

4.5.1

DOSSIER DÉROGATOIRE AU TITRE DE L'ARTICLE L.122-7 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

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

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	2
1.1. CONTEXTE GENERAL	2
1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE – DEROGATION AU TITRE DE L'ARTICLE L.122-7 DU CU	5
1.3. CONTEXTE TERRITORIAL AU REGARD DES ENJEUX DE LA LOI MONTAGNE	6
1.1.1. PROTECTION DES TERRES AGRICOLES ET PASTORALES	6
1.1.2. PROTECTION DES ESPACES BOISES	6
1.1.3. PRESERVATION DES PAYSAGES	6
1.1.4. CONSERVATION DES MILIEUX CARACTERISTIQUES ET DU PATRIMOINE NATUREL	7
1.1.5. PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS	7
2. PRESENTATION DE CHAQUE PROJET	8
2.1. LES TERNES - QUARTIER A VOCATION RESIDENTIELLE – SECTEUR 1AUc – LE BOURG	9
2.2. VALUEJOLS - QUARTIER A VOCATION RESIDENTIELLE – SECTEUR 1AUc – ENTREE DE BOURG SUD-EST	14
2.3. PIERREFORT - QUARTIER A VOCATION RESIDENTIELLE – SECTEUR 1AUc – LES CROZES	19
2.4. PAULHAC - QUARTIER A VOCATION RESIDENTIELLE – SECTEUR 1AUc - ENTREE DE BOURG EST	23
2.5. SAINTE-MARIE - TERRAIN A VOCATION RESIDENTIELLE – SECTEUR UAV – LE BOURG	28
2.6. SAINT-URCIZE - SECTEUR ECONOMIQUE DE PROXIMITE - SECTEUR 1AUy – BOUTILLASSE	32
2.7. VAL D'ARCOMIE - SECTEUR ECONOMIQUE DE PROXIMITE – SECTEUR 1AUy – LA SAGNE ESTREMIAC	37
2.8. NEUVEGLISE-SUR-TRUYERE – ZAE COMMUNAUTAIRE – SECTEUR UY - NEUVEGLISE	42
ANNEXES	47
ANNEXE N°1 : AVIS FAVORABLE DE LA CDNPS DU 3 JUILLET 2012 POUR LA CREATION D'UNE ZONE ARTISANALE DE 5,1 HA A VALUEJOLS	48
ANNEXE N°2 : PROCES-VERBAL DE LA CDNPS DU 1^{ER} MARS 2023	51

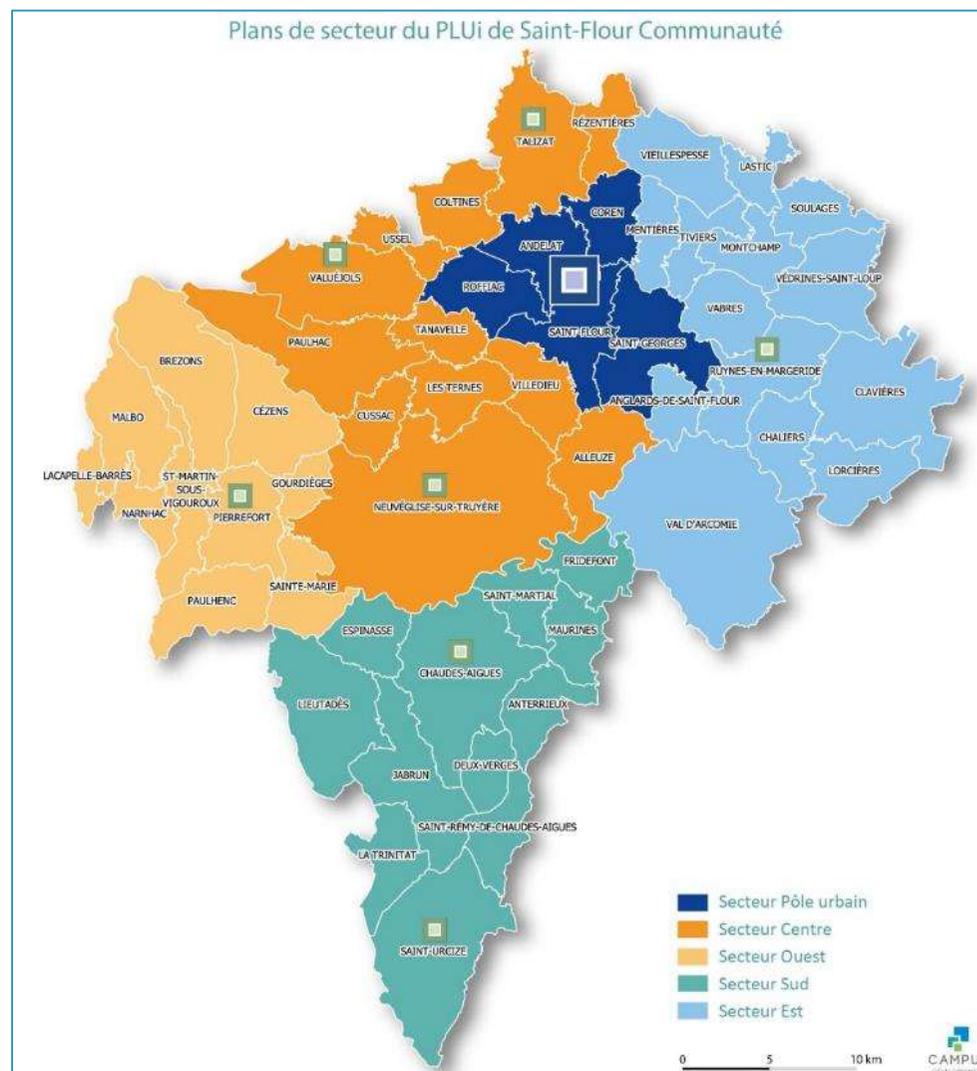
1. PREAMBULE

1.1. Contexte général

Territoire de montagne riche d'un environnement naturel et paysager exceptionnel, Saint-Flour Communauté compte **53 communes** pour près de **23 500 habitants** ; il se structure autour de **l'armature territoriale** suivante :

- **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/réhabilitation 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, Valuégols 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.**

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



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Flour Communauté, débattu en Conseil Communautaire le 30 juin 2021, (<https://saint-flour-communaute.fr/urbanisme-et-habitat/diagnostic-territorial-padd/>) s'articule autour de deux ambitions :

- **1/ Renforcer l'attractivité du territoire**
- **2/ Préserver et aménager durablement l'espace**

En matière de traduction réglementaire, Saint-Flour Communauté a décidé, par une délibération en date du 23 mars 2022, de définir 5 plans de secteur à l'échelle de son territoire :

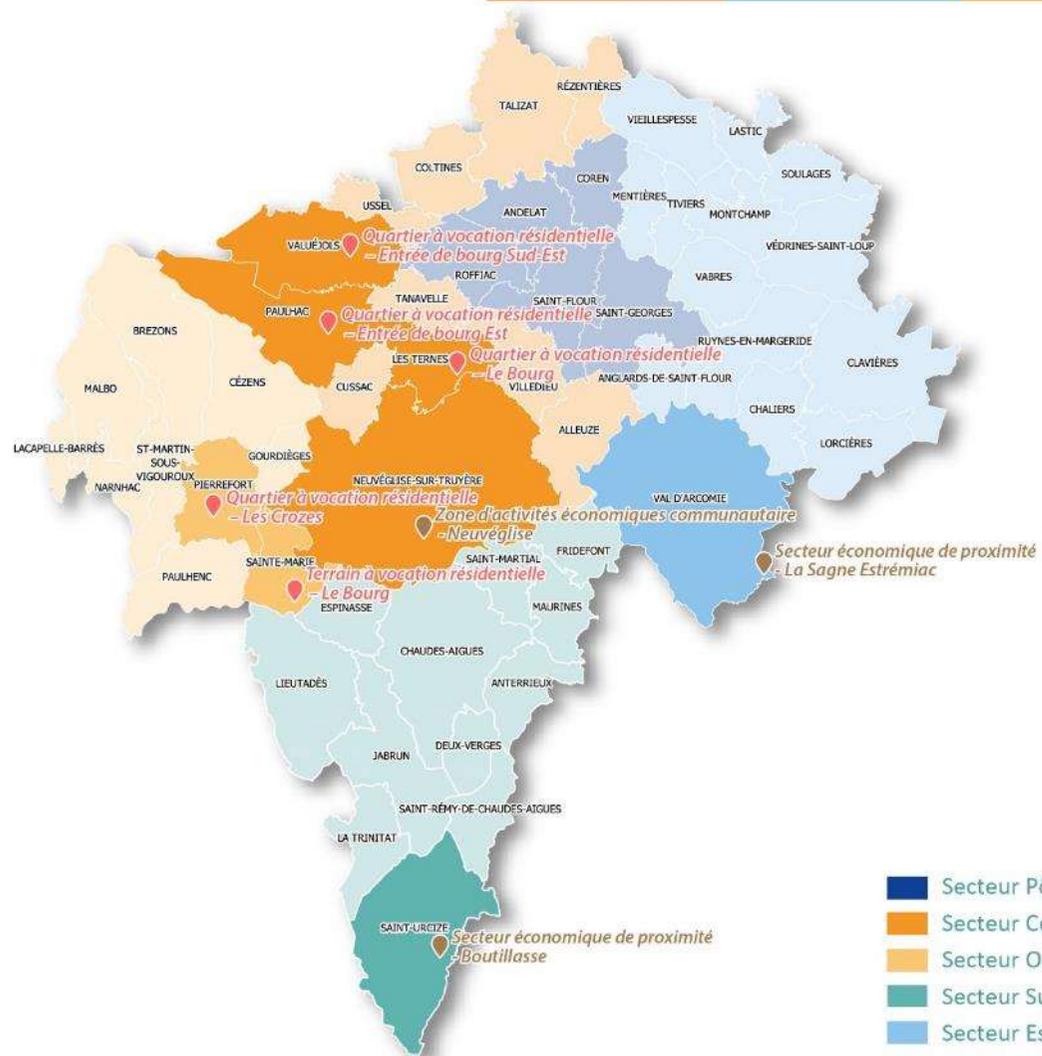
- **Secteur Est** : Anglards de Saint-Flour, Vieillespesse, Lastic, Soulages, Mentières, Tiviers, Montchamp, Védrières Saint Loup, Vabres, Ruynes en Margeride, Chaliers, Lorcières, Val d'Arcomie, et Clavières
- **Secteur Sud** : Espinasse, Fridefont, Saint-Martial, Maurines, Anterrieux, Chaudes-Aigues,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

Dans le cadre des orientations du SCOT Est Cantal, le projet de PLUi, son PADD et sa traduction réglementaire affichent un objectif ambitieux de maîtrise des consommations d'espaces naturels et agricoles, avec des objectifs de densité de logements et d'utilisation économe du foncier, calibré en fonction des besoins de production de logements et de confortement des dynamiques économiques du territoire.

Dans ce cadre, **la Communauté de communes souhaite permettre la mise en œuvre des projets situés en discontinuité de l'urbanisation existante ce qui nécessite de conduire une étude dérogatoire au titre de l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme** (cf. contexte réglementaire ci-après), **le territoire étant situé dans son intégralité en zone de montagne**. Les projets concernés sont présentés dans le tableau ci-dessous :

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

Localisation des projets soumis à dérogation à la loi Montagne (article L.122-7 CU)



1.2. Contexte réglementaire – Dérogation au titre de l'article L.122-7 du CU

Pour rappel, l'article L122-5 du Code de l'Urbanisme (modifié par LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 73) prévoit que « *L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées.* »

Toutefois, selon l'article L.122-7 du Code de l'urbanisme (Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.) :
« *Les dispositions de l'article L.122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L.122-9 et L.122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. **L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme...délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude** ».*

En résumé, les projets évoqués ci-dessus ne se situant pas en continuité de l'urbanisation existante, il est nécessaire de conduire une étude dérogatoire justifiant que :

- L'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 ⇒ article L.122-7 du Code de l'urbanisme

Le présent dossier est donc soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

1.3. Contexte territorial au regard des enjeux de la Loi Montagne

1.1.1. Protection des terres agricoles et pastorales

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

L'usage agricole des terres sur la Communauté de communes est largement influencé par la prédominance de l'élevage bovin lait et allaitant : 60% du lait produit est transformé sur le territoire (5 AOP). Les surfaces agricoles sont quasi exclusivement dédiées aux prairies permanentes (95%). D'après le Registre Parcellaire Graphique de 2017, les surfaces agricoles utilisées sur le territoire intercommunal représentent 93 000 ha soit 71% de la superficie de la Communauté de Communes. 1142 exploitations sont recensées sur le territoire intercommunal dont 74 fermes en agriculture biologique et 60 producteurs en circuit court.

Dans le cadre des projets présentés dans ce dossier, la surface agricole impactée totale est évaluée à environ 8,4 ha soit 0,006% de la superficie agricole totale intercommunale, ces projets auront donc un impact insignifiant sur l'activité agricole la Communauté de Communes. De plus, les projets présentés ci-après sont des projets à vocation résidentielle ou économique faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qualitative sur le plan de l'intégration paysagère.

1.1.2. Protection des espaces boisés

Les espaces boisés couvrent 26 549 ha du territoire de l'intercommunalité, soit un taux de boisement de 20%. Le peuplement forestier est composé à 47% de feuillus et à 32% de conifères. Plusieurs forêts publiques sont présentes sur le territoire (29% des espaces boisés) ; les plus vastes sont localisées sur le secteur de la Margeride.

Aucun projet n'est recensé dans ces espaces forestiers. De plus, la préservation des haies, la plantation de haies et d'arbres supplémentaires occupe une place importante dans les projets. Par conséquent, ils n'auront pas d'impact sur les espaces boisés de la Communauté de Communes.

1.1.3. Préservation des paysages

Les paysages de la Communauté de communes possèdent une identité marquée par les traces de l'activité volcanique, tant d'un point de vue du relief que de la nature des sols. C'est un territoire de moyenne montagne, creusé par de nombreux cours d'eau, notamment les gorges de la Truyère entaillant le territoire d'Est en Ouest et formant un véritable trait d'union entre les différentes ambiances. On distingue ainsi 4 grandes entités paysagères (le Massif du Cantal, la Margeride, l'Aubrac et la Vallée de la Truyère) avec une qualité des paysages riches et diversifiés.

- Les vallées, gorges et vallons de la Truyère et de ses affluents : impression d'inaccessibilité et caractère sauvage des paysages ;
- Originalité des paysages : Orgues de Saint-Flour, chaos granitiques et blocs de granite erratiques...

- Du maillage bocager sur les plateaux, des alignements de frênes parfois associés aux murets ;
- Les zones humides, tourbières, cascades ...

Parmi les projets à l'étude dans ce dossier, la majorité se localise sur la Planèze de Saint-Flour. De manière générale, **tous les projets font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qualitative sur le plan de l'intégration paysagère** ; des mesures particulières sont prévues : préservation/création des franges végétales arborées, des murets en pierre... Ces principes d'aménagement permettront d'assurer une bonne intégration des différents projets dans leur environnement. **Les projets ont donc un impact modéré sur les paysages de la Communauté de Communes.**

1.1.4. Conservation des milieux caractéristiques et du patrimoine naturel

Le territoire de Saint-Flour Communauté se caractérise par la naturalité de ses espaces et sa situation en tête de bassins versants. Les éléments de biodiversité qui structurent le paysage, associés à un patrimoine bâti et vernaculaire remarquable, composent une identité forte et qualitative qu'il convient de préserver. 75% du territoire est couvert par des zonages naturalistes (Site Natura 2000, ZNIEFF...). Le territoire est également couvert en partie par deux Parcs Naturels Régionaux (PNR des Volcans d'Auvergne et PNR de l'Aubrac).

Le territoire comprend un maillage d'habitats aquatiques et de zones humides très dense, constituant une richesse biologique remarquable. Ces secteurs humides à forte valeur patrimoniale, soulignée par de multiples zonages naturels (planèze de Saint-Flour, narses de Lascols et de Nouvialle...) sont principalement associés à la présence d'habitats tourbeux, constituant des biotopes de développement pour une faune et une flore revêtant ici un intérêt majeur.

Enfin, il se caractérise par un chevelu hydrographique particulièrement dense et caractérisé par une bonne qualité écologique, permettant le développement d'espèces aquatiques d'intérêt communautaire (écrevisse à pieds blancs, moule perlière, loutre d'Europe...).

Certains projets sont concernés par des zonages d'inventaire du patrimoine naturel correspondant à des grands ensembles géographiques (ZNIEFF type II et Natura 2000 directive oiseau) : le plateau de l'Aubrac et la planèze de Saint-Flour. Les principaux enjeux de ces vastes zones se concentrent sur la préservation de leur cohérence écologique et paysagère.

Les projets, présentés ci-après, étant situés à proximité du tissu urbain ou sous influence urbaine, ils n'auront donc qu'un impact faible à nul sur les milieux caractéristiques et le patrimoine naturel du territoire. Aucun d'entre eux n'est concerné par des zones humides.

1.1.5. Protection contre les risques naturels

Le territoire de Saint-Flour Communauté se caractérise par une multitude d'aléas identifiés sur le territoire intercommunal, avec une prééminence des risques inondation et mouvement de terrain, en particulier sur le pôle urbain avec deux Plans de Prévention des Risques d'inondation (Ander et Remontalou) et un Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain (Saint-Flour). Le territoire est également concerné par des risques sismique et feu de forêt qui ne sont pas détaillés ci-après, car ils concernent la quasi-globalité du territoire de la Communauté de Communes

Aucun projet présenté n'est situé dans des zones soumises à des risques naturels inondation. Seuls quelques projets sont concernés par un risque de retrait-gonflement des argiles pour des aléas faible à modéré.

2. PRESENTATION DE CHAQUE PROJET

L'intégration de chaque projet dans son environnement est présentée à travers une grille de lecture type (cf. ci-dessous) qui répond aux différentes attentes prévues dans le cadre de l'article L.122-7 du CU.

CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET	
<i>Argumentaire</i>	<i>Photos/Plan</i>
MISE EN REGARD AVEC LE PROJET DE PLUI (PADD ET REGLEMENT GRAPHIQUE)	
PADD	<i>Argumentaire (lien avec les axes et objectifs du PADD)</i>
Règlement graphique	<i>Argumentaire</i>
	<i>Illustrations (extrait du projet de zonage)</i>
ENJEUX DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES	
<i>Argumentaire</i>	<i>Photos</i>
ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE NATUREL – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS	
<i>Argumentaire</i>	<i>Photos</i>

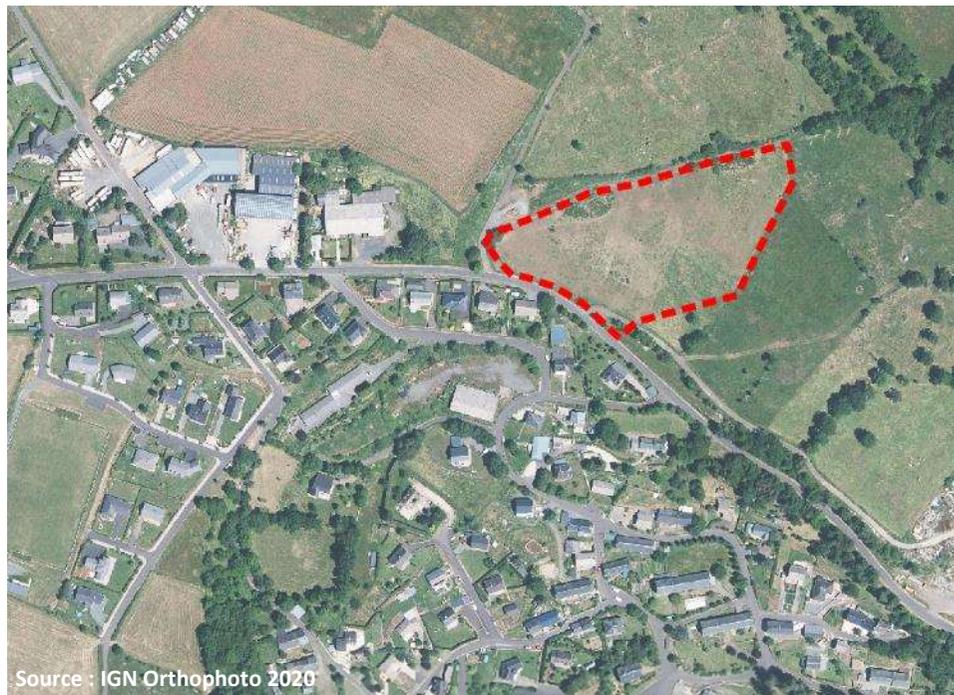
2.1. LES TERNES - Quartier à vocation résidentielle – Secteur 1AUc – Le Bourg

CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

Le PLUi prévoit de développer ce **quartier à vocation résidentielle**, sur un terrain situé à proximité du bourg. L'objectif est de permettre à **la commune des Ternes (environ 600 habitants), située dans l'aire d'attractivité du pôle urbain de Saint-Flour**, de préserver sa dynamique démographique et de pérenniser ses équipements publics, avec une production de logements de qualité, notamment pour répondre aux besoins d'accueil de jeunes ménages.

Situé au Nord du bourg des Ternes et desservi par la RD57 (Route de Cussac), le site concerné est une réserve foncière communale, définie dans le cadre du remembrement, qui s'étend sur environ 1,6 ha. Le site permet le déploiement d'une urbanisation cohérente sur un relief favorable, sur un terrain orienté Nord-Sud, sans équivalent au sein du bourg, très contraint par le relief.

Sur un plan réglementaire, dans le PLU en vigueur (approuvé en décembre 2005), ce secteur est classé en UB, zone urbaine correspondant aux extensions récentes. En termes de viabilité, le secteur dispose de l'ensemble des réseaux ; il est en particulier desservi par l'assainissement collectif et facilement accessible depuis la RD57.



Source : IGN Orthophoto 2020

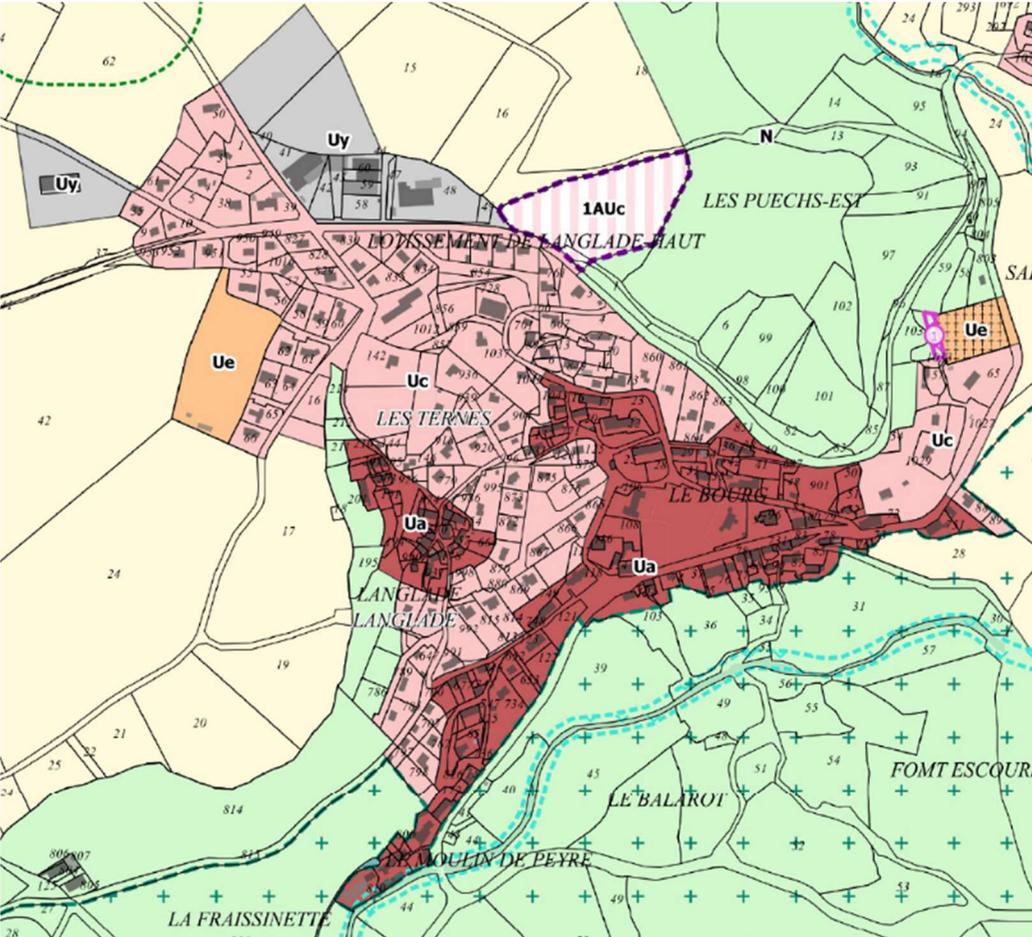


Vue depuis la D57 à l'Ouest (en direction du Nord-Est) - Google Maps©



Vue depuis la D57 au Sud (en direction du Nord) - Google Maps©

MISE EN REGARD AVEC LE PROJET DE PLUI (PADD ET REGLEMENT GRAPHIQUE)

<p>PADD</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ AXE 1 : Une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui tend à inverser les tendances démographiques actuelles et à maintenir la population sur le territoire - Objectif 1.1 : Favoriser le retour d'une croissance démographique tout en veillant à maintenir une organisation spatiale équilibrée et solidaire - Objectif 1.2 : Mettre en œuvre une politique en matière d'habitat qui veille à un équilibre entre l'adaptation des logements existants, la réhabilitation du parc ancien, la densification urbaine et la construction neuve en extension urbaine
<p>Règlement graphique et OAP</p>	<p>Le projet de zonage du PLUi prévoit un secteur 1AUc (cf ci-contre), zone qui correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court et moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle. L'emprise 1AUc (parcelles cadastrées ZX n°1 et 2 pour partie) représente une superficie totale de 1,6 ha.</p> <p>Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La création d'environ 14 à 16 logements soit une densité moyenne brute de 10 logts/ha ; ▪ Un aménagement en 2 phases afin de réguler le développement urbain de la zone et de s'adapter à la topographie du site ; ▪ Deux accès sécurisés à la RD 57 et une connexion avec le chemin rural situé au Nord de l'emprise ; ▪ Le maintien de la frange végétale arborée et la création d'écrans visuels partiels via des plantations d'arbustes et d'arbres ponctuels. <p>Tout projet devra être compatible avec les principes figurant au sein de l'OAP définie pour le secteur.</p> 

Les Ternes - OAP « le bourg » - schéma de principe d'aménagement

OAP



PERIMETRE

- ▭ Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- ▭ Secteur à dominante d'habitat individuel pur et/ou groupé
- ▨ Espace vert récréatif à créer

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ▬ Voie principale à double sens à créer (principe de desserte)
- ▬ Liaison douce à créer
- ▭ Carrefour sécurisé à aménager
- ▭ Dégager la visibilité à proximité du futur carrefour avec la RD 57
- P Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- ▬ Frange urbaine à traiter avec des haies champêtres en fond de parcelle, ponctuellement arboré
- ▬ Cordon arboré à créer en accompagnement du chemin rural
- ▬ Maintenir la frange végétale arborée existante
- ▬ Créer des écrans visuels partiels via des plantations d'arbustes et arbres ponctuels (bosquets denses disséminés)

CHIFFRES CLES :

- Emprise de l'OAP : 15 977 m²
- Capacité indicative : environ 14 à 16 logements
- Densité : environ 10 log/ha

ENJEUX DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

Les parcelles qui composent le site ne sont pas identifiées au Registre Parcellaire Graphique (RPG 2020). Elles peuvent néanmoins être considérée comme des **prairies de fauche, qui sont entretenues par la commune.**

Il est à noter qu'aucun bâtiment agricole n'est localisé à proximité de la parcelle.

Très peu de zones boisées sont présentes dans le secteur, si ce n'est un petit bosquet et quelques arbres qui marquent la limite Nord de la parcelle.

>> Par conséquent, le projet de création d'un nouveau quartier résidentiel aura un impact faible sur l'activité agricole, pastorale et forestière du territoire de Saint-Flour Communauté.



Vue sur le site depuis la D57 - Google Maps©

ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE NATUREL – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le secteur n'est pas perceptible depuis les villages environnants ni depuis la D921, principal axe de communication de la commune. En effet, l'implantation du site sur un même plan topographique que le bourg, c'est à dire sur un versant Sud au sein de la vallée encaissée du Juroi, **masque toute perception éloignée.**

Les principaux enjeux paysagers se concentrent sur des perceptions immédiates de la zone à urbaniser. Elles sont localisées au Sud du secteur depuis la route départementale 57 qui la longe.

Pour limiter les impacts paysagers induits par la création d'un secteur résidentiel, **l'OAP encadrant l'urbanisation du secteur prévoit la création d'une trame végétale filtrant partiellement les vues sur le site depuis la D57.**

Sur un plan architectural, les dispositions du règlement écrit (zone 1AUc) orientent les projets de constructions vers une composition simple et soignée des volumes, associée à un choix de matériaux, de textures et de couleurs adaptées au paysage local.



Vue en direction du site depuis la D921 : le site est masqué par la végétation et la topographie - Google Maps©

>> L'impact du changement de motif paysager opéré par le projet d'urbanisation est jugé modéré considérant les mesures d'intégration paysagère prévues par l'OAP et la présence de secteurs bâtis à proximité immédiate : les extensions résidentielles du bourg au Sud et une zone d'activités économiques à l'Ouest.

Le secteur est concerné par le site Natura 2000 FR8312005 (ZPS directive oiseaux, d'une surface totale de 24 242 hectares) et par la ZNIEFF de type II, n°830020590 (d'une surface totale de 30 938 hectares), tous deux dénommés « Planèze de Saint-Flour ».

Ces zonages d'inventaires du patrimoine naturel concentrent leurs enjeux dans la présence d'un réseau très développé de zones humides (plans d'eau, marais, prairies humides ...). Or, le site n'est concerné par aucune zone humide et il est localisé dans un environnement sous forte influence urbaine (lotissement au Sud et zone d'activités économiques à l'Ouest).

Dans ce contexte, la surface concernée par le projet, d'environ 1,6 ha, ne représente que 0,01% du site Natura 2000 ZPS et les espèces inféodées aux milieux naturels visés par ces zonages environnementaux, disposent d'espaces vitaux importants, dont la vocation agricole et naturelle est préservée.

Par ailleurs, les dispositions de l'OAP réduiront les effets de l'urbanisation du site avec la création des haies champêtres et des cordons arborés en périphérie du site, favorable à la petite faune en général, y compris les oiseaux comme espace de nidification ou de chasse.

>> L'impact de la création d'un quartier résidentiel sur les espaces patrimoniaux est jugé faible.

>> Enfin, le secteur n'est concerné par aucun risque naturel d'inondation ou de mouvement de terrain.



Vue sur l'Ouest du site et les extensions résidentielles du bourg depuis la D57 - Google Maps©



Vue sur le Sud du site et les extensions résidentielles du bourg depuis la D57 - Google Maps©

2.2. VALUEJOLS - Quartier à vocation résidentielle – Secteur 1AUc – Entrée de bourg Sud-Est

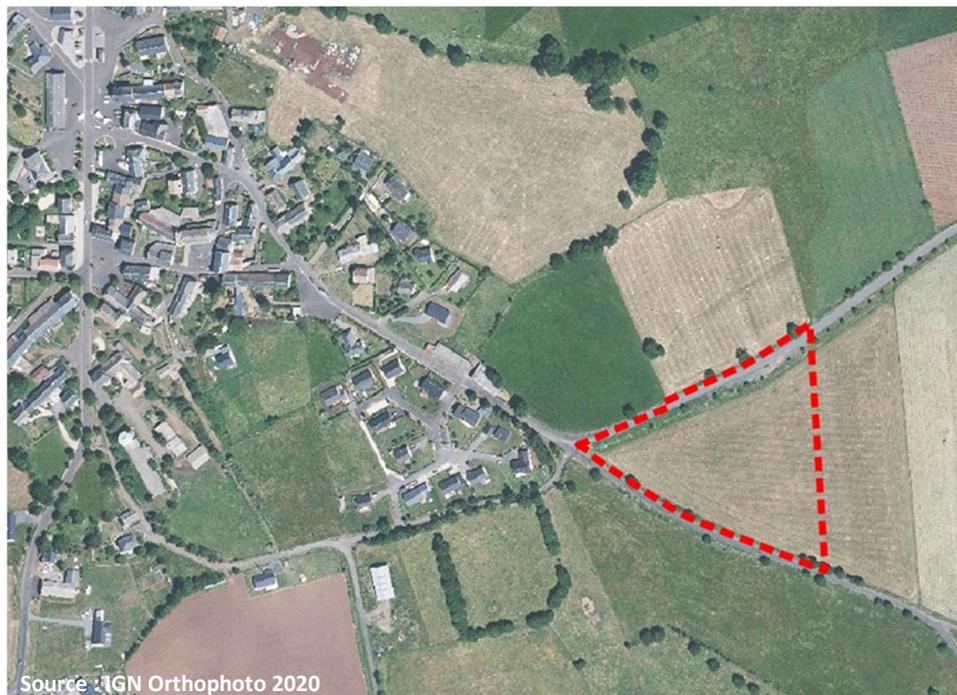
CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

Le PLUi prévoit de développer ce **quartier à vocation résidentielle**, sur un terrain situé à l'entrée du bourg. L'objectif est de permettre à la **commune de Valuégols (575 habitants) identifiée par le SCoT comme pôle relais**, de conforter sa dynamique démographique, de pérenniser ses équipements et sa fonction de pôle de services, avec une production de logements de qualité, notamment pour répondre aux besoins d'accueil de jeunes ménages. La réponse à ces besoins ne peut se faire dans les autres secteurs du bourg - dent creuse située à l'ouest du lotissement communal ou franges ouest - espaces non mobilisables du fait de la présence de zone humide ou de nombreux périmètres de réciprocity, générés par les bâtiments agricoles présents.

Situé à l'entrée Sud-Est du bourg et au carrefour des routes départementales D16 (route de Tanavelle) et D14 (route de Luc d'Ussel), le site concerné est une réserve foncière communale, qui s'étend sur environ 1,8 ha (1,55 ha en déduisant la voirie et les emprises publiques existantes), et présente le moins d'impact sur les exploitations agricoles. Le terrain, situé à environ 400 mètres du centre du bourg et à 50 mètres des dernières constructions (lotissement communal à l'Ouest), occupé par une prairie de fauche, présente une faible déclivité vers le Sud-Est.

Sur un plan réglementaire, dans la Carte Communale en vigueur (approuvée en décembre 2012), ce secteur est **classé en zone constructible, avec une vocation d'accueil d'activités économiques, qui a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS du 3 juillet 2012** (cf. avis CDNPS de 2012 en annexe).

En termes de viabilité, le secteur n'est pas desservi à ce jour par l'assainissement collectif. Dans le cadre des études en cours pour la réalisation d'une nouvelle station d'épuration, la commune prévoit son raccordement au réseau d'assainissement collectif. Le site est facilement accessible depuis la RD14 et la RD16.



