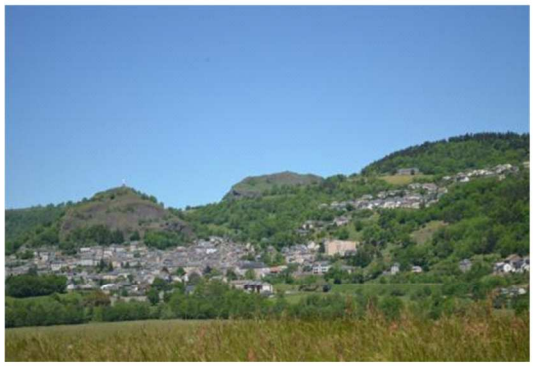
Schéma de Cohérence Territoriale Est Cantal



Pièce n°1 - Rapport de présentation
1.3 Diagnostic socio-économique et spatial

Pour la réalisation du SCOT Est Cantal, le SYTEC est soutenu par l'Etat et le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, au titre de la Dotation Générale de Décentralisation, le Conseil Départemental du Cantal et l'Agence de l'Eau Adour-Garonne.

Statut du document :
Approuvé par le Comité Syndical du 12/07/2021

Sommaire

1. COMPOSITION DU DOCUMENT 6

2. PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE 8

3. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC DU PROJET TERRITORIAL DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PTDD) 9

3.1. DES EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES QUI PERMETTENT D'ENVISAGER UNE CROISSANCE MODEREE DE LA POPULATION .. 10

3.2. UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE QUI REPOSE SUR L'ECONOMIE PRESENTIELLE 12

3.3. DES EQUIPEMENTS ET SERVICES, ESSENTIELS POUR LA COHESION SOCIALE 13

3.4. UNE BONNE ACCESSIBILITE EXTERNE ROUTIERE 16

3.5. COMMUNICATION ET DESSERTE NUMERIQUE 17

4. SYNTHESE DU DIAGNOSTIC AGRICOLE ET FORESTIER 19

4.1. L'EST CANTAL UN TERRITOIRE AGRICOLE, ORIENTE VERS L'ELEVAGE ET LA PRODUCTION LAITIERE 19

4.2. UNE DEMOGRAPHIE AGRICOLE MARQUEE PAR LE RECUL DU NOMBRE D'EXPLOITANTS 21

4.3. DES FILIERES AGRICOLES MAJORITAIREMENT ORIENTEES VERS L'ELEVAGE ET LA PRODUCTION LAITIERE 22

4.4. AGRICULTURE ET RESSOURCE EN EAU 24

4.5. LES ESTIVES, DES ESPACES A ENJEUX PARTICULIERS 24

4.6. DES ESPACES FORESTIERS IMPORTANTS MAIS DIFFICILES A EXPLOITER 26

5. LA DEMOGRAPHIE 28

5.1. DEMOGRAPHIE RETROSPECTIVE DU TERRITOIRE 1968-2015 29

5.2. TENDANCES RECENTES DE L'INSEE 2006-2016 36

5.3. PROSPECTIVE INSEE OMPHALE 2013-2050 38

5.4. ZOOM SUR LE PHENOMENE DE REDUCTION DE LA TAILLE MOYENNE DES MENAGES 42

5.5. STRATEGIES TERRITORIALES 45

5.6. AMBITION DEMOGRAPHIQUE DE L'EST CANTAL 50

6. L'HABITAT 54

6.1. CARACTERISATION DU PARC DE LOGEMENT ACTUEL 54

6.2. LES LOGEMENTS SPECIFIQUES A CERTAINS PUBLICS 63

6.3. CARACTERISATION DES EVOLUTIONS DU PARC IMMOBILIER 68

6.4. LES ACTIONS ET POLITIQUES LOCALES DE L'HABITAT 75

7. LES ZONES D'ACTIVITES ET COMMERCIALES 85

7.1. ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES 85

7.2. LES ZONAGES ECONOMIQUES DES DOCUMENTS D'URBANISME 99

7.3. L'EQUIPEMENT COMMERCIAL 100

7.4. LES PERMIS DE CONSTRUIRE A DESTINATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES 102

8. LE TOURISME 104

8.1. DEMARCHES COLLECTIVES DE STRATEGIE TOURISTIQUE 104

8.2. UNE OFFRE ETOFFEE DE SPORTS ET D'ACTIVITES DE PLEINE NATURE 105

8.3. HEBERGEMENTS SUR LE TERRITOIRE 107
8.4. LA STATION DU LIORAN 109
8.5. LOCALISATION DES HOTELS AUTOUR DU SITE DE GARABIT GRANDVAL 112
8.6. LES PERMIS DE CONSTRUIRE A DESTINATION TOURISTIQUE 113
8.7. LES PROJETS EN COURS 115
9. LA STRUCTURATION DU TERRITOIRE 116
9.1. L'ARMATURE TERRITORIALE, UN FONDEMENT DU PROJET DE SCOT 116
9.2. LES CENTRALITES COMMUNALES A RENFORCER 119
10. L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS 120
10.1. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE ET ELEMENTS DE CADRAGE 120
10.2. ANALYSES DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PAR L'URBANISATION 121
10.3. ANALYSE DES CONSOMMATIONS D'ESPACES NON INCLUSES DANS LA TACHE URBAINE 146
10.4. SYNTHESE DES CONSOMMATIONS D'ESPACES TOTALES SUR LE TERRITOIRE 165
11. ANALYSE DE L'EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION PAR LES PERMIS DE CONSTRUIRE 167
11.1. DYNAMIQUE DES PERMIS DE CONSTRUIRE SUR LE TERRITOIRE AU COURS DES DIX DERNIERES ANNEES 168
11.2. DESTINATIONS DES PROJETS 169
11.3. DYNAMIQUE DES PERMIS DE CONSTRUIRE PAR EPCI DU SCOT 170
11.4. LES PERMIS DE CONSTRUIRE A DESTINATION D'HABITATION 173
11.5. LES PERMIS DE CONSTRUIRE A DESTINATION AGRICOLE 175
11.6. LES PERMIS DE CONSTRUIRE A DESTINATION D'ACTIVITE ECONOMIQUE 177
11.7. LES PERMIS DE CONSTRUIRE A DESTINATION D'EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF 179
11.8. LES PERMIS DE CONSTRUIRE A DESTINATION TOURISTIQUE 182
11.9. LES PERMIS DE CONSTRUIRE A DESTINATION DE PRODUCTION ENERGETIQUE 184
12. IDENTIFICATION DES ESPACES DANS LESQUELS LES DOCUMENTS D'URBANISME DOIVENT ANALYSER LE POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION 187
12.1. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE 187
12.2. METHODE ET SOURCES UTILISEES 187
12.3. POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION 188
12.4. LOCALISATION DU POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION 188
12.5. ESPACES DANS LESQUELS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME DOIVENT ANALYSER LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION 195
13. LOI MONTAGNE ET LOI LITTORAL 196
13.1. MODALITES D'APPLICATION DE LA LOI MONTAGNE 196
13.2. MODALITES D'APPLICATION DE LA LOI LITTORAL 233
14. LES DOCUMENTS D'URBANISME DU TERRITOIRE 272
14.1. COUVERTURE DU TERRITOIRE PAR LES DOCUMENTS D'URBANISME 272
14.2. ANALYSE D'UN ECHANTILLON DE COMMUNES AVEC OU SANS DOCUMENTS D'URBANISME 274

1. Composition du document

Le diagnostic territorial, qui a pour objet d'éclairer les choix d'aménagement et de développement du Schéma de Cohérence Territoriale, est une partie essentielle du Rapport de présentation.

Article L141-3 du Code de l'Urbanisme (version modifiée par LOI ELAN n°2018-1021 du 23 novembre 2018)

« Le ***RAPPORT DE PRESENTATION*** *explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables et le document d'orientation et d'objectifs en s'appuyant sur un* ***DIAGNOSTIC*** *établi au regard des prévisions économiques et démographiques, notamment au regard du vieillissement de la population et des besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'agriculture, de préservation du potentiel agronomique, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.*

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisirs et d'unités touristiques nouvelles structurantes. Il prend en compte la localisation des structures et équipements touristiques existants, les besoins globaux en matière d'immobilier de loisirs, la maîtrise des flux de personnes, les objectifs de consommation économe de l'espace et de préservation de l'environnement, des paysages et du patrimoine architectural ainsi que les objectifs de protection contre les risques naturels.

Il identifie, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, les **ESPACES DANS LESQUELS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME DOIVENT ANALYSER LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION** *en application de l'article L. 151-4.*

Il présente une **ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS** *au cours des* **DIX ANNEES PRECEDANT L'ARRET DU PROJET** *de schéma et justifie les objectifs chiffrés de limitation de cette consommation compris dans le document d'orientation et d'objectifs…/… »*

Le diagnostic pour le SCoT Est Cantal est réalisé au moyen de plusieurs études complémentaires réalisées par le SYTEC entre 2017 et 2019, qui traitent de l'ensemble des thématiques de l'aménagement et du développement territorial :

- Démographie
- Développement économique
- Equipements et services
- Transports et déplacements
- Agriculture et forêt
- Environnement
- Biodiversité

Le présent rapport présente d'abord une synthèse des études thématiques

- Diagnostic du projet territorial de développement durable (cf pièces 4.1 et 4.2 du dossier)
- Diagnostic agricole et forestier (cf pièces 4.3 du dossier)

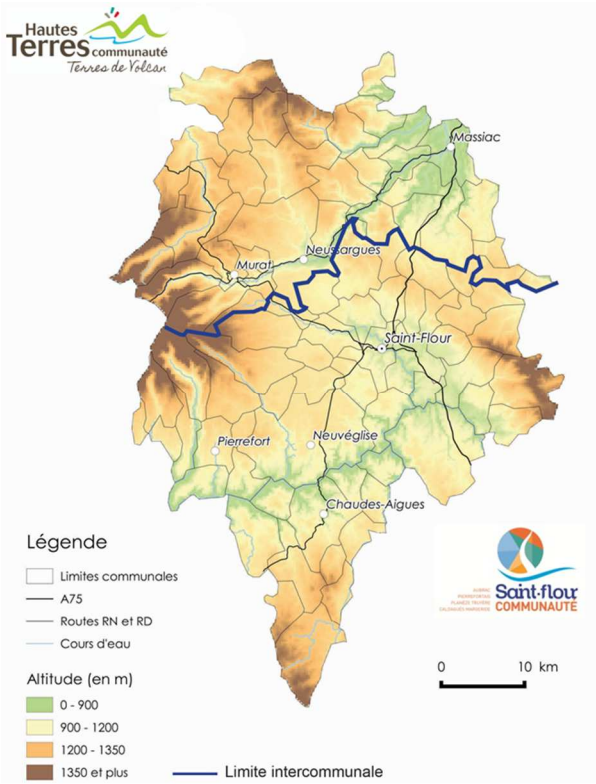
Le présent rapport développe ensuite les éléments du diagnostic socio-économique et spatial.

L'analyse de l'Etat Initial de l'Environnement fait l'objet d'un rapport indépendant (cf pièce 1.1)

2. Présentation générale du territoire

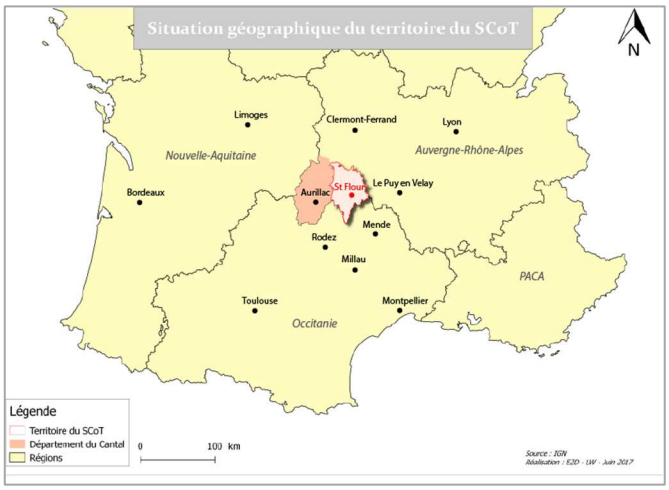
Le territoire du SCoT Est Cantal concerne un vaste territoire d'une superficie d'environ 2 266 km²*, qui occupe toute la partie orientale du département du Cantal, à l'est des Monts du Cantal, sur près la moitié (42%) de la superficie départementale. **IL REGROUPE DEUX INTERCOMMUNALITES SAINT-FLOUR COMMUNAUTE (53 COMMUNES) ET HAUTES-TERRES COMMUNAUTE (35 COMMUNES),** issues de la fusion au 1er janvier 2017 de 7 communautés de communes, soit au total 88 communes.

** Cette superficie de 2 266 km² définie par l'INSEE, diffère légèrement de la superficie calculée par cartographie estimée à de 2 286 km², en raison d'évolutions des techniques de projection géographique*



Le territoire de l'Est Cantal fait partie de la nouvelle Région Auvergne-Rhône-Alpes, en relation étroite avec la nouvelle Région Occitanie à laquelle il est relié par son imbrication géographique et culturelle au Nord du département de l'Aveyron et de la Lozère et par l'Autoroute A75. Il est également très proche (environ 100 km et 1heure de déplacement) de la Métropole de Clermont Ferrand, capitale de l'ancienne Région Auvergne.

Cette situation géographique se double d'une appartenance administrative, pour la gestion de l'eau, aux deux agences de bassin, Adour-Garonne et Loire-Bretagne ainsi qu'à deux Parcs Naturels Régionaux appartenant aux deux Régions, le Parc des Volcans d'Auvergne et le Parc de l'Aubrac, ce dernier étant à cheval sur les Régions Occitanie et Auvergne-Rhône-Alpes. L'Est Cantal est limitrophe des départements de l'Aveyron, de la Lozère, de la Haute-Loire, et du Puy-de-Dôme.



3. Synthèse du diagnostic du Projet Territorial de Développement Durable (PTDD)

Avertissement méthodologique : ce chapitre constitue une synthèse des données présentées dans le diagnostic réalisé dans le cadre du Projet Territorial de Développement Durable et présenté en annexe du SCOT (cf Pièce 4-2).

Projet Territorial de Développement Durable

Diagnostic de l'économie présentielle et touristique

SYTEC
TERRITOIRES DE L'EST CANTAL

Version 2 : novembre 2018

AUXILIA
CONSEIL EN TRANSITION

ID-TOURISM

Contact :
Bérengère MENDEZ,
Chef de projets territoires en transition
Auxilia Lyon
berengere.mendez@auxilia-conseil.com

L'EUROPE S'ENGAGE en région Auvergne Rhône-Alpes

Pays Saint-Flour Haute Auvergne

Sommaire

Introduction Page 5
I. Analyse démographique Page 12
I.1 Répartition géographique de la population Page 13
I.2 Répartition de la population par âge et par sexe Page 14
I.3 Composition des ménages Page 17
I.4 Catégories socioprofessionnelles des habitants Page 18
I.5 Revenus et niveau de vie Page 19
I.6 Evolution de la population Page 20
I.7 La mobilité résidentielle des jeunes en milieu rural Page 28
I.8 Projections démographiques Page 30
I.8 Synthèse - AFFOM Page 40
II. Economie et emploi Page 41
II.1 Nombre d'emplois au lieu de travail Page 42
II.2 Répartition géographique des « bassins d'emplois » Page 43
II.3 Evolution du nombre d'emplois au lieu de travail Page 44
II.4 Structure de l'emploi salarié Page 47
II.5 Typologie des établissements Page 49
II.6 Synthèse Page 51
III. Cohésion sociale Page 52
III.1 Diagnostic général Page 53
III.2 État des lieux des biens et services socio-culturels Page 54

Sommaire

Introduction Page 5
I. Analyse démographique Page 12
I.1 Répartition géographique de la population Page 13
I.2 Répartition de la population par âge et par sexe Page 14
I.3 Composition des ménages Page 17
I.4 Catégories socioprofessionnelles des habitants Page 18
I.5 Revenus et niveau de vie Page 19
I.6 Evolution de la population Page 20
I.7 La mobilité résidentielle des jeunes en milieu rural Page 28
I.8 Projections démographiques Page 30
I.8 Synthèse - AFFOM Page 40
II. Economie et emploi Page 41
II.1 Nombre d'emplois au lieu de travail Page 42
II.2 Répartition géographique des « bassins d'emplois » Page 43
II.3 Evolution du nombre d'emplois au lieu de travail Page 44
II.4 Structure de l'emploi salarié Page 47
II.5 Typologie des établissements Page 49
II.6 Synthèse Page 51
III. Cohésion sociale Page 52
III.1 Diagnostic général Page 53
III.2 État des lieux des biens et services socio-culturels Page 54
V.7 Projets et dynamiques en cours (notamment services de TAD des EPCI) Page 107
V.8 Synthèse Page 110
VI. Communication et desserte numérique Page 111
VI.1 État de lieux de la couverture numérique du territoire Page 112
VI.2 Synthèse Page 117
VII. Diagnostic de l'économie présentielle Page 118
VII.1 Définition Page 119
VII.2 Evolution historique Page 121
VII.3 Situation actuelle Page 123
VII.4 Dépendance de l'économie à la redistribution publique Page 125
VII.5 Zoom sur la Silver Economy Page 127
VIII. Diagnostic économie touristique Page 129
1/ Nouveaux enjeux du tourisme Page 130
2/ Chiffres clés et tendances Page 136
3/ Chiffres clés territoire Page 149
4/ Economie et potentiel touristique de l'Est Cantal Page 168
5/ Analyse AFOM et synthèse Page 182
ANNEXES Page 192

3.1. Des évolutions démographiques qui permettent d'envisager une croissance modérée de la population

NOTE DE METHODE : les études de diagnostic territorial pour l'élaboration du SCoT s'étant déroulées au cours des années 2017 à 2018, les analyses démographiques et socio-économiques du diagnostic territorial, ont été effectuées sur des données statistiques antérieures (principalement, 2014 ou 2015 selon les sujets pour les données INSEE).

- Territoire de montagne à forte dominante rurale, le territoire se caractérise par une faible densité de population de 15,7 habitants au kilomètre carré, inférieure à la moyenne départementale (25,7 hab./km²)
- Un habitant sur trois est âgé de plus 60 ans. Le déséquilibre de la pyramide des âges indique un vieillissement important de la population, plus marqué sur le SYTEC qu'à l'échelle nationale. En lien avec cette problématique de vieillissement marqué de la population, plus d'un habitant sur trois (36 %) vit seul.
- La taille moyenne des ménages tend à diminuer, ce qui s'explique par le vieillissement de la population et le desserrement des ménages : elle est ainsi passée de 2,6 en 1990 à 2,1 en 2014. Dans la perspective des évolutions régionales et nationales, la taille des ménages devrait encore décroître à l'horizon temporel du SCoT. Il est raisonnable de faire l'hypothèse d'une taille moyenne des ménages de 1,8 en 2030.
- Les catégories socio-professionnelles du territoire montrent une surreprésentation des agriculteurs, des retraités et des ouvriers. Le revenu annuel médian par ménage était de 17 398 €/an en 2013 contre 18 214 € / an à l'échelle départementale et 20 175 €/an à l'échelle nationale
- Fortement impactée par différents épisodes d'exode dès le début du XXème siècle, la population du territoire a diminué, bien que cette tendance à la baisse s'infléchisse depuis 1999. Le territoire a perdu 1 666 habitants entre 1999 et 2014 (-4,3 %), soit -0,29 % par an en moyenne (contre une baisse 0,77 % par an en moyenne entre 1968 et 1999) ; cette baisse démographique est encore de 0,35 % par an de 2014 à 2016.
- La situation est cependant contrastée à l'échelle du territoire du SYTEC. Entre 1999 et 2014 certaines communes ont vu leur population augmenter de plus de 30 %, quand d'autres en ont perdu plus de 30 %.
- La diminution globale de la population est principalement liée à un solde naturel négatif, qui n'est pas compensé par le solde migratoire.
- A l'instar du Cantal, mais contrairement à d'autres territoires ruraux de montage (ex : Les Hautes-Alpes), l'Est Cantal attire majoritairement une population jeune et active. Par contre, le solde migratoire des jeunes, reste très négatif et le départ des jeunes pour trouver un emploi correspondant à leur qualification ou pour leur parcours de formation ne s'accompagne pas d'un retour pour une installation « au pays ». Ainsi, le territoire attire certes des jeunes actifs, mais il en perd également beaucoup, en particulier les 16-25 ans, ce qui est une cause majeure du recul démographique.
- Les retraités sont également nombreux à venir s'installer sur le territoire. C'est pour cela que, malgré le poids des jeunes actifs parmi les nouveaux arrivants, les flux migratoires accentuent le vieillissement à l'échelle du territoire.

