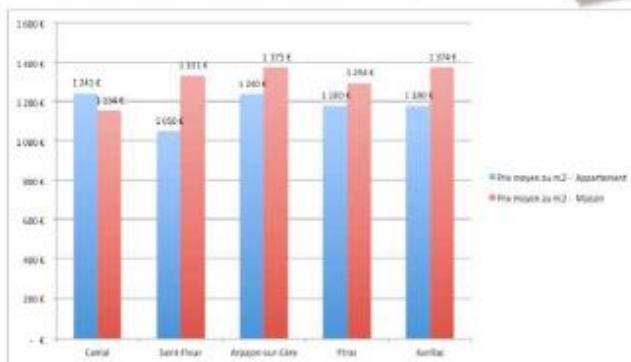
Prix moyen à Saint-Flour : 1150 euros / m²

Prix moyen en centre ville : 1000 euros / m²

Prix moyen dans le neuf : 1 500 euros / m²

Fourchette terrain à bâtir : entre 40 et 50 euros / m²

- D'après le réseau d'agences immobilière Efficity, une baisse de 2,3% sur les 4 derniers mois est constatée



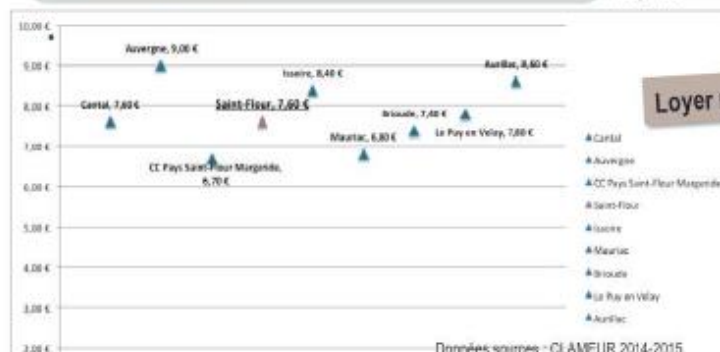
- Les maisons représentent 75 % des biens immobiliers actuellement en vente sur le marché immobilier de Saint-Flour.
- Le 4 pièces représente la majorité des biens en vente sur Saint-Flour.
- D'après les professionnels de l'immobilier interrogés, les ménages souhaitant acquérir se tournent principalement vers la maison individuelle ou un terrain. Ils notent également, une demande pour des appartements de moyenne surface en centre ville de bon standing (ascenseur, stationnement...).

Données sources : annonces immobilières professionnels et particuliers – Juillet – Août – Septembre 2015

//// Le marché de la location (parc privé)

- La majorité des locations sont situées en centre ville (70%)
- La majorité des biens est rénovée sommairement notamment en ville haute. Selon les professionnels de l'immobilier, certains propriétaires bailleurs baissent le prix de leur loyer car ils ne peuvent faire les travaux de rafraîchissement de leur appartement. Baisse estimée entre 5 et 10% pour l'année 2015.
- Les surfaces sont plus petites en centre ville : 42 m² contre 60 m² à l'échelle de la ville. Ce sont les T1 et T2 qui représentent 65% de l'offre.
- Ce sont les petites surfaces (T1 et T2) qui font augmenter le loyer moyen en centre-bourg par rapport à l'ensemble du territoire communal

Loyer moyen en centre ville : 8,90 euros / m²



Loyer moyen à Saint-Flour : 7,90 euros / m²

- La ville de Saint-Flour est dans la moyenne départementale concernant les loyers
- En ville basse, les loyers sont sensiblement moins élevés et peu de biens sont à la location.



3.3. Synthèse des dynamiques démographiques et en matière d'habitat

3.3.1. Mise en regard avec les orientations du SCoT

ORIENTATION STRATEGIQUE	OBJECTIFS	PRESCRIPTIONS
RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE	- Retrouver le chemin d'une croissance démographique	Soutenir un objectif de croissance démographique d'un millier d'habitants supplémentaires à l'horizon 2035
	- Appuyer le développement sur l'armature territoriale pour une organisation spatiale équilibrée et solidaire	Conforter les polarités et maintenir l'équilibre actuel dans la répartition de la population entre les pôles et les communes rurales
PRESERVER ET AMENAGER DURABLEMENT L'ESPACE	- Programmer une offre de logement durable pour tous	Produire 3000 nouveaux logements à l'horizon 2035 dont 2000 sur Saint Flour Communauté Résorber la vacance de 1200 logements
AXE 5 – BIEN-VIVRE ENSEMBLE SUR LE TERRITOIRE - Promouvoir un mode d'habiter « durable »	- Assurer la diversification et la qualité du parc de logements	Favoriser l'adaptation de l'habitat aux exigences de confort..., et diversifier les typologies résidentielles Anticiper le vieillissement de la population Proposer une offre adaptée pour les publics fragiles Identifier les besoins de logements pour les travailleurs saisonniers...
	- Limiter l'étalement urbain en revalorisant le parc vacant, les centres anciens et les villages	Définir le potentiel de densification urbaine Renforcer et prioriser le développement urbain sur les centralités Organiser le développement en respectant le principe de continuité



ORIENTATION STRATEGIQUE	OBJECTIFS	PRESCRIPTIONS
<p>AXE 5 – BIEN-VIVRE ENSEMBLE SUR LE TERRITOIRE</p> <p>- Promouvoir un mode d'habiter « durable »</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Promouvoir une architecture cohérente avec les spécificités du territoire 	<p>Promouvoir la qualité architecturale et limiter le développement des constructions banalisées</p> <p>Permettre l'expression d'une architecture contemporaine</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les dispositions de la Loi Littoral pour le développement urbain 	<p>Permettre le développement des « villages et agglomérations » en tenant compte de la capacité d'accueil</p> <p>Respecter la bande inconstructible des 100 mètres</p> <p>Préserver les espaces remarquables du littoral et préserver les coupures d'urbanisation</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les dispositions de la Loi Montagne pour le développement urbain 	<p>Prioriser la réhabilitation du bâti existant et la densification au sein des villages</p> <p>Concilier attractivité des villages et respect des dispositions de la Loi Montagne</p> <p>Permettre la réhabilitation des constructions vacantes et le changement de destination du bâti agricole désaffecté</p>



3.3.2. Principales caractéristiques et enjeux

ITEMS	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES / CONSTATS
DEMOGRAPHIE	<ul style="list-style-type: none"> - Un territoire, Saint-Flour Communauté, qui accueille 23 447 habitants en 2020 (23 688 habitants en 2016) ; 39% de la population (dont 28% dans la ville-centre) est concentrée dans le pôle urbain, 24% dans les pôles relais et 37% dans le secteur rural - Un déclin démographique continu depuis 1968 mais qui tend à se stabiliser depuis les années 2000 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une importante chute démographique entre 1968 et 1999 (près de 4 000 habitants perdus) ▪ Stabilisation de la population depuis le début des années 2000 malgré une légère baisse sur les dernières années (- 0,27% de taux annuel moyen entre 2014 et 2020 soit 388 habitants perdus) ; un solde migratoire positif (+0,2%) qui ne compense pas toujours le solde naturel toujours négatif - Des disparités démographiques (2010-2015) importantes marquées par : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des communes soumises à une croissance démographique importante sous l'effet de l'attractivité résidentielle : communes situées autour des principaux pôles (urbains et relais), et le long de l'A75. ▪ Des pôles qui connaissent une croissance ralentie voire pour la plupart négative : Saint-Flour (-0,24 %), Coren (-0,47 %), Neuvéglise-sur-Truyère (-0,15 %), Chaudes-Aigues (-0,77 %) et Saint-Urcize (-0,46%) ▪ Des communes rurales marquées par la perte de plus de 1,0 % de la population communale par an en moyenne - Un vieillissement de sa population qui s'accroît en 2020 <ul style="list-style-type: none"> ▪ Un indice de jeunesse faible de 58,2 (52,3 pour le Cantal) avec toutefois de fortes disparités (65,2 pour le pôle urbain et 47,5 pour les pôles relais) ▪ Une répartition des tranches d'âge en 2015 proche des tendances départementales avec une forte proportion de plus de 60 ans (36,8%) dont 16,38% de 75 ans et plus - Une taille des ménages en diminution qui engendre des besoins en logements (2,1 pers/ménages en 2020 contre 2,4 en 1999), en lien avec les phénomènes de décohabitation, la diminution du nombre moyen d'enfants... <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une taille moyenne des ménages en 2015 supérieure dans le pôle urbain (2,3 personnes) malgré une ville-centre à 2,0 pers - Des ménages composés pour les 2/3 par des familles (35% de ménages d'une personne) - Des ménages avec des revenus modestes surtout dans les communes rurales (revenu médian de 18 710 € contre 19 260 € pour le département)



HABITAT / LOGEMENT

- **Un parc de logements en 2020 (16532 logements) en croissance régulière, composé par 65% de résidences principales (RP), 23,1% de résidences secondaires (RS) et 11,9% de logements vacants (LV)**
- **Un parc de logements qui se caractérise par :**
 - Une forte spécialisation du parc de logements dans le pôle urbain central et les communes périurbaines de Saint-Flour (majorité de RP / très peu de RS, forte proportion de propriétaires occupants, concentration du parc social...)
 - Une spécificité : une ville-centre qui concentre un parc locatif important (50,6% des RP) dont un volume de logements sociaux important.
 - Un parc privé potentiellement indigne (PPPI) de 1 329 logements en 2013 dont 63,4 % de propriétaires occupants ; un taux de PPI (12,9%) est supérieur à celui du Département (10,40%)
 - Un taux de logements vacants modéré sur Saint-Flour Communauté (11,9% en 2020) en baisse depuis 2015 (93 LV en moins) ; près du tiers (34%) des logements vacants de SFC sont concentrés sur la ville de Saint-Flour, soit 670 logements. Le reste des LV est concentré sur les franges du territoire, notamment Nord et Sud-Est
- **Une vocation touristique du territoire affirmée avec une forte proportion de résidences secondaires (23,1 % en 2020) notamment sur les communes situées au Sud et sur les franges du territoire (secteurs Gorges de la Truyère et Massif du Cantal)**
- **De nombreuses politiques conduites en matière de requalification urbaine et de l'habitat (OPAH, OPAH-RU, PIG), et de nouveaux projets (OPAH-RU, PIG) qui couvrent l'intégralité du territoire**
 - 6 OPAH conduites depuis 30 ans sur les différents EPCI pour 1 500 logements améliorés
 - Trois villes Saint-Flour, Chaudes-Aigues, Pierrefort, intégrées au programme Petites Villes de Demain, en avril 2021
- **Une offre en hébergements pour les publics spécifiques**
 - **Accueil des gens du voyage** : l'aire de la Touète » à Saint-Flour rénovée en 2022-2023 et le projet de 10 terrains familiaux pour l'accueil des familles sédentarisées
 - Une offre en EHPAD moins fournie en comparaison aux strates territoriales supérieures (126,4 places pour 1000 personnes de 75 ans et plus contre 155,1 pour le département) ; le développement de solutions alternatives de type résidences sénior ou foyer-logement est en projet sur le territoire.
 - Des structures d'accueil de personnes adultes handicapées présentes sur le territoire : IME La Devèze à Paulhenc, Foyer d'Accueil Médicalisé pour cérébrolésés de Pierrefort
 - Une offre d'accueil des jeunes concentrée sur Saint-Flour, Le Comité du Cantal pour le Logement Autonome des Jeunes (CLAJ) dispose **d'une antenne à Saint-Flour qui gère 22 appartements**



HABITAT / LOGEMENT

- **Une activité de la construction neuve modérée qui a fortement ralenti depuis 2012** : entre 2007 et 2016, 1 109 logements ont été produits sur Saint-Flour Communauté, soit une moyenne de 111 logements produits par an
 - Fort ralentissement de la construction neuve à partir de 2012 : 6,1 logements commencés par an pour 1 000 habitants entre 2007 et 2011 contre 3,2 entre 2012 et 2017
 - 77% des logements ont été construits en individuel (purs ou groupés) depuis 2007
 - 38% des logements neufs ont été produits dans le pôle urbain. Les communes proches de Saint-Flour, notamment celles qui sont desservies par l'A75 (Saint-Georges, Anglards, Ruynes) enregistrent les taux de construction les plus élevés du territoire (Taux annuel supérieur à 7 pour 1000 habitants). A l'inverse, les communes rurales situées sur les franges du territoire affichent des taux de construction faibles (taux de construction annuel inférieur à 2,2)

PRINCIPAUX ENJEUX

- **La mise en place d'une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui permette d'inverser les tendances démographiques actuelles et de maintenir la population sur le territoire**
 - Mettre en œuvre un ensemble d'actions coordonnées en matière d'urbanisme, d'habitat, de services et équipements, d'activités économiques, de déplacements, au service d'une attractivité pérennisée à long terme.
 - Appuyer son développement sur une organisation spatiale équilibrée et solidaire, fondée sur l'armature territoriale du SCoT
- **La mise en œuvre d'une politique en matière d'habitat qui veille à un équilibre entre l'adaptation des logements existants, la réhabilitation du parc ancien, la densification urbaine et la construction neuve en extension urbaine**
 - Diversifier l'offre de logements afin de répondre à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle que ce soit en termes de forme urbaine, de statut et de taille : apporter une réponse aux besoins de tous les ménages et proposer un parcours résidentiel complet sur le territoire
 - Faciliter la remise sur le marché des logements vacants et encourager les propriétaires occupants / bailleurs à la réhabilitation et à la rénovation de leurs logements
- **Le renforcement de l'attractivité des centres-villes / centres-bourgs en mettant en œuvre une action complète et combinée sur tous les leviers qui permettront d'améliorer la qualité de vie des habitants et de valoriser son patrimoine.**
 - Poursuivre les politiques conduites sur le territoire en matière de requalification de l'habitat (OPAH, PIG) et de rénovation urbaine (AMI centre-bourg, ORT)



4. DYNAMIQUES URBAINES

NB : La partie consacrée à l'architecture est traitée dans le volet « paysage » qui figure dans le document 1.3 « Etat Initial de l'Environnement »

4.1. Morphologies/structures urbaines

Les espaces urbanisés de Saint-Flour Communauté sont marqués par une diversité des formes urbaines autant liée à l'histoire qu'à la géographie et aux évolutions des modes d'urbanisation.

L'analyse de ces espaces urbains à dominante résidentielle, sous le prisme de leurs caractéristiques morphologiques et de leur évolution, se décompose au travers des 3 entités suivantes :

- **Les tissus du pôle urbain central**
- **Les bourgs des pôles relais**
- **Les communes rurales**

4.1.1. Les tissus du pôle urbain central

Le pôle urbain central regroupe les communes suivantes : Saint-Flour, Saint-Georges, Roffiac, Andelat et Coren. **Ces communes ont en commun un développement résidentiel fort depuis la fin du XXème siècle, quantitativement plus important que les pôles relais et avec une représentation plus forte des opérations groupées.** De plus, la forte attractivité de la ville centre de Saint-Flour a amené une certaine pression foncière et par conséquent des organisations urbaines plus complexes que celles des pôles relais.

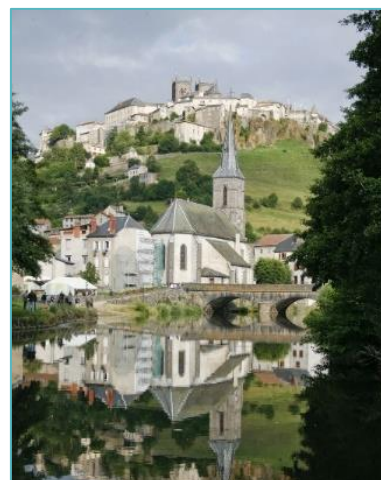
Toutefois, il existe une vraie rupture, en termes de taille, de fonction et de morphologie entre l'ensemble urbain remarquable de Saint-Flour et ses communes périphériques.

- **Saint-Flour est la ville centre moteur du territoire, avec une forte attractivité et une mixité urbaine fonctionnelle importante.**
- **Les communes périphériques sont traditionnellement de taille modeste avec une identité rurale plus affirmée, en lien avec leur passé agricole prédominant.** Elles jouissent d'une attractivité imputable à leur proximité de Saint-Flour, et le poids de leur vocation résidentielle est grandissant.

⇒ La ville centre de Saint-Flour

En excluant les zones de développement artisanal et industriel à l'Ouest (en lien avec Roffiac), au Sud sur la commune d'Andelat, et au Nord en lien avec Coren, la ville de Saint-Flour se divise en 3 entités qui traduisent chacune une époque de conception de la ville :

- **La Ville Haute, cité médiévale fortifiée, perchée sur un éperon basaltique à l'extrémité de la planèze, constitue le centre-ancien.** Elle concentre la grande majorité du patrimoine architectural et urbain de la ville. Le bâti est dense, mitoyen sur les limites séparatives, implanté à l'alignement des voiries et établi sur un parcellaire très morcelé, hérité du Moyen-Age ;



Vue sur la Ville Haute et la Ville Basse de St-Flour depuis la rive gauche de l'Aude



- **La Ville Basse, faubourg construit dans la vallée de l'Ander au pied de la ville fortifiée.** La volumétrie et la densité du bâti y est comparable à celle de la Ville Haute, mais le patrimoine bâti est moins riche ;
- **Les secteurs d'extension résidentielle contemporaine**, organisés essentiellement sous la forme d'opérations groupées, se sont développés le long des axes routiers majeurs :
 - au Nord de la RD 926 (Besserette) et de la RD 721 (Pré-Charreire) (équipements scolaires, sportifs, habitat, activités) ;
 - le long de la RD 921 (au Nord) : la Croix de Montplain ;
 - de part et d'autre de la RD 979 : quartier de Roueyre ;
 - à l'Est de la RD 909 (vers l'A75) : lotissement du Bel-Air étendu au Bel Air Bas ;
 - au Nord de la Ville Haute, de l'autre côté de l'Ander : Camiols ;
 - de part et d'autre de la RD 926 au Sud de la Ville Haute : secteur des Planchettes / Cité Jean Moulin ;
 - le long de la RD 44 sur la route de Paulhac : extension du village de Fraissinet avec le lotissement de Coste Ouest puis les lotissements de Coste Chaude I et II ;
 - à proximité de la RD 40 : « l'écoquartier » de Champ de Barral.

⇒ Les communes périphériques

Les communes périphériques désignent ici le processus d'extension résidentielle de Saint-Flour, dans les communes suburbaines de Saint-Georges, Roffiac, Andelat et Coren, entraînant une transformation de ces espaces ruraux.

Ces communes conjuguent des bourgs agricoles traditionnellement peu développés et une forte croissance urbaine depuis la fin XX^{ème} siècle. Ces extensions successives ont pris appui sur les noyaux anciens préexistants (villages, hameaux) proches des grands axes de communication qui relient ces espaces à la ville centre de Saint-Flour.

Elles ont un caractère résidentiel affirmé et une forte homogénéité de leur urbanisation, qui est par ailleurs très spécialisée dans un type donné de tissu urbain : la maison individuelle pavillonnaire.

En effet, en excluant les zones d'activités, **ces communes se sont développées quasi exclusivement sous forme d'habitat pavillonnaire ces trente dernières années**, en particulier la commune de Saint-Georges qui a connu un développement résidentiel multisites.

Les tissus pavillonnaires de ces communes sont globalement moyennement denses, composés de maisons récentes, de plain-pied ou un étage au maximum, le plus souvent implantées au centre de leur parcelle.

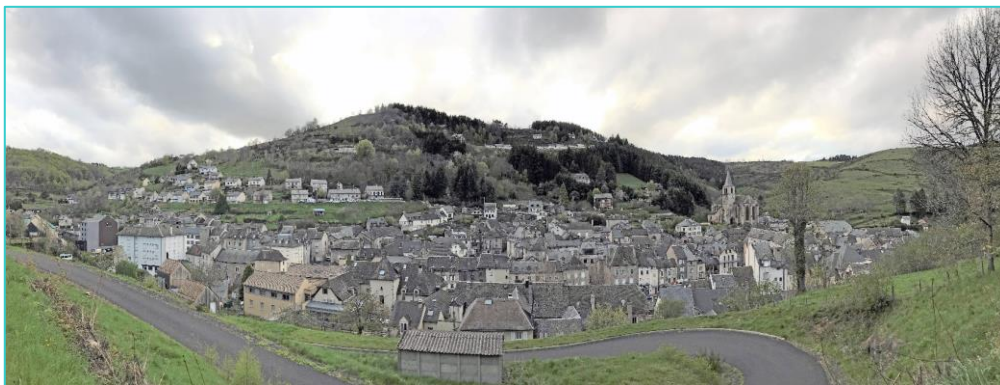
Deux types de tissu pavillonnaire se distinguent, principalement par leur mode de production :

- **L'habitat pavillonnaire en lotissements** où le découpage de l'espace est très efficace et qui présente des configurations de parcelles, des volumes et des aspects très répétitifs et similaires. Il s'organise autour de voiries et d'espaces communs cohérents.
- **L'habitat pavillonnaire spontané**, au contraire du tissu en lotissements, a des tailles et formes de parcelles très variées et irrégulières. Les constructions se font au coup par coup en enfilade le long des voies, en étalement urbain plutôt qu'en confortement de la tache urbaine.



Extension pavillonnaire du bourg de Coren – Cliché : Mairie de Coren





Ville de Chaudes-Aigues



Village de Chaliers



Village de St-Martin-sous-Vigouroux



Village de Saint-Just



Bourg de Pierrefort



Bourg de Ruynes en Margeride



Ville de Saint-Flour



4.1.2. Les bourgs des pôles relais

Les pôles relais (Neuvéglise-sur-Truyère, Pierrefort, Chaudes-Aigues, Ruynes-en-Margeride, Talizat, Valuèjols et Saint-Urcize) ont un caractère résidentiel affirmé et une forte homogénéité dans la structuration de leurs tissus urbains.

Les bourgs-centres de ces pôles sont principalement constitués de 3 grandes entités, fruit de strates historiques successives de construction : le noyau historique, les extensions péricentrales, et les extensions à vocation résidentielle depuis les années 50.

⇒ Les noyaux historiques

Les noyaux historiques correspondent aux cœurs du bâti originel des communes relais, et regroupent par conséquent les édifices les plus anciens des bourgs.

Ces centres sont porteurs d'identités fortes d'un point de vue architectural et urbain. **Ils se composent d'un tissu mixte (résidentiel/commerces/services) dont les fonctions symbolisent la vie locale.**

La morphologie des centres anciens des villes relais se caractérise par un tissu urbain dense, organisé autour d'un édifice religieux et/ou militaire, desservi par un maillage viaire de rues resserrées et de ruelles.

Les constructions sont principalement implantées à l'alignement des rues formant une impression générale d'alignement et de continuité. Néanmoins, certains bâtiments sont parfois implantés en retrait par rapport à la voie ou sont séparés entre eux par des espaces non construits. Les constructions sont en moyenne édifiées en R+2.



Vue sur le bourg ancien de Saint-Urcize

⇒ Les extensions péricentrales

Les extensions péricentrales ont été édifiées, du XIX^{ème} siècle à la première moitié du XX^{ème} siècle, en continuité du noyau historique, en bordure des principaux axes routiers de pénétration dans le cœur du bourg.

Elles se composent généralement d'un bâti hétérogène fait d'un alignement de maisons de bourg, de maisons de Maîtres de 2 à 3 étages, de rez-de-chaussée commerciaux et quelquefois de granges ou d'ateliers. A la différence du cœur historique, l'organisation urbaine du bâti est plus aérée, la trame parcellaire est moins imbriquée et les habitations ont souvent leur propre jardin.

Ces extensions sont marquées par des typologies architecturales variées appartenant au XIX^e et au début du XX^e siècle, implantées au sein d'espaces où se juxtaposent sur un même linéaire une forte mixité de fonctions : commerces, logements, activités artisanales.



Extension péricentrale du bourg de Ruynes en Margeride

Aujourd'hui, ces extensions correspondent aux espaces de transition entre le centre-ancien et les extensions résidentielles de type pavillonnaire, et parfois aux entrées de bourg.



⇒ Les extensions à vocation résidentielle depuis les années 50

Depuis les années 1950, **les pôles relais se sont développés quasi exclusivement sous formes d'extensions pavillonnaires.**

L'urbanisation des bourgs relais a été réalisée par vagues successives d'opérations de lotissements pavillonnaires, généralement sur des surfaces assez importantes, mais aussi par des constructions d'habitat individuel « spontanées ».

Ces modes de production d'habitats résidentiels contrastent fortement avec la typologie architecturale du bourg ancien : les parcelles sont grandes, la typologie du bâti est quasi exclusivement de l'habitat individuel pur en R+1 de type pavillonnaire.

Le tissu individuel « spontané », édifié hors opération de lotissements, s'égrène généralement le long des axes et en surépaisseur des centres-bourgs, avec de grandes parcelles en lanière, accueillant parfois des constructions en second rideau suite à des découpages parcellaires.



Vue sur le bourg de Talizat et ses extensions contemporaines sous forme de lotissements

Les lotissements proposent une urbanisation plus structurée et une plus grande rationalisation de la consommation du foncier. Toutefois ils sont

généralement implantés en retrait du centre bourg et des axes principaux, et présentent une rupture physique ou visuelle avec le tissu urbain originel du bourg.

Il est à noter que les communes pôles relais comportent également de nombreux villages et hameaux disséminés sur leur territoire. Ces espaces urbanisés comportent, eux aussi, un noyau ancien et, selon les secteurs, des extensions résidentielles contemporaines d'une ampleur variable. Ces villages et hameaux inclus dans une commune relais sont à distinguer des bourgs relais. En effet, leurs logiques d'organisation et d'évolution sont comparables à celles des communes rurales décrites ci-après.

4.1.3. Les communes rurales

Au sein des communes rurales du territoire de Saint-Flour Communauté, les constructions sont rarement isolées, elles sont regroupées en agglomération de différentes tailles : bourgs, villages et hameaux.

L'analyse de la morphologie urbaine des communes rurales de Saint-Flour Communauté fait ressortir deux typologies de tissus urbains, chacun caractérisé par leur trame urbaine, leur fonction et leur époque de construction : les noyaux anciens et les extensions contemporaines.

⇒ Le noyau ancien

Dans les communes rurales, les tissus anciens répondent à des critères géographiques et s'insèrent dans le relief sous diverses formes. Ainsi, ils présentent chacun leur particularité et leur organisation propre.

Néanmoins, il est possible d'identifier les caractéristiques fondamentales des bourgs et villages ainsi que des récurrences et des traits partagés. C'est en particulier le cas pour les organisations urbaines des noyaux historiques des bourgs et villages des communes rurales de Saint-Flour Communauté.



On distingue trois schémas principaux d'organisation originelle du bâti :

- **Une structuration linéaire, le long des axes de communication ou des courbes de niveau, sous forme de « village-rue ».** Le bâti ancien de ces villages est généralement étroitement lié à la fonction agricole dominante de ces villages. Le couderc représente souvent le seul espace public regroupant four, abreuvoir travail



« Village-rue » de Brezons – cliché : renekaique.com

Cette structure forme le schéma d'organisation le plus répandu des villages et hameaux. Cette composition linéaire ne constitue pas une règle. Elle peut se combiner avec d'autres structures pour créer : une structure linéaire en épi (organisation linéaire arborescente hiérarchisé autour d'un axe principal), une structure en croix (développement linéaire au croisement de deux axes de circulation) ...

- **Une structuration rayonnante (ou en étoile) à partir d'un édifice (religieux et/ou militaire) ou d'une place.** Elles correspondent à une distribution rayonnante à partir d'un point ou d'un noyau où les constructions (exploitations agricoles, habitations auxquelles s'ajoutent parfois des équipements publics) se répartissent en bordure des branches formées par les routes. On rencontre cette structure surtout dans la zone ouverte de plateau.



Village de Lastic présentant une structure rayonnante

- **Le village aggloméré correspondant à la définition du « village en tas ».** Il s'agit d'un tissu urbain où les bâtiments sont regroupés sans ordre précis et sans qu'une structure particulière, même à l'état d'ébauche, ne soit vraiment mise en évidence. Il correspond de manière générale à un espace bâti de petite taille ou établi à proximité d'une entité structurée et plus importante.



« Village en tas » de Mentières

Si des logiques similaires sont observables quant à l'organisation originelle des bourgs, villages et hameaux des communes rurales, c'est évidemment leur taille mais aussi leur densité qui les différencie principalement. Ainsi on note une dégressivité des densités qui est fonction de la taille des tissus urbains (bourg, village, hameau).

La trame bâtie, dense et resserrée de ces noyaux anciens est majoritairement constituée de maisons de bourg, d'ancien corps de ferme et parfois de petits immeubles constitués de commerces en rez-de-chaussée et logements dans les étages. Si le bâti marque un front à l'alignement des voies, on trouve souvent une aisance dans les cours de ferme et des jardins à l'arrière des maisons de bourg.



⇒ Les extensions résidentielles contemporaines

Au cours de la deuxième moitié du XXème siècle, les communes rurales ont connu un développement de leur urbanisation d'une ampleur variable selon les communes, mais qui a pour caractéristique générale de marquer une rupture assez nette avec les modes de développements traditionnels de ces bourgs et villages, par l'introduction d'un nouveau type bâti : l'habitat pavillonnaire.

La prise en compte des critères d'orientation géographique favorable, et la logique d'implantation à la parcelle, qui permettait à l'urbanisation ancienne de s'intégrer à son environnement, n'entre plus en ligne de compte.

A partir des noyaux anciens, les constructions se sont souvent étirées de façon discontinue le long des voies équipées en réseaux. Ces maisons individuelles pavillonnaires se déploient selon trois modes d'implantations :

- Spontanée, sous formes de constructions « libres » édifiées au gré des opportunités foncières ;
- Linéaire, avec un développement des constructions « au coup par coup » en enfilade le long des voies de desserte existantes ;
- Groupée (plus rarement), sous la forme de petit lotissement ou de division parcellaire.



Extensions résidentielles contemporaines de Lavastrie : au premier plan une urbanisation linéaire le long d'une route et au second plan un petit lotissement au bâti plus regroupé



Maisons individuelles pavillonnaires édifiées en continuité du village de Vieillespesse

4.2. Analyse foncière

4.2.1. Analyse de la consommation foncière à 10 ans (2012-2022)

L'article L151-4 du Code de l'Urbanisme prévoit que le rapport de présentation doit comporter une **analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet** et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Concernant la méthode d'analyse de la consommation foncière, l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme ne définit pas de méthode de calcul spécifique pour la consommation d'Espaces Naturels Agricoles Forestier au cours des dix années précédant l'arrêt du projet.

L'analyse de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles Forestier au cours des dix années précédant l'arrêt du projet, est effectuée par comparaison de l'évolution de la tache urbaine, entre 2012 et 2022, en recensant de manière fine sa consommation, appuyée sur le recensement complet des différents types de bâtiments existants (à savoir bâtiments d'habitation, équipements et services, bâtiments à usage d'activités, artisanat, industrie et commerces et bâtiments agricoles) en y appliquant un tampon dilatation 50 m /érosion 25 m, qui permet de rendre compte de manière précise de la consommation d'espaces opérée sur la période de référence, dument justifié et selon la même méthode que le SCOT Est Cantal approuvé le 12 juillet 2021.

Cette analyse s'appuie ensuite sur une représentation graphique qui permet de resituer la consommation d'espace dans son contexte en dissociant clairement l'urbanisation diffuse de l'urbanisation agglomérée, ce qui permet également de rendre compte très clairement du phénomène d'étalement urbain. En outre, cette méthode, par la maille de tampon dilatation 50 m /érosion 25 m permet de faire apparaître de manière fine les dents creuses au sein de l'espace aggloméré, et donc leur consommation éventuelle, comme le montrent les documents graphiques présentés en page suivantes.

Par contraste, la méthode utilisée par le Portail de l'artificialisation des sols, mesure la consommation d'espaces à partir des fichiers fonciers, établie par le CEREMA (<https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/>) et estime, pour la période 2012-2021, la consommation à 169 hectares, mais sans compter notamment le bâti diffus au sein des espaces naturels et agricoles, le bâti non fiscalisé, dont les équipements publics, les voiries et autres espaces publics associés à l'urbanisation. Cette méthode exclut également l'ensemble des bâtiments agricoles, non fiscalisés.

Il faut d'ailleurs noter que les données cartographiques d'artificialisation des sols du Portail de l'artificialisation des sols sont en cours de construction, pour la période future, à travers notamment un modèle d'Occupation du Sol à Grande Echelle (OCSGE), encore non disponible pour le département du Cantal (en cours d'élaboration par les services de l'Etat).



⇒ Approche méthodologique retenue - Méthode dite de « dilatation-érosion »

Afin d'être cohérent avec l'analyse de la consommation foncière du SCoT Est Cantal, Saint-Flour Communauté a décidé d'appliquer une méthode similaire pour le PLUi à savoir la méthode de mesure de la tâche urbaine, autour des constructions, dite de « dilatation-érosion ». Cette méthode s'inspire de la méthode mise au point par le CEREMA (Ex CERTU).

Elle est générée grâce aux données de la BD TOPO éditée par l'IGN (2012 et 2022). Elle comprend à la fois des bâtiments destinés à l'habitation, (couche BATI_INDIFERRENCIE⁴) mais également ceux dédiés aux activités agricoles, aux commerces, à l'industrie, aux équipements et services, (BATI_INDUSTRIEL⁵). Certains éléments recensés par la BD TOPO ne sont pas pris en compte dans cette analyse. Il s'agit notamment des terrains de sport, des parcs, des cimetières, des routes, des constructions légères⁶, etc.

Concernant la discrimination entre les différentes constructions au sein des bases de données de l'IGN utilisées, il convient d'indiquer que le **bâti indifférencié** intègre, outre les bâtiments d'habitation, les bungalows, chalets, bureaux, bâtiments d'enseignement, garages individuels, bâtiments hospitaliers, immeubles collectifs, musées, villages de vacances. De plus, certains **bâtiments d'activités** peuvent être classés dans la catégorie de bâti indifférencié, notamment au sein des tissus urbains mixtes, lorsque leur vocation n'est pas clairement renseignée ou autre que « industrie et commerce ». Cette réserve permet de comprendre la relativement faible consommation affectée aux constructions d'activités dans les pages suivantes.

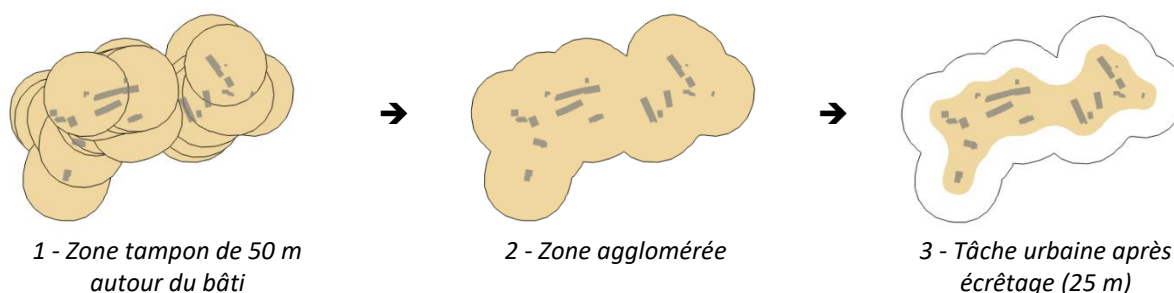
Le calcul de la tâche urbaine (cf. schéma ci-après) est la résultante d'une analyse cartographique générant :

1. Des zones « tampon » de **50 mètres autour de chaque construction de plus de 20 m²** (afin d'ôter les annexes et les cabanons de jardin) ;
2. L'agglomération de ces zones « tampon » matérialisant une **tâche urbaine brute** ;
3. **L'écrêtage (25 mètres)** de la tâche urbaine brute.

Ces seuils peuvent varier notamment en fonction de la typologie du territoire étudié (urbain/rural) et/ou de la vocation des bâtiments. Néanmoins, dans un souci de cohérence avec la méthode de calcul employé dans le SCoT, les tampons retenus sont de **50 mètres pour la 1^{ère} phase (dilatation)**, puis de **25 mètres pour l'étape finale (érosion-écrêtage)**.

La tâche urbaine ainsi créée correspond globalement à l'enveloppe anthropisée autour des constructions. Au-delà de donner un indicateur chiffré de la consommation d'espace, la tâche urbaine montre les liaisons de la trame bâtie (proximité entre les bâtiments formant un tissu urbain continu) ainsi que les directions du développement et les espaces interstitiels (« dents creuses »).

Cette procédure est reproduite sur un millésime plus ancien (BD TOPO 2012), 10 ans dans notre cas, selon la même méthode, pour bénéficier d'un indicateur au T0 de la consommation des sols. La comparaison entre les deux enveloppes urbaines obtenues à deux dates différentes donne l'évolution de la tâche urbaine.



⁴ Bâtiment ne possédant pas de fonction particulière pouvant être décrit dans les autres classes de bâtiments surfaciques (voir 8.2, 8.3, 8.4) : Bâtiments d'habitation, bergeries, bories, bungalows, bureaux, chalets, bâtiments d'enseignement, garages individuels, bâtiments hospitaliers, immeubles collectifs, lavoirs couverts, musées, prisons, refuges, villages de vacances. Les bâtiments de moins de 20 m² sont exclus au moment de la saisie photogrammétrique.

⁵ Bâtiment à caractère industriel, commercial ou agricole.

⁶ Structure légère non attachée au sol par l'intermédiaire de fondations (cabanes, abris de jardins...) ou bâtiment quelconque ouvert sur au moins un côté (préaux, auvents, tribunes).

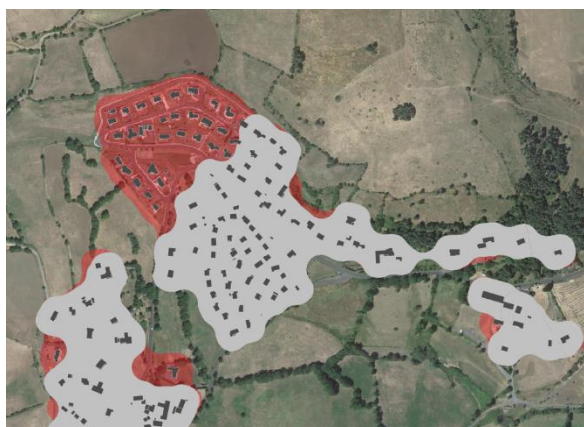
Consommation foncière entre 2012 et 2022 sur Saint-Flour Communauté - évolution de la tâche urbaine



Extraits de plans présentant les évolutions de la tâche urbaine à vocation d'habitat (Bâti résidentiel et mixte + équipements publics)

■ Tâche urbaine 2012

■ Tâche urbaine nouvelle observée entre 2012 et 2022



Village de Fraissinet, Commune de Saint-Flour



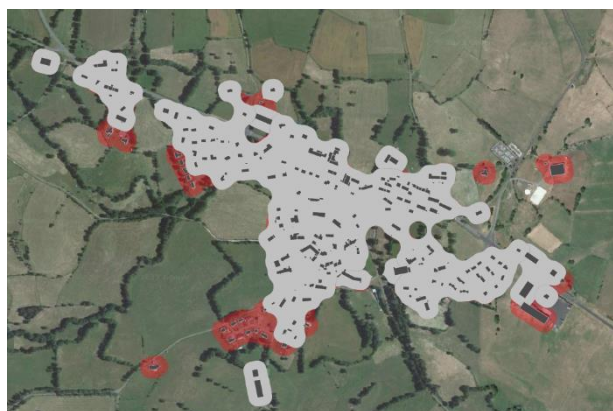
Commune de Saint-Georges (village du Vernet)



Bourg de Ruynes-en-Margeride



Bourg de Neuvéglise-sur-Truyère



Bourg d'Ussel



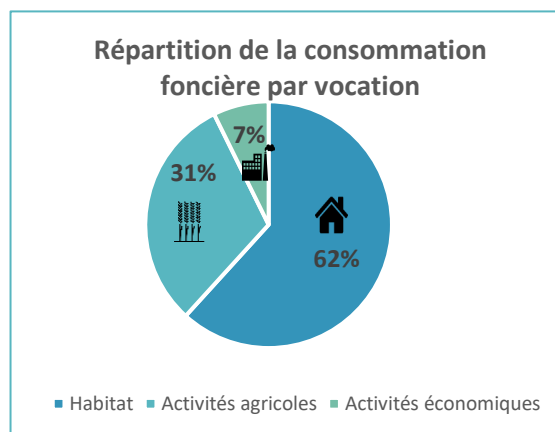
Bourg de Tiviers



⇒ Bilan de la consommation foncière

L'analyse de la consommation foncière des espaces naturels et agricoles est estimée à 617 ha sur le territoire intercommunal entre 2012 et 2022 (soit 0,45% de ces espaces).

Plus précisément, la consommation foncière représente environ 250 ha sur les espaces naturels et forestiers (soit 40,5%), 327 ha sur les espaces agricoles (soit 53%) et 40 ha sur les surfaces non bâties artificialisées (c'est-à-dire des friches ou des terrains délaissés et non entretenus).



Commune	Tâche urbaine en 2012 (ha)	Tâche urbaine en 2022 (ha)	Consommation totale ENAF 2012-2022 (ha)	Dont à destination d'habitat (ha)	Dont à destination d'activités (ha)	Dont à destination agricole (ha)
Total Pôle Urbain	809,7	943,7	134,0	97,7	19,5	16,8
Total Pôles relais	1087,7	1258,2	170,5	107,9	14,0	48,6
Total Communes Rurales	2211,7	2524,1	312,4	175,5	11,8	125,1
TOTAL	4109,1	4726,0	616,9	381,1	45,3	190,5

Tableau de synthèse de la consommation foncière – Mars 2023

Concernant le phénomène d'urbanisation, cette analyse permet d'approcher un chiffre de consommation effective et concrète, de **426 hectares au total** (habitat et activités), entre 2012 et 2022, selon la même méthode que le SCOT Est Cantal approuvé le 12 juillet 2021.

- Une consommation foncière toutes destinations confondues importante dans le pôle urbain et les pôles relais

4 communes ont vu leur tâche urbaine fortement progresser (supérieure à 25 ha). Il s'agit de **Neuvéglise-sur-Truyère, Saint-Flour, Saint-Georges et Val d'Arcomie**. On notera que parmi elles, 3 sont dans le pôle urbain ou pôles relais. Les consommations qui paraissent élevées de Neuvéglise-sur-Truyère et Val d'Arcomie sont à nuancer, étant donné que le périmètre actuel de ces 2 communes résulte de la fusion d'au moins 4 communes.

7 communes, exclusivement du pôle urbain ou pôles relais, ont vu leur tâche urbaine progresser de façon modérée (entre 15 et 25 ha) : Andelat, Roffiac, Chaudes-Aigues, Pierrefort, Valuéjols, Talizat, et Ruynes-en-Margeride. In fine, 11 communes ont donc une consommation foncière sur les dix dernières années qui excède les 15 ha. Toutes sont des communes du pôle urbain ou pôles relais. Le développement est donc particulièrement important dans ces secteurs.

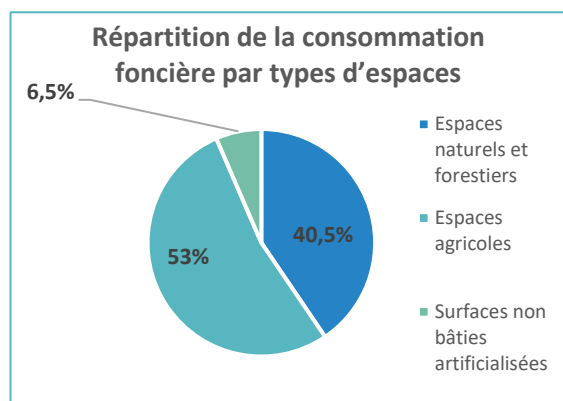
A l'inverse, **16 communes rurales ont vu leur tâche urbaine peu évoluée (moins de 5 ha de foncier consommé)**, notamment des communes de la Margeride (Védrières saint-Loup, Soulages, Montchamp, Tiviers et Lastic), les communes du Caldagués et de l'Aubrac (Maurines, Saint-Martial, Espinasse, St-Rémy, Jabrun, Deux-Verges).



- Une consommation d'espaces principalement pour le développement de l'habitat

La consommation foncière d'espaces sur 10 ans (2012-2022) est évaluée à 617ha pour le territoire dont :

- 62% à vocation d'habitat (381 ha), correspondant donc au bâti résidentiel et mixte, et équipements publics ;
- 31% à vocation agricole (191 ha)
- 7% à vocation d'activités économiques (45 ha) dont plus de la moitié sur Saint-Flour, St-Georges et Neuvéglise.



- Focus sur la consommation foncière à destination d'habitat

- 25% de la consommation foncière est concentré dans le pôle urbain avec une moyenne de 19,6 ha par commune, en particulier sur Saint-Georges (30,7 ha) et Saint-Flour (34 ha).
- 28% de la consommation foncière est concentré dans les pôles relais avec une moyenne de 15,4 ha par commune, en particulier sur Neuvéglise (40 ha).
- 46% de la consommation foncière est concentré dans l'espace rural avec une moyenne de 5,6 ha par commune. **Seule Val d'Arcomie se démarque avec 24,4 ha de foncier consommé.** A l'inverse, la majorité des communes rurales de la Margeride, du Caldagués et de l'Aubrac et du secteur du pierrefortais ont peu consommé.

Chiffres clés (2012-2022)	Consommation foncière à destination d'habitat*		Consommation foncière moyenne par commune
Chiffres SFC	381 ha		7,2 ha
Pôle urbain	98 ha	Dont 66 % sur St-Flour et St-Georges	19,6 ha
Pôles relais	108 ha	Dont 54% sur Neuvéglise et Ruynes	15,4 ha
Communes rurales	175 ha	Dont 20 % sur Val d'Arcomie et Villedieu	5,6 ha

*Habitat = Sont compris dans cette catégorie le bâti résidentiel et mixte ainsi que les équipements publics (administratifs, sportifs, culturels...)