Vue sur le site et le lotissement existant, depuis les abords du carrefour D14/D16 - Google Maps©

MISE EN REGARD AVEC LE PROJET DE PLUI (PADD ET REGLEMENT GRAPHIQUE)

- PADD**
- **AXE 1 : Une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui tend à inverser les tendances démographiques actuelles et à maintenir la population sur le territoire**
 - Objectif 1.1 : Favoriser le retour d'une croissance démographique tout en veillant à maintenir une organisation spatiale équilibrée et solidaire
 - Objectif 1.2 : Mettre en œuvre une politique en matière d'habitat qui veille à un équilibre entre l'adaptation des logements existants, la réhabilitation du parc ancien, la densification urbaine et la construction neuve en extension urbaine

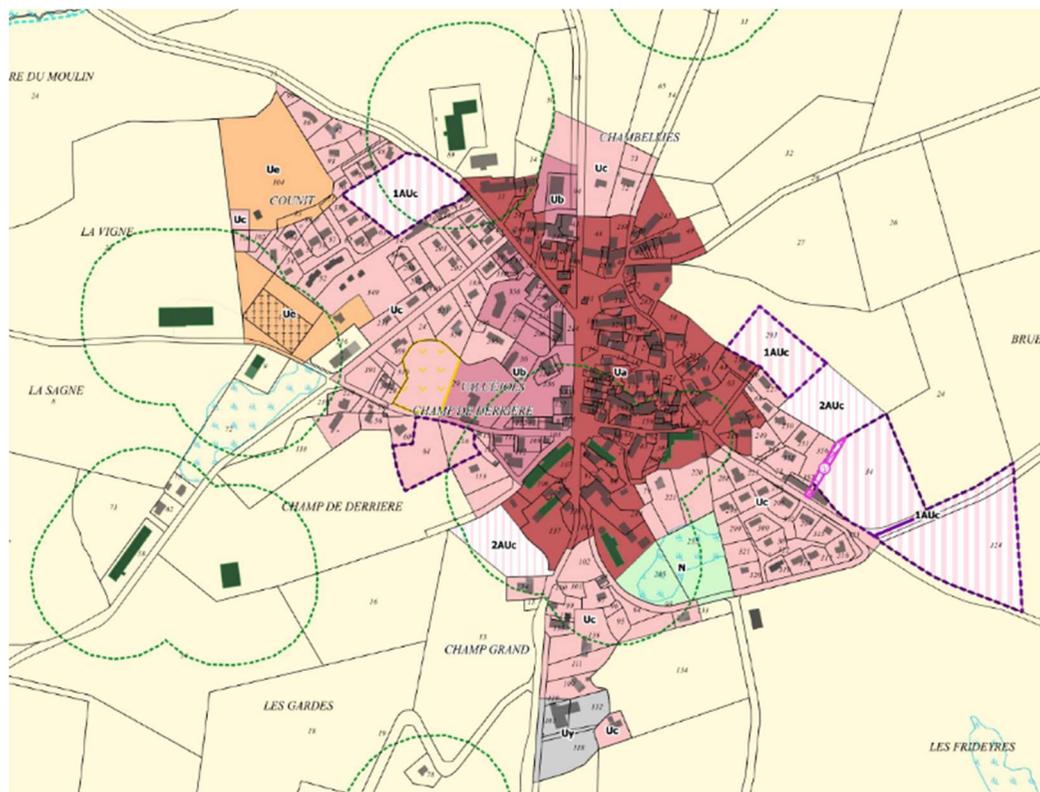
Règlement graphique et OAP

Le projet de zonage du PLUi prévoit un secteur 1AUc (cf ci-contre), zone qui correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court et moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle. L'emprise 1AUc (parcelle cadastrée YB n°124 pour partie) représente une superficie totale de 1,8 ha, dont 1,55 ha hors voirie existantes.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoit notamment :

- La création d'environ 18 logements (individuel pur ou groupé) soit une densité moyenne brute de 12 logts/ha ;
- L'aménagement d'une voie de desserte interne avec deux accès sécurisés à la D14 ;
- L'aménagement d'un espace vert récréatif et d'une poche de stationnement mutualisée ;
- Des préconisations d'intégration paysagère avec notamment le traitement de la frange urbaine à l'Est, le maintien d'un cordon arboré au Nord et au Sud-Ouest ;
- Le maintien et la valorisation de percées visuelles vers les monts de la Margeride.

Tout projet devra être compatible avec les principes figurant au sein de l'OAP définie pour le secteur.



Valuéjols - OAP « entrée de bourg Sud-Est » - schéma de principe d'aménagement



ENJEUX DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

La parcelle n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique (RPG 2020). **Elle peut néanmoins être considérée comme une prairie entretenue par la commune.**

On ne recense aucun bâtiment agricole à proximité de la parcelle.

Le couvert forestier quant à lui est uniquement présent en bordure de parcelle. Il s'agit d'alignements de frênes principalement.

L'OAP sur le secteur prévoit leur conservation, mais également le renforcement de ces cordons boisés le long des routes départementales qui bordent le Nord et le Sud du site.

L'occupation du sol du reste du site correspond à de la prairie permanente avec une prédominance d'herbe.

>> Par conséquent, le projet de création d'un quartier résidentiel aura un impact faible sur l'activité agricole, pastorale et forestière du territoire de Saint-Flour Communauté.



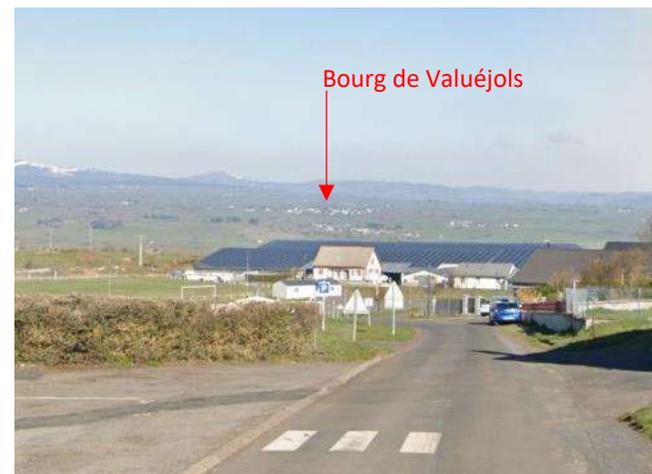
Vue depuis la D14 sur le site, à gauche, et sur le bourg, à droite - Google Maps©

ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE NATUREL – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le relief et l'occupation du sol dégagée de la Planèze offrent des vues proches et éloignées sur le site, notamment depuis les routes d'accès qui la bordent et depuis les hauteurs de Tanavelle. Pour limiter les impacts paysagers induits par la création d'un secteur résidentiel, **l'OAP encadrant l'urbanisation du secteur prévoit le maintien et le développement de cordons boisés en accompagnement de la D14 et de la D16.**

Les principes d'aménagement de **l'OAP assurent également l'intégration paysagère de cette zone à urbaniser en traitant les interfaces « urbaines/rurales » par la plantation de masses arborées irrégulières**, qui s'inspirent des haies caractéristiques de la Planèze. Sur un plan architectural, les dispositions du règlement écrit (zone 1AUc) orientent les projets de constructions vers une composition simple et soignée des volumes, associée à un choix de matériaux, de textures et de couleurs adaptées au paysage local.

Le site et le carrefour D14/D16 sont caractérisés par **une ouverture sur le relief de la Margeride**. Pour préserver une partie de ces vues sur le grand paysage, **l'OAP impose que les futurs aménagements maintiennent des percées visuelles traversantes, de l'Ouest vers l'Est.**



Vue sur le bourg de Valuégols depuis les hauteurs de Tanavelle - Google Maps©

>> Compte tenu de ces mesures d'intégration paysagère, l'impact du changement de motif paysager opéré par le projet d'urbanisation est jugé modéré.



Vue depuis la D14 en direction du Sud-Ouest – Google Maps©

Le secteur est concerné par le site Natura 2000 FR8312005 (ZPS directive oiseaux, d'une surface totale de 24 242 hectares) et par la ZNIEFF de type II, n°830020590 (d'une surface totale de 30 938 hectares), tous deux dénommés « Planèze de Saint-Flour ».

Ces zonages d'inventaires du patrimoine naturel concentrent leurs enjeux dans la présence d'un réseau très développé de zones humides (plans d'eau, marais, prairies humides ...). Or, le site n'est concerné par aucune zone humide et il est localisé dans un environnement sous influence urbaine (extension résidentielle du bourg).

Dans ce contexte, la surface concernée par le projet, d'environ 1,55 ha, ne représente que 0,01% du site Natura 2000 ZPS et les espèces inféodées aux milieux naturels visés par ces zonages environnementaux, disposent d'espaces vitaux importants, dont la vocation agricole et naturelle est préservée.

Par ailleurs, les dispositions de l'OAP réduiront les effets de l'urbanisation du site avec la création des haies champêtres et des cordons arborés en périphérie du site, favorable à la petite faune en général, y compris les oiseaux comme espace de nidification ou de chasse.

>> L'impact de la création d'un quartier résidentiel sur les espaces naturels patrimoniaux est jugé faible.

>> Le secteur est concerné par un risque retrait-gonflement des argiles qualifié de faible, qui sera à prendre en compte par des techniques constructives adaptées.



Vues à préserver vers la Margeride

Vue du site depuis le carrefour D14/D16 – Google Maps©



Vue sur le site (extrémité Sud-Ouest) depuis la D16 - Google Maps©

2.3. PIERREFORT - Quartier à vocation résidentielle – Secteur 1AUc – Les Crozes

CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

Le PLUi prévoit de développer ce **quartier à vocation résidentielle**, sur un site à proximité du bourg. L'objectif est de permettre à la commune de **Pierrefort (900 habitants)**, **identifiée par le SCoT comme pôle relais**, de conforter sa démographie, de pérenniser ses nombreux équipements publics et son tissu commercial et de services, avec une production de logements de qualité, notamment pour répondre aux besoins d'accueil de jeunes ménages.

Dans un contexte urbain très contraint par la topographie, l'aléa d'inondation et les enjeux patrimoniaux, le terrain mitoyen, situé au nord, plus proche de l'urbanisation du bourg est caractérisé par un très fort relief non propice à l'urbanisation. Il en découle le choix du site, en discontinuité du bourg, qui jouxte le lotissement du Monteil coté Ouest et la route d'Aurillac coté Est. Situé à l'entrée Sud de bourg de Pierrefort, en face de l'aire de covoiturage, le site concerné s'étend sur 1,5 ha (1,3 ha en déduisant la voirie et les emprises publiques existantes) ; il est desservi par la RD990 (Pierrefort-Aurillac). Ce site à vocation agricole, appartient à un propriétaire privé, et présente une déclivité d'Ouest en Est.

Sur un plan réglementaire, dans le PLU en vigueur (approuvé en mai 2012), ce secteur est classé en AUt, zone urbaine réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions liées à l'activité touristique, culturelle ou de loisirs. En termes de viabilité, le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif ; néanmoins, le site pourra être raccordé au réseau qui est relativement proche au Nord, en direction du bourg. Pour l'eau, le site est desservi par le réseau existant du quartier du Monteil.

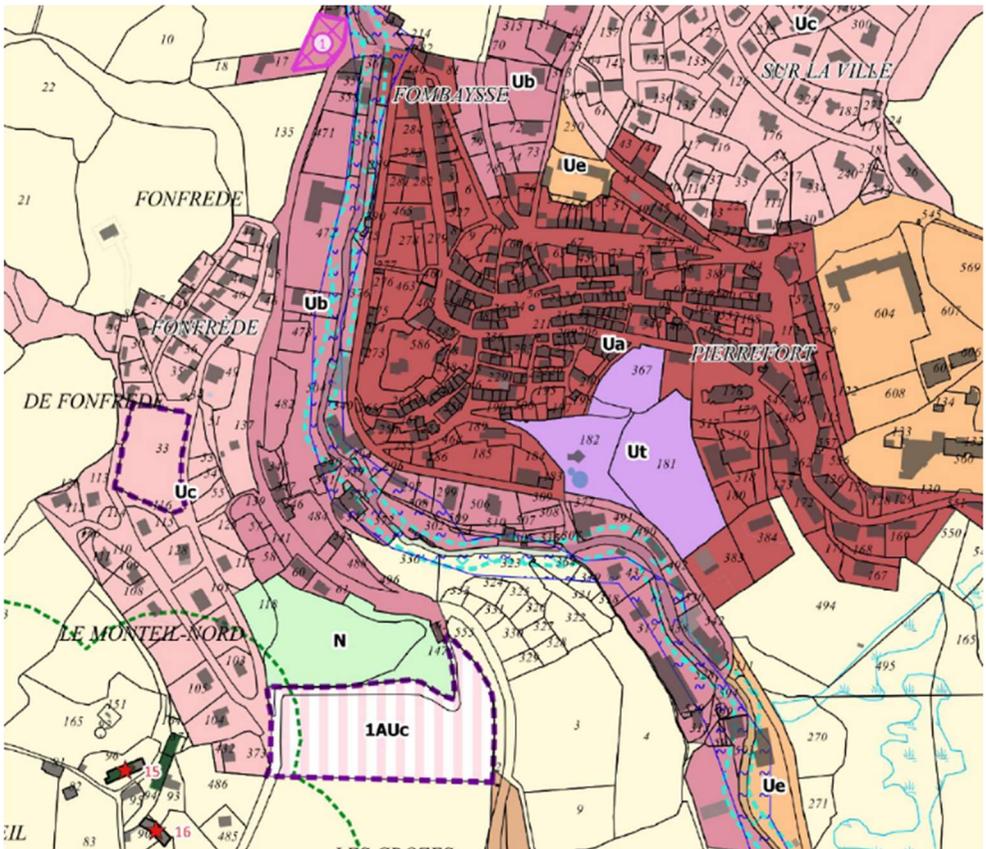


Vue depuis le centre-bourg - Saint-Flour Co©



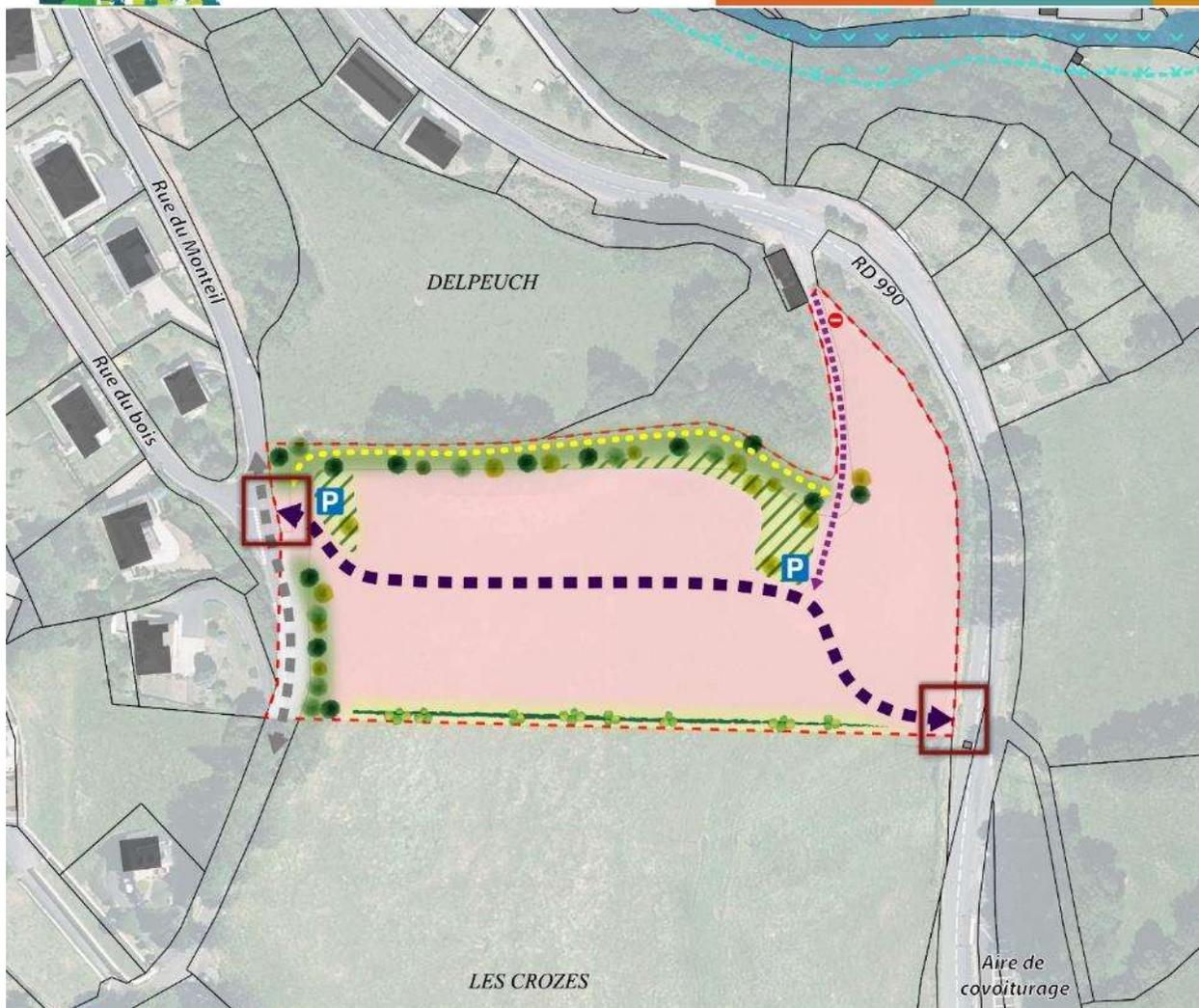
Vues depuis l'entrée Sud (aire de covoiturage) - Saint-Flour Co©

MISE EN REGARD AVEC LE PROJET DE PLUI (PADD ET REGLEMENT GRAPHIQUE)

<p>PADD</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ AXE 1 : Une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui tend à inverser les tendances démographiques actuelles et à maintenir la population sur le territoire - Objectif 1.1 : Favoriser le retour d'une croissance démographique tout en veillant à maintenir une organisation spatiale équilibrée et solidaire - Objectif 1.2 : Mettre en œuvre une politique en matière d'habitat qui veille à un équilibre entre l'adaptation des logements existants, la réhabilitation du parc ancien, la densification urbaine et la construction neuve en extension urbaine
<p>Règlement graphique et OAP</p>	<p>Le projet de zonage du PLUi prévoit un secteur 1AUc (cf ci-contre), zone qui correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court et moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle. L'emprise 1AUc (parcelle cadastrée C n°550 pour partie) représente une superficie totale de 1,5 ha dont 1,3 ha hors voiries existantes.</p> <p>Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La création d'environ 13 logements soit une densité moyenne brute de 10 logts/ha, qui prend en compte l'adaptation à la topographie du site ; ▪ Deux accès sécurisés permettant des connexions avec la D990 et la rue du Monteil ; ▪ Des préconisations d'intégration paysagère, avec notamment le traitement de la frange urbaine et le maintien de la frange végétale arborée au Nord. <p>Tout projet devra être compatible avec les principes figurant au sein de l'OAP définie pour le secteur.</p> 

Pierrefort - OAP « Les Crozes » - schéma de principe d'aménagement

OAP



PERIMETRE

- ▬ Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur à dominante d'habitat individuel pur et/ou groupé
- ▨ Espace vert de détente et récréatif à créer (localisations à titre illustratif)

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- ▬ Voie principale à double sens à créer
- ▬ Voie de desserte existante
- ▬ Accès secondaire à sens unique à créer
- ▬ Liaison douce à préserver
- ▬ Carrefours sécurisés à aménager - Accès/sorties à privilégier
- ⊘ Sortie interdite sur la RD990
- P Répartir et mutualiser le stationnement par poches et éviter le stationnement le long des voies

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- ▬ Frange urbaine à traiter avec des haies champêtres en fond de parcelle, ponctuellement arboré
- ▬ Maintenir la frange végétale arborée
- ▬ Cours d'eau et ripisylves à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP* : 13 042 m²
(*déduction des voiries et emprises publiques existantes)

Capacité indicative : environ 13 logements

Densité : environ 10 log/ha

ENJEUX DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

Les parcelles concernées par le projet sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique (RPG 2020). L'occupation du sol correspond à de la prairie permanente avec une prédominance d'herbe.