L'analyse démographique a été complétée et actualisée dans le cadre de l'élaboration du SCOT jusqu'en 2019, et notamment sur la base des données d'Etude INSEE « PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES 2013-2050 - Département du Cantal - INSEE Direction Régionale Auvergne Rhône Alpes - Service Etudes Diffusion www.insee.fr ». Les perspectives démographiques du SCOT sont basées sur le scénario central de la prospective Omphale 2013-2035, qui projette un gain de population sur le département du Cantal, hors périmètre Communauté d'Agglomération d'Aurillac. Les facteurs d'attractivité du territoire sont explicités plus loin (Chapitre 5), notamment les enjeux pour le maintien et l'accueil des jeunes actifs.

Enjeux et besoins :

Un scénario de regain démographique, s'appuyant sur le maintien des nouveaux arrivants et en réduisant l'exode des jeunes adultes, est le seul à même d'éviter des menaces importantes pour le futur du territoire :

- A défaut d'un regain démographique, dans de nombreuses communes, les habitants verraient les services disparaître au fur et à mesure que la population décroit, et par conséquence, le patrimoine urbain des bourgs et villages perdra en qualité, en particulier avec une augmentation de la vacance.
- A défaut du maintien d'une diversité dans la structure démographique (pyramide des âges), le territoire perdrait ses capacités productives, alors que d'ores et déjà les employeurs peinent à recruter des actifs.
- Le regain démographique apparait comme un besoin essentiel pour le territoire, ce qui implique de produire l'offre de logements, d'activités et d'équipements permettant cette croissance démographique.

3.2. Un développement économique qui repose sur l'économie présentielle

Le modèle économique de l'Est Cantal est nettement orienté vers l'économie présentielle, avec une majorité des emplois qui se trouvent dans les secteurs des commerces, services et de l'administration publique.

Le secteur primaire est certes moins important en termes d'emplois, cependant il est composé de filières productives particulièrement importantes pour l'identité du territoire, aussi bien que pour la création de valeur : en premier lieu l'agriculture, qui occupe près des 2/3 de la superficie du territoire et génère une production agroalimentaire de bonne notoriété. L'industrie est également bien présente : elle dispose de 1 170 emplois en 2014.

Le territoire compte 14 652 emplois au lieu de travail (INSEE 2015). Entre 2008 et 2015, le territoire a perdu 1200 emplois. Ce déclin peut s'expliquer par la crise économique générale des années 2008-2010, cette dynamique s'est prolongée puisque la moitié de ces 1200 emplois perdus l'ont été entre 2013 et 2015. Cependant, la situation est très différente d'une commune à l'autre. En effet, l'Est Cantal compte plusieurs pôles d'emplois (communes qui regroupent davantage d'emplois que d'actifs) : il s'agit de Saint-Flour, Murat, Laveissière, Massiac, et avec un nombre moindre, Neussargues-en-Pinatelle, Chaudes-Aigues et Pierrefort.

Le nombre d'emplois sur le bassin d'emplois de Saint-Flour est relativement stable : (4 900 emplois), Murat (1 300) et Massiac (870), Neussargues-en-Pinatelle (540), Chaudes-Aigues (520) et Pierrefort (470).

- Selon l'étude Habitat et Mobilité de 2012, 94 % des actifs résidant sur le territoire du SYTEC y travaillent également.
- Le territoire compte 5 261 établissements (2014), dont une large majorité d'entreprises unipersonnelles et de très petites entreprises. Plus de la moitié des établissements (52 %) est située sur 11 communes du territoire. Le peu de grandes entreprises et d'emplois «cadres» explique, en partie, l'exode des jeunes diplômés.
- Les établissements s'organisent autour de 2 principaux secteurs d'activités : l'agriculture (24 % des établissements) et le commerce/services (39 % des établissements).

Concernant l'économie présentielle :

- On observe une nette prise d'importance de l'économie présentielle sur le territoire d'étude entre 1975 et 2013 pour atteindre 63 % en 2013 soit 9 375 emplois. L'emploi de la sphère présentielle représente une part majoritaire de l'emploi salarié sur le territoire, surtout pour les communes les plus importantes.
- Début 2015, les salariés du territoire étaient 75 % à travailler dans l'un des champs de l'économie présentielle, parmi eux, près de la moitié (43 %) travaille dans le domaine des services aux particuliers et 25 % dans la santé.

Zoom sur la silver économie :

- Le vieillissement de la population du SYTEC aura des conséquences sur les pratiques de consommation, de mobilité, sur l'autonomie personnelle d'un grand nombre de

personnes (une personne sur quatre, aura plus de 75 ans en 2050 d'après les projections de l'INSEE). Cela induit le développement des activités de services à la personne, particulièrement des emplois d'aide au maintien à domicile pour les personnes âgées. Il existe aujourd'hui 13 EHPAD sur le territoire (3 à Saint-Flour, 2 à Murat, 2 à Massiac, à Allanche, à Chaudes-Aigues, à Marcenat, à Neussargues-en-Pinatelle, à Pierrefort, à Saint-Urcize) pour une capacité totale de plus de 800 lits. Le seul secteur des EHPAD pourrait ainsi voir la création de 250 emplois directs en 15 ans.

3.3. Des équipements et services, essentiels pour la cohésion sociale

Dans l'Est Cantal les revenus des ménages sont inférieurs à la moyenne nationale, mais les inégalités salariales sont plus faibles sur le territoire qu'en moyenne de la France métropolitaine. Les solidarités et les liens sociaux sont particulièrement importants.

- Le territoire accueille de nombreuses structures associatives et municipales qui visent à favoriser le lien social (Centre Communal d'Action Sociale et Centre Social Municipal de Saint-Flour ; Office Municipal de la Jeunesse et des Sports de Saint-Flour etc.).
- Le maillage des maisons de services au public est en cours de structuration : 9 sont recensées sur le territoire.
- En 2015, le territoire comptait 165 équipements sportifs et de loisirs. Saint-Flour, Massiac, Murat, Chaudes-Aigues, Pierrefort et Allanche concentrent la majorité de ces équipements. Cependant le reste des communes est également bien pourvu : 42 communes disposent d'au moins un équipement
- Les équipements culturels sont également bien développés : réseau de bibliothèques et médiathèques, Conservatoire de Musique de Saint-Flour, Centre départemental des Musiques et des Danses Traditionnelles du Cantal mais aussi plusieurs musées (Musée de la Haute Auvergne et Musée d'art et d'histoire Alfred Douët à Saint-Flour ; Eco musée de Margeride ; Mémorial des déportés, Musée de la Faune, Musée des Volcans d'Auvergne à Murat). En complément, de petits musées associatifs ou communaux participent également à l'attractivité culturelle du territoire.
- Outre le nombre d'équipements, les initiatives évènementielles ou d'animation sont nombreuses et le territoire bénéficie d'une présence artistique importante.

Les pôles d'équipements et de services :

En termes d'équipements et de services, le territoire du SYTEC est organisé autour de :

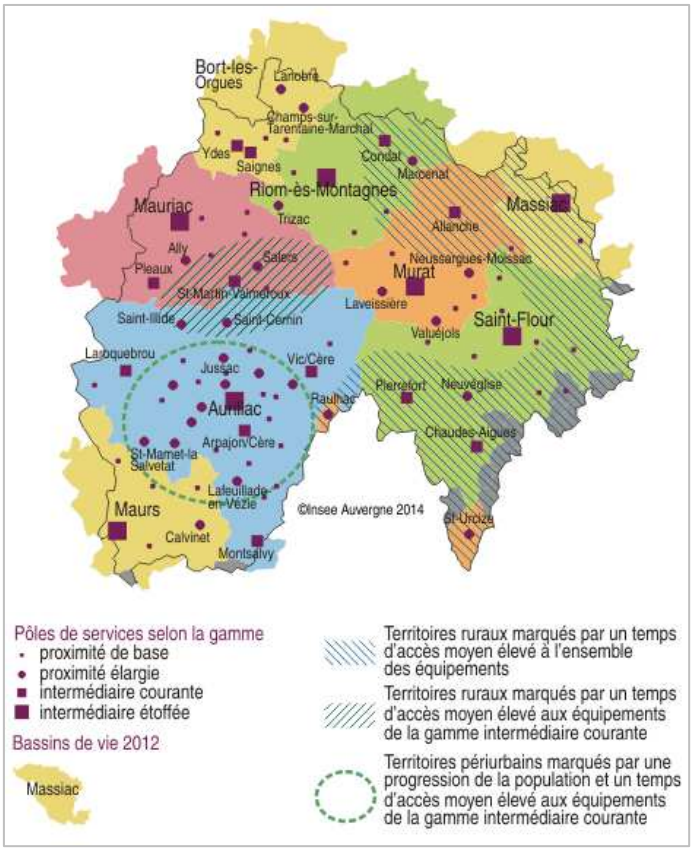
- Un pôle urbain doté des équipements de niveau supérieur (selon la nomenclature de l'INSEE : établissement hospitalier, commerces, enseignement supérieur, …) : Saint-Flour
- 2 pôles urbains dotés des équipements de niveau intermédiaire (lycée, collèges, supermarchés...) : Murat et Massiac

- 8 pôles urbains dotés des équipements de proximité (commerces, médecins généralistes, …) : Neussargues-en-Pinatelle, Neuvéglise-sur-Truyère, Pierrefort, Chaudes-Aigues, Ruynes-en-Margeride, Saint-Urcize, Laveissière et Allanche
- 4 pôles urbains en périphérie du territoire qui ne se trouvent pas dans le périmètre du SCOT mais qui influencent certaines communes de l'Est Cantal : Brioude (Nord-Est), Saint Chély d'Apcher (Sud-Est), Laguiole (Sud-Ouest) et Riom-ès-Montagnes (Nord-Ouest).

Les 3 pôles urbains supérieurs d'Aurillac, Clermont-Ferrand et Rodez qui concentrent certaines fonctions métropolitaines, sont rendus accessibles principalement par le réseau routier et, avec les contraintes de fréquence et d'un réseau limité, par transports en commun.

Le schéma départemental d'amélioration de l'accessibilité des services au public souligne une problématique pour de nombreuses communes d'accès aux services de proximité, de niveau intermédiaire ou supérieur.

La carte ci-contre réalisée par l'INSEE à partir des données 2014 caractérise les bassins de vie de l'Est Cantal par un temps d'accès moyen élevé à l'ensemble des équipements, à l'exception des communes sous l'influence de Saint-Flour où la population a accès à une gamme complète d'équipements.



Les équipements scolaires et l'accueil de la petite enfance :

- 3 crèches et 6 relais « petite enfance » sont présents sur le territoire, ainsi qu'un réseau dense d'assistantes maternelles.
- 45 écoles maternelles et élémentaires ; 10 collèges ; 4 lycées et 1 centre de formation d'apprentis (hors agriculture). En 2017, il y a ainsi dans le public sur le territoire : 2 203 élèves en école primaire, 1 208 élèves au collège et 689 élèves au lycée. Il existe des disparités au sein du territoire en matière d'accessibilité aux écoles. Au-delà des BTS, le territoire du SYTEC est peu pourvu en offre d'enseignement supérieur (formations post-bac), ce qui constitue un motif de départ pour les jeunes étudiants.

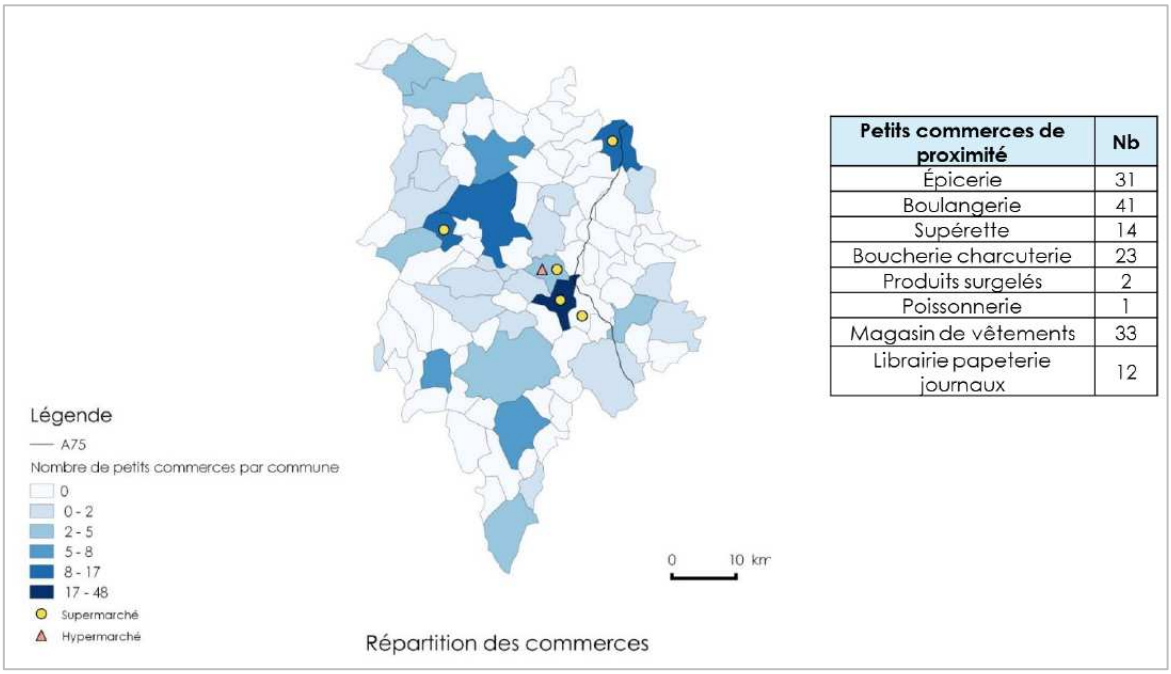
L'équipement commercial :

Le département du Cantal est globalement bien équipé pour les achats de consommation courante puisque dans l'ensemble du département, plus de 90 % des dépenses des ménages sont effectuées en consommation courante dans les 2 300 établissements de commerce de détails et de gros du département, soit un taux d'évasion très faible (source CCI Cantal, chiffres clés 2017).

Parmi les autres caractéristiques du tissu commercial, on retiendra, un tissu de commerçants indépendants très importants qui maillent le territoire et qui sont un facteur clé en termes d'aménagement du territoire. Tout comme le sont les marchés hebdomadaires.

En matière d'équipement commercial à l'échelle de l'Est Cantal, le territoire s'organise autour du pôle commercial principal de Saint-Flour qui regroupe trois zones commerciales principales, Fontlong, proche du centre-ville et les zones de Montplain et Crozatier en périphérie, où l'on trouve les enseignes de la grande distribution (supermarchés Leclerc, Intermarché, …), ainsi que des équipements commerciaux plus locaux de Murat et Massiac. Le territoire a bénéficié d'un développement commercial conséquent au cours des vingt dernières années, qui assure un équipement commercial suffisant, notamment autour du pôle urbain de SAINT-FLOUR.

Le reste du territoire est équipé de commerces de proximité. Avec 155 commerces de proximité, le territoire est encore assez bien maillé.



Petits commerces de proximité	Nb
Épicerie	31
Boulangerie	41
Supérette	14
Boucherie charcuterie	23
Produits surgelés	2
Poissonnerie	1
Magasin de vêtements	33
Librairie papeterie journaux	12

Source : INSEE, BPE 2015

Les équipements de santé :

- 26 médecins généralistes sont en exercice en juillet 2017 dont 13 sont âgés de plus de 60 ans. Il existe un risque de désertification médicale et des difficultés d'accès aux médecins généralistes sont d'ores et déjà constatées dans certaines zones du territoire : Cézallier, pays de Massiac…

- Le temps moyen d'accès aux services hospitaliers d'urgence est de 30 minutes sur le territoire contre 26 minutes pour l'ensemble de l'Auvergne. Ce temps d'accès peut monter jusqu'à 51 minutes pour certaines communes.
- Pour un certain nombre d'équipements de la gamme supérieure de santé, les habitants se tournent vers les pôles d'Aurillac et de Clermont-Ferrand. Cette situation est amenée à évoluer avec l'essor en cours de la télémédecine (Initiative Cyber Cantal)
- Concernant les établissements d'accueil des personnes âgées, l'offre est en cours d'évolution sur l'hébergement temporaire ou de jour et le maintien à domicile : mise en place de résidences courtes, d'une maison de l'autonomie, etc.
- Les maisons de santé, levier d'attractivité des médecins, se développent : 11 maisons existantes ou en projet ainsi que les principaux cabinets médicaux (Allanche, Massiac, Neussargues-en-Pinatelle, Murat, Pierrefort, Valuéjols, Saint-Flour, Ruynes-en-Margeride, Neuvéglise-sur-Truyère, Chaudes-Aigues, Saint-Urcize).

Synthèse équipements :

Malgré des pôles urbains qui maintiennent un maillage du territoire en équipements et services des gammes de proximité et intermédiaire, répondant aux besoins courants de la population, l'accessibilité en est plus ou moins aisée, en raison de la configuration géographique du territoire où les contraintes du relief induisent des temps de déplacement importants. Aussi les pôles relais qui regroupent des services de proximité sont particulièrement importants pour l'espace rural où un recul du niveau d'équipement se traduirait par des difficultés accrues pour la population et à terme, par une désertification marquée. Le maintien du niveau d'équipements des pôles existants est un enjeu essentiel, de même que la mise en place de solutions qui faciliteront l'accès aux équipements (tels que les maisons de santé, maisons de services publics, points multiservices, relais-poste commerçants, services itinérants, transports adaptés, etc…).

3.4. Une bonne accessibilité externe routière

Le territoire est traversé du nord au sud par l'autoroute A75 Paris-Montpellier. Cet axe représente majoritairement des flux de transit :

- Les flux de véhicules se concentrent sur la route nationale N122 traversant Massiac, Neussargues-en-Pinatelle puis Murat et reliant le territoire à Aurillac ainsi que la RD 926 entre Saint-Flour et Murat. Le contournement de Saint-Flour devrait modifier ces flux, notamment sur la N122 entre la sortie de l'autoroute et la sortie ouest de Saint-Flour.
- Les migrations pendulaires les plus importantes s'effectuent entre Saint-Flour et les communes proches (Saint-Georges, Chaudes-Aigues).
- La voiture est le moyen de transport privilégié des habitants du territoire, avec 73% des déplacements domicile-travail.
- Le temps de trajet moyen domicile travail est inférieur à la moyenne auvergnate (18,3 minutes) et nationale (22,6 minutes). On observe sur le SYTEC un allongement des déplacements domicile-travail au cours des 15 dernières années.
- Le territoire bénéficie de plusieurs gares. L'offre de transport en commun est de bonne qualité entre les trois pôles principaux du territoire (Saint-Flour, Murat et Massiac) et les métropoles de Clermont-Ferrand et Aurillac (par train TER). En revanche s'agissant

de certaines liaisons internes au SYTEC, les fréquences proposées ne permettent pas de couvrir l'ensemble des besoins.

- Il existe une offre de Transport à la Demande sur le territoire et les pratiques de covoiturage sont en développement.
- Le parc de véhicules des collectivités intègre de plus en plus de solutions alternatives à la motorisation essence ou diesel (véhicules électriques ou hybrides)
- Le territoire accueille l'aérodrome de Saint-Flour – Coltines : aérodrome civil ouvert à la circulation aérienne publique, il est dédié aux activités de loisirs et de tourisme (apprentissage au vol en ULM ou en avion, char à voile, découverte de l'aéromodélisme…). Il constitue à ce titre un équipement important pour le territoire, aussi bien pour la population permanente que touristique. Il est constitué d'une piste en dur de 1300 m de longueur environ, d'un service d'avitaillement et de deux hangars permettant d'entreposer une vingtaine d'aéronefs. La vocation de l'aérodrome est de permettre aux passionnés de l'aéronautique de voler soit avec leur propre aéronef, soit en disposant de l'aéronef d'un des différents clubs présents sur le site.
- Plusieurs projets routiers importants sont en cours et devraient contribuer au désenclavement du territoire et à une meilleure gestion des flux. Dans cette perspective, le contournement de Saint-Flour, long d'un peu plus de 7 kilomètres, a été réalisé dans le but de fluidifier le trafic entre Murat et Saint-Flour et de réduire le temps d'accès à l'A75. Cela permet de préserver une qualité d'environnement sonore à Saint-Flour qui voyait passer quotidiennement dans ses rues, 15 000 véhicules dont une majorité de camions. Ce nouvel axe routier a ouvert à la circulation en janvier 2020. D'autres projets sont envisagés sur le territoire : les déviations de Murat et d'Ussel ainsi que le réaménagement de la RN 122, et plus particulièrement la réalisation de créneaux de dépassement entre Murat et Massiac.