- Tableau détaillé de la consommation foncière entre 2012 et 2022 sur Saint-Flour Communauté

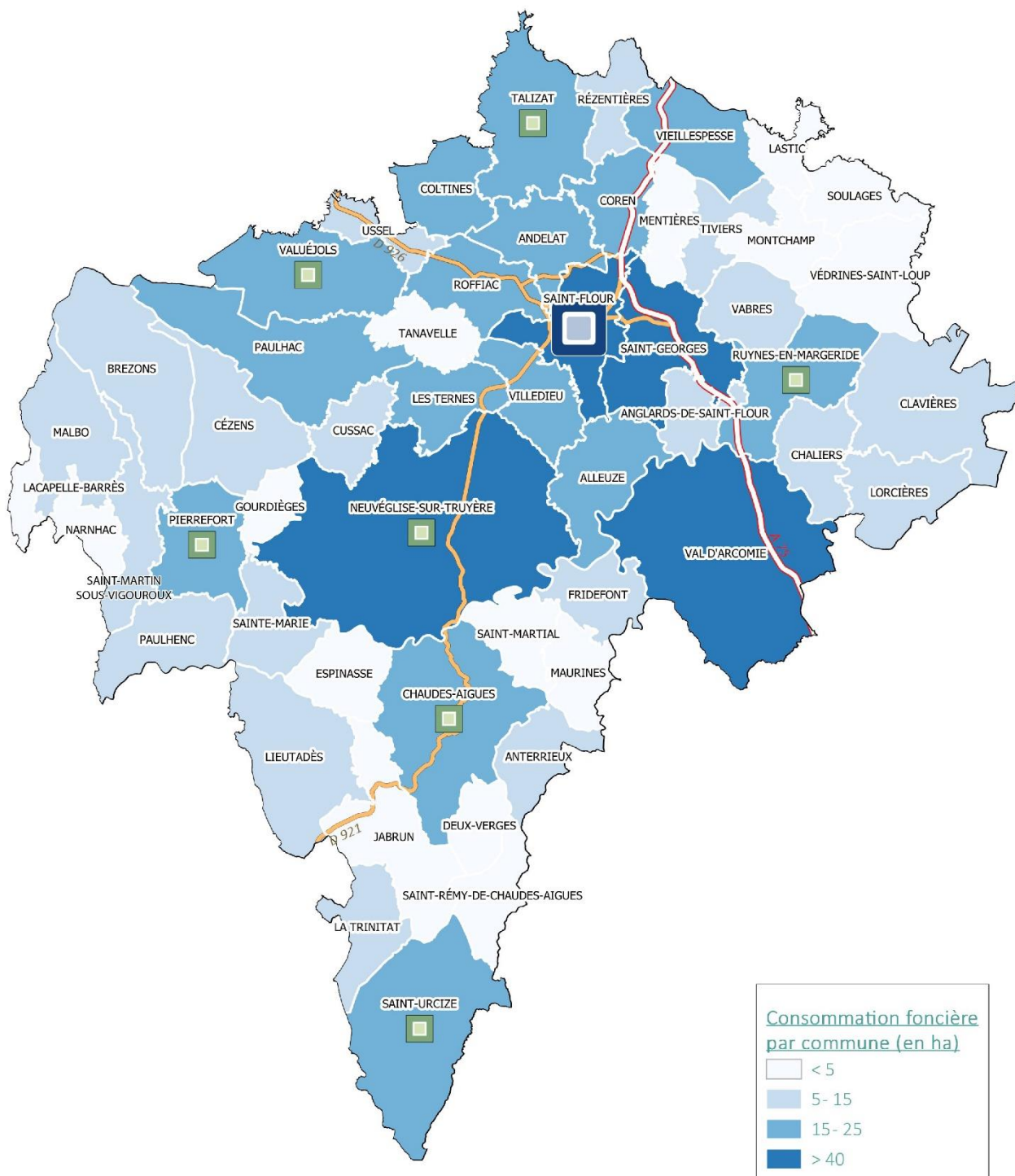
Type de polarités	Commune	Tâche urbaine en 2012 (ha)	Tâche urbaine en 2022 (ha)	Consommation totale ENAF 2012-2022 (ha)	Dont à destination d'habitat (ha)	Dont à destination d'activités (ha)	Dont à destination agricole (ha)
Pôle urbain	Saint-Flour	395,3	443,0	47,7	34,0	9,7	4,0
	Andelat	86,3	101,5	15,2	10,0	0,2	5,0
	Coren	73,0	86,6	13,6	9,7	0,9	3,0
	Saint-Georges	168,5	209,2	40,7	30,7	6,7	3,3
	Roffiac	86,6	103,4	16,8	13,3	2,0	1,5
	Total Pôle Urbain		809,7	943,7	134,0	97,7	19,5
Pôle relais	Chaudes-Aigues	133,5	152,7	19,2	7,6	2,3	9,3
	Neuvéglise-sur-Truyère	370,5	432,9	62,4	40,0	3,6	18,8
	Pierrefort	128,8	146,8	18,0	12,1	3,4	2,5
	Ruynes-en-Margeride	114,6	133,5	18,9	18,3	0,3	0,3
	Saint-Urcize	105,0	119,3	14,3	7,3	2,3	4,7
	Talizat	112,6	127,3	14,7	10,2	0,4	4,1
	Valuéjols	122,7	145,7	23,0	12,4	1,7	8,9
	Total Pôles relais		1087,7	1258,2	170,5	107,9	14,0



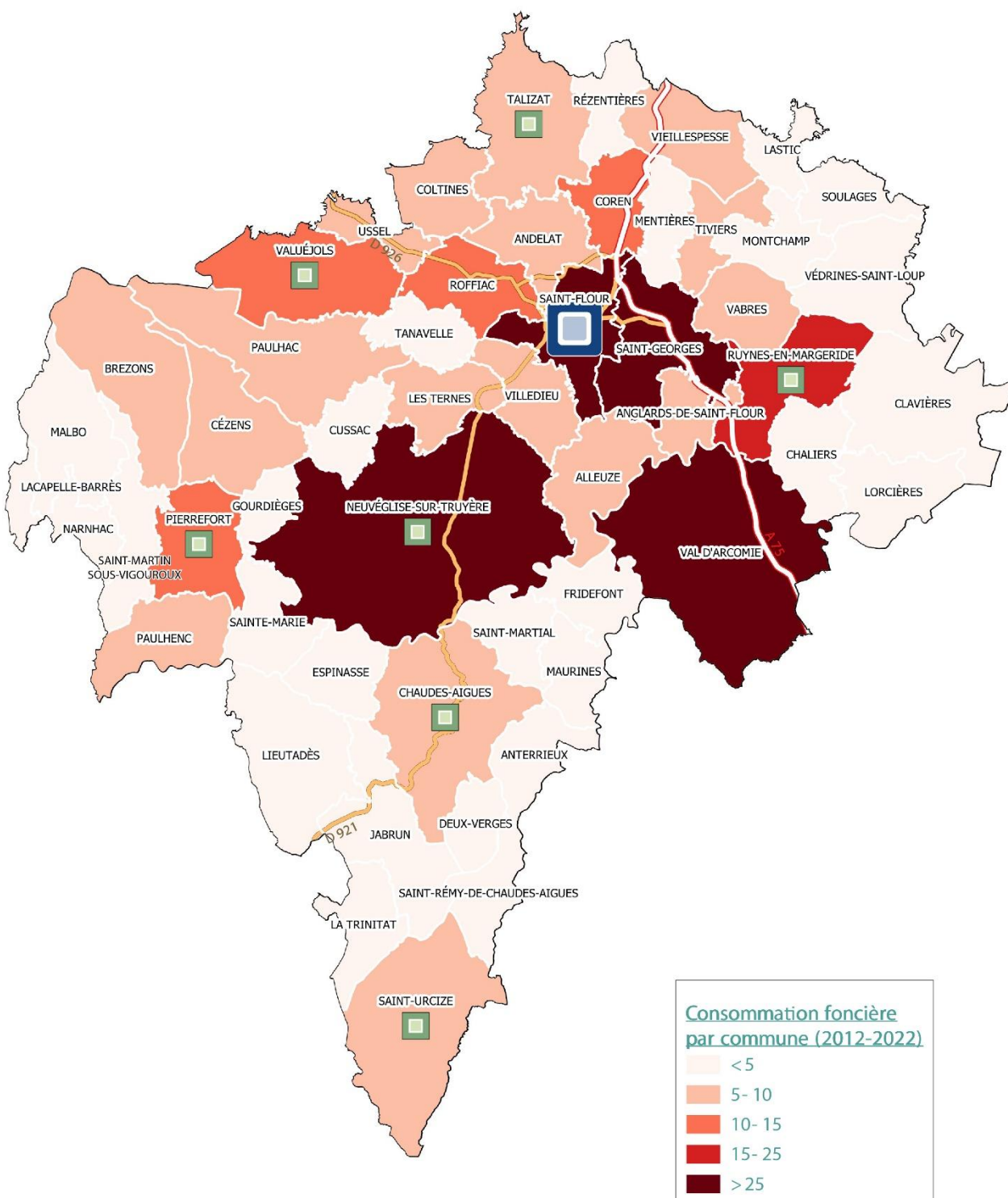
Type de polarités	Commune	Tâche urbaine en 2012 (ha)	Tâche urbaine en 2022 (ha)	Consommation totale ENAF 2012-2022 (ha)	Dont à destination d'habitat (ha)	Dont à destination d'activités (ha)	Dont à destination agricole (ha)
Communes rurales	Alleuze	59,2	69,8	10,6	6,1	0	4,5
	Anglards-de-Saint-Flour	56,8	66,9	10,1	8,8	0,3	1,0
	Anterrieux	34,0	40,6	6,6	4,3	0,3	2,0
	Brezons	72,8	79,9	7,1	5,3	0	1,8
	Cézens	81,0	91,9	10,9	5,4	0,4	5,1
	Chaliers	57,2	61,9	4,7	4,1	0,1	0,5
	Clavières	62,0	68,4	6,4	2,6	0,5	3,3
	Coltines	61,3	75,4	14,1	6,5	2,1	5,5
	Cussac	40,2	45,6	5,4	2,1	0	3,5
	Deux-Verges	14,9	17,8	2,9	1,8	0	1,1
	Espinasse	29,3	33,3	4,0	3,1	0,4	0,5
	Fridefont	31,4	36,2	4,8	2,0	0,4	2,4
	Gourdièges	19,5	20,5	1,0	0,8	0	0,5
	Jabrun	49,9	58,0	8,1	3,2	0,1	4,8
	Lacapelle-Barrès	23,3	25,9	2,6	0,7	0,4	1,5
	Lastic	28,7	32,9	4,2	1,9	0	2,3
	Lieutadès	76,6	84,0	7,4	5,4	0	2,2
	Lorcières	50,1	55,1	5,0	2,5	0,1	2,4
	Malbo	56,4	63,1	6,7	1,4	0,4	4,9
	Maurines	35,5	38,4	2,9	3,5	0	0
	Mentières	29,1	33,8	4,7	2,9	0,1	1,7
	Montchamp	33,0	35,4	2,4	2,8	0,1	0
	Narnhac	34,6	37,3	2,7	2,8	0	0
	Paulhac	126,2	139,9	13,7	5,5	0,3	7,9
	Paulhenc	71,9	79,7	7,8	4,9	0	2,9
	Rézentières	28,0	34,2	6,2	1,8	0,5	3,9
	Sainte-Marie	37,8	44,5	6,7	3,1	0	3,6
	Saint-Martial	23,8	27,3	3,5	2,3	0	1,2
	Saint-Martin-sous-Vigouroux	67,0	76,4	9,4	4,0	0,3	5,1
	Saint-Rémy-de-Chaude-Aigues	38,8	42,8	4,0	0,5	0,4	3,1
	Soulages	34,2	38,0	3,8	0,8	0,1	2,9
	Tanavelle	38,9	42,4	3,5	1,9	0	1,6
	Les Ternes	79,2	93,7	14,5	7,8	0,2	6,5
	Tiviers	35,5	46,2	10,7	6,6	0,7	3,4
La Trinitat	24,4	31,9	7,5	3,6	0,1	3,8	
Ussel	58,6	64,4	5,8	4,4	1,4	0	
Vabres	49,5	59,7	10,2	6,7	0,7	2,8	
Val d'Arcomie	280,7	320,8	40,1	24,4	2,2	13,5	
Védrines-Saint-Loup	38,2	40,0	1,8	1,0	0	0,9	
Vieillespesse	60,1	74,3	14,2	4,7	0	9,5	
Villedieu	82,1	95,8	13,7	11,5	0,4	1,8	
	Total Communes Rurales	2211,7	2524,1	312,4	175,5	11,8	125,1
TOTAL - Saint Flour Communauté		4109,1	4726,0	616,9	381,1	45,3	190,5



La consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2012 et 2022 sur Saint-Flour Communauté



La consommation foncière à vocation d'habitat entre 2012 et 2022



4.2.2. Etat des lieux des documents d'urbanisme en vigueur

Globalement, le territoire de Saint-Flour Communauté est plutôt bien couvert en documents d'urbanisme. Au 1^{er} janvier 2023, **30 communes disposent de document d'urbanisme** :

- 11 communes disposent d'un PLU en vigueur
 - Neuvéglise-sur-Truyère : 2 cartes communales
- Val d'Arcomie et Neuvéglise-sur-Truyère disposent de documents d'urbanisme partiels, du fait de leur fusion en commune nouvelle :
 - Val d'Arcomie : 2 PLU et 1 carte communale
- 16 communes disposent d'une Carte Communale en vigueur.
- 1 commune dispose d'une Carte Communale partielle en vigueur (Valuéjols)
- 23 communes appliquent le RNU

⇒ Le tableau détaillé des procédures par communes -Situation au 01/03/2023

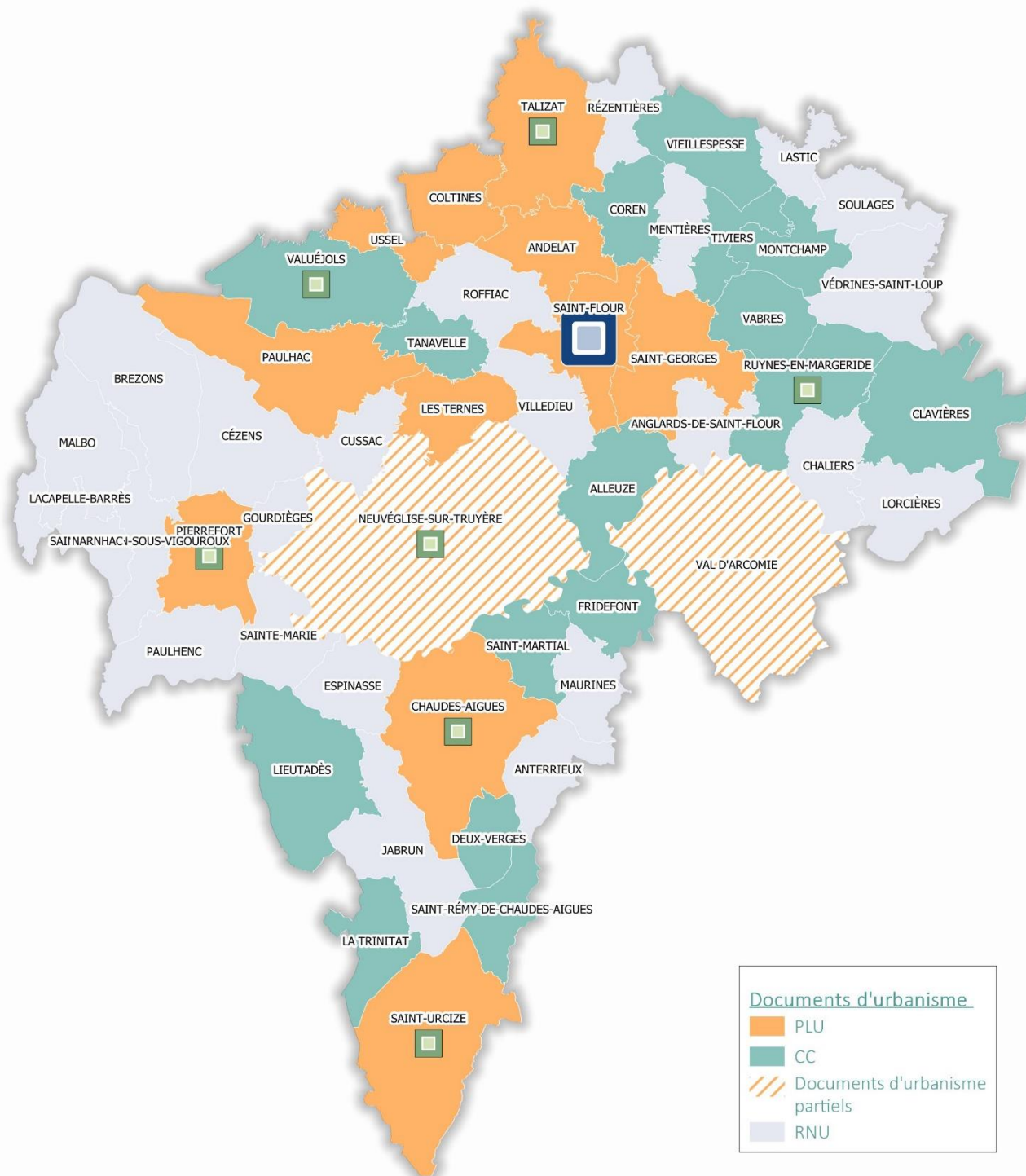
SAINT-FLOUR COMMUNAUTE - Situation au 01/03/2023			
COMMUNE	DOC URBA en vigueur	Procédures	Approuvé
ALLEUZE	CC	Elaboration CC	24/06/2006
		Révision n°1	12/07/2012
ANDELAT	PLU	Élaboration PLU	05/08/2016
		Modification simplifiée n°1	11/07/2019
		Modification simplifiée n°2	23/05/2022
CHAUDES AIGUES	PLU	Elaboration PLU	20/09/2007
		Modification n°1	08/09/2008
		Modification n°2	21/07/2009
		Mise à jour n°1	12/12/2008
		Mise à jour n°2	22/10/2009
		Modification simplifiée n°1	04/06/2018
		Modification simplifiée n°2	11/04/2019
		Modification simplifiée n°3	11/04/2019
		Modification simplifiée n°4	11/04/2019
CLAVIERES	CC	Élaboration CC	19/03/2007
COLTINES	PLU	Elaboration PLU	06/02/2002
		Modification n°1	21/07/2009
		Révision simplifiée n°1	21/07/2009
		Révision simplifiée n°2	25/08/2010
		Révision simplifiée n°3	20/12/2013
		Élaboration CC	08/11/2004
		Révision n°1	21/12/2012
DEUX-VERGES	CC	Élaboration CC n°1	17/11/2005
FRIDEFONT	CC	Élaboration CC	30/12/2002
LA TRINITAT	CC	Élaboration CC	03/12/2007
LES TERNES	PLU	Elaboration PLU	10/12/2005
		Modification n°1	12/04/2013
LIEUTADES	CC	Élaboration CC	27/10/2011
VAL D'ARCOMIE			
LOUBARESSSE	PLU	Elaboration PLU	29/11/2011
		Mise à jour n°1	29/11/2011
FAVEROLLES	PLU	Elaboration PLU	12/07/2006
		Modification n°1	06/03/2008
		Modification simplifiée n°1	20/10/2021
SAINT JUST	CC	Élaboration CC	18/06/2008
MONTCHAMP	CC	Élaboration CC	19/11/2013



COMMUNE	DOC URBA en vigueur	Procédures	Approuvé
NEUVEGLISE-SUR-TRUYERE			
NEUVEGLISE	CC	Elaboration CC	31/05/2006
		Révision n°1	08/04/2011
		Révision n°2	14/11/2017
LAVASTRIE	CC	Elaboration CC	17/07/2006
		Révision n°1	30/01/2012
PAULHAC	PLU	Elaboration PLU	03/02/2012
		Mise à jour n°1	05/11/2012
		Révision n°1	20/11/2017
		Révision n°2	20/11/2017
		Révision n°3	20/11/2017
PIERREFORT	PLU	Elaboration PLU	15/05/2012
		Mise à jour n°1	22/06/2012
		Modification simplifiée n°2	26/02/2020
RUYNES EN MARGERIDE	CC	Élaboration CC	23/11/2011
SAINT FLOUR	PLU	Révision générale	11/07/2013
		Mise à jour n°1	20/06/2014
		Modification simplifiée n°1	17/11/2014
		Modification n°2	30/03/2017
		Modification simplifiée n°3	20/12/2016
		Mise en compatibilité n°1	25/09/2019
		Révision allégée n°1	25/01/2023
		Modification n°3	25/01/2023
		Mise en compatibilité n°2	<i>en cours</i>
SAINT GEORGES	PLU	Elaboration PLU	19/06/2015
		Révision allégée n°1	13/04/2017
		Modification simplifiée n°1	11/07/2019
		Modification simplifiée n°2	11/07/2019
SAINT MARTIAL	CC	Élaboration CC	03/12/2007
SAINT REMY CH AIGUES	CC	Élaboration CC	03/11/2011
SAINT URClZE	PLU	Elaboration PLU	28/01/2005
		Mise à jour n°1	30/09/2005
		Mise à jour n°2	21/08/2007
		Mise à jour n°3	02/02/2012
		Modification n°1	04/11/2005
		Modification n°2	28/07/2010
		Modification simplifiée n°1	25/06/2015
		Révision simplifiée n°1	28/07/2010
TALIZAT	PLU	Révision générale	04/06/2018
TANAVELLE	CC	Élaboration CC	24/04/2006
TIVIERS	CC	Élaboration CC	09/10/2013
USSEL	PLU	Elaboration PLU	21/04/2006
		Mise à jour n°1	18/08/2006
		Révisions n°1 et 2	28/06/2016
		Modification n°1	29/09/2015
		Modification simplifiée n°2	30/03/2017
VABRES	CC	Elaboration CC	06/07/2007
		Révision n°1	07/12/2012
VALUEJOLS	CC	Élaboration CC	28/12/2012
VIEILLESPESE	CC	Élaboration CC	28/12/2015



Etat de couverture des communes de Saint-Flour Communauté par les documents d'urbanisme



Documents d'urbanisme

- PLU
- CC
- Documents d'urbanisme partiels
- RNU



4.2.3. Evaluation de la capacité foncière dans les documents d'urbanisme en vigueur

⇒ Approche méthodologique

L'analyse de la capacité foncière au sein des documents d'urbanisme en vigueur a été réalisée afin d'estimer le **potentiel foncier urbanisable des communes couvertes par un PLU ou une carte communale**. Les communes soumises au Règlement National d'Urbanisme (RNU) ne sont donc pas incluses dans cette analyse.

Cette estimation a été réalisée par le croisement de plusieurs données cartographiques (cadastre 2017, photographie aérienne 2016, tâche urbaine 2018 extraite de la BD Topo IGN) afin d'identifier et de comptabiliser les surfaces des parcelles non bâties et non aménagées en jardin, en cimetière, en parking public ou terrain de sport ... dès lors qu'elles représentent une superficie d'au moins 400 m² seules ou avec d'autres parcelles contigües. Ont également été prises en compte sur la base d'une analyse par photo-interprétation, les parcelles « optimisables », c'est-à-dire une partie d'une vaste propriété bâtie pouvant supporter des constructions supplémentaires dès lors que la configuration du terrain le permet.

Ce travail cartographique constitue une approche théorique de la capacité foncière urbanisable au sein des documents d'urbanisme, qui a été précisée lors de la phase de « Traduction réglementaire du PLUi ».

⇒ Un potentiel foncier urbanisable de 1004 ha toutes vocations confondues

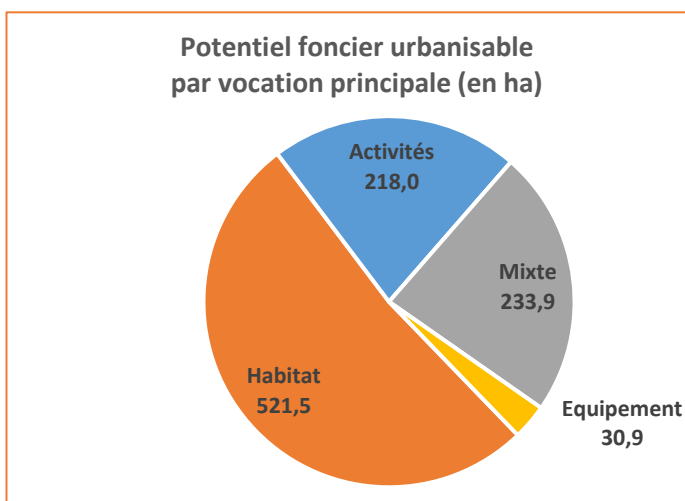
- Les tendances générales (toutes vocations confondues)

La capacité foncière urbanisable au sein des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire de Saint-Flour Communauté est très importante, puisqu'elle est estimée à **1004 hectares** (PLU et Cartes communales confondus) dont **805 hectares en extension urbaine** (soit 80% des capacités foncières).

Toutefois, cette estimation globale est à nuancer par le **volume important de terrains urbanisables compris dans les zones « Naturelles Bâties » (NB) ou secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL), qui représente environ 206 ha.**

Ces STECAL sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLU (zones A et N) dans lesquelles certaines constructions ou installations peuvent être édifiées de manière dérogatoire. Ils regroupent sur le territoire de Saint-Flour Communauté une multitude de situation (hameaux, zones de loisirs ou touristiques existantes, secteurs de projet ...) et diverses vocations (touristique, habitat et parfois équipements publics).

A l'échelle communale, et toutes vocations confondues, **les communes qui affichent les capacités foncières les plus importantes sont Saint-Flour (127 ha) et Coltines (116 ha)**, suivent les communes de Val d'Arcomie⁷ (96 ha), Chaudes Aigues (83 ha), St-Georges (82 ha), Saint-Urcize (63 ha), Neuvéglise-sur-Truyère (58 ha), Pierrefort (53 ha), ... **Il s'agit logiquement, pour l'essentiel, de communes localisées dans le pôle urbain et des pôles relais.** A l'inverse, une dizaine de communes dotées de Cartes Communales disposent de capacités inférieures à 10 ha.



⁷ L'estimation du potentiel foncier disponible sur les communes nouvelles de Val d'Arcomie et Neuvéglise-sur-Truyère est à pondérer en raison de la fusion de plusieurs communes.



Vocation principale	Types de zones	Potentiel foncier urbanisable (en ha)	Potentiel foncier urbanisable en densification (en ha)	Potentiel foncier urbanisable en extension (en ha)
Habitat	Zones urbaines*	349,1	132,4	216,8
	Zones à urbaniser "ouvertes"	98,1	9,3	88,8
	Zones à urbaniser "fermées"	74,3	1,7	72,6
	TOTAL	521,5	143,4	378,1
Activités	Zones urbaines*	121,1	11,3	109,7
	Zones à urbaniser "ouvertes"	69,9	1,3	68,6
	Zones à urbaniser "fermées"	27,0	1,2	25,8
	TOTAL	218,0	13,9	204,1
Mixte	Zones urbaines*	28,0	15,1	12,9
	Zones NB (STECAL)	205,9	22,9	182,9
	TOTAL	233,9	38,1	195,8
Equipement	Zones urbaines*	23,3	2,3	21,0
	Zones à urbaniser "ouvertes"	3,8	0,0	3,8
	Zones à urbaniser "fermées"	3,8	1,7	2,0
	TOTAL	30,9	4,0	26,8
TOTAL		1004,2	199,4	804,8

- Focus sur les gisements fonciers à vocation d'habitat

Globalement, les gisements fonciers les plus importants se trouvent en zones urbaines à vocation d'habitat où ils représentent 51,9% de la capacité foncière totale soit 521 ha dont environ 378 ha en extension urbaine. Ces gisements sont particulièrement importants sur les communes de Saint-Flour, Val d'Arcomie et Coltines (supérieur à 50 ha), puis sur Pierrefort et Neuvéglise-sur-Truyère (compris entre 35 et 50 ha).

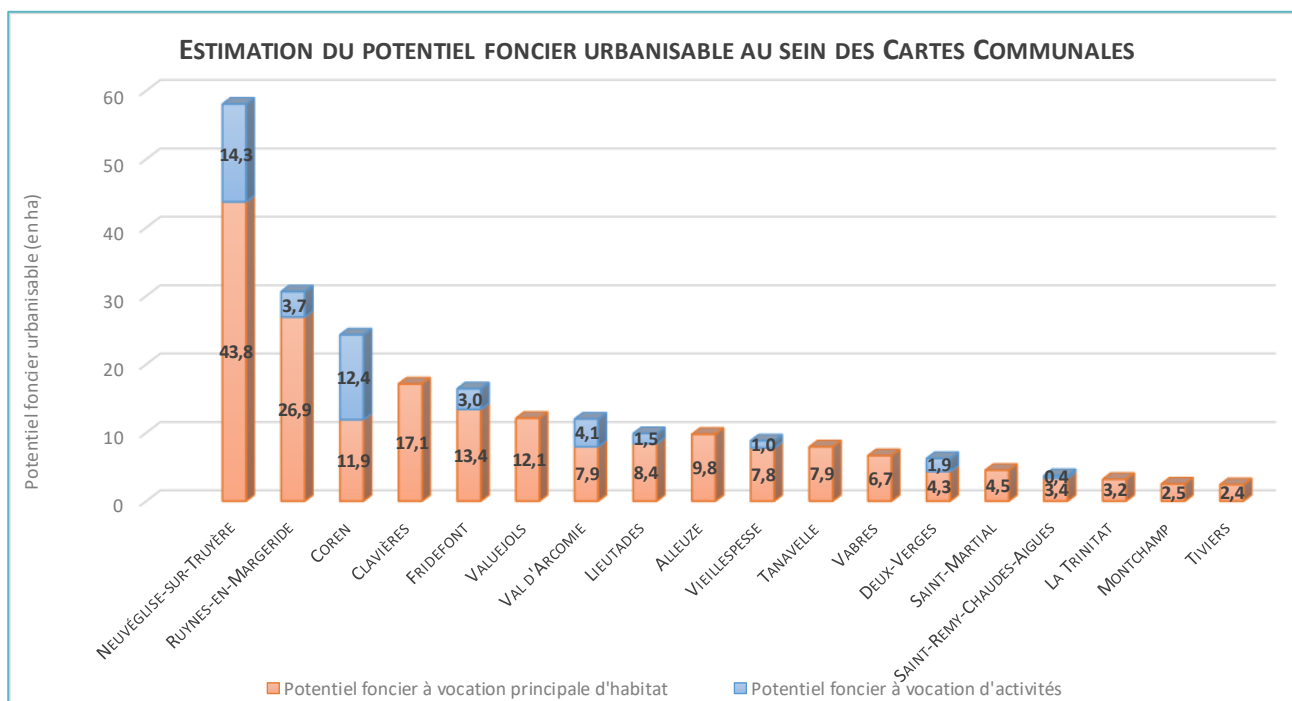
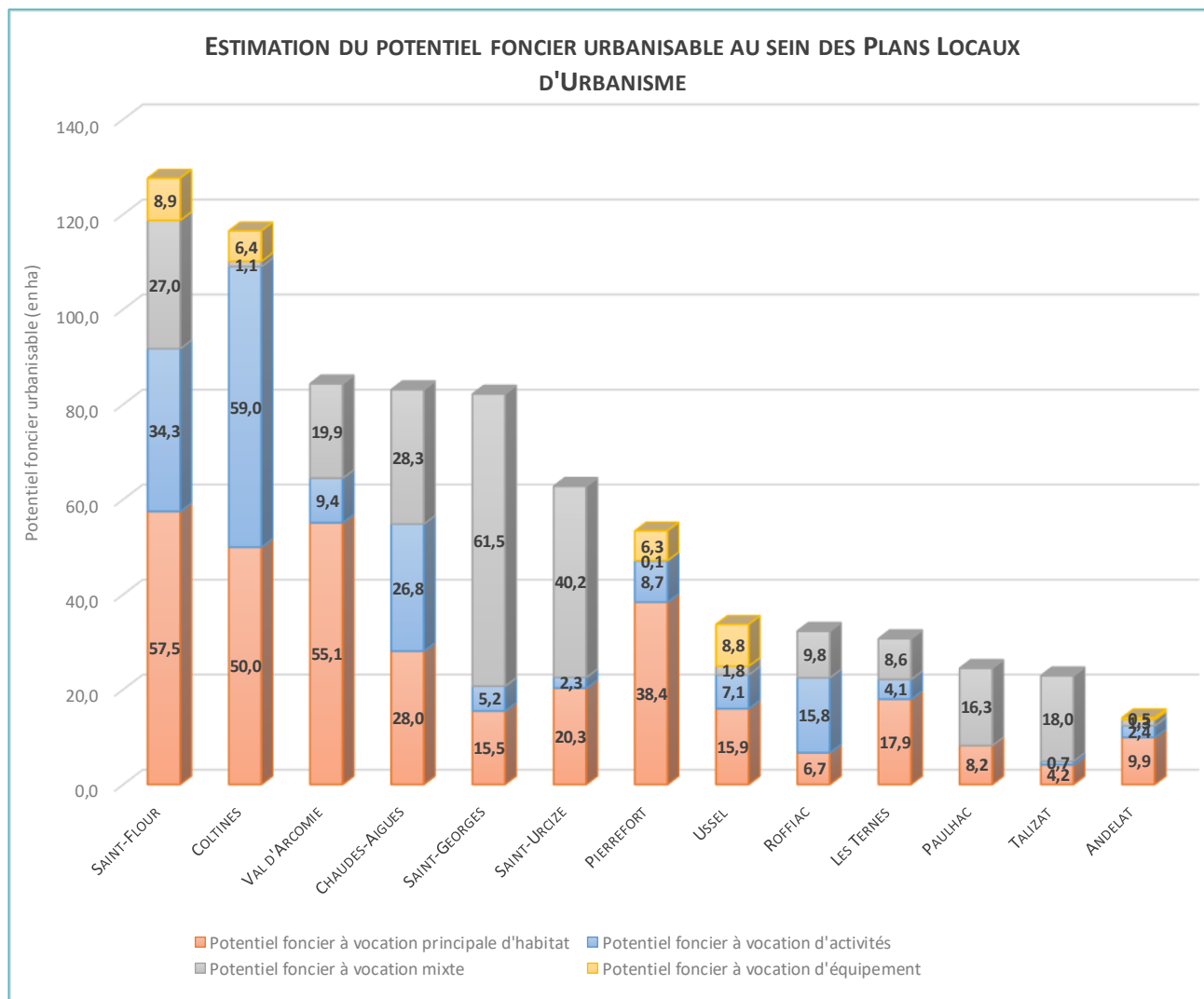
A l'inverse, 6 communes de l'espace rural (Tiviers, Montchamp, Saint-Martial, Deux-Verges, St-Rémy de Chaudes-Aigues et La Trinitat) disposent de moins de 5ha de potentiel foncier urbanisable.

- Focus sur les gisements fonciers à vocation d'activités

Les gisements fonciers à vocation d'activités représentent 218 hectares dont 204 hectares en extension, ils sont concentrés principalement sur Coltines (59 ha), puis suivent Saint-Flour (34,3 ha), Chaudes-Aigues (26,8 ha) et Neuvéglise/Truyère (14,3 ha). Il s'agit pour l'essentiel de capacités foncières localisées dans les zones d'activités communautaires de Saint-Flour Communauté (pôle urbain) à l'exception des sites de Coltines et Chaudes-Aigues.

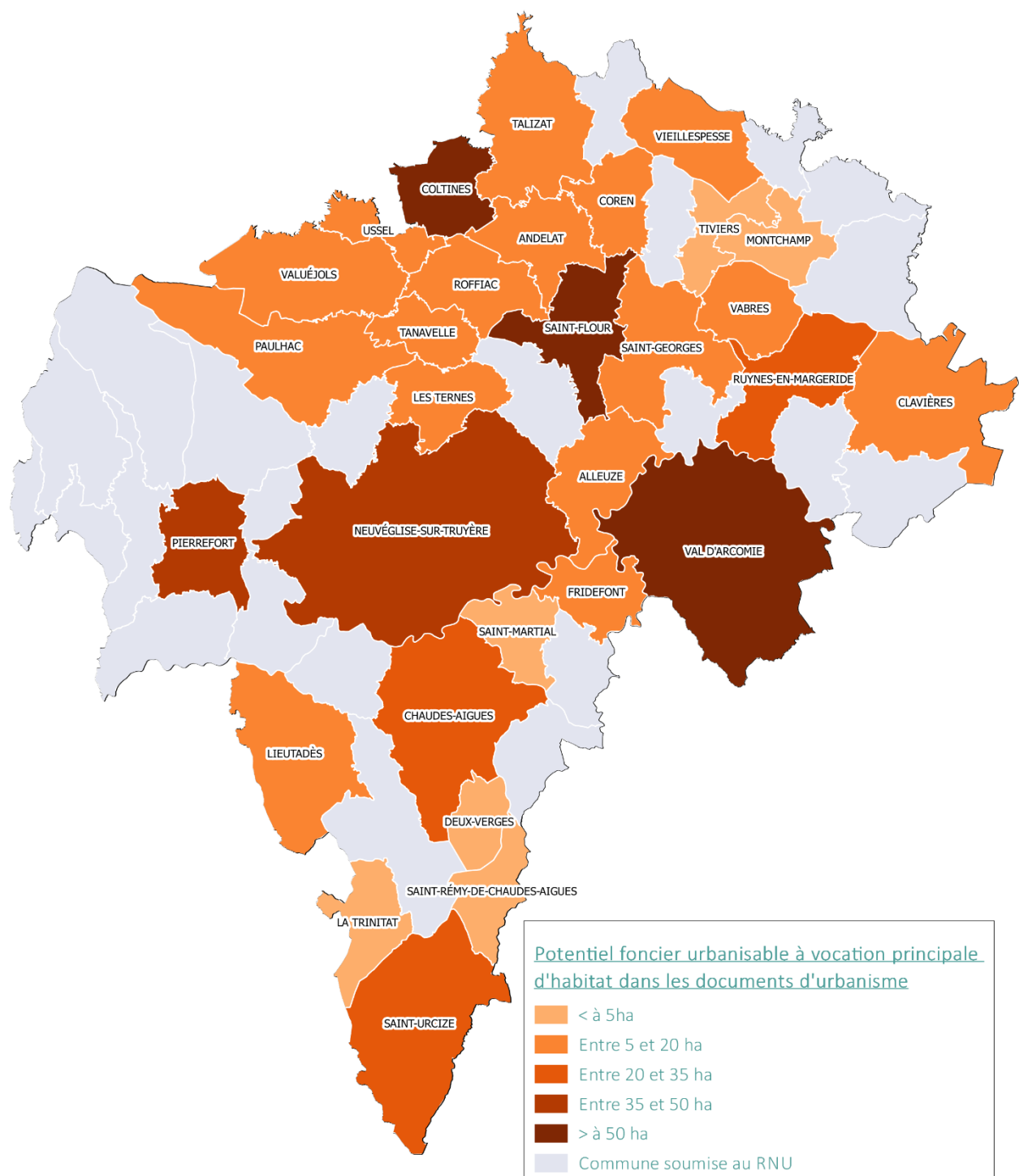
Ces nombreuses réserves foncières seront certainement réajustées afin de prendre en compte les dynamiques économiques locales qui se concentrent davantage autour de l'A75 et de la future rocade Nord.





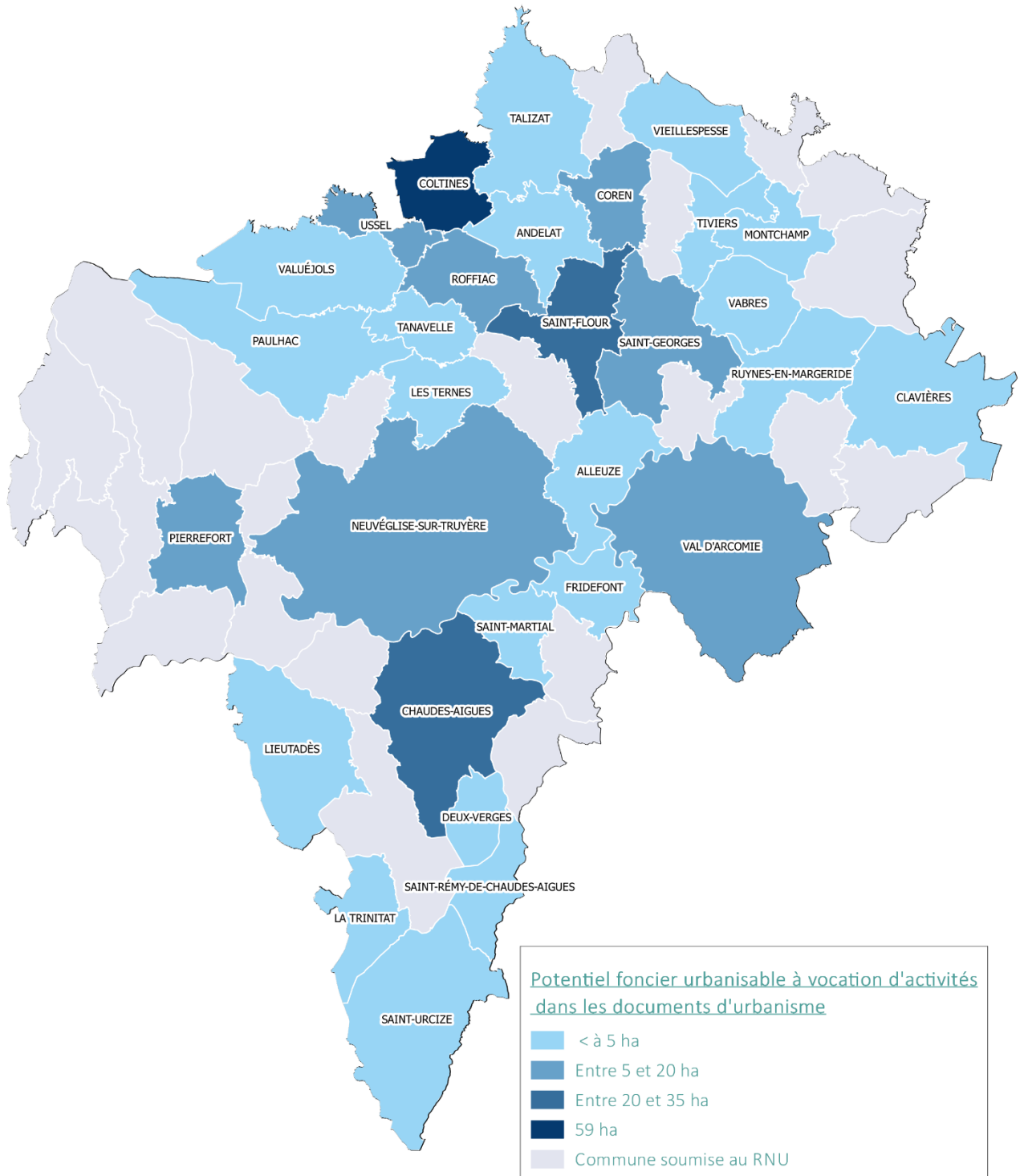


Le potentiel foncier urbanisable à vocation principale d'habitat





Le potentiel foncier urbanisable à vocation d'activités



4.2.4. Analyse des capacités de densification au sein du tissu urbain existant

⇒ Approche méthodologique retenue

L'analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis de Saint-Flour Communauté (conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme) comprend le « potentiel foncier en densification » ou « dents creuses ». Il s'agit notamment des terrains non-bâties au sein de l'enveloppe urbaine, optimisables, correspondants à des terrains qui peuvent être divisés pour accueillir des constructions supplémentaires, ou mutables, pour des projets de renouvellement urbain, dès lors que la configuration des lieux le permet.

Cette analyse est établie à partir de définition de la tâche urbaine existante établie comme suit :

- **Définition de l'enveloppe des tissus bâtis continus** de l'ensemble des villes, bourgs, villages du territoire, Une tâche urbaine est créée en procédant à une analyse cartographique générant un tampon,
- **Repérage du foncier disponible au sein de la tâche urbaine existante**, à partir du cadastre et des photos aériennes et des projets connus,
- **Qualification de la capacité de densification du tissu urbanisé existant**, par photo-interprétation et qualification de la capacité de densification, à partir du tissu urbain environnant (vocation à dominante d'habitat, économique, équipements...).

Pour estimer ce potentiel, il a été pris en compte les caractéristiques et la situation des terrains, compatibles avec l'accueil de constructions nouvelles, en fonction des données disponibles en juillet 2024. A ce titre, ont été exclus notamment :

- Les parcelles comprises dans un périmètre de réciprocité autour d'un bâtiment agricole,
- Les parcelles déjà en cours d'urbanisation : constructions commencées ou achevées, mais non représentées sur le cadastre ou faisant l'objet d'un permis de construire, délivré avant le 01/01/2022,
- Les espaces non urbanisables : jardin potager ou parc dépendant d'une maison, aire de stationnement publique, terrain de sport, « couderc », contraintes naturelles (topographie, accessibilité...) ou risques...,
- Les terrains de moins de 500 m² (hors Plan de secteur Pôle urbain) étant donné le caractère rural du territoire de Saint-Flour Communauté.

Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis sont présentées, à l'échelle de chaque commune, en pièce 1.4.2 : « Atlas cartographique du Potentiel Foncier Urbanisable des zones constructibles ».

⇒ Des capacités de densification estimées à 189 ha, toutes vocations confondues

Les capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis sont estimées à environ 189 hectares, toutes vocations confondues, dont :

- **En matière d'habitat et tissu urbain mixte :** 172 ha
- **En matière d'activités économiques :** 13 ha
- **En matière de loisirs et d'activités touristiques :** 0,6 ha
- **Autres vocations (équipements publics...) :** 3,5 ha



⇒ Une capacité de densification à dominante habitat et tissu urbain mixte de 172 ha

Le potentiel de densification des espaces bâtis à dominante d'habitat, représente 91% des capacités totales de densification. Ces capacités foncières se localisent principalement sur Saint-Flour (25,1 ha), Val d'Arcomie (19,9 ha) et Neuvéglise-sur-Truyère (16,8 ha), mais aussi sur Ruynes-en-Margeride (9,9), Saint-Georges (8,6 ha), Coltines (7,2 ha), Talizat (6,5 ha) et Roffiac (6,5 ha).

Pour les autres communes, ces capacités de densification sont en moyenne de 1 à 2 hectares.

Capacité de densification à dominante habitat et tissu urbain mixte		
Type de polarités	Communes	Capacité de densification au sein des espaces bâtis en ha
Pôle urbain	Andelat	1,0
	Coren	4,2
	Roffiac	6,5
	Saint-Flour	25,1
	Saint-Georges	8,6
	<i>Total Pôle urbain</i>	<i>45,3</i>
Pôles relais	Chaudes-Aigues	3,0
	Neuvéglise-sur-Truyère	16,8
	Pierrefort	3,6
	Ruynes-en-Margeride	9,9
	Saint-Urcize	1,8
	Talizat	6,5
	Valuéjols	4,9
<i>Total Pôle relais</i>	<i>46,4</i>	
Communes rurales	Alleuze	2,0
	Anglards-de-Saint-Flour	1,6
	Anterrieux	1,4
	Brezons	0,5
	Cézens	0,4
	Chaliers	1,3
	Clavières	2,6
	Coltines	7,2
	Cussac	2,1
	Deux-Verges	0,2
	Espinasse	1,3
	Fridefont	1,1
	Gourdièges	0,3
	Jabrun	1,0
	La Trinitat	0,3
	Lacapelle-Barrès	0,5
	Lastic	0,8
	Les Ternes	3,1
	Lieutadès	0,5
	Lorcières	1,1
Malbo	0,4	
Maurines	1,3	
Mentières	1,0	
Montchamp	1,2	



Capacité de densification à dominante habitat et tissu urbain mixte		
Type de polarités	Communes	Capacité de densification au sein des espaces bâtis en ha
	Narnhac	0,7
	Paulhac	2,2
	Paulhenc	1,1
	Rézentières	0,5
	Sainte-Marie	0,3
	Saint-Martial	1,0
	Saint-Martin-sous-Vigouroux	0,4
	Soulages	0,1
	St-Rémy-de-Chaudes-Aigues	0,8
	Tanavelle	1,9
	Tiviers	0,9
	Ussel	5,9
	Vabres	4,3
	Val d'Arcomie	19,9
	Védrines-Saint-Loup	0,5
	Vieillespesse	1,3
	Villedieu	5,3
		<i>Total Communes rurales</i>
	Total	171,8

Cette estimation du potentiel foncier en densification dans le tissu urbain mixte, est toutefois à pondérer, car l'ensemble des capacités de densification ne sera pas forcément mobilisé, en raison de la rétention foncière de ce foncier privé.

⇒ Une capacité de densification à vocation d'activités économiques de 13 ha

Le potentiel de densification des espaces bâtis à vocation économique représente 7% des capacités totales de densification, localisé principalement sur le pôle urbain (7,3 ha) et le plan de secteur Centre (3,1 ha).

Capacité de densification à vocation d'activités économiques	
	Capacité de densification au sein des espaces bâtis en ha
ZAE existantes	6 ha
Espaces économiques de proximités, répartis sur l'ensemble du territoire	7 ha
Total	13 ha

⇒ Une capacité de densification pour les autres vocations estimée à 4 ha

Le potentiel de densification des espaces bâtis pour les autres vocations (équipements publics, loisirs et tourisme) représente 2% des capacités totales de densification.



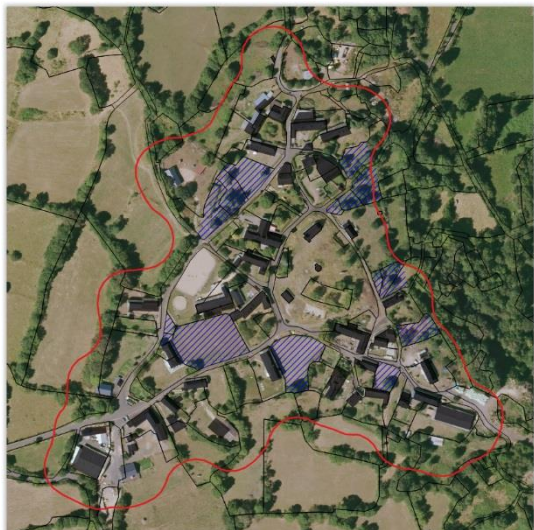
⇒ Exemples des capacités de densification au sein du tissu urbain existant :



Bourg de Coren



Bourg de Valuégjols



Village de Lagarde – Lieutadès



Village de Combechalde - Ruynes-en-Margeride



Bourg de Pierrefort



Bourg de Fridefont



Tâche urbaine



Capacité de densification du tissu urbanisé existant

4.3. Synthèse des dynamiques urbaines

4.3.1. Mise en regard avec les orientations du SCoT

ORIENTATION STRATEGIQUE	OBJECTIFS	PRESCRIPTIONS
<p>PRESERVER ET AMENAGER DURABLEMENT L'ESPACE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Définir une stratégie de maîtrise de la consommation et de la requalification foncière 	<p>Modérer la consommation foncière</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Enveloppe foncière de 169 ha à vocation d'habitat dont 108 ha pour SFCo ▪ Enveloppe foncière de 95 ha à vocation économique dont 70 ha pour SFCo
<p>AXE 5 – BIEN-VIVRE ENSEMBLE SUR LE TERRITOIRE - Promouvoir un mode d'habiter « durable »</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'étalement urbain en revalorisant le parc vacant, les centres anciens et les villages 	<p>Définir le potentiel de densification urbaine Renforcer et prioriser le développement urbain sur les centralités Organiser le développement en respectant le principe de continuité</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les dispositions de la Loi Littoral pour le développement urbain 	<p>Permettre le développement des « <i>villages et agglomérations</i> » en tenant compte de la capacité d'accueil Respecter la bande inconstructible des 100 mètres Préserver les espaces remarquables du littoral et préserver les coupures d'urbanisation</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les dispositions de la Loi Montagne pour le développement urbain 	<p>Concilier attractivité des villages et respect des dispositions de la Loi Montagne</p>



4.3.2. Principales caractéristiques et enjeux

ITEMS	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES / CONSTATS
MORPHOLOGIE URBAINE	<ul style="list-style-type: none"> - Un pôle urbain qui a connu un développement résidentiel fort depuis la fin du XXème siècle, quantitativement plus important que les pôles relais et avec une représentation plus forte des opérations groupées. On distingue : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Saint-Flour, la ville centre moteur du territoire, avec une forte attractivité et une mixité urbaine fonctionnelle importante. Elle comprend 3 entités : la Ville Haute, cité médiévale fortifiée, la Ville Basse, faubourg construit dans la vallée de l'Ander, et les secteurs d'extension résidentielle contemporaine ▪ Les communes périphériques traditionnellement de taille modeste avec une identité rurale forte, en lien avec leur passé agricole prédominant. Ces communes se sont développées quasi exclusivement sous formes d'habitat pavillonnaire ces trente dernières années. - Les bourgs-centres de pôles relais qui sont principalement constitués de 3 grandes entités, fruit de strates historiques successives de construction : le noyau historique, les extensions péricentrales, et les extensions à vocation résidentielle depuis les années 50 - Les communes rurales composées d'un noyau ancien et d'extensions résidentielles contemporaines mesurées, uniquement pavillonnaires.
URBANISME ET FONCIER	<ul style="list-style-type: none"> - Une consommation foncière des espaces naturels et agricoles estimée à 617 ha sur le territoire intercommunal entre 2012 et 2022 dont 426 ha pour l'habitat et les activités <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une consommation foncière globale importante dans le pôle urbain et les pôles relais : Neuvéglise-sur-Truyère, Saint-Flour, Saint-Georges et Val d'Arcomie ont vu leur tâche urbaine fortement progresser (supérieure à 25 ha) ▪ Une consommation d'espaces représentant 381 ha pour l'habitat (soit 62% du foncier consommé), 191 ha pour les activités agricoles (31%) et 45 ha pour les activités économiques (7%) - 60% des communes de Saint-Flour Communauté sont couvertes par un document d'urbanisme : 20 Cartes Communales et 13 PLU (dont Val d'Arcomie et Neuvéglise-sur-Truyère qui disposent de documents d'urbanisme partiels, du fait de leur fusion en commune nouvelle) - Un potentiel foncier urbanisable de 1000 ha toutes vocations confondues dont 52% à vocation d'habitat, 23,3% à vocation Mixte (essentiellement des STECAL) et 21,7% à vocation d'activités



- Des gisements fonciers à vocation d'habitat (zones urbaines et zones urbanisées dites « ouvertes ») représentant 305 ha en extension urbaine soit plus des 2/3 des capacités foncières de ces zones. Ces gisements sont particulièrement importants sur les communes de Saint-Flour, Val d'Arcomie et Coltines, puis sur Pierrefort et Neuvéglise/Truyère (compris entre 35 et 50 ha).
- **Des gisements fonciers à vocation d'activités représentant 191 ha**, concentrés principalement sur Coltines (59 ha), Saint-Flour (34,3 ha), Chaudes-Aigues (26,8 ha) et Neuvéglise/Truyère (14,3 ha)
- **Des capacités de densification estimées à 189 ha, toutes vocations confondues, dont 91% à dominante habitat (172 ha) ;** ces poches de densification se localisent principalement sur Saint-Flour, Val d'Arcomie et Neuvéglise/Truyère.