Le projet de création d'un quartier à vocation résidentielle entraînera une réduction de 1,3 ha de prairie (en déduisant la voirie et les emprises publiques existantes) à cette vaste parcelle d'une surface totale de 5 ha, sans présence de bâtiment d'exploitation agricole.

Le couvert forestier quant à lui est uniquement présent en bordure de parcelle. Il s'agit d'alignements de frênes à l'Ouest et au Nord, et d'une haie champêtre intermittente à l'Est. L'OAP applicable au secteur prévoit la conservation des cordons boisés existants qui délimite l'emprise Nord et Ouest du site.

>> Par conséquent, le projet n'a pas d'impact majeur sur l'activité agricole, pastorale et forestière du territoire de la Communauté de communes.



Vue sur le site depuis l'extrémité Sud-Est – Google Maps©

ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE NATUREL – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le site est localisé en bordure de la RD990, qui constitue l'entrée du bourg de Pierrefort. Cette route offre une visibilité à la fois sur la silhouette du bourg à l'Est et sur la zone à l'Ouest, qui constituera à terme la nouvelle frange urbaine Sud de Pierrefort.

Les dispositions prises dans l'OAP de la zone visent à garantir la bonne intégration paysagère du projet. Il est notamment prévu **la création d'une haie champêtre ponctuellement arborée, afin de créer un filtre végétal au niveau de la future entrée de ville**, à l'interface entre l'espace urbain et l'espace rural.

Sur un plan architectural, les dispositions du règlement écrit (zone 1AUc) orientent les projets de constructions vers une composition simple et soignée des volumes, associée à un choix de matériaux, de textures et de couleurs adaptées au paysage local.

>> Compte tenu de ces mesures d'intégration paysagère et architecturale, l'impact du changement de motif paysager opéré par le projet d'urbanisation est jugé modéré.

>> Le secteur n'est concerné par aucun zonage réglementaire ou d'inventaire de protection environnementale (Natura 2000, ZNIEFF).

>> Le secteur est concerné par un risque retrait-gonflement des argiles qualifié de faible à modéré, qui sera à prendre en compte par des techniques constructives adaptées.



Vue sur le site depuis la D990 et sur le bourg de Pierrefort en arrière-plan – Google Maps©

2.4. PAULHAC - Quartier à vocation résidentielle – Secteur 1AUc - entrée de bourg Est

CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

Le PLUi prévoit de développer ce **quartier à vocation résidentielle**, sur un terrain situé à l'entrée de bourg Ouest. L'objectif est de permettre à la **commune de Paulhac (environ 450 habitants), située à 7 kilomètres du pôle relais de Valuējols**, de préserver sa dynamique démographique et de pérenniser ses équipements publics et son épicerie Multiservices, avec une production de logements de qualité, notamment pour répondre aux besoins d'accueil de jeunes ménages.

Situé au Sud du bourg et desservi par la RD44, le site concerné s'étend sur environ 1,0 ha dans le prolongement du lotissement communal les Boutons d'Or. **Le site permet le déploiement d'une urbanisation cohérente avec les extensions pavillonnaires de ces 20 dernières années sur un terrain au relief favorable.**

Sur un plan réglementaire, dans le PLU en vigueur (approuvé en février 2012), ce secteur est classé au sein d'une vaste zone 1AUc d'environ 4,6 ha, zone à urbaniser à vocation résidentielle principalement.

En termes de viabilité, le secteur dispose de l'ensemble des réseaux ; il est en particulier desservi par l'assainissement collectif et bénéficie d'un accès sécurisé par la rue des Frênes (accès existant qui permet d'éviter la création de nouvelles sorties sur la RD44).

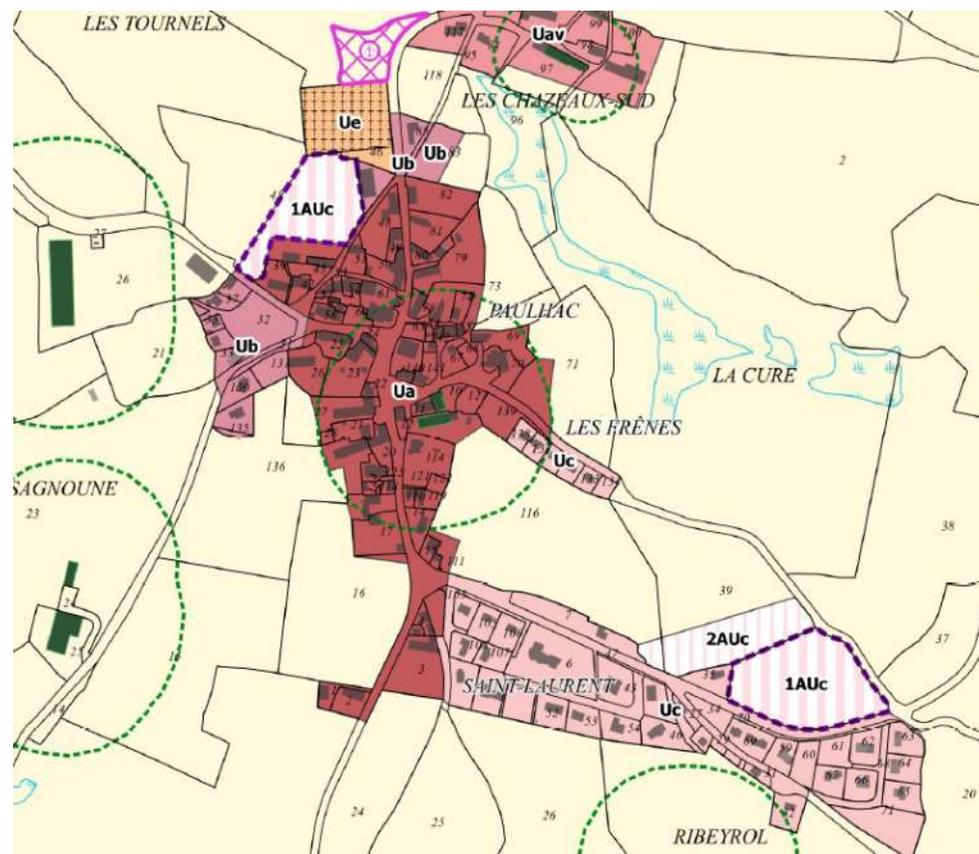
Le choix de ce secteur se justifie par l'absence de foncier facilement mobilisable dans les autres secteurs du bourg et notamment sur le secteur localisé à l'interface entre le bourg ancien et les extensions pavillonnaires récentes (parcelles cadastrées section ZX n°16 et 136). D'une part, pour des raisons paysagères et patrimoniales : face au carrefour entre les RD44 et RD34, la parcelle ZX16 est bordée d'un muret traditionnel en pierres et d'un alignement de frênes qui contribuent à la qualité paysagère de l'entrée du bourg et constitue un espace agropastoral de qualité, entre le vieux bourg de Paulhac et le quartier Saint-Laurent, en extension. D'autre part, ces terrains en ferme sont exploités par le GAEC LALO, élevage laitier, dont le bâtiment agricole se trouve à proximité, sur la parcelle ZX 23 à la Sagnoune.



Vue sur le site (à droite) et le lotissement communal (à gauche) depuis l'entrée de bourg (RD44) – Saint-Flour Co©

MISE EN REGARD AVEC LE PROJET DE PLUI (PADD ET REGLEMENT GRAPHIQUE)

<p>PADD</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ AXE 1 : Une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui tend à inverser les tendances démographiques actuelles et à maintenir la population sur le territoire - Objectif 1.1 : Favoriser le retour d'une croissance démographique tout en veillant à maintenir une organisation spatiale équilibrée et solidaire - Objectif 1.2 : Mettre en œuvre une politique en matière d'habitat qui veille à un équilibre entre l'adaptation des logements existants, la réhabilitation du parc ancien, la densification urbaine et la construction neuve en extension urbaine
<p>Règlement graphique et OAP</p>	<p>Le projet de zonage du PLUi prévoit un secteur 1AUc (cf ci-contre), zone qui correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court et moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle. L'emprise 1AUc (parcelle cadastrée ZW n°36) représente une superficie totale de 1,0 ha.</p> <p>Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La création d'environ 10 logements soit une densité moyenne brute de 10 logts/ha ; ▪ L'aménagement d'une voie de desserte interne connecté à la rue des Frênes ; ▪ L'aménagement d'un espace vert récréatif et d'une poche de stationnement mutualisée ; ▪ Des préconisations d'intégration paysagère, avec notamment le renforcement du cordon arboré le long de la RD44 et le maintien de la frange végétale arborée au Nord. ▪ Le maintien et la valorisation d'un cône de vue depuis la zone à aménager sur le bourg ancien. <p>Tout projet devra être compatible avec les principes figurant au sein de l'OAP définie pour le secteur.</p>



Paulhac - OAP « entrée de bourg Est » - schéma de principe d'aménagement

OAP



PERIMETRE

- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur à dominante d'habitat individuel pur et/ou groupé
- Espace public végétalisé à créer

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voie principale à double sens à créer (principe de desserte)
- Liaison douce à créer
- Carrefour sécurisé à aménager
- ▲ Possibilité de créer des accès individuels directs depuis la voie communale existante (2 maximum)
- ▶ Anticiper une future extension de la zone en prévoyant des possibilités de connexion
- P Créer une poche de stationnement mutualisée pour éviter le stationnement le long des voies

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Cordon arboré existant à développer en accompagnement de la RD44 et du carrefour avec la rue des Frênes
- Maintenir la frange végétale arborée existante au Nord de l'emprise
- ◀ Préserver et mettre en valeur le cône de vue sur le bourg de Paulhac

CHIFFRES CLES :

- Emprise de l'OAP* : 10 543 m²
- Capacité indicative : environ 10 logements
- Densité : environ 10 log/ha

ENJEUX DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

La parcelle n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique (RPG 2020). **Elle peut néanmoins être considérée comme une prairie.**

On ne recense aucun bâtiment agricole à proximité de la parcelle.

Le couvert forestier quant à lui est uniquement présent en bordure de parcelle. Il s'agit d'alignements de frênes le long de la RD44 et de la limite Nord-Ouest.

L'OAP sur le secteur prévoit leur conservation, mais également le renforcement du cordon boisé le long de la route départementale pour notamment ménager une entrée de bourg qualitative.

>> Par conséquent, le projet de création d'un quartier résidentiel aura un impact faible sur l'activité agricole, pastorale et forestière du territoire de Saint-Flour Communauté.



Vue sur le site depuis l'extrémité Sud-Ouest – Saint-Flour Co©

ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE NATUREL – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le site est localisé en bordure de la RD44, qui constitue l'entrée Est du bourg de Paulhac. Les dispositions prises dans l'OAP de la zone visent à garantir la bonne intégration paysagère du projet. Il est notamment prévu **le développement du cordon arboré existant le long de la route départementale, afin de créer un filtre végétal en accompagnement des futures constructions de la zone.**

Sur un plan architectural, les dispositions du règlement écrit (zone 1AUc) orientent les projets de constructions vers une composition simple et soignée des volumes, associée à un choix de matériaux, de textures et de couleurs adaptées au paysage local.

La localisation du site permet des vues sur le bourg ancien et son église. Pour préserver une partie de ces vues sur le bourg ancien, **l'OAP impose que les futurs aménagements (notamment l'espace public à créer) maintiennent et mettent en valeur ces cônes de vues.**

>> Compte tenu de ces mesures d'intégration paysagère et architecturale, l'impact du changement de motif paysager opéré par le projet d'urbanisation est jugé modéré.



Vue sur le site depuis l'entrée de bourg Est, au droit du carrefour entre la RD44 et la rue des Frênes – Saint-Flour Co©

Le secteur est concerné par le site Natura 2000 FR8312005 (ZPS directive oiseaux, d'une surface totale de 24 242 hectares) **et par la ZNIEFF de type II, n°830020590** (d'une surface totale de 30 938 hectares), tous deux dénommés « Planèze de Saint-Flour ».

Ces zonages d'inventaires du patrimoine naturel concentrent leurs enjeux dans la présence d'un réseau très développé de zones humides (plans d'eau, marais, prairies humides ...). Or, **le site n'est concerné par aucune zone humide et il est localisé dans un environnement sous influence urbaine** (extension résidentielle du bourg).

Dans ce contexte, la surface concernée par le projet, d'environ 1,0 ha, ne représente que 0,01% du site Natura 2000 ZPS et les espèces inféodées aux milieux naturels visés par ces zonages environnementaux, disposent d'espaces vitaux importants, dont la vocation agricole et naturelle est préservée.

Par ailleurs, les dispositions de l'OAP réduiront les effets de l'urbanisation du site avec la préservation des franges végétales et des cordons arborés en périphérie du site, favorable à la petite faune en général, y compris les oiseaux comme espace de nidification ou de chasse.

>> L'impact de la création d'un quartier résidentiel sur les espaces naturels patrimoniaux est jugé faible.

>> L'extrémité Est du secteur est concernée par un risque retrait-gonflement des argiles qualifié de faible, qui sera à prendre en compte par des techniques constructives adaptées.



Vue sur le bourg ancien et son église depuis le site - Saint-Flour Co©



Vue sur le site depuis la rue des Frênes - Saint-Flour Co©

2.5. SAINTE-MARIE - Terrain à vocation résidentielle – Secteur Uav – Le bourg

CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

Le PLUi prévoit d'inscrire en zone constructible **une partie de la parcelle cadastrée section C n°1013**, situé dans le prolongement du bourg, pour accueillir de nouvelles habitations. L'objectif est de permettre à la commune de Sainte-Marie de **disposer de foncier constructible pour accueillir quelques ménages, en veillant à préserver les qualités paysagère et patrimoniale du bourg.**

Situé à l'entrée Sud-Est du bourg de Sainte-Marie et desservi par la RD56 (Route d'Oradour), le site est relié au reste du tissu bâti par une place enherbée qui constitue un élément qualitatif très caractéristique de ce village.

La parcelle C 1013 (pour partie) a été retenue par les élus d'une part en raison de son faible impact sur la silhouette globale du bourg et d'autre part en raison de la rareté du foncier mobilisable en lien avec une topographie complexe. En effet, l'implantation du village de Sainte-Marie sur un promontoire au Nord de la vallée de la Truyère confère à toute la moitié Ouest et Sud du bourg (parcelles C463 et C555), et notamment l'entrée de bourg Sud-Ouest depuis la route de Chaudes-Aigues, une forte sensibilité paysagère.

Le secteur Nord-Est (parcelles C524, C947 et C948) a également été écarté de la zone constructible du fait de la présence d'une zone humide, de son inscription en site Natura 2000 – directive oiseau et en raison de difficultés techniques pour raccorder ces parcelles à l'assainissement collectif (terrains sur un bassin versant différent de celui du bourg).

En termes de viabilité, le secteur n'est pas desservi par l'assainissement collectif ; néanmoins, le site pourra être raccordé au réseau qui est relativement proche au Nord-Ouest, en direction du bourg.