3.5. Communication et desserte numérique

- Le territoire du SYTEC est encore globalement sous-équipé en réseau très haut-débit.
- Il existe une disparité très forte au sein du territoire : les plus grands pôles concentrent la meilleure desserte numérique : Saint-Flour et sa périphérie directe, Massiac avec plus de 96 % de la population ayant accès au très haut débit (THD) ; Murat et Chaudes-Aigues à plus de 90 %.
- Le projet de SCOT s'appuie sur le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Auvergne. Arrêté en 2012, avec accès au 8 Mbit/s, il est suivi d'une Feuille de route numérique de la Région, votée le 9/02/2017. Celle-ci prévoit un accès THD (30Mbb/s) pour tous, fin 2021, en misant prioritairement sur la fibre optique et en tablant sur un mix de technologies complémentaires, le cas échéant.
- En ce qui concerne les territoires de l'Auvergne, cette feuille de route a été traduite dans la renégociation du Contrat de Partenariat Public Privé, pour le déploiement du Très Haut Débit, sur la zone d'initiative publique Auvergne Très Haut Débit. Ce contrat démarré en 2017, renégocié pour une couverture en fibre à 91 % de l'Auvergne en 2022 (au lieu de 2025 précédemment) a comme objectif intermédiaire la couverture de 100

% du territoire auvergnat en THD>30 Mbits/s dès 2020 par la fibre optique et les technologies complémentaires, que sont la montée en débit cuivre, la 4G et le satellite.

4. Synthèse du diagnostic agricole et forestier

Avertissement méthodologique : ce chapitre constitue une synthèse des données présentées dans le diagnostic et l'atlas agricole et forestier du SYTEC, réalisés en parallèle du SCoT, en 2017 et 2018 et annexé au dossier de SCoT (cf Pièces 4-3a et 4-3b).

4.1. L'Est Cantal un territoire agricole, orienté vers l'élevage et la production laitière

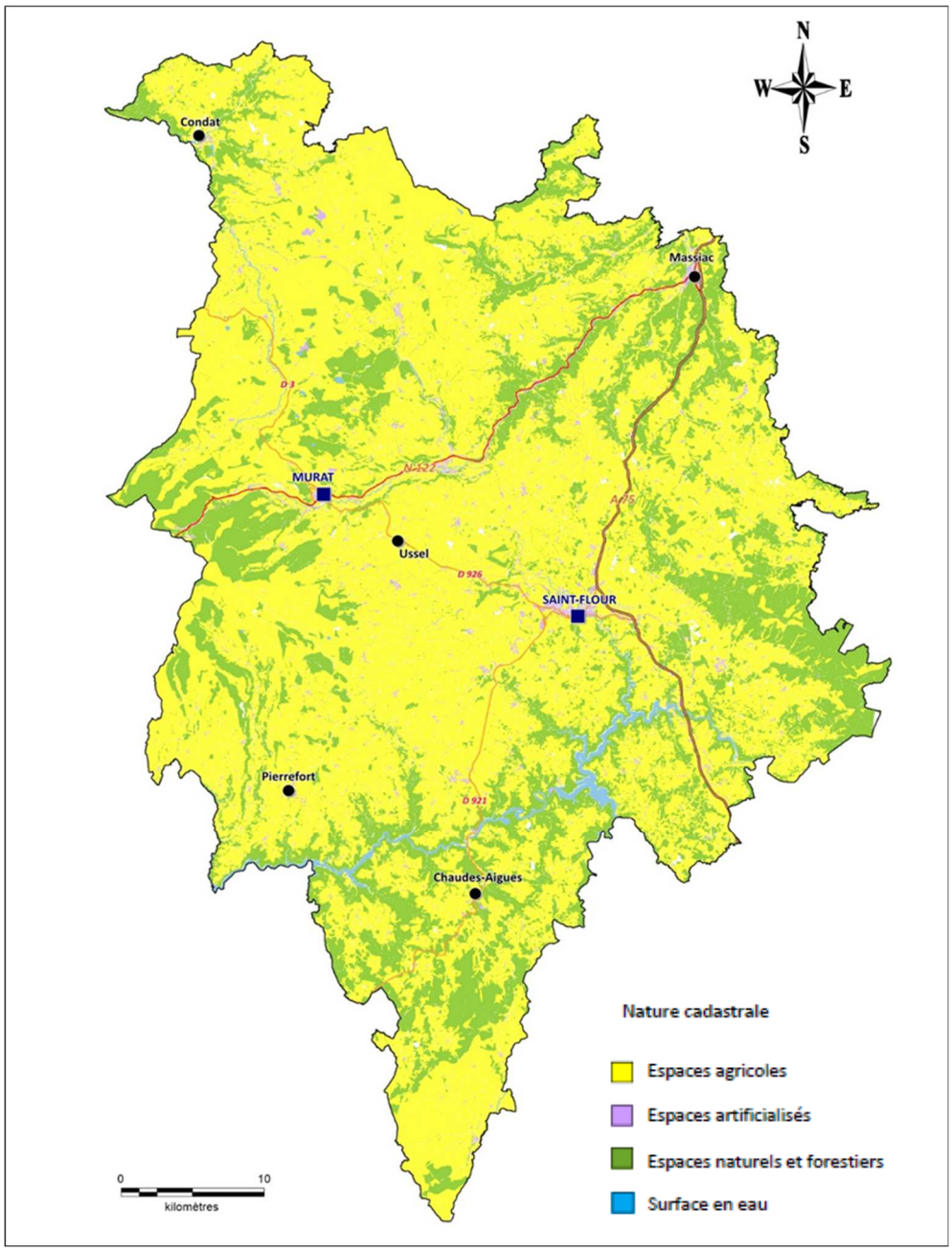
La Surface Agricole Utile (SAU) occupe 156 233 ha (RPG 2016), soit 69 % de la superficie du territoire, répartis sur l'ensemble du territoire.

- Trois ensembles majeurs, fortement couverts en surfaces agricoles peuvent être soulignés : la Planèze, les plateaux du Cézallier, l'Aubrac.
- Les surfaces agricoles sont moins présentes dans les vallées encaissées suivantes : Truyère, Sianne, bas-Alagnon, aval Arcueil et Alagnonette, Rhue, plutôt sujettes à déprise agricole ou aux boisements
- Les massifs forestiers principaux s'illustrent également par une présence moindre de surfaces agricoles : Monts de la Margeride, la Pinatelle, secteur de Laveissière, …

Une **RELATIVE STABILITE DES SURFACES AGRICOLES** : on constate une faible variation et une pression de l'urbanisation sur les espaces agricoles mesurée (<-0,05%/an) mais des différences selon les catégories d'usage :

- Surface Toujours en Herbe (STH) et Prairies Temporaires : stable, augmentation des estives-landes et diminution des prairies permanentes → l'herbe = 97 % des surfaces agricoles soit une répartition sur l'ensemble du territoire, ressource convoitée avec des besoins importants pour les élevages du territoire.
- Grandes cultures : - 30 % (environ 2 000 ha en moins) → elles sont principalement utilisées pour l'alimentation animale et majoritairement localisées sur une bande d'Est en Ouest, au centre du territoire. Le bassin de Massiac, de moindre altitude, permet la culture de maïs, que l'on voit aussi se développer légèrement en Planèze (sols riches car volcaniques), mais elle reste une culture minoritaire.

- A la marge, augmentation des jachères et des surfaces maraîchères → majoritairement sur le secteur Massiac / Alagnon



Occupation du sol - Natures cadastrales (source IGN, DG Fip, réalisation SAFER)

Un **MORCELLEMENT MODERE DE L'ESPACE AGRICOLE** qui permet une bonne fonctionnalité des espaces :

- Les terres les plus au Nord (Cézallier), au Sud (Aubrac) et au niveau du Plomb du Cantal (secteur Brezons, Albepierre, Cézens, Paulhac...) présentent les parcelles de plus grande taille (plus de 10 ha en moyenne) : secteurs d'estives.
- Les terres qui présentent des parcelles de plus petite taille sont situées sur le pays de Massiac (2,5 ha par îlot), le pays de Pierrefort, et le pays de Saint-Flour-Margeride (3,5 ha). C'est sur ces secteurs que les terres en culture sont les plus développées, avec un caractère moins extensif.

Un **GISEMENT POTENTIEL DE FRICHES AGRICOLES** :

- 2 000 gisements pour près de 5 630 ha identifiés, et des milieux agricoles sensibles à l'embroussaillement, tels que la fermeture d'estives par les genets sur l'Aubrac, ou nécessitant une reconquête (dans les zones de gorges, Truyère et Sianne par exemple) avec un risque de déprise du foncier agricole.

L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS, TOTALISE 810 HECTARES ARTIFICIALISES EN 10 ANS (voir chapitre « L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES ». Le diagnostic agricole précise que les surfaces artificialisées ont porté majoritairement sur des terrains à bonne voire forte valeur agronomique et agricole au sens de la nature des terrains, du relief, parfois aussi de la fonctionnalité (lien avec le reste de l'exploitation).

Enjeux :

- La préservation des surfaces agricoles stratégiques et productives (notamment des surfaces AOP) permettant de consolider la stabiliser la SAU à l'échelle du SYTEC.
- Le maintien de la continuité des milieux face à la fragmentation (mitage urbain, restructuration foncière,) et de l'ouverture des milieux, notamment pour les prairies ou parcours sensibles qui ont tendance à se fermer, s'embroussailler.

4.2. Une démographie agricole marquée par le recul du nombre d'exploitants

En 2017, le territoire compte **1 876 EXPLOITATIONS** et **2 677 EXPLOITANTS OU CO-EXPLOITANTS**.

Les emplois salariés des filières amont et aval de l'agriculture représentent au moins 750 emplois sur le territoire. Ainsi, les **EMPLOIS AGRICOLES REPRESENTENT 20 % DES EMPLOIS** (emplois au lieu de travail, contre 2,7 % en France) mais il existe une vraie difficulté à trouver de la main d'œuvre

- Un manque de main d'œuvre plus particulièrement sur le Cézallier et l'Aubrac, car dans les départements voisins (Puy de Dôme et Aveyron notamment) les salariés agricoles sont mieux rémunérés.
- Des difficultés à trouver de la main d'œuvre d'appoint dans le secteur de l'élevage laitier pour assurer les astreintes en fin de semaine (samedi-dimanche).

Entre 1988 et 2017, **LE NOMBRE D'EXPLOITATIONS AGRICOLES A ETE DIVISE PAR DEUX.**

- Depuis 2000, la tendance se poursuit à un rythme atténué, cependant le territoire a perdu 669 exploitations (soit -40/an) et 388 exploitants (soit -23 /an).
- La **DIMINUTION EST PLUS PRONONCEE EN MARGERIDE** qui se caractérise par des exploitations de plus petite taille avec plus de difficulté à se transmettre en l'état.
- **SUR LA PLANEZE**, le nombre d'exploitations et d'exploitants **BAISSE MOINS QUE LA MOYENNE**, notamment en raison d'une part des GAEC plus importantes que la moyenne, facilitant la transmission.

- Dans le même temps, **LA SURFACE MOYENNE DES EXPLOITATIONS A AUGMENTE DE PRES DE 25 %** : elle est passée de 63 hectares en 2000, à 78,5 hectares en 2017.

Le **RENOUVELLEMENT DES EXPLOITANTS AGRICOLES S'INFLECHIT** : en 2017, l'âge moyen des exploitants agricoles du territoire est de 48 ans et 28 % des exploitants agricoles, soit environ 750, sont âgés de plus de 57 ans.

- **16% DES AGRICULTEURS ONT MOINS DE 35 ANS EN 2000 CONTRE 9% EN 2017** ; 9 % d'agriculteurs de plus de 60 ans en 2000 contre 18 % en 2017
- **UN NOMBRE ANNUEL D'INSTALLATIONS DIVISE PAR 2 EN 25 ANS** (200 en 1990 contre 100 en 2015). Au cours des 10 dernières années (2008 à 2017), 361 installations aidées ont eu lieu sur le territoire, majoritairement dans le cadre familial.
- Le territoire de **SAINT-FLOUR EST PLUS ATTIRANT POUR LES INSTALLATIONS** des jeunes qui bénéficient ainsi de l'accessibilité par l'A75, de la proximité de Saint-Flour et de la possibilité de travail pour le conjoint qui ne s'installe pas comme agriculteur.
- **DEUX DEMARCHES DE COLLECTIVITES EN FAVEUR DU FONCIER AGRICOLE** soulignent la volonté forte du territoire pour maintenir un tissu dense d'exploitations agricoles : Saint-Flour Communauté (programme d'intervention agricole et rural 2017 – 2020), Hautes Terres Communauté (Programme 2015-2019).

Enjeux :

- Le renouvellement des agriculteurs et la facilitation de l'accès au foncier (disponibilité, coût, pression foncière…) pour encourager l'installation et limiter autant que possible le risque de déprise du foncier agricole.
- Le maintien d'un nombre suffisant d'exploitations pour conserver les atouts d'une vie sociale liée à la présence des agriculteurs sur le territoire.

4.3. Des filières agricoles majoritairement orientées vers l'élevage et la production laitière

La **PREDOMINANCE DE L'ELEVAGE ET PLUS PARTICULIEREMENT DE L'ELEVAGE BOVIN** est affirmée, mais il est constaté une progression de la filière bovin-viande (dominance sur la partie ouest du territoire) et une diminution de la filière bovin-lait (dominance sur la partie est du territoire). Or cette dernière porte des enjeux particuliers pour le maintien de la production fromagère sous signes officiels de qualité (Cantal, Bleu d'Auvergne…) :

- 90 % d'élevages allaitants sur l'Aubrac.
- 50 à 70 % d'allaitants pour le Cézallier, Murat et Pierrefort.
- 60 % d'élevages laitiers sur la Margeride, la Planèze, Saint-Flour et Massiac.
- Le Pays de Massiac est le territoire agricole qui présente la plus grande variété de productions (maraîchage, arboriculture, vigne, céréales de vente, plantes aromatiques…) même si les élevages bovins représentent plus des ¾ des exploitations.

Il convient de souligner une certaine **TENSION SUR LES RESSOURCES FOURRAGERES** (notamment pour le bovin-lait) du territoire, renforcée par les cahiers des charges AOP et les aléas climatiques.

Par ailleurs, on note la présence sur le territoire de **NOMBREUX OPERATEURS** (groupes industriels), d'une **QUINZAINE D'OUTILS DE TRANSFORMATION** lait et viande locaux (ateliers de découpe, d'affinage…) **OU DE DEMARCHES COLLECTIVES** (coopératives de producteurs). L'industrie locale, notamment dans le secteur de la transformation fromagère, est réputée pour ses savoir-faire et est porteuse d'une dynamique, mais elle est fragilisée par un **BASSIN DE CONSOMMATION TROP MODESTE**, un manque de producteurs fermiers et la nécessité de réaliser des investissements pour respecter la réglementation ou gagner en technicité :

- La coopérative laitière de la Planèze à Neuvéglise a un projet de construction de nouveaux locaux afin de développer les débouchés.
- La société DISCHAMP Chambernon à Neuvéglise-sur-Truyère a un projet de construction d'un nouvel outil dédié au Cantal à base de lait cru et une part au lait pasteurisé.
- L'atelier de découpe et de conditionnement de Neussargues-en-Pinatelle envisage un projet de conserverie, avec des enquêtes en cours auprès des usagers.
- Saint-Flour Communauté réfléchit à la réhabilitation les locaux de Valporcs avec la mise en place d'une plate-forme de logistique et de vente de produits fermiers en circuit court.

DE NOMBREUSES PRODUCTIONS LABELLISEES ET/OU SOUS SIGNES OFFICIELS DE QUALITE :

- Présence de **6 AOP FROMAGERES** et environ 190 millions de litres de lait produits, soit 55 % de la production départementale, dont 80-90 % transformés en fromage AOP. La partie à l'est du territoire bénéficie uniquement des appellations Cantal et Bleu d'Auvergne, alors que tout le reste du territoire bénéficie d'appellations plus localisées.
- Plusieurs types **DE SIGNES OFFICIELS SUR LA PRODUCTION DE BOVIN VIANDE** : Label rouge sur le bœuf fermier de race Aubrac, Bleu Blanc Cœur, IGP Génisses Fleur d'Aubrac, Label Rouge Viande Salers, Veaux sous la mère Label Rouge.

Enjeux :

- La sécurisation des filières de productions locales (Bovins lait et viande, Ovin viande, agriculture biologique, productions sous labels…), le maintien et la mise à niveau technique des outils de transformation locaux pour faciliter la commercialisation et assurer le développement

4.4. Agriculture et ressource en eau

On constate sur le territoire une pression modérée liée aux usages agricoles sur la ressource en eau (notamment, peu de cultures irriguées) mais une qualité de l'eau impactée par la présence de polluants d'origine agricole notamment liés à l'élevage (matières phosphorées et azotées, pesticides et matières organiques). Les communes de Brezons et Les Ternes sont impactés par les nitrates, Allanche et Vieillespesse classées en zones vulnérables à la pollution par les nitrates.

Enjeux :

- Le maintien des structures paysagères permettant de limiter la dégradation chimique des cours d'eau (haies, boisements, ripisylves, bandes enherbées…)
- Des besoins d'eau importants pour l'abreuvement du bétail et pour l'entretien des salles de traite.