PRINCIPAUX ENJEUX

- La mise en œuvre d'une politique ambitieuse de développement urbain favorisant une gestion économe de l'espace, tout en prenant en compte les dispositions des Lois Montagne et Littoral
 - Concentrer le développement résidentiel sur les centres-villes et centres-bourgs en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « dents creuses »
 - Localiser les secteurs d'urbanisation nouvelle en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle et en privilégiant les opérations « en profondeur » et en « second rideau de l'urbanisation »
 - Limiter l'urbanisation linéaire le long des voies, mais aussi veiller à assurer la qualité urbaine et paysagère des espaces bâtis en valorisant les entrées de bourg
 - Définir et hiérarchiser les zones à urbaniser à vocation d'habitat en veillant à leur adéquation avec la capacité des réseaux (eau, assainissement...) afin de proposer une offre foncière facilement mobilisable, dans le respect des orientations du SCoT
 - Favoriser une urbanisation raisonnée des villages à caractère résidentiel, en privilégiant l'urbanisation des « dents creuses » et interstices, et en limitant l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante
- Le développement d'une politique foncière pro-active et anticipatrice afin de contribuer à la maîtrise du développement urbain et faciliter la réalisation des projets d'aménagement
- Le renforcement de l'attractivité des centres-villes / centres-bourgs en mettant en œuvre une action complète et combinée sur tous les leviers qui permettront d'améliorer la qualité de vie des habitants et de valoriser son patrimoine.



5. ACTIVITES ECONOMIQUES

5.1. Les dynamiques en matière d'emplois

5.1.1. Un bassin de vie structuré autour du pôle d'emplois de Saint-Flour

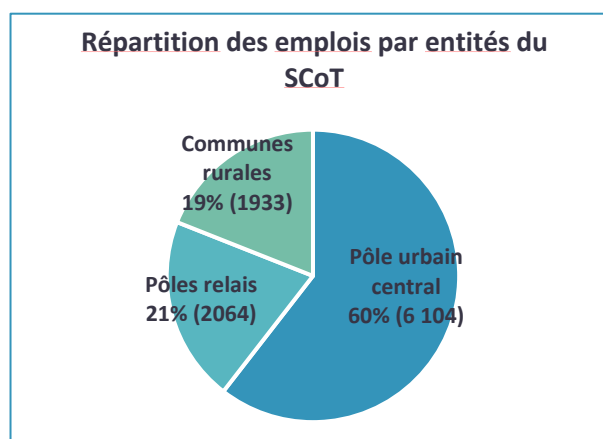
- Une offre d'emplois importante, supérieure à 10 000 emplois

Saint-Flour Communauté compte 10 101 emplois en 2015, soit 66 % des emplois du territoire du « SCoT » et 17% des emplois du département, qui se répartissent entre les entités du SCoT de la manière suivante :

- 60% dans le pôle urbain
- 21% dans les pôles relais
- 19% dans les communes rurales

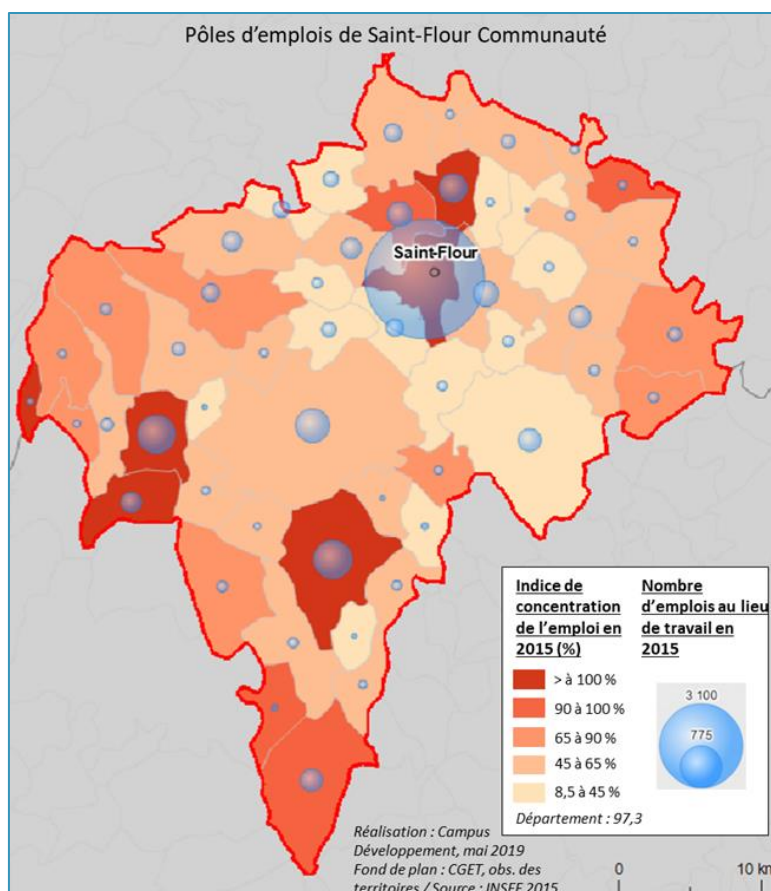
Les 5 communes du pôle urbain fournissent à elles seules 60 % des emplois du territoire intercommunal ; Saint-Flour abrite plus de la moitié (51,6%) des emplois de Saint-Flour Communauté.

La polarisation forte des emplois est concentrée autour de Saint-Flour (5 209 emplois), et dans une moindre mesure, Chaudes-Aigues (522) et Pierrefort (510).



Depuis 1999, le territoire a gagné 740 emplois supplémentaires mais cette augmentation ne doit pas occulter la dynamique actuelle qui est plutôt à la baisse du nombre d'emplois (-0,3 % entre 2010 et 2015), soit -135 emplois. Cette décroissance du nombre d'emplois est deux fois moins importante que celle observable dans le département, territoire qui voit la disparition de -0,6% de ses emplois chaque année en moyenne.

La situation peut toutefois s'avérer très différente d'une commune à l'autre, certaines d'entre elles ayant vu le nombre d'emplois progresser de plus de 5 % pendant cette période. C'est le cas de Saint-Georges (5,48%) et Roffiac (+8,94%).

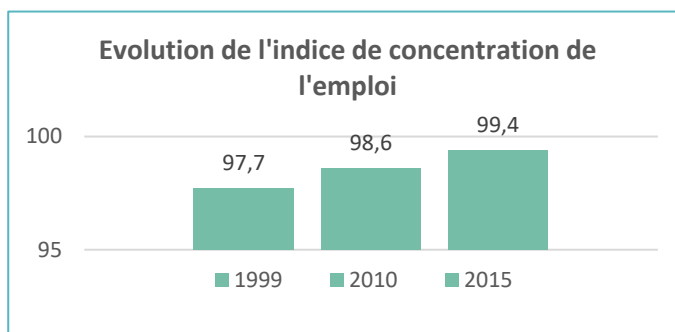


- Une « **autonomie** » en matière d'emplois (taux de concentration de l'emploi de 99,5)

Le taux de concentration de l'emploi de 99,5 indique qu'il y a presque autant d'emplois que d'actifs sur le territoire (pour 100 actifs). Ce niveau correspond à celui observé à l'échelle départementale (97,4) et du territoire du « SCoT » (98,1). Dès lors, le territoire est autonome en termes d'emplois.

Indicateur de concentration d'emploi = rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre d'actifs ayant un emploi.

Ce taux est en constante augmentation depuis 1999. Les principaux « réservoirs » d'emplois (qui comptent davantage d'emplois que d'actifs), attractifs pour les actifs de l'extérieur (habitant une autre commune) sont Saint-Flour (193,1), Coren (148,4), Chaudes-Aigues (150,0), Pierrefort (143,3), Paulhenc (200,0) et Lacapelle-Barrès (100,0). A l'inverse, les principales communes périurbaines, davantage résidentielles, ont un indice de concentration de l'emploi faible (< à 45 %).



- Une situation exceptionnelle de plein emploi (moins de 5% de chômage)

Le Cantal est le département français où le taux de chômage est le plus bas. Depuis plusieurs mois, il connaît une situation de quasi plein-emploi avec **5,2 % de demandeurs d'emploi selon les données de l'INSEE, et pas moins de 4,8% pour l'arrondissement de Saint-Flour au second trimestre 2019** (source : DIRECCTE).

Cette situation rend difficile l'embauche pour les entreprises, notamment les TPE et PME de tous les secteurs d'activités qui doivent rivaliser d'ingéniosité pour tenter de séduire les candidats. Les initiatives y sont nombreuses, et les slogans employés dans les campagnes de recrutement nationales tous plus inventifs les uns que les autres. « *Le Cantal vous invite à sa table* », « *Le Cantal vous offre 100 emplois* » ou encore « *Le Cantal et vous, ça matche !* » ont été successivement utilisés par les acteurs locaux comme la chambre de commerce et d'industrie (CCI).

5% de taux de chômage en 2019

A l'image de la situation départementale, **Saint-Flour Communauté aussi connaît le plein emploi avec un taux de chômage inférieur à 5%⁸** (source : DIRECCTE). Néanmoins cette situation entraîne de **fortes difficultés à recruter pour les employeurs**, et ce dans tous les corps de métier, notamment dans l'artisanat, l'industrie, la restauration et les services à la personne.

Les besoins sont manifestes comme en témoignent les **nombreuses campagnes de recrutement qui sont en cours**. La société Vulcacuir (Fleurus) a recruté près de 125 personnes sur les seules années 2017/2018. Ses effectifs, sur le site du Rozier-Coren atteignent désormais 280 personnes ; et ce chiffre est amené à croître encore dans les prochains mois. Pour rappel, Fleurus, entreprise en pleine expansion, a vu le nombre de ses salariés passer de 80 en 2004 à près de 300 en 2018. D'autres entreprises sont en plein recrutement : les entreprises Soubrier-Besse, Uniplaneze,...

C'est dans ce contexte que Saint-Flour Communauté a initié une démarche de **Gestion Prévisionnelle des Emplois et Compétences Territoriale (GPECT)**, en partenariat avec Hautes-Terres Communauté. Cette opération a pour objectif d'identifier les besoins du marché du travail sur le territoire. Véritable outil d'anticipation, il s'intègre dans une stratégie territoriale et partenariale visant à répondre aux enjeux d'attractivité du territoire et d'accueil de nouveaux actifs.

⁸ Cette valeur reste toutefois à nuancer car sa méthode de calcul ne semble pas correspondre avec celle employée par l'INSEE pour le calcul du taux de chômage.

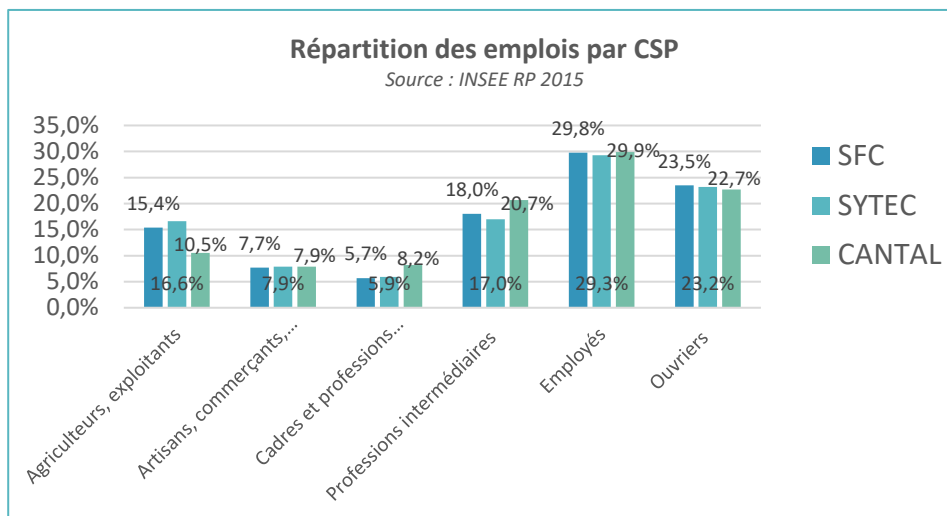


- Des employés, ouvriers et professionnels intermédiaires bien représentés

Les emplois locaux sont historiquement dédiés à des catégories socioprofessionnelles (CSP) d'employés, d'ouvriers et de professions intermédiaires.

Ainsi, en 2015, on compte parmi les emplois **29,8% d'employés, 23,5% d'ouvriers, et 18% de professions intermédiaires.** On recense **15,4% d'emplois agriculteurs et exploitants**

quand le territoire du «SCOT» en compte plus de 20 %.



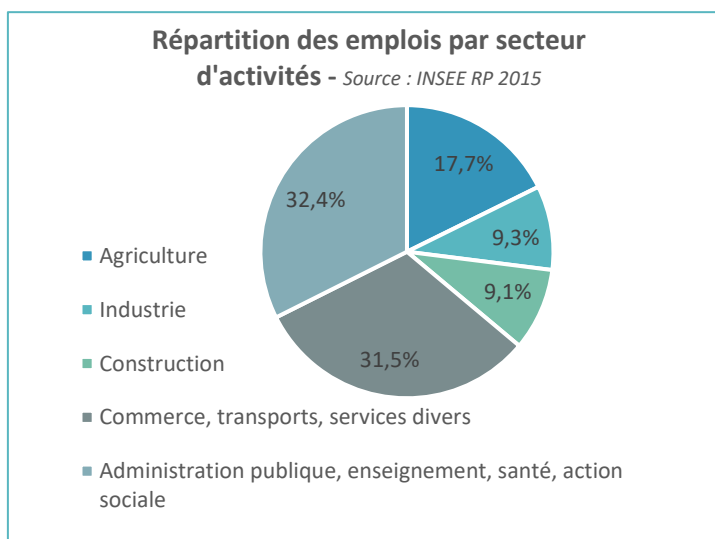
Le département quant à lui est davantage doté en emplois relevant des CSP cadres et professions intellectuelles supérieures (+2,5%), et professions intermédiaires (+2,7%) mais nettement moins doté en emplois relevant des agriculteurs, exploitants (-4,9%).

- Un poids important de l'économie présentielle (64,4%)

En 2015, **64,4 % des emplois sont issus de la sphère présentielle⁹** (67,8 % pour le département).

En effet, parmi les emplois du territoire, *l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale* sont prédominants (3 274 emplois soit 32,4%), ainsi que les activités de *commerce, transports et services divers* (3 187 emplois soit 31,5%). Ces chiffres mettent en exergue le **poids important de l'économie présentielle et du secteur public (en particulier la Silver Economy¹⁰ qui s'accroît fortement).**

Avec 1 783 emplois, l'agriculture fournit 17,7% des emplois du territoire intercommunal, le reste étant dédié aux secteurs de l'industrie et de la construction.



⁹ L'économie présentielle regroupe les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

¹⁰ La Silver Economy ou Economie des séniors correspond aux activités économiques liées aux personnes âgées.



- **Une prédominance des TPE et entreprises unipersonnelles**

73 % des établissements ont entre 1 et 5 emplois et 14% ont 0 emploi. **Les Très Petites Entreprises (TPE) et entreprises unipersonnelles sont donc dominantes dans le paysage économique local.** Le peu de grandes entreprises et d'emplois « cadres » explique, en partie, l'exode des jeunes diplômés. Cependant, **quelques grands établissements avec des effectifs supérieurs à 100 emplois sont également présents sur le territoire.** On distingue deux types d'établissements :

- Les employeurs du **domaine public** :
 - Centre Hospitalier de Saint-Flour (643 emplois)
 - Ville de Saint-Flour et Communauté de communes de Saint-Flour (300 emplois)
- Les employeurs **du domaine privé** :
 - Entreprise Vulcauir – groupe FLEURUS (300 emplois)
 - Entreprise MARQUET (168 emplois)
 - Les Fromageries occitanes (120 emplois) ...
 - **Centre des Bruyères à Paulhenc** (104 emplois du secteur social et médical) ...

Etab. et Emploi - Nb. d'établissements par tranche d'emplois - Votre sélection

indicateur	Nb. d'établissements par tranche d'emploi
Total	1 324
0 emploi	186
de 1 à 5 emplois	969
de 6 à 9 emplois	74
de 10 à 19 emplois	64
de 20 à 49 emplois	22
de 50 à 99 emplois	6
de 100 à 199 emplois	2
de 200 à 499 emplois	1
de 500 à 999 emplois	0
1000 emplois et plus	0

source : CCI Puy-de-Dôme - ARVICS Eco - 2018

5.1.2. Des mobilités domicile-travail internes au territoire très importantes

- **Une ville centre très attractive en termes d'emplois qui rayonne sur une grande partie du territoire.**

L'aire d'influence urbaine de Saint-Flour est celle définie dans le zonage en aires urbaines de 2010. Ce zonage distingue les grandes aires urbaines, les moyennes aires et les petites aires. L'aire de Saint-Flour fait partie des moyennes aires définies comme un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle (unité urbaine) de 5 000 à 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines dont au moins 40 % de la population résidente avant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

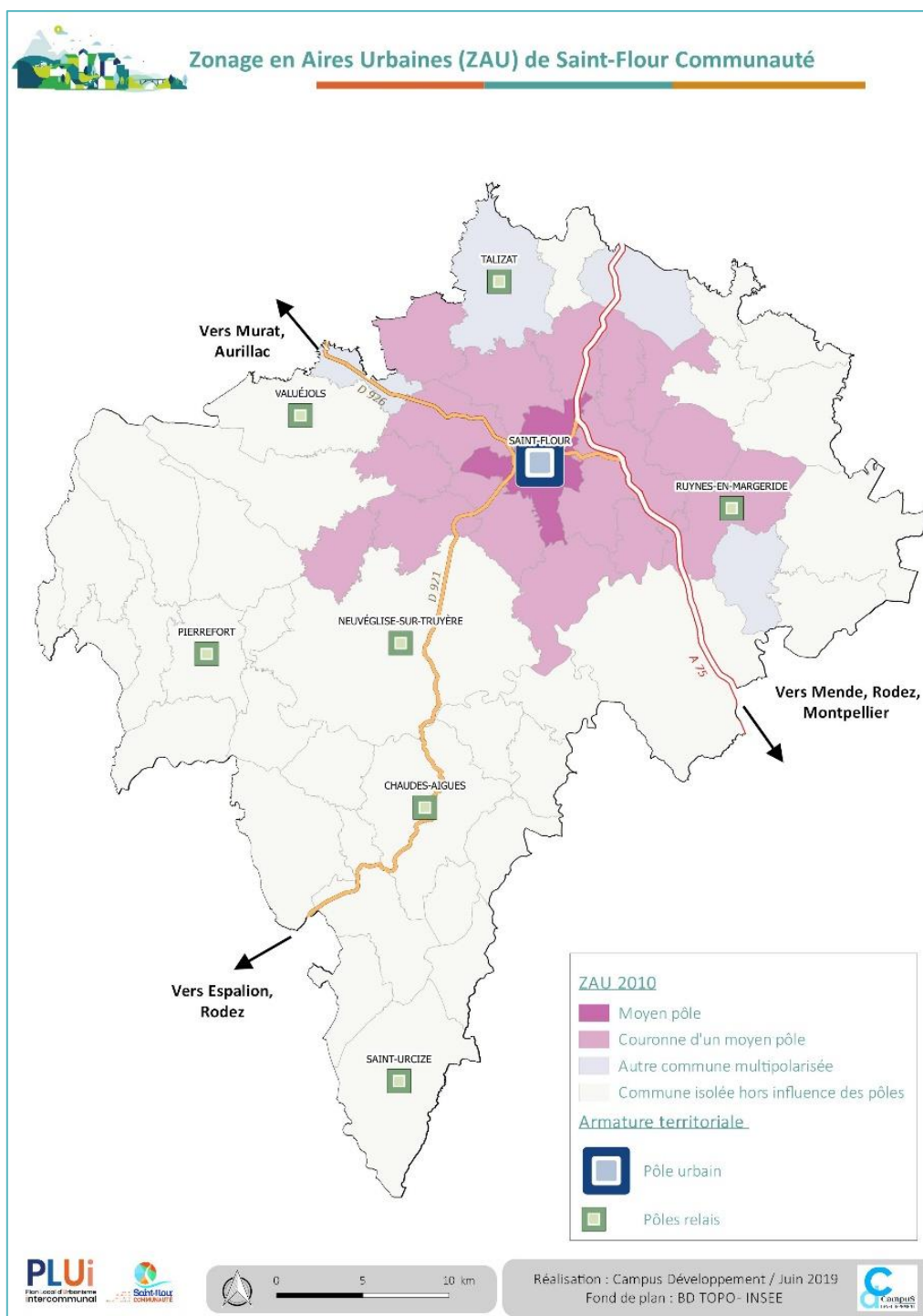


L'aire urbaine de Saint-Flour groupe **17 communes** pour **13 024 habitants**. La part de la population vivant dans la ville-centre est d'environ 40 %, ce qui demeure faible.

L'**unité urbaine**, qui lui sert de pôle central (en mauve foncé sur la carte), joue très clairement un rôle structurant sur les stratégies de résidence et donc de déplacement des actifs sur le secteur.

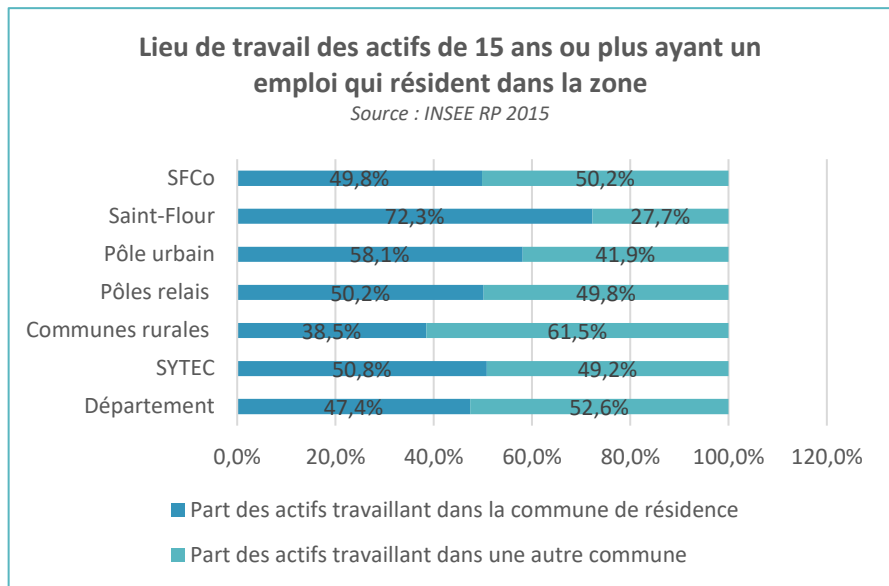
Pour rappel, l'usage de la voiture individuelle est prédominant. En témoignent :

- Une motorisation des ménages élevée (88% des ménages sont équipés d'au moins une voiture et 42,9% en ont au moins deux),
- La voiture, mode de déplacement privilégié pour 77 % des déplacements domicile – travail.



- **Des mobilités domicile-travail importantes qui sont majoritairement à destination de Saint-Flour**

En 2015, 49,8% des actifs (de 15 ou plus) travaillent dans la commune de résidence **et 50,2% travaillent dans une autre commune**. Ainsi, on recense presque autant d'actifs qui travaillent sur place que d'actifs qui effectuent des migrations pendulaires quotidiennement, tout comme dans les territoires de comparaison où les taux avoisinent plus ou moins les 50/50. Par exemple, le taux d'actifs travaillant dans une autre commune est de 49,2% pour le territoire du « SCoT » et 52,6% pour le département.



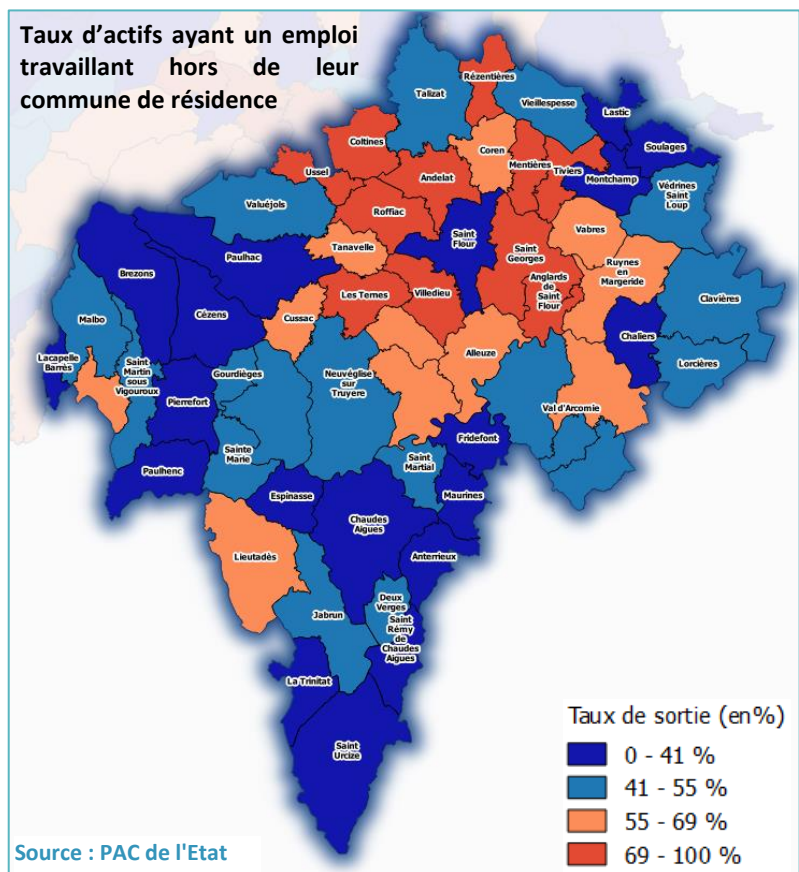
S'inscrivant dans une toute autre dynamique, **la ville-centre de Saint-Flour détient 72,3% des actifs de Saint-Flour travaillent en son sein**. De manière assez logique, **plus on s'éloigne du pôle urbain, plus la part des actifs travaillant dans la commune de résidence diminue au profit de la part de ceux travaillant dans une autre commune**. La part des actifs travaillant dans une autre commune, varie donc de manière très importante, avec :

- 41,9% d'actifs qui travaillent dans une autre commune dans le pôle urbain
- 49,8% dans les pôles relais
- 61,5% dans les communes rurales.

La carte du taux de sortie illustre les dynamiques fonctionnelles du territoire du PLUi : le pôle d'emplois de Saint-Flour joue un rôle d'attraction et de structuration des mobilités professionnelles.

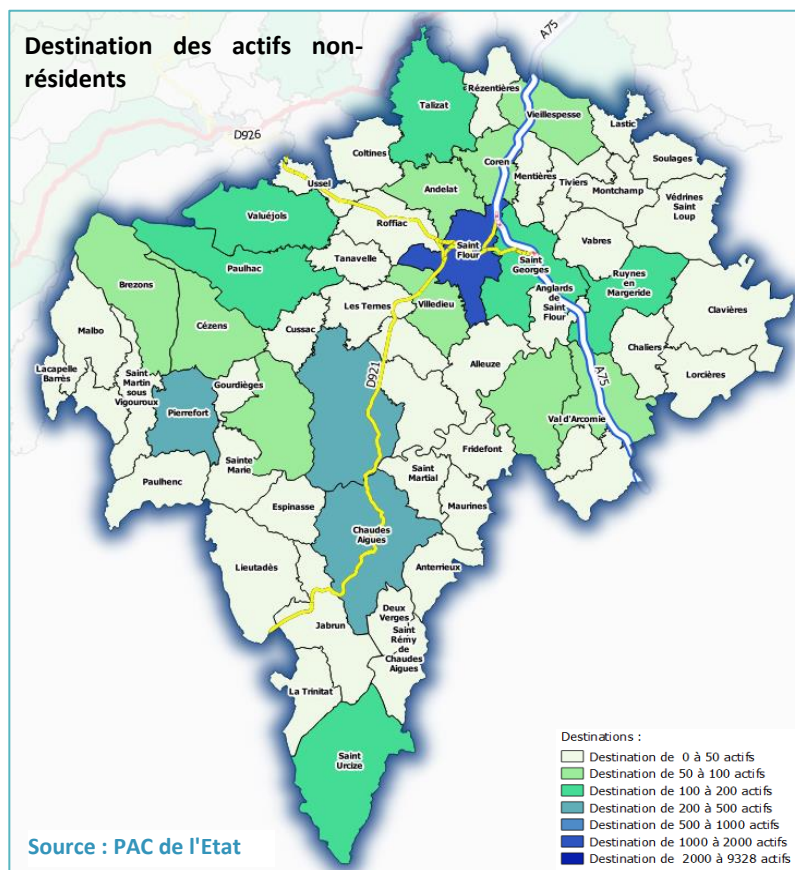
La plupart des communes en périphérie immédiate de Saint-Flour présentent un taux de sortie des actifs fort -voire très fort- pour rejoindre les emplois sanflorains.

Les communes les plus éloignées du pôle, dont la plupart sont dominées par l'activité agricole, s'affichent à l'inverse avec des taux plus faibles, voire inférieurs à 40% alors que la moyenne départementale est d'environ 50%.



Saint-Flour est la principale destination de lieu de travail pour les actifs du territoire, les flux étant supérieurs à 2 000 actifs unités. Viennent ensuite les communes de **Chaudes-Aigues, Neuvéglise et Pierrefort.**

Les migrations pendulaires les plus importantes s'effectuent entre Saint-Flour et les communes proches : Saint-Georges (242 navetteurs), Neuvéglise-sur-Truyère (202 navetteurs), Villedieu (155 navetteurs), Coren (122 navetteurs), Andelat (120 navetteurs), Roffiac (130 navetteurs), Les Ternes (111), Vabres (100) et Ruynes-en-Margeride (117). La distance médiane des trajets domicile-travail est très faible pour les communes périurbaines de Saint-Flour (entre 4,2 km à Saint-Georges et 6,6 à Coren ou encore 7,4 km à Talizat).



5.1.3. Les tendances actuelles en matière d'emplois

Entre **2015 et 2020**, le **nombre d'emplois** sur le territoire de Saint-Flour Communauté est passé de **10 101 à 10 265**, soit une **augmentation de 164 emplois (+ 1,62 %)**. Cette dynamique est légèrement inversée par rapport à la période **2010-2015** puisque le **territoire y avait perdu 135 emplois**. Entre 2015 et 2020, la **commune de Saint-Flour a gagné 201 emplois** et représente désormais **52,7 % des emplois du territoire**, soit 1,1 point de plus qu'en 2015. Les emplois semblent donc se concentrer légèrement dans la ville-centre. Enfin, **l'indice de concentration de l'emploi enregistre une augmentation de 2 points** pour atteindre **101,4**, soit plus d'un emploi par actif occupé dans le territoire.

En somme, malgré **quelques légères évolutions**, les **dynamiques de l'emploi** à Saint-Flour Communauté **observées à partir des données 2020** suivent les **mêmes tendances** que celles résultant de **l'analyse des données de 2015**. La situation de plein emploi se poursuit avec à l'inverse de nombreuses difficultés de recrutement.



5.2. Les filières d'excellence

NB : « illustrations photos et encadrés » - Source Saint-Flour Communauté

Le paysage économique local a la particularité d'être doté de plusieurs filières traditionnelles d'excellence présentes sur le territoire de manière historique. Elles s'organisent autour de plusieurs activités : **l'agro-alimentaire/agro-industrielle, les savoir-faire et métiers de la pierre, et la filière bois**. Ces filières d'excellence spécifiques contribuent à porter l'identité du territoire intercommunal.

5.2.1. L'agro-alimentaire

- Un tissu d'entreprises composé de 49 établissements pour 350 emplois

Le territoire recense aussi bien des entreprises artisanales que des grands noms du secteur en passant par les structures coopératives. Au total, **49 établissements** du secteur maillent le territoire, ce qui représente quelques **350 emplois**.

La transformation laitière est dominante avec les **AOP fromagères (Bleu d'Auvergne, Salers, Fourme d'Ambert, Cantal et Laguiole)** portées par des coopératives ou groupes type sodial ainsi que d'autres productions (gamme variée de fromages de chèvres, brebis ou vaches en pâtes sèche ou persillée). L'agroalimentaire est également présent par le biais des plats cuisinés avec en particulier **Uniplanèze**, qui s'inscrit dans la continuité des fabricants de tripoux sanflorains. Terre ancestrale de la race Aubrac, le pays de Pierrefort est davantage tourné vers **la viande avec une activité bouchère renommée**. La transformation de la viande passe par différents ateliers de découpe (atelier technologique du lycée agricole des Hautes Terres à Volzac, ...) et plus récemment par le village agroalimentaire communautaire situé dans les anciens abattoirs de Saint-Flour.

La particularité de la Planèze réside, quant à elle, dans la production de sa **lentille blonde** à hauteur de 70 tonnes en moyenne par an par une quarantaine de producteurs (dont 26 sur Saint-Flour Communauté). Son exportation se fait à l'échelle mondiale. La lentille blonde est d'ailleurs en course pour l'obtention d'une AOP qui renforcerait son positionnement de produit de qualité.

D'autres productions existent sur la Communauté de communes mais dont les potentiels sont encore sous-exploités localement : **pomme de terre, poids blond de la Planèze, seigle de Margeride ou encore le thé d'Aubrac...**

Par ailleurs, Saint-Flour Communauté a été récompensée en février 2019 au Salon de l'agriculture pour son **Projet Alimentaire Territorial (PAT)**. Le projet s'articule autour de 5 axes ayant pour ambition de "*disposer d'un système alimentaire d'excellence*", favorisant les démarches collectives, l'économie circulaire de proximité et l'alimentation durable. L'objectif final de ce projet est d'établir un programme d'actions spécifiques adapté aux spécificités du territoire.



- Une filière agro-alimentaire qui se structure grâce à une offre de formation

Le lycée Louis Mallet, lycée professionnel agricole et agro-alimentaire, est à juste titre implanté à proximité de la zone de Volzac, ZAE à vocation artisanale et agro-alimentaire localisée sur la commune de Saint-Flour. Les différentes filières du lycée Louis MALLET sont :

- Le pré-apprentissage et apprentissage
- La filière Agricole
- la filière Bioindustries et laboratoire
- La filière Environnement Nature
- Le BTS Technico-commercial (spécialité : produits alimentaires et boissons)

En 2019, l'agrandissement de l'atelier technologique et pédagogique du lycée a été livré. Désormais, cette extension permettra de répondre aux nouveaux besoins des acteurs en garantissant le travail des fruits et légumes, dans les meilleures conditions, mais aussi de développer l'établissement cosmétique reconnu par l'ANSMM depuis 2001.

- Les projets agroalimentaires, symboles d'un secteur en pleine croissance

La dynamique du secteur agroalimentaire n'est plus à démontrer, en témoignent les nombreux projets existants sur le territoire. Les investissements prévus (uniquement dans la filière laitière) se portent à près de 20 millions d'euros sur le territoire de Saint-Flour Communauté.

- **Un village agro-alimentaire à Camiols (Saint-Flour).** L'intercommunalité travaille aujourd'hui à la requalification d'anciens abattoirs en village d'entreprises agroalimentaires, toujours dans la perspective de faciliter la diversification des activités. Le village accueille déjà une jeune entreprise de transformation de viande depuis mai 2018 ; et un projet de beurrerie est en cours d'aménagement pour un démarrage d'activité à l'automne 2019.
- **La construction d'un nouvel équipement pour la coopérative laitière de Neuvéglise dans la zone de Neuvéglise-sur-Truyère.** Le projet porté par la Coopérative laitière de la Planèze est de construire un nouvel équipement répondant aux normes actuelles et permettant aussi l'accueil du public.
- **Le projet d'agrandissement des Fromageries Occitanes (groupe SODIAAL) dans la zone de Montplain à Saint-Flour.** Le groupe SODIAAL emploie près de 165 salariés à Saint-Flour sur son site des « Fromageries occitanes », situé dans la zone intercommunale de Montplain. Il fabrique plus de 8 500 tonnes de fromages de terroir. Le projet d'agrandissement, baptisé « Outremer », permettra à cette société de traiter 80 millions de litres de lait en 2022 pour la production de 11 500 tonnes de fromages. Il repose sur des perspectives d'amélioration de la productivité et de mise à niveau des bâtiments, afin de pérenniser la qualité déjà reconnue des produits.
- **L'implantation prochaine des fromageries « Dischamp » dans la ZAE du Rozier-Coren.** Il s'agit d'un transfert de l'entreprise clermontoise, située déjà sur le territoire intercommunal à Neuvéglise-sur-Truyère (Chambernon), dans le parc d'activités reconnu d'intérêt régional du Rozier-Coren. Ce déplacement d'unité permettra de disposer d'un site de fabrication plus moderne et d'une capacité de production 3 fois supérieure. Cet investissement privé s'élève à 5 millions d'€ et prévoit l'emploi de 10 Equivalents Temps Plein (ETP) en production et 3 chauffeurs (ETP).



5.2.2. Les savoir-faire et les métiers de la pierre

Avec plusieurs carrières sur le territoire intercommunal, la filière de la pierre locale est un secteur économique identitaire de Saint-Flour Communauté.

L'activité « Taille de pierre » est notamment omniprésente sur la commune de **Villedieu** avec pas moins de 3-4 entreprises de tailleurs de pierre. La présence de cet artisanat sur la commune est liée à une tradition très ancienne du travail de la pierre qui demeure la ressource locale.



Structure en pierre de lave pour le passage du Tour de France

Nom	Commune	Matériau	Date Autorisation	Fin autorisation	Tonnes/an autorisées
Colas Rhone Alpes Auvergne	Val d'Arcomie	Basalte	1993	2018	100000
Prat Carrieres SAS	Lavastrie	Basalte	2013	2043	inconnu
Artisanat de la Pierre SARL	Villedieu	Basalte	2010	2030	2000
Artisanat de la Pierre SARL	Villedieu	Basalte	1992	2017	180
Crueize Jean	Villedieu	Basalte-Dolérite	2007	2027	800
Pascal et Fils SAS	Villedieu	Basalte-Dolérite	2015	2045	1600
Monsieur Andre Boyer	Villedieu	Basalte-Dolérite	1994	2019	400
Sas Entreprise Marquet	Tanavelle	Basalte-Dolérite	2012	2027	10000
Marquet SA	St-Flour	Basalte	2012	2042	800000

Parmi elles, l'entreprise « **l'Artisanat de la Pierre** » est la plus emblématique. Née en 1993, l'entreprise familiale connaît depuis une ascension fulgurante. L'effectif de l'entreprise est composé de 8 à 12 personnes.

Quelques-uns des plus grands groupes français (L'Oréal, Leclerc, Michelin, VINCI...) ont fait confiance à l'entreprise locale qui mise sur un savoir-faire de qualité et l'utilisation de matériaux de qualité (Lave de Bouzents).

5.2.3. Le bois, une ressource locale à fort potentiel

- Un pôle d'excellence bois à Vabres

Le pôle bois de la Voreille est un **pôle d'excellence destiné à la valorisation du bois**. La SAS Scierie du Milieu œuvre dans les **secteurs de la première et de la deuxième transformation du bois**.

Cet équipement est en cours d'extension pour développer les activités de scierie, séchage du bois et fabrication de charpente.

Plusieurs autres entreprises du secteur du bois sont réparties sur l'ensemble du territoire, à proximité des massifs forestiers, telle la scierie Boudon à Chaudes-Aigues et la SARL LOMBARD à Villedieu.



- 6 réseaux de chaleur bois sur le territoire intercommunal

Depuis 2007, 6 réseaux de chaleur bois ont été mis en place sur le territoire de Saint-Flour Communauté :

- 3 sur la commune de SAINT-FLOUR, dont celui du quartier de Besserette à Saint-Flour, qui alimente 16 bâtiments publics et privés, grâce à un réseau long de 2,8 km, mis en service en 2020,
- 2 sur la commune de VAL D'ARCOMIE, qui alimente 8 bâtiments communaux,
- 1 à Neuvéglise qui alimente 6 bâtiments.

Ces réseaux intercommunaux ou communaux permettent aux collectivités d'agir pour l'autonomie énergétique du territoire et la valorisation de la filière bois, dans une logique d'économie circulaire.

Le raccordement au réseau de chaleur bois permet aux abonnés de réaliser des économies financières sur leurs factures de chauffage et également de maîtriser l'évolution des prix à plus long terme. Ces installations permettent aussi de conforter la filière bois locale grâce à l'approvisionnement en combustible bois et à la valorisation des sous-produits.

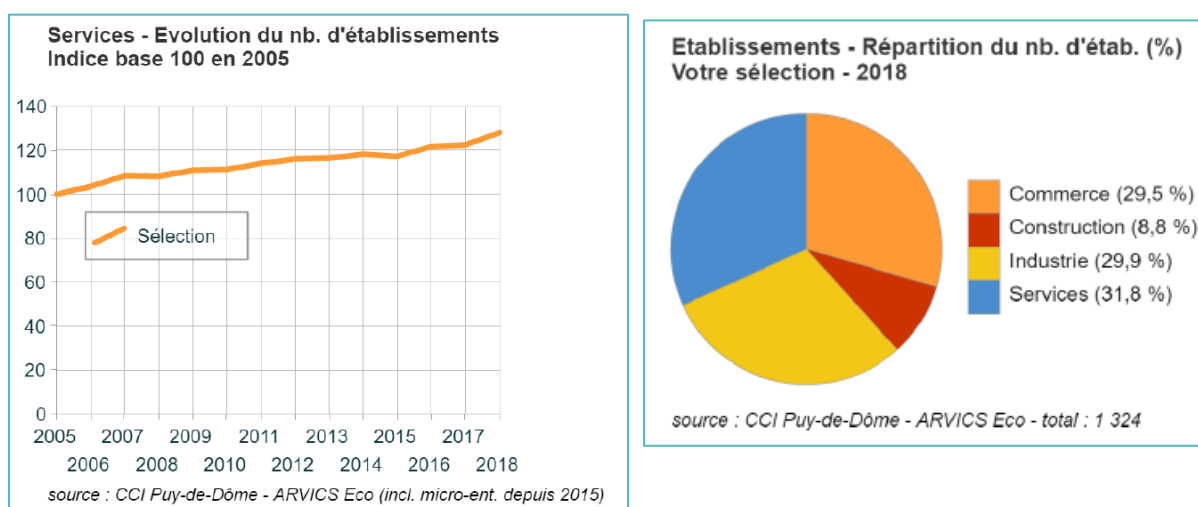


5.3. Le maillage commercial et de services

5.3.1. Des commerces et services dominés par l'alimentaire, l'hébergement et la restauration

31,8 % des établissements du territoire sont dédiés aux services, 29,9 % à l'industrie et 29,5 % aux activités commerciales.

Commerces et services représentent donc 61,3 % des établissements de Saint-Flour Communauté. En termes de nombre d'établissements, **le secteur prédominant est celui des services.**



Depuis 2005 et plus fortement depuis 2015, le nombre d'établissements du secteur « services » croit de manière constante alors que le nombre d'établissements du secteur « commerce » diminue. Le nombre d'établissements dédiés aux services est passé de 341 à 421 entre 2006 et 2018, soit **80 établissements supplémentaires**. A l'inverse, **le secteur « commerce » a gagné 17 établissements**, leur nombre passant de 373 en 2006 à 390 en 2018.

Ainsi, depuis 2006, le territoire intercommunal connaît un **affaiblissement du secteur commercial au profit du secteur des services.**

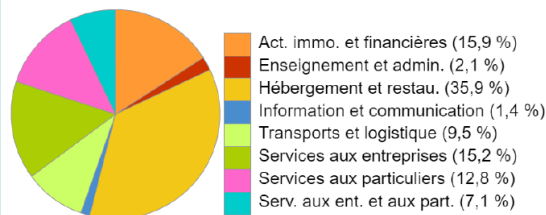


Com. de détail - Répartition du nb. d'étab. par famille de produits (%) - Votre sélection - 2018



source : CCI Puy-de-Dôme - ORC - total : 186

Services - Répartition du nb. d'étab. par famille d'activité (%) - Votre sélection - 2018

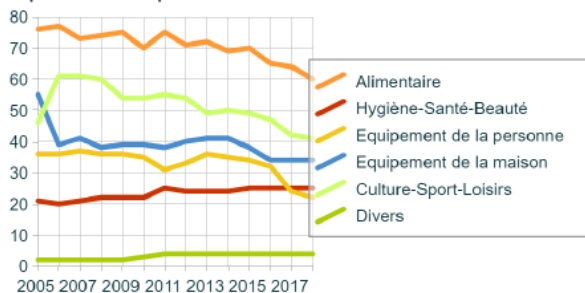


source : CCI Puy-de-Dôme - ARVICS Eco

Le commerce de détail est dominé par l'alimentaire qui représente près du tiers (32,3%) des établissements, suivi du commerce de « Culture, sport et loisirs » (22,0%).

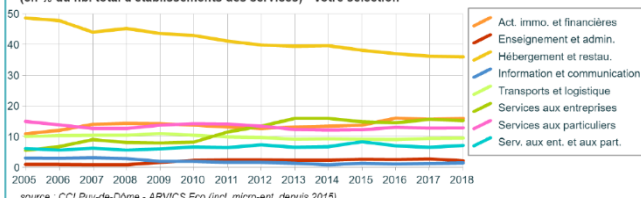
Les établissements des secteurs de « l'hygiène-santé-beauté » et « divers » sont en légère augmentation depuis 2009-2010. Les autres familles de produits voient globalement leur nombre d'établissements diminuer

Com. de détail - Evolution du nb. d'étab. par famille de produits - Votre sélection



source : CCI Puy-de-Dôme - ORC

Services - Evolution de la répartition du nb. d'établissements par famille d'activité (en % du nb. total d'établissements des services) - Votre sélection



source : CCI Puy-de-Dôme - ARVICS Eco (incl. micro-ent. depuis 2015)

Pour les « services », **l'hébergement et la restauration comptent pour 35,9% dans le nombre d'établissements.** Viennent ensuite les « activités immobilières et financières » telles que les agences immobilières, les banques... (15,9%) et les services aux entreprises (15,2%).

Bien que les hébergements et restaurants représentent une forte proportion des établissements de services, leur nombre diminue de manière régulière depuis 2005, faisant du secteur celui qui a connu le plus d'évolution, avec les services aux entreprises. Les autres secteurs des services n'ont connu que peu d'évolutions.

8 pôles commerciaux		Nombre de commerces (Données Appel à projet FISAC)
1 pôle structurant	Saint-Flour	182
	Neuvéglise	9
4 pôles de proximité	Chaudes-Aigues	22
	Pierrefort	15
	Ruynes-en-Margeride	8
	Valuéjols	7
3 pôles d'équilibre rural	Talizat	5
	Saint-Urcize	6

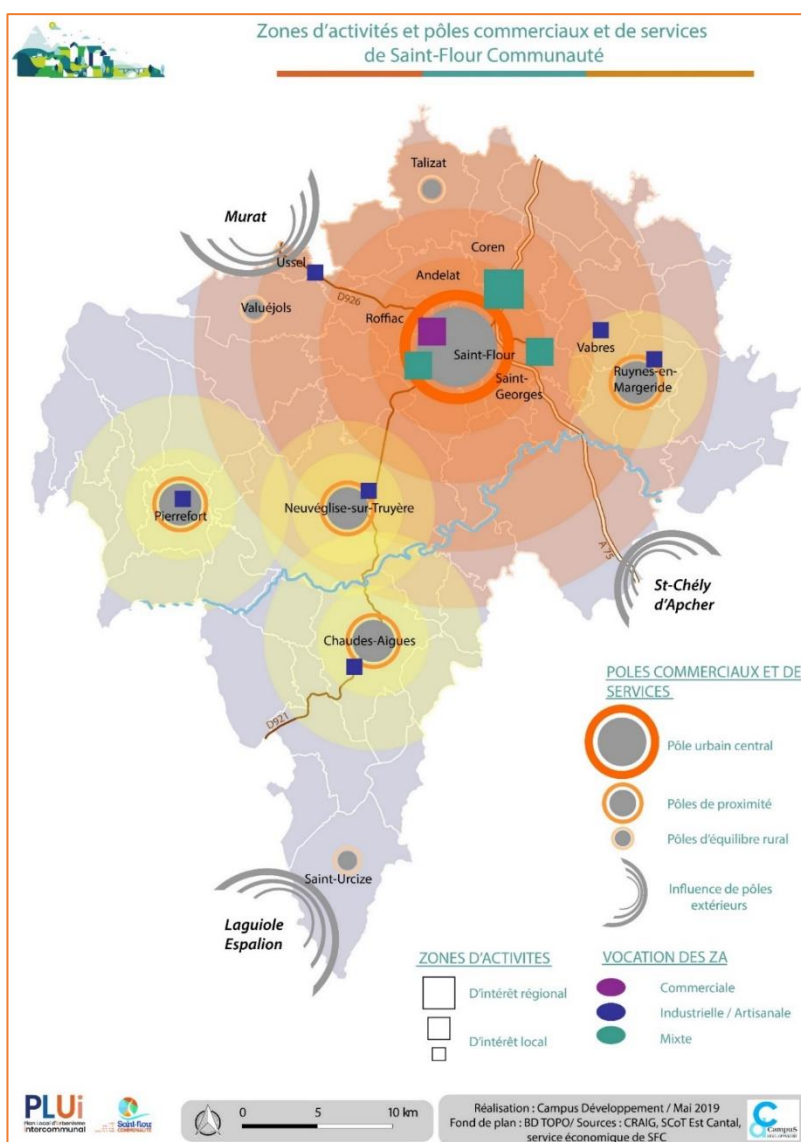


5.3.2. Une offre commerciale et de services structurée autour de 8 pôles

Au sein de Saint-Flour Communauté, l'offre commerciale et de services s'articule principalement autour de 8 pôles commerciaux. Les commerces se concentrent avant tout sur le pôle structurant, Saint-Flour, qui regroupe une typologie de commerces variés au nombre de 182, et dans les pôles relais qui disposent d'une offre de commerces de proximité (54 commerces).

En matière commerciale, on peut distinguer au sein des 7 pôles relais (au titre de l'armature territoriale du SCoT) :

- **4 pôles de proximité** (Neuvéglise-sur-Truyère, Chaudes-Aigues, Pierrefort et Ruynes-en-Margeride) qui offrent **54 commerces**
- **3 pôles d'équilibre rural** (Valuéjols, Talizat et Saint-Urcize) qui comptabilisent 18 commerces.