Vue sur le bourg depuis l'entrée Sud-Ouest – Google Maps©



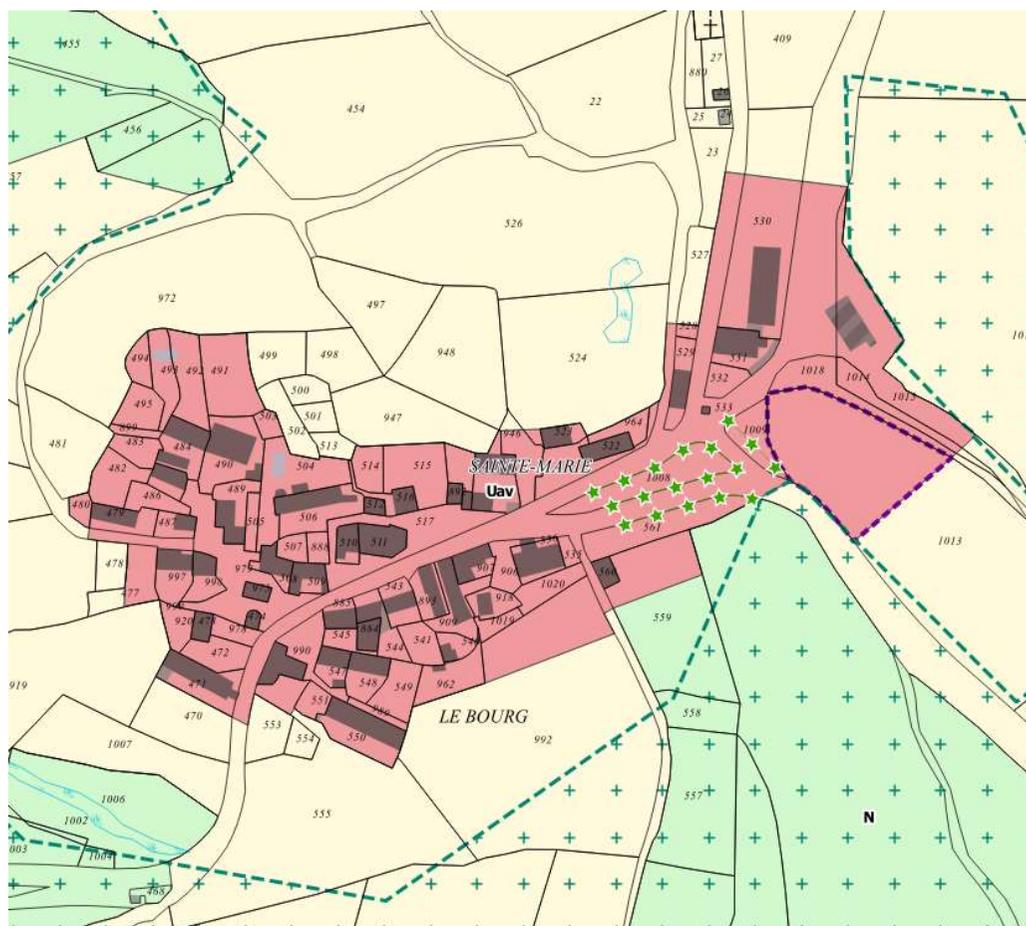
Source : IGN Orthophoto 2020



Vue sur le site depuis l'entrée de bourg Sud-Est - Saint-Flour Co©

MISE EN REGARD AVEC LE PROJET DE PLUI (PADD ET REGLEMENT GRAPHIQUE)

<p>PADD</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ AXE 1 : Une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui tend à inverser les tendances démographiques actuelles et à maintenir la population sur le territoire - Objectif 1.1 : Favoriser le retour d'une croissance démographique tout en veillant à maintenir une organisation spatiale équilibrée et solidaire - Objectif 1.2 : Mettre en œuvre une politique en matière d'habitat qui veille à un équilibre entre l'adaptation des logements existants, la réhabilitation du parc ancien, la densification urbaine et la construction neuve en extension urbaine
<p>Règlement graphique et OAP</p>	<p>Le projet de zonage du PLUi prévoit un secteur Uav (cf ci-contre), zone urbaine à dominante de bâti traditionnel correspondant aux bourgs et aux villages L'emprise représente une superficie totale de 2 800 m² (parcelle cadastrée section C n°1013 pour partie).</p> <p>Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ La création d'environ 3 logements soit une densité moyenne brute de 10 logts/ha ; ▪ Des accès individuels depuis la voie communale à l'Ouest et le RD 56 au Sud ; ▪ Des préconisations d'intégration paysagère avec notamment le traitement de la frange urbaine à l'Est, la création d'un cordon arboré au Sud en accompagnement de la RD56 ; ▪ Le maintien des espaces publics arborés situés à l'interface entre la zone et le reste du bourg. <p>Tout projet devra être compatible avec les principes figurant au sein de l'OAP définie pour le secteur.</p> <p>En outre, une sur-trame « alignement d'arbres et trame bocagère à préserver » au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme est créé dans le règlement graphique pour préserver les espaces verts publics (dont le couderc) à proximité du site.</p>



Sainte-Marie - OAP « le bourg » - schéma de principe d'aménagement

OAP



- PERIMETRE**
- Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
- VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN**
- Secteur à dominante d'habitat individuel pur et/ou groupé
- CIRCULATION ET DEPLACEMENTS**
- ▲ Accès individuel direct à créer
- INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES**
- Frange urbaine à traiter avec des haies champêtres en fond de parcelle, ponctuellement arborée
 - Cordon arboré à créer
 - Orientation préférentielle du bâti
 - Zones humides inventoriées
 - Réservoir de biodiversité à protéger

CHIFFRES CLES :
 Emprise de l'OAP : 2 815 m²
 Capacité indicative : environ 3 logements
 Densité : environ 10 log/ha



Réalisation : Campus Développement / janvier 2023
 Fond de plan : Cadastre PCI - Orthophographie 2020 CRAIG



ENJEUX DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

La parcelle concernée par le projet est identifiée au Registre Parcellaire Graphique (RPG 2020). L'occupation du sol correspond à de la prairie permanente.

Le projet de création d'une zone constructible à vocation résidentielle entraînera une réduction de 2 800 m² de prairie (en déduisant la voirie et les emprises publiques existantes) à cette vaste parcelle d'une surface totale de 9 000m², sans présence de bâtiment d'exploitation agricole.

Le couvert forestier quant à lui est uniquement présent en bordure de parcelle. Il s'agit d'un petit alignement de frênes au Sud-Ouest et d'un arbre isolé à l'extrémité Nord-Ouest. L'OAP applicable au secteur prévoit la conservation et le **développement du cordon boisé existant le long de la route départementale, afin de créer un filtre végétal en accompagnement des futures constructions de la zone.**

>> Par conséquent, le projet n'a pas d'impact majeur sur l'activité agricole, pastorale et forestière du territoire de la Communauté de communes.



Vue sur le site depuis la RD56 - Google Maps©

ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE NATUREL – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le site est localisé en bordure de la RD56, qui constitue l'entrée Sud-Est du bourg de Sainte-Marie. Cette route offre une visibilité : sur la silhouette du bourg à l'Ouest et sur la zone à l'Est, qui constituera à terme la nouvelle frange urbaine Sud-Est du bourg.

Les dispositions prises dans l'OAP de la zone visent à garantir la bonne intégration paysagère du projet. Il est notamment prévu **la création d'une haie champêtre ponctuellement arborée, afin de créer un filtre végétal au niveau de la future entrée de village**, à l'interface entre l'espace urbain et l'espace rural.

Sur un plan architectural, les dispositions du règlement écrit (zone 1AUC) orientent les projets de constructions vers une composition simple et soignée des volumes, associée à un choix de matériaux, de textures et de couleurs adaptées au paysage local.

>> Compte tenu de ces mesures d'intégration paysagère et architecturale, l'impact du changement de motif paysager opéré par le projet d'urbanisation est jugé modéré.

>> Le secteur n'est concerné par aucun zonage règlementaire ou d'inventaire de protection environnementale (Natura 2000, ZNIEFF).

>> Enfin, le secteur n'est concerné par aucun risque naturel d'inondation ou de mouvement de terrain.



Vue sur le bourg depuis la RD56, au droit du site, en venant d'Oradour - Saint-Flous Co©

2.6. SAINT-URCIZE - Secteur économique de proximité - Secteur 1AUy – Boutillasse

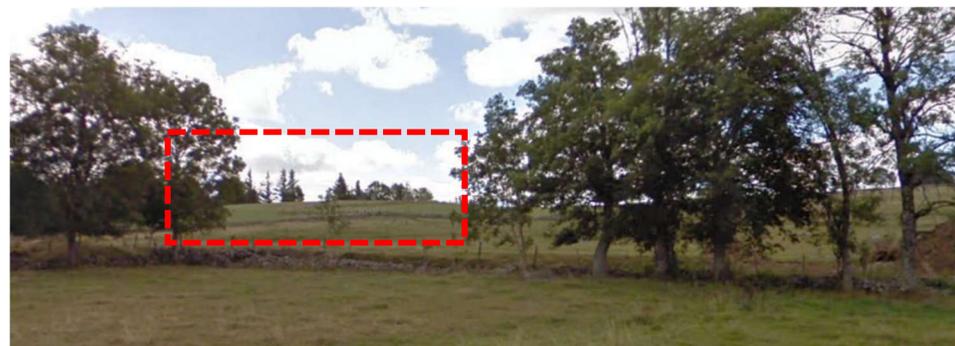
CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

Aux confins des départements du Cantal, de l'Aveyron et de la Lozère, située à l'extrémité Sud de Saint-Flour Communauté, à 22 km de Chaudes Aigues et à 50 km de Saint-Flour, sur le plateau de l'Aubrac, la commune de Saint-Urcize est identifiée par le SCoT Est Cantal comme un pôle relais et accueille environ 400 habitants.

Le PLUi prévoit de définir un **secteur économique de proximité** dans cette commune, éloignée des services et zones d'activités économiques du pôle urbain central, afin de **conforter la dynamique économique de cette partie du territoire et de répondre ainsi aux besoins de maintien des activités et services nécessaires à la population**. En effet, ces dernières années, en l'absence de foncier à vocation économique, la commune a vu le départ de plusieurs entreprises vers les communes voisines, de la région Occitanie.

Situé sur le plateau au Nord-Ouest du bourg de Saint-Urcize, le site, de par sa configuration et sa topographie, permet d'assurer l'insertion paysagère du projet, sans générer de co-visibilité directe avec le bourg à caractère patrimonial, situé en contre-bas. Le site, avec une orientation Sud-Nord, est desservi par un chemin rural qui assure la connexion avec la route de Laguiole (RD665) et déjà relié au bourg, par un cheminement piéton à travers le coteau boisé.

Ces terrains d'une surface de **2,2 ha**, à vocation agricole appartiennent à des propriétaires privés. Sur un plan réglementaire, dans le PLU en vigueur (approuvé en 2005), ce secteur est classé en A, zone agricole. En termes de viabilité, les réseaux secs et le réseau d'adduction d'eau sont situés à proximité du site. En matière d'assainissement, il sera nécessaire de prévoir un assainissement non collectif.



Vue depuis le carrefour D665 / D65 - Saint-Flour Co©

Vue depuis la D665 au Nord du site – Google Maps©

MISE EN REGARD AVEC LE PROJET DE PLUI (PADD ET REGLEMENT GRAPHIQUE)

PADD

- **AXE 2 : Une politique attractive en matière d'accueil d'activités économiques, de maintien des activités commerciales, et de valorisation des filières traditionnelles et innovantes**
- « *Objectif 2.1 : Proposer une offre foncière adaptée en misant sur des zones d'activités économiques intercommunales de qualité.*
 - *Permettre à chacune des communes de disposer d'une offre foncière susceptible d'accueillir des services, activités et emplois indispensables à la vitalité du territoire (20 ha répartis sur l'ensemble du territoire comme prévu par le SCoT) »*

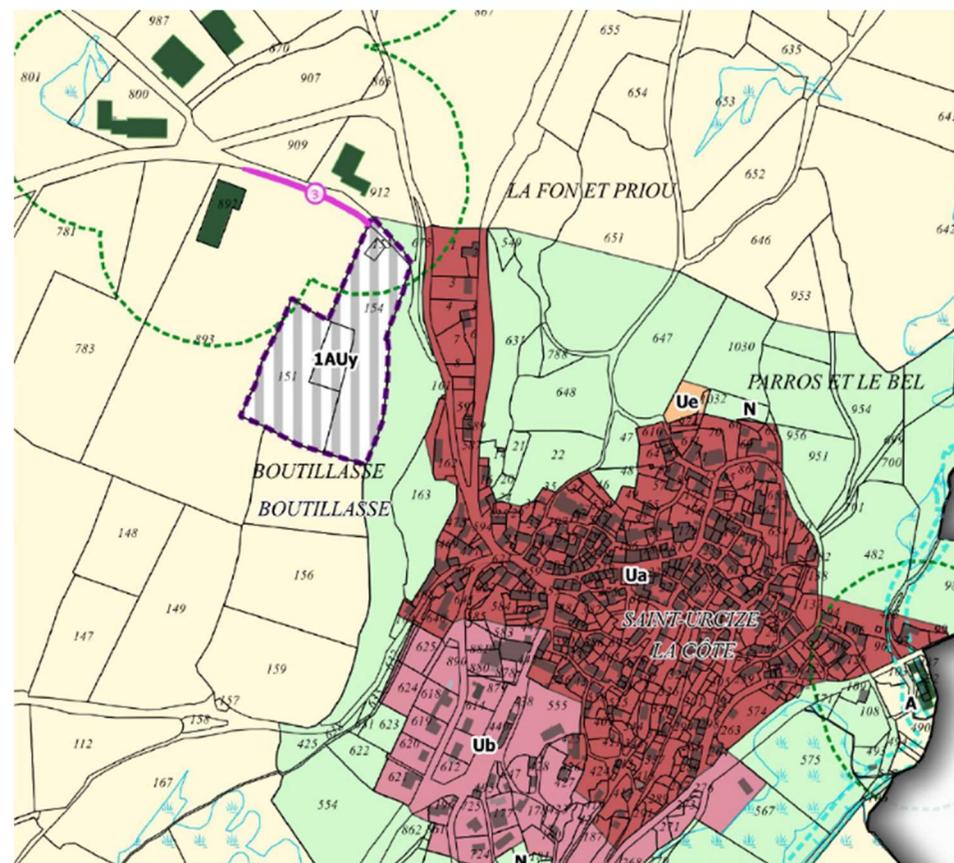
Règlement graphique et OAP

Le projet de zonage du PLUi prévoit un secteur 1AUy (cf ci-contre), zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir des activités économiques. L'emprise 1AUy (parcelles cadastrées D n°151, 152, 153 et 154) représente une superficie totale de 2,18 ha.

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui prévoit notamment :

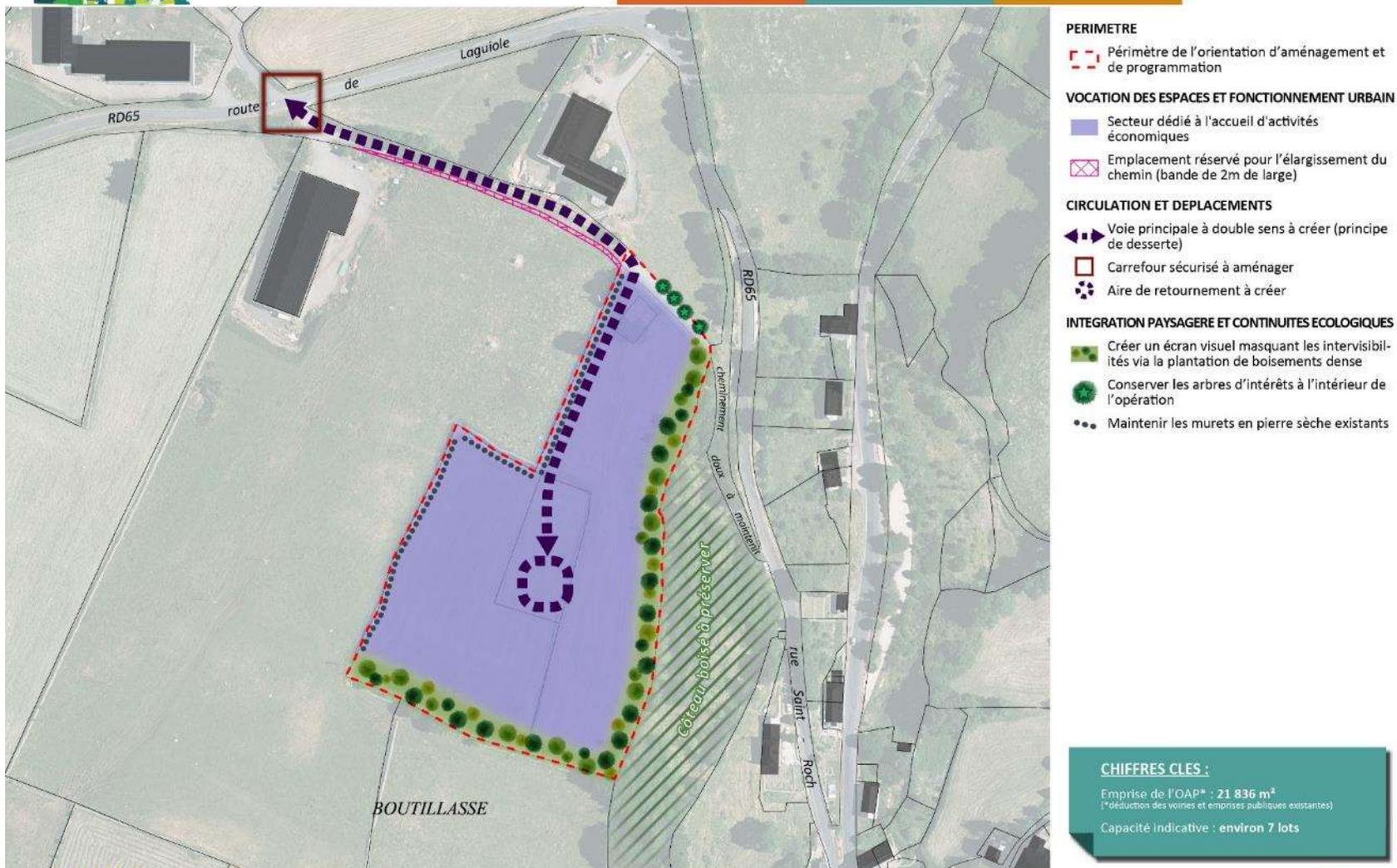
- L'installation d'entreprises à dominante artisanale ;
- L'aménagement d'une voie de desserte permettant la connexion avec la D65, en s'appuyant sur l'élargissement du chemin existant ;
- Des préconisations d'intégration paysagère avec notamment la création d'un écran visuel masquant les co-visibilités avec le bourg et la préservation du coteau boisé ;
- La conservation des murets en pierre sèche existants et de quelques arbres d'intérêt au Nord.

Tout projet devra être compatible avec les principes figurant au sein de l'OAP définie pour le secteur.



Saint-Urcize - OAP « Boutillasse » - schéma de principe d'aménagement

OAP



ENJEUX DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

Les parcelles concernées sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique (RPG 2020) et représentent environ 2,2 ha. Il s'agit de prairies permanentes, avec une prédominance d'herbe.

Il est à noter la présence de plusieurs bâtiments agricoles abritant des animaux au Nord de la zone à urbaniser. Cependant les périmètres de réciprocité générés par ces bâtiments n'impactent que l'extrémité Nord du site, qui pourra être utilisée pour des espaces techniques (stationnement, stockage...).

Concernant les boisements, l'emprise du projet est marquée par **quelques arbres isolés (hêtres et frênes)**, qui délimitent les parcelles au Nord et au Sud et par le **coteau boisé planté de grands résineux et de feuillus**, qui descend vers le bourg à l'est du site, **qu'il est prévu de conserver**.

>> Par conséquent, le projet d'espace économique de proximité, aura un impact faible sur l'activité agricole, pastorale et forestière du territoire de Saint-Flour Communauté.