4.5. Les estives, des espaces à enjeux particuliers

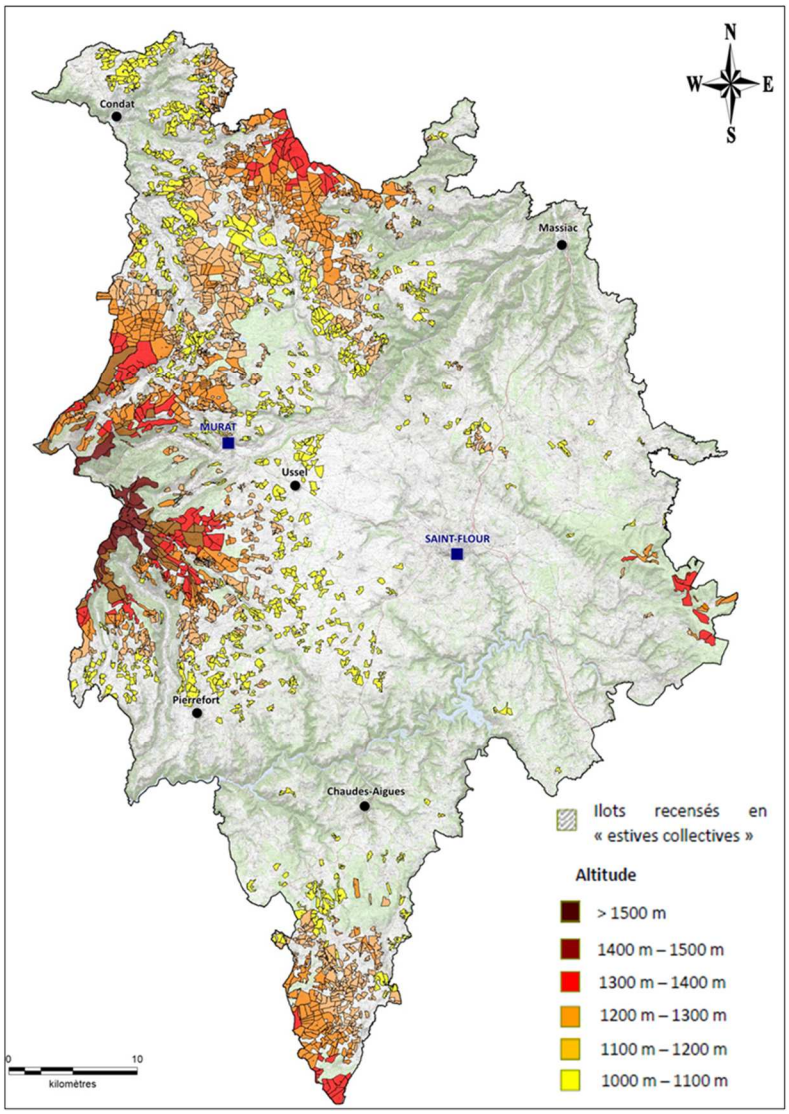
Bien qu'il n'existe pas de base de données définissant formellement les surfaces en estives, le diagnostic agricole et forestier de l'Est Cantal, à partir d'une analyse multicritère des tènements et de l'altitude, a permis de formuler une hypothèse quant à l'importance des estives sur le territoire. Ainsi, il apparait que plus de 43 000 ha sont des estives

Altitude moyenne	Nombre d'ilots identifiés	Surface identifiée	Secteurs concernés
Entre 1 000 m et 1 100 m	631	12 189 ha	Cézallier, Planèze
Entre 1 100 m et 1 200 m	537	12 581 ha	Monts du Cantal, Cézallier, Aubrac, Planèze
Entre 1 200 m et 1 300 m	342	10 033 ha	Monts du Cantal, Cézallier, Aubrac, Planèze
Entre 1 300 m et 1 400 m	106	4 747 ha	Monts du Cantal, Cézallier
Entre 1 400 m et 1 500 m	37	1 996 ha	Monts du Cantal
Supérieur à 1 500 m	23	1 812 ha	Monts du Cantal
Total	1 676	43 359 ha	*Diagnostic agricole et forestier, page 47*

Ces estives représentent près de 28 % de la superficie agricole exploitée sur le territoire. Près d'un tiers de ces tènements sont situés à plus de 1 200 m d'altitude. La disparition de nombreuses exploitations depuis 1999 s'est traduite par l'augmentation des terres en estives. Les superficies des estives concernent 909 exploitations dont 80 % ont leur siège situé sur le territoire du SCoT, 15% ont leur siège dans d'autres départements et 5 % dans d'autres communes du Cantal, hors du périmètre du SCoT. Certaines estives sont gérées par des structures collectives, que fédère la structure Auvergne estives, créée en 2015; 20 structures collectives sont déjà organisées sur le territoire du SCoT pour 280 éleveurs. Outre le fait que les estives cantaliennes sont mal connues, selon Auvergnes estives que cite le diagnostic agricole et forestier, les exploitants rencontrent un certain nombre de difficultés pour les maintenir, notamment :

- Des risques d'embroussaillement et des nécessités de reconquête pastorale dans les zones de gorges (Truyère et Sianne par exemple) ;
- Des risques d'intensification, à l'inverse, des estives les plus commodes par de la fertilisation minérale, du chaulage, une augmentation de la charge animale, pouvant avoir un impact sur la flore ;
- Des besoins importants en termes de desserte et d'aménagements de sites d'abreuvement, de clôtures, d'équipements par des passages canadiens ou passages d'hommes pour mieux concilier l'élevage et la fréquentation touristique.

Estives (Photo e2d 201)



Carte représentant les superficies potentiellement en « estives » sur le territoire du SYTEC (Sources : IGN, ASP PAC 2014, CA 15, SAFER Auvergne-Rhône-Alpes)

4.6. Des espaces forestiers importants mais difficiles à exploiter

Surface totale boisée : 65 360 ha → un **TAUX DE BOISEMENT D'ENVIRON 28,5 %** :

- La région du Cantal – Cézallier a un taux de boisement de 17,5 %, nettement inférieur à la moyenne du département. C'est une région de hauts pâturages avec peu d'arbres épars. La forêt n'y occupe guère que les flancs de montagnes abrupts ou les versants de vallées. Les vallées du Cantal se caractérisent par un réseau bocager dense et remarquable en termes paysager, mais peu propices à l'exploitation forestière.
- La Planèze de Saint-Flour a un taux de boisement de 8,7 %, le plus faible du département. C'est un pays agropastoral, sans vocation forestière particulière.
- La région de la Margeride a un taux de boisement de 35,5 %, nettement supérieur à la moyenne du département. C'est un pays de pâturages pauvres avec des landes.
- Le taux de boisement de l'Aubrac volcanique est de 10,5 %, très inférieur à la moyenne du département. Les paysages sont presque uniquement pastoraux, pratiquement sans arbre.

IMPORTANCE DES FORMATIONS BOISEES « HORS MASSIF » (bosquets, landes boisées, boisements linéaires …) : Près des 30 % des espaces boisés se caractérisent par leur dispersion en bosquets, couverts de pentes, et peu de massifs forestiers denses et d'un seul tenant.

LA FORET REPRESENTE UN POTENTIEL NATUREL QUI SE PRETE AUX ACTIVITES DE PLEINE NATURE et constitue à ce titre un levier d'attractivité pour le territoire. Des équipements de valorisation touristique (exemple : Maison de la Pinatelle) sont d'ores et déjà en place sur le territoire.

UNE FILIERE SYLVICOLE ET UNE GESTION FORESTIERE CONFRONTEES A DE NOMBREUSES PROBLEMATIQUES : zones non mécanisables en raison de fortes pentes, morcellement du parcellaire, manque de dessertes, dégradation des jeunes arbres par le gibier (population de cervidés élevée), qualité des bois hétérogènes... Il en résulte un défaut de gestion sylvicole aboutissant à une **INADEQUATION OFFRE / DEMANDE ENTRE LE TYPE DE BOIS PRODUIT ET LES BESOINS DU MARCHE.**

Une **SOUS-EXPLOITATION DE LA RESSOURCE BOIS** :

- **PRES DE 50 % DU BOIS EXPLOITE DANS LE CANTAL PROVIENT DE L'EXTERIEUR DU DEPARTEMENT.** 80 % du bois produit dans le département est exploité hors département
- **UNE VALORISATION MARGINALE DES BOIS SCIES SUR LE TERRITOIRE EN 2EME TRANSFORMATION** ; manque de main d'œuvre dans l'artisanat du bois

TROIS POLES PRINCIPAUX regroupant les outils locaux de la filière bois :

- Sur Saint-Flour Communauté : 3 réseaux de chaleur ont été réalisés entre 2007 et 2013 (zone de Crozatier à Saint-Georges, centre aqualudique de Saint-Flour, zone de Volzac à Saint-Flour) représentant 3 200 tonnes de bois par an, soutenu notamment par le programme 2007 « 1000 chaufferies bois pour le milieu rural », pour structurer l'approvisionnement à partir des plaquettes forestières. Un quatrième réseau de chaleur bois, en secteur urbain à Saint-Flour (secteur Besserette) a été achevé en 2020

et vise à alimenter 18 bâtiments existants, essentiellement des bâtiments publics (gymnases, hôpital, lycées, collège, école, logements HLM…)

- Pays de Massiac : 2 scieries importantes à La Chapelle-Laurent regroupant au total 20 salariés. Groupement ABE « Avenir bois énergie » (≈CUMA avec broyeur qui organise l'approvisionnement des chaufferies bois du Département).
- Pays de Murat : Pôle bois et scierie (env. 10 salariés).

DES PROJETS DE TRANSFORMATION ET VALORISATION DE LA RESSOURCE BOIS :

- Projet de valorisation de bois à l'échelle des anciennes Communautés de Communes du Pays de Murat et de Margeride Truyère, concernant l'ensemble des étapes du cycle de transformation du bois (scierie, fabrication de plaquettes, unité de valorisation thermique du bois…).
- Pôle bois La Voreille (Vabres) : projet de création d'une entreprise de deuxième transformation.

PRESENCE DU LYCEE PROFESSIONNEL DU BOIS A MURAT : qui emploie 43 personnes et forme plus d'une centaine de jeunes aux métiers de la valorisation des produits issus du sciage (mobilier, fenêtres, portes, parquets…) avec des formations de technicien, menuisier, ébéniste, marqueteur, sculpteur ornementaliste…

Enjeux :

- La conservation/protection des espaces forestiers, supports de nombreux usages.
- L'augmentation du niveau de durabilité de la gestion des forêts et donc de la mobilisation de bois, en mesure de fournir des emplois directs et induits.
- Le développement/poursuite de stratégies de développement et d'animation territoriale, permettant de travailler sur l'amélioration des peuplements, leur renouvellement, le morcellement parcellaire, les dessertes…
- Le développement/maintien du tissu d'entreprises de travaux forestiers et de transformation.

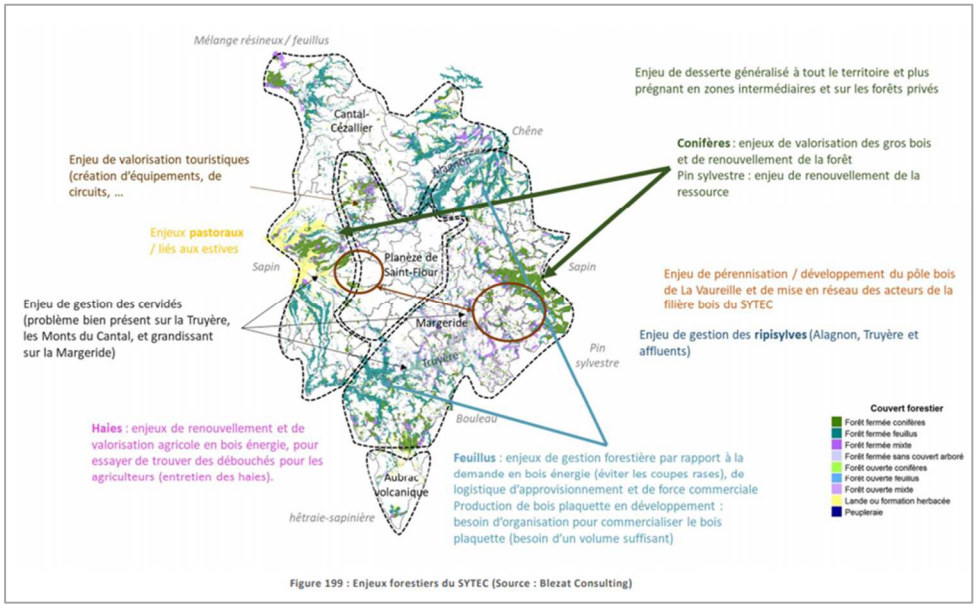


Figure 199 : Enjeux forestiers du SYTEC (Source : Blezat Consulting)

5. La démographie

SOURCES UTILISEES

- INSEE - portrait de territoire 2015 pour EPCI Hautes Terres Communauté, EPCI Saint-Flour Communauté et ensemble du périmètre du SCOT Est Cantal (février 2019)
- INSEE FLASH 45 (janvier 2019) « Cantal : le déclin démographique persiste malgré un regain d'attractivité »
- Département du Cantal - 2ème Rencontre de la démographie - 15 mars 2019
- INSEE Première n°1663 « Des ménages toujours plus nombreux, toujours plus petits » - août 2017
- INSEE Première n°1582 « Où vivent les familles en France ? » - janvier 2016
- INSEE : PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES 2013-2050 - Département du Cantal - INSEE Direction Régionale Auvergne Rhône Alpes - Service Etudes Diffusion www.insee.fr

5.1. Démographie rétrospective du territoire 1968-2015

5.1.1. Une démographie en décroissance longue

En 2015, l'Est Cantal accueille 35 541 habitants, soit un quart (24,3 %) de la population du département du Cantal. La densité de population de 15,7 habitants au km² est inférieure à celle du département (25,5 habitants au km²).

Cette population est constituée de 16 297 ménages, soit en moyenne 2,18 personnes par ménages.

Population

	Territoire	Comparaison
Population en 2015	35 541.0	146 219.0
Densité de population (nombre d'habitants au km²) en 2015	15.7	25.5
Superficie (en km²)	2 266.1	5 726.0
Variation de population : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %	-0.3	-0.3
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %	-0.6	-0.5
dont variation due au solde apparent : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %	0.2	0.2
Nombre de ménages en 2015	16 297.2	68 530.9

Sources : Insee, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

La zone de comparaison est celle du département du Cantal

POP T1M - Population

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Population	46 503.0	44 639.0	42 554.0	40 529.0	37 091.0	36 167.0	35 541.0
Densité moyenne (hab/km²)	20.5	19.7	18.8	17.9	16.4	16.0	15.7

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 à RP2015 exploitations principales.

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0.6	-0.7	-0.6	-1.0	-0.2	-0.3
-due au solde naturel en %	-0.0	-0.3	-0.3	-0.5	-0.5	-0.6
-due au solde apparent des entrées sorties en %	-0.6	-0.4	-0.3	-0.5	0.3	0.2
Taux de natalité en ‰	13.9	11.8	10.7	8.7	9.0	8.6
Taux de mortalité en ‰	14.0	14.5	13.6	13.8	13.9	14.4

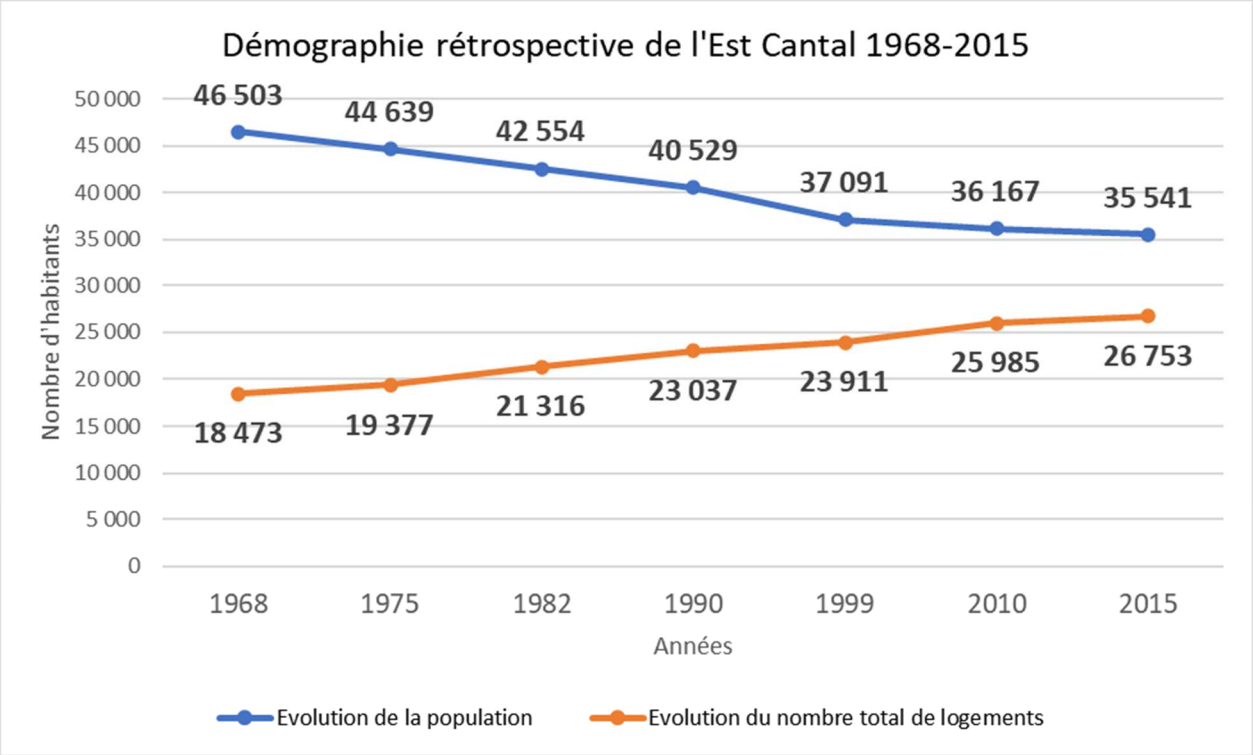
Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 à RP2015 exploitations principales - Etat civil.

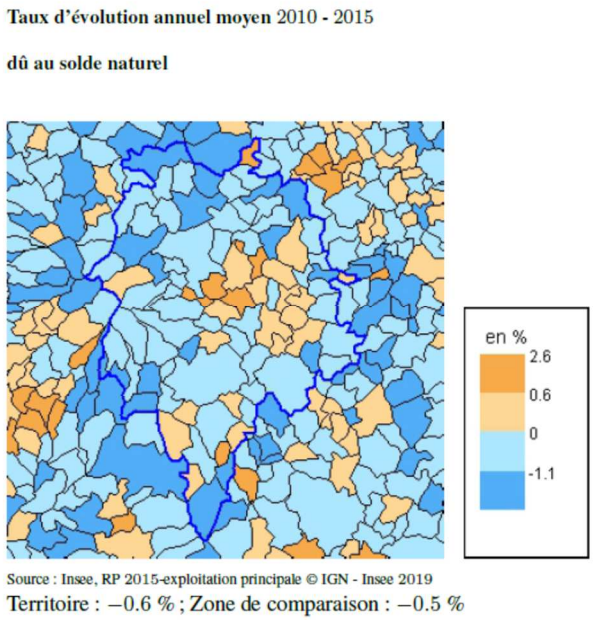
A l'image du département du Cantal, la tendance au cours des cinquante dernières années est une **DECROISSANCE DEMOGRAPHIQUE** du territoire, qui a perdu près d'1/4 de sa population, soit 10 962 habitants, depuis 1968 (46 503 habitants).

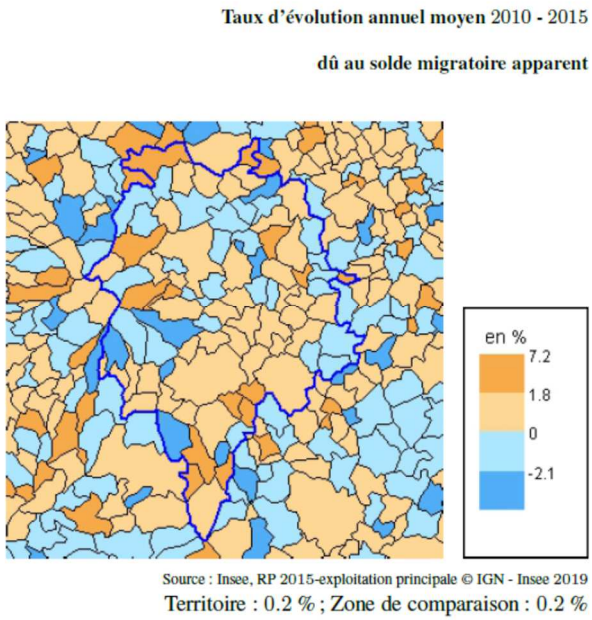
La variation annuelle moyenne de la population évoluant de -0,6 % à -1 % entre 1968 et 1999, s'est ralentie à -0,2 % et -0,3 % depuis 2000, grâce à un solde migratoire redevenu positif, passant de -0,6%

en 1968 à + 0,2 % en 2015, tandis que le solde naturel s'aggrave, passant de 0 en 1968 à -0,6 % en 2015.

Cette variation annuelle de la population du territoire est équivalente à celle observée sur le département du Cantal (-0,3 % entre 2010 et 2015).