⇒ Une forte polarisation sanfloraine

- **Un centre-ville traditionnellement commerçant dont certains secteurs souffrent**

Le centre-ville de Saint-Flour est un espace commercial historique avec un rayonnement reconnu sur tout le territoire intercommunal. Un état des lieux réalisé dans le centre-ville en 2015 dans le cadre de l'étude préalable à la candidature de la Communauté de communes du Pays de Saint-Flour – Margeride à l'appel à projets FISAC a permis de recenser dans le centre-ville les **locaux commerciaux répartis en 5 sous-secteurs : la rue des Lacs, la Place de la Halle aux Bleds, la rue Marchande, la place d'Armes et la rue du collège.**

Le secteur de la **rue des Lacs est celui qui demeure le plus dynamique.** Une quarantaine d'activités commerciales et de services y est implantée en particulier dans les domaines de l'alimentaire, les restaurants/hébergements/bars, l'équipement de la personne et les services. Le secteur est également drainé par la présence d'établissements publics (école) ainsi que le théâtre et le cinéma.



Dans le secteur de la Halle aux Bleds, les commerces implantés de manière éparse, sont davantage diversifiés avec des commerces dédiés à l'équipement de la maison et à la culture/loisirs. Avec son grand parking, l'automobile est omniprésente sur la place d'Armes qui est, de fait, peu propice au développement d'activités commerciales et d'animations ; sa requalification va permettre de repenser la place de la voiture en ville, l'aménagement de terrasses commerciales et de disposer d'un espace événementiel sécurisé.

Le centre ancien présente aussi **un taux de locaux commerciaux vacants significatif**, pouvant témoigner d'un **fort déclin de la commercialité**, notamment dans la rue du collège et la rue Marchande. Ces deux rues concentrent un grand nombre de rez-de-chaussée commerciaux vacants (20 locaux). L'activité commerciale a fortement périclité sur ces deux secteurs où l'on retrouve désormais **plus des deux tiers de vitrines vides**.

Un certain nombre de facteurs impacte négativement la dynamique commerciale de la commune-centre. Ainsi, la structure du bâti en centre-ville implique une majorité de petites surfaces commerciales, écartant de fait l'installation de porteurs de projets à la recherche de grands locaux d'activités. Aussi, dans le cadre de son projet de revitalisation du commerce en centre-ville, la Ville de Saint-Flour soutient l'installation d'artisans d'art (Label Villes et Métiers d'Art, Journées européennes des Métiers d'Art). Elle a également pris à bail emphytéotique un local commercial au 26 rue Marchande afin de proposer une surface commerciale de 150 m² en rez de chaussée, après mise aux normes.



La mobilité en centre-ville (circulation et stationnement) est aussi un des axes du projet de revitalisation. Comme dans toutes les petites villes de France, les usagers du centre ancien souhaitent pouvoir stationner à proximité immédiate des commerces. De plus, la présence de zones commerciales à proximité immédiate de Saint-Flour (ZAE de Montplain notamment) concurrence l'activité en cœur de ville. La population a délaissé les commerces de centre-ville au profit des zones commerciales, expliquant en partie la hausse de la vacance en centre-ville depuis une quinzaine d'années. C'est pourquoi la collectivité soutient, notamment dans le cadre du FISAC, l'amélioration qualitative de l'offre en centre ancien et grâce au travail du manager de centre bourg, recherche de potentiels porteurs de projet, à l'exemple du travail réalisé pour l'installation d'une librairie indépendante Rue Marchande.

Enfin, **l'évolution des modes de consommation, et notamment la consommation sur internet entraîne petit à petit la destruction des emplois sur place au profit des achats sur Internet.** C'est en ce sens que le projet de plateforme permettra aux usagers du cœur de ville de disposer d'une vraie carte e services recensant l'ensemble des commerces et les produits disponibles.

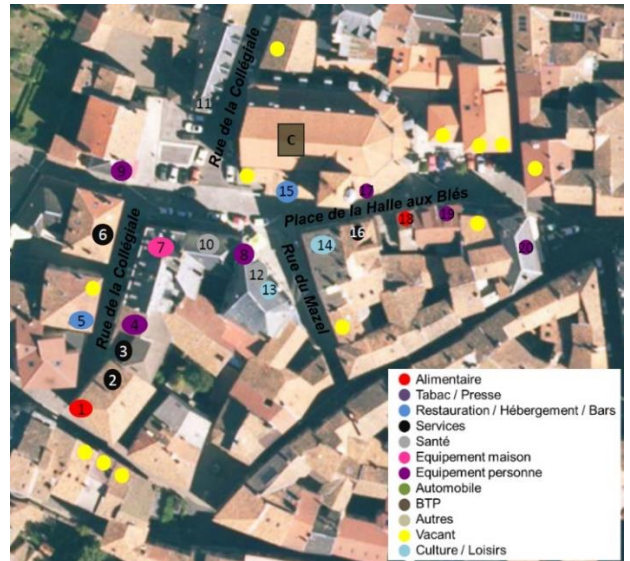
Le centre-ville de Saint-Flour, bien qu'historiquement commerçant, rencontre des difficultés structurelles. En effet, un nombre important de locaux vacants ainsi que plusieurs façades vieillissantes nuisent à l'image globale du centre-bourg. Il apparaît donc impératif de poursuivre les démarches engagées pour, d'une part, redynamiser/requalifier les espaces publics majeurs (requalification de la place d'Armes et de la Rue Marchande), et d'autre part, faciliter l'implantation de nouveaux commerces afin de compléter l'offre actuelle.



Extrait de plans – Etude préalable à la candidature du Pays de Saint-Flour Haute Auvergne à l'appel à projets FISAC (2015) Nb : Des modifications sont intervenues depuis 2015



Rue des Lacs



Place de la Halle aux Blés



Rue Marchande



Place d'Armes



Rue du collège



- **Des fonctions commerciales et de services spécialisés bien représentées dans le pôle urbain**

L'accès des populations aux services et commerces les plus courants conditionnent leur qualité de vie. Sur la Communauté de communes, l'accès des habitants à l'essentiel des services et commerces nécessaires à de bonnes conditions de vie s'organise autour de la ville-centre, Saint-Flour.

Les grandes surfaces alimentaires sont localisées au niveau des entrées de ville de Saint-Flour (et à cheval sur les communes périphériques) avec 2 hypermarchés et 3 supermarchés. Ainsi, l'offre de grandes surfaces reste concentrée autour de la ville-centre.

Au-delà des grandes surfaces alimentaires, Saint-Flour est la seule commune disposant de l'ensemble des commerces spécialisés étudiés. Les autres communes du pôle urbain en détiennent aussi quelques-uns.

Commune	Hypermarché	Supermarché	Supérette
Andelat		1	1
Chaudes-Aigues	0	0	0
Coren	0	0	0
Neuvéglise-sur-Truyère	0	0	0
Pierrefort	0	0	2
Roffiac	0	0	0
Ruynes-en-Margeride	0	0	0
Saint-Flour	0	2	4
Saint-Georges	1	0	0
Saint-Urcize	0	0	0
Talizat	0	0	0
Valuéjols	0	0	0

Source : Base permanente des équipements 2017, INSEE

- **Une aire d'influence particulièrement étendue : Saint-Flour s'impose donc comme la seule commune qui dispose d'une gamme étoffée de commerces et services des gammes intermédiaire et supérieure, caractéristiques des centres urbains.** C'est pourquoi son aire d'influence commerciale est très étendue.

Commune	Grande surface de bricolage	Magasin de vêtements	Magasin d'équipements du foyer	Magasin de chaussures	Magasin d'électroménager et de matériel audio-vidéo	Magasin de meubles	Magasin d'articles de sports et de loisirs	Magasin de revêtements murs et sols	Droguerie quincaillerie bricolage	Parfumerie	Horlogerie Bijouterie	Magasin d'optique
Andelat	1	5	1	1	0	0	1	0	0	0	1	1
Chaudes-Aigues	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Coren	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Neuvéglise-sur-Truyère	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Pierrefort	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Roffiac	1	1	3	0	2	1	1	0	0	0	0	0
Ruynes-en-Margeride	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Saint-Flour	2	18	4	3	4	5	6	1	3	6	2	7
Saint-Georges	0	0	0	0	0	0	2	0	1	0	0	1
Saint-Urcize	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Talizat	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Valuéjols	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

⇒ **Des pôles relais bien équipés**

Les communes de **Chaudes-Aigues, Neuvéglise-sur-Truyère, Ruynes-en-Margeride et Pierrefort** se distinguent des trois autres pôles relais du territoire (Saint-Urcize, Talizat et Valuéjols) et **sont considérées comme des pôles de proximité pour les commerces et services qu'elles concentrent.** Ces pôles rayonnent sur plusieurs communes rurales riveraines, et assurent ainsi une certaine complémentarité avec le pôle structurant de Saint-Flour.

- **Des pôles relais à dominante alimentaire couvrant les besoins de première nécessité**

Les **pôles relais, et notamment les pôles de proximité, disposent de l'essentiel des services de base ou de première nécessité.** Ces pôles de proximité jouent un **rôle très structurant** au sein de leur bassin de vie. Les pôles relais comptent des **commerces de proximité qui permettent de s'approvisionner au quotidien** : notamment commerces alimentaires et services à la personne.

On recense **une boulangerie** (sauf à Valuéjols) et **une épicerie dans chaque pôle relais, à l'exception de Pierrefort qui est équipé de 2 superettes.** En revanche, les pôles relais ne regroupent qu'une offre limitée de commerces spécialisés (poissonnerie, librairie, fleuriste), qui restent à préserver afin de maintenir la qualité de vie et l'animation de ces communes. Si les pôles de proximité en concentrent quelques-uns, on note l'absence de ce type de commerces dans les pôles d'équilibre rural.



Communes	Epicerie	Boulangerie	Boucherie charcuterie	Poissonnerie	Librairie papeterie journaux	Fleuriste	Station-service
Andelat	0	0	0	0	0	1	0
Chaudes-Aigues	1	2	2	0	1	1	2
Coren	0	0	0	0	0	0	0
Neuvéglise-sur-Truyère	2	1	1	0	0	0	0
Pierrefort	0	1	3	0	1	0	1
Roffiac	0	0	1	0	0	0	0
Ruynes-en-Margeride	1	1	1	0	0	0	0
Saint-Flour	6	10	4	2	5	4	5
Saint-Georges	0	0	0	0	0	0	1
Saint-Urcize	1	1	1	0	0	0	0
Talizat	1	1	0	0	0	0	0
Valuéjols	1	0	0	0	0	0	0

- **Les Maisons de Services Au Public (MSAP), une bonne contribution au maillage économique du territoire**

Saint-Flour Communauté a fait des services de proximité un axe majeur de son projet de territoire avec notamment les maisons de service au public (MSAP). Les MSAP contribuent fortement à mailler le territoire sur un plan économique ; elles sont garantes des liens proximité et d'accessibilité aux différents services proposés. **2 MSAP sont déjà ouvertes à Chaudes-Aigues et Pierrefort (2017), deux projets de MSAP sont en cours à Ruynes-en-Margeride et Neuvéglise-sur-Truyère**, portant à 4 le nombre total de MSAP, futures Maison France Service, couvrant le territoire intercommunal.

- Projet initié en 2014 puis repris par Saint-Flour Communauté lors de la fusion, la création de la MSAP de Neuvéglise va se concrétiser prochainement. La localisation dans le bourg de Neuvéglise-sur-Truyère permettra de connecter l'équipement avec les commerces et entreprises alentours. De plus, le bureau de tourisme, antenne de l'Office de Tourisme Intercommunal, et la médiathèque communautaire seront adossés à la MSAP, dans un seul et même bâtiment, contribuant davantage à renforcer le phénomène de centralité du bourg.
- Une nouvelle maison des services verra le jour en décembre 2019 à Ruynes-en-Margeride, assurant une couverture des services à l'Est de l'intercommunalité. Elle se situera dans l'actuel bâtiment administratif au cœur du bourg. La MSAP sera complétée par la présence de l'agence postale intercommunale, de l'antenne de l'Office de Tourisme des Pays de Saint-Flour et des services de la mairie.



MSAP de Pierrefort



MSAP de Chaudes-Aigues

- **Une offre de services complétée par les services de santé**

Les services de santé « de proximité » sont bien présents dans les pôles relais avec **des maisons de santé pluridisciplinaires à Neuvéglise, Ruynes-en-Margeride, Pierrefort, et Chaudes-Aigues** ; les communes de Saint-Urcize et Valuéjols disposent également de services de santé.

Au même titre que les MSAP, les services de santé renforcent l'attractivité des pôles de proximité, ils contribuent ainsi à la pérennité démographique et économique de ces territoires de vie.



⇒ Des communes rurales fortement dépendantes et éloignées des pôles

- Des commerces et services faiblement représentés, voire absents

18 communes rurales disposent d'au moins un restaurant, soit 44 % des communes rurales (28 communes soit 53% à l'échelle de Saint-Flour Communauté). Avec 68 unités au total, il s'agit du commerce de proximité qui maille le plus le territoire. L'activité touristique contribue fortement à maintenir cette offre d'hôtellerie et de restauration qui permet d'animer la vie villageoise.

Outre la restauration, suivent **les points postaux** (agences, bureaux et relais de la Poste) présents au nombre de 23 dans 19 communes (dont 12 communes rurales), **les banques** (une quinzaine répartie sur 4 communes) et les agences immobilières implantées dans 4 communes du territoire intercommunal, essentiellement sur Saint-Flour, Saint-Georges et Chaudes-Aigues.

Enfin, on distingue également **3 multiples ruraux** sur le territoire (gérés par la Communauté de communes), situés à Faverolles, Loubaresse et Malbo. Néanmoins, ces structures rencontrent régulièrement des difficultés de gestion. D'autres multiples ruraux sont gérés par les communes (Védrines Saint-Loup, Clavières...°).

- Des temps d'accès aux commerces et services élevés

Les communes rurales ne comprennent quasiment aucun commerce et service du quotidien. Les habitants se rendent donc jusqu'au pôle centre pour faire leurs achats ou bien fréquentent les commerces de proximité présents dans les pôles relais. Certains commerçants à l'exemple des boulangeries de Ruynes-en-Margeride ou de la Lacapelle Barrès, des multiples ruraux de Clavières ou Faverolles assurent des tournées hebdomadaires dans les hameaux et participent au maintien d'un lien social très fragile.

Les franges Sud et Ouest du territoire ainsi que le massif de la Margeride à l'Est sont dans la situation la plus difficile, en termes d'accès aux commerces et services. Elles font partie intégrante du bassin de vie de Saint-Flour qui est l'un des trente bassins de vie français les plus vastes ; cela est autant le signe de l'importance du pôle que celui de la faiblesse du niveau d'équipements des communes rurales.

Les contraintes du relief, notamment les successions de vallées profondes, constituent un réel obstacle à la circulation et limitent l'accessibilité aux pôles de services de proximité (pôles relais) qu'ils soient internes au bassin (Ruynes-en-Margeride, Pierrefort, Chaudes-Aigues, Neuvéglise-sur-Truyère, Saint-Urcize) ou externes. Ces zones sont celles où la population est la plus éloignée des commerces et services.

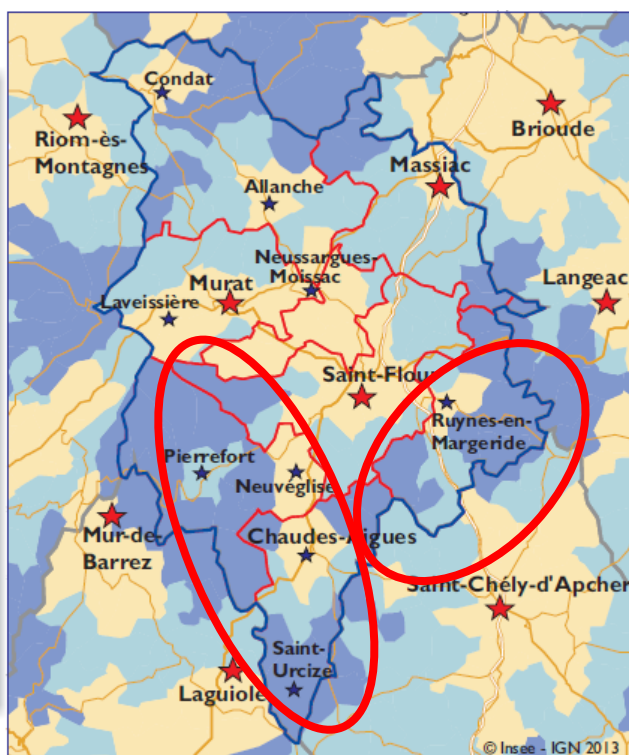
Les temps d'accès excèdent 8 minutes pour la gamme de proximité et 18 minutes pour la gamme intermédiaire, soit plus du double de la moyenne nationale dans les espaces ruraux isolés. Il s'agit principalement de communes où l'âge moyen est supérieur à la moyenne intercommunale, et de fait, la population est souvent moins mobile.

Accessibilité aux équipements des gammes intermédiaire et de proximité

- Faible accessibilité générale
- Faible accessibilité aux services et commerces de la gamme intermédiaire
- Bonne accessibilité générale

Pôle de services

- ★ Pôle d'un bassin de vie
- ★ Pôle de proximité
- Pays de Saint-Flour Haute-Auvergne
- === Principaux axes routiers et autoroutiers
- Communauté de communes au 31/12/2012 (source préfecture)



⇒ Des communes soumises à l'influence de pôles extérieurs

Malgré une offre commerciale et de services importante sur le pôle urbain, **le territoire de Saint-Flour Communauté reste sous l'influence de pôles extérieurs**, en fonction du type de commerces et services recherchés :

- Pour les commerces de première nécessité, le territoire est sous l'influence de Murat (Nord-Ouest), Saint-Chély-d'Apcher (Sud-Est), et Laguiole (Sud-Ouest), en particulier les communes situées sur les franges du territoire ;
- Pour les commerces et services de la gamme supérieure, le territoire est sous l'influence de Clermont-Ferrand, d'Aurillac, et dans une moindre mesure de Rodez qui concentrent certaines fonctions métropolitaines absentes au sein de l'EPCI.

5.3.3. Des initiatives en faveur du maintien de l'offre commerciale, artisanale et de services

Plusieurs initiatives portées par les collectivités en faveur du maintien de l'offre commerciale, artisanale et de services sont en cours ou ont été conduites sur le territoire.

- **Saint-Flour Communauté, FISAC et LEADER**

Le commerce de centre-ville est un enjeu majeur de redynamisation de la cité historique et de maintien de lien social. La ville de Saint-Flour a mis en place en partenariat avec Saint-Flour Communauté un financement incitatif à la rénovation. Le dispositif de subventions combine à la fois des aides de la part de **Saint-Flour Communauté, du Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce (FISAC) et du programme européen LEADER**. Les objectifs sont triples :

- Rendre l'offre et les pratiques commerciales plus attractives (rénovation de vitrines et devantures, modernisation des locaux commerciaux, acquisition de matériel...)
- Développer le rayonnement du commerce de centre-ville (animation du cœur de ville, communication, promotion...)
- Investir pour l'avenir (travaux de rénovation extérieurs ou intérieurs concourant à la modernisation des locaux destinés à favoriser l'accessibilité des boutiques).

En chiffres
✓ Durée : 3 ans (2017-2020)
✓ Budget : 2,5 M€ de travaux sur le territoire
✓ 40 % d'aides financières directes : LEADER : 32 % FISAC : 4 % Saint-Flour Communauté : 4 %

Depuis la mise en place du dispositif, les élus communautaires ont approuvé des aides pour 35 projets. 27 dossiers FISAC sont en cours sur Saint-Flour Communauté avec une répartition éparse sur le territoire et dans des secteurs très divers. Le budget alloué s'élève à **2,5 millions d'euros**. Tout le territoire de la Communauté de communes est couvert sauf le secteur Caldaugués-Aubrac.

- **Opération de revitalisation du territoire (ORT) et programme Petites Villes de Demain (PVD)**

La poursuite de ces politiques en faveur des entreprises de proximité commerciales, artisanales et de services vont se poursuivre avec de nouveaux projets à court terme tels **que la mise en place d'une ORT, par voie d'avenant à la convention Centre-Bourg signée en décembre 2016. L'ORT s'organise autour de 5 axes stratégiques dont le développement économique** (artisanat d'art et commerces de proximité) et **la mobilité**.

En lien avec l'ORT, **la ville de Saint-Flour souhaite favoriser le soutien à l'artisanat d'art via le partage et la transmission de savoirs**, et ainsi trouver une nouvelle vocation aux petites échoppes du centre ancien. Un nouveau programme d'actions en faveur de l'installation d'artisans d'art doit être mis en œuvre à court terme (boutiques partagées...).

Dans le cadre du programme **Petites Villes de Demain (PVD)**, les communes de Saint-Flour, Chaudes-Aigues, Pierrefort, ont mis en place un suivi des commerces avec l'animation d'un manager de centre-ville.



5.4. Les espaces d'activités

5.4.1. Des zones d'activités intercommunales localisées dans le pôle urbain et les pôles relais

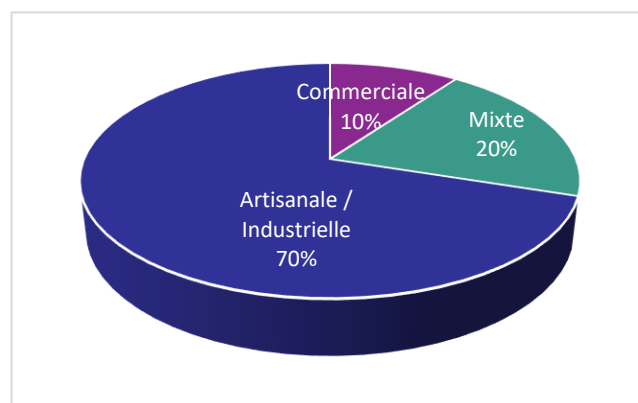
⇒ Panorama des Zones d'Activités Economiques intercommunales (ZAE)

Dix ZAE intercommunales sont recensées sur Saint-Flour Communauté dont quatre localisées sur le pôle urbain. Ces ZAE, qui accueillent aujourd'hui environ 115 entreprises, ont été créées pour la plupart au début des années 2000 ; elles sont de superficies variables, allant de 2 ha pour les plus petites à 35 ha pour la plus étendue (Parc d'Activités du Rozier Coren).

- **Une prédominance de ZAE à vocation industrielle/artisanale, dans le pôle urbain et les pôles relais**

- 70 % des ZAE sont à vocation artisanale et industrielle, en particulier dans les domaines du bâtiment & travaux public, de l'agroalimentaire et des transports,
- 10% des ZAE ont une vocation commerciale (ZAE de Montplain et partie de la ZAC du Crozatier),
- 20 % des ZAE sont à vocation mixte, c'est-à-dire artisanale, industrielle, commerciale ou tertiaire.

Répartition des ZAE par vocation



Sur un plan urbain, ces ZAE sont globalement mises en valeur, marquées par des aménagements plutôt qualitatifs (espaces publics, voiries de desserte, cheminements doux...).

- **Une localisation des principales ZAE dans le pôle urbain et les espaces bien desservis par le réseau routier (A75 et contournement de Saint-Flour)**

Les dix ZAE intercommunales sont logiquement réparties sur le territoire intercommunal, en fonction de leur vocation et de leur importance :

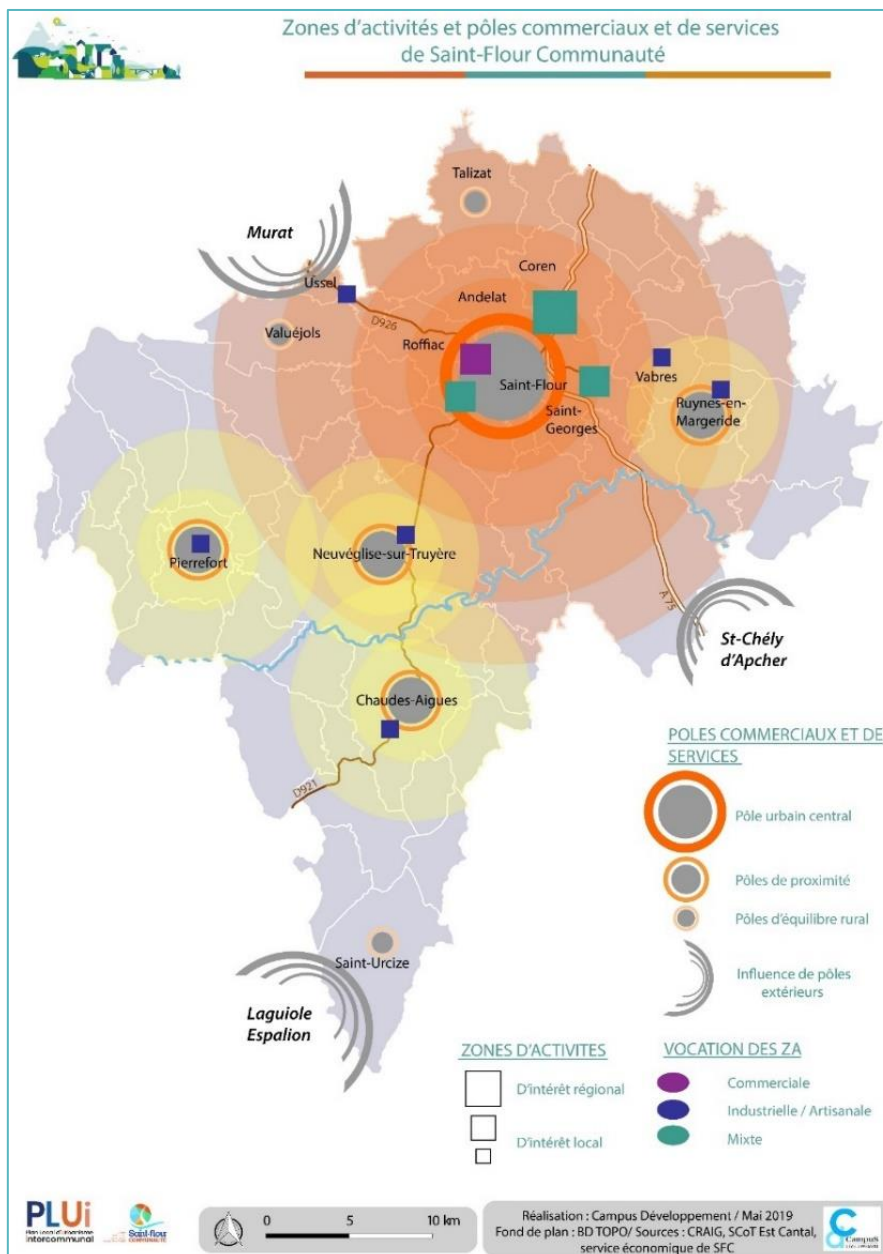
- **Les quatre zones d'activités principales sont localisées dans le pôle urbain**, à proximité des grands axes routiers (A75, D926, D921) et jouissent d'une très bonne accessibilité

Le parc d'activités du Rozier-Coren, situé au nord de Saint-Flour, est le seul espace à vocation économique d'intérêt régional du département. Les trois autres zones d'activités intercommunales du pôle urbain, sont situées à chaque entrée de ville de Saint-Flour :

- ZA de Volzac, au Sud
 - ZAC du Crozatier, à l'Est
 - ZA de Montplain, à l'Ouest
- **Les six zones d'activités restantes, d'intérêt local, sont réparties sur les polarités du territoire**, permettant un maillage d'espaces économiques cohérent, sur les communes de USSEL, RUYNES EN MARGERIDE, PIERREFORT, CHAUDES-AIGUES et NEUVEGLISE SUR TRUYERE, avec le pôle bois de la Voreille sur la commune de VABRES.

Certaines ZAE intercommunales ont été développées en continuité de zones communales ou spontanées existantes, notamment à Montplain, Neuvéglise sur Truyère, Ruynes en Margeride, Pierrefort.





Saint-Flour Communauté fait également partie des 141 « territoires d'industrie »¹¹.

⇒ Des disponibilités foncières limitées

L'ensemble des zones intercommunales s'étendent sur une **emprise totale aménagée d'environ 110 hectares**, incluant les voiries, les espaces de stationnements, les espaces verts et les équipements collectifs (gestion des eaux pluviales notamment).

A ce jour, le **foncier disponible total**, encore non urbanisé ni commercialisé, au sein de ces zones d'activités, est estimé à environ **10,8 hectares**, parmi lesquels plus de la moitié dont l'objet d'option d'achat.

¹¹ Les « Territoires d'industrie » sont des intercommunalités ou des groupes d'intercommunalités – situés dans les campagnes, les espaces périurbains, les villes petites et moyennes – qui présentent une forte identité et un savoir-faire industriel et où l'ensemble des acteurs, notamment les entreprises et les collectivités territoriales, sont mobilisés pour le développement de l'industrie. Lancé par le Premier ministre à l'occasion du Conseil national de l'industrie le 22 novembre 2018, le programme « Territoires d'industrie » bénéficie à 141 territoires vers lesquels plus de 1,3 milliards d'euros sont orientés prioritairement.

Par ailleurs, la collectivité dispose d'environ **15 hectares de réserves foncières**, en continuité des espaces d'activités déjà aménagés, sur les zones d'activités de Ussel, Ruynes en Margeride et Neuvéglise sur Truyère.

Nom de la zone	Commune	Année de création	Emprise totale* (en ha)	Surfaces cessibles non commercialisés (en ha)	Maitrise foncière encore non viabilisée (en ha)
PAE ROZIER COREN	Coren Saint-Flour		34,5	5,2	
ZAE initiale		1999-2015	20,0	0,5	
Extension 1		2015	6,0	0,0	
Extension 2		2018	8,5	4,7	
ZA VOLZAC	Saint-Flour	2004	18,5	1,2	
ZA MONTPLAIN	Roffiac Andelat		15,5	0,0	
ZA Les Adrets		1998	2,0	0,0	
ZA Allauzier		2004	10,0	0,0	
ZA Montplain Planèze		2005	3,5	0,0	
ZAC CROZATIER	Saint-Georges	2002	19,0	0,0	
ZA Belvezet -Tranche 1	Ruynes en Margeride	2017	0,8	0,0	
ZA Belvezet Tranche 2					2,0
ZA de la Voreille	Vabres	2007	6,7	0,0	
ZA Aubrac	Pierrefort	Avant 2017	3,1	0,0	
ZA Luc d'Ussel Tranche 1	Ussel	2011	6,5	3,3	
ZA Luc d'Ussel Tranche 2				0,0	11,7
ZA Rouchar	Chaudes-Aigues	2008	3,5	0,0	
ZA Neuvéglise Longairo	Neuvéglise sur Truyère		2,3	1,2	
Tranche 1		2017	1,1	0,0	
Tranche 2		2024	1,2	1,2	
Tranche 3					1,2
TOTAL			110,4	10,8	14,9

* y compris voiries, stationnement, espaces verts et équipements collectifs

⇒ Les besoins de développement

Plusieurs projets d'extension sont prévus à court ou moyen terme sur les zones suivantes :

- ZAE du Rozier-Coren et de Volzac à Saint-Flour
- ZAE de l'Aubrac à Pierrefort
- ZA Luc d'Ussel
- ZA de Longairo à Neuvéglise sur Truyère
- ZA de Belvezet à Ruynes en Margeride
- ZA La Voreille à Vabres

Ce développement de l'offre de foncier économique répond aux besoins, **d'une part, de maintien du tissu d'entreprises locales en proposant des espaces adaptés** (développement endogène) **et d'autre part, d'accueil d'entreprises extérieures** (développement exogène) **qui contribuent à renforcer l'attractivité économique du territoire.**



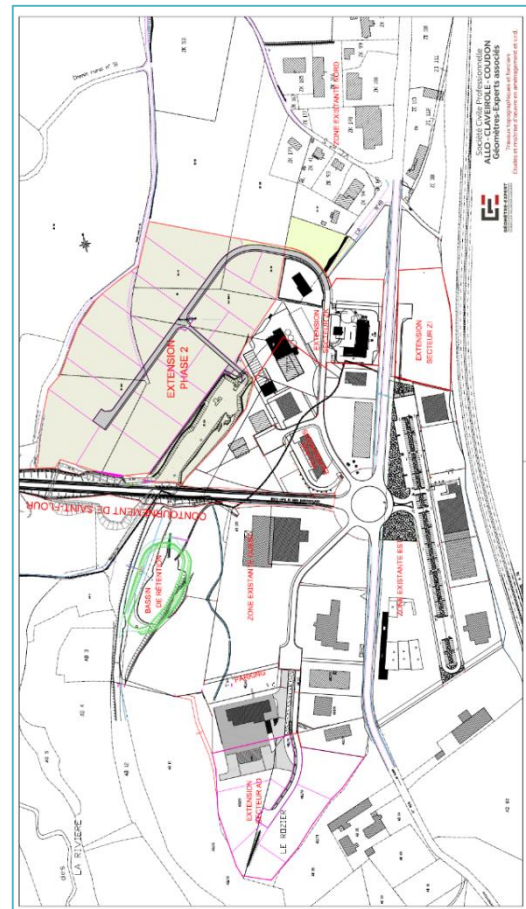
5.4.2. Focus sur les ZAE communautaires

⇒ Le parc d'activités du Rozier-Coren (Saint-Flour/Coren) d'une surface aménagée de 34,5 ha

Situé sur les communes de Coren et Saint-Flour, en bordure de la RD909, au niveau de l'échangeur nord de l'A75 et du contournement de Saint-Flour, le parc d'activités du Rozier-Coren est le seul parc d'intérêt régional du Cantal. Bénéficiant d'une excellente accessibilité et visibilité, ce parc d'activités intercommunal du Rozier-Coren s'inscrit dans une logique de développement des activités économique à proximité de l'A75 et du contournement Nord de Saint-Flour.

Il s'agit d'une **zone mixte à vocation industrielle, artisanale et tertiaire** qui s'étend aujourd'hui sur **34,5 ha** et qui accueille aujourd'hui :

- **17 entreprises** (Soubrier Besse - Meca System international - Uniplaneze - Nidatec - FLEURUS/Vulca cuir (300 emplois) - Dubuit Reeltech - La Sanflorraine de Transport - Meyrial Lagrange - Margeride Ouverture - Philicot Auvergne - Monnod Maçonnerie - Coliservices - David Machemie, France Boisson — Dishamps – Macary - VMA)
- **1 village d'entreprises** (1000 m² de locaux tertiaires) qui concentrent aujourd'hui essentiellement des **services administratifs**, et notamment des services de Saint-Flour Communauté et du SYTEC, et deux entreprises (Allianz et QHSE)



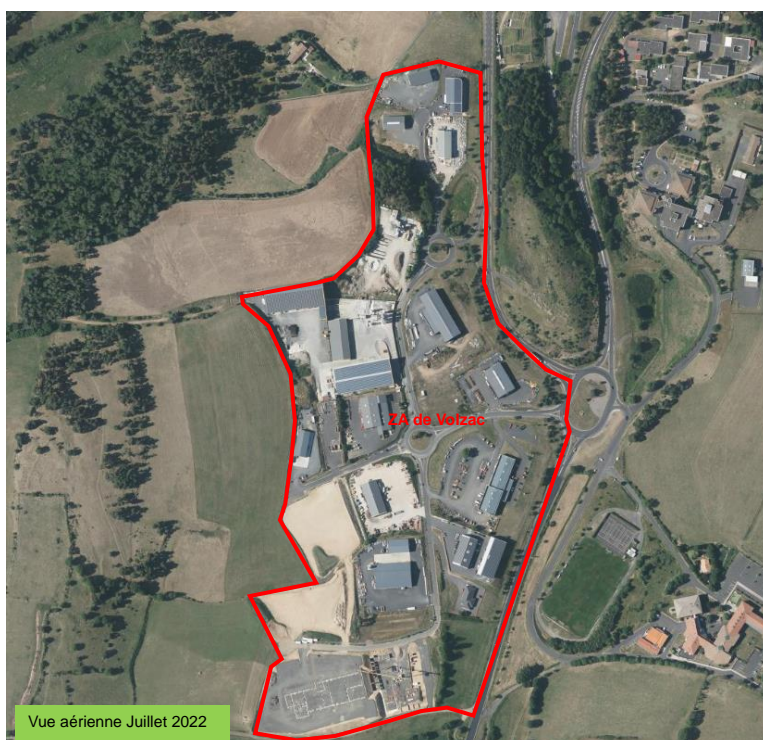
L'aménagement de l'extension portant sur une surface de 8,5 ha est à ce jour terminée et en cours de commercialisation et d'urbanisation.

Ce parc d'activités économique est bordé au nord par la zone artisanale développée autour de l'ancienne gare de Coren qui accueille environ six entreprises et au sud, par des garages automobiles et la friche de l'ancien hôtel et dancing « Le VIP », qui fait l'objet d'un projet d'accueil d'activités en lien avec l'A75 (centre routier...).

Les parcelles viabilisées, encore non urbanisées ou commercialisées, dans cette zone sont estimées à 5,2 ha. Une extension de cette zone est prévue dans le PLUi afin de répondre aux besoins d'installation et de développement des entreprises, notamment à vocation industrielle.

⇒ La ZAE de Volzac (Saint-Flour) 18,5 ha

Située au Sud de la ville de SAINT-FLOUR en direction de Chaudes-Aigues, il s'agit d'une zone d'activités à **vocation artisanale et agroalimentaire d'une surface totale de 18,5 ha, avec une quinzaine d'entreprises ou services installés** (centre technique départemental, atelier ADAPEI...)



Les parcelles viabilisées encore non urbanisées ou commercialisées, dans cette zone sont estimées à 1,2 ha. Une extension de cette zone est prévue dans le PLUi afin de répondre aux besoins d'installation et de développement des entreprises.

⇒ La ZAE de Montplain (Andelat/Roffiac) 15,5 ha

La ZAE de Montplain, qui s'étend sur 2 communes, a une fonction exclusivement commerciale. D'une superficie totale de 15,2 ha, elle est composée de 3 secteurs :

- ZA Montplain 1 Les Adrets (Roffiac)

Datant de 1998, il s'agit du secteur le plus ancien de la zone. 6 entreprises sont installées sur 2 ha : Bompert, Artimat, Stacc, Auto-école Meallet, Laurent, Carrosserie Combernoux.

- ZA Montplain Allauzier (Roffiac)

Plus récente, l'opération a été engagée en 2004. D'une superficie de 10 ha, elle compte 16 entreprises installées (Mr Bricolage, la Foire Fouille, CASEO, SECAM, Optique Center, THIRIET, THINEL, BIO ATTITUDE,

ALCEDO, ART de la Table, cuisine H et C, AD, Aire de lavage, Agricentre/Sanigros, clinique vétérinaire, l'Adresse Coiffure, Mise au green)

- ZA Montplain la Planèze (Andelat)

Ce secteur qui s'étend sur 3,5 ha, date de 2005. Entièrement commercialisée, elle accueille **11 entreprises ou services** (Hôtel original access, Bricomarché, lavage auto Bompard, Fransbonhomme, Les 3 caves, CEDEO, CER France, SCP Huissiers Chassaint Massoubre, John Deere, Déclit Intérim).



Vues de la zone ZA intercommunale de Montplain-Allauzier et de la zone d'activités de Montplain

Ces zones d'activités intercommunales de Montplain se sont développées en continuité de la zone artisanale historique de Montplain qui s'est progressivement implantée et développée à l'ouest de la ville de Saint-Flour, à partir des années 1960 et qui accueille des activités industrielles, agroalimentaires, commerciales et de service. Le statut privé d'une partie de cette grande zone limite les interventions de la collectivité sur l'implantation des activités.

A ce jour, il n'existe plus de parcelles viabilisées encore non urbanisées ou commercialisées dans ces zones, qu'il n'est pas prévu d'étendre, en priorisant la mutation, le recyclage des bâtiments existants et la densification au sein des espaces déjà aménagés. En effet, le secteur de Montplain semble le plus concerné par la vacance des locaux commerciaux, au regard de la demande et de l'offre déjà existante dans le centre-ville et dans les autres zones commerciales de Saint-Flour.

⇒ La ZAC du Crozatier (Saint-Georges) 19 ha

La ZAC du Crozatier a, à la fois, une **vocation de plateforme logistique, poids-lourds et automobiles** (13 entreprises) et une **vocation commerciale** (centre commercial LECLERC) dans sa partie sud. Située à proximité de l'échangeur sud de l'A75, elle bénéficie d'une excellente accessibilité et desserte depuis les axes routiers et autoroutiers, avec un parking poids lourds intercommunal à proximité de l'aire de service. Elle profite également de l'affluence liée à la fréquentation de l'A75 en période estivale comme en témoigne l'augmentation de 30 % de la fréquentation des commerces de la zone.



D'une superficie de 19 ha, la zone est entièrement commercialisée à ce jour. Elle a récemment fait l'objet d'un aménagement d'une liaison douce avec la ville basse de Saint-Flour. La particularité de la zone réside dans le fait qu'elle est équipée d'un réseau de chaleur bois avec une chaufferie bois gérée en régie.



Vues de la liaison douce entre la ville basse de Saint-Flour et la ZAC du Crozatier

A ce jour, il n'existe plus de parcelles viabilisées encore non urbanisées dans cette zone, qu'il n'est pas possible d'étendre compte tenu des contraintes (voie ferrée au nord, A75 à l'est, relief au sud et à l'ouest).

⇒ **La ZAE de Belvezet (Ruynes-en-Margeride) 2,8 ha**

Située à l'entrée Ouest du bourg de Ruynes-en-Margeride, en continuité de la zone communale existante, l'extension de la zone intercommunale de Belvezet, est en cours, sur une emprise totale de 2,8 hectares, dont 0.8 ha déjà aménagés et commercialisés, destinée à l'accueil d'activités artisanales, avec une capacité de 6 à 10 lots.



A ce jour, le foncier disponible, encore non urbanisé ou commercialisé dans cette zone est estimé à 2 hectares, qui permettront de répondre aux besoins d'installation et de développement des entreprises, dans ce secteur Est du territoire intercommunal.

⇒ La ZAE de la Voreille (Vabres) 6,7 ha

La ZAE de la Voreille a une vocation d'activités forestières et pôle bois spécialisé dans les 1^{ères} et 2^{nde} transformations du bois.



La ZAE de la Voreille, d'une superficie de 6,7 hectares est intégralement occupée par la Scierie du Milieu. Une extension est prévue dans le cadre du PLUi afin de répondre aux besoins de développement de l'entreprise.

⇒ **ZAE de Neuvéglise Longairo (Neuvéglise sur Truyère) 3,5 ha**

La ZAE intercommunale de Neuvéglise Longairo, à **vocation artisanale et industrielle**, s'inscrit en continuité de la zone artisanale communale de Cros et Varenne à l'entrée Est du bourg, qui accueille une dizaine d'entreprises, essentiellement dans les domaines du bâtiment et sciage de bois. La tranche 1 de la ZAE, située au nord a permis l'installation de la Société Coopérative Laitière de la Planèze. La partie sud est en cours d'aménagement, pour 4 à 5 lots et d'un bassin d'orage. La partie centrale n'est pas encore aménagée.



Vue interne de la zone artisanale communale de Cros et Varenne et depuis la coopérative laitière



Vue de la Société Coopérative Laitière de la Planèze

Les parcelles viabilisées encore non urbanisées ou commercialisées, dans cette zone sont estimées à 1,2 ha, et 1,2 ha dans la partie centrale encore non aménagée.

⇒ **ZAE de l'Aubrac (Pierrefort) 3,1 ha**

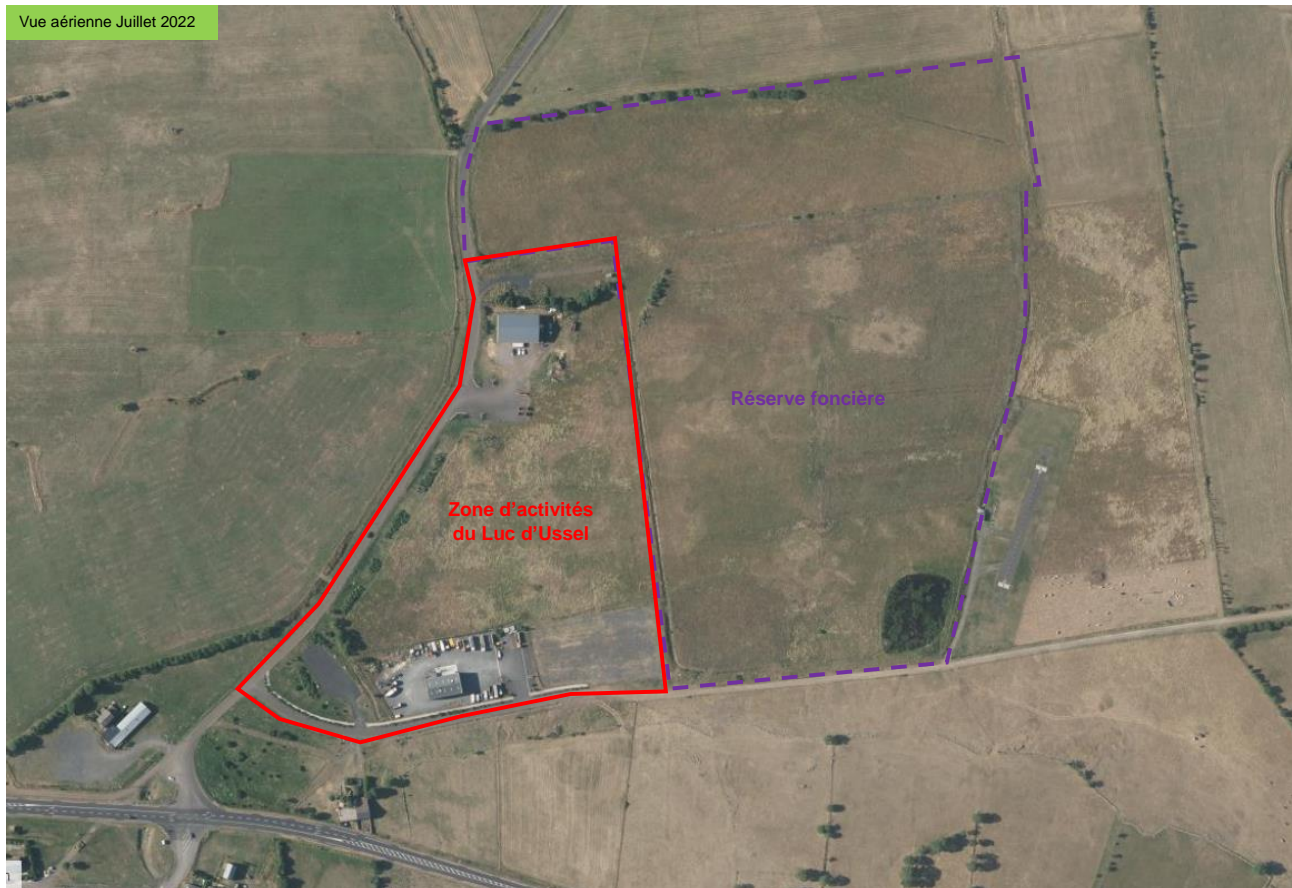
D'une surface de **3,1 ha**, la zone d'activités intercommunale de Pierrefort abrite 6 entreprises dans les domaines de l'agroalimentaire, du BTP et du commerce, ainsi que des équipements publics (micro-crèche et Maison France Services). Elle s'inscrit en continuité d'implantations spontanée d'activités, à l'entrée du bourg de Pierrefort, dont l'ancien abattoir (aujourd'hui à vocation de transformation agroalimentaire) et les ateliers techniques communautaires.



Il ne reste plus de disponibilité dans cette zone, qu'il est prévu d'étendre afin de répondre aux besoins d'installation et de développement des entreprises, dans ce secteur Ouest du territoire intercommunal.

⇒ **ZAE de Luc d'Ussel (Ussel) 6,5 ha**

La zone d'activités intercommunale de Luc d'Ussel superficie totale de 6,5 hectares, accueille **3 entreprises à vocation industrielle et artisanale**.



Le potentiel viabilisé encore non urbanisé ou commercialisé, dans cette zone est estimé à environ 3,3 hectares. De plus, la collectivité dispose de réserves foncières d'environ 12 hectares, en continuité, qui pourront permettre de répondre aux besoins d'installation et de développement des entreprises, dans ce secteur central du territoire intercommunal.

⇒ **ZAE du Rouchar (Chaudes-Aigues) 3,5 ha**

La zone d'activités intercommunale s'étend sur 3,5 hectares, avec un espace vert arboré en limite de la route départementale non urbanisée.

Constituée de 15 lots, elle accueille à ce jour une dizaine d'entreprises artisanales, du commerce de matériaux et des services.



Vue aérienne Juillet 2022



Il ne reste plus de disponibilité dans cette zone, qu'il est prévu de pouvoir étendre jusqu'à la route existante au sud-ouest, afin de répondre aux besoins d'installation et de développement des entreprises, dans ce secteur Sud du territoire intercommunal.



5.4.3. Les espaces économiques de proximité répartis sur l'ensemble du territoire

L'offre de foncier économique intercommunal se voit complétée par d'autres espaces d'activités communaux répartis sur l'ensemble du territoire, et en particulier sur la ville de Saint-Flour.

⇒ Les autres espaces d'activités de la commune de Saint-Flour

Plusieurs sites d'activités complètent l'offre de foncier à vocation économique de la ville de Saint-Flour :

- **La grande zone d'activités communale de Montplain** à vocation mixte située en amont de la zone intercommunale ;
- **La zone commerciale de la Fontlong qui accueille notamment l'Intermarché, l'enseigne BUT...** ce secteur pourrait à moyen terme faire l'objet d'un programme de requalification urbaine en lien avec les opérations prévues sur le centre ancien.
- **La zone d'activités de La Florizane** qui accueille une des plus grandes entreprises de la commune « ETS MARQUET », le centre de tri des déchets sur le site des Cramades...
- **Le site des anciens abattoirs de Camiols**, propriété de Saint-Flour Communauté, qui a été requalifié en village agro-alimentaire (société « Du producteur à l'assiette » installée sur site depuis 2018).

⇒ Les autres espaces d'activités situés sur le reste du territoire

Ces différents sites d'activités contribuent à maintenir une activité économique notable dans les pôles relais et le secteur rural ; nous pouvons citer notamment :

- La zone d'activités de la Rouniouse à Chaudes-Aigues ;
- La zone d'activités artisanale « Cros et Vareine » à Neuvéglise-sur-Truyère ;
- Les zones artisanales sur Val d'Arcomie : la zone artisanale sur Saint-Just (Estrémiac) en bordure de l'A75 et la zone artisanale de l'ancienne Coopérative agricole à Clavière d'Outre sur laquelle une biscuiterie s'est installée ;
- La zone d'activités des Ternes à vocation artisanale et logistique ;
- La zone artisanale de Talizat située sur le secteur de la gare...



5.5. Les dynamiques touristiques

Les données chiffrées et les photographies du volet touristique proviennent de l'Office du Tourisme Pays de Saint-Flour et/ou de Saint-Flour Communauté.