Vue sur le site et le bâtiment agricole le plus proche – St-Flour Co©

ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE NATUREL – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Depuis le bourg, le site, par sa configuration et sa topographie, permet d'assurer l'insertion paysagère du projet, sans générer de co-visibilité directe avec le bourg patrimonial de Saint-Urcize, labellisé Petite Cité de Caractère, et en projet de Site Patrimonial Remarquable, situé en contre-bas.



Vue proche sur le coteau qui borde l'Est du site, depuis la place de la Frique - St-Flour Co©



Vue lointaine sur la partie haute du site depuis le lotissement communal de Gouteille – St-Flour Co©



Vue lointaine en direction du site depuis la D813/D112 – Google Maps©

Ainsi, malgré la position du projet en point haut, la plupart des vues proches et éloignées sont masquées par la frange végétale bordant l'Est du site et par sa localisation sur le versant d'orientation Sud-Nord d'un puech.

Les vues proches se feront essentiellement depuis le plateau et le carrefour entre la D665 et la D65, dans un contexte paysager déjà marqué par la présence de plusieurs bâtiments d'élevage.

Les vues éloignées se limitent au lotissement communal de Gouteille et la RD 13, en direction des pistes de ski, qui permettent de distinguer l'extrémité Sud du site, correspondant à la partie haute.

Pour réduire au maximum ces vues sur le site, l'OAP prévoit la création d'une frange végétale sur la limite Sud du secteur, qui se prolongera sur toute la limite Est afin de renforcer le masque végétal existant. Les murets en pierre existants seront préservés sur le côté Ouest du site.

Sur un plan architectural, le règlement écrit (zone 1AUy) oriente les projets de constructions vers une composition simple et soignée des volumes, associée à des couleurs adaptées au paysage local. Une attention particulière est portée sur les dépôts et aires de stockage extérieures pour permettre leur insertion qualitative dans l'environnement et pour limiter leur impact paysager.



Vue sur le site depuis le carrefour D665 / D65 - St-Flour Co©

>> La déconnection du secteur économique de proximité, permet de préserver la silhouette et le caractère patrimonial du bourg de Saint-Urcize.

Ainsi, l'impact du changement de motif paysager opéré par le projet est jugé nul à faible depuis le bourg et modéré depuis le plateau, considérant les mesures d'intégration paysagère prévues par l'OAP et le règlement.

Le secteur est concerné par la ZNIEFF de type II, n°830007462 Plateau de l'Aubrac (d'une surface totale de 18 330 hectares). Cette zone désigne ici un vaste ensemble naturel dont les équilibres généraux doivent être préservés.

Le site n'est concerné par aucune zone humide et il est localisé dans un environnement sous influence urbaine (à l'Est le bourg et au Nord/Ouest plusieurs bâtiments agricoles).

Dans ce contexte, la surface concernée par le projet, d'environ 2,2 ha, ne représente que 0,01% de la surface totale de la ZNIEFF et les espèces inféodées aux milieux naturels concernés, disposent d'espaces vitaux importants, dont la vocation agricole et naturelle est préservée.

>> L'impact du projet sur les espaces naturels patrimoniaux est jugé faible.

>> Le secteur est concerné par un risque retrait-gonflement des argiles qualifié de faible, qui sera à prendre en compte par des techniques constructives adaptées.

2.7. VAL D'ARCOMIE - Secteur économique de proximité – Secteur 1AUy – La Sagne Estrémiac

CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

Aux confins des départements du Cantal et de la Lozère, **la commune nouvelle de Val d'Arcomie**, est située à l'extrémité sud de Saint-Flour Communauté, entre 15 à 25 km de Saint-Flour, en bordure de l'A75 et accueille environ 1000 habitants.

Le PLUi prévoit de définir un **secteur économique de proximité** dans cette commune, éloignée des services et zones d'activités économiques du pôle urbain central, afin de **conforter la dynamique économique de cette partie du territoire et de répondre ainsi aux besoins de maintien des activités et services nécessaires à la population**. En effet, ces dernières années, en l'absence de foncier à vocation économique, la commune a vu le départ de plusieurs entreprises vers les communes voisines, de la région Occitanie.

Situé à l'extrémité Sud de la commune de Val d'Arcomie, sur l'ancienne commune de Saint-Just, et à environ 300 mètres du village d'Estrémiac, **le site concerné s'étend sur 1,4 ha**. Délimité à l'Ouest par la voie ferrée (Ligne Béziers - Saint-Flour), au Sud par un centre équestre en construction et à l'Est par l'A75 et la D 909, le secteur est desservi par la voie communale de La Sagne, qui assure la connexion à la D909 et l'échangeur de l'A75 (La Garde en Lozère).

Le site constitué d'une prairie, appartient en partie à la commune (parcelle cadastrée ZM n°22), avec des perspectives d'implantation d'une activité, suite à un certificat d'urbanisme opérationnel, délivré le 8 mars 2022.

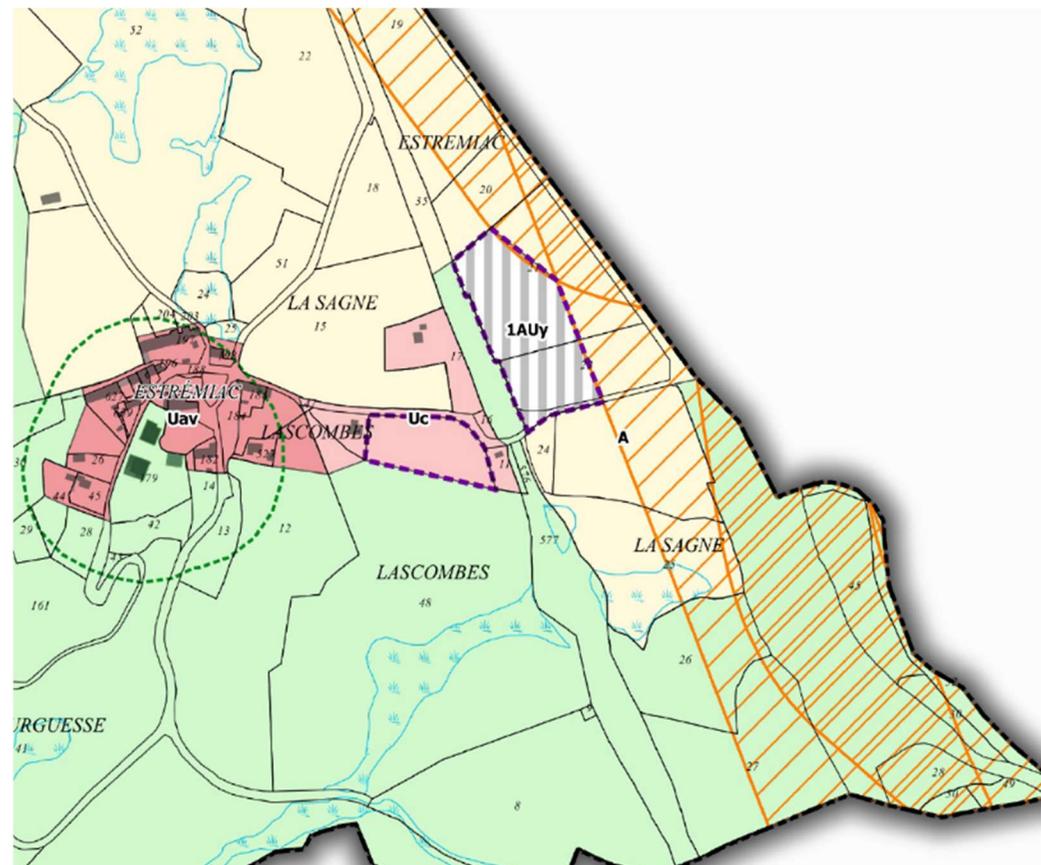
Sur un plan réglementaire, dans la Carte Communale en vigueur de l'ancienne commune de Saint-Just (approuvée en 2007), ce secteur est en partie classé en zone constructible (parcelle cadastrée ZM n°22). En termes de viabilité, le site est desservi par les réseaux secs et le réseau d'adduction d'eau (voie communale La Sagne), qui alimentent déjà le centre équestre. En matière d'assainissement, il sera nécessaire de prévoir un assainissement non collectif.



Vue sur le site depuis la route de La Sagne au Sud-Ouest – CAMPUS©

MISE EN REGARD AVEC LE PROJET DE PLUI (PADD ET REGLEMENT GRAPHIQUE)

<p>PADD</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ AXE 2 : Une politique attractive en matière d'accueil d'activités économiques, de maintien des activités commerciales, et de valorisation des filières traditionnelles et innovantes - « Objectif 2.1 : Proposer une offre foncière adaptée en misant sur des zones d'activités économiques intercommunales de qualité. <ul style="list-style-type: none"> ■ Permettre à chacune des communes de disposer d'une offre foncière susceptible d'accueillir des services, activités et emplois indispensables à la vitalité du territoire (20 ha répartis sur l'ensemble du territoire comme prévu par le SCoT) »
<p>Règlement graphique</p>	<p>Le projet de zonage du PLUi prévoit un secteur 1AUy (cf. ci-contre), zone destinée à être urbanisée à court et moyen terme pour accueillir des activités économiques. L'emprise 1AUy (parcelles cadastrées ZM n°21 et 22) représente une superficie totale de 1,4 ha ; elle est notamment délimitée à l'Est par les bandes inconstructibles liées à l'A75 et à la D909 qui ont été exclues de la zone à urbaniser.</p> <p>Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui prévoit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ L'installation de quelques entreprises à dominante artisanale ; ■ Des accès individuels à créer depuis la voie communale ; aucune intervention publique n'est prévue au sein de l'emprise du site ; ■ La création d'une frange végétale arborée le long de la voie ferrée ; ■ L'aménagement d'une trame végétale filtrant partiellement les vues depuis les voies de communication alentour, et notamment le long de l'A75. <p>Tout projet devra être compatible avec les principes figurant au sein de l'OAP définie pour le secteur.</p>



Val d'Arcomie - OAP « la Sagne Estrémiac » - schéma de principe d'aménagement



PERIMETRE

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

Secteur dédié à l'accueil d'activités économiques

Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers (article L.111-6 du CU)

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

Accès individuel direct à créer

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

Créer des écrans visuels partiels via des plantations d'arbustes et arbres ponctuels (bosquets disséminés)

Frange végétale à créer avec des masses arborées plantées irrégulièrement

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP* : 14 067 m²
 (*déduction des voies et emprises publiques existantes)

Capacité indicative : environ 2 à 3 lots

ENJEUX DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

Les parcelles concernées sont des prairies permanentes. Sur les deux parcelles qui forment l'emprise du secteur, seule celle au Nord est identifiée au Registre Parcellaire Graphique (RPG 2020).

Il est à noter la présence d'un centre équestre, implanté récemment au Sud de l'emprise du projet.

Le secteur ne comprend aucune zone boisée, ni aucun arbre isolé.

>> Par conséquent, le projet de création d'un espace économique de proximité aura un impact faible sur l'activité agricole, pastorale et forestière du territoire de Saint-Flour Communauté.



Vue sur le site depuis la route de La Sagne au Nord-Est – CAMPUS©

ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE NATUREL – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La topographie et la prédominance de prairies autour du site offrent des vues proches et éloignées sur la zone à urbaniser, notamment depuis la voie communale qui borde le Sud de l'emprise, l'autoroute A75 et la D909.

Pour limiter les impacts paysagers, l'OAP encadrant l'urbanisation du secteur prévoit la création d'une trame végétale filtrant partiellement les vues depuis les voies de communication alentour. De plus, la bande de recul inconstructible par rapport aux axes à grande circulation (A75 et RD909) est maintenue.

L'interface entre le site et le village d'Estrémiac fait également l'objet de dispositions paysagères, par création d'un espace tampon le long de la voie ferrée, traité par la plantation de masses arborées irrégulières.

Sur un plan architectural, le règlement écrit (zone 1AUy) oriente les projets de constructions vers une composition simple et soignée des volumes, associée à des couleurs adaptées au paysage local. Une attention particulière est portée sur les dépôts et aires de



Vue sur le site depuis la D909 – CAMPUS©

stockage extérieures pour permettre leur insertion qualitative dans l'environnement et pour limiter leur impact paysager.

>> Compte tenu de ces mesures d'intégration paysagère et de la présence de secteurs bâtis à proximité immédiate (village d'Estrémiac et centre équestre), l'impact du changement de motif paysager opéré par le projet d'urbanisation est jugé modéré.

>> Le secteur n'est concerné par aucun zonage réglementaire ou d'inventaire de protection environnementale (Natura 2000, ZNIEFF).

>> Enfin, le secteur n'est concerné par aucun risque naturel d'inondation ou de mouvement de terrain.



Vue sur le site, à droite, et une partie du centre équestre, à gauche, depuis l'A75 – Google Maps©

2.8. NEUVEGLISE-SUR-TRUYERE – ZAE communautaire – Secteur Uy - Neuvéglise

CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

La commune nouvelle de Neuvéglise-sur-Truyère, est située au centre de Saint-Flour Communauté, à une vingtaine de kilomètres de Saint-Flour, en bordure de la RD921 axe principal qui traverse la commune du Nord au Sud.

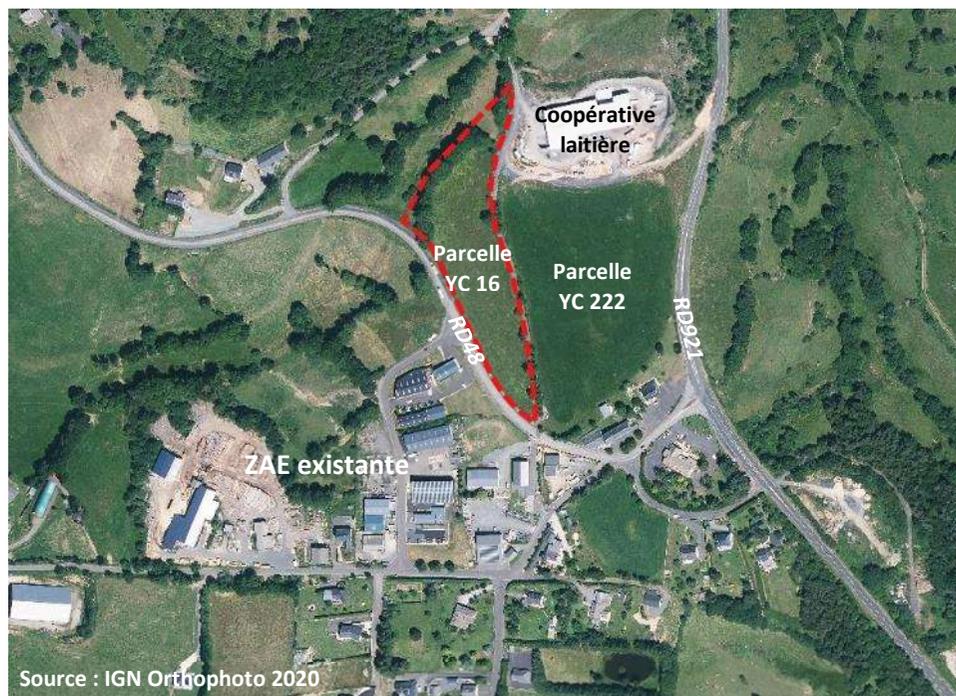
Le PLUi prévoit de classer en zone Uy (zone urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques...) la zone d'activités économiques communautaire de Neuvéglise, implantée à l'entrée du bourg Sud-Ouest de part et d'autre de la RD48, en extension de la zone d'activités communale.

L'emprise de cette ZAE a été définie lors de la révision de la Carte Communale (approuvée en novembre 2017), qui a classé l'ensemble de la zone artisanale et son extension en zone Cx. Ce projet avait notamment pour objet de permettre la construction de la Fromagerie de la Coopérative laitière de Neuvéglise, sur la parcelle YC 217, au Nord de la zone (construite en 2020).

En toute logique, le projet de PLUi, ne fait que prolonger les décisions et choix d'urbanisme antérieurs, en reclassant en zone Uy, une grande partie de la zone Cx de la Carte Communale.

En effet, la parcelle YC 16, localisée à l'interface entre la zone artisanale existante et la Coopérative laitière, permettra la création de 4 à 5 lots (cf. ci-après, projet d'aménagement de la zone d'activités - nov. 2017) pour répondre aux besoins d'implantation, relocalisation ou extension des activités économiques sur ce secteur du territoire, sachant que la coopérative laitière a déjà sollicité Saint-Flour Communauté à cet effet.

Il est à noter que le PLUi prévoit de reclasser en zone agricole la parcelle YC 222 (classée en zone Cx dans la Carte Communale), en raison d'un blocage foncier par son propriétaire, mais également du fait de sa forte sensibilité paysagère depuis la RD 921 qui la borde.