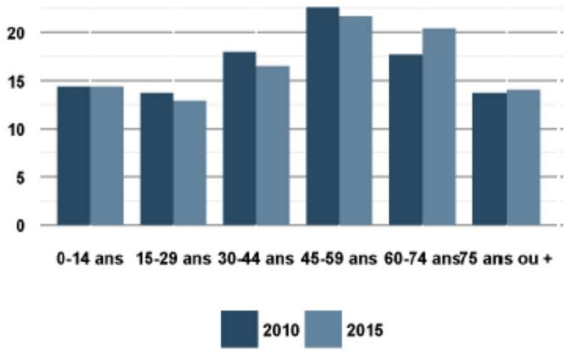






5.1.2. Population par sexe et tranche d'âge en 2015 sur l'Est Cantal

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	17 658	100.0	17 882	100.0
0 à 14 ans	2 624	14.9	2 485	13.9
15 à 29 ans	2 383	13.5	2 200	12.3
30 à 44 ans	2 995	17.0	2 867	16.0
45 à 59 ans	3 966	22.5	3 743	20.9
60 à 74 ans	3 698	20.9	3 565	19.9
75 à 89 ans	1 805	10.2	2 583	14.4
90 ans ou plus	185	1.0	436	2.4
0 à 19 ans	3 411	19.3	3 204	17.9
20 à 64 ans	10 047	56.9	9 446	52.8
65 ans ou plus	4 199	23.8	5 231	29.3

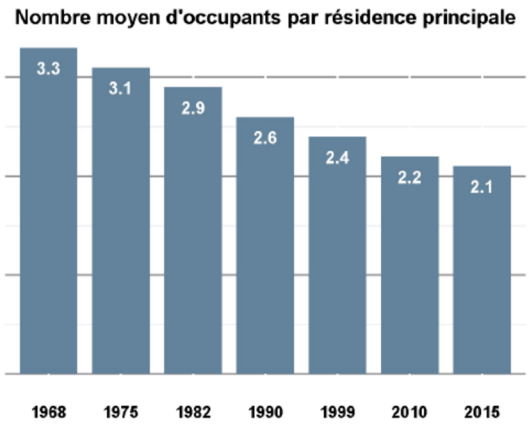


CETTE TENDANCE SE RETROUVE DANS LA STRUCTURE DE LA POPULATION, OU LES PLUS DE 45 ANS REPRESENTENT 56 % DES HABITANTS DU TERRITOIRE EN 2015, AVEC UNE CROISSANCE DE LA PART DES PLUS DE 60 ANS DEPUIS 2010.

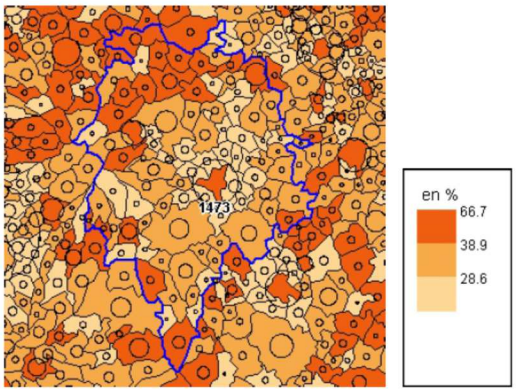
5.1.3. Structures familiales et ménages de l'Est Cantal

Ce vieillissement de la population se retrouve également dans la **STRUCTURE DES MENAGES** composés de plus d'1/3 de personnes vivant seules, 1/3 de couples sans enfants et moins d'1/3 de familles avec enfants.

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2015	%	2010	%	2015	2010
Ensemble	16 305	100.0	16 070	100.0	34 214	34 660
Ménages d'une personne	5 881	36.1	5 459	34.0	5 881	5 459
- hommes seuls	2 717	16.7	2 466	15.3	2 717	2 466
- femmes seules	3 164	19.4	2 993	18.6	3 164	2 993
Autres ménages sans famille	388	2.4	457	2.8	948	985
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est	10 035	61.5	10 154	63.2	27 384	28 215
- un couple sans enfant	5 111	31.3	5 015	31.2	10 480	10 348
- un couple avec enfant(s)	3 757	23.0	4 097	25.5	13 982	15 298
- une famille monoparentale	1 166	7.2	1 040	6.5	2 922	2 568



Part et nombre des ménages d'une personne en 2015



Source : Insee, RP 2015-exploitation complémentaire © IGN - Insee 2019
Territoire : 36.1 % ; Zone de comparaison : 37 %

Comme sur l'ensemble du territoire national, la **TAILLE MOYENNE DES MENAGES** du territoire est en réduction et évaluée à 2,1 personnes en 2015.

5.1.4. Un parc de logements impacté par la déprise démographique et la réduction de la taille des ménages

Cette réduction de la taille moyenne des ménages s'accompagne d'une **CROISSANCE DU NOMBRE DE RESIDENCES PRINCIPALES** (+ 2 748, soit + 20 % entre 1968 et 2015). La croissance moyenne annuelle du nombre de résidences principales au cours des quarante dernières années (1975-2015) est de + 62 résidences principales.

Pour mémoire dynamique annuelle résidences principales au cours des 40 dernières années : 2475/40 = 62

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
Ensemble	18 473	19 377	21 316	23 037	23 911	25 985	26 753
Résidences principales	13 549	13 822	14 295	14 862	15 204	16 055	16 297
Résidences secondaires et logements occasionnels	2 822	3 085	4 740	6 138	6 324	6 817	7 015
Logements vacants	2 102	2 470	2 281	2 037	2 383	3 113	3 440

Entre 1968 et 2015, le **PARC DE RESIDENCES SECONDAIRES** présente une très forte croissance + 4 193, soit +149 %, avec une croissance moyenne annuelle de +98 résidences secondaires (au cours des quarante dernières années 1975-2015). Cette croissance est portée à la fois par le développement d'un parc résidentiel dédié aux loisirs dans les deux principaux pôles touristiques du territoire (Le Lioran et Chaudes-Aigues), ainsi que par le développement d'un parc de résidences secondaires dans le parc ancien rural.

Cette situation est également soutenue par l'habitude d'un certain nombre de résidents du territoire de détenir deux habitations, l'une dans une centralité (Saint-Flour, Murat, Chaudes-Aigues, …) dans laquelle ils séjournent pendant l'hiver, tandis qu'ils conservent une maison, généralement propriété de famille, dans une commune rurale du territoire, pour des villégiatures d'été et la pratique du jardinage, contribuant en partie à l'autonomie alimentaire.

Pour mémoire dynamique annuelle résidences secondaires au cours des 40 dernières années : 3930/ 40 = 98

Entre 1968 et 2015, le **PARC DE LOGEMENTS VACANTS** a également progressé de + 1 338, soit + 64 %, avec une croissance moyenne annuelle de +24 logements vacants (au cours des quarante dernières années 1975-2015).

Pour mémoire dynamique annuelle logements vacants au cours des 40 dernières années : 970/40 = 24

En 2015, le **PARC TOTAL DU TERRITOIRE** est estimé à 26 753 logements, dont 60,9 % de résidences principales (soit 16 297 logements), 26,2 % de résidences secondaires (soit 7 015 logements) et 12,9 % de logements vacants (soit 3 440 logements).

	2015	%	2010	%
Ensemble	26 753	100.0	25 985	100.0
Résidences principales	16 297	60.9	16 055	61.8
Résidences secondaires et logements occasionnels	7 015	26.2	6 817	26.2
Logements vacants	3 440	12.9	3 113	12.0
Maisons	21 069	78.8	20 170	77.6
Appartements	5 522	20.6	5 639	21.7

	Territoire	Comparaison
Nombre total de logements en 2015	26 753.6	100 612.1
Part des résidences principales en 2015 en %	60.9	68.1
Part des résidences secondaires (y.c. logements occasionnels) en 2015 en %	26.2	20.4
Part des logements vacants en 2015 en %	12.9	11.5
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2015 en %	71.1	70.3

La zone de comparaison est celle du département du Cantal

La situation du parc de logements de l'Est Cantal, diffère de celle du département du Cantal, où les taux de résidences secondaires (20,4 %) et celui du parc vacant (11,5 %) sont inférieurs à ceux du territoire, au bénéfice des résidences principales, qui représentent 68,1% des logements du département.

5.1.5. Une situation démographique contrastée entre les deux EPCI du SCoT

Saint Flour Communauté

	Territoire
Population en 2015	23 820.0
Densité de population (nombre d'habitants au km^2) en 2015	17.4
Superficie (en km^2)	1 366.3
Variation de population : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %	-0.1
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %	-0.3
dont variation due au solde apparent : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %	0.3
Nombre de ménages en 2015	10 729.6

1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
27 743.0	27 265.0	26 699.0	25 577.0	23 762.0	23 893.0	23 820.0
20.3	20.0	19.5	18.7	17.4	17.5	17.4

Hautes Terres Communauté

	Territoire
Population en 2015	11 721.0
Densité de population (nombre d'habitants au km^2) en 2015	13.0
Superficie (en km^2)	899.8
Variation de population : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %	-0.9
dont variation due au solde naturel : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %	-1.1
dont variation due au solde apparent : taux annuel moyen entre 2010 et 2015 en %	0.2
Nombre de ménages en 2015	5 567.7

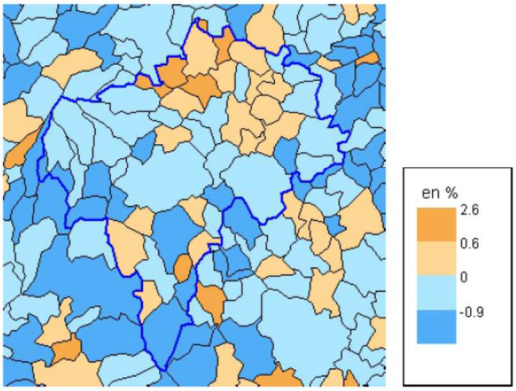
1968	1975	1982	1990	1999	2010	2015
18 760.0	17 374.0	15 855.0	14 952.0	13 329.0	12 274.0	11 721.0
20.8	19.3	17.6	16.6	14.8	13.6	13.0

Indicateurs démographiques Saint-Flour Communauté

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0.2	-0.3	-0.5	-0.8	0.0	-0.1
-due au solde naturel en %	0.1	-0.1	-0.2	-0.4	-0.3	-0.3
-due au solde apparent des entrées sorties en %	-0.4	-0.2	-0.4	-0.4	0.3	0.3
Taux de natalité en ‰	14.4	12.6	11.1	9.1	9.7	9.3
Taux de mortalité en ‰	13.3	13.6	12.8	13.0	12.7	12.5

Taux d'évolution annuel moyen 2010 - 2015

dû au solde naturel

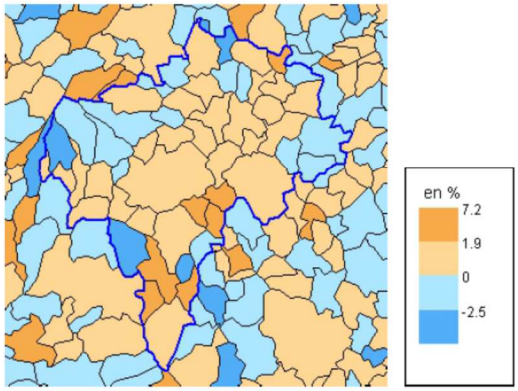


Source : Insee, RP 2015-exploitation principale © IGN - Insee 2019

Territoire : −0.3 % ; Zone de comparaison : −0.5 %

Taux d'évolution annuel moyen 2010 - 2015

dû au solde migratoire apparent

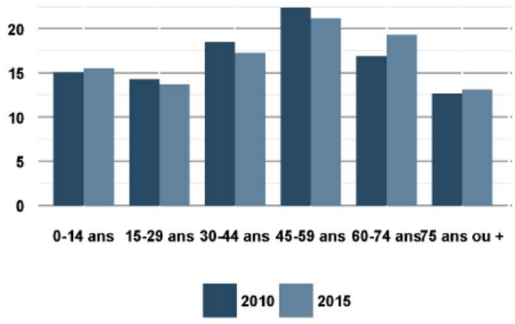


Source : Insee, RP 2015-exploitation principale © IGN - Insee 2019

Territoire : 0.3 % ; Zone de comparaison : 0.2 %

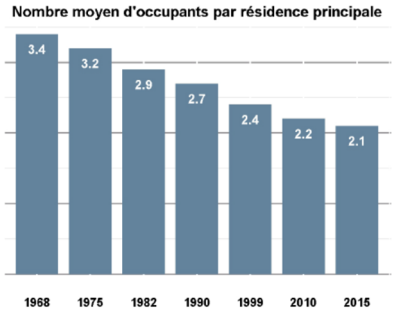
Population par sexe et tranche d'âge Saint-Flour Communauté

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	11 811	100.0	12 008	100.0
0 à 14 ans	1 889	16.0	1 810	15.1
15 à 29 ans	1 672	14.2	1 580	13.2
30 à 44 ans	2 083	17.6	2 034	16.9
45 à 59 ans	2 594	22.0	2 443	20.4
60 à 74 ans	2 321	19.7	2 278	19.0
75 à 89 ans	1 143	9.7	1 603	13.4
90 ans ou plus	106	0.9	257	2.1
0 à 19 ans	2 423	20.5	2 322	19.3
20 à 64 ans	6 767	57.3	6 439	53.6
65 ans ou plus	2 619	22.2	3 246	27.0



Structures familiales et ménages à Saint-Flour Communauté

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2015	%	2010	%	2015	2010
Ensemble	5 587	100.0	5 622	100.0	11 258	11 761
Ménages d'une personne	2 133	38.2	2 041	36.3	2 133	2 041
- hommes seuls	1 043	18.7	906	16.1	1 043	906
- femmes seules	1 090	19.5	1 135	20.2	1 090	1 135
Autres ménages sans famille	128	2.3	167	3.0	287	362
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est	3 325	59.5	3 413	60.7	8 837	9 357
- un couple sans enfant	1 844	33.0	1 737	30.9	3 791	3 584
- un couple avec enfant(s)	1 134	20.3	1 279	22.7	4 193	4 779
- une famille monoparentale	346	6.2	396	7.1	852	993

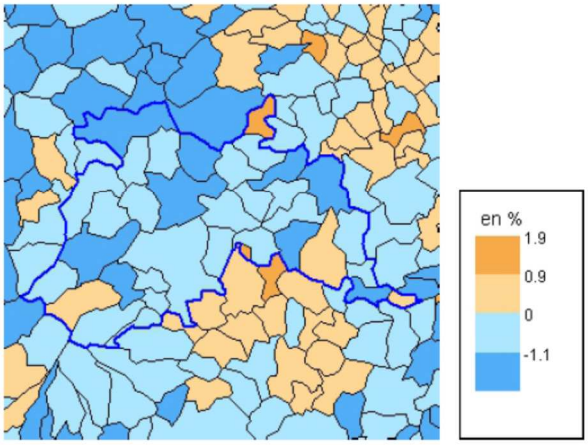


Indicateurs démographiques Hautes Terres Communauté

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	-1.1	-1.3	-0.7	-1.3	-0.7	-0.9
-due au solde naturel en %	-0.2	-0.6	-0.5	-0.8	-0.9	-1.2
-due au solde apparent des entrées sorties en %	-0.9	-0.8	-0.3	-0.6	0.1	0.2
Taux de natalité en ‰	13.2	10.5	10.1	8.0	7.6	7.0
Taux de mortalité en ‰	15.1	15.9	15.0	15.3	16.1	18.2

Taux d'évolution annuel moyen 2010 - 2015

dû au solde naturel

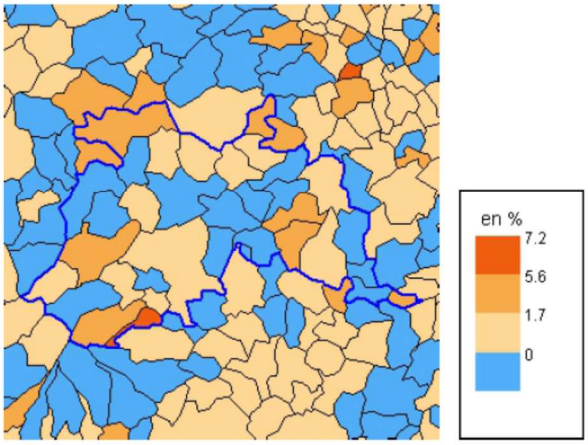


Source : Insee, RP 2015-exploitation principale © IGN - Insee 2019

Territoire : −1.2 % ; Zone de comparaison : −0.5 %

Taux d'évolution annuel moyen 2010 - 2015

dû au solde migratoire apparent

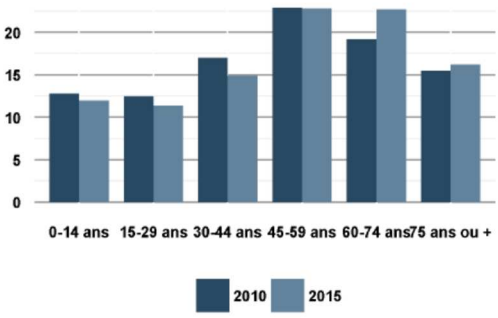


Source : Insee, RP 2015-exploitation principale © IGN - Insee 2019

Territoire : 0.2 % ; Zone de comparaison : 0.2 %

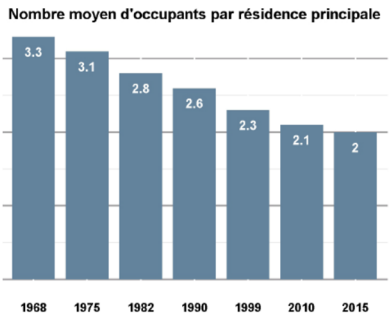
Population par sexe et tranche d'âge en 2015 Hautes Terres Communauté

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	5 847	100.0	5 873	100.0
0 à 14 ans	735	12.6	675	11.5
15 à 29 ans	710	12.2	620	10.6
30 à 44 ans	911	15.6	832	14.2
45 à 59 ans	1 372	23.5	1 299	22.1
60 à 74 ans	1 377	23.6	1 287	21.9
75 à 89 ans	661	11.3	980	16.7
90 ans ou plus	78	1.3	178	3.0
0 à 19 ans	987	16.9	882	15.0
20 à 64 ans	3 280	56.1	3 006	51.2
65 ans ou plus	1 579	27.0	1 984	33.8



Structures familiales et ménages à Hautes Terres Communauté

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2015	%	2010	%	2015	2010
Ensemble	10 718	100.0	10 447	100.0	22 955	22 899
Ménages d'une personne	3 747	35.0	3 417	32.7	3 747	3 417
- hommes seuls	1 673	15.6	1 559	14.9	1 673	1 559
- femmes seules	2 074	19.4	1 858	17.8	2 074	1 858
Autres ménages sans famille	260	2.4	289	2.8	660	622
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est	6 709	62.6	6 740	64.5	18 546	18 858
- un couple sans enfant	3 267	30.5	3 278	31.4	6 688	6 764
- un couple avec enfant(s)	2 622	24.5	2 818	27.0	9 788	10 518
- une famille monoparentale	819	7.6	644	6.2	2 069	1 575



5.2. Tendances récentes de l'INSEE 2006-2016

Les dernières données disponibles sont celles publiées en janvier 2019 pour le recensement de 2016. Les chiffres 2016 établis par l'INSEE recouvrent selon sa propre méthodologie la moyenne des données collectées les plus récentes sur la période 2014-2018.

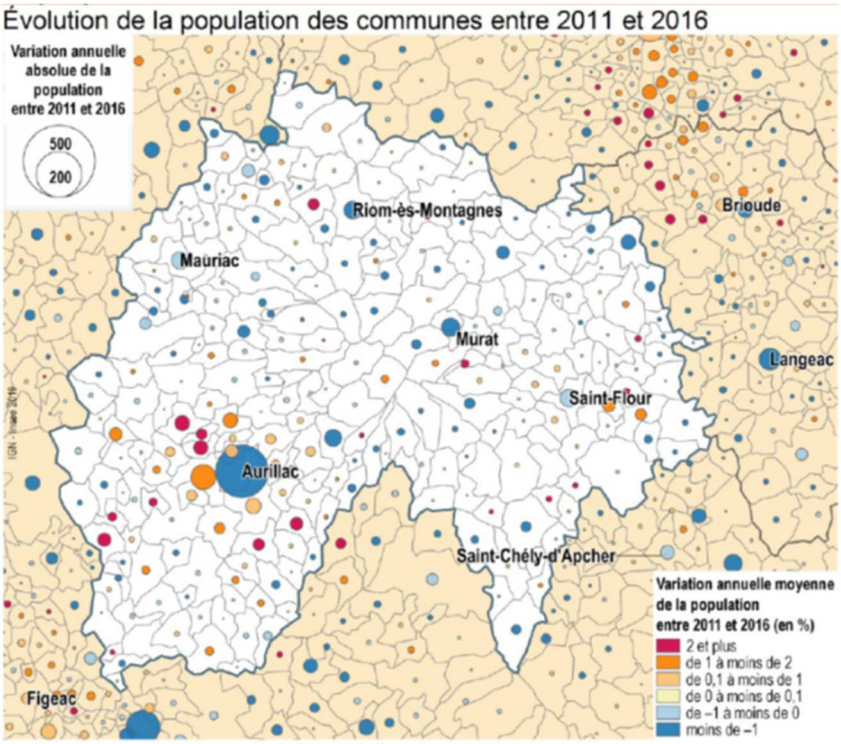
Depuis 2004, la méthode de recensement de la population est basée sur des cycles de collecte de 5 ans. Les populations légales publiées fin 2018, qui entrent en vigueur au 1er janvier 2019, sont millésimées 2016, car elles sont calculées à partir des informations collectées lors des enquêtes de recensement de 2014 à 2018 et ramenées à une même date, celle du milieu de la période.