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

Une partie des communes de Saint-Flour Communauté appartient, à l'Ouest, au **Parc Naturel Régional (PNR) des Volcans d'Auvergne**, et au Sud, à celui de **l'Aubrac** depuis 2018. Ces paysages naturels classés font de Saint-Flour Communauté un site privilégié pour les activités de pleine nature tout au long de l'année. Les structures administratives des deux parcs mettent en valeur dans leur charte respective la notion d'écotourisme, telle que définie dans la Charte européenne du Tourisme Durable. Grâce au lien qu'elles entretiennent avec l'Office de Tourisme Intercommunal, ce sont toutes les communes de Saint-Flour Communauté qui sont encouragées à s'engager dans une démarche de développement durable sur leur territoire.

Les communes de SAINT-FLOUR (par décret du 6 février 2014) et de CHAUDES-AIGUES (par décret du 21 août 2012) sont classées « stations de tourisme ». Les communes de NEUVEGLISE SUR TRUYERE (par arrêté préfectoral n° 2018-1638 du 12 décembre 2018) et de RUYNES-EN-MARGERIDE (par arrêté préfectoral n° 2015-1464 du 17 novembre 2015), sont classées « commune touristique ».

5.5.1. Une organisation touristique structurée autour de l'OT intercommunal « Pays de Saint-Flour »

La compétence « Tourisme » est portée par Saint-Flour Communauté qui l'a déléguée à **l'Office de tourisme Intercommunal « Pays de Saint-Flour »** sous forme **d'Etablissement Public Industriel et Commercial (EPIC)**.

L'office de tourisme (OT) des Pays de Saint-Flour s'étend sur l'ensemble du territoire de Saint-Flour Communauté. Classé catégorie II en 2015, il a fusionné en 2017 avec l'OT Caldaguès-Aubrac pour devenir **l'office de tourisme intercommunal (OTI) des Pays de Saint-Flour**. L'OTI est présent dans six communes du territoire. **Deux bureaux sont installés sur la commune de Saint-Flour dont le siège administratif se situe au cœur de la ville historique**, dans l'ancien Hôtel de ville/Caisse d'Épargne qui va accueillir la Maison de l'Habitat. **Cinq autres points d'information maillent le territoire communautaire à Chaudes-Aigues, Neuvéglise, Pierrefort, Ruynes-en-Margeride et Saint-Urcize.**

L'Office de tourisme accueille 55 000 visiteurs par an jusqu'à 15 nationalités différentes. **La clientèle touristique touchée reste toutefois en grande majorité française (90%)**. Les couples ou les familles visitent le territoire sur des séjours courts (seulement 6% de séjours longs). La politique du Comité Départemental du Tourisme (CDT) vise particulièrement à développer l'accueil des jeunes et des familles à travers des « expériences nature ».

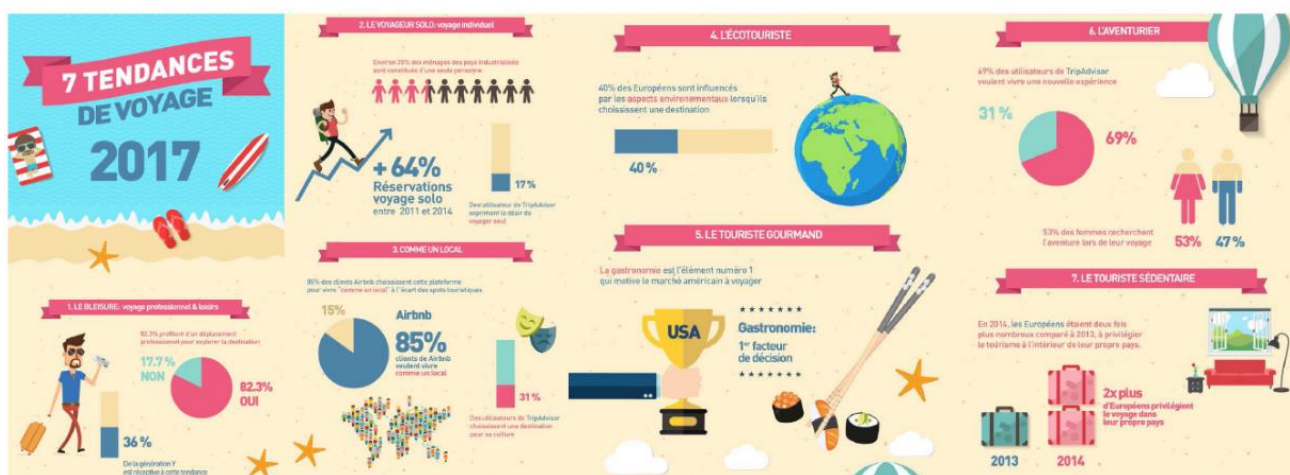


L'OTI **accueille et conseille les touristes** sur leur territoire mais ils ont également un rôle de **porteur de projet** ; elle possède une « ingénierie de projet » en son sein qui lui permet de porter plusieurs projets tels que « *Montagne 4 saisons – Massif Cantalien* », d'appuyer l'appel à projets Plan Thermal (candidature retenue fin 2017) ou encore la valorisation des sentiers de randonnées et la certification « Qualité tourisme ». Les habitudes des voyageurs et leur mode de consommation ont été modifiés par le développement du numérique. Pour s'adapter à cette nouvelle demande, l'OTI a également développé son rôle de **promotion du territoire** sur place mais également au-delà de ses frontières, par l'outil numérique et l'édition de guides, entre-autres. L'OTI **coordonne également les acteurs touristiques** pour une meilleure qualité et cohérence de leur offre. Il **commercialise certains produits**, notamment pour les groupes, les séminaires et les congrès, il **programme les animations...**

5.5.2. Une offre d'activités touristiques et de loisirs très diversifiée

Au carrefour du Cantal, de l'Aveyron et de la Lozère, Saint-Flour Communauté renferme une mosaïque de paysages et une richesse patrimoniale exceptionnelle.

On peut considérer que le territoire est structuré autour de 4 pôles touristiques majeurs : le **massif Cantalien** et sa station 4 saisons de Prat de Bouc, **Saint-Flour et ses environs** reconnus pour leurs richesses patrimoniales et culturelles, **les gorges de la Truyère**, en cours de classement comme Site Classé par l'Etat, et le **plateau de l'Aubrac**, apprécié autant pour ses grands espaces que pour ses activités nordiques.



Les nouvelles attentes des voyageurs (source : PTDD Est Cantal)

Les ressources naturelles et patrimoniales de la Communauté de communes de Saint-Flour sont variées et offrent une gamme d'activités touristiques très large : paysages emblématiques, activités de pleine nature, thermalisme, Pays d'art et d'histoire, terroir et gastronomie... **L'écotourisme, l'aventure** et le **tourisme gourmand** sont trois exemples parmi les 7 nouvelles attentes des vacanciers, identifiées par le Projet de Territoire Développement Durable, qui peuvent être satisfaites sur le territoire.

5.5.3. Un tourisme vert marqué par une multitude d'activités de pleine nature

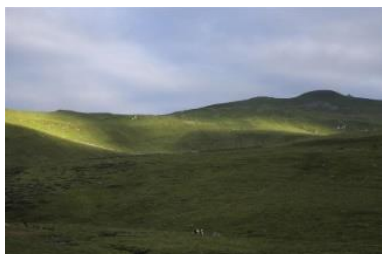
- Le volcanisme, support des grands sites touristiques

Les volcans du massif Cantalien sont les plus vieux d'Europe. On retrouve leur empreinte sur l'ensemble de Saint-Flour Communauté :

- Le Parc Naturel Régional (PNR) des Volcans d'Auvergne à l'Ouest du territoire accueille notamment le Plomb du Cantal, point culminant du massif Cantalien (1855m). Le Col de Prat de Bouc (1392m), situé sur la frange Ouest du Territoire (Paulhac), est un site à la biodiversité remarquable, carrefour du tourisme, de la nature sauvage et de l'agriculture de montagne.



- Les eaux thermales de Chaudes-Aigues, au cœur des activités touristiques de la ville, rappellent également la formation volcanique du territoire.
- Les Orgues basaltiques de la commune de Saint-Flour sont un autre exemple de la richesse géologique de la région.



Plomb du Cantal, point culminant du massif Cantalien



Geothermia, musée de Chaudes-Aigues sur la géothermie



Orgues basaltiques de la commune de Saint-Flour

- L'itinérance douce

On recense de nombreux chemins de randonnées sur Saint-Flour Communauté.

Les randonnées itinérantes se concentrent au Nord. La **Grande Randonnée (GR4)** permet de parcourir à pied quelques 50 Km, traversant d'Est en Ouest Saint-Flour Communauté. Au départ de Prat-de-Bouc, il est possible de rejoindre le **GR400 (Tour du Volcan Cantalien)**, et le **GR465 Monts du Cantal-Vallée du Lot** qui permettent notamment de rejoindre Murat et le Puy-Mary (1783m).

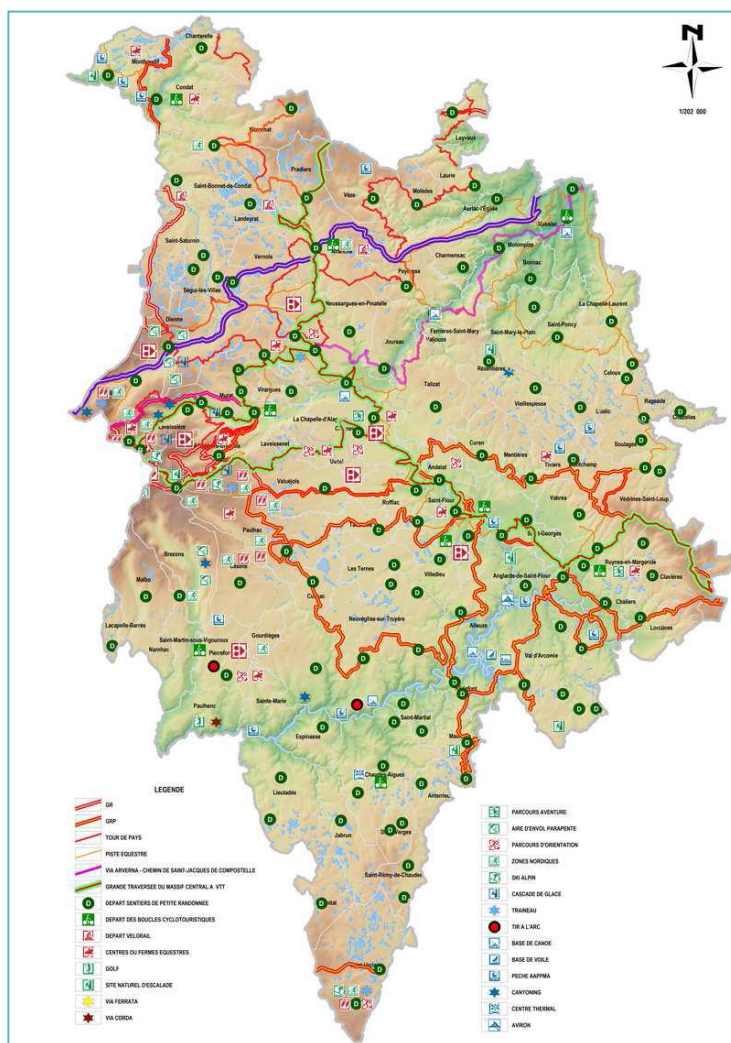
Des boucles de 2 à 4 jours de **Grandes Randonnées de Pays (GRP)** sont aussi possibles autour de Saint-Flour, de Ruynes-en-Margeride et de Saint-Urcize pour une randonnée d'une centaine de kilomètres.

Des départs de sentiers de plus petites tailles et de tous niveaux maillent également l'ensemble du territoire pour aller à la rencontre du patrimoine naturel et culturel.

Notons que ces chemins de grandes randonnées **représentent 40 %** des sentiers classés du département.

La pratique du vélo (VTT et cyclo) est également à l'honneur.

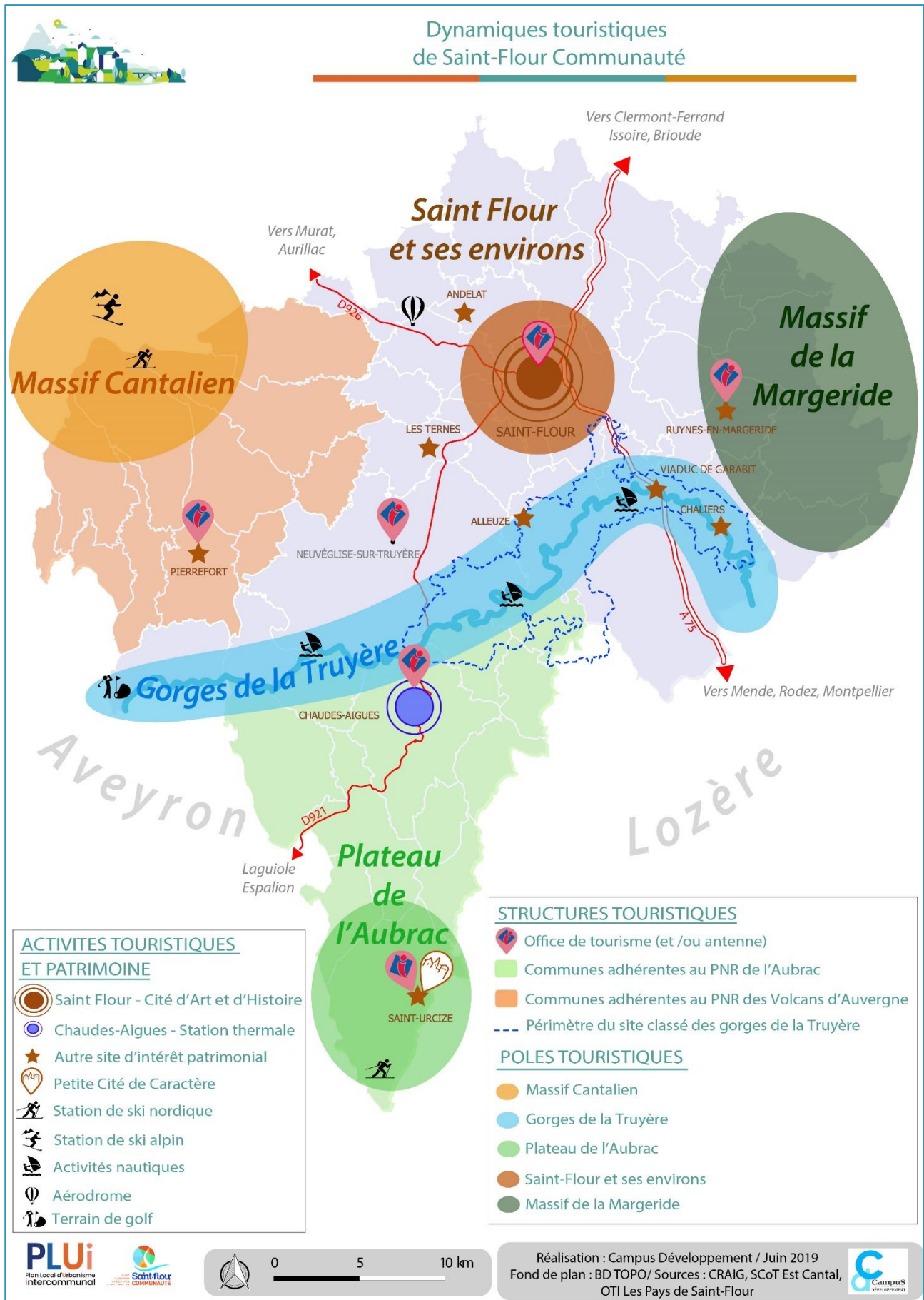
Le territoire est traversé par la **Grande Traversée du Massif Central VTT** et le **Grand Tour Saint-Flour Horizons Volcaniques** avec 57 kms et 171 kms balisés. De plus, 700 kms de **sentiers VTT labélisés FFC** maille le territoire. Ces circuits d'itinérance ont récemment été requalifiés en partenariat avec l'office du tourisme pour une meilleure attractivité touristique.



Carte des sentiers de grande randonnée et des départs de petites randonnées sur le territoire du SYTEC (Source : PTDD)

Saint-Flour Communauté compte aussi des circuits cycloportifs identifiés dans le cadre de la « **Romain Bardet Expérience** », qui seront complétés par un **espace cycloport FFC**.





Les activités volcaniques ont façonné les paysages de Saint-Flour Communauté et ont formé de vastes plateaux d'altitude, propices aux **activités nordiques de montagne** qui se structurent autour de **2 pôles** :

- **Le pôle d'activités de pleine nature 4 saisons de Prat de Bouc Haute Planèze (1392m)**

Point d'accueil principal du territoire en hiver, il propose un ensemble d'activités nordiques (ski de fond, ski de randonnée, raquettes, ...) qui complète l'offre d'activité du domaine alpin du Lioran.

Adossées au Plomb du Cantal (1855m), des remontées mécaniques permettent une liaison à ski vers la station du Lioran, premier domaine skiable du Massif Central. Situé à la fois sur Saint-Flour Communauté et Hautes-Terres Communauté, la gestion du domaine nordique est assurée par Saint-Flour Communauté.

En 2017-2018, le bon enneigement de la station a permis une ouverture sur 90 jours et la vente de 7434 forfaits. 7 pistes de ski de fond, 3 sentiers de raquettes, des pistes de luge et des itinéraires piétons damés complètent l'offre d'activités hivernales sur Prat-de-Bouc, adaptés à différents niveaux de pratique et offrant un panel large de paysages (sous-bois, panoramas des Monts du Cantal, burons traditionnels...).



Buron de Prat du Bouc, Plomb du Cantal

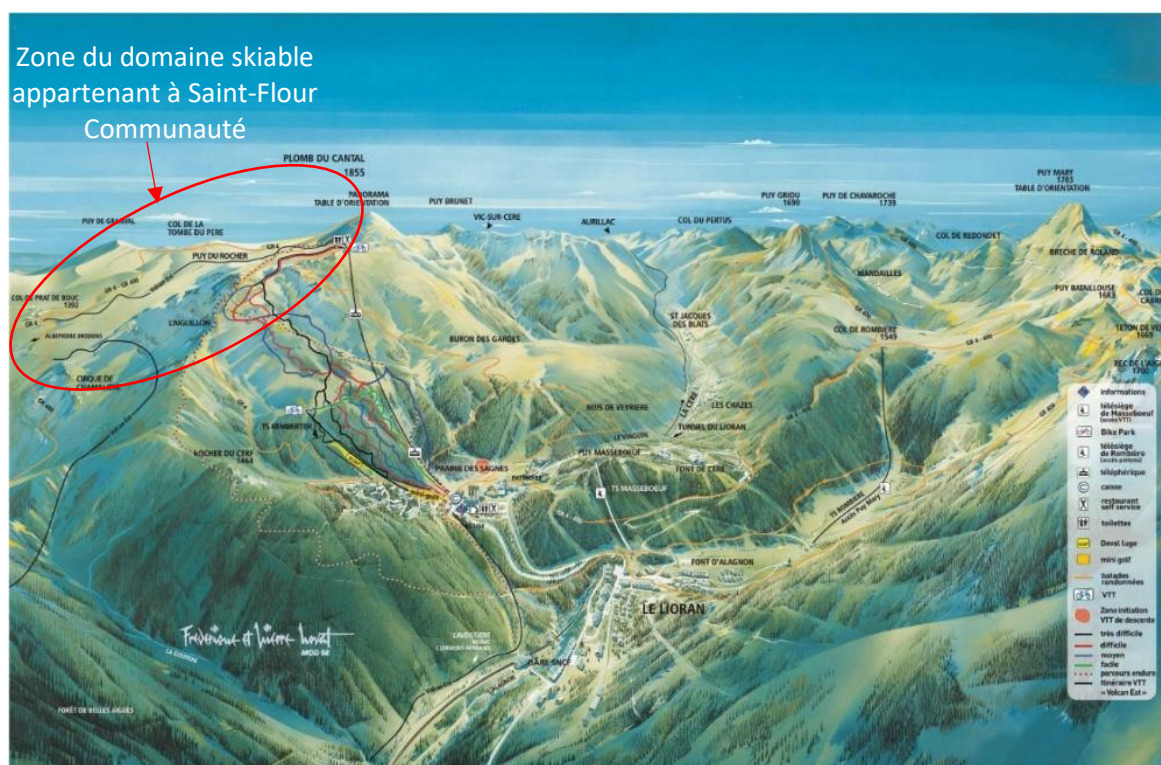


Figure 1 : Plan de la station du Lioran (source : <https://www.lelioran.com/plans.html>, consulté le 06/06/2019)

Saint-Flour Communauté, en collaboration avec ses territoires voisins (Hautes Terres communauté, Communauté de Commune Cère et Goul en Carladès, le Syndicat mixte Garabit-Grandval et la SAEM du Lioran), **fait partie des structures lauréates de l'appel à Manifestation d'intérêt régional « Territoires de montagne 4 saisons » sur le Massif Cantalien**. Ce dispositif, porté par l'Agence Locale de Tourisme (ALT) Massif cantalien, va permettre de développer l'activité touristique de l'ensemble du massif grâce à des financements régionaux.

La station de Prat-du-Bouc propose d'ores et déjà à sa clientèle des activités toute l'année : en été, les randonneurs à pied, à cheval ou en VTT peuvent apercevoir les troupeaux en estives et la faune et flore de montagne.



En mai 2019, a débuté la construction d'un nouveau bâtiment d'accueil visant à renforcer l'attractivité du site. Il sera composé de locaux techniques et d'exploitation pour la zone nordique, d'une salle hors sac avec vestiaires et toilettes, d'un espace accueil-billetterie et d'un espace commercial.

- **Le site de pleine nature de Saint-Urcize (1200m) et le plateau de l'Aubrac**

Sur le plateau de l'Aubrac, aux limites du Gévaudan et du Rouergue, de nombreuses **activités nordiques** sont possibles en hiver : 35km de pistes de ski de fond damées et balisées, 6 pistes de ski alpin, 4 sentiers de raquettes, espace luge ou promenade en chien de traîneau...

En été, on peut découvrir la station à travers des randonnées pédestres, cyclistes, équestres ou encore en trottinette et vélo électrique.

En partenariat avec les autres stations du plateau de l'Aubrac (Brameloup, Laguiole, Bonnetcombe, Le Fer à Cheval), et sous l'impulsion du PNR Aubrac, **la station de Saint-Urcize, identifiée comme pôle nordique, a intégré le collectif « Aubrac 4 saisons »** pour diversifier son activité face à l'enneigement incertain dans l'avenir. Dans ce cadre, **Saint-Flour Communauté, en collaboration avec le PNR Aubrac, a débuté une réflexion pour délocaliser le bâtiment d'accueil, actuellement à 1260m d'altitude, pour le rapprocher du « Pas de Mathieu » (1350m d'altitude).** Ce nouvel emplacement permettrait un meilleur accueil du public et un accès direct aux pistes.



Saint-Urcize, station familiale

- **Le viaduc de Garabit et la vallée ennoyée de la Truyère et du Bès Garabit-Grandval**

Saint-Flour Communauté est traversée d'Est en Ouest par la **Truyère et ses gorges, paysages grandioses et sauvages.**



Viaduc de Garabit, monument historique classé le 18/10/2017 et plan d'eau du barrage de Grandval, dans les gorges de la Truyère

Entre 1934 et 1962, l'Homme y a implanté trois barrages hydroélectriques le long de son cours sur le territoire. Les trois lacs artificiels de retenue d'eau formés par ces barrages (**Garabit-Grandval, Lanau et Sarrans**), et les gorges de la Truyère proposent une multitude d'activités touristiques autour de l'eau, bien différentes des offres du reste du territoire : baignade, pêche, canyoning, bases nautiques... peuvent se pratiquer au cœur d'un site naturel remarquable.

Saint-Flour Communauté, le syndicat mixte Garabit Grandval et EDF HYDRO ont signé une convention 2019/2023 pour développer l'offre touristique dans la vallée, notamment à travers la Route de l'Énergie, destinée à la médiation en matière de tourisme industriel, en lien avec le PNR de l'Aubrac.

Démarche initiée depuis 2014, par l'État en étroite collaboration avec Saint-Flour communauté et les communes concernées, le **site de la vallée ennoyée de la Truyère et du Bès, Garabit - Grandval**, a été classé par décret du 22 décembre 2022. Situé sur le territoire des communes d'Alleuze, Anglards-de-Saint-Flour, Chaliers, Chaudes-Aigues, Fridefont, Maurines, Neuvéglise-sur-Truyère, Ruynes-en-Margeride, Saint Georges, Saint-Martial, Val-d'Arcomie (Cantal) et Albaret-le-Comtal (Lozère), il s'étend sur une superficie totale d'environ 10 350 hectares.



A la suite du classement du site, la démarche de labellisation **Grand Site de France**, est pilotée par Saint-Flour Communauté.

Les services du Pays d'art et d'histoire de Saint-Flour Communauté et de l'Ecomusée de Margeride, ainsi que le Conservatoire et l'Office de Tourisme des Pays de Saint-Flour sont engagés dans **la valorisation, la promotion du site, et contribuent par la médiation au rayonnement de l'action culturelle communautaire en territoire.**

Les gorges de la Truyère constituent également un trait d'union entre le plateau de l'Aubrac et le **massif de la Margeride**, site historique et lieu de mémoire du Mont Mouchet, chemin des résistants, écomusée de la Margeride, itinéraires de randonnées dont la Grande Traversée du Massif Central, grands espaces naturels forestiers et zones humides....

- Les activités sportives

Pour compléter son offre touristique de plein nature, de nombreuses autres activités sportives extérieures sont également disponibles : Escalade et via ferrata, tyroliennes, sports motorisés, sports aériens, golf, tir à l'arc... Elles permettent des expériences très diversifiées, pour tous niveaux dans des environnements uniques (vol en montgolfière avec les oies, escalade du calvaire de Recoux...).



Vol en montgolfière avec des Bernaches

En lien avec les centres d'hébergements du territoire (Chantarisa à Coltines, les Aygues à Ruynes-en-Margeride), Saint-Flour Communauté a développé des sites de pratiques d'activités de pleine nature : accrobranche, bikepark, parcours d'orientation, centres équestres...

5.5.4. Le thermalisme de Chaudes-Aigues

Les eaux **thermales** de **Chaudes-Aigues**, commune lovée entre Monts du Cantal et plateau de l'Aubrac, sont exploitées depuis plusieurs siècles pour leurs vertus. Parmi 32 sources chaudes, la **source du Par** est le centre de l'attraction avec son eau à 82°C qui la distingue comme source la plus chaude d'Europe. **L'établissement thermal de Caleden** propose encore aujourd'hui des séjours de remise en forme grâce à la notoriété de ses eaux et compte 46 700 entrées par an.

La commune, soutenue par Saint-Flour Communauté, prévoit d'améliorer encore sa qualité de vie et son identité à travers un « **Plan thermal** ». Ce projet, qui s'inscrit dans une revalorisation régionale de l'identité thermale en Auvergne-Rhône-Alpes, comprend à Chaudes-Aigues la rénovation du centre Caleden, l'amélioration de l'accessibilité PMR, la rénovation de la piscine municipale en 2019 et l'aménagement d'un parc thermal sur un terrain intercommunal au Clos du Moulin à Juéry qui est en cours.



Figure 2 Etablissement thermal Caleden



5.5.5. Saint-Flour Communauté et le patrimoine

⇒ Le patrimoine bâti, historique et traditionnel

A la croisée des chemins de la Margeride, des Monts du Cantal et des gorges de la Truyère, la **cité médiévale de Saint-Flour retrace un pan de l'histoire de la région**. Ses remparts volcaniques défendent les nombreux édifices prestigieux du cœur historique de la ville, qui lui ont valu le titre de « capitale religieuse de la Haute-Auvergne ».

Les ruines des anciennes fortifications de Saint-Urcize et son patrimoine ecclésiastique attestent également de l'importance de la région au Moyen Âge. La commune porte aujourd'hui le label « Petite Cité de Caractère ».

Exemple plus contemporain de la richesse du patrimoine du territoire, **le viaduc de Garabit, œuvre de Gustave Eiffel, symbolise la porte d'entrée de la vallée de la Truyère depuis l'autoroute A75**. Il est à la fois une prouesse technique lors de sa construction, un emblème de l'art moderne et un vecteur touristique majeur pour la Communauté de communes. Le viaduc de Garabit s'inscrit également dans une candidature européenne au patrimoine mondial de l'UNESCO, en parallèle du classement en Site classé des gorges de la Truyère qu'il enjambe.

De nombreux **villages, châteaux, églises, parcs**, musées et autres sites remarquables attestent également de la richesse artistique et patrimoniale de Saint-Flour Communauté sur l'ensemble de son territoire.

Les Pays de Saint-Flour présentent également une multitude de **vestiges archéologiques mégalithiques**, témoins des temps anciens, qui surprend tant par sa grandeur que par son état de conservation. Dolmens, nécropoles funéraires et pierres levées y sont les plus concentrés d'Auvergne.

Sur le territoire, il est recensé 88 édifices inscrits ou classés monuments historiques, dont 24 dans la seule ville de SAINT-FLOUR.

⇒ Le label du Pays d'art et d'histoire

Labellisé « Pays d'art et d'histoire » dès 2005, pour les 14 communes membres de la Communauté de communes du Pays de Saint-Flour, est le seul territoire du Cantal à porter cette distinction, parmi 203 autres Villes et Pays d'art et d'histoire en France.

Le label a été renouvelé en 2019 par le Ministère de la Culture, avec un périmètre étendu à 31 communes :

- les communes qui se sont rattachées progressivement à la collectivité à savoir Villedieu, Les Ternes, Cussac ;
- les communes de Soulagès, Védrières-Saint-Loup, Vabres, Ruynes-en-Margeride, Clavières, Chaliers, Lorcières et Val d'Arcomie, de l'ex Communauté de communes de la Margeride,
- les communes de Rézentières, Talizat, Andelat, Coltines, Ussel et Valuésols, de l'ex Communauté de communes de la Planèze
- la nouvelle commune de Neuvéglise-sur-Truyère ;

Une 2ème phase d'extension du « Pays d'art et d'histoire » est prévue sur les périmètres de :



Eglise romane Saint-Pierre/Saint Michel, Saint-Urcize



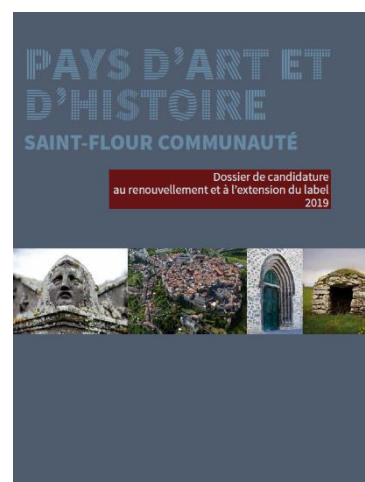
Viaduc de Garabit



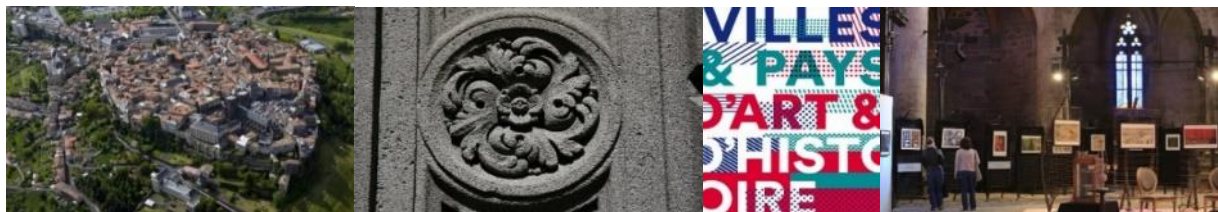
Mégalithe de Saint-Flour Communauté



Figure 3 Source du Par



- l'ex Communauté de communes du Pays de Pierrefort-Neuvéglise ;
- l'ex Communauté de communes du Caldaguès-Aubrac.



Saint-Flour, Pays d'art et d'histoire et le label (Source : Pays de Saint-Flour, Ministère de la Culture)

⇒ L'inventaire du patrimoine architectural

L'inventaire du patrimoine architectural a été effectué sur l'ensemble des 53 communes, en collaboration avec le CAUE du Cantal de 2017 à 2022. Chaque commune dispose ainsi d'un état des lieux de son patrimoine architectural historique et vernaculaire.



⇒ La Maison de l'habitat et du patrimoine de Saint-Flour Communauté

L'ancien Hôtel de ville - Caisse d'épargne de Saint-Flour, aujourd'hui nommé « Maison de l'habitat et du patrimoine de Saint-Flour Communauté », intègre :

- le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP),
- les services de l'intercommunalité (Pays d'art et d'histoire),
- les services planification et urbanisme de l'intercommunalité (PLUi, Urbanisme),
- les services du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) et de la Transition énergétique du Syndicat des Territoires de l'Est Cantal (SYTEC),
- les bureaux du prestataire de l'intercommunalité pour l'accompagnement aux aides à l'amélioration de l'habitat,
- des permanences de l'ABF, du CAUE et de Cantal Renov Energie et du Bricobus.



⇒ Le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP)

Le Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine (CIAP) est un équipement culturel de proximité ayant pour objectif la sensibilisation, l'information et la formation de tous les publics à l'architecture, à l'urbanisme et au patrimoine.

Le CIAP est installé dans le bâtiment de l'ancien Hôtel de ville – Caisse d'épargne de Saint-Flour, situé 17 bis place d'Armes. Bâtiment de la fin du XIXe siècle, il est inscrit en totalité à la liste supplémentaire des Monuments historiques.

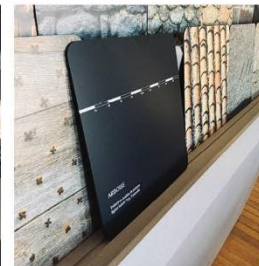
Sa localisation et sa restauration a été définie en concertation avec la Direction de l'Architecture et du Patrimoine et la Direction Régionale des Affaires Culturelles d'Auvergne-Rhône-Alpes.

L'exposition permanente, « Territoire et architecture », du CIAP, présente l'évolution de Saint-Flour Communauté et les principales caractéristiques de son architecture et de son patrimoine. Lieu d'information et de pédagogie, le CIAP s'adresse en priorité aux habitants, aux professionnels et aux touristes, avec un axe jeune public important.

Les dispositifs conçus se composent :

- d'une maquette en relief animée, avec une vidéo projection et un récit. De la sorte, le territoire se dessine, se révèle, se construit sur la maquette.
- d'un espace dédié à l'architecture traditionnelle et à ses matériaux. Il se compose d'un corpus d'échantillons de matériaux, ordonnés par typologies de matières, complété par des écrans multimédias qui proposent une navigation dans une iconographie pédagogique et esthétique. En somme, plus qu'une matériauthèque, ce dispositif est une palette ou une galerie de caractères qui décrit le portrait d'une région. Le choix des matériaux et des teintes sont évocateurs des paysages du Pays de Saint-Flour.
- d'un centre de ressources dédié à l'architecture et aux matériaux d'aujourd'hui doté d'une revue numérique. Cet espace est ouvert avant tout aux professionnels du bâtiment.

L'ensemble du parcours permet de faire émerger le portrait géologique, géographique, hydrographique, paysager et architectural du territoire.



⇒ Les musées

La richesse de la culture régionale se retrouve également dans les **6 musées de la Communauté de communes** : le Musée de la Haute Auvergne et le Musée d'art et d'histoire Alfred-Douët (ces deux derniers étant Musées de France), l'Ecomusée de Margeride (3 sites Musée de France), le Musée municipal de la Géothermie à Chaudes-Aigues, les Musées associatifs de la résistance d'Anterrieux et de l'Agriculture à Coltines.



⇒ Le patrimoine culinaire

Tripoux de Saint-Flour, lentilles blondes de la Planèze, 5 AOP fromagères (Cantal, Salers, Fourme d'Ambert, Bleu d'Auvergne et Laguiole), races de viandes bovines prestigieuses (Salers, Aubrac) et élevage extensif, thé d'Aubrac, miel du cantal... **Les produits du terroir sont nombreux et les filières touristiques commencent à se développer pour mettre en valeur le fruit de cette agriculture locale et dynamique.** Le SCoT encourage fortement la création d'une offre agro-touristique, « *levier de promotion* » des produits locaux, à travers par exemple les visites de fermes, la diversification des activités agricoles ou encore la labellisation « slow food » à l'image de la lentille blonde.



Lentille Blonde de Saint-Flour, label rouge, bio, slow food et biodynamie (Source : Pays de Saint-Flour)

5.5.6. Les principaux évènements culturels et sportifs

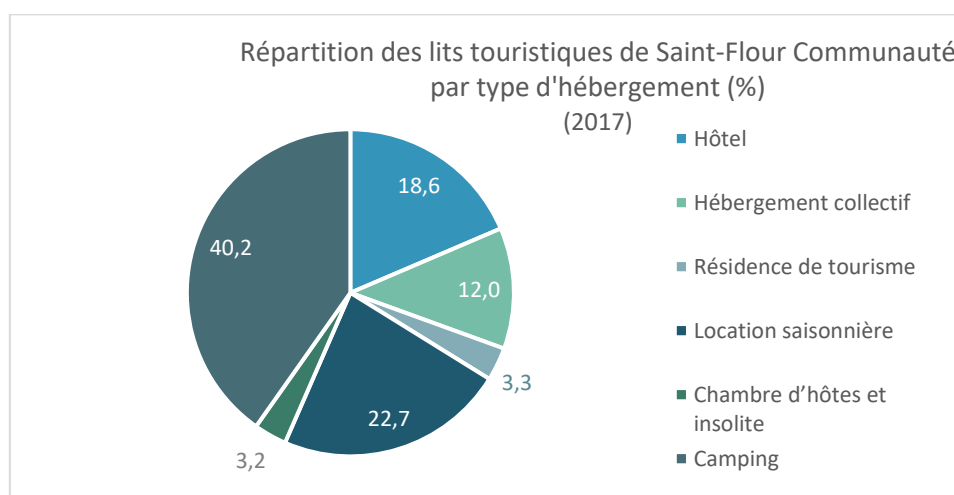
Les grands rendez-vous de Saint-Flour Communauté allient traditions et modernité, culture et sport tout au long de l'année. **Fête des tersons Aubrac** à Pierrefort, **Rand'Aubrac** entre Chaudes-Aigues et Saint-Urcize, **Festival des Hautes Terres** à Saint-Flour, **Foire aux livres** à Ruynes en Margeride, **Fête de la fenaison et du battage** à Orcières, **Festa del País** à Saint-Flour, **Latcen pas ! - Fête des pistes** à Saint-Urcize, **Championnat européen de boules carrées** à Pierrefort, **Etape Sanfloraine** à Saint-Flour, **Tour du Nipalou** à Lorcières ; la Biennale d'art contemporain « chemin d'art »,... Les évènements culturels et sportifs attractifs sont nombreux sur le territoire, et mettent en valeur tous les atouts de Saint-Flour Communauté.

5.5.7. Une offre variée d'hébergement marchand

L'offre en hébergements s'élève à environ **7 600 lits touristiques marchands et 17 000 lits en résidences secondaires**. Elle est dominée par les campings, suivie par les locations saisonnières et les hôtels. L'hébergement collectif, les résidences de tourisme et chambres d'hôtes complètent l'offre avec un nombre de lits plus réduit.

	Hôtel		Hébergement collectif		Résidence de tourisme		Location saisonnière		Chambre d'hôtes et insolite		Camping		Total	
	Structure	Total lits	Structure	Total lits	Structure	Total lits	Structure	Total lits	Structure	Total lits	Structure	Total lits	Structure	Total lits
Saint-Flour Communauté	32	1421	14	916	3	252	345	1738	26	248	19	3077	439	7652
SCoT Est Cantal	54	2300	29	1412	3	252	773	3930	56	506	35	5534	950	13934

Nombre de lits et de structures par types d'hébergement en 2017 (Source : SCoT Est Cantal)



→ **Le camping**


Le camping représente, avec plus de 40% des lits marchands et plus de 3 000 lits, la plus forte capacité d'hébergements du territoire.

Ces équipements privés ou communaux, sont répartis majoritairement au sud du territoire, autour de Saint-Flour, des gorges de la Truyère et de Chaudes-Aigues.

	110 empl. E5 - SAINT-FOUR	Alt. 830 m
	<p>*** CAMPING INTERNATIONAL ROCHE MURAT 15100 SAINT-FOUR Tél. 04 71 60 43 63 http://camping-saint-flour.com/ courrier@camping-saint-flour.com</p>	
<p>110 emplacements - Capacité campeurs : 330 - Location de 11 Chalets Camping situé à proximité de Saint-Flour à la campagne dans un site agréable avec vue imprenable sur la cité médiévale de St-Flour et son éperon rocheux Facile d'accès pour le passage avec accès direct de l'Autoroute A75 - Semi ombragé - Accessibilité et borne campings car - Douches et WC. - Wifi. Aire de jeux - Terrain de pétanque.</p>		<p>Ouvert du 1^{er} mai au 30 octobre Location chalets toute l'année</p>



	76 empl. E5 - SAINT-FOUR	Alt. 887 m	
	<p>** CAMPING DE MON VILLAGE CAMPING-CAR PARK Camping Les Orgues 17, Avenue du Dr Mallet 15100 SAINT-FOUR Tél. 01 83 64 69 21</p>		<p>76 emplacements - Capacité campeurs : 228 Camping situé en centre ville, à proximité des installations sportives et de loisirs comme le Centre aqualudique intercommunal. Semi-ombragé. Gardiennage jour - Accessibilité campings car - Douches et WC Aire de jeux - Terrain de pétanque - WIFI. Les camping-cars sont autorisés toute l'année et les tentes, vans et caravanes sont autorisés à séjourner uniquement en haute saison durant la période d'ouverture des sanitaires.</p>
		<p>Ouvert toute l'année pour les camping-cars Ouvert du 1^{er} mai au 30 sept. pour emplacements tentes, vans et caravanes (lors de l'ouverture des sanitaires)</p>	

	68 empl. D7 - NEUVÉGLISE-SUR-TRUYÈRE - Lanau	Alt. 730 m
	<p>**** "FLOWER CAMPING LE BELVEDERE" Christelle et Ludovic CHESNEAU 4, route des vacances - Lanau 15260 NEUVÉGLISE-SUR-TRUYÈRE Tél. 04 71 23 50 50 www.campinglebelvedere.com belvedere.cantal@orange.fr</p>	
<p>109 emplacements dont 59 locatifs et 50 emplacements camping De son belvédère, admirez le panorama sur les Gorges de la Truyère. La quiétude du lac de Lanau en vue plongeante, entouré de ses vallons verdoyants. Entre location de chalet, Mobil-Home, tente ou cabane lodge, selon votre envie ... En caravane ou camping-car, sur nos emplacements herbeux pour les adeptes du camping. Quoi qu'il en soit c'est au milieu des résineux, chênes et autres variétés, que vous passerez des vacances en famille ou entre amis, reposantes, conviviales au cœur d'un environnement pur et naturel. A votre programme : découvertes auvergnates, randonnées, piscine chauffée et couverte et bien d'autres sont à découvrir sur notre site internet... Bonne visite et à très bientôt. Etablissement labellisé Qualité Tourisme™</p>		<p>Ouvert du 8 avril au 23 septembre</p>

	80 empl. D7 - NEUVÉGLISE-SUR-TRUYÈRE - La Taillade	Alt. 830 m
	<p>**CAMPING NATURISTE LA TAILLADE La Taillade 15260 NEUVÉGLISE-SUR-TRUYÈRE Tél. 06 74 44 09 15 www.taillade-naturisme.fr</p>	
<p>80 emplacements - 8 chalets Camping naturiste au cœur des Gorges de la Truyère, dans une exploitation biologique de 300 hectares. Venez profiter d'un espace naturiste de 70 hectares dans un environnement exceptionnellement préservé. Au programme, randonnées pédestres, baignade et aventures ! De nombreuses activités sur place dont activités nautiques, visites de la ferme, soirées organisées, animations, jeux pour enfants... Mais aussi de nombreux services : alimentation, plats à emporter, club enfants...</p>		<p>Ouvert du 11 juin au 31 août</p>



	41 empl. D7 - NEUVÉGLISE-SUR-TRUYÈRE - Neuvégllse	Alt. 950 m
	<p>** CAMPING SÉRENDIPITÉ CHAKUR Célia et CANCE Eric 4 impasse de Fontbielle 1260 Neuvégllise-sur-Truyère Tél. 06 52 08 81 48 www.camping-serendipite.com camping.serendipite@gmail.com</p> <p>41 emplacements, 11 chalets, 9 bungalows et 2 hébergements insolites Les emplacements en terrasse du camping SÉrendipité vous permettront de bénéficier d'une vue sublime sur la vallée et le joli bourg typique de Neuvégllise. Vous aurez également la possibilité de louer des chalets ou des pods insolites. Le camping bénéficie d'un espace bien-être avec sauna et bain nordique, qui vous permettra de vivre une expérience unique de détente, avec une vue imprenable sur la vallée de la Truyère. A votre disposition : terrain de pétanque, jeux pour enfants, snack, dépôt de pain et épicerie. De nombreuses activités de pleine nature sont possible à proximité, été comme hiver : base nautique, randonnées, VTT électrique, ski, raquettes, brame du cerf... N'hésitez pas à consulter notre site pour plus d'informations et tarifs.</p> <p style="text-align: right;">Ouvert toute l'année</p>	

	30 empl. D10 - SAINT-URCIZE - Proche de Chaudes-Aigues	Alt. 1 100 m	 
	<p>*** DOMAINE DE L'OURS Les Ourtals 15110 SAINT-URCIZE Tél. : 04 71 20 27 99 06 85 05 82 54 www.domainedelours.fr contact@domainedelours.fr</p> <p>30 empl. - 9 bungalows, 5 lodges insolites et 1 lodge PMR A 23 km de Chaudes-Aigues. Dans un cadre verdoyant, le camping de Saint-Urcize essaime une succession de terrasses naturelles face au village. La sérénité des lieux participe à la qualité de votre séjour au cœur de l'Aubrac. Vous profiterez sous les étoiles, d'un bain finlandais ou d'un sauna tonifiant. Le village, à deux pas, vous laissera découvrir ses milles et un secret et la qualité d'un accueil authentique et chaleureux. Espace bien-être : bain finlandais, sauna bois (40 €/h en duo) ouvert au public sur réservation.</p> <p style="text-align: right;">Ouvert du 29 avril au 1^{er} octobre (bungalows et emplacements) Ouvert toute l'année (vacances scolaires) (Lodges insolites Collinéa tout confort)</p>		

	88 empl. D8 - CHAUDES-AIGUES	Alt. 920 m
	<p>** CAMPING MUNICIPAL LE COUFFOUR 14 allée du Couffour 15110 CHAUDES-AIGUES Tel.: 04 71 23 57 08 (en saison) 04 71 23 52 47 (hors saison) www.chaudes-aigues.fr www.vvf.fr campingcouffour@chaudes-aigues.fr</p> <p>88 emplacements ombragés Situé à 2 km de Chaudes-Aigues (direction Rodez) sur le site privilégié du château du Couffour, un camping pour les campeurs, simple et nature. Le camping le Couffour vous offre un cadre naturel apaisant, pour un séjour au calme en toute simplicité. Emplacements ombragés, tout confort, sentiers de randonnée à proximité. Accueil camping-cars et curistes. Boulodrome, salle de réunion, salle de jeux, bar, commerce alimentaire.</p> <p style="text-align: right;">Ouvert du 15 avril au 15 octobre</p>	

	16 empl. E7 - FRIDEFONT - Proche de Chaudes-Aigues	Alt. 910 m
	<p>CAMPING MUNICIPAL LES PRÉS VERTS 3 route du Barrage 15110 FRIDEFONT Tél. : 04 71 23 59 01 le mardi après-midi et le jeudi matin ou 04 71 23 57 22 06 77 24 22 29 www.fridefont.fr mairie.fridefont@wanadoo.fr</p> <p>14 emplacements Situé à 13 km de Chaudes-Aigues. Plan d'eau de Mallet à 3 km avec plage surveillée.</p> <p style="text-align: right;">Ouvert du 1^{er} mai au 31 octobre</p>	

	68 empl. F6 - RUYNES EN MARGERIDE	Alt. 950 m
	<p>*** LE PETIT BOIS 3, rue Gustave Eiffel - Léon Boyer 15320 RUYNES-EN-MARGERIDE Tél. 04 71 23 93 86 campinglepetitbois15@gmail.com</p> <p>68 emplacements ombragés - 17 huttes - 11 chalets 1 bloc sanitaire. Accès et borne camping-car. Gardiennage jour et nuit - aire de jeux - salon de télévision - épicerie - dépôt de pain. Piscine municipale. Viaduc de Garabit : plan d'eau, pêche à 8 km, écomusée - accrobranche - mini-golf - centre équestre - randonnée. Location vélos.</p> <p style="text-align: right;">Ouvert du 1^{er} mai au 30 septembre</p>	





60 empl. G7 - VAL D'ARCOMIE SAINT-JUST - Proche de Ruynes en Margeride Alt. 900 m

***** CAMPING MUNICIPAL DE SAINT-JUST**

Saint-Just
15320 VAL D'ARCOMIE
Tél. 04 71 73 70 11
07 80 01 34 15
www.valdarcomie.fr
service.tourisme@valdarcomie.fr

Camping municipal de 60 emplacements avec 6 mobil-homes et 5 chalets (chalets hors camping). Camping situé dans un environnement rural et verdoyant. Cadre calme et agréable dans un petit bourg de caractère. 6 douches et 6 WC – lave-linge et sèche-linge. Raccordement électrique - Accès et borne camping-car. Gardiennage jour et nuit.
Services et animations : restaurant-bar avec concerts dans le village – Tournée d'épicerie/pain - nombreuses randonnées et circuits VTT - jeux pour enfants, animatrice pour les enfants en juillet et août - piscine gratuite au camping (juillet-août seulement) - tennis – site d'escalade à 3 km.
Proximité du lac de Garabit Grandval. Wifi gratuit.

Ouvert du 1^{er} mai au 30 septembre



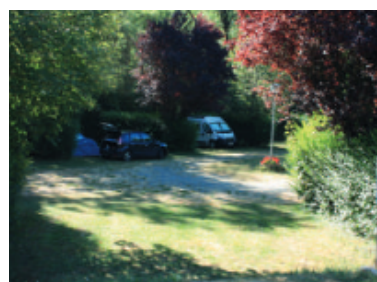
4 empl. F6 - VAL D'ARCOMIE FAVEROLLES - Proche de Ruynes-en-Margeride Alt. 935 m

CAMPING MUNICIPAL

Faverolles
15320 VAL D'ARCOMIE
Tél. 04 71 73 70 11
07 80 21 94 46
www.valdarcomie.fr
service.tourisme@valdarcomie.fr

Camping municipal de 4 emplacements - douches et WC.
Raccordement eau et électricité - Gardiennage de jour
Restaurant dans le bourg, épicerie-dépôt de pain dans le bourg – Viaduc de Garabit et plan d'eau (aire de loisirs) à 5 km, pêche et plage surveillée en été.
Aire de service pour camping-cars. WIFI gratuit.