Vue sur la ZAE à gauche et sur la parcelle YC 16, depuis la RD48 - Google Maps©

MISE EN REGARD AVEC LE PROJET DE PLUI (PADD ET REGLEMENT GRAPHIQUE)

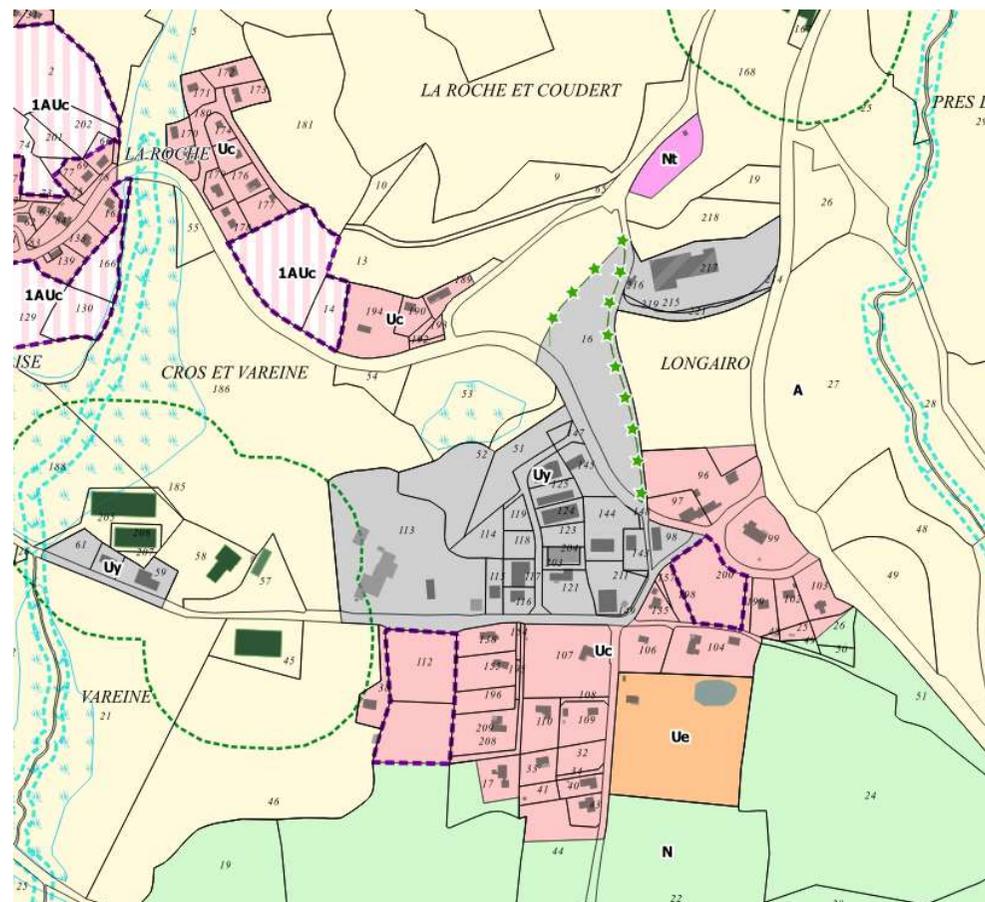
PADD

- **AXE 2 : Une politique attractive en matière d'accueil d'activités économiques, de maintien des activités commerciales, et de valorisation des filières traditionnelles et innovantes**
- « *Objectif 2.1 : Proposer une offre foncière adaptée en misant sur des zones d'activités économiques intercommunales de qualité.*
 - *Conforter et développer les espaces d'activités existants, notamment dans les secteurs proches de l'A75 (Parc d'intérêt régional du Rozier-Coren) et dans les pôles relais, avec 50 ha localisés en extension des zones déjà viabilisées et programmées comme prévu par le SCoT »*

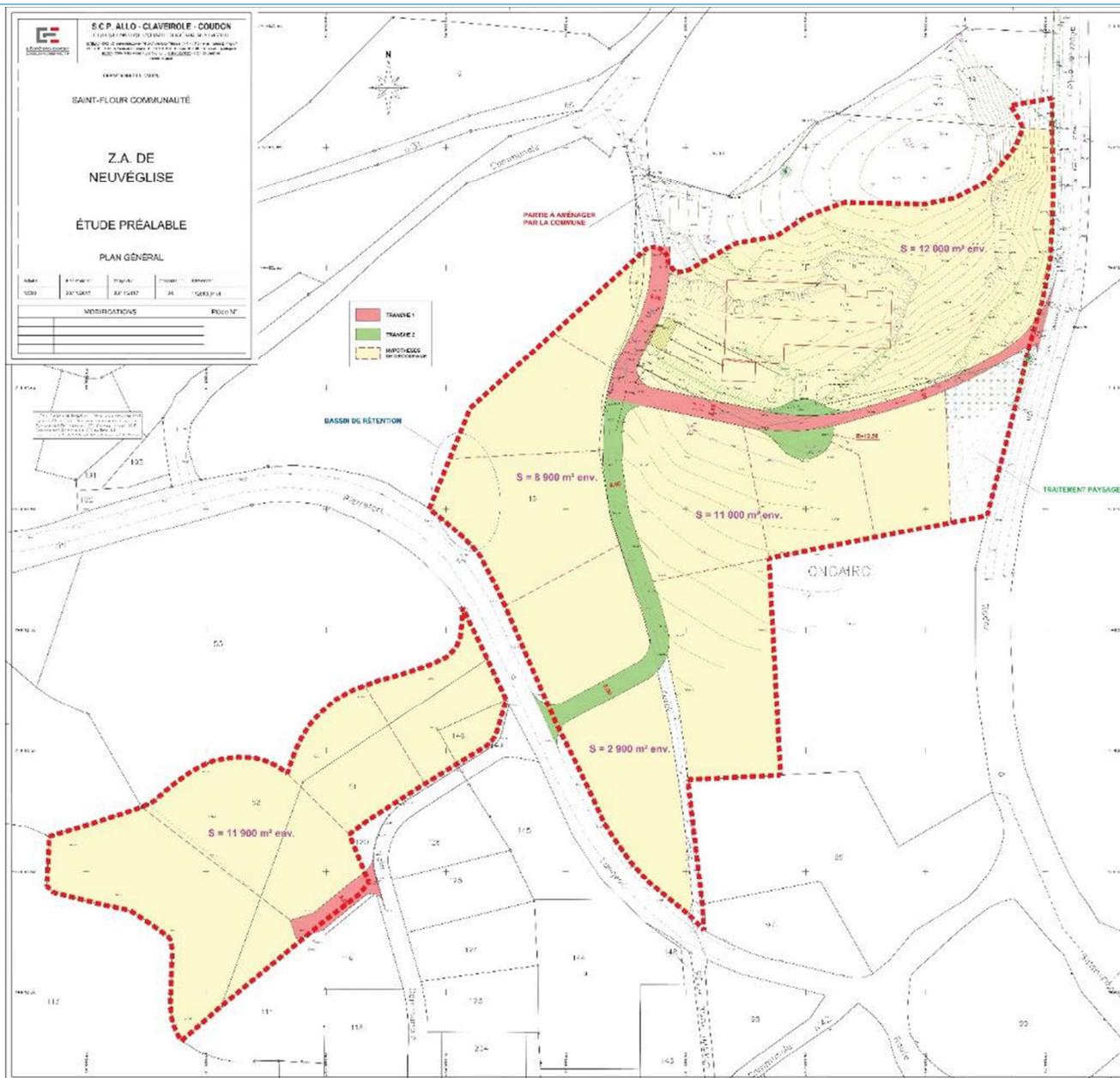
Règlement graphique

Le projet de zonage du PLUi prévoit un secteur Uy (cf. ci-contre), zone urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques. L'emprise Uy (parcelle cadastrée YC n°16 pour partie) représente une superficie totale de 1,25 ha ; elle est notamment délimitée à l'Est par un chemin d'exploitation et au Sud-Ouest par la RD48.

Pour faciliter l'intégration paysagère des futures constructions au sein de la parcelle YC 16, le PLUi instaure sur les limites Nord et Est du terrain **une sur-trame « alignement d'arbres et trame bocagère à préserver »** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.



Projet d' aménagement de la zone d' activités de Neuvéglise - nov. 2017



ENJEUX DE PROTECTION DES TERRES AGRICOLES, PASTORALES ET FORESTIERES

La parcelle YC 16 n'est pas identifiée au Registre Parcellaire Graphique (RPG 2020). **Elle peut néanmoins être considérée comme une prairie avec une prédominance d'herbe.** On ne recense aucun bâtiment agricole à proximité de la parcelle.

Le couvert forestier quant à lui est uniquement présent en bordure de parcelle. Il s'agit d'un alignement de frênes intermittent à l'Est et d'une frange végétale arborée plus compacte au Nord.

Le PLUi prévoit la conservation de ces cordons boisés via une sur-trame « alignement d'arbres et trame bocagère à préserver » au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

>> Par conséquent, le projet n'a pas d'impact majeur sur l'activité agricole, pastorale et forestière du territoire de la Communauté de communes.



Vue sur la frange arborée au Nord de la parcelle YC 16 - Google Maps©

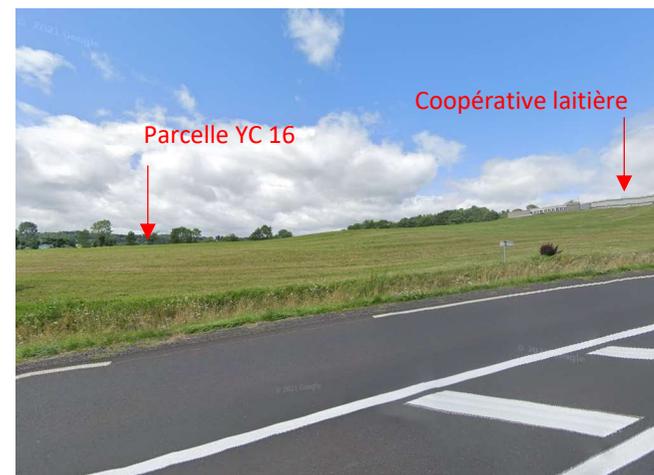
ENJEUX DE PRESERVATION DES PAYSAGES ET DU PATRIMOINE NATUREL – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

La topographie de la parcelle YC 16 (pente inclinée vers le Sud-Ouest) et la présence d'un cordon boisé le long de la limite Est de la parcelle, **bloquent les vues sur le site depuis le RD921.**

A l'inverse, depuis la RD48 qui borde la partie basse de la parcelle YC 16, les vues sur le site sont directes et dégagées.

Pour faciliter l'intégration paysagère des futures constructions au sein de la parcelle YC 16, **le PLUi préserve l'alignement d'arbres et la trame bocagère existante via leur inscription dans une sur-trame** prise en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Sur un plan architectural, le règlement écrit (zone Uy) oriente les projets de constructions vers une composition simple et soignée des volumes, associée à des couleurs adaptées au paysage local. Une attention particulière est portée sur les dépôts et aires de stockage extérieures pour permettre leur insertion qualitative dans l'environnement et pour limiter leur impact paysager.



Vue en direction de la parcelle YC16 depuis la RD921 - GoogleMaps©

>> Compte tenu de ces mesures d'intégration paysagère et de la présence de secteurs bâtis à proximité immédiate (ZA communale existante et coopérative laitière), l'impact du changement de motif paysager opéré par le projet d'urbanisation est jugé faible.

Le secteur est concerné par le site Natura 2000 FR8312005 (ZPS directive oiseaux, d'une surface totale de 24 242 hectares) et par la ZNIEFF de type II, n°830020590 (d'une surface totale de 30 938 hectares), tous deux dénommés « Planèze de Saint-Flour ».

Ces zonages d'inventaires du patrimoine naturel concentrent leurs enjeux dans la présence d'un réseau très développé de zones humides (plans d'eau, marais, prairies humides ...). Or, **le site n'est concerné par aucune zone humide et il est localisé dans un environnement sous influence urbaine** (zone d'activités économiques).

Dans ce contexte, la surface concernée par le projet, d'environ 1,25 ha, ne représente que 0,01% du site Natura 2000 ZPS et les espèces inféodées aux milieux naturels visés par ces zonages environnementaux, disposent d'espaces vitaux importants, dont la vocation agricole et naturelle est préservée.

Par ailleurs, la préservation de l'alignement d'arbres et de la trame bocagère existante, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, réduira les effets de l'urbanisation du site, avec le maintien de milieux favorables à la petite faune en général, y compris les oiseaux comme espace de nidification ou de chasse.

>> L'impact de cette zone d'activités économiques sur les espaces naturels patrimoniaux est jugé faible.

>> Le secteur est concerné par un risque retrait-gonflement des argiles qualifié de faible, qui sera à prendre en compte par des techniques constructives adaptées.



Vue sur la parcelle YC 16 depuis la RD48- Google Maps©

ANNEXES

Annexe n°1 : Avis favorable de la CDNPS du 3 juillet 2012 pour la création d'une zone artisanale de 5,1 ha à Valuégols

<p>Direction départementale des Territoires Service Connaissance Aménagement Développement Unité développement des Territoires</p>	 <p>Liberté • Egalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE PRÉFECTURE DU CANTAL PRÉFET DU CANTAL</p>
--	--

Commission départementale de la nature des paysages et des sites

Commune de Valuégols

Réunion du 3 juillet 2012

RAPPORT DU DIRECTEUR DEPARTEMENTAL DES
TERRITOIRES DU CANTAL

Conformément aux dispositions de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 dite « loi Solidarité et Renouveau Urbain » et de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et l'habitat (Loi UH), Madame le maire de Valuejols sollicite l'accord de la commission départementale de la nature des paysages et des sites pour le projet de carte communale qui abroge, par délibération du 18/01/2010, son PLU pour une carte communale partielle.

En effet, l'article L 145.3.III b) du code de l'urbanisme relatif aux dispositions particulières applicables en zones de montagne stipule que :

« - 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, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ».

« ... la carte communale peut délimiter ... à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des objectifs de protection des terres nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières, de préservation des espaces et milieux caractéristiques du patrimoine montagnard ou de protection contre les risques naturels, imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante. »

PRESENTATION

La commune de Valuejols accueille 60 % de la population totale dans le périmètre défini par la carte communale partielle. Elle s'étend sur 3 840 hectares à une altitude d'environ 1 064 mètres. Cette commune riche d'un patrimoine naturel et paysager remarquable est couverte par la Zone de protection Spéciale de la Planèze de St-Flour et est incluse dans le Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

Direction départementale des Territoires du Cantal - 23, rue du 139ème R.I. - BP 10414 - 15004 AURILLAC CEDEX
Horaires d'ouverture : 8h45-11h45 - 13h30-16h30 - Tél. : 04 63 27 66 00
Internet : <http://www.cantal.equipement-agriculture.gouv.fr>

L'objectif attendu dans l'élaboration de la carte communale partielle est de permettre la délocalisation des nombreuses exploitations agricoles situées dans le bourg (9) mais aussi le développement de l'habitat et des activités en vue de répondre aux nombreuses demandes de terrains à bâtir.

Pour répondre aux besoins de développement des activités artisanales et commerciales locales, le projet de carte communale partielle propose la création d'une zone d'activités au droit de la RD 14 sur un terrain, propriété de la commune, d'une superficie de 5 ha et situé en discontinuité de l'urbanisation existante.

La commune souhaite pouvoir proposer rapidement des terrains aménageables pour créer un pôle de valorisation des produits du terroir.

HISTORIQUE

Ce dossier a été présenté à la CDNPS le 14 avril 2011. La commission avait souhaité ajourner sa décision et a demandé à la commune de rechercher une solution alternative, éventuellement par un échange de terrains et a sollicité, à cet effet, la médiation du Sous-Préfet de Saint-Flour.

Le 12 juillet 2011, une réunion a été organisée en Sous-Préfecture en présence de Monsieur le Sous-Préfet, de Madame MISSEGUE, maire de Valuégols, de Madame FRANCISCO, chef du STAP et de Madame ARGILE, chef du SCAD, DDT du Cantal.

Au cours de la discussion, aucune possibilité d'échanges de terrain n'a été mise en avant compte tenu du choix de la commune de réaliser ce projet sur ce site, une partie des terrains ayant été achetée par la commune (avec promesse d'achat pour une extension possible).

Par contre, une diminution des zones constructibles a été proposée par madame le maire.

ANALYSE DES MESURES DE COMPATIBILITE MISES EN AVANT PAR L'ETUDE

- Préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières :

L'unité foncière retenue est distante des principales exploitations agricoles.

Les villages alentours sont très peu concernés par l'évolution de l'urbanisation, pas ou peu de constructions neuves.

Le bourg est actuellement très contraint par la présence des exploitations agricoles et des périmètres qu'elles génèrent.

La Chambre d'Agriculture du Cantal a émis un avis favorable au projet présenté considérant que la zone d'urbanisation future est située à l'opposé du développement actuel et futur des exploitations agricoles.

- Préservation des paysages :

Les vues sont sensibles, de part l'ouverture sur le grand paysage depuis la sortie du bourg. La zone est visible depuis les hauteurs de Tanavelle. Depuis la route de Luc d'Ussel, la zone présente une co-visibilité avec le bourg et son église classée monument historique. Le dossier propose des mesures afin de minimiser les impacts :

- préservation de percées visuelles par l'orientation des constructions,

- conservation de la trame bocagère existante pour filtrer les vues sur les bâtiments et leur donner de l'ombre,
- traitement soigné des entrées de bourg et de zone. Des alignements de frêne marquent déjà l'entrée du bourg, ils seront renforcés. L'espace public ouvert sur la zone sera mis en valeur,
- orientation des bâtiments nord-est/sud-ouest pour l'ensoleillement et l'intégration au terrain naturel afin de permettre de minimiser les vues sur les constructions depuis la RD 14. Le dossier comporte des recommandations en terme de principes architecturaux et de traitement des matériaux et des volumes,
- conservation d'une zone ouverte non bâtie sur la partie haute.

• Préservation des milieux caractéristiques du patrimoine naturel :

Les zones humides présentes sur le bourg ne font l'objet d'aucun aménagement. Les filtres paysagers à réaliser permettront de préserver l'avifaune à proximité du site. L'extrémité ouest de la zone en discontinuité est couverte par le périmètre de protection de l'église de Valuèjols, monument inscrit à l'inventaire des monuments historiques.

• Risques naturels :

Aucun risque majeur n'est recensé sur la commune.

AVIS DE LA DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Le parti d'aménagement retenu dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, laisse la place à la réhabilitation des maisons existantes dans les villages alentours en épargnant de fait la consommation d'espace agricole supplémentaire. La volonté de conforter l'urbanisation du bourg, lieu où s'exercent la majorité des services et l'activité résidentielle est cohérente au regard des objectifs de développement durable.

La commune a fait l'effort de réduire nettement les surfaces constructibles, par rapport au projet de carte communale présenté le 14 avril lors de la première réunion de la CDNPS (6 ha ont été retirés). Cependant, elle reste ferme sur sa volonté de créer la zone d'activités, qu'elle considère comme une opportunité de développement économique de la commune. Celle-ci a affiné son projet afin de mieux prendre en compte les impacts sur le paysage et de ce fait a réduit la surface d'implantation des bâtiments.

Compte tenu d'une part, de la volonté de la commune de concentrer l'urbanisation au sud et à l'est du bourg en diminuant en même temps les surfaces constructibles et d'autre part, des besoins enregistrés et de la réduction de la zone d'activités pour diminuer les impacts paysagers, la DDT émet un avis favorable.