Avec 146 000 habitants, au 1er janvier 2016, **LE CANTAL CONSTITUE LE DEPARTEMENT LE MOINS PEUPLE DE LA REGION** Auvergne Rhône Alpes et représente moins de 2 % de la population régionale. Depuis, le début du 20ème siècle, le Cantal est en déclin démographique.

Malgré un regain d'attractivité observé depuis les années 2000, sur les 10 dernières années (2006-2016) le département a perdu 3 700 habitants. Le déficit des naissances sur les décès (déficit démographique) explique à lui seul la déprise démographique, en lien avec une population plus âgée. A l'inverse, l'excédent des arrivées sur le département (solde migratoire positif) permet de limiter la déprise démographique et traduit un regain d'attractivité du département.

L'AIRE URBAINE D'AURILLAC, concentre 45 % de la population cantalienne et reste stable, notamment grâce à la progression des communes périurbaines (+0,9 %) au détriment du pôle urbain d'Aurillac (-0,8 %), qui fait face à un déficit des naissances sur les décès.

DANS LE RESTE DU DEPARTEMENT, la population décroit. La commune de **SAINT-FLOUR** cumule déficit naturel et déficit migratoire, au bénéfice des communes périphériques. La commune de **MURAT** subit une réduction démographique marquée, en raison d'un solde naturel très négatif. **LES COMMUNES ISOLEES DU MASSIF DU CANTAL, PLATEAUX DU CEZALLIER ET DE L'AUBRAC**, perdent de la population en raison de leur solde naturel largement déficitaire (décès non compensés par des naissances), malgré leur attractivité (arrivées plus importantes que les départs) confirmée lors de la période récente.



Sources : Insee, Recensements de la population 2011 et 2016

TENDANCES POUR L'EST CANTAL

Pour l'année 2016 (source : INSEE 2019), la tendance de décroissance démographique observée aux cours des 40 dernières années se confirme sur l'Est Cantal, malgré le regain d'attractivité observé depuis 2000, le territoire accueillant 35 305 habitants, soit 236 habitants de moins qu'en 2015, soit -0,6 %.

1 Dynamisme de l'espace périurbain

Évolution de la population et contribution des soldes naturel et migratoire pour le Cantal, ses dix principales communes et les différents types d'espace

	Population			Taux de variation annuel moyen (%)					
				de la population		dû au solde naturel		dû au solde migratoire	
	2006	2011	2016	2006-2011	2011-2016	2006-2011	2011-2016	2006-2011	2011-2016
Cantal	149 682	147 577	145 969	– 0,3	– 0,2	– 0,4	– 0,5	+ 0,1	+ 0,3
Aurillac	29 477	27 338	25 954	– 1,5	– 1,0	– 0,2	– 0,6	– 1,3	– 0,5
Saint-Flour	6 663	6 665	6 504	0,0	– 0,5	– 0,2	– 0,2	0,2	– 0,3
Arpajon-sur-Cère	5 934	6 144	6 263	+ 0,7	+ 0,4	+ 0,1	+ 0,1	+ 0,6	+ 0,3
Ytrac	3 718	3 937	4 246	+ 1,2	+ 1,5	+ 0,2	– 0,1	+ 1,0	+ 1,6
Mauriac	3 887	3 819	3 667	– 0,4	– 0,8	– 0,8	– 1,3	+ 0,4	+ 0,5
Riom-ès-Montagnes	2 727	2 681	2 520	– 0,3	– 1,2	– 1,2	– 1,4	+ 0,9	+ 0,2
Maurs	2 282	2 166	2 164	– 1,0	0,0	– 1,1	– 1,4	+ 0,1	+ 1,4
Jussac	1 805	1 907	2 016	+ 1,1	+ 1,1	– 0,3	– 0,2	+ 1,4	+ 1,3
Naucelles	1 909	1 914	1 996	+ 0,1	+ 0,8	0,0	+ 0,2	+ 0,1	+ 0,7
Murat	2 202	2 080	1 915	– 1,1	– 1,6	– 0,8	– 2,1	– 0,3	+ 0,4
Grands pôles urbains	35 411	33 482	32 217	– 1,1	– 0,8	– 0,2	– 0,4	– 0,9	– 0,3
Périurbain	30 545	31 980	33 446	+ 0,9	+ 0,9	+ 0,2	0,0	+ 0,8	+ 0,9
Autres communes sous influence des villes	22 970	23 174	22 980	+ 0,2	– 0,2	– 0,2	– 0,3	+ 0,3	+ 0,1
Communes isolées	60 756	58 941	57 326	– 0,6	– 0,6	– 0,8	– 1,0	+ 0,2	+ 0,4
Auvergne-Rhône-Alpes	7 357 284	7 634 223	7 916 889	+ 0,7	+ 0,7	+ 0,5	+ 0,4	+ 0,3	+ 0,3

Sources : Insee, Recensements de la population 2006, 2011 et 2016

5.3. Prospective INSEE Omphale 2013-2050

5.3.1. Informations sur le modèle de projections démographiques Omphale

Le modèle Omphale permet de réaliser des projections démographiques à moyen/long terme (horizon 2050) sur tout territoire de plus de 50 000 habitants. Ces projections peuvent porter sur trois thèmes : la population, le nombre d'actifs ou le nombre de ménages.

Les projections de population établies par l'Insee pour la France simulent chaque année, jusqu'à l'horizon de projection, le nombre d'hommes et de femmes de chaque âge sur la base d'hypothèses sur l'évolution des trois composantes des variations de population : fécondité, mortalité et migrations. D'une année sur l'autre, la population évolue en fonction des décès, des naissances et des mouvements migratoires (émigration et immigration).

Le dernier exercice de projection a été publié en novembre 2016. Il a pour point de départ la population par sexe et âge au 1er janvier 2013, issue du Recensement 2013 et pour horizon 2070. L'exercice précédent avait été réalisé en 2010, pour des projections entre 2007 et 2060.

Comme toute projection, elles ne constituent pas une prévision mais une simulation de l'avenir dans le cadre théorique des hypothèses formulées. Toutes ces projections sont issues d'un scénario standardisé pour l'ensemble des territoires français qui ne tient compte ni des spécificités locales (en particulier les flux avec l'étranger) ni des ruptures de tendances démographiques les plus récentes. Elles sont disponibles aux niveaux départemental et régional sur la période 2013-2050. Les tableaux mis à disposition décrivent pour chaque département et chaque région de France l'évolution annuelle de sa population totale et sa structure par âge entre 2013 et 2050 selon différents scénarios faisant varier le solde naturel, l'espérance de vie, la fécondité et le solde migratoire.

5.3.2. Projections démographiques Omphale pour le département du Cantal

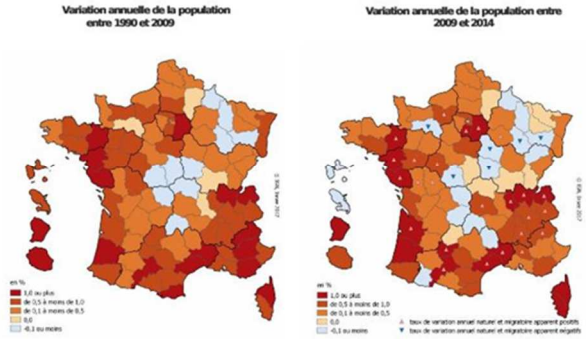
Source : PROJECTIONS DEMOGRAPHIQUES 2013-2050 - Département du Cantal

INSEE Direction Régionale Auvergne Rhône Alpes Service Etudes Diffusion www.insee.fr

La démographie du territoire étant inférieure à 50 000 habitants, le modèle OMPHALE ne définit pas de prospective pour le territoire du SCoT Est Cantal. Néanmoins, cette modélisation permet de dégager les perspectives démographiques à l'échelle départementale qui montrent les tendances sur le territoire rural du département.

L'INSEE a réalisé en 2017 une présentation de ces projections pour le Conseil départemental du Cantal, sur la base du scénario central à trois échelles : le niveau départemental, le secteur de l'agglomération d'Aurillac (53 500 habitants en 2013), les autres territoires hors CABA (93 500 habitants en 2013).

La persistance de la diminution de la population cantalienne….

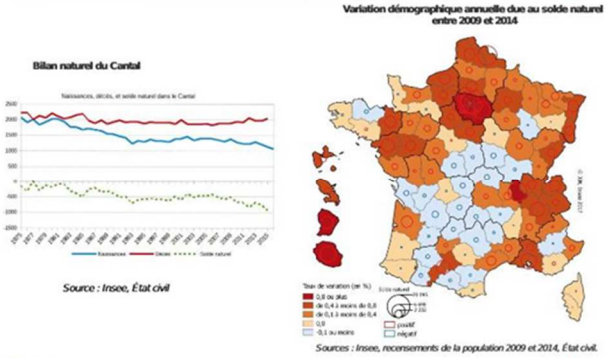


Sources : Insee, recensements de la population 1990 et 2009

Sources : Insee, recensements de la population 2009 et 2014

Présentation Conseil départemental

…s'explique par un déficit naturel qui s'accentue …

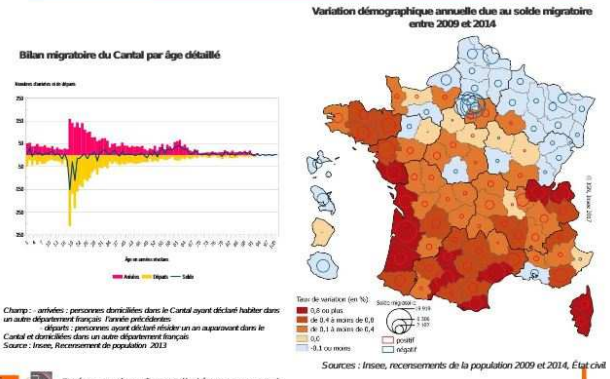


Source : Insee, État civil

Sources : Insee, recensements de la population 2009 et 2014, État civil.

Présentation Conseil départemental

…et qui n'est pas compensé pas l'amélioration de l'attractivité

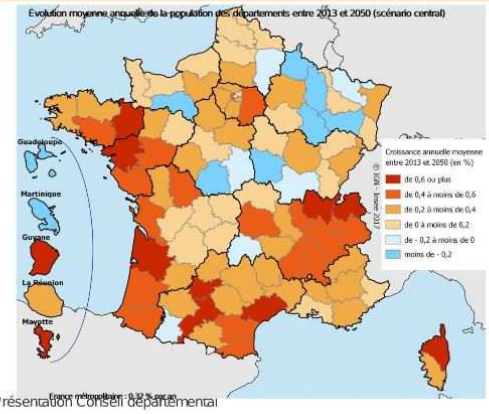


Champ : - arrivées : personnes domiciliées dans le Cantal ayant déclaré habiter dans un autre département français l'année précédente
- départs : personnes ayant déclaré résider un an auparavant dans le Cantal et domiciliées dans un autre département français
Source : Insee, Recensement de population 2013

Sources : Insee, recensements de la population 2009 et 2014, État civil

Présentation Conseil départemental

Le Cantal ferait partie des 14 départements métropolitains en baisse démographique



Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central).

Présentation Conseil départemental

Différents scénarios d'hypothèses dont le scénario « central »

Cinq scénarios d'hypothèses :

- **un scénario de poursuite des tendances démographiques : scénario central**
  => Fécondité stable, gain d'espérance de vie, propension à déménager par sexe et âge maintenue
- **4 autres scénarios à partir du scénario central faisant varier de manière « raisonnable » un ou plusieurs des paramètres**

Scénario	Indice conjoncturel de fécondité		Mortalité		Migrations	
	2013	Valeur cible en 2016 (puis maintien jusqu'en 2050)	Espérance de vie à la naissance en 2050 *		Solde migratoire avec les autres départements	Solde migratoire avec l'étranger (estimation)
			Hommes	Femmes		
Population haute	1,79	1,87	87,8	91,4	Quotients migratoires par sexe et âge constants	105
Population jeune			82,9	87,2		
Central		1,75	85,2	89,1		60
Population âgée		1,61	87,8	91,4		30
Population basse			82,9	87,2		

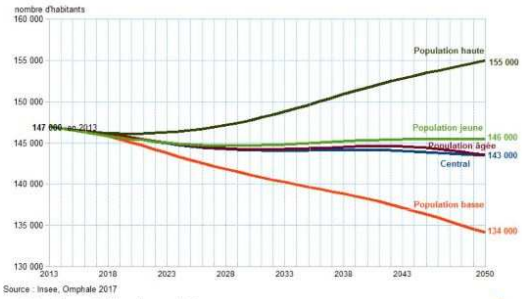
* en 2013, l'espérance de vie à la naissance dans le Cantal était de 77,2 ans pour les hommes et de 84,2 ans pour les femmes

Source : Insee, Omphale 2017

Présentation Conseil départemental

Baisse de la population du Cantal pour 4 des 5 scénarios

Des projections fortement dépendantes des hypothèses d'évolution des paramètres démographiques

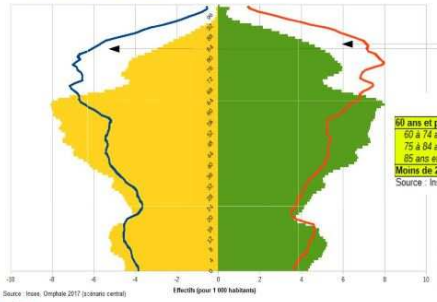


Source : Insee, Omphale 2017

Présentation Conseil départemental

Un vieillissement de la population qui pourrait s'accentuer (1)

Pyramide des âges observée en 2013 et projetée en 2050 pour le Cantal (scénario central)



Le vieillissement des générations nombreuses du baby-boom va faire progresser le nombre de personnes très âgées.

	Population du Cantal	
	2013	2050
60 ans et plus	48 295	64 100
60 à 74 ans	27 840	29 100
75 à 84 ans	13 864	20 100
85 ans et plus	6 591	14 900
Moins de 20 ans	28 328	24 500

Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central)

Présentation Conseil départemental

Un vieillissement de la population qui pourrait s'accentuer (2)

Davantage de personnes âgées et moins de jeunes

	Cantal			France métropolitaine		
Part de la population (en %)	2013	2030	2050	2013	2030	2050
60 ans et plus	**32,8**	**42,1**	**44,7**	**23,8**	**29,6**	**32,9**
60 à 74 ans	18,9	23,6	20,3	14,8	17,3	16,5
75 à 84 ans	9,4	12,8	14,0	6,2	8,6	9,8
85 ans et plus	4,5	5,7	10,4	2,8	3,6	6,5
Moins de 20 ans	**19,3**	**17,3**	**17,1**	**24,6**	**23,0**	**22,3**

Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central)

Indice de jeunesse (%) *

	2013	2030	2050
Cantal	58,7	41,0	38,1
France métropolitaine	103,6	77,6	67,7

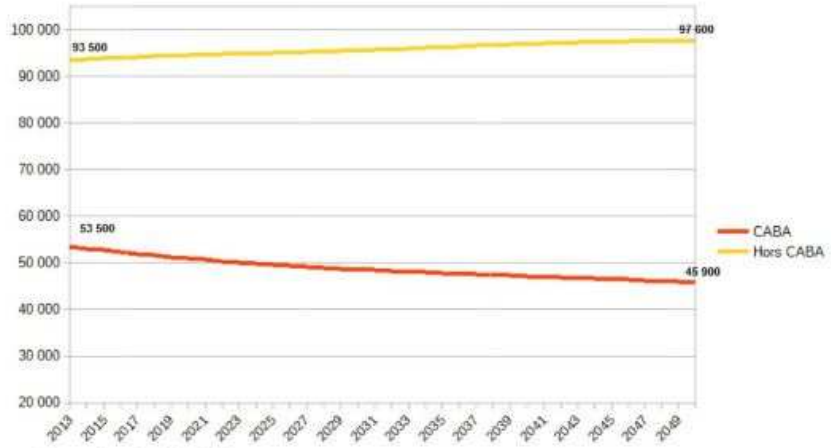
* rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle de 60 ans et plus

Source : Insee, Omphale 2017 (scénario central)

Présentation Conseil départemental

Des évolutions différenciées au sein du département

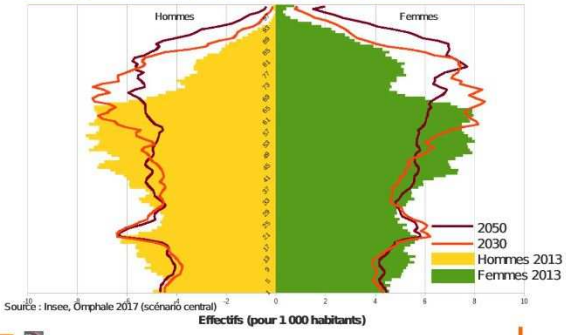
Si les tendances démographiques actuelles se poursuivaient, la population baisserait sur le périmètre de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac (CABA) alors qu'elle augmenterait sur le reste du territoire départemental.



Source : Insee, Omphale 2017

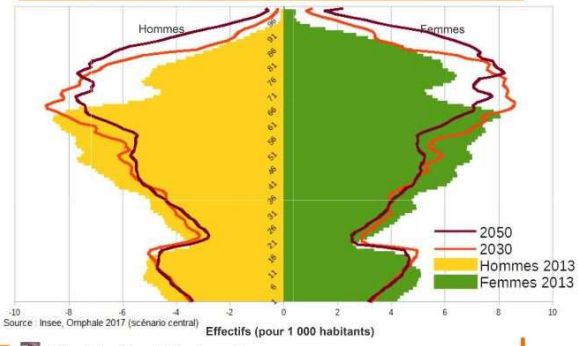
Présentation Conseil départemental

La CABA marquée par une diminution importante de la part de la population en âge de travailler



Présentation Conseil départemental

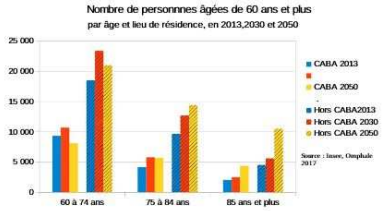
Hors de la CABA, un déséquilibre de plus en plus prononcé entre populations jeune et âgée



Présentation Conseil départemental

Un vieillissement plus marqué hors de la CABA

Part de la population (en %)	CABA			Hors CABA		
	2013	2030	2050	2013	2030	2050
60 ans et plus	29,1	39,0	39,5	35,0	43,7	47,0
60 à 74 ans	*17,5*	*22,0*	*17,7*	*19,8*	*24,5*	*21,5*
75 à 84 ans	*7,6*	*11,8*	*12,5*	*10,4*	*13,3*	*14,8*
85 ans et plus	*3,8*	*5,1*	*9,7*	*4,9*	*5,9*	*10,7*
Moins de 20 ans	20,8	17,6	18,1	18,4	17,1	16,6



Présentation Conseil départemental

En conclusion

A l'horizon 2050, si les tendances démographiques actuelles se poursuivaient,

- **La population du Cantal diminuerait légèrement**
- **La baisse serait marquée sur le périmètre actuel de la CABA alors que la population augmenterait légèrement sur le reste du territoire départemental**
- **Ces évolutions s'accompagneraient d'un fort vieillissement de la population**

Présentation Conseil départemental

La prospective Omphale 2013-2050 montre que le scénario central, qui poursuit les tendances démographiques observées, basé sur les composantes d'une fécondité stable, un gain d'espérance de vie et des migrations stables, prévoit une poursuite de la réduction démographique du département de 147 000 habitants en 2013 à 143 000 habitants en 2050, avec un vieillissement accentué de la population.

Ce scénario prévoit des évolutions différenciées au sein du département du Cantal avec :

- Le secteur de l'agglomération d'Aurillac qui perdrait des habitants (- 7 600) avec une diminution importante de la population en âge de travailler,
- Alors que le reste du département gagnerait des habitants (+ 4 100 habitants), mais avec un déséquilibre important entre populations jeune et âgée.

Cependant le modèle Omphale ne détaille pas ses prospectives spécifiquement pour l'Est Cantal.