Ouvert du 1^{er} juin au 30 septembre



26 empl. B7 - ST-MARTIN-SOUS-VIGOUROUX - Proche de Pierrefort Alt. 753 m

CAMPING MUNICIPAL

15230 St-Martin-sous-Vigouroux
Tél. 04 71 23 33 16 (Mairie)
04 71 23 33 61 (hors permanence mairie, Hôtel de la Poste)
mairie.stmartinvigouroux@orange.fr

26 emplacements - capacité 52 pers. minimum.

Camping situé au bord du ruisseau le Brezons dans la Vallée de Brezons, une des plus belles vallées glaciaires en euge d'Europe.
Emplacements délimités et ombragés, calme assuré. Cadre familial, convivial et chaleureux. 4 douches, 3 WC - Accès camping-cars - raccordement élect. + eau potable et eaux usées - salle hors sac et salle de jeux - bacs à vaisselle et bacs à linge. A proximité : épicerie, dépôt de pain, plats cuisinés - point multi-services, restaurant et dépôt de gaz – téléphone - bibliothèque, salle informatique, salle de lecture - accès Internet - animations (voir Bureau de Tourisme de Pierrefort).
Table de ping-pong, accès au terrain de foot et tennis à proximité.

Ouvert du 1^{er} avril au 31 octobre

Source : <https://www.pays-saint-flour.fr/> Guides hébergements 2023



Ces campings traditionnels sont complétés par plusieurs campings à la ferme et hébergements insolites.

	10 empl. D4 - ROFFIAC - Proche de St-Flour	Alt. 900 m
	<p>"FERME LE RUISSELET" Famille BERGAUD Mazérat 15100 ROFFIAC Tél. 04 71 60 11 33 www.ferme-le-ruisselet.com le-ruisselet@wanadoo.fr</p> <p>10 emplacements - Environ 25 campeurs. Location mobilhome Aux portes de Saint-Flour, à 10 mn de l'A75, le Ruisselet est une ferme vouée à l'accueil depuis 1976. Le camping se situe face à la ferme, il est semi-ombragé, bordé d'un petit ruisseau. Plats cuisinés à emporter - Possibilité de table d'hôtes sur réservation - Dépôt de glace - Soirées contes... 2 douches et 4 WC - Salle de jeux - Salon de télévision - Jacuzzi (avec supplément). Nouveau : Aire de pique-nique et barbecue</p> <p style="text-align: right;">Ouvert du 1^{er} mai au 30 septembre</p>	


	D4 - COLTINES - Proche de St-Flour	Alt. 950 m	La Chassagne
	<p>LA ROULOTTE AU FOND DU PRÉ La Chassagne 15170 Coltines Tél. 06 98 21 23 97 www.laroulotteaufonddupre.e-monsite.com laroulotteaufonddupre@gmail.com</p> <p>1 roulotte pour 4 personnes A Coltines, petit village sur la Planèze de St-Flour, plateau volcanique à 950 m d'alt., entre les Monts du Cantal et les Gorges de la Truyère, la roulotte au fond du pré, vous offre calme, sérénité et charme. Une roulotte tout confort avec terrasse, jardin, parking... Nombreuses activités sur place ou proche du village (Vol avec les oies, Char à voile, musée de l'agriculture, restaurants, piscine au cœur du village...) 1 chambre avec 2 lits (1 alcôve et 1 gigogne) - 1 SDB - 1 WC. Didier, accompagnateur en montagne, amoureux de la région, vous accueillera comme des amis et vous aidera à organiser votre séjour. Venez goûter à l'accueil «Cantalou» dans un hébergement insolite. Location possible : soit Vendredi et samedi soit du dimanche au vendredi soit du samedi</p>		

	E4 - COREN - Proche de St-Flour	Alt. 980 m	Chemin des Parots
	<p>LE MOULIN DES GARDETTES Chemin des Parots 15100 Coren Tél. 07 70 07 74 50 castanier.stephane@orange.fr</p> <p>Moulin à vent - Capacité 4 personnes Lieu unique pour vacances insolites et atypiques : endroit rêvé pour les amoureux du calme et de la nature avec vue sur les Monts d'Auvergne Location de 4 couchages : 2 chambres indépendantes (dont une avec verrière) - un séjour (mezzanine) - 1 cuisine aménagée et entièrement équipée - 1 salle d'eau (douche) avec WC. Chauffage électrique- Location week-end possible : 2 nuits : à partir de 200€</p> <p style="text-align: right;">Ouvert de mars à fin octobre</p>		


	D4 - COLTINES - Proche de St-Flour	Alt. 950 m	La Chassagne
	<p>LA ROULOTTE AU FOND DU PRÉ La Chassagne 15170 Coltines Tél. 06 98 21 23 97 www.laroulotteaufonddupre.e-monsite.com laroulotteaufonddupre@gmail.com</p> <p>1 roulotte pour 4 personnes A Coltines, petit village sur la Planèze de St-Flour, plateau volcanique à 950 m d'alt., entre les Monts du Cantal et les Gorges de la Truyère, la roulotte au fond du pré, vous offre calme, sérénité et charme. Une roulotte tout confort avec terrasse, jardin, parking... Nombreuses activités sur place ou proche du village (Vol avec les oies, Char à voile, musée de l'agriculture, restaurants, piscine au cœur du village...) 1 chambre avec 2 lits (1 alcôve et 1 gigogne) - 1 SDB - 1 WC. Didier, accompagnateur en montagne, amoureux de la région, vous accueillera comme des amis et vous aidera à organiser votre séjour. Venez goûter à l'accueil «Cantalou» dans un hébergement insolite. Location possible : soit Vendredi et samedi soit du dimanche au vendredi soit du samedi</p>		

	E4 - COREN - Proche de St-Flour	Alt. 980 m	Chemin des Parots
	<p>LE MOULIN DES GARDETTES Chemin des Parots 15100 Coren Tél. 07 70 07 74 50 castanier.stephane@orange.fr</p> <p>Moulin à vent - Capacité 4 personnes Lieu unique pour vacances insolites et atypiques : endroit rêvé pour les amoureux du calme et de la nature avec vue sur les Monts d'Auvergne Location de 4 couchages : 2 chambres indépendantes (dont une avec verrière) - un séjour (mezzanine) - 1 cuisine aménagée et entièrement équipée - 1 salle d'eau (douche) avec WC. Chauffage électrique- Location week-end possible : 2 nuits : à partir de 200€</p> <p style="text-align: right;">Ouvert de mars à fin octobre</p>		

	D7 - NEUVÉGLISE-SUR-TRUYÈRE	Alt. 700 m	Cordesse
	<p>CAMPING "AU PRE DES YOURTES"</p> <p>Cordesse 15260 NEUVÉGLISE-SUR-TRUYÈRE Tél. 06 84 04 11 68 gaec.noisetier@yahoo.fr www.aupredesyourtes.com</p>	<p>3 yourtes, 4 à 5 pers. par yourte</p> <p>Découvrez ces hébergements insolites venus directement de Mongolie. Avec leurs meubles colorés, les yourtes vous assurent un dépaysement total dans une ambiance confortable. Réveillez-vous en pleine nature entouré des chèvres angora...Camping à la ferme labellisé «Bienvenue à la ferme» avec 3 yourtes, hébergement insolite pour 4 personnes, un chalet à proximité avec salle de douche privative pour chaque yourte. Dans chaque hébergement : 1 GL – 2 PL. A proximité : une yourte cuisine commune toute équipée (table de cuisson, frigo individuel...). Possibilité de proposer les petits-déjeuners en supplément et sur réservation. Idéalement situé : à 5.5 Km de Lanau et son lac, ses activités nautiques et sa piscine à 11 km de Chaudes- Aigues (ville thermale) et à 17 km de Saint-Flour (ville historique).</p>	

	B5 - BREZONS - Proche de Pierrefort	Alt. 900 m	Les Roussinches
	<p>«ROULOTTE ACABATZ DE DINTRAR» DELCHER Martine</p> <p>8, Les Roussinches 15230 BREZONS Tél : 04 71 73 40 19 06 03 89 69 76 insolite-auvergne.fr contact@insolite-auvergne.fr</p>	<p>Chambre et table d'hôtes</p> <p>Une roulotte pour 2 adultes et 1 enfant.</p> <p>Au pied du Plomb du Cantal, dans la magnifique Vallée de Brezons, Martine vous accueille dans une roulotte au charme singulier pour un séjour insolite. La roulotte est équipée d'un lit en alcôve avec vue sur le cirque d'Encloux. Petit déjeuner inclus, il peut être servi dans la roulotte. Table d'hôte avec produits locaux de préférence bio (menu gastronomique sur demande). Accès à la piscine du 30 juin au 15 septembre. Produits d'entretien écologiques, savon fait maison. Kitchenette à disposition.</p>	

	E8 - ANTERRIEUX - Proche de Chaudes-Aigues	Alt. 980 m	Les Fayards
	<p>KOTAS LES FAYARDS DUMAS Sylviane et Alain</p> <p>Les Fayards 15110 ANTERRIEUX Tél. 06 82 10 69 40 dumas.alain5@wanadoo.fr kotalesfayards</p>	<p>Kotas Finlandais - 32 m² (au sol) - 2 à 4 personnes/kota</p> <p>A 8 km de Chaudes-Aigues pour un séjour dans un cadre naturel aux portes de l'Aubrac, location de 2 Kotas Finlandais, tout confort, comprenant : cuisine équipée, espace salon TV écran plat, 1GL, 1 canapé convertible (140), SED/WC (douche à l'italienne), sèche serviette. Chauffage électrique.</p> <p>A 10 min de la station thermale de Chaudes-Aigues et 5 min de la station de la Chaldette. Locations toutes saisons, à la semaine, au week-end, à la nuitée. + Taxe de séjour</p>	

	5 empl. E7 - FRIDEFONT - Proche de Chaudes-Aigues	Alt. 921 m
	<p>"FERME DES DEUX VALLÉES" Josette et Gilbert CHASSANY</p> <p>4 rue des Forgerons 15110 FRIDEFONT Tél : 06 07 88 19 04 www.deuxvallees.com chassany@terre-net.fr</p>	<p>5 emplacements</p> <p>Du 15 juin au 30 septembre, sur réservation, sur un pré avec une vue imprenable sur les Monts du Cantal. Vous profiterez de magnifiques couchers de soleil. Situé à 13 km de Chaudes-Aigues. Retenus du barrage de Grandval. A 4 km (pêche, voile). Aire de baignade, plage de Mallet, escalade... Nombreuses randonnées avec plan à disposition. Frigo et congélateur accessibles.</p> <p>Ouvert 15 juin au 30 septembre</p>

	6 empl. G5 - CLAVIERES - Proche de Ruynes-en-Margeride - Chirois	Alt. 950 m
	<p>ROLLAND ERIC</p> <p>Chirois 15320 CLAVIÈRES Tél. 04 71 23 45 50 06 78 05 65 34 rollanderic15@gmail.com</p>	<p>6 emplacements - 21 campeurs</p> <p>Camping au calme, à proximité de la forêt de la Margeride. Randonnée, cueillette. Musée de la Résistance du Mont-Mouchet. 1 douche et 1 WC. Racc. Eau et électricité.</p> <p>Ouvert du 15 juin au 15 octobre</p>

Source : <https://www.pays-saint-flour.fr/> Guides hébergements 2023 (extrait)

Au cours des dernières années, plusieurs campings ont fait l'objet de travaux de modernisation, de montée en gamme et de développement d'hébergements légers, pour s'adapter aux besoins de leur clientèle, ou en prévoient, au sein de leur emprise actuelle.



⇒ **Hôtels**

L'offre hôtelière est concentrée essentiellement sur Saint-Flour, Chaudes-Aigues et à proximité du viaduc de Garabit. Une majorité des établissements est classée (4 établissements 2 étoiles, 3 établissements 3 étoiles et 1 établissement 4 étoiles) et 5 établissements sont distingués pour leur accueil et leur rapport qualité/prix par 2 ou 3 cheminées, label décerné par l'organisme Logis de France.

⇒ **Chambres d'hôtes**

Saint-Flour communauté compte 28 chambres d'hôtes dont 14 portent des labels de qualité (2 à 4 épis ou 3 à 5 clés) et 2 d'engagement environnemental Nattitude. Bien qu'on remarque une concentration des chambres d'hôtes dans le secteur du viaduc de Garabit et de la Truyère, ainsi qu'à Chaudes-Aigues et Saint-Flour, ce type d'hébergement est présent sur tout le territoire.

⇒ **Villages de vacances et résidences de tourisme**

Le territoire compte plusieurs villages de vacances et résidences de tourisme et notamment :

	<p>72 logements D8 - CHAUDES-AIGUES</p> <p>VVF VILLAGES «Les Terres d'Aubrac» 2 lieu-dit Vergnolle 15110 CHAUDES-AIGUES Tél. 04 71 23 50 88 accueil.chaudes-aigues@vfvillages.fr www.vvf-villages.fr/villages-vacances/vacances-chaudes-aigues-vvf-villages.html</p>	<p>Alt. 960 m</p> <p>72 logements de 2 à 6 personnes. Sur le plateau de l'Aubrac, le VVF Villages "les Terres d'Aubrac" - Chaudes-Aigues est situé à 3 km de la plus méridionale des stations thermales d'Auvergne. Le village vacances de Chaudes-Aigues propose 72 logements (de 2 à 6 pers.) répartis sur un terrain arboré de 2 hectares. Animations pour les enfants de 3 à 17 ans pendant les vacances scolaires d'été. Rando garantie pendant les vacances d'été. Navette pour les curistes les matins (hors juillet et août). Aire de jeux pour enfants, piscine chauffée de mi-juin à mi-septembre, terrain de volley, pétanque, tennis, slakline, structures gonflables en saison. Accueil groupes, familles, curistes, courts séjours.</p>
	<p>D8 - CHAUDES-AIGUES</p> <p>RESIDENCES D'APPART'HOTELS SAS COIN D'AUBRAC BARCELO Frédéric 38 avenue Georges Pompidou 15110 CHAUDES-AIGUES Tél. 04 71 20 35 50 07 64 76 74 20 www.coin-aubrac.com infos@coin-aubrac.com</p>	<p>Alt. 750 m</p> <p>Appart'Hôtels 2 à 8 personnes - Capacité 130 personnes - Espace Balnéo privé de 600 m² Avec ses 3 résidences (standings Supérieur, Premium et Standard), son restaurant avec plats à emporter et son espace Balnéothérapie (grand bassin à jets, jacuzzi, col de cygne, sauna, hammam, salon acoustique, tisanderie, cabines de soins), Coin d'Aubrac d'est une offre à la carte pour chaque budget. Ne choisissez plus entre l'indépendance d'un appartement meublé entièrement équipé et le confort des services d'un hôtel... offrez-vous les 2 à prix malin !</p>
	<p>D8 - CHAUDES-AIGUES</p> <p>RESIDENCE DU PAR Centre Caleden 27 avenue Georges Pompidou BP 21 15110 CHAUDES-AIGUES Tél. 04 71 23 51 06 www.caleden.com info@caleden.com</p>	<p>Alt. 750 m</p> <p>Idéalement situés entre Monts du Cantal et plateaux de l'Aubrac, la résidence du Par vous accueille au cœur même de notre centre thermal en vous offrant un accès immédiat aux thermes et à notre spa (par ascenseur). Nos appartements, de 2 à 6 personnes, sont entièrement équipés (réfrigérateur, micro-onde, cafetière, vaisselle, TV...). A mi-chemin entre hôtel et meublé de tourisme, vous pourrez bénéficier de prestations hôtelières supplémentaires (linge de lit, linge de toilette, petit-déjeuner buffet...). Chauffage électrique Proche du centre-ville, de ses commerces et de ses sources d'eau chaude, nous disposons d'un parking gratuit situé à 200 m de l'entrée de la Résidence (70 places).</p>
	<p>18 gîtes D7 - NEUVÉGLISE-SUR-TRUYÈRE - Lanau</p> <p>VILLAGE VACANCES DE LANAU GORETZ Cédric Lanau 15260 NEUVÉGLISE-SUR-TRUYÈRE Tél. 06 27 10 37 09 www.village-vacances-lanau.fr villagevacanceslanau@gmail.com</p>	<p>Alt. 700 m</p> <p>18 gîtes tout équipés de 2 à 8 pers Le village vacances de Lanau vous accueille au sein de ses gîtes tout équipés et de différentes capacités : 2-3, 4-5 et 6-8 personnes, pour une location à la nuit, au week-end ou à la semaine. Les gîtes tout équipés avec terrasse équipée et privative, 2 hectares de parc verdoyant et calme, structures de jeux intérieure et extérieure. TV avec câble, SED et WCI, jeux pour enfants et adolescents, terrain de pétanque, salle de détente avec billard, baby foot et ping-pong. Accueil des motards. Piscine offerte à 5 min à pied en Juillet et Août.</p>

Source : <https://www.pays-saint-flour.fr/> Guides hébergements 2023



⇒ Hébergements de groupes

Le territoire comprend une quinzaine d'hébergements collectifs et gîtes de groupes, privés ou communaux, dont la majorité est labellisée qualité d'accueil et/ou d'engagement environnemental.

	<p>106 personnes D4 - COLTINES - Proche de St-Flour</p>	<p>Alt. 950 m</p>
<p>Agrément Éducation Nationale, DDCSPP, Agrément Atout France.</p>	<p>CHANTARISA Le Bourg 15170 COLTINES Tél. 04 71 73 25 83 www.chantarisa.com chantarisa@orange.fr</p>	<p>Gîte de groupes rénové de 106 lits (Gîte d'étape, de séjour et de groupes) Situé dans le village de Coltines, à 20 mn du massif du Cantal. Accueil de groupes de qualité avec de nombreuses activités possibles (à proximité: piscine en été, bike park VTT, accrobranche, mur d'escalade, ferme équestre, parcours d'orientation...). Possibilités d'activités et d'animations toute l'année : sorties à thème, rando, visites... Gestion libre - 1/2 pension, pension complète- Petit-déjeuner. Ascenseur - 2 chambres PMR. 2 Chambres de 7 lits - 8 Chambres de 6 lits - 8 Chambres de 4 lits dont 7 avec SDB complètes - 6 Chambres de 2 lits -15 SDB -15 WC - SM/SS - Salle d'activités - Cuisine groupe indépendante et Cuisine individuelle indépendante - Animations proposées tout l'été - Possibilité d'accueil « Grande Famille ». Tarifs enfants. Accueil motos. Sur l'itinéraire de la GTMC.</p>
<p>Ouvert toute l'année</p>		
	<p>12 personnes C5 - VALUEJOLS - Proche de St-Flour</p>	<p>Alt. 1 000 m</p>
	<p>GÎTE D'ÉTAPE Place du 19 Mars 1962 15300 VALUEJOLS Tél. 04 71 73 23 71 06 85 06 21 81 mairie.valuejols@orange.fr</p>	<p>Gîte d'étape - 12 couchages Gîte avec 12 couchages (lits superposés), coin cuisine, salle commune, sanitaires (douche et WC). Situé au cœur du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne sur le GR4.</p>
<p>Ouvert toute l'année</p>		
	<p>65 personnes G5 - RUYNES-EN-MARGERIDE</p>	<p>Alt. 900 m</p>
	<p>GÎTE DE GROUPE LES AYGUES 4, rue Gustave Eiffel-Léon Boyer 15320 RUYNES EN MARGERIDE Tél. : 04 71 73 25 83 www.chantarisa.com chantarisa@orange.fr</p>	<p>Gîte de groupe Ancienne ferme restaurée en 2018, pleine de charme avec ses pierres apparentes et sa pièce centrale. Gîte de groupe ouvert toute l'année (65 lits) dont 10 lits en gîte indépendant. 3 grandes salles d'activité, une bibliothèque. Chambre PMR. Ascenseur. Gestion libre - 1/2 pension - pension complète. Grand terrain autour de la maison. Table de ping-pong, baby-foot, Animations pendant l'été : sorties à thème, rando, visites... Agrément Éducation Nationale, DDCSPP, Agrément Atout France. Classes de découverte, séjours vacances. Stages. Séminaires. Familles. Sur l'itinéraire de la GTMC.</p>
<p>Ouvert toute l'année</p>		
	<p>12 personnes G6 - CHALIERS</p>	<p>Alt. 830 m</p>
	<p>GITE D'ÉTAPE DU RELAIS DE LA TRUYÈRE Prat-Long 15320 CHALIERS Tél. : 04 71 73 64 67</p>	<p>Entre forêt de la Margeride et Vallée de la Truyère, le gîte propose 12 couchages regroupés en une pièce dortoire. Lits simples superposés. Sanitaires : douches et WC. Grande salle repas. Cuisine équipée : plaque de cuisson, réfrigérateur, micro-onde. Possibilité de prendre le repas du soir et le petit-déjeuner sur place au restaurant Le Relais de la Truyère. Paniers pique nique possibles sur demande. Départ de randonnées pédestres. Sur l'itinéraire du GR 4, boucle des Monts de la Margeride et boucle des Gorges de la Truyère. A 2 minutes de la vallée de la Truyère et du charmant village de Chaliers. Viaduc de Garabit à 10 mn.</p>
<p>Ouvert toute l'année</p>		
	<p>G5 - RUYNES-EN-MARGERIDE- Traillus</p>	<p>Alt. 1 050 m </p>
	<p>"AUBERGE LES VOLPILIÈRES" LOMBARD Jean-Luc Traillus 15320 RUYNES-EN-MARGERIDE Tél. 04 71 23 48 31 www.chambres-les-volpilières.com lombard.jean-luc@wanadoo.fr</p>	<p>Maison d'hôtes et auberge rurale - 5 chambres de 2 à 5 personnes A moins de 10 mn de l'A75, la maison d'hôtes « les Volpilières » est adaptée aux soirées étapes, familles, randonneurs, végétistes, cavaliers, (pension et demi-pension, portage de bagages, devis sur demande). Situé dans un petit village calme en lisière de la forêt de la Margeride, à 1050 m d'altitude, cet hébergement confortable offre une vue panoramique sur l'Aubrac, les Monts du Cantal, la vallée de la Truyère. Chambres récentes tout confort, spacieuses dans un cadre alliant bois et pierre. Douches et wc dans chaque chambre. Accueil motards. Piscine couverte de juin à septembre. Sur place : cueillette, randonnée pédestre ou VTT. A proximité : visites de musées et activités sportives, nautiques et pleine nature. Toute possibilité de nuitée, demi-pension ou pension..</p>

Source : <https://www.pays-saint-flour.fr/> Guides hébergements 2023 (extrait)

Le gîte d'étape de Valuégols est labellisé « Gîte Panda », décerné par l'association WWF grâce à sa position au cœur du PNR Volcans d'Auvergne et de par sa proximité au GR4.

L'association Chantarisa a récemment rénové et agrandi ses locaux d'hébergement de groupes et classes découvertes, propriété des communes de Coltines et Ruynes-en-Margeride (Les Aygues), avec le soutien de Saint-Flour Communauté.

Les communes de Chaliers et Saint-Urcize projettent toutes deux de réhabiliter et rénover leurs gîtes communaux. Un projet de réhabilitation d'un gîte d'étape haut de gamme est également à l'étude à Prat de Bouc.

D'autres hébergements de groupe, comme le Relais de Clavières, projette un projet de réhabilitation. Cet hébergement a été construit dans les années 1980 par la commune de Clavières pour l'accueil de classes vertes et de familles, sur le Massif de la Margeride, d'une capacité de 200 lits, avec salle de restaurant de 150 personnes, salles de classes et espaces collectifs, pour une surface de plancher d'environ 3000 m², sur deux étages. Vendu en 2003, il a été transformé en centre de formation informatique, avec hébergement-restauration. Il est aujourd'hui exploité en hôtel restaurant, après aménagement d'une partie du bâtiment (mise aux normes des cuisines et rénovation de 10 chambres pour 34 lits).



⇒ Meublés et gîtes

Les locations saisonnières meublées et gîtes sont très nombreuses (environ 350 pour 1700 lits) et qualitatives, dont la majorité est labellisée qualité d'accueil et/ou d'engagement environnemental.

⇒ Aires de Camping-car

Très prisé par les camping-caristes, **le territoire de Saint-Flour Communauté compte 10 communes équipées d'une aire aménagée** pour les accueillir : Anterrieux, Saint-Georges, Paulhac, Neuvéglise-sur-Truyère, Chaudes-Aigues, Val d'Arcomie, Pierrefort, Védrières-Saint-Loup, Saint-Flour et Ruynes-en-Margeride. La commune de Fridefont a également pour projet de créer une aire afin d'accueillir des camping-cars.

Enfin, **l'offre d'hébergement marchand est complétée par les résidences secondaires, fortement présentes sur le territoire** (3 506 résidences secondaires soit 21,5% du parc de logement), en particulier sur les secteurs les plus touristiques. La période estivale enregistre la plus forte fréquentation, le nombre d'habitants peut être multiplié par 7 grâce au flux touristiques en cette saison.

Ces résidents secondaires sont de réels ambassadeurs du territoire et contribuent à valoriser le bâti traditionnel existant (rénovation de corps de ferme...).

⇒ Conclusion

Le territoire paraît bien pourvu en équipements et hébergements touristiques, avec notamment des opérations déjà mises en œuvre et des projets de réhabilitation et montée en gamme, à partir du patrimoine existant. Plusieurs équipements touristiques, campings et hébergement de groupe notamment, ont été récemment rénovés. Ce qui permet d'avoir un niveau d'équipement satisfaisant pour répondre aux besoins touristiques.

De plus, au stade actuel, aucun projet d'hébergement touristique nouveau abouti, n'est identifié, qui pourrait relever notamment d'une Unité Touristique Nouvelle au titre de la Loi Montagne.



5.6. Synthèse des dynamiques économiques

5.6.1. Mise en regard avec les orientations du SCoT

ORIENTATION STRATEGIQUE	OBJECTIFS	PRESCRIPTIONS
AXE 1 – UNE ECONOMIE LOCALE, CREATRICE DE VALEURS AJOUTEES, QUI VISE L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE	<ul style="list-style-type: none"> - Consolider et développer les filières et les savoir-faire 	<p>Permettre le maintien et le développement des outils de transformation agro-alimentaire présents sur le territoire</p> <p>Développer les circuits courts alimentaires et valoriser les productions locales</p> <p>Permettre le maintien et organiser le développement des activités sylvicoles</p> <p>Favoriser une exploitation durable des ressources du sous-sol</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'attractivité des entreprises et soutenir les initiatives créatrices d'activités économiques 	<p>Encourager l'installation d'activités économiques au sein du tissu urbain</p> <p>Maintenir un paysage commercial équilibré, maîtriser le développement des zones commerciales</p> <p>Promouvoir et optimiser les zones d'activités économiques existantes, respecter les objectifs fonciers pour leur développement</p> <p>Rechercher une qualité environnementale des zones d'activités, intégrer l'accessibilité et les mobilités</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Développer un tourisme vert, durable, intégré, à partir des ressources naturelles, patrimoniales, culturelles du territoire 	<p>Soutenir les démarches collectives de labellisation et de projet</p> <p>Valoriser les grands paysages et espaces emblématiques du territoire</p> <p>Permettre la réalisation des grands projets touristiques structurants</p> <p>Poursuivre les actions en faveur de la mise en valeur des espaces de proximité</p> <p>Identifier et valoriser les aménagements d'itinérance douce</p> <p>Accompagner la mutation et le développement d'une offre d'hébergement touristique « d'excellence environnementale »</p>
AXE 5 – BIEN-VIVRE ENSEMBLE SUR LE TERRITOIRE	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser un maillage cohérent de points d'accès et de diffusion des services et produits 	<p>Conforter le maillage des Maisons de Services grâce au label France Services</p> <p>Pérenniser et développer le maillage des Maisons de Santé</p>



5.6.2. Principales caractéristiques et enjeux

ITEMS	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES / CONSTATS
EMPLOIS	<ul style="list-style-type: none"> - Un bassin de vie structuré autour du pôle d'emplois de Saint-flour <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une offre d'emplois importante, supérieure à 10 000 emplois, dont 60% sont concentrés sur le pôle urbain et 21% dans les pôles relais ; Saint-Flour abrite plus de la moitié (51,6%) des emplois de Saint-Flour Communauté ▪ Une dynamique actuelle marquée par une légère baisse du nombre d'emplois (-0,3 % sur 2010-2015 soit -135 emplois) - Une « autonomie » en matière d'emplois (taux de concentration de l'emploi de 99,5) <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les principaux « réservoirs » d'emplois (qui comptent davantage d'emplois que d'actifs) sont Saint-Flour (193,1), Coren (148,4), Chaudes-Aigues (150,0), Pierrefort (143,3), Paulhenc (200,0) ... ▪ Une situation exceptionnelle de plein emploi (moins de 5% de chômage) ... mais qui entraîne de grandes difficultés de recrutement pour les employeurs quel que soit le corps de métier - Un poids important de l'économie présentielle (64,4% des emplois), partagée entre le secteur public et le « commerce/services/transports » - Une prédominance des TPE et entreprises unipersonnelles... mais également quelques grands établissements avec des effectifs supérieurs à 100 emplois - Des mobilités domicile-travail internes au territoire très importantes, qui se concentrent à destination de Saint-Flour
FILIERES D'EXCELLENCE	<ul style="list-style-type: none"> - Des filières traditionnelles d'excellence présentes sur le territoire de manière historique qui s'organisent autour de plusieurs activités : l'agro-alimentaire/agro-industrielle, la filière bois ainsi que les savoir-faire et métiers de la pierre. <ul style="list-style-type: none"> ▪ Une filière agro-alimentaire composée de 49 établissements pour 350 emplois avec plusieurs spécificités : la transformation laitière, la viande, la lentille blonde de la Planèze... et qui est également présente dans l'enseignement ; plusieurs projets agroalimentaires, symboles d'un secteur en pleine croissance, sont en cours. ▪ Le bois, une ressource locale à fort potentiel, avec son pôle d'excellence « bois » à Vabres... mais aussi des initiatives portées par Saint-Flour Communauté en matière de réseaux de chaleur bois ▪ Les savoir-faire et les métiers de la pierre, secteur économique identitaire du territoire



MAILLAGE COMMERCIAL ET DE SERVICES

- **Des commerces et services dominés par l'alimentaire, l'hébergement et la restauration** ; les commerces et services représentent 61,3 % des établissements de Saint-Flour Communauté
- **Une offre commerciale et de services structurée autour de 8 pôles** : 1 pôle structurant Saint-Flour, 4 pôles de proximité (Neuvéglise-sur-Truyère, Chaudes-Aigues, Pierrefort et Ruynes-en-Margeride) et 3 pôles d'équilibre rural (Valuéjols, Talizat et Saint-Urcize)
 - **Un pôle structurant qui rayonne sur l'ensemble du territoire** avec une gamme étoffée de commerces et services des gammes intermédiaire et supérieure, caractéristiques des centres urbains, ... mais un **centre-ville traditionnellement commerçant qui voit certains secteurs périlcliter avec un fort taux de locaux d'activités vacants**.
 - Des pôles relais bien équipés, à dominante alimentaire couvrant les besoins de première nécessité ; l'offre commerciale est complétée par des MSAP et des maisons de santé qui contribuent à la pérennité démographique et économique de ces territoires de vie.
 - **Des communes rurales fortement dépendantes des pôles** : les rares commerces et services présents sont soit des restaurants, des points postaux et quelques multiples ruraux.
- **Un territoire soumis à l'influence de pôles extérieurs** : Murat, Saint-Chély-d'Apcher et Laguiole pour les commerces et services de première nécessité - Aurillac voire Rodez pour les commerces et services de la gamme supérieure, ainsi que Clermont-Ferrand comme en témoigne le contrat de réciprocité signé entre Saint-Flour Communauté et Clermont Auvergne Métropole en juillet 2019
- **Des initiatives portées par les collectivités en faveur du maintien de l'offre commerciale, artisanale et de services depuis plusieurs années** : FISAC, LEADER et ORT

ESPACES D'ACTIVITES

- **Des zones d'activités intercommunales localisées principalement dans le pôle urbain et les pôles relais** : 10 ZAE recensées qui accueillent aujourd'hui environ 115 entreprises
 - **Une concentration des principales ZAE dans les espaces les mieux desservis (notamment autour de l'A75)** avec notamment le parc d'activités du Rozier-Coren, seul espace à vocation économique d'intérêt régional du Département
 - **Une prédominance de ZAE à vocation industrielle/artisanales (70%)** ; des ZAE globalement mises en valeur, marquées par des aménagements urbains plutôt qualitatifs
 - Une offre foncière actuelle limitée (environ 10 ha) mais plusieurs projets d'extension prévus à court et moyen terme pour répondre aux besoins dans le pôle urbain et les pôles relais
- **D'autres espaces d'activités communaux disséminés sur l'ensemble du territoire qui contribuent à maintenir une activité économique et une offre de services indispensable dans les pôles relais et le secteur rural.**



TOURISME

- **Une organisation touristique structurée autour de l'OT intercommunal « Pays de Saint-Flour »**
 - Deux antennes sont installées sur la commune de Saint-Flour ; cinq autres points d'information maillent le territoire communautaire à Chaudes-Aigues, Neuvéglise, Pierrefort, Ruynes-en-Margeride et Saint-Urcize
 - L'OT accueille 55 000 visiteurs par an de 15 nationalités différentes ; la clientèle touristique touchée reste toutefois en grande majorité française (90%).
- **Un territoire structuré autour de 4 pôles touristiques majeurs : le massif Cantalien et sa station 4 saisons de Prat de Bouc, Saint-Flour et ses environs** reconnu pour ses richesses patrimoniales et culturelles, **les vallées de la Truyère et du Bès Garabit-Grandval**, Site Classé par l'Etat en décembre 2022, trait d'union entre le massif de la Margeride et **le plateau de l'Aubrac**, apprécié autant pour ses grands espaces que pour ses activités nordiques
- **Une offre d'activités touristiques et de loisirs très diversifiée :**
 - **Un tourisme vert marqué par une multitude d'activités de pleine nature** : l'itinérance douce (randonnée, VTT), les stations de montagne de Prat de Bouc Haute Planèze et Saint-Urcize (ski alpin et ski nordique), la baignade et les activités nautiques sur la Truyère...
 - **La découverte du patrimoine** : cité médiévale de Saint-Flour labélisée Pays d'Art et d'Histoire, Saint-Urcize (Petite Cité de Caractère), Chaudes-Aigues et le thermalisme, le viaduc de Garabit, les musées, le patrimoine culinaire, le patrimoine naturel exceptionnel...
 - **Les événements culturels et sportifs** : les grands rendez-vous de Saint-Flour Communauté allient traditions et modernité, culture et sport tout au long de l'année
- **Une offre d'hébergement marchand diversifiée et de qualité représentant près de 7 600 lits dont 40,2% en camping, 22,7% en meublés et 18,6% en hôtels**
 - Une offre complétée par les résidences secondaires, fortement présentes sur le territoire (21,5% du parc de logements) ; des propriétaires de résidences secondaires qui sont de réels ambassadeurs du territoire et contribuent à valoriser le bâti traditionnel existant



PRINCIPAUX ENJEUX

- **Le maintien d'un maillage économique pertinent, tant en matière de services publics que de petits commerces et d'équipements, garant de lien social entre le secteur rural, les pôles relais et le pôle urbain**
 - Poursuivre les initiatives portées par les collectivités en faveur du maintien de l'offre commerciale, artisanale et de services : FISAC, ORT notamment
 - Conforter le maillage des maisons de services et maisons de santé afin de garantir les solidarités et liens sociaux propres aux territoires ruraux

- **Le renforcement de l'attractivité économique du territoire en s'appuyant sur :**
 - Des zones d'activités économiques intercommunales de qualité ; il s'agit avant tout de densifier les zones d'activités existantes et de permettre la réalisation de projets de création/extension raisonnés
 - Une offre immobilière répondant aux besoins dans le parcours résidentiel des entreprises

- **Le développement d'une économie locale, créatrice de valeurs ajoutées, en misant sur :**
 - Les filières traditionnelles d'excellence présentes sur le territoire qui s'organisent autour de plusieurs activités : l'agro-alimentaire, la filière bois ainsi que les savoir-faire et métiers de la pierre
 - L'économie circulaire en lien avec la transition énergétique : les énergies renouvelables, la gestion des déchets, l'économie numérique...

- **Le renforcement de l'attractivité touristique du territoire qui constitue un élément moteur de l'économie locale et un levier permettant d'assurer une qualité de vie ; cela passe par :**
 - Conforter la politique touristique mise en place avec l'Office de Tourisme (gouvernance, moyens...)
 - Préserver la dimension patrimoniale du territoire, qu'elle soit naturelle ou culturelle, avec ses sites phares, ses valeurs fortes, son identité...
 - Poursuivre le développement des activités de pleine nature, renouveler l'offre culturelle, soutenir l'agro-tourisme...
 - Renforcer l'offre d'hébergements marchands de qualité : hébergements 3*, hébergements insolites, accueil de groupe, qualification des campings...



6. ACTIVITES AGRICOLES

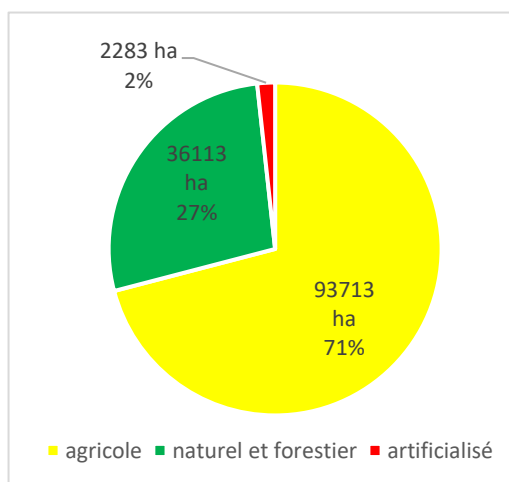
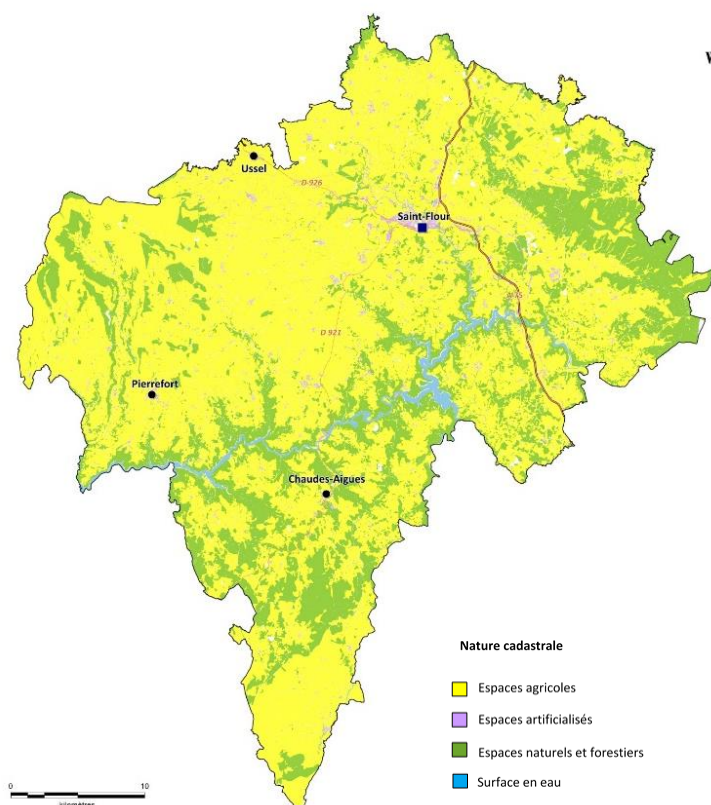
NB : diagnostic réalisé par la Chambre d'Agriculture

6.1. Analyse spatiale de l'agriculture

D'une manière générale, l'agriculture du territoire se caractérise par une forte dominante des surfaces herbagères consacrées à l'élevage. L'élevage bovin y est largement prépondérant, en systèmes lait et/ou viande.

6.1.1. Occupation du sol : l'agriculture occupe plus de 70% du territoire

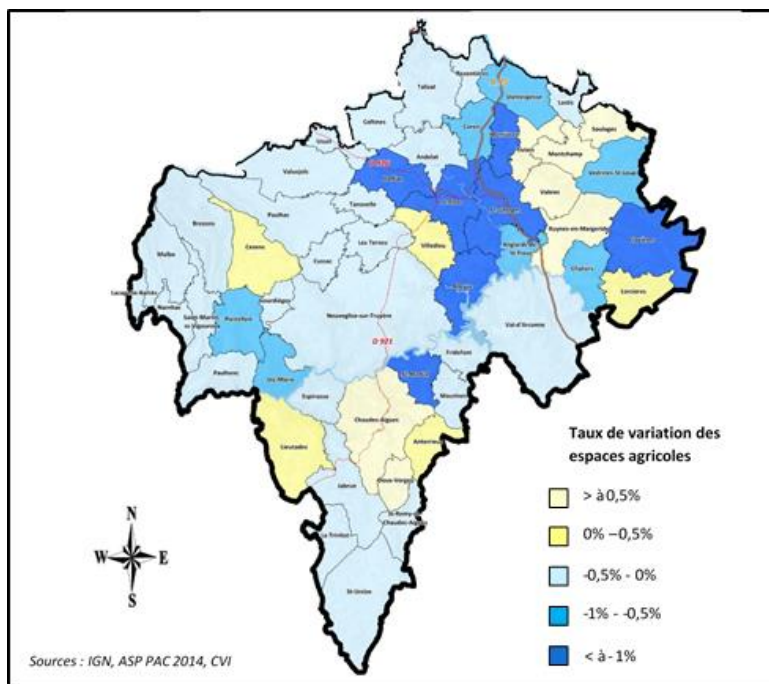
La surface cadastrale agricole représente 93 700 ha sur les 132 100 ha de superficie totale, les espaces naturels et forestiers représentant 36 100 ha. Le restant est composé des espaces urbanisés ou aménagés (habitat, zones d'activité, réseaux routiers et ferrés).



Ces surfaces agricoles sont réparties de façon homogène sur l'ensemble du territoire intercommunal, avec une part plus importante des surfaces naturelles et forestières localisée sur le secteur de la Margeride, des gorges de la Truyère, du plateau nord Aubracien et des abords du Massif cantalien.

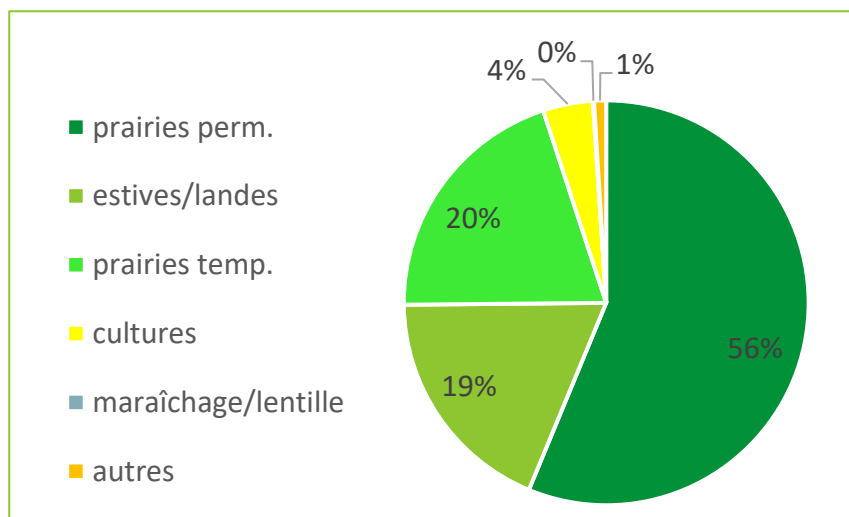
Les surfaces déclarées à la PAC représentaient 91 173 ha en 2018. On constate une très légère augmentation de ces dernières entre 2010 et 2018 (+1.4%).

Du côté des surfaces cadastrées, l'évolution est légèrement négative avec environ 230 ha « perdus » par l'agriculture entre 2006 et 2016 (un peu plus de 20 ha/an), soit 0.25% de la SAU en 10 ans. Sur ces 230 ha, 148 ont bénéficié à l'artificialisation et 32 aux espaces naturels et forestiers. Les 50 ha restants correspondent à une augmentation du domaine public, c'est-à-dire de terrains acquis par une personne publique et affectés à un usage direct du public ou à un service public. On peut considérer qu'il s'agit essentiellement d'artificialisation, ce qui porterait la valeur à près de 200 ha en 10 ans au profit de l'urbanisation et des aménagements.



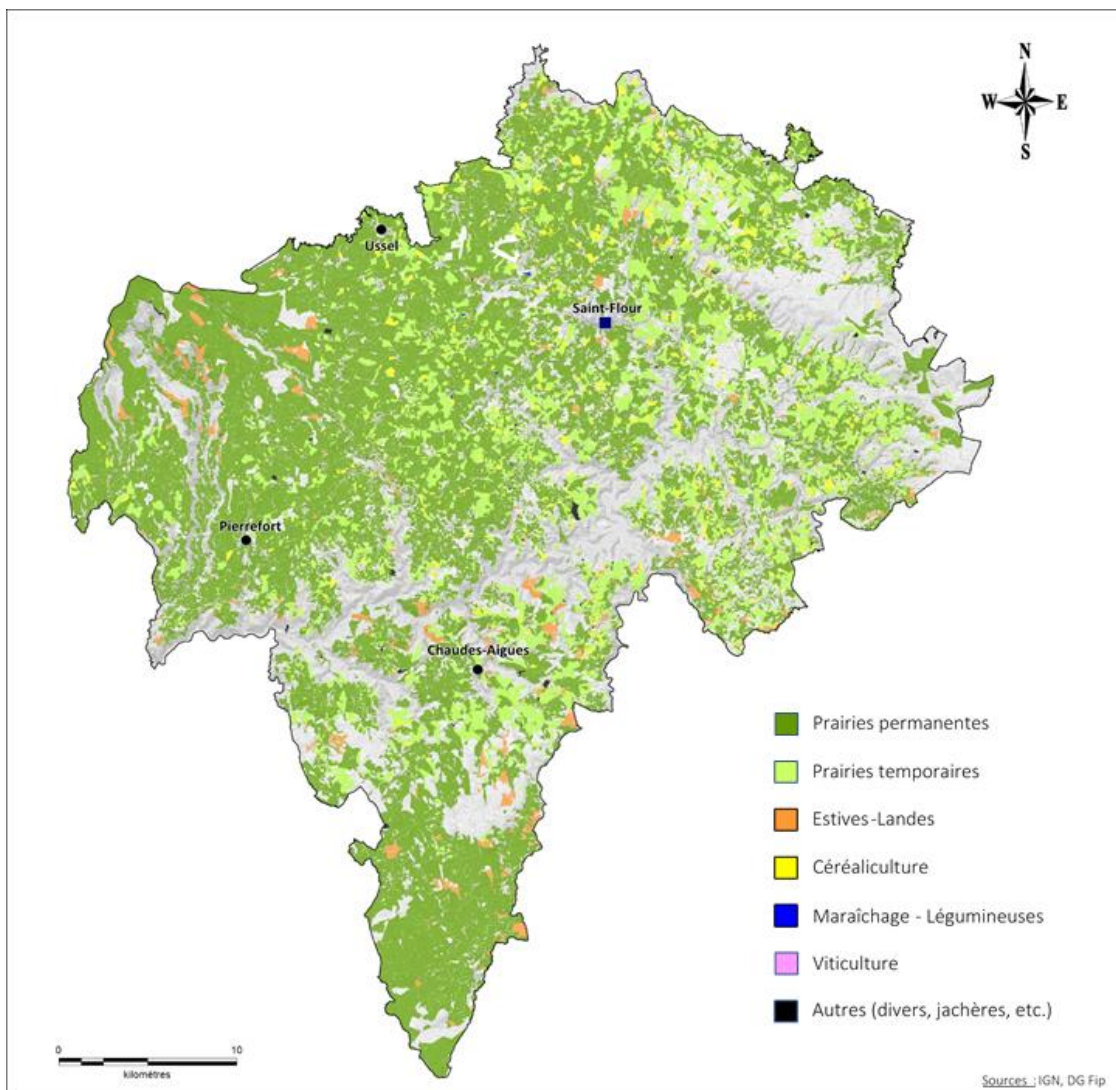
Taux de variation communal des espaces cadastrés agricoles
Période 2006-2016 (diag agri et forêt SCOT 2017)

Des prairies très majoritaires (95%), qui traduisent des systèmes avant tout herbagers. Ces surfaces en herbe se partagent entre des prairies permanentes, des estives et des landes pour près de 75%, complétées par environ 20% de prairies temporaires. Les cultures de céréales et de maïs ensilage, exclusivement consacrées à l'alimentation animale, représentent 4% de la surface agricole. A noter que les surfaces en maïs ensilage ont significativement progressé ces dernières années tout en occupant un part très faible de la superficie agricole (de 0.1% en 2009 à près de 0.8% en 2018). Les autres productions végétales (lentille/pois, maraîchage, plantes aromatiques, arboriculture...) restent très marginales mais sont en nette progression et **peuvent représenter des opportunités d'installation ou de complément de revenu.**



Assolements PAC (diag agri et forêt SCOT 2017 – source RPG PAC 2014)

La carte ci-dessous montre que les prairies temporaires et cultures annuelles sont plutôt **situées en Planèze, au Nord de Saint-Flour, en Margeride et dans le secteur Truyère**. Sans surprise, les secteurs d'altitude ne sont quasiment qu'en surfaces toujours en herbe.



Assolements 2014 - Natures cadastrales (diag agri et forêt SCOT 2017 - source RPG PAC 2014)

Le **potentiel pédoclimatique** en fait une zone où les cultures de vente ne viennent pas en concurrence avec l'élevage. En effet, ce secteur de moyenne montagne connaît des altitudes qui passent de 650 m (Truyère) à 1855 m (Plomb du Cantal). La majorité du territoire se situe à plus de 900 m. Les sols se partagent entre des substrats volcaniques (Planèze, sud Aubrac, Monts du Cantal), granitiques (Margeride, Nord Aubrac), ou schisteux (vallée de la Truyère).