P/Le directeur départemental des Territoires du Cantal

Le chef de service,

Catherine ARGILE

Annexe n°2 : Procès-Verbal de la CDNPS du 1^{er} Mars 2023



Direction de la citoyenneté
de la légalité
et de l'environnement

*Bureau de l'environnement
et de l'utilité publique*

**PROCÈS-VERBAL DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE
DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET DES SITES
DANS SA FORMATION SPÉCIALISÉE « SITES ET PAYSAGES »
DU MERCREDI 1^{er} MARS 2023**

Le 1^{er} mars 2023, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) s'est tenue à la préfecture du Cantal, en salle Erignac sous la présidence de Monsieur Wahid FERCHICHE, secrétaire général de la préfecture du Cantal.

Ont participé les membres avec voix délibérative :

M. Wahid FERCHICHE (voix délibérative), représentant M. le préfet du Cantal, préside la séance.

Représentants des services de l'État :

M. Fabrice CHAZOT représentant le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne Rhône-Alpes

Mme Mathilde DEGEN (2 voix) inspectrice des sites, représentant le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) Auvergne Rhône-Alpes, a reçu un mandat du chef de service « mobilité, aménagement, paysages » de la DREAL

M. Paul GIRARD architecte des bâtiments de France, chef du service de l'UDAP 15

Mme Isabelle MELLIN (2 voix) chargée d'expertise projet et territoire, représentant le directeur départemental des territoires du Cantal, a reçu le mandat de Mme Émilie BERNARD, CAUE

M. Stéphane LAC chef du service du service « connaissance, aménagement et développement » de la direction départementale des territoires du Cantal

Représentants des collectivités territoriales EPCI :

M. Alain DELAGE conseiller départemental

M. Michel CONSTANT maire de FONTANGES a reçu mandat de M. Christian MONTIN, maire de Marcolès

2 Cours Monthyon - 15 000 AURILLAC
Tél. : 04 71 46 23 00
pref-environnement@cantal.gouv.fr
Site internet : www.cantal.gouv.fr 1/10

Personnalités qualifiées en matière de sciences de la nature, protection des sites et cadre de vie, représentants d'associations agréées pour la protection de l'environnement et représentants des organisations agricoles :

M. Olivier GARD (2 voix)	association vieilles maisons françaises (VMF), a reçu mandat de M. Patrick REYGADE, architecte DPLG
M. Joël BEC	association France nature environnement (FNE),
M. Bernard PROULT	président du centre permanent d'initiatives à l'environnement (CPIE)
Mme Chantal COR	représentant la profession agricole

Personnes compétentes en matière d'aménagement et d'urbanisme, de paysage, d'architecture et d'environnement :

M. Marc GANUCHAUD (2 voix)	délégué départemental de la fondation du patrimoine, mandat de M. Louis CHAMBON, maire du Falgoux
--------------------------------------	---

Conformément aux dispositions de l'article R.341-25 du code de l'environnement, les personnes suivantes étaient également présentes :

- **M. José BRUNET**, président de la société FORESTERRA, propriétaire de la SCIERIE DU MILIEU
- **M. François ODOUL**, maire de Ruynes-en-Margeride
- **Mme Céline CHARRIAUD**, présidente de Saint-Flour Communauté
- **M. Pierre CHASSANG**, vice-président de Saint-Flour Communauté, en charge de la politique du logement et planification
- **Mme Marie-Aimée LEMARCHAND**, Saint-Flour Communauté, pôle urbanisme PLUi
- **Mme Sylvie PORTAL**, maire de Les Ternes
- **M. Christophe VIDAL**, maire de Valuélols, représente le maire de la commune de Paulhac
- **M. René PELISSIER**, adjoint au maire de Pierrefort
- **M. Pierre SEGUIS**, maire de Sainte-Marie
- **M. Bernard REMISE**, maire de Sainte-Urcize
- **M. Romuald RIVIERE**, maire de Val-d'Arcomie

Assistaient également à cette réunion :

M. Géraud POLONAI	directeur de la citoyenneté, de la légalité et de l'environnement
M. Sylvain MONIER	chef du bureau de l'environnement et de l'utilité publique de la préfecture
Mme Soraya MIDOUNI	chargée des procédures environnementales, bureau de l'environnement et de l'utilité publique de la préfecture
Mme Anaïs WAGNER	adjointe au chef du service « connaissance, aménagement et développement » - direction départementale des territoires du Cantal
M. Serge FOURNIAUD	Instructeur contrôleur, UDAP 15

Le quorum étant atteint, (13 personnes présentes et 4 mandats : 17 voix), Monsieur le président ouvre la séance à 9h30.

2 Cours Monthyon
15 000 AURILLAC
Tél. : 04 71 46 23 00
Site internet : www.cantal.gouv.fr

2/10

Dossier n°1
Extension de la Scierie du Milieu située à Vabres
sur le territoire de la commune de Ruynes-en-Margeride

Rapporteur : Dossier présenté par Mme Isabelle MELLIN

Discussion :

Il est souligné que le passage en CDNPS est distinct de l'instruction du projet au titre des ICPE, pour laquelle est attendu un porter à connaissance de la part de l'entreprise. Une étude d'impact sera éventuellement requise en vertu de la procédure du cas par cas.

La CDPENAF a rendu un avis favorable le 21 février 2023.

Des plantations sont ajoutées aux prescriptions, afin de limiter l'impact paysager de l'aménagement.

Entrée du pétitionnaire et du maire

Le pétitionnaire souligne qu'aucun arrosage des grumes ne sera pratiqué, les faibles volumes mis en œuvre ne justifiant pas un stockage prolongé.

Le maire exprime son approbation du projet, celui-ci n'étant que l'agrandissement d'un site en activité qui ne crée pas de nuisances pour les habitants.

Sortie du pétitionnaire et du maire

Résultat du vote :

Le projet reçoit un **avis FAVORABLE** à l'unanimité, soumis au respect des prescriptions suivantes :

- la zone humide doit être évitée comme indiquée dans le dossier et être mise en défens pendant les travaux, pour ne pas être impactée (pas de circulation d'engins, de rejets, de remblais...).
- des plantations seront faites afin de limiter la visibilité de l'aménagement.

Dossiers n°2 à 9
PLUi de Saint-Flour Communauté – dérogation à l'urbanisme en continuité

En préalable, il est précisé par le service instructeur, et cela pour l'ensemble des 8 dossiers présentés :

- qu'aucune justification sur la nécessité des secteurs à ces endroits précis n'est réellement apportée,
 - qu'il est difficile de se prononcer sur les aménagements envisagés au sein des secteurs au vu des OAP présentées,
 - que concernant la protection des milieux, c'est l'impact de tous les projets au niveau de l'économie générale des zonages environnementaux qu'il faut prendre en compte et non les projets au coup par coup afin de s'inscrire dans la démarche « éviter, réduire, compenser ».
- Il n'est donc pas possible de se prononcer au regard des seules études de discontinuité, l'analyse doit être faite sur l'ensemble du PLUi.

Dossier n°2
PLUi de Saint-Flour Communauté – dérogation à l'urbanisme en continuité
sur le territoire de la commune Les Ternes

Rapporteur : Mme Isabelle MELLIN présente le projet

Discussion :

En premier lieu, il est précisé que la CDNPS ne s'exprime pas sur l'opportunité de l'urbanisation, ni sur la consommation d'espace. Ses prérogatives s'arrêtent à l'intégration paysagère et à la préservation de la nature. Le projet de PLUi sera ensuite apprécié par les services de l'État, avant que le plan ne fasse l'objet du contrôle de légalité. D'ailleurs, les objectifs de sobriété foncière ne peuvent être précisés à ce jour, à l'échelle de chaque étude présentée.

L'impact potentiel de l'urbanisation de cette parcelle, qui prolongera le bourg en direction de la planèze, reste acceptable : une rupture de pente empêche une visibilité excessive.

M. BEC souligne que le dossier du PLUi (concernant cette commune et les autres) conclut trop rapidement à l'absence d'impact sur l'avifaune, alors que la ZPS doit être comprise comme s'étendant sur les parcelles concernées. Or, des espèces, notamment de passereaux, sont en grande difficulté dans ces milieux. De même, il considère que la conséquence de la consommation d'espace agricole est systématiquement minimisée, alors qu'il est difficile pour un exploitant de trouver des parcelles de substitution dans cette zone.

2 Cours Monthyon
15 000 AURILLAC
Tél. : 04 71 46 23 00
Site internet : www.cantal.gouv.fr

4/10

Il est observé que l'intégration paysagère est confiée à des plantations, dont il ne faut pas surestimer la vitesse d'implantation et l'efficacité : la forme urbaine est décisive et aucun des dossiers fournis ne livre de précision à ce sujet.

Entrée des pétitionnaires et du maire

Mme CHARRIAUD évoque la préoccupation qui a guidé l'élaboration du PLUi, en matière de limitation de la consommation foncière. L'objectif d'accueil de nouveaux habitants se traduit par la réhabilitation de logements vacants, par la densification urbaine et pour moitié par l'extension des zones bâties. De même, des parcelles sont prévues pour l'accueil d'entreprises en dehors des zones d'activités, pour s'adapter à la spécificité du tissu économique local. Pour autant, la consommation foncière sera réduite de plus de moitié.

Madame le maire précise que ce secteur est la seule possibilité sur sa commune et qu'une analyse des possibilités a été faite avant de faire ce choix d'extension. En premier lieu, la commune a optimisé les « dents creuses » et rénové 6 logements.

Sortie des pétitionnaires et du maire

Il est relevé une insuffisante concertation avec les services de l'État, qui n'ont pu prendre connaissance des projets suffisamment en amont pour faire toutes les visites de terrain utiles et requérir toutes les précisions qui permettraient de réellement apprécier les propositions et les enjeux.

Résultat du vote :

Votes défavorables :	0
Abstentions :	7
Votes favorables :	10

Le projet reçoit un avis FAVORABLE.

Dossier n°3
PLUi de Saint-Flour Communauté – dérogation à l'urbanisme en continuité
sur le territoire de la commune de Valuégols

Rapporteur : Dossier présenté par Mme Isabelle MELLIN

Discussion :

Le risque de fort impact visuel est souligné, que les plantations projetées ne peuvent atténuer suffisamment.

M. GIRARD rapporte que l'architecte et la paysagiste-conseil de l'État ont considéré que ce projet n'était pas recevable, présentant un risque de forte banalisation paysagère.

Entrée des pétitionnaires et du maire

Le maire explicite sa grande préoccupation en matière de préservation du paysage, qui s'est déjà matérialisée dans un précédent lotissement.

M. GIRARD souligne l'insuffisance de la démarche consistant à consulter l'UDAP après que le terrain ait été choisi. Les précédentes préconisations de la CDNPS ne peuvent être transposées à ce nouveau projet, alors que celui présenté en 2012 concernait un projet artisanal agricole.

Les représentants de Saint-Flour communauté précisent l'absence d'alternative sur cette commune. Ils ont conscience des lacunes des dossiers, en termes de précision dans les orientations d'aménagement et de programmation, et assurent que les services de l'État seront associés avant le dépôt des permis d'aménager.

Sortie des pétitionnaires et du maire

Il est relevé que la seule maîtrise foncière ne peut justifier le choix d'un terrain. Divers outils permettent d'acquérir le foncier réellement adapté aux objectifs.

Résultat du vote :

Votes défavorables :	14
Abstentions :	3
Votes favorables :	0

Le projet reçoit un avis DEFAVORABLE.

Dossier n°4
PLUi de Saint-Flour Communauté – dérogation à l'urbanisme en continuité
sur le territoire de la Commune de Pierrefort

Rapporteur : Dossier présenté par Mme Isabelle MELLIN

Discussion :

Le projet soulève des réserves, au vu du risque d'encerclement du bourg, de l'impact visuel sur le bourg ancien et des terrassements qu'imposera la forte pente. Ceux-ci occasionneront par ailleurs un surenchérissement du prix du terrain, pouvant susciter des économies sur la qualité des constructions.

Entrée des pétitionnaires et du maire

La communauté de communes propose que, dans la future OAP qui sera retravaillée, l'urbanisation de cette parcelle fasse écho aux constructions traditionnelles du bourg,

aménagées elles aussi dans des pentes. Contre le risque d'impact des terrassements, une réflexion sera menée pour que l'opération soit intégrée.

Sortie des pétitionnaires et du maire

Il est partagé que le projet, à ce stade, ne peut être plus précis. L'OAP devra être qualitative, ce que la DDT devra vérifier avant l'arrêt du PLUi et lors de l'avis de l'État. Les permis d'aménager ou de construire seront également contrôlés.

Résultat du vote :

Votes défavorables :	2
Abstentions :	0
Votes favorables :	15

Le projet reçoit un avis **FAVORABLE**, accompagné d'une prescription : l'OAP retravaillée sera présentée à la CDNPS pour information.

Dossier N°5
PLUi de Saint-Flour Communauté – dérogation à l'urbanisme en continuité
sur le territoire de la commune de Sainte-Marie

Le caractère de discontinuité est relativisé, la parcelle étant séparée du bourg par un espace boisé utilisé comme lieu de convivialité, et située à proximité d'autres bâtiments.

Entrée des pétitionnaires et du maire

Le maire témoigne de la démarche de la municipalité en vue d'une reconnaissance en tant que « plus beau village de France ». La qualité architecturale est donc une préoccupation forte.

Du point de vue agricole, ce terrain est de moindre valeur. Le maire s'engage à l'acquérir afin de maîtriser l'aménagement du secteur.

Les prescriptions architecturales sont en cours de rédaction et préciseront les volumes, couleurs, déblais-remblais... autorisés.

Sortie des pétitionnaires et du maire

Résultat du vote :

Le projet reçoit un avis **FAVORABLE** à l'unanimité.

Dossier n°6
PLUi de Saint-Flour Communauté – dérogation à l'urbanisme en continuité
sur le territoire de la commune de Val d'Arcomie

M. GIRARD quitte la séance, l'UDAP reste représentée par M. FOURNIAUD.

La localisation de la parcelle, destinée à une activité artisanale, interroge. La visibilité sera forte et la proximité d'un centre équestre semble peu compatible.

Il existe une co-visibilité avec le village d'Estrémiac qui présente des qualités architecturales intéressantes et une ferme-bloc inscrite à l'inventaire des monuments historiques.

Surtout, l'intérêt de la localisation n'est pas avéré : la zone d'activité de Loubaresse est proche. Cette nouvelle zone n'apporte pas d'argument justifiant le mitage.

Entrée des pétitionnaires et du maire

Le maire évoque un positionnement différent de la zone de Loubaresse, consacrée aux services, ainsi qu'une plus grande proximité du marché lozérien.

Sortie des pétitionnaires et du maire

Résultat du vote :

Votes défavorables : 9

Abstentions : 3

Votes favorables : 4

Le projet reçoit un avis DEFAVORABLE.

Dossier n°7
PLUi de Saint-Flour Communauté – Dérogation à l'urbanisme en continuité
sur le territoire de la commune de Paulhac

Mme COR quitte la séance.

La DDT avait proposé au pétitionnaire de cibler d'autres parcelles à proximité du bourg ; solution qui n'a pas été retenue par la communauté de communes.

Pour autant, la parcelle retenue peut être intéressante, pour retravailler l'entrée du bourg (constitué d'un alignement de maisons récentes) tout en préservant le fort caractère architectural du centre.

Entrée des pétitionnaires et du maire

Le maire de Valuéjols, représentant la commune de Paulhac, confirme cet objectif et considère que les parcelles alternatives ne pouvaient être acquises sans porter préjudice aux exploitants agricoles qui les utilisent (alors que la parcelle retenue n'éveille aucun intérêt de la profession).

2 Cours Monthyon
15 000 AURILLAC
Tél. : 04 71 46 23 00
Site internet : www.cantal.gouv.fr

8/10

Sortie des pétitionnaires et du maire

<u>Résultat du vote :</u>	Votes défavorables :	6
	Abstentions :	1
	Votes favorables :	8

Le projet reçoit un avis FAVORABLE.

Prescription : Il est précisé que l'urbanisation de cette parcelle ne doit nullement être comprise comme autorisant celle de la parcelle voisine classée en zone 2AU, la séparant du bourg. L'OAP doit être retravaillée avec les services de l'État.

Dossier n°8

PLUI DE SAINT-FOUR COMMUNAUTE – Dérogation à l'urbanisme en continuité
Commune de SAINT URCIZE

Départ de Mme DEGEN (deux voix).

M. Lac témoigne du réel intérêt de cette proposition, consacrée à un pôle d'économie de proximité. La nécessité est ici réellement justifiée.

Entrée des pétitionnaires et du maire

Le maire témoigne du besoin de foncier dédié aux entreprises, ayant constaté que 5 d'entre elles ont renoncé à s'implanter sur la commune et sont parties en Lozère, faute de terrains disponibles. Les deux terrains peuvent être acquis, ce qui est une opportunité rare s'agissant de terres agricoles.

Du fait du projet de site patrimonial remarquable, les préconisations seront exigeantes.

L'intérêt du maintien du chemin de desserte est souligné, du fait qu'il est bordé de murets en pierres.

Sortie des pétitionnaires et du maire

Madame COR, avant de quitter la séance, avait signalé l'opposition d'agriculteurs de la commune à ce projet.

Résultat du vote :

Votes défavorables :	0
Abstentions :	4
Votes favorables :	9

Le projet reçoit un avis FAVORABLE, accompagné d'une prescription : l'OAP sera retravaillée avec les services de l'État.

Dossier n°9
PLUi DE SAINT-FOUR COMMUNAUTE – Dérogation à l'urbanisme en continuité
Commune de NEUVEGLISE

La présentation du projet ne suscite pas d'observation, il est d'ailleurs noté qu'un terrain auparavant destiné à l'extension de la ZA a été rendu à l'agriculture.

M. BEC ne participe pas au vote concernant ce projet dans lequel il a été impliqué et quitte la salle pendant le vote.

Résultat du vote : Le projet reçoit un avis FAVORABLE à l'unanimité.

L'ordre du jour étant achevé, la séance est levée à 14 heures.

Le président de séance,



Wahid FERCHICHE