5.4. Zoom sur le phénomène de réduction de la taille moyenne des ménages

Sources : INSEE Première n°1663 « Des ménages toujours plus nombreux, toujours plus petits » - août 2017

INSEE Première n°1582 « Où vivent les familles en France ? » - janvier 2016

5.4.1. Des ménages toujours plus nombreux et toujours plus petits en France

En France les ménages, constitués des personnes partageant le même logement sont de plus en plus petits et comportent en moyenne 2,2 personnes en 2013, contre 2,4 en 1999. Plus d'un tiers (35 %) sont constitués d'une seule personne, un tiers (33 %) de deux personnes et à peine un tiers (32 %) de trois personnes ou plus.

Les ménages sont aussi de plus en plus nombreux, notamment les ménages constitués d'une seule personne ou de deux personnes. Depuis 1999, le nombre de ménages a augmenté de 4,2 millions de ménages, soit +17 %.

La taille des ménages est un indicateur important car le ménage occupe une unité de logement indépendante. A population constante, plus la taille des ménages diminue, plus le besoin de logements augmente.

Les modes de vies en sont le moteur principal de ces évolutions et les changements qui touchent la sphère familiale depuis plusieurs décennies tels que :

- Moindre fréquence des familles nombreuses
- Mise en couple tardives
- Unions plus fragiles entrainant l'augmentation de la monoparentalité ou de la garde alternée
- Décohabitation des générations

La hausse du niveau de vie, le travail féminin, les évolutions technologiques (voiture, télévision, téléphone et internet, notamment) et le développement rapide du parc de logements ont facilité ces mutations.

De plus, du fait de la hausse des ruptures, la part des personnes vivant seules s'est accrue à tout âge.

5.4.2. Des ménages plus petits dans les territoires plus âgés

L'allongement de l'espérance de vie et le vieillissement qui l'accompagne, explique la moitié de l'augmentation du nombre de personnes vivant seules depuis 1999. En effet, les séniors sont les personnes vivant le plus souvent seuls. En 2013, 38 % des personnes âgées de plus de 75 ans vivent seules. De plus, le développement des services de maintien à domicile, plus répandu, s'accompagne d'une cohabitation moins fréquente des personnes âgées avec des membres de leur famille et d'une forte diminution du placement en maison de retraite (passant pour les femmes de de plus de 90 ans de 48 % en 1999 à 38 % en 2013).

5.4.3. Des contraintes de mobilité professionnelle entrainant un besoin accru de logements

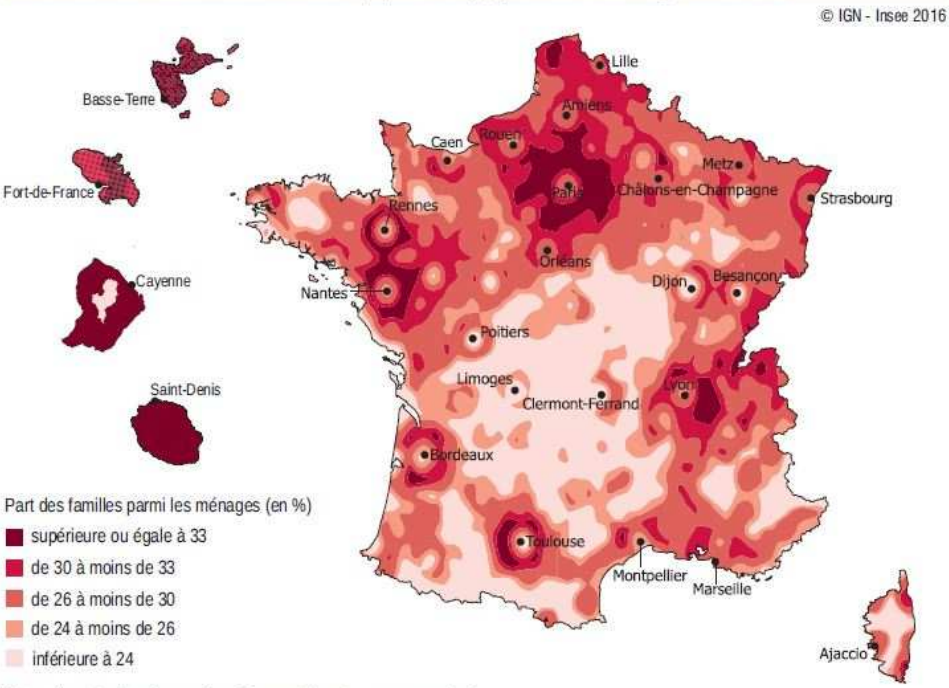
Les contraintes de mobilités professionnelles, qui concernent notamment les actifs qualifiés (encadrement, expertise…), entrainent des besoins de double logement aujourd'hui mal évalués, qui touchent particulièrement les territoires éloignés des métropoles et les territoires ruraux. En effet, ces derniers ne permettent pas toujours aux deux membres d'un ménage de trouver un travail adapté à leur qualification ou leur compétence sur le territoire, ce qui entraine des mobilités hebdomadaires et contribue à augmenter le besoin de logements.

De plus, cette contrainte de mobilité professionnelle touche également les jeunes diplômés du territoire, qui exercent leur profession dans d'autres régions ne trouvant pas facilement d'emploi correspondant à leur qualification, sur le territoire de l'Est Cantal. Cette situation contribue à réduire le retour des jeunes actifs originaires du territoire, à la fin de leurs études supérieures.

5.4.4. Des familles plus présentes dans les aires des grandes villes

En 2012, en France, plus de huit familles sur dix, avec au moins un enfant mineur, vivent dans l'espace des grandes aires urbaines, tandis que seulement 16 % vivent dans le reste du territoire. Ainsi le Massif Central constitue une espace où la part des familles est inférieure à 24 % des ménages. Cette situation concerne également le département du Cantal, ce qui contribue à réduire la taille moyenne des ménages du territoire.

2 Nombre de familles avec enfant(s) mineur(s) pour cent ménages en 2012



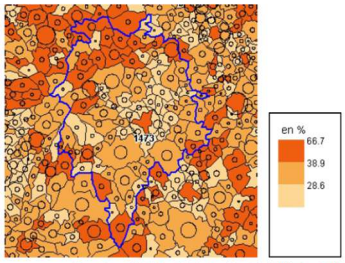
Note : données lissées sauf en Guyane (données communales).
Champ : France hors Mayotte.
Source : Insee, recensement de la population de 2012 (exploitation complémentaire).

5.4.5. Situation et tendances des ménages sur l'Est Cantal

Comme l'indique le chapitre précédent, sur le territoire de l'Est Cantal, la taille moyenne des ménages est estimée à 2,1 personnes en 2015, avec des ménages composés de plus d'1/3 de personnes vivant seules, 1/3 de couples sans enfants et moins d'1/3 de familles avec enfants, équivalente à la répartition nationale.

	Nombre de ménages				Population des ménages	
	2015	%	2010	%	2015	2010
Ensemble	16 305	100.0	16 070	100.0	34 214	34 660
Ménages d'une personne	5 881	36.1	5 459	34.0	5 881	5 459
- hommes seuls	2 717	16.7	2 466	15.3	2 717	2 466
- femmes seules	3 164	19.4	2 993	18.6	3 164	2 993
Autres ménages sans famille	388	2.4	457	2.8	948	985
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est	10 035	61.5	10 154	63.2	27 384	28 215
- un couple sans enfant	5 111	31.3	5 015	31.2	10 480	10 348
- un couple avec enfant(s)	3 757	23.0	4 097	25.5	13 982	15 298
- une famille monoparentale	1 166	7.2	1 040	6.5	2 922	2 568

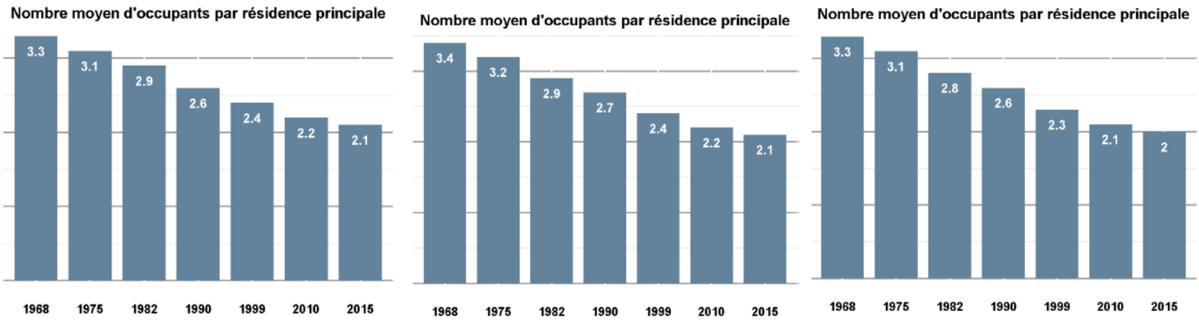
Part et nombre des ménages d'une personne en 2015



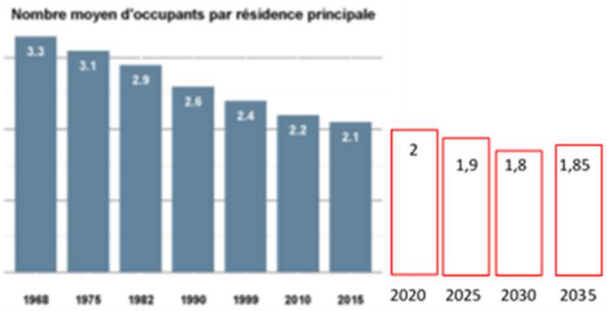
Source : Insee, RP 2015-exploitation complémentaire © IGN - Insee 2019
Territoire : 36.1 % ; Zone de comparaison : 37 %

Dans le secteur de Hautes Terres Communauté, plus touché par la déprise démographique et le vieillissement, la taille moyenne des ménages est de 2 personnes depuis 2015.

Evolution de la taille moyenne des menages sur l'Est-Cantal, Saint-Flour Communaute et Hautes Terres Communaute



Comme au niveau national, les tendances rétrospectives montrent une réduction régulière de la taille moyenne des ménages du territoire, estimé à 1 personne en moins depuis 40 ans, soit en moyenne -0,125 tous les 5 ans, malgré un ralentissement récent (-0,1 pour la période 2010-2015). Compte tenu des différents phénomènes explicités ci-dessus, le scénario démographique du SCOT se base sur une poursuite de réduction de la taille moyenne des ménages de 0,1 tous les 5 ans de 2015 jusqu'en 2030, avec une reprise à partir de 2030.



Hypothese d'evolution de la taille moyenne des menages sur le territoire du SCOT Est Cantal

5.5. Stratégies territoriales

5.5.1. Les objectifs du SRADDET de la région Auvergne Rhône Alpes

Source : Région Auvergne-Rhône-Alpes. Ambition 2030. Rapport d'objectifs

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires fixe des objectifs à l'échelle de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, à l'horizon 2030. Après avoir constaté que le bilan migratoire continue de se dégrader au sud de Saint-Flour, dans l'Aubrac et les gorges de la Truyère, comme dans le Livradois et le nord des Combrailles et la montagne Thiernoise, force est donc de constater que l'attractivité favorise davantage les départements de Rhône-Alpes qu'Auvergne, et les espaces urbains que ruraux. Ainsi la Région affirme une volonté d'équilibre : si à l'ouest de la région (ex Auvergne) la majorité des bassins de vie perd des habitants et doit faire face à **UN ENJEU MAJEUR D'ATTRACTIVITE**, ce territoire offre un cadre de vie plus sain et moins pollué, avec **LES PRINCIPALES RESERVES FONCIERES DE LA REGION**.

Le SRADDET comprend un Rapport d'Objectifs que le SCoT doit prendre en compte (pour mémoire, le SCoT doit être également compatible le Fascicule de Règles du SRADDET). Plusieurs objectifs du SRADDET convergent avec la volonté de reprise démographique portée par l'Est Cantal :

- Objectif stratégique 1 : Garantir un cadre de vie de qualité pour tous : les centres bourgs et les centres des villes moyennes sont essentiels, car ils structurent l'espace et animent les bassins de vie. Ce rôle majeur est d'ailleurs d'autant plus marqué dans les territoires ruraux. Face à ces défis, l'objectif que le SRADDET fixe aux acteurs du territoire est de redynamiser les centres bourgs, les centres des villes moyennes et les quartiers en difficulté.

Au regard de ces défis, l'objectif que le SRADDET fixe aux acteurs du territoire est de **redynamiser les centres bourgs, les centres des villes moyennes et les quartiers en difficulté.**

Pour ce faire, à l'horizon 2030, il conviendra de :

- Rénover l'habitat en adaptant l'offre de logements aux besoins des populations.
- Favoriser l'implantation d'équipements structurants et de services à la population.
- Maintenir (ou permettre l'implantation) de commerces de proximité.
- Développer les tiers-lieux* et espaces de coworking.
- Requalifier les espaces publics (qualité urbaine, réduction des îlots de chaleur, qualité environnementale des aménagements, etc.).
- Créer des trames douces dans les centres historiques dédiées aux piétons et aux cyclistes (avec intégration possible de composantes artistiques et culturelles) pour créer des cheminements alternatifs aux axes principaux et (re)mettre en valeur des espaces publics parfois remarquables.
- Favoriser l'animation commerciale et l'évènementiel, et développer les démarches de marketing de centre-ville impliquant l'ensemble de la chaîne des acteurs publics, privés, associatifs et individuels.
- Privilégier le renouvellement urbain des espaces déjà construits (y compris la réhabilitation de friches) et la densification des tissus pavillonnaires plutôt que le développement de l'habitat en extension, en encourageant notamment les opérations d'aménagement intégrant la gestion de la ressource en eau, la prise en compte des mobilités, la maîtrise des besoins énergétiques et l'intégration d'espaces de nature urbaine.
- Engager un travail de renouvellement urbain des quartiers en difficulté et relocaliser, au sein de ces derniers, les services et équipements de proximité (cf. objectif 2.2 « Agir pour le maintien et le développement des services de proximité sur tous les territoires de la région »).
- Favoriser les politiques de réserve foncière des collectivités territoriales et des EPCI et compléter les documents de planification et d'urbanisme par des plans d'actions foncières définissant les stratégies à moyen et long terme pour maîtriser la temporalité et la localisation du développement urbain.
- Promouvoir le développement d'outils / dispositifs innovants comme les baux à l'essai, les SCIC (Société Coopérative d'Intérêt Collectif), ou encore la minoration foncière.

- Objectif stratégique : Répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des habitants en matière d'habitat. Les situations sont donc diverses et l'enjeu est de mieux répondre, en qualité et en quantité, aux différents besoins de logements, en anticipant les évolutions de la démographie (vieillissement, natalité, solde migratoire) et des modes de vie (décohabitation, nouveaux modes d'habiter), tout en palliant aux déséquilibres et aux processus de ségrégation constatés dans les territoires. De plus, l'offre de logements à venir devra intégrer les nouveaux enjeux liés aux impacts du changement climatique, en particulier : végétalisation, performance thermique et usage économe des flux.

Au regard de ces défis, l'objectif que le SRADDET fixe aux acteurs du territoire est de **répondre à la diversité et à l'évolution des besoins des habitants en matière d'habitat,** redonnant ainsi le choix aux habitants de leur mobilité résidentielle.

Pour ce faire, à l'horizon 2030, il conviendra de :

- Améliorer l'accessibilité (physique et financière) de l'habitat aux différents âges de la vie, aux personnes à mobilité réduite et aux personnes aux revenus modestes.
- Diversifier, y compris dans les agglomérations denses et les métropoles, les types de logements produits (notamment en maintenant une production suffisante de grandes surfaces (T3, T4, maisons, etc.)) rendant ainsi possible un parcours résidentiel.
- Favoriser la mixité sociale et l'habitat intergénérationnel* dans les projets urbains et les projets d'habitat de manière à recréer du lien social et à réduire les disparités territoriales.
- Encourager le développement des offices fonciers solidaires* pour faciliter l'accès à la propriété.
- Proposer des logements (dans le cadre des projets de construction ou de rénovation) offrant de hauts niveaux de performances en termes d'isolation phonique et thermique, et proposant des solutions de prise en compte de la biodiversité.
- Favoriser les expériences innovantes d'offre d'habitat (de la conception à l'usage), qu'elles relèvent de démarches collaboratives et/ou participatives : habitat participatif, etc.
- Développer la réversibilité des projets de construction afin de permettre une évolution de l'usage des bâtiments au fil du temps et des besoins.
- Recourir à des formes urbaines moins consommatrices d'espace et revaloriser des formes d'habitat plus densifiées se démarquant du modèle pavillonnaire (habitat intermédiaire par exemple).
- Favoriser l'habitat collectif qui allie densité et qualité dans un cadre de vie attractif, y compris par des opérations de rénovation/reconstruction de parcs de logement dégradés.
- Soutenir l'innovation dans les formes urbaines : habitat groupé, logement intermédiaire, etc.
- Stimuler l'amélioration et la réhabilitation du parc de logements existants.
- Repérer les copropriétés « en difficulté » en mobilisant les outils d'observation existants.
- Planifier la résorption des copropriétés « en difficulté » en développant des outils de programmation et de financements, par exemples : Programmes Opérationnels de Prévention et d'Accompagnement des Copropriétés (POPAC), Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) copropriétés dégradées.
- Repérer et lutter contre l'habitat indigne en :
  - mobilisant les différents outils permettant le repérage des logements indignes : fichiers nationaux et base de données locales ;
  - planifiant la lutte contre l'habitat indigne : Plans Locaux d'Habitat (PLH), Plan départemental d'actions pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, etc.
- Aider et inciter les territoires à mieux répondre, en quantité et en qualité, au besoin de logement de toutes les populations dont les populations saisonnières le cas échéant, en encourageant la réalisation de PLH volontaires (ou toute étude visant à mieux connaître le marché immobilier local) et articulés à des plans d'actions foncières pour faciliter leur mise en œuvre.
- Intégrer dans les objectifs de production de logements des politiques publiques liées à l'habitat, le lien nécessaire à l'armature hiérarchisée de pôles (inscrite dans les SCoT), à la dynamique de développement constatée, et au fonctionnement du marché foncier et immobilier.
- Localiser le nouvel habitat de façon préférentielle sur des secteurs desservis (ou desservables) par des modes de transport collectif structurants (lignes de bus / cars, chemin de fer, etc.).
- Encourager les synergies et les échanges de pratiques entre territoires, sur l'amélioration qualitative et quantitative de l'offre de logements, et valoriser les initiatives innovantes.
- Développer l'habitat connecté.

5.5.2. Le plan d'actions de reconquête démographique, adopté le 29 mars 2019, par le Conseil Départemental du Cantal

Source : le Porter à connaissance du Conseil Départemental du Cantal

Le Département met en place une stratégie de développement qui affirme une ambition de croissance démographique visant une **POPULATION CANTALIENNE DE 150 000 HABITANTS EN 2030**. Cela signifie, par rapport à la population départementale en 2015 (146 219 hab. INSEE), une augmentation de près de 4 000 habitants supplémentaires.

La population de l'Est Cantal représente environ un quart de la population du département (24,3 % en 2015), aussi les 1 000 habitants correspondant aux objectifs du SCoT représentent le quart de la croissance prévue pour le Cantal.

Le Porter à connaissance du Département souligne que l'attractivité du territoire est pour la collectivité, au cœur des finalités du SCoT :

> Au-delà du rôle intégrateur vis-à-vis des documents de planification d'un rang supérieur, l'élaboration du SCoT Est Cantal doit donc permettre de définir un projet de territoire cohérent à l'échéance 2035. Ce projet doit contribuer à une différenciation positive du territoire créatrice de notoriété et d'attractivité indispensables pour maintenir voire contribuer à l'augmentation de son niveau de population. Cette finalité est centrale et concerne plus largement le Cantal car l'objectif est de parvenir à un aménagement équilibré des territoires qui composent le département grâce à un maillage de centres-bourgs et de cœurs de ville dynamiques et agréables à vivre.
>
> Le Conseil départemental du Cantal s'engage dans cette stratégie d'attractivité en s'appuyant sur deux domaines clefs : l'économie et les services, associés aux trois dimensions transversales que sont l'humain, l'environnement et le numérique.

(…)

En corollaire de cet objectif d'accueil, de maintien et de développement d'un tissu d'activités économiques publiques et privées, il s'agira également, et nous sommes tous concernés, de travailler sur l'attractivité des territoires au travers des services et l'organisation des lieux de vie.