Le massif cantalien faisant écran aux précipitations océaniques, le climat est plus continental que le reste du département, avec moins de pluviométrie, des hivers rigoureux. L'incidence sur l'autonomie fourragère des élevages est assez notable avec une production de fourrages très concentrée sur le printemps et des aléas qui semblent croissants. Les secteurs de Planèzes et de la Margeride peuvent diversifier leur production fourragère par des fourrages annuels (maïs, méteils), même si cela représente de faibles surfaces.

Les **évolutions climatiques** simulées laissent entrevoir des augmentations de températures, en particulier au printemps, une réduction des risques de gel, mais une concentration des précipitations. La production fourragère demeurera donc une préoccupation locale que les choix d'urbanisation devront prendre en compte si l'on veut conserver le dynamisme agricole.

Ce sont aussi ces caractéristiques propres qui en font un terroir propice aux démarches différenciées (AOP, labels,...).



6.1.2. Les zones pastorales

Les zones pastorales constituent une autre particularité de ce territoire, **elles sont le support de la transhumance qui s'opère depuis plusieurs siècles**. Cette transhumance, essentiellement bovine, permet à des élevages situés plus bas en vallée ou en plaine, de dégager leur surface de base pour réaliser du stock de fourrages pour l'hiver. Elles ont donc un rôle primordial dans l'équilibre fourrager de nombreuses exploitations du territoire, mais également extérieures au territoire. Cette pratique permet, par ailleurs, **le maintien d'un espace ouvert et garantit des paysages d'exception**.



Estives, secteur Monts du Cantal (Malbo) (Source : Auvergne estives)

Ces **zones d'estives** se situent essentiellement sur le **massif cantalien** (secteurs du Plomb du Cantal et de Haute Planèze), **l'Aubrac**, et dans une moindre mesure sur les **Monts de la Margeride**.

La comptabilité précise de ces surfaces est complexe. Une enquête pastorale a été réalisée en 2000, elle les estimait à 61 300 ha pour l'ensemble du Cantal, soit 11 % de la superficie totale et 17 % de la SAU. Une nouvelle enquête pastorale est actuellement menée par Auvergne Estives.

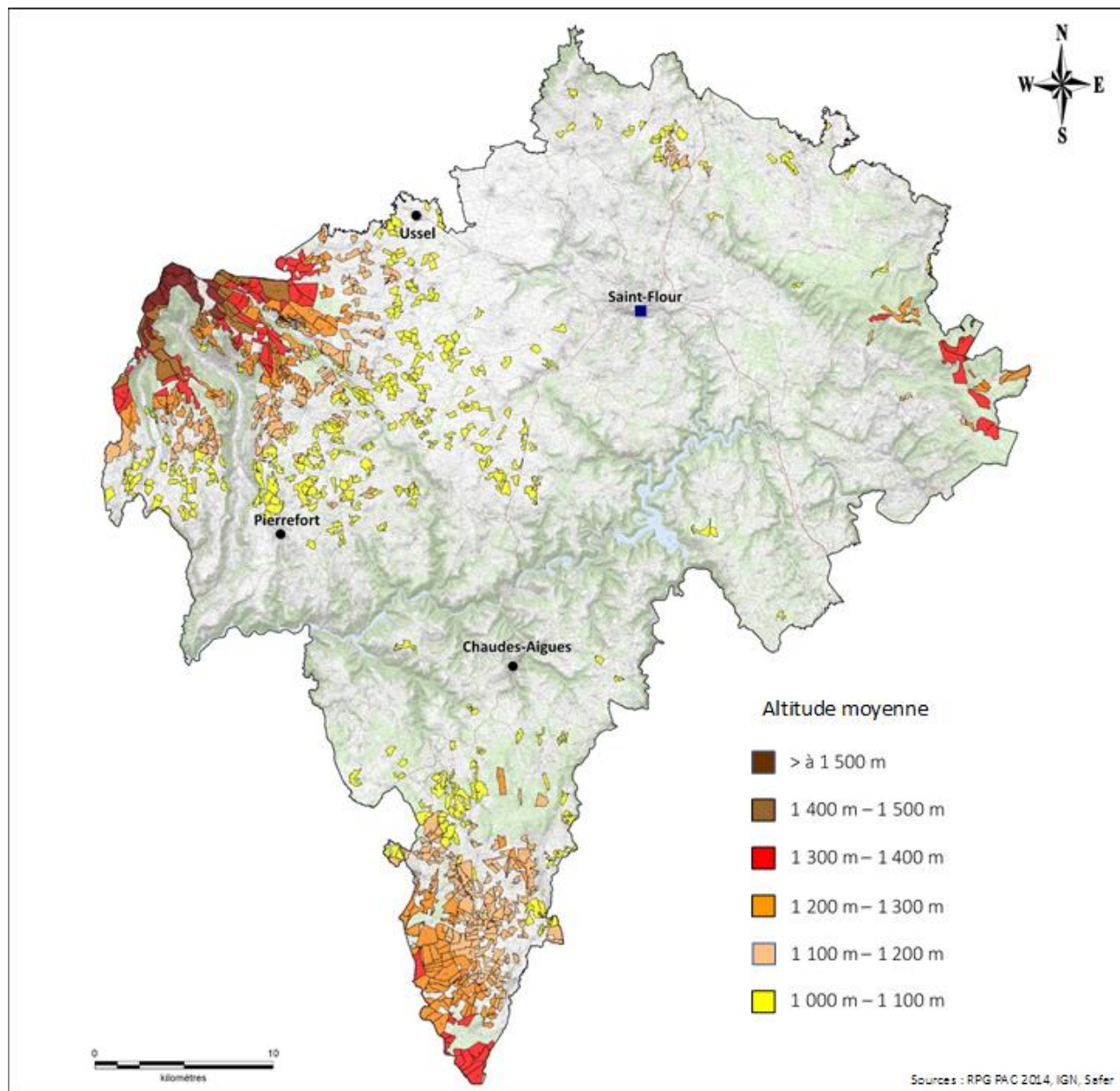
Le diagnostic agricole réalisé dans le cadre de l'élaboration du SCoT Est Cantal fait une approximation à 43 360 ha pour le territoire de l'Est Cantalien (SYTEC). En croisant l'altitude, la surface des ilots et la nature de culture déclarée à la PAC, **Saint-Flour Communauté recenserait 16 675 ha, exploitées par 410 exploitations agricoles**. Sept estives sont gérées par des structures collectives qui prennent des animaux en pension (coopératives, associations...).

Ces terrains présentent des enjeux forts, ils conservent une réelle fonction agricole par la production de ressources fourragères de qualité, un intérêt paysager et environnemental, et une image emblématique du territoire. Ainsi, **les estives constituent un capital majeur pour le territoire**.

Ces surfaces sont aussi exposées à des risques d'embroussaillage pour les moins accessibles ou celles de moindre qualité. Plusieurs leviers ont été identifiés : l'amélioration des accès, de la contention et de l'abreuvement, l'installation d'aménagements facilitant le multi-usage de ces espaces.

La politique de reconquête foncière inscrite dans le programme agricole et rural de Saint-Flour Communauté a pour but d'identifier du foncier disponible pour de jeunes agriculteurs ou pour le pastoralisme. Les élus communautaires qui ont constitué un groupe de travail agricole y sont particulièrement attentifs et travaillent de concert avec les professionnels.



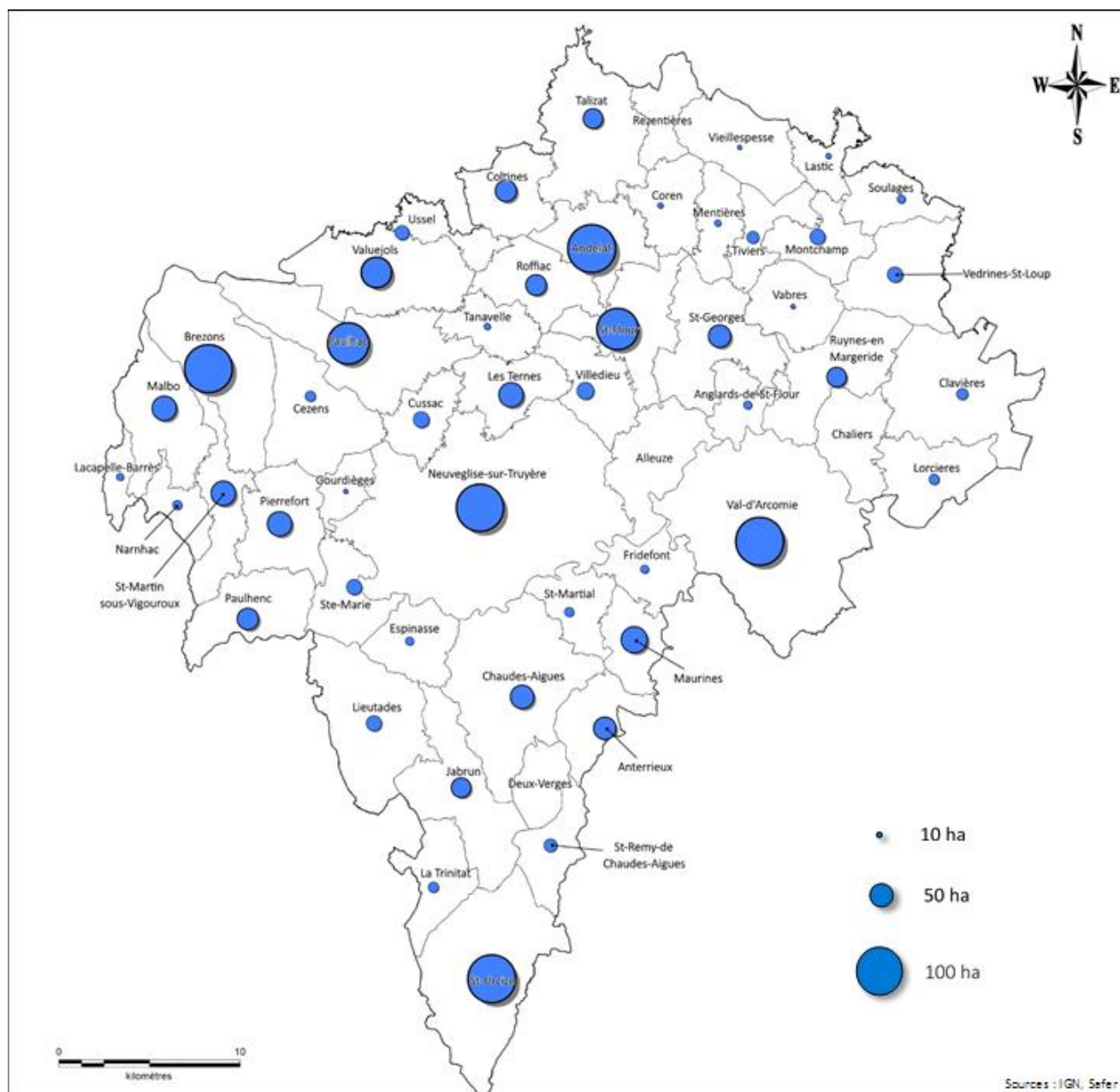


Carte représentant les superficies potentiellement en « estives » sur le territoire du SYTEC (diag agri et forêt SCOT - Sources : IGN, ASP PAC 2014, CA 15, Safer Auvergne-Rhône-Alpes)

6.1.3. Les espaces agricoles délaissés

La collectivité a identifié une problématique forte de **reconquête des espaces délaissés par l'agriculture afin de favoriser l'installation et le renouvellement des actifs agricoles**. De plus, ces terrains peuvent aussi présenter **un enjeu paysager fort**.

Le diagnostic agricole du SCoT a permis de procéder à un premier travail d'identification de ces espaces délaissés. Après application d'un seuil de surface minimale de 1ha, l'estimation aboutit à une superficie d'environ **1000 ha sur Saint-Flour Communauté**. Ces surfaces sont diffuses avec des tènements moyens de 2.7 ha et en environ 21 ha / commune. Ce sont plus particulièrement les communes de Brezons, Paulhac, Andelat, Saint-Flour, Saint-Urcize, Val d'Arcomie et Neuvéglise-sur-Truyère qui sont concernées, avec plus de 50 ha chacune.



Surface par commune des gisements potentiellement délaissés ou en friche
(Repérage Safer, diag agri et forêt SCOT 2017)

6.2. Démographie agricole

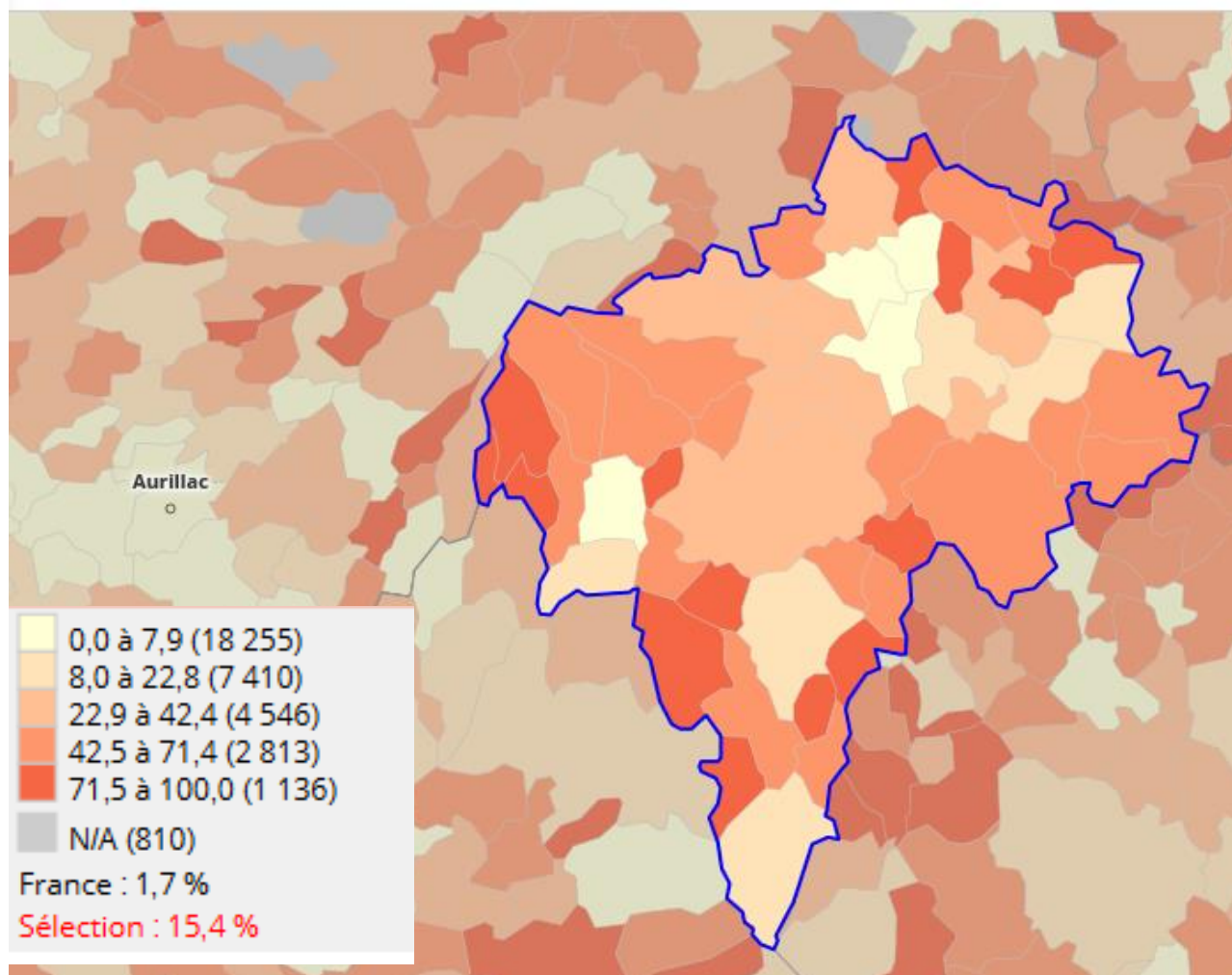
6.2.1. Les exploitations et les actifs agricoles

Le territoire de Saint-Flour Communauté comptait **1 142 exploitations agricoles en 2017** (source Chambre d'agriculture – diag agri et forêt SCOT), soit 1 654 exploitants ou co-exploitants. Cela représente donc **1.45 exploitants/exploitation**, ce qui est supérieur à la moyenne départementale (1.22 en 2010).

Malgré une tendance à la baisse chronique, les exploitants et co-exploitants représentent **encore 15.4 % de la population active contre 1.7 % pour la moyenne nationale et 10.5% pour le Cantal** (données INSEE 2015). Plus globalement l'agriculture génère de nombreux emplois directs ou induits, qualifiés de non délocalisables.



1 Part des agriculteurs exploitants dans le nombre d'emplois au lieu de travail (%) 2015 ▼



Part des emplois dans l'agriculture¹² au lieu de travail dans les communes du territoire d'étude en 2015 (Source : Insee)

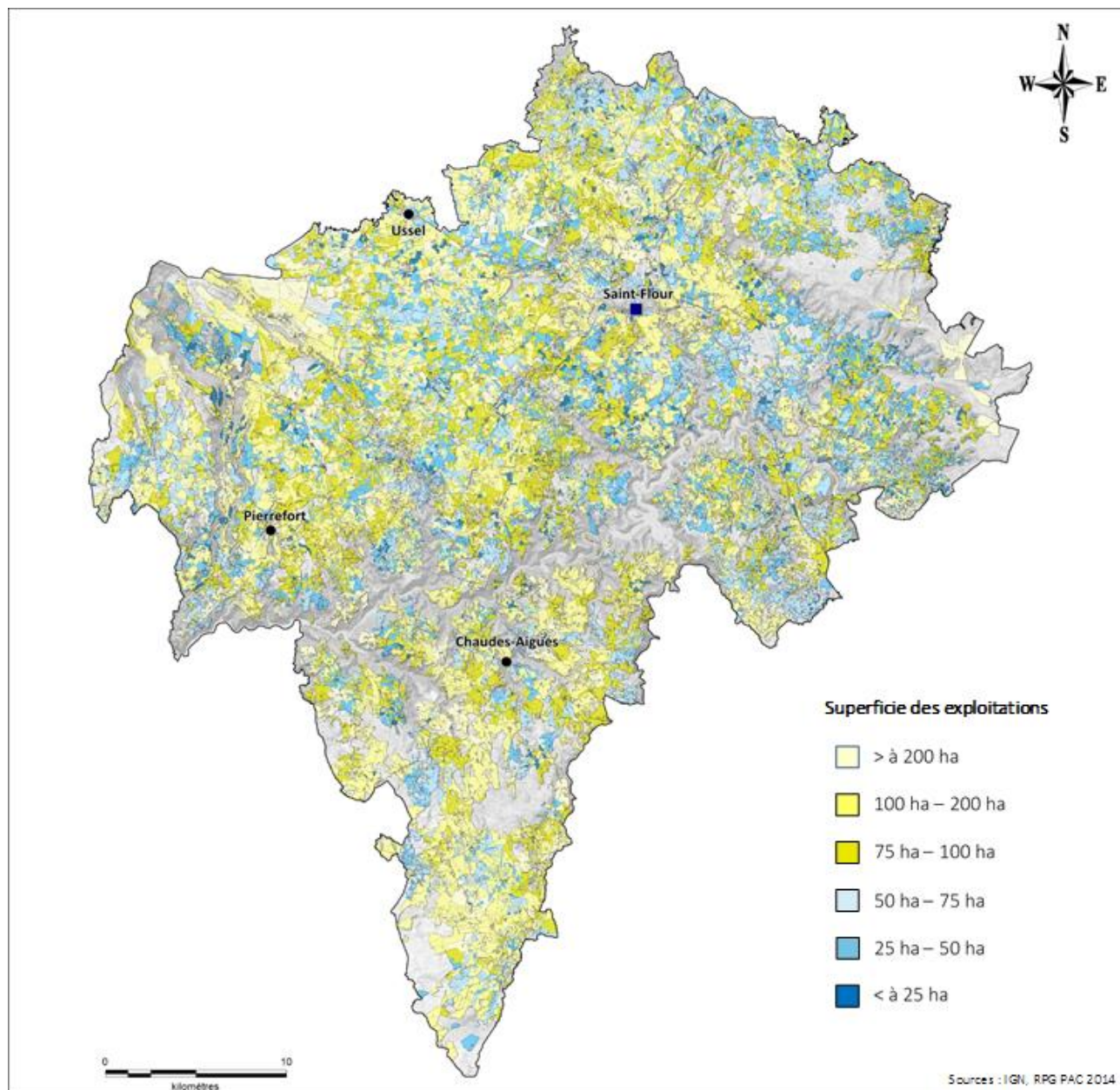
Conformément au constat fait sur la plupart des territoires, le nombre d'entreprises agricoles **a diminué en moyenne de 26.7 % sur la période 2000-2017**. Le nombre d'exploitants quant à lui se maintient mieux, puisqu'il n'a chuté que de **12.2 % sur la même période**.

Cela s'explique par le phénomène de regroupement d'entreprises qui permet une mutualisation des moyens de production et une optimisation de l'organisation du travail. Les surfaces moyennes augmentent quand même pour **atteindre 78 ha par exploitation**. Les exploitations de petite taille restent plus nombreuses sur la Margeride.

Par ailleurs, le **ratio de surface moyenne par exploitant** est plus pertinent car il tient compte plus justement des regroupements d'exploitations qui ne conduisent pas à une réduction globale de main d'œuvre. **Ce ratio était, en 2017, de 54 ha contre 59 pour la moyenne départementale.**

¹² Selon la définition de l'Insee, le secteur d'activité « agriculture » inclut également les cultures, l'élevage, la chasse, la pêche et la sylviculture.

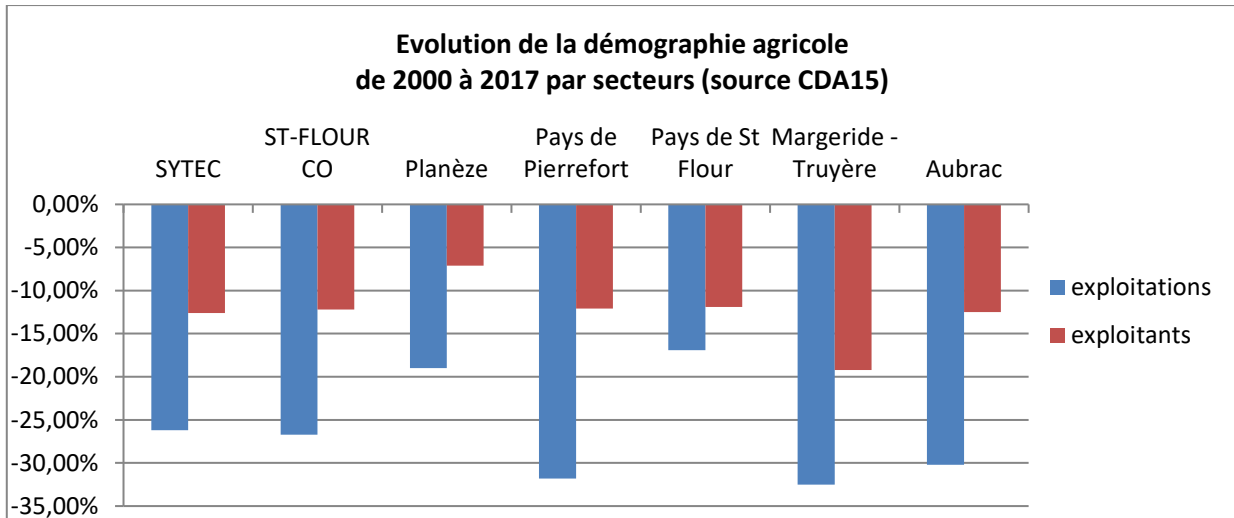




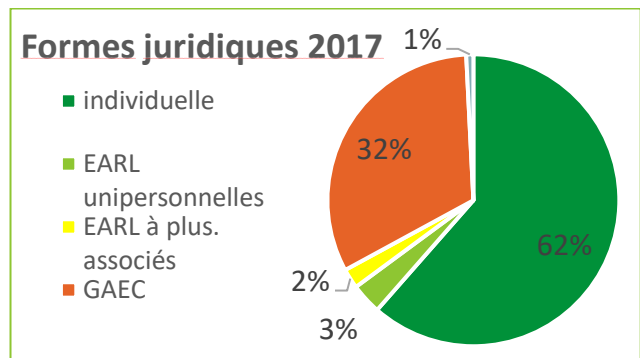
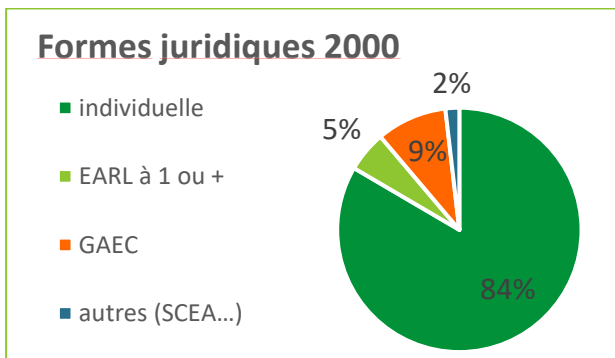
Carte de la superficie des exploitations (source diag agri et forêt SCOT 2017)

Ces tendances d'évolution des entreprises et de la population agricoles varient de manière non négligeable au sein même du périmètre de Saint-Flour Communauté. **Les secteurs les plus concernés par la baisse du nombre d'exploitations sont la Margeride, le Pays de Pierrefort et l'Aubrac.** Pour les deux derniers secteurs, la baisse du nombre d'exploitants reste dans la moyenne communautaire.

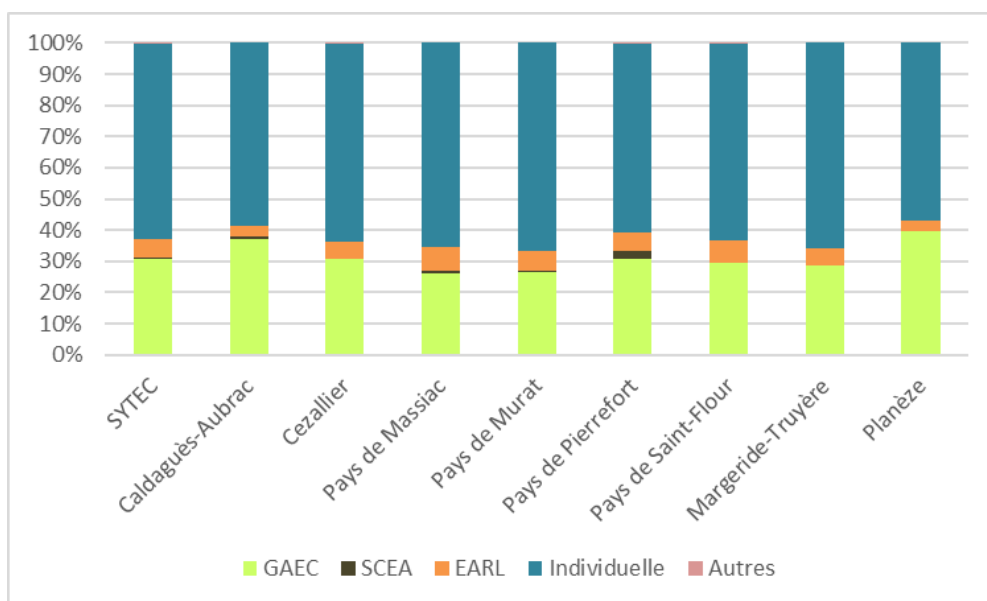
Ce sont donc des zones où le regroupement d'exploitations a été plus marqué. En revanche, il convient de souligner que **la Margeride connaît une baisse du nombre importante des exploitations et des exploitants.** Les communes proches de Saint-Flour et de la Planèze ont su mieux se maintenir sur les deux plans.



Ces évolutions se vérifient dans le statut juridique des entreprises où les exploitations individuelles sont passées **d'environ 84 % à 62 % de 2000 à 2017**, au profit des GAEC qui sont passés **de 9 % à 32 %**. En cohérence avec le constat précédent sur l'évolution comparée des exploitations et exploitants, ce sont l'Aubrac, le Pays de Pierrefort et la Planèze qui ont la plus forte proportion de structures agricoles multi-associés.



Répartition des natures juridiques en 2000 et 2017 pour St-Flour Communauté (sources RGA 2000 et CDA15)



Répartition des natures juridiques des entreprises agricoles en 2017 par secteur (source CDA15)



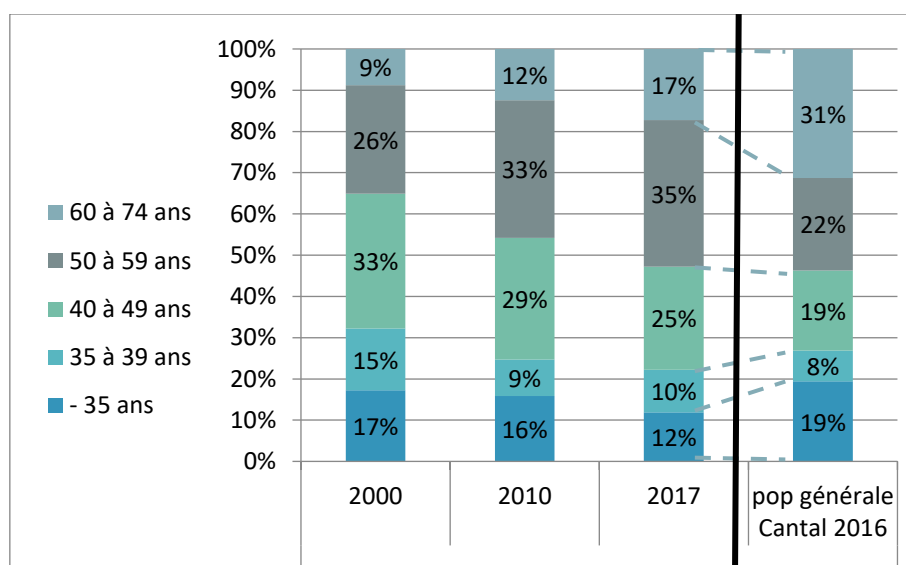
Ce constat se traduit par **de nouveaux besoins pour l'avenir en matière d'aménagement des bâtiments existants ou de construction**. Il est aussi la conséquence **d'un bâti ancien désaffecté** qui peut, pour une partie, **être réhabilité à d'autres usages et contribuer à limiter la consommation d'espace agricole**.

Le collectif se mesure aussi par **le dynamisme des CUMA** (Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole). Elles sont bien représentées sur le territoire même si elles suivent un peu la même évolution que les entreprises agricoles en se regroupant pour élargir leur échelle et investir sur du matériel plus performant. La liste des équipements mis en commun s'est élargie, mais on retrouve majoritairement du matériel d'épandage, de récolte et de travail du sol.

6.2.2. Le renouvellement des actifs agricoles

En agriculture, le remplacement des départs reste un enjeu majeur du territoire. En effet, **la pyramide des âges se dégrade progressivement, les premières classes se réduisent au profit des 50 ans et plus**. Si on compare cette répartition des âges à celle de la population générale cantalienne (tranches 20-75 ans), on constate que la répartition entre les moins de 50 ans et les plus de 50 ans est équivalente.

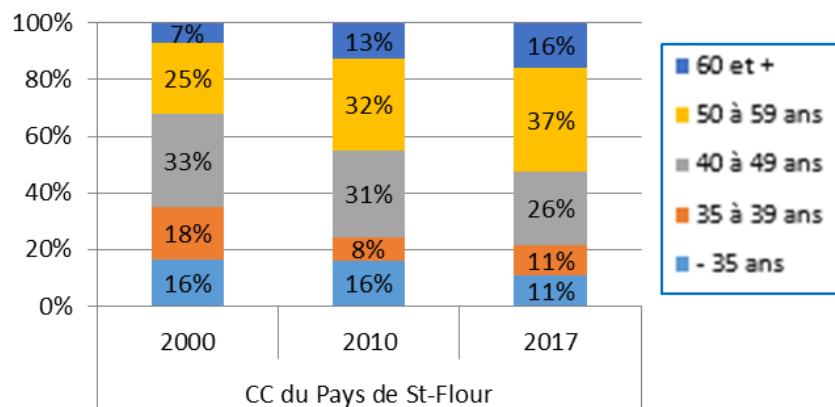
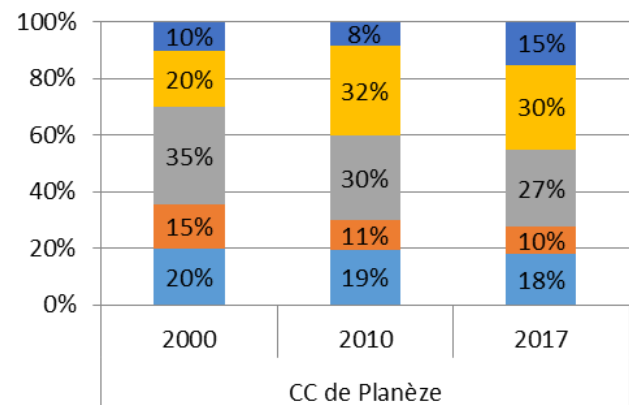
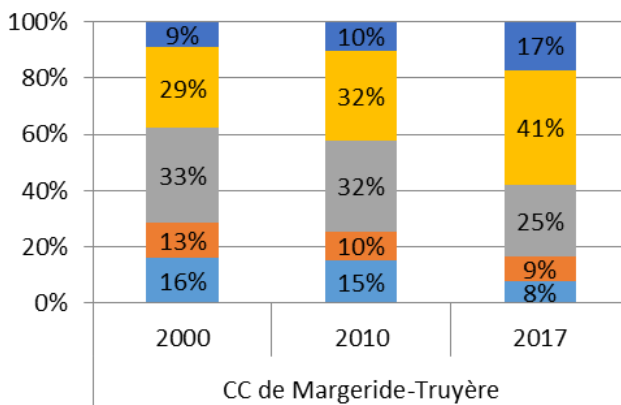
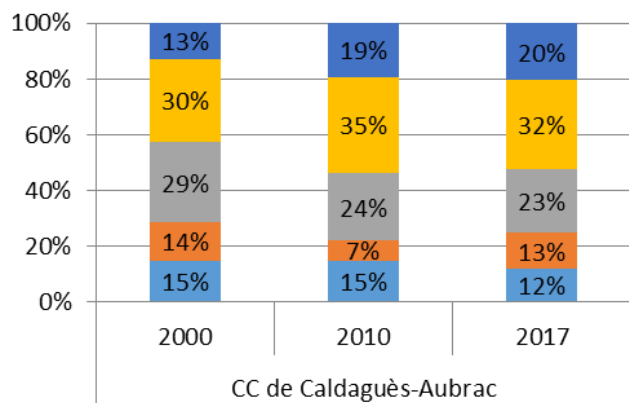
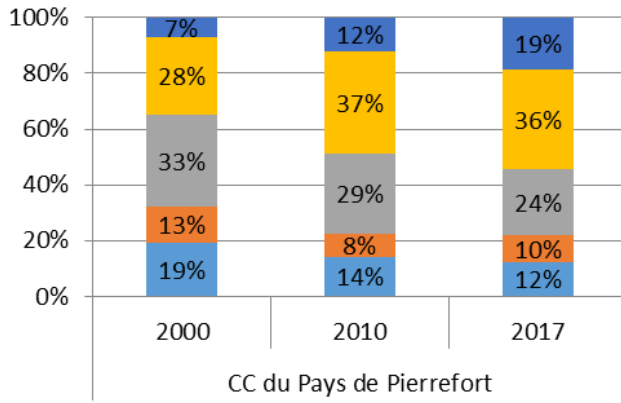
En effet, **la population agricole compte moins de jeunes actifs (- 35 ans)** et bien plus d'actifs compris dans la tranche d'âge des 40-59 ans. **La part des 60-75 ans est elle aussi plus faible** en raison de la forte proportion de personnes retraitées comprise dans cette tranche d'âge, **mais cette dernière est en constante augmentation**. Ce phénomène est la combinaison de deux facteurs. D'une part, **l'âge légal de la retraite des actifs agricoles ne cesse de reculer**, et d'autre part, de nombreux agriculteurs et agricultrices prolongent leur activité professionnelle après l'âge légal de la retraite en raison **des faibles pensions** et de la possibilité **offerte par la PAC de continuer à bénéficier de certaines aides**. Le nombre d'exploitants de 57 ans et +, donc susceptibles de prendre la retraite d'ici 5 ans, **était estimé à 454 en 2017**.



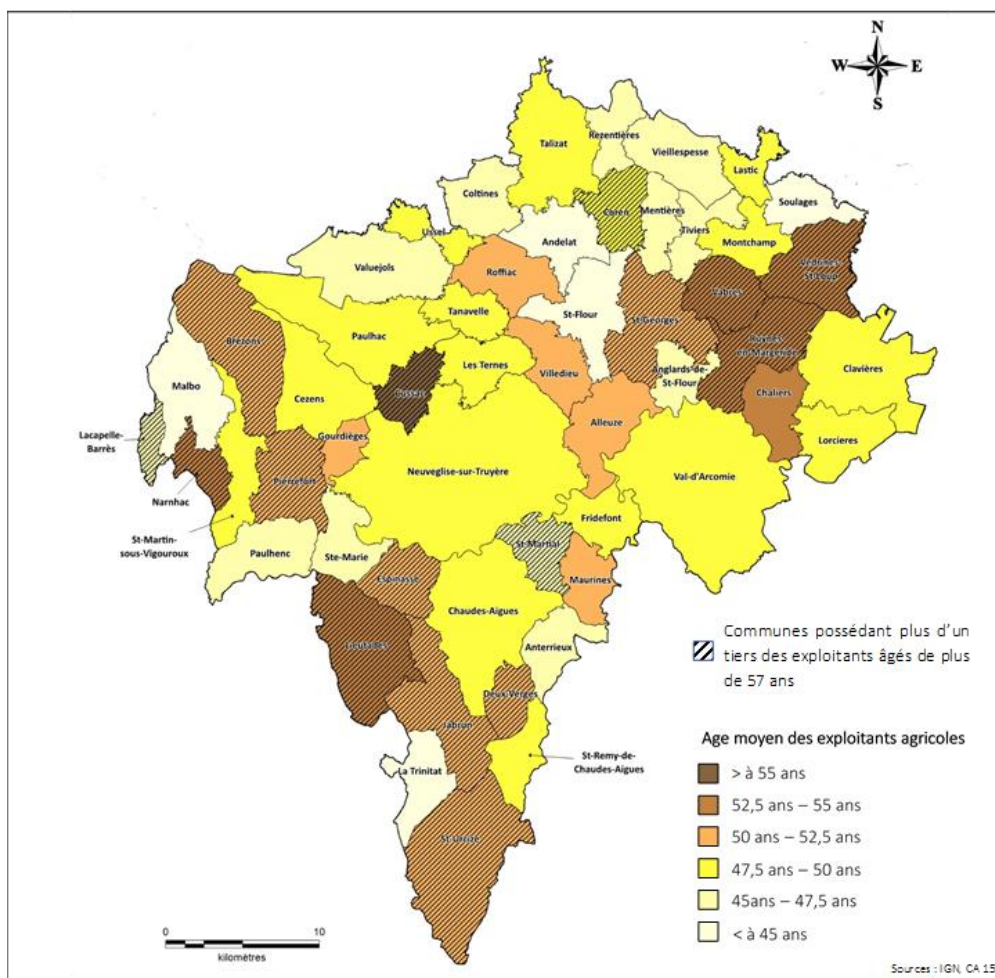
A gauche, Classes d'âges des agriculteurs de Saint-Flour Communauté (sources RGA 2000-2010 et CDA15)
Comparées à celles de la population générale cantalienne 2016 (source INSEE), à droite.



**Pyramide des âges des exploitants agricoles par sous-territoire
Diagnostic agricole et forestier SCoT 2017**

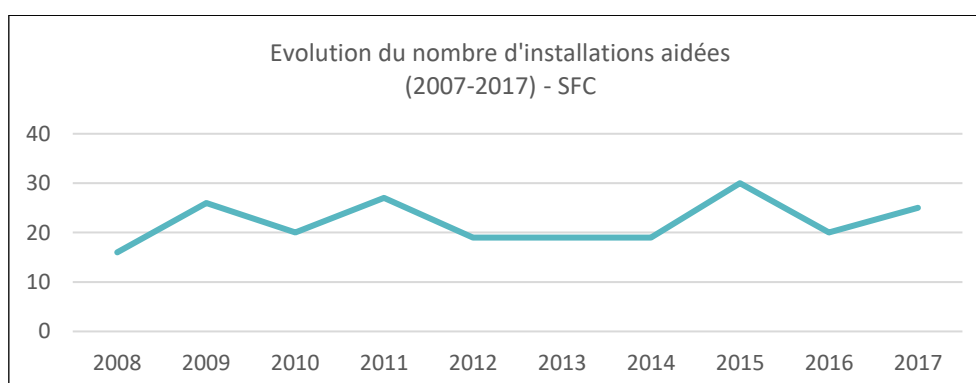


En zoomant à l'échelle communale, on observe de fortes disparités sur l'ensemble du territoire.



Âge moyen et part des exploitants âgés de plus de 57 ans (traitement SAFER – diag agri et forêt SCOT 2017)

L'installation de nouveaux agriculteurs dans le Cantal reste élevée en comparaison aux autres départements de la région, notamment pour les cas d'installations aidées. Le territoire intercommunal affiche également cette tendance. **Néanmoins, les installations (aidées ou non) ne permettent pas de renouveler les actifs à un pour un, mais plutôt à un pour deux, avec en moyenne 40 à 45 arrivées pour 90 départs théoriques.** De plus, le public des « enfants d'agriculteurs » n'est pas suffisant pour assurer ce renouvellement, alors qu'il représente aujourd'hui près de 80% des installations aidées. **L'agriculture du territoire a donc besoin d'installations hors « cadre familial » et doit accueillir des porteurs de projet non issus du territoire et du département.**



Les principaux facteurs de difficulté identifiés concernant l'installation et la transmission sont :

- **l'accès au foncier** (disponibilité, coût), sur les 10 dernières années, les surfaces en propriété des jeunes installés représentent 17% des surfaces totales d'installation. L'installation se fait donc très majoritairement en location. Il y a donc un réel enjeu à trouver des outils pour faciliter l'accès au foncier en location ;
- **La rétention** d'exploitations par les retraités (attachement patrimonial, maintien de certaines aides européennes, peur de la mise en fermage, etc.) ;
- **Le coût** de l'installation, près de 350 000 € pour une installation en bovins aujourd'hui. En moyenne sur les 10 dernières années, le coût d'investissement à l'installation est de près de 300 000 €, toutes productions confondues. Sa progression sur les dernières années est particulièrement importante. L'obligation d'une rapide mise aux normes des bâtiments d'élevage peut aussi dissuader de reprendre des anciens bâtiments ;
- **l'image du métier** parfois véhiculée : peu de revenu, de fortes contraintes de travail (astreinte, horaires, pénibilité...).

6.3. Spécificités du foncier agricole

6.3.1. Le marché du foncier agricole

Les agriculteurs sont, en moyenne, **propriétaires de 32% des surfaces agricoles, 56% appartiennent à des tiers non agriculteurs**. Il s'agit d'une propriété très majoritairement privée, peu de personnes morales (agricoles ou non) interviennent sur les biens agricoles. **Il faut noter également la spécificité des biens de section, qui représentent 8% du foncier agricole**. Ils sont essentiellement situés sur les massifs (Monts du Cantal, Aubrac) où cela peut représenter plus **de 20% de la surface agricole communale** (St-Urcize, Jabrun, Malbo). Ils contribuent donc de manière significative au fonctionnement des exploitations agricoles du territoire. Ils soulèvent aussi des questions et peuvent générer des tensions localement.

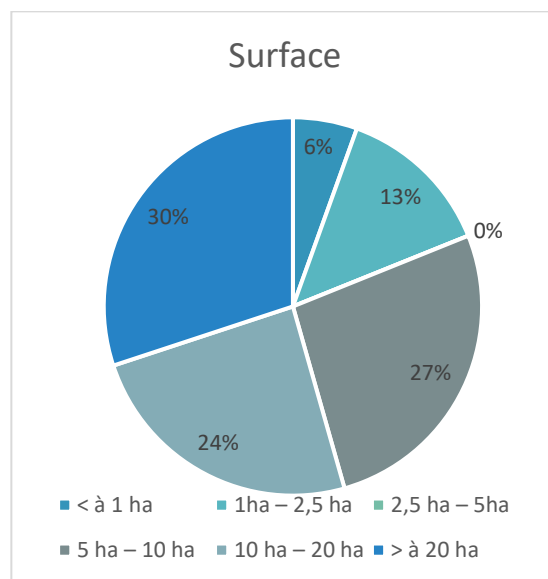
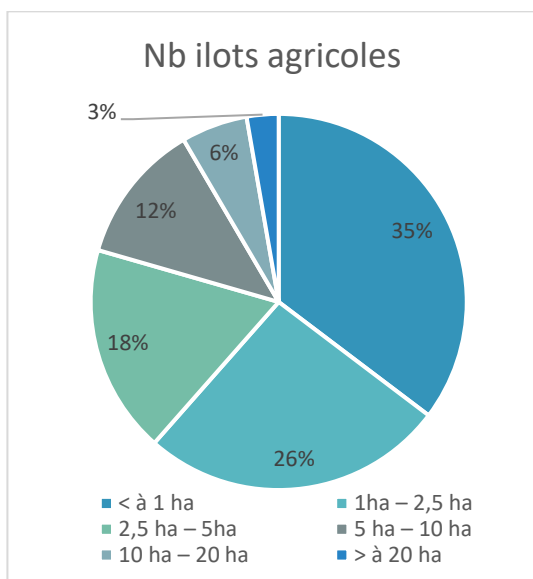
Le marché du foncier agricole se distingue par son faible volume de transactions (1.2% de la SAU / an à l'échelle du SYTEC). Il s'agit majoritairement de foncier nu, **seulement 13% des ventes comprennent du bâti (maison d'habitation et/ou bâtiments d'exploitation)** alors que la moyenne départementale s'établit à 27%. Les superficies en jeu sont très variables, les prix se stabilisent de l'ordre de 4 000 à 5 000 €/ha avec de fortes disparités (source SAFER). Le secteur de l'Aubrac est plus convoité ce qui entraîne des prix plus élevés (concurrence avec les agriculteurs de départements voisins, valeur patrimoniale). Le secteur de la Planèze connaît aussi des tarifs élevés alors qu'ils sont moindres en Margeride. A noter que **80% des surfaces vendues au sein de ce marché agricole sont achetées par des agriculteurs**, et ce ratio est en hausse ces dix dernières années.

La SAFER joue un rôle de régulation de ce marché par sa capacité à préempter pour privilégier un maintien de ces surfaces dans le champ de l'agriculture et en les orientant préférentiellement vers les publics prioritaires (installation de jeunes agriculteurs, confortement de petites structures). Elle peut aussi intervenir pour réguler le prix lorsqu'il est jugé excessif. On peut constater que la pression foncière exercée par les agriculteurs est soutenue avec en moyenne 4 candidats par dossier traité par la SAFER.

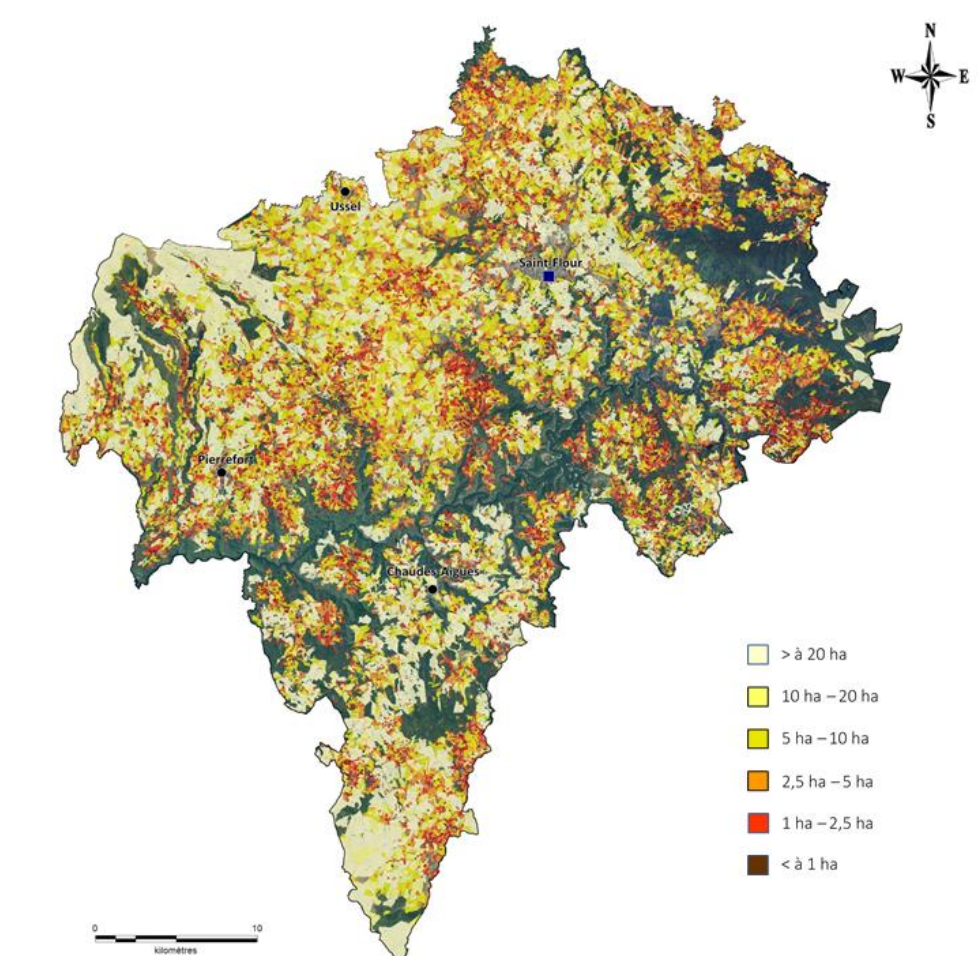


6.3.2. Le morcellement parcellaire

Même si globalement la taille des ilots parcellaires agricoles reste correcte, cela masque de fortes disparités.



Taille moyenne des ilots parcellaires agricoles par classe pour St-Flour Communauté
(Source diagnostic agricole et forestier SCOT - IGN-RPG PAC 2014)

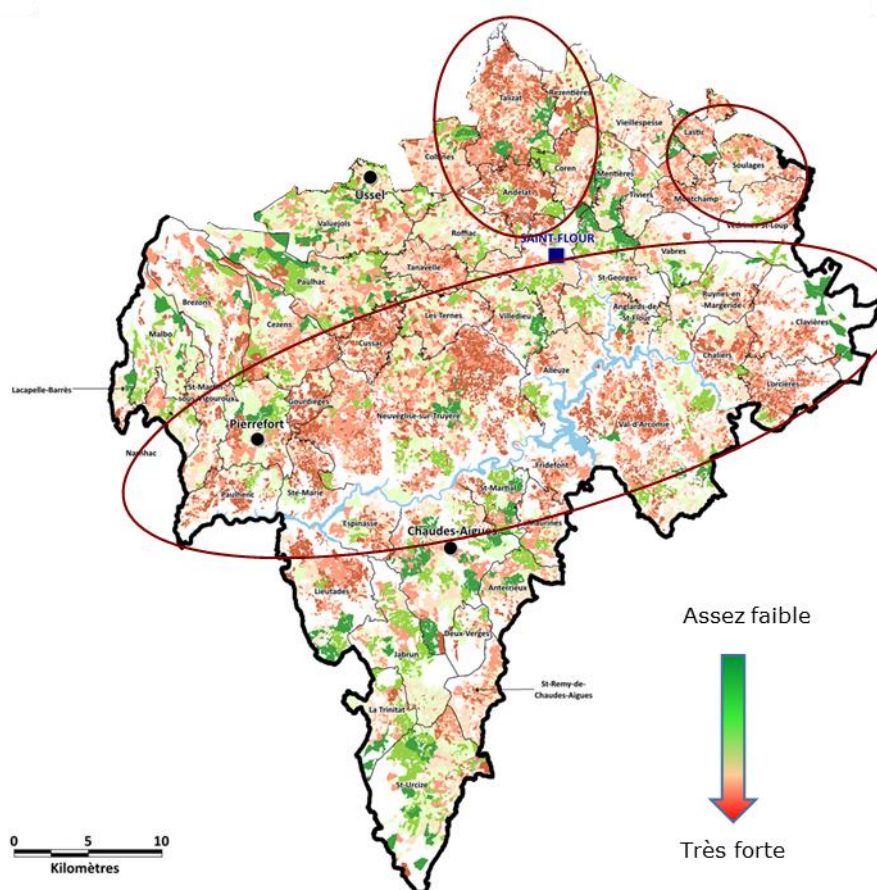


Taille moyenne des ilots parcellaires agricoles
(Source diagnostic agricole et forestier SCOT - IGN-RPG PAC 2014)



La carte précédente permet d'identifier à une échelle plus fine les disparités entre secteurs d'exploitation. On observe en moyenne de plus grands ilots en Aubrac et sur le Massif cantalien et à l'inverse des ilots de plus petite taille dans l'est de la Margeride ou le sud-ouest de la Planèze.

Par ailleurs, le diagnostic agricole et forestier du SCoT Est Cantal a réalisé une analyse multicritère exprimant la contrainte foncière des exploitations (nb moyen d'ilots/exploitation, surface moyenne des ilots/exploitation, dispersion des ilots/exploitation). Le résultat figurant sur la carte ci-après fait ressortir des secteurs à enjeux.



Carte des contraintes foncières des exploitations agricoles
(Source diagnostic agricole et forestier SCoT - IGN-RPG PAC 2014)

La collectivité s'est également emparée de cette problématique en intégrant dans son programme d'intervention agricole, un soutien aux opérations foncières volontaires (échanges parcellaires). **Cette action a pour objectif de maintenir au foncier agricole un rôle de production et création de valeur ajoutée.**

6.3.3. La Relation bâti agricole et parcellaire

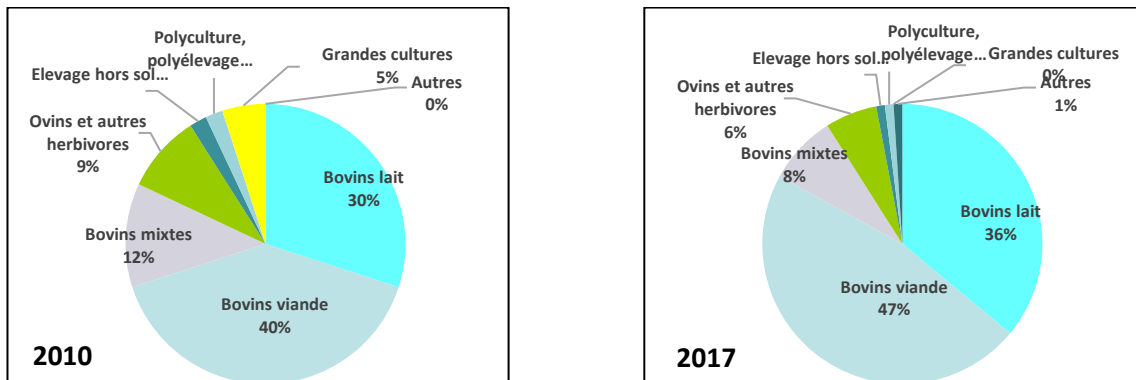
L'agriculture du territoire bénéficie de divers signes de qualité, dont les **AOP fromagères**. Ces dernières imposent un temps de pâturage minimum des vaches laitières. **Cela nécessite donc pour les éleveurs d'avoir des ilots de parcelles de pâture à proximité du bâtiment pour pouvoir aisément faire circuler les animaux (2 allers-retours / jour).** Cela permet de conserver des temps de parcours raisonnables pour le bétail, de limiter leur circulation sur la voie publique et dans les zones résidentielles.



6.4. Filières agricoles et agro-alimentaires

6.4.1. L'élevage bovin majoritairement représenté

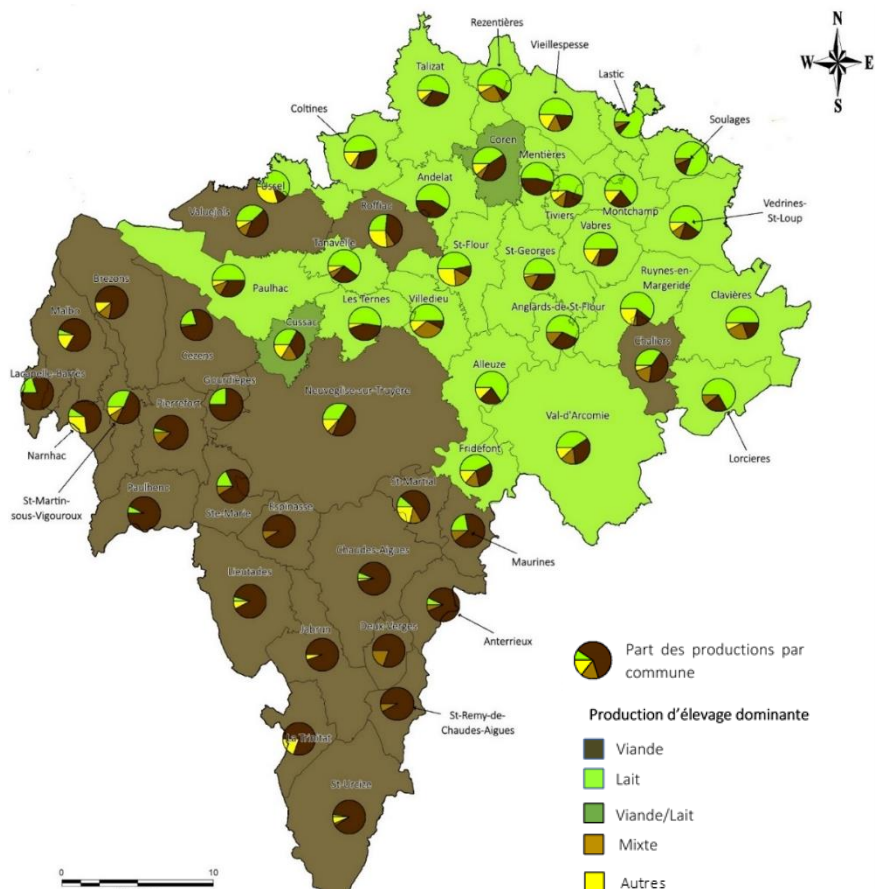
L'agriculture de Saint-Flour Communauté est très majoritairement **orientée vers l'élevage bovin, et les filières agro-alimentaires qui en découlent**. En 2017, on comptait 1 046 élevages bovins : 414 en lait, 545 en viande et 87 avec les deux productions. Le cheptel moyen des exploitations est de 41 vaches laitières ou de 55 vaches allaitantes.



Répartition des exploitations selon leur orientation technico-économique, comparaison 2010 et 2017
(Source diagnostic agricole et forestier SCoT)

Cette répartition n'est pas homogène au sein du territoire. **La Planèze de Saint-Flour et la Margeride sont plutôt des bassins laitiers**. Ils constituent désormais le principal bassin de production laitière de département. A l'inverse, **le secteur sud-ouest de la zone d'étude est plutôt tourné vers la viande**.

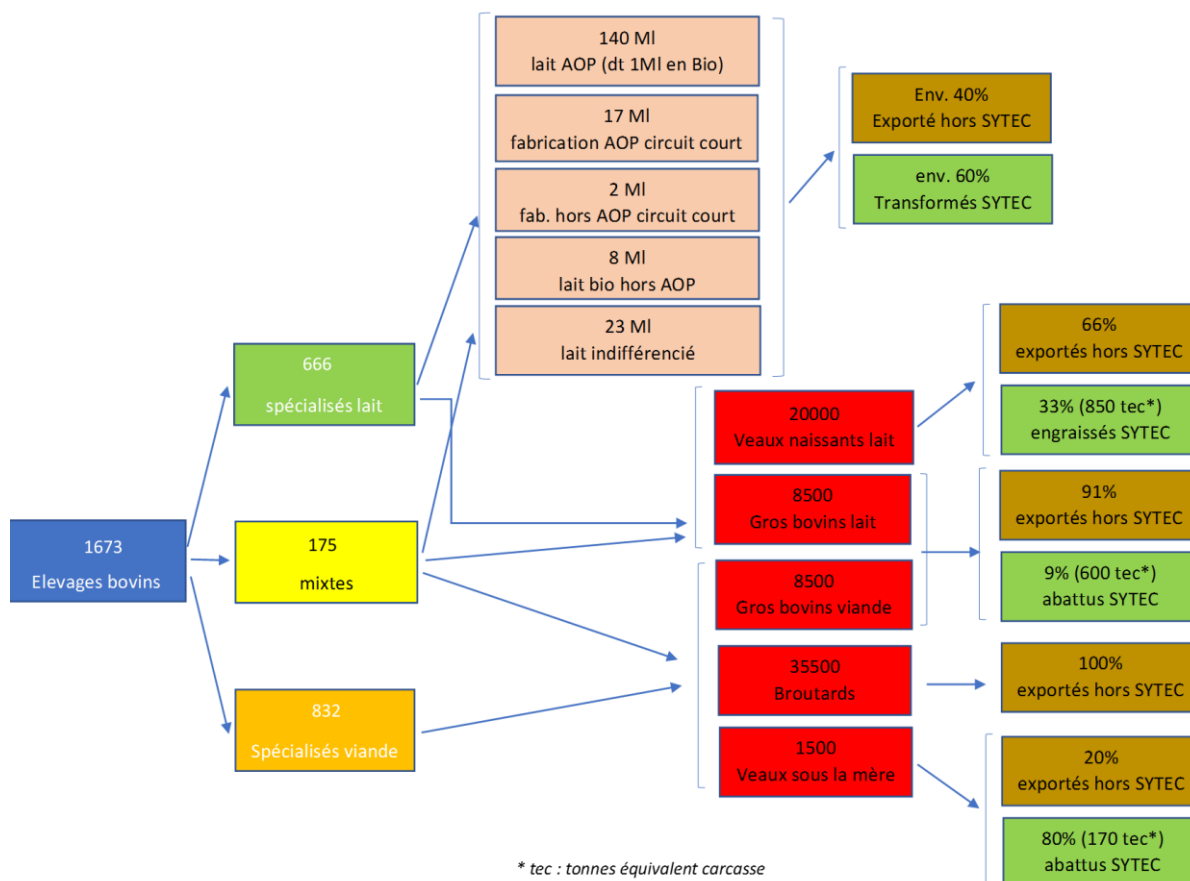
En terme d'évolution, on constate entre 2010 et 2017 une spécialisation des élevages en lait ou en viande au détriment des élevages mixtes où cohabitent les deux productions. Cette spécialisation se fait plutôt au profit de la viande en Planèze, au profit du lait dans le Pierrefortais et la Margeride.



Carte des orientations technico-économiques des exploitations agricoles 2017
(Source diagnostic agricole et forestier SCoT)



Le schéma suivant, réalisé à l'échelle du territoire du SCoT Est Cantal, donne les principaux flux de produits agricoles générés par l'élevage bovin et les filières qui en découlent. Le constat général est que **la filière laitière, avec le rôle des AOP notamment, a su conserver une part significative de l'industrie de transformation dans le territoire**. En effet, le territoire de Saint-Flour Communauté est concerné par cinq AOP fromagères (Cantal, Salers, Laguiole, Bleu d'Auvergne, Fourme d'Ambert). La situation est assez différente pour la viande bovine où les flux principaux quittent le territoire avant transformation. Cela cache néanmoins des savoir-faire locaux qui se sont maintenus, mais qui représentent de faibles volumes. Au regard des pratiques de veaux sous la mère, Saint-Flour Communauté et la Chambre d'agriculture du Cantal ont initié une démarche conjointe afin de mieux connaître les potentiels d'une filière veaux fermiers.



Synthèse des filières bovin lait et bovin viande sur le SYTEC
(Source diagnostic agricole et forestier SCoT)

6.4.2. Les autres productions présentes

La zone de Saint-Flour Communauté héberge plus de **40% des effectifs ovins du Cantal**, en production viande très majoritairement (67 élevages de plus de 50 reproducteurs, au total 146 détenteurs d'ovins). Ils sont principalement localisés sur le secteur de la Margeride/Truyère et dans les communes proches de Saint-Flour. **L'élevage ovin lait est peu représenté, les 4 élevages présents fonctionnent en circuit court**. Il en est de même pour **les 4 élevages caprins**.

Les élevages porcins sont également peu nombreux, on en compte 14 dont 10 avec un atelier important (>30 truies ou >200 places d'engraissement).

Enfin, pour la partie élevage, on notera quelques productions plus marginales : volailles, gibiers, lapins.



Des **productions végétales** sont aussi présentes même si la plupart des surfaces en cultures sont destinées au bétail des exploitations. Les productions végétales principales sont la lentille et le pois de Planèze (AOP en cours de demande pour la lentille), le seigle des Terres de Margeride, la pomme de terre ou encore le maraîchage.

SAU totale	Blé	Maïs	Orge	Autres céréales	Plantes médicinales, aromatiques	Pois	Lentille	Légumes, fleurs
90 093	1 134	479	132	1 849	0.5	11	56	15

Surfaces en cultures (ha) pour St-Flour Communauté
(Diagnostic agricole et forestier SCot 2017 – source RPG 2014)

Bien que représentant aujourd'hui peu d'exploitations, elles sont plutôt en développement et répondent à une demande. Hormis les deux premières, il s'agit essentiellement d'une commercialisation en circuit court.

Enfin, **l'apiculture** est également présente avec beaucoup de producteurs non professionnels.

6.4.3. Les filières agricoles qui en découlent avec une implantation significative d'outils présents sur place ou dans les environs proches

Comme indiqué précédemment, la **filière bovin lait** bénéficie encore localement d'outils de transformation ce qui permet, à l'échelle du SYTEC, de transformer plus de moitié de la production, avec une part de lait indifférencié produite assez faible (12%). Le territoire de Saint-Flour Communauté comprend un tissu industriel significatif : Les Fromageries Occitanes de Saint-Flour et Talizat et Bionilait (SODIAAL), Coopérative fromagère de Planèze à Pierrefort, Coopérative de Paulhac, Coopérative laitière de Planèze à Neuvéglise, entreprise Dischamps à Neuvéglise, entreprise Conduzier à Pierrefort.

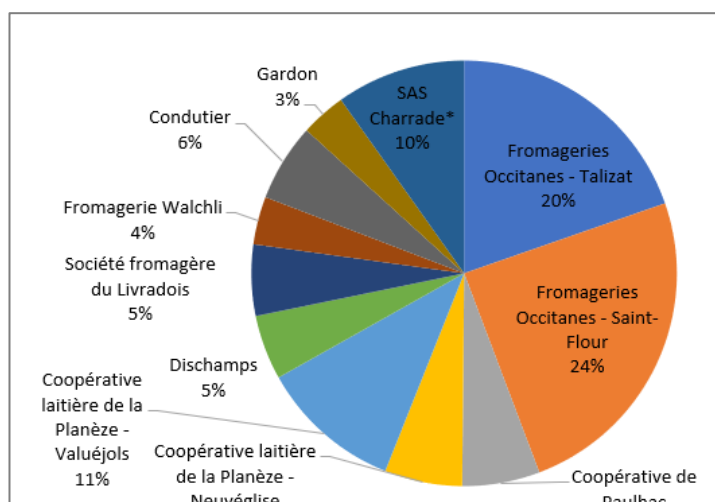


Figure 114 : Répartition des volumes de lait traités par les transformateurs du territoire SYTEC en 2017 (source diag agri SYTEC)

Il se compose d'implantations locales de grands groupes industriels, mais aussi de coop locales. A cela s'ajoutent d'autres outils implantés

Il faut noter également que certaines de ces unités ont des projets de modernisation ou développement (ex. : Coop. de la Planèze, Dischamps). L'enjeu principal est de maintenir un volume de production dans le territoire pour maintenir les outils de l'aval et ainsi capter la valeur ajoutée localement. Les AOP fromagères ainsi que les diverses initiatives de différenciation de produit (ex. Haut-Herbages...) y contribuent.

La **filière bovin viande** est beaucoup plus exportatrice avec une dominante d'animaux maigres produits. On compte donc moins d'outils locaux (abattoir de Pierrefort, atelier de découpe de Volzac) et quelques-uns situés dans les environs : abattoirs de Neussargues, Aurillac et Laroquebrou... Les animaux finis représentent des volumes faibles, ils trouvent un débouché majoritairement via trois opérateurs situés en périphérie du territoire (Éleveurs du Pays Vert, Celia, Unicor). Ce sont des productions qui représentent potentiellement une opportunité avec la demande des consommateurs en races Salers et Aubrac, ainsi que la filière veaux sous la mère pour laquelle des actions sont en cours.

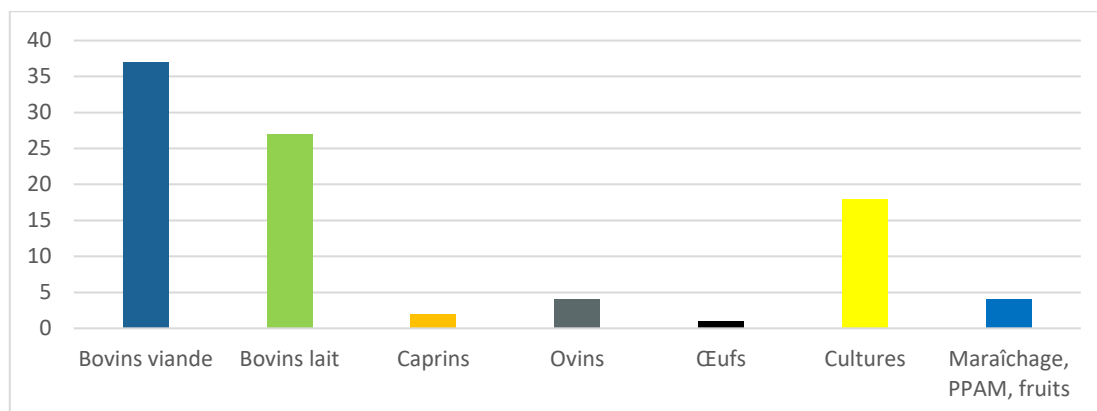


La **filière ovins viande** s'appuie sur des acteurs de proximité situés dans les départements limitrophes (par exemple : CELIA et Languedoc Lozère Viande, FEDER ex-COPAGNO). COVIAL sur Aurillac est plutôt axé sur les agneaux du limousin. Cette production bénéficie de labels rouges.

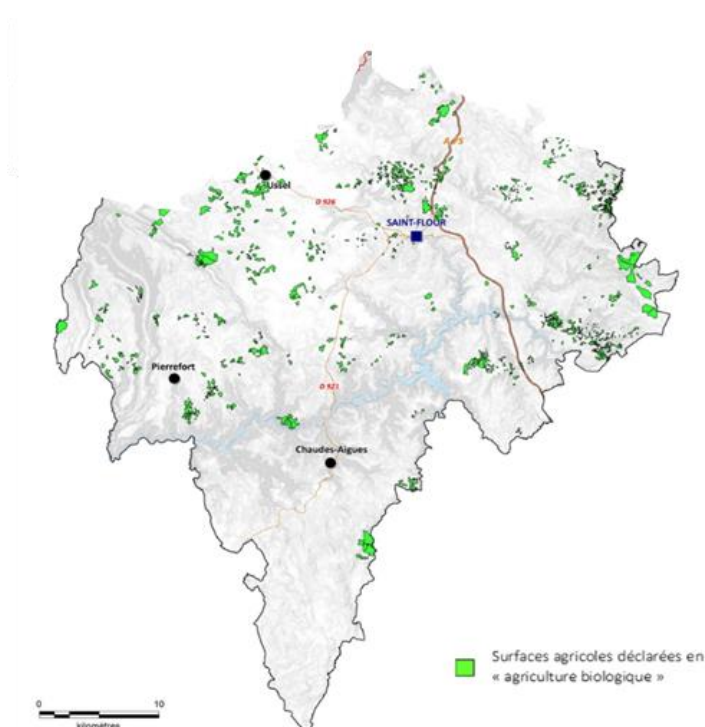
Les **porcs** trouvent aussi des outils de transformation dans les environs (abattoirs, découpe et transformation).

6.4.4. Le développement des circuits courts et de l'agriculture biologique

Le nombre de producteurs en **agriculture biologique (AB)** a fortement progressé ces dernières années. En 2019, ils sont **74 sur le territoire**, soit **5 200 ha de SAU** (5.5% de la SAU totale). Cela concerne majoritairement des élevages bovins (viande et lait), mais aussi des cultures de céréales ou oléo-protéagineux, et dans une moindre mesure du maraîchage et de l'élevage ovin. On trouve donc des exploitations AB tant dans des filières longues (lait de consommation ou transformé, viande) que dans des circuits courts. 21 producteurs bio pratiquent, en effet, la vente directe.



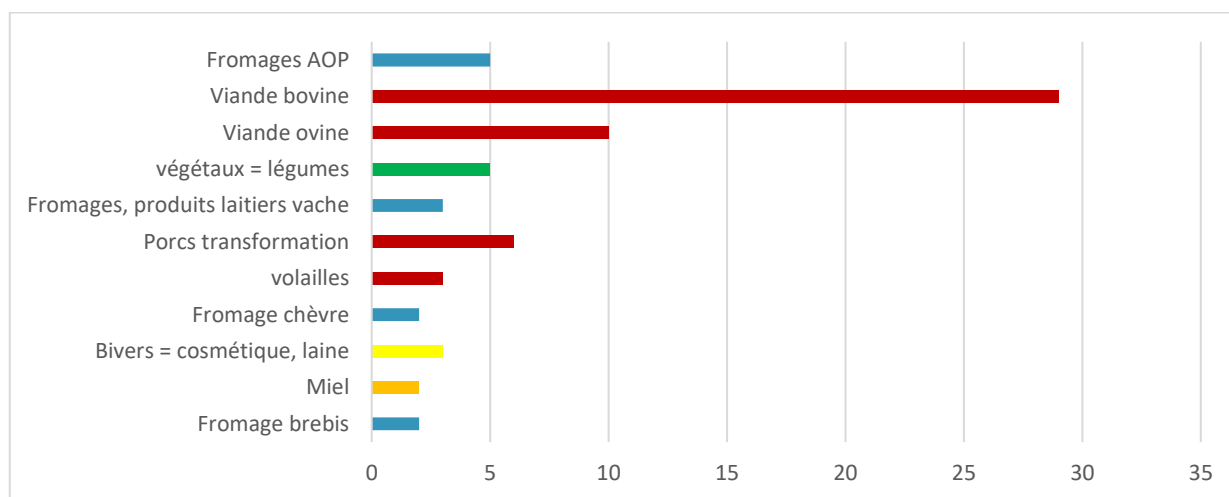
Nombre de producteurs en AB par système de production pour St-Flour Communauté (source Bio15 2019)



Localisation des surfaces déclarées en AB
(Diagnostic agricole et forestier SCot 2017 – source RPG 2014)

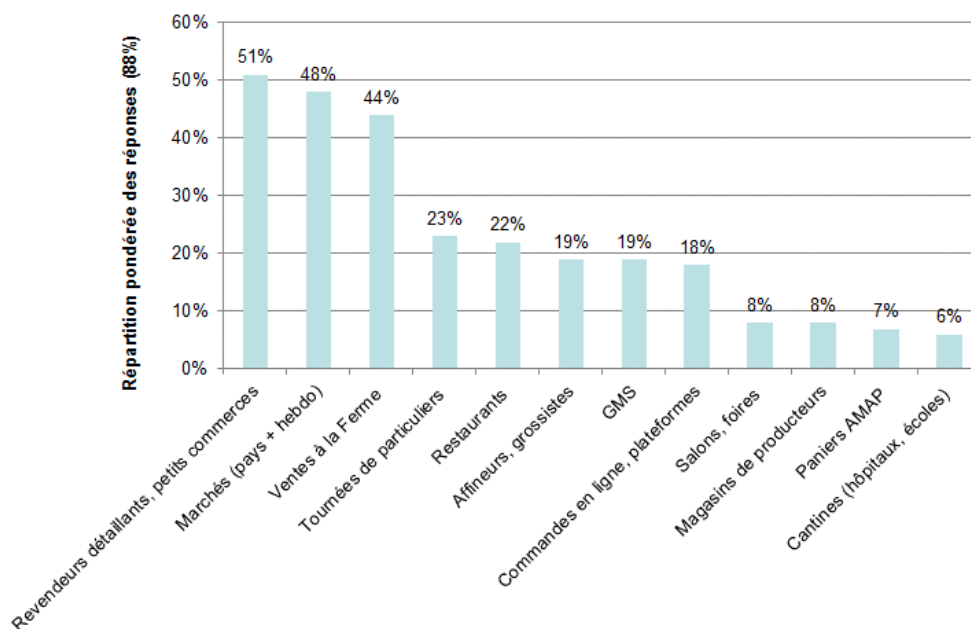


En 2017, ils étaient 60 producteurs en circuit court sur le territoire. Là encore, nous trouvons majoritairement de la production de viande bovine et dans une moindre mesure de la production de viande ovine (cf. graphes ci-après). Sur le territoire de Saint-Flour Communauté, les fromages de vache AOP occupent une faible part des productions de circuit court. Par rapport aux filières longues, il s'agit généralement d'exploitations de plus petite taille ou d'exploitations qui mobilisent plus de main d'œuvre à taille équivalente. **L'objectif est bien de dégager de la valeur ajoutée et de créer ou maintenir de l'emploi.** Néanmoins, la part du chiffre d'affaire en circuit court est très variable d'une exploitation à l'autre. Elle est généralement faible en viande bovine et fromages AOP.



Nombre de producteurs engagés par famille de produits
(source enquête CDA 15 2017 – territoire St-Flour Co)

Les trois principaux modes de commercialisation sont la vente auprès de petits commerces (locaux), les marchés et la vente à la ferme.



Circuits de commercialisation (source CDA15 – 2017 – producteurs du SYTEC)

On peut noter enfin, la particularité d'un bassin de consommation faible qui nécessite, pour une montée en puissance du circuit court, d'aller investir des débouchés hors du territoire et notamment en direction des grandes agglomérations en valorisant l'image du territoire qui répond à une attente du consommateur.



C'est dans ce contexte que Saint-Flour Communauté a décidé d'engager un **projet alimentaire territorial (PAT)**. Élaboré de manière concertée à l'initiative des acteurs, il vise à donner un cadre stratégique et opérationnel à des actions partenariales répondant aux enjeux sociaux, environnementaux, économiques et de santé.

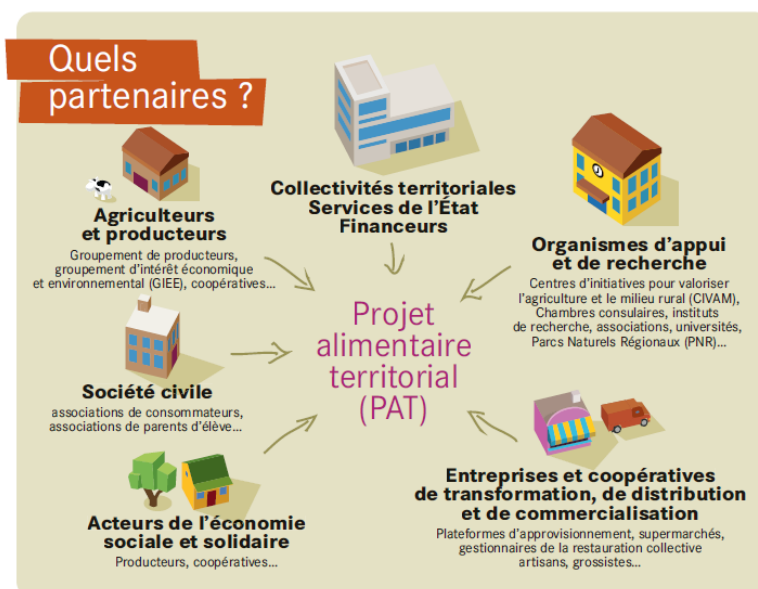
Prévus dans la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014 (Art 39), le PAT de Saint-Flour Communauté s'appuie sur un diagnostic partagé faisant un état des lieux de la production agricole et alimentaire locale, du besoin alimentaire du bassin de vie et identifiant les atouts et contraintes socio-économiques et environnementales du territoire.



Au-delà de la fonction productive et de l'aspect économique, ce projet cherche aussi à intégrer des dimensions territoriales, de qualité de vie, d'engagement social et de respect de l'environnement en valorisant une agriculture nourricière.

- **Les 6 enjeux du PAT de Saint-Flour Communauté :**

- Tout d'abord **une dimension économique** avec la structuration et la consolidation des filières dans les territoires. Il s'agit de rapprocher l'offre de la demande, de renforcer la valeur ajoutée des productions agricoles sur le territoire et de contribuer à l'installation d'agriculteurs par la préservation des espaces agricoles ;
- Une **dimension environnementale**, en développant la consommation de produits locaux et de qualité et en valorisant de nouveaux modes de production agroécologique, dont la production biologique et la préservation des ressources (eau, lutte contre le gaspillage alimentaire...) ;
- Une **dimension sociale**, en créant une justice sociale et du lien entre les populations ;
- Une **dimension sanitaire**, avec des actions de sensibilisation à une alimentation de qualité ;
- Une **dimension patrimoniale**, en améliorant la visibilité des spécificités et des productions locales et en sensibilisant à la valeur nourricière des productions locales ;
- Enfin une **dimension d'urbanisme et d'aménagement du territoire**, en protégeant les espaces agricoles et les capacités de production agroalimentaire en organisant l'espace pour les activités de la chaîne alimentaire.



6.4.5. L'agrotourisme plus présent et dynamique qu'ailleurs dans le Cantal

Sur le volet accueil, on compte une dizaine d'ateliers présents dont 6 sous la marque « Bienvenue à la Ferme ». Les autres sont soit intégrés au réseau « accueil paysan » soit indépendants. Il s'agit de fermes découverte, gîtes à la ferme, chambres d'hôte, campings à la ferme. Sur le volet loisir, plusieurs établissements proposent des loisirs équestres (centres équestres, prise en pension).

6.4.6. La production d'énergie renouvelable en agriculture

L'agriculture peut contribuer à la production d'énergie verte par trois principaux moyens : le **photovoltaïque en toiture**, le **bois énergie**, la **méthanisation**.

Cette dernière est plus complexe à mettre en œuvre, que ce soit dans le cadre de projets individuels avec des tailles d'exploitations généralement trop faibles et une production d'effluents saisonnière ; ou que ce soit sur des projets collectifs plus lourds à constituer. Néanmoins quelques réflexions éparses sont en cours. La production d'énergie photovoltaïque à partir de toitures agricoles s'est développée sur le territoire qui présente des conditions propices.

Enfin, les agriculteurs s'intéressent de plus en plus à la valorisation de la biomasse des haies, soit pour une production énergétique en autoconsommation voire pour la vente et l'alimentation de chaufferies collectives, soit comme alternative à la paille pour la litière des animaux. Outre l'intérêt économique pour les élevages, cette dynamique peut aussi amener un regain d'intérêt pour la haie et sa gestion sur le long terme pour une production de biomasse régulière et assurée.

6.5. Les bâtiments agricoles : vers une architecture de qualité

Le diagnostic agricole et forestier du SCOT a estimé le nombre de bâtiments agricoles hébergeant des animaux sur le territoire de Saint-Flour Communauté à 1568. Il s'agit d'un travail à partir de données issues de la base Géorhonealpes de la DRAAF. Cela représente 1.4 bâtiments par exploitations en moyenne.

Selon ces données, il est estimé que 45% d'entre eux sont situés près du tissu urbain, ce qui peut générer des tensions voire des conflits de voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation d'engins, épandages...).

La rénovation du parc de bâtiments agricoles est dynamique avec l'appui de financements significatifs. Cela traduit aussi un besoin pour continuer à adapter les outils de production ou pour répondre à des exigences de filières (séchage en grange, arrêt de l'attache des animaux...). Cela se traduit aussi par une réduction progressive des bâtiments situés à proximité du tissu urbain et par la vacance de bâti dont une partie aurait capacité à trouver une seconde vie. En effet, le bâti agricole traditionnel revêt souvent un caractère patrimonial. Le diagnostic agricole du SCOT mettait en avant que 51% des ventes de bâtiments agricoles avaient une destination non agricole.

La mise aux normes environnementales des bâtiments d'élevage représente aussi un enjeu environnemental et financier. C'est parfois un frein à la transmission de l'outil de travail, et ainsi certains bâtiments perdent leur fonction car ils ne suivent pas les terrains.

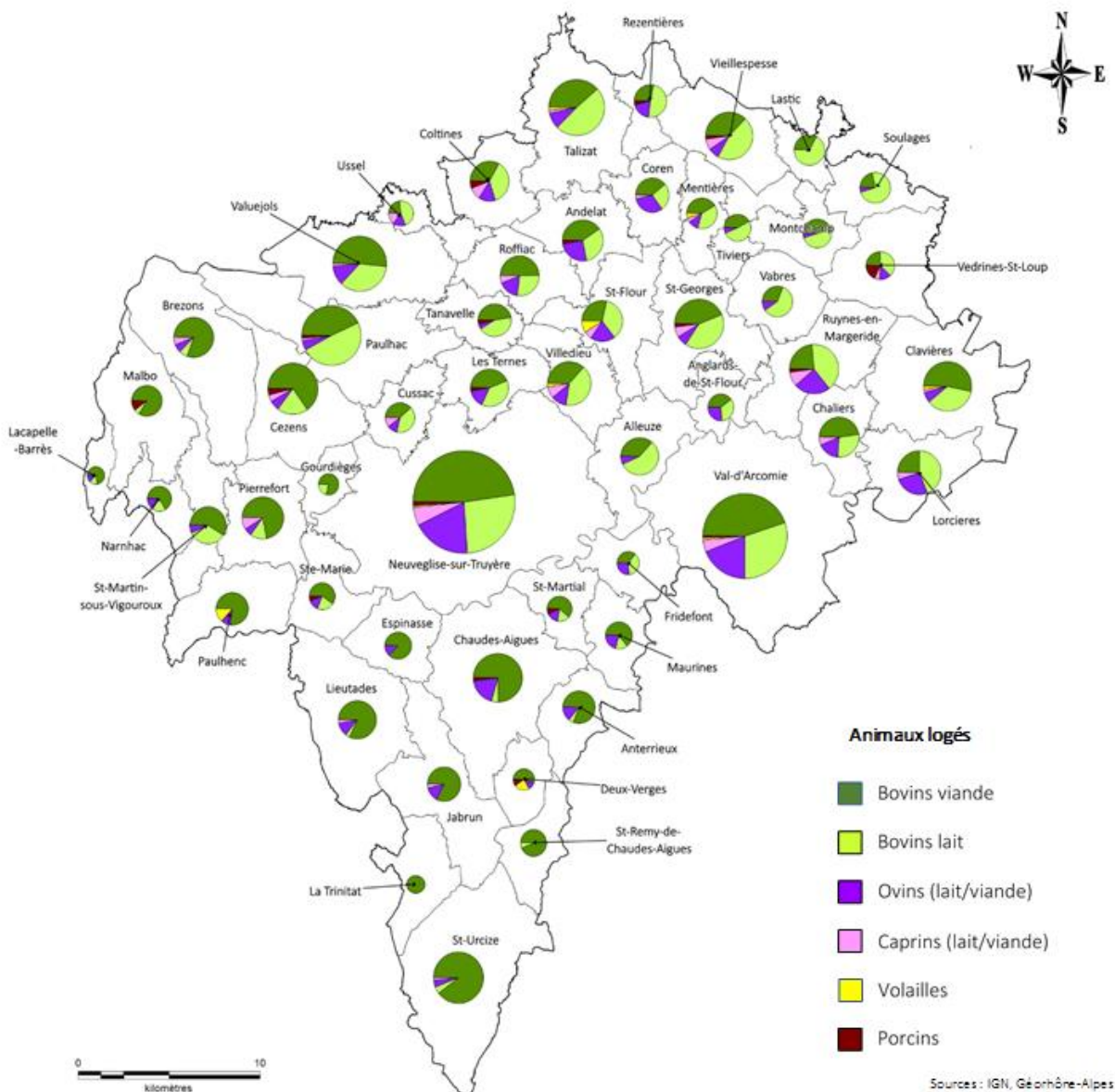
Dans le cadre du projet PLUi, le recensement des installations agricoles a été précisé avec les communes, pour affiner cette analyse et définir des choix de zonage qui permettront de protéger cette activité.

Sur le plan visuel, les bâtiments agricoles peuvent avoir un impact, par leur nombre, leur taille et leur caractère diffus sur le territoire. On peut noter des améliorations significatives de l'aspect architectural et de l'insertion paysagère des constructions agricoles récentes. La charte départementale écrite avec les services de l'Etat et le CAUE y a largement contribué. En parallèle, les matériaux proposés par les constructeurs



évoluent et peuvent permettre de concilier encore mieux insertion paysagère, performance et fonctionnalité du bâtiment, confort de l'éleveur et des animaux.

Carte des bâtiments agricoles (source diag agri et forêt SCOT 2017)



6.6. Synthèse des dynamiques agricoles

6.6.1. Mise en regard avec les orientations du SCoT

ORIENTATION STRATEGIQUE	OBJECTIFS	PRESCRIPTIONS
PRESERVER ET AMENAGER DURABLEMENT L'ESPACE	<ul style="list-style-type: none"> - Définir une stratégie de maîtrise de la consommation et de la requalification foncière <ul style="list-style-type: none"> ▪ Modérer la consommation foncière ⇒ enveloppe foncière de 169 ha à vocation d'habitat dont 108 ha pour SFCo 	<ul style="list-style-type: none"> - V. ci-après
	<ul style="list-style-type: none"> - Conforter et développer les valeurs ajoutées agricoles, paysagères, environnementales et énergétiques <ul style="list-style-type: none"> ▪ Préserver le patrimoine environnemental et paysager exceptionnel, où l'agriculture occupe une place prépondérante et y joue un rôle fondamental. 	<ul style="list-style-type: none"> - V. ci-après



ORIENTATION STRATEGIQUE	OBJECTIFS	PRESCRIPTIONS
<p>AXE 1 – UNE ECONOMIE LOCALE, CREATRICE DE VALEURS AJOUTEES, QUI VISE L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE</p> <p>- Favoriser une agriculture avec des exploitations à taille humaine, durables, qualitatives et transmissibles et viser l'excellence agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un tissu suffisant d'exploitations sur tout le territoire <ul style="list-style-type: none"> ▪ Protéger les structures et exploitations agricoles du territoire 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le maintien des exploitations agricoles et le renouvellement des générations - Identifier les enjeux agricoles par une analyse agricole sur la base du diagnostic agricole et forestier du SCOT
	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger le foncier agricole <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prévoir un zonage adapté dans les documents d'urbanisme pour les estives, les espaces autour des exploitations laitières AOP 	<ul style="list-style-type: none"> - Identifier et protéger le foncier agricole à enjeu nécessaire au maintien des exploitations - Analyser les potentiels de reconquête des friches agricoles
	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir la création de valeur ajoutée sur les exploitations <ul style="list-style-type: none"> ▪ Faciliter le développement de la diversification agricole et des circuits courts ▪ Réhabiliter le bâti agricole inutilisé 	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre les équipements nécessaires à la diversification agricole (circuits courts, agro-tourisme) - Autoriser le changement de destination pour maintenir le patrimoine montagnard de l'Est Cantal
	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir le développement des pratiques agroécologiques 	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les structures bocagères au sein de l'espace agropastoral
	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir le développement de la filière agro-alimentaire <ul style="list-style-type: none"> ▪ Anticiper les besoins d'évolution, de rénovation de mise aux normes... ▪ Prévoir l'implantation de nouveaux équipements 	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre le maintien et le développement des outils de transformation agro-alimentaires présents sur le territoire



<p>AXE 1 – UNE ECONOMIE LOCALE, CREATRICE DE VALEURS AJOUTEES, QUI VISE L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE</p> <p>- Favoriser une agriculture avec des exploitations à taille humaine, durables, qualitatives et transmissibles et viser l'excellence agricole</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Développer les circuits courts alimentaires et valoriser les productions locales - Favoriser la qualité architecturale, environnementale et paysagère des bâtiments agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> - Définir des critères de qualité et d'insertion paysagère des bâtiments agricoles <ul style="list-style-type: none"> ▪ Encadrer la qualité des constructions agricoles ▪ Identifier les espaces à enjeu où les bâtiments agricoles peuvent être interdits
<p>AXE 3 – UN TERRITOIRE ACTEUR DE SA TRANSITION ENERGETIQUE</p> <p>- Produire des énergies renouvelables avec un retour de valeur ajoutée pour le territoire, dans le respect du patrimoine naturel, paysager et de l'excellence environnementale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Soutenir le développement raisonné des solutions de petite production d'énergie renouvelable avec le souci permanent d'intégration paysagère - Soutenir et encadrer le développement raisonné et territorial des grands projets d'énergies renouvelables 	<ul style="list-style-type: none"> - Développer les énergies renouvelables destinées à l'autosuffisance énergétique <ul style="list-style-type: none"> ▪ Prioriser les installations photovoltaïques en toitures de bâtiments agricole, économiques et tertiaires - Encadrer l'implantation des projets de parcs photovoltaïques <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pas de projet autorisé sur des espaces agricoles - Développer la valorisation énergétique des déchets <ul style="list-style-type: none"> ▪ Privilégier la méthanisation à la ferme ou semi-collective ou territoriale
<p>AXE 5 – BIEN VIVRE ENSEMBLE SUR LE TERRITOIRE</p> <p>- Promouvoir un mode d'habiter « durable »</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'étalement urbain en revalorisant les centres anciens et les villages - Limiter l'étalement urbain en revalorisant le parc vacant 	<ul style="list-style-type: none"> - Définir le potentiel de densification urbaine - Organiser le développement urbain en respectant le principe de continuité - Répondre aux besoins de logements en réduisant la vacance



6.6.2. Principales caractéristiques et enjeux

ITEMS	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES / CONSTATS
Foncier agricole	<ul style="list-style-type: none"> - 71% de la superficie du territoire occupée par l'agriculture (90 000 ha), plutôt stable. Très majoritairement des prairies (95%) avec la spécificité des zones d'estive en altitude (estimées à 16 700 ha environ). - Un contexte pédoclimatique qui limite la concurrence avec les systèmes en grandes cultures mais qui interroge sur la résilience des exploitations et leur autonomie fourragère. - Une volonté de la collectivité de remobiliser des surfaces en friche pour l'agriculture. Des contraintes parcellaires liées au morcellement, identifiées ponctuellement.
Démographie agricole	<ul style="list-style-type: none"> - 1142 exploitations agricoles en 2017 (1654 exploitants). Une érosion de 26.7% du nombre d'exploitations entre 2000 et 2017 et dans une moindre mesure du nombre d'exploitants (-12.2%). Un agrandissement de la taille des structures agricoles (78 ha en moyenne, mais 54 ha/exploitant contre 59 pour le Cantal). Un fort développement des formes sociétaires. - L'agriculture représente 15.4% de la population active (contre 1.7% en France). Une population agricole qui vieillit malgré une dynamique d'installation forte comparé à d'autres territoires, un renouvellement à hauteur de 1 arrivée pour 2 départs (40 à 45 installations/an contre 90 départs théoriques). - Plusieurs freins identifiés : accès au foncier (disponibilité, coût), recul de l'âge effectif de départ à la retraite (recul de l'âge légal, faibles retraites agricoles, possibilité de maintien de certaines aides), coût élevé d'une installation en élevage, image du métier.
Bâti agricole	<ul style="list-style-type: none"> - 1,4 bâtiments d'élevage / exploitation en moyenne, 45% sont à proximité de l'urbanisation, 51% des ventes de bâti agricole avec se font à destination de non-agriculteurs. - Une dynamique importante de modernisation qui se poursuit. Un bâti agricole parfois difficile à transmettre (mise aux normes, fonctionnalité, crainte de la mise en location...). Du bâti agricole qui perd sa fonction et dont une partie a une valeur patrimoniale et un potentiel de réhabilitation. - Des efforts significatifs sur l'insertion paysagère à poursuivre. - Une agriculture d'élevage, très majoritairement de bovins lait et/ou viande (1046 élevages bovins sur 1142 exploitations : 414 lait, 545 viande, 87 lait/viande). Une tendance à la spécialisation à l'avantage de la viande, mais maintien d'un bassin laitier important (Planèze-Margeride). Des élevages ovins bien moins nombreux et plus diffus (146 détenteurs dont 67 élevages de + de 50 reproducteurs).



Filières agricoles et
agroalimentaires

- **D'autres productions sont néanmoins présentes même si elles sont plus marginales en nombre : caprins, porcins, lentille... Elles correspondent à des niches qui peuvent représenter des opportunités.**
- **Un développement de l'agriculture biologique et des circuits courts avec une contrainte liés à la taille du bassin de consommation local nécessitant de développer la vente hors du territoire.**
- **Des outils de transformation agroalimentaire encore bien présents sur le territoire en lait. La production de viande bovine conduit majoritairement à des animaux maigres exportés, mais des opportunités se font jour autour des races locales (Salers, Aubrac) et de la filière veaux sous la mère.**
- **La production d'énergie renouvelable constitue une possibilité de diversification des exploitations agricoles : photovoltaïque en toitures, bois énergie ou litière, dans une moindre mesure méthanisation.**

PRINCIPAUX ENJEUX

Le challenge agricole du territoire est de réussir le **renouvellement des actifs** par la transmission des exploitations et l'accueil de nouveaux agriculteurs. Pour cela, plusieurs enjeux se dessinent.

- **Protéger le foncier agricole, outil de production non délocalisable : vers une politique foncière de la collectivité**
 - o Eviter le mitage de l'espace agricole par l'urbanisation
 - o Favoriser la restructuration foncière
 - o Maintenir et renforcer le lien entre bâtiments d'élevage et parcellaire agricole
 - o Reconquérir des espaces délaissés qui ont un intérêt pour l'agriculture
 - o Valoriser les territoires d'estives
 - o Gestion des biens de section agricoles, zonages agriculture-forêt, application du principe ERC agricole (Eviter-Réduire-Compenser)
- **Préserver les bâtiments agricoles et leur permettre d'évoluer**
 - o Préserver les sièges d'exploitation et bâtiments agricoles
 - o Faciliter la diversité des projets agricoles
- **Réhabiliter le bâti désaffecté**
- **Maintenir et développer des filières agricoles pourvoyeuses de valeur ajoutée au territoire**
- **Conforter l'attractivité du territoire pour les actifs agricoles**
- **Soigner l'insertion du bâti agricole en gardant sa fonctionnalité**
- **Faciliter la production d'énergie renouvelable en agriculture (photovoltaïque au sol, bois, méthanisation)**



GLOSSAIRE

ADAPEI : Association Départementale des Amis et Parents d'Enfants Inadaptés	PAT : Projet Alimentaire Territorial
ADMR : Aide à Domicile en Milieu Rural	PCAET : Plan Air-Climat-Energie Territorial
ALSH : Accueil de Loisirs Sans Hébergement	PDU : Plan de Déplacements Urbains
ALT : Allocation Logement Temporaire	PIG : Programme d'Intérêt Général
ALUR : loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové	PLH : Plan Local de l'Habitat
ARS : Agence Régionale de Santé	PLU : Plans Locaux d'Urbanisme
EBC : Espace Boisé classé	PLUi : Plan Local d'Urbanisme intercommunal
ENE : loi portant Engagement National pour l'Environnement	PNR : Parc naturel régional
CCAS : Centre Communal d'Action Sociale	POS : Plans d'Occupation des Sols
CDNPS : Commission Départementale de la Nature et de la Protection des Sites	PPRDF : Plan Pluriannuel Régional de Développement Forestier
DOO : Document d'Orientations et d'Objectifs	PRAD : Plan Régional pour une Agriculture Durable
EPCI : Établissement Public de Coopération Intercommunale	PTDD : Projet Territorial de Développement Durable
FAM : Foyer d'Accueil Médicalisé	RPE : Relais Petite Enfance
FFC : Fédération Française de Cyclisme	SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau
GHT : Groupement Hospitalier de Territoire	SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
GIC : Grand Invalide Civil	SDAGE : Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux
GIG : Grand Invalide de Guerre	SDC : Schémas Départementaux des Carrières
GPECT : Gestion Prévisionnelle des Emplois et Compétences Territoriale	SDTAN : Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique
GPTS : Gestionnaire de Proximité des Transports Scolaires	SMGG : Syndicat Mixte Garabit Grandval
IEN : Inspection de l'Éducation Nationale	SNCF : Société Nationale des Chemins de Fer
MAM : Maison d'Assistantes Maternelles	SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires
MFR : Maison Familiale et Rurale	SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
MSP : Maison de Santé Pluridisciplinaire	STECAL : Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées
OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation	SYTEC : Syndicat des Territoires de l'Est Cantal
OPAH : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat	TEPCV : Territoire à Énergie Positive pour la Croissance Verte
OPAH - RU : Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Rénovation Urbaine	ULIS : Unité Spécialisée pour l'Inclusion Scolaire
ORT : Opération de Revitalisation du Territoire	UTN : Unité Touristique Nouvelle
PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable	VAE : Vélo à Assistance Électrique