3- La consolidation d'un réseau de centres-bourgs vivants revêt une importance majeure pour conserver un bon niveau d'attractivité et de qualité de vie tant pour les personnes que pour les entreprises. Ce réseau doit ainsi mailler judicieusement le territoire départemental pour qu'il reste attractif grâce à l'accès de ses habitants à un bon niveau de services au public. Il sera certainement nécessaire de sauvegarder et de compléter ce maillage de centres-bourgs porteurs d'une palette viable de services au public et d'une offre globale d'habitat performante dans le cadre de l'aménagement des espaces publics de qualité. Ce maillage sera raisonné avec le souci permanent de limiter les déplacements, de valoriser les connexions au réseau de transports collectifs et en tenant compte de l'apport des échanges numériques. C'est dans cette optique que le Conseil départemental a lancé un Appel à projets « Dynamisation et revitalisation des centres-bourgs et des cœurs de ville » à destination des communes en avril 2018. De plus, toute démarche en cours ou à venir d'élaboration de documents stratégiques d'aménagement et de développement du territoire tels que les SCoT, le PLH approuvé ou encore les PLUi, devra contribuer à l'identification de ces réseaux sans concurrence stérile et préciser les objectifs à atteindre en termes d'amélioration de l'accès aux services, de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique des logements et d'amélioration de l'offre d'habitat pour des nouveaux actifs, personnes âgées dans une logique de vitalisation des centres bourgs.

Plus concrètement, quelques domaines clés à prioriser en matière de services essentiels en complément des offres de base (médecine générale, pharmacie, école, crèche, commerce alimentaire, poste, banque, station essence) sont à identifier. Il s'agit en particulier de l'offre d'enseignement et d'activités culturelles ou artistiques, de l'organisation d'une pratique sportive, autant de vecteurs d'inclusion sociale et d'épanouissement qui, l'un comme l'autre, bénéficieront des nouveaux débits numériques. Tenant compte des particularités démographiques propres à nos territoires mais pas seulement, il est nécessaire de penser aux services des soins aux personnes âgées et dépendantes au travers de la Silver économie. Cette dernière nécessite en particulier de travailler sur une nouvelle offre d'habitat adapté et connecté pour tenir compte de besoins aujourd'hui non satisfaits tant au niveau des résidents qu'au niveau des entreprises pour lesquels un marché est à prendre.

Le maillage et l'accès des services au public se déclinent plus spécifiquement au sein du programme d'action du Schéma Départemental d'Amélioration de l'Accessibilité des Services au Public (SDAASP) approuvé pour la période 2018-2023.

La place réservée à de nouveaux investissements liés à ces services et à leur amélioration ou modernisation ne doit pas être définitivement occultée mais plutôt requalifiée dès lors qu'ils se justifient et sont de qualité et que leur fonctionnement est organisé en préalable avec les acteurs concernés.

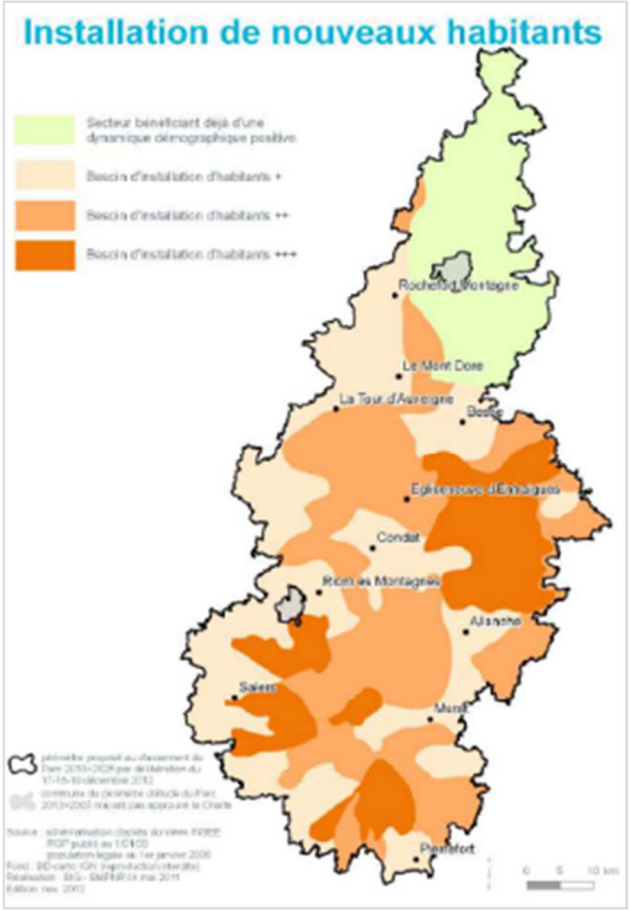
La stratégie de développement des territoires va donc essentiellement reposer sur le triptyque emplois, services, habitat qui maille et structure en réseau le territoire et qu'il faut absolument conforter pour garantir autant qu'il sera possible la vitalité et l'attractivité de notre département.

5.5.3. Les objectifs de la charte du PNR des Volcans d'Auvergne

Le projet territorial porté par la charte 2013-2025 du Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne prévoit un objectif de croissance démographique de + 4 % à l'échéance 2025 (soit + 3 600 habitants par rapport à la population de 2005 estimée à 90 000 habitants).

Cet objectif prévoit l'accueil de population en milieu rural, notamment dans le Sud du parc, dans les monts du Cantal et le Cézallier. (Cf. Attentes partagées, page 54 et carte en page 59 de la charte du PNRVA, ci-contre).

Le PNRVA estime l'enjeu d'accueil de nouveaux habitants particulièrement fort sur de grandes parties de ce territoire.



5.6. Ambition démographique de l'Est Cantal

5.6.1. Un contexte favorable à une reprise démographique

L'OBJECTIF DU SCOT EST CANTAL EST DE PERMETTRE DE RETROUVER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE, AVEC A L'HORIZON 2035, UNE POPULATION SUPPLEMENTAIRE DE 1 000 HABITANTS, EN ATTIRANT DE NOUVELLES POPULATIONS.

Le territoire de l'Est Cantal fait partie des territoires du département du Cantal, dans lesquels les perspectives (modèle INSEE Omphale notamment) laissent apparaitre une augmentation nette de population, avec un solde migratoire excédentaire, qui l'emporte sur le solde naturel. A cela s'ajoute les stratégies territoriales mises en œuvre à travers le département et la région qui activent des leviers de croissance démographique, notamment par l'accueil de jeunes actifs en nombre significatifs, en s'appuyant sur les atouts du territoire.

Dans ce cadre, le territoire de l'Est Cantal s'inscrit lui-même résolument dans une perspective de croissance démographique, avec une perspective de **+ 1 000 HABITANTS A L'HORIZON 2035**, en s'appuyant sur son environnement exceptionnel, ses savoir-faire et son excellente desserte par l'A75, à la connexion entre les régions et métropoles d'Auvergne et d'Occitanie.

Ainsi et plus précisément :

- Le modèle INSEE Omphale 2016 prévoit un gain de population de + 4 100 habitants à l'horizon 2050 sur le territoire du département, hors CABA, soit un **TAUX DE CROISSANCE ANNUELLE MOYEN DE + 0,1 % PAR AN**,
- La politique déployée dans le département du Cantal prévoit de **TRIPLER LE SOLDE MIGRATOIRE ACTUEL (2011-2016 D'ENVIRON 450 PERSONNES)**, en ce centrant sur le maintien et l'accueil des population de 15 à 50 ans et en plus particulier les plus de 35 ans avec enfants, en mobilisant de puissants moyens de politiques publiques, qui conforte cette perspective de croissance démographique,
- Cet objectif s'inscrit également pleinement dans la stratégie définie par le SRADDET de la grande région AUVERGNE RHONE ALPES « AMBITION TERRITOIRES 2030 » qui vise notamment **AU DESENCLAVEMENT ET L'ACCUEIL DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS STRUCTURANTS DANS LES TERRITOIRES RURAUX**,
- En outre l'Etat lui-même s'engage sur une politique nationale de réinvestissement des espaces ruraux au travers de l'**AGENDA RURAL**, présenté le 20 septembre 2019 par le Premier Ministre, pour **FAIRE DES CAMPAGNES, DES TERRITOIRES D'AVENIR.**

Ce développement permettra de **CONCRETISER LA COMPLEMENTARITE ENTRE LES TERRITOIRES RURAUX ET LES METROPOLES**, dans cette logique de cohésion des espaces, pour renforcer la solidarité entre les territoires ruraux et les métropoles.

Le territoire de l'Est Cantal ambitionne dans ce cadre, un gain net de population de **+ 1 000 HABITANTS A L'HORIZON 2035, SOIT UN TAUX DE CROISSANCE MOYEN DE +0,14 % PAR AN**. Il s'appuie pour cela sur un bouquet d'atouts propices à son redéploiement démographique :

▶ L'EXCELLENCE ENVIRONNEMENTALE

Cet objectif du SCOT, s'appuie sur la qualité du cadre de vie et l'attractivité que représente l'espace Est-Cantal, qui représente cet « ailleurs » désirable à haute qualité de vie sociale et environnementale.

▶ LA CAPACITE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE AUTOUR D'UNE AGRICULTURE DURABLE

La filière agricole et agroalimentaire constitue un vivier de savoir-faire et de productions, qui conforte la qualité du milieu rural.

▶ DE FORTS ELEMENTS DE NOTORIETE

Volcanisme, Massif du Cantal, Puy Mary, Garabit Truyère, Aubrac…qui donnent une lisibilité au territoire et nourrit son développement économique et touristique.

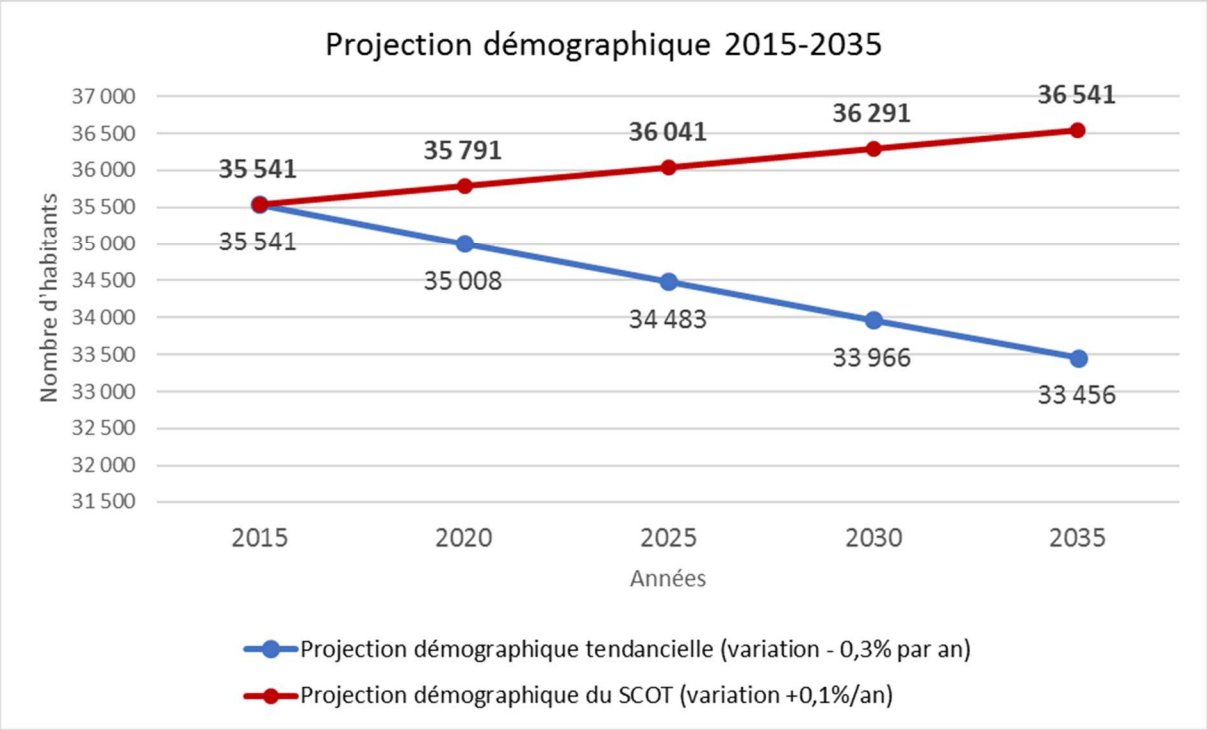
▶ UNE SITUATION PRIVILEGIEE DU TERRITOIRE IRRIGUE PAR L'A75

Infrastructure routière d'accès libre, elle offre une desserte autoroutière qui le relie au niveau national aux autres régions et métropoles et aussi une irrigation du territoire, de ses villes (Massiac et Saint-Flour particulièrement) et villages, grâce à ses nombreux points d'accès, qui assure le support des déplacements domicile-travail, la dynamique du réseau de villes (Saint-Chély-d'Aubrac, Brioude, Issoire…), la diversification des offres avec les bassins d'emplois voisins, l'accès à l'offre de culture et de loisirs hors territoire (Métropole de Clermont-Ferrand et bassin méditerranéen)…. Cet équipement routier renforce le potentiel du territoire, en le rendant ouvert et connecté.

5.6.2. Les objectifs démographiques de l'est Cantal

Sur la base des indicateurs INSEE 2015 (population et taux de variation annuel 2010-2015), croisés avec l'objectif de croissance de 1 000 habitants en 2035 défini par le SCOT, la projection démographique du territoire est la suivante.

	2015	2020	2025	2030	2035	Solde 2015-2035	Variation annuelle
Projection démographique tendancielle (poursuite de la variation annuelle de -0,3 % observée entre 2010 et 2015)	35 541	35 008	34 483	33 966	33 456	-2 085	-0,29 %
Population à accueillir pour compenser la baisse tendancielle	0	783	1 558	2 325	3 085	+ 3 085	+ 0,43 %
Projection démographique du SCOT (+ 1000 habitants en 2035)	**35 541**	**35 791**	**36 041**	**36 291**	**36 541**	+ 1 000	+ 0,14 %



Cette projection indicative montre que l'objectif d'une croissance de +1 000 habitants en 2035, impliquera d'accueillir, en réalité, plus de 3 000 habitants supplémentaires (3 085 exactement, soit 154

habitants par an, en moyenne), pour compenser la variation annuelle moyenne négative de la population en place (-0,3 % entre 2010-2015).

Ainsi, la variation démographique annuelle serait de +0,14 %, au lieu de – 0,3 % actuellement observée (due à -0,6 % de solde naturel et +0,2 % de solde migratoire).

Au final, les atouts du territoire, en termes de foncier et de qualité comme le souligne la Région, et en s'appuyant sur le niveau d'emplois, les potentialités de développement économique, comme le souligne le Département, permettent de considérer comme atteignable l'objectif que fixe le SCoT, en s'appuyant sur un solde migratoire qui peut être amplifié et davantage porté par des ménages plus jeunes, faisant le choix de s'installer dans l'Est Cantal.

Les conditions pour atteindre cet objectif, sont principalement de mettre en niveau, quantitativement et qualitativement l'offre de logements et la qualité des centres-bourgs (stratégies convergentes avec celles de la Région et du Département). Par ailleurs, le territoire est correctement relié aux métropoles régionales par le réseau autoroutier, quant à l'accessibilité interne, elle est en passe d'être renforcée par les travaux routiers : contournement de Saint-Flour en voie d'achèvement, déviation de Murat, déviation d'Ussel, qui sont des projets portés par le Pacte régional pour le Cantal (politique contractuelle signée entre la Région et le Département pour la période 2016-2021).

De plus le territoire est fort de son potentiel de diversification économique, d'innovation à partir de ses ressources naturelles et de ses savoir-faire traditionnels dans les domaines agro-alimentaire notamment.

Ainsi l'Est Cantal présente les caractéristiques d'un territoire rural, à la qualité de vie reconnue, territoire ouvert et connecté, relié aux métropoles et maillé par un réseau de petites villes où se trouve l'essentiel des services de la vie quotidienne.

6. L'Habitat

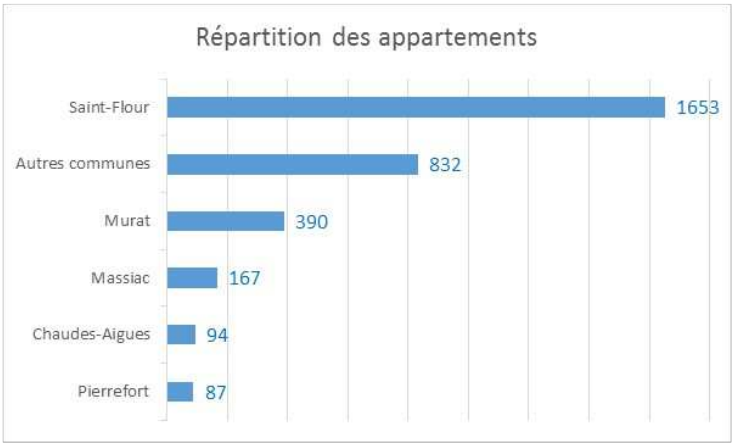
Avertissement méthodologique : le chapitre relatif à l'habitat utilise des données issues de plusieurs sources avec des pas de temps différents : portraits de territoires et données INSEE relatives à la population et aux caractéristiques du parc de logements, données Filocom pour l'évolution 2007 à 2014, données Sitadel pour le nombre de logements construits, données du répertoire du logement social.

6.1. Caractérisation du parc de logement actuel

L'Est Cantal compte 26 754 logements en 2015. L'une des caractéristiques notables de la composition du parc de logements est la faiblesse des résidences principales (61 %), l'importance de la part des résidences secondaires (26 %) et des logements vacants (13 %). Ces catégories sont détaillées dans les paragraphes suivants.

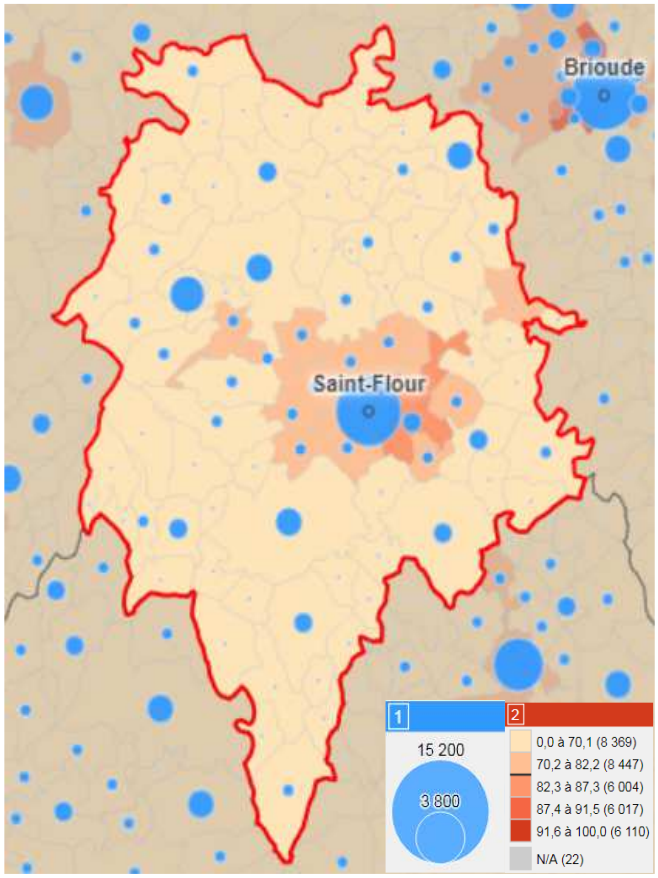
6.1.1. Les caractéristiques des résidences principales

Les résidences principales correspondent à la présence des ménages sur le territoire. L'Est Cantal regroupe **16 297 RESIDENCES PRINCIPALES EN 2015**. Le parc immobilier se caractérise en premier lieu par la part prépondérante des maisons individuelles (**79 % DE LOGEMENTS INDIVIDUELS)**, ce qui représente une proportion de maisons supérieure à l'ensemble du département (75,6 % dans le Cantal). Le parc de logements collectifs est concentré à Saint-Flour qui regroupe un peu plus de la moitié (51 %) des appartements recensés dans les communes de l'Est Cantal.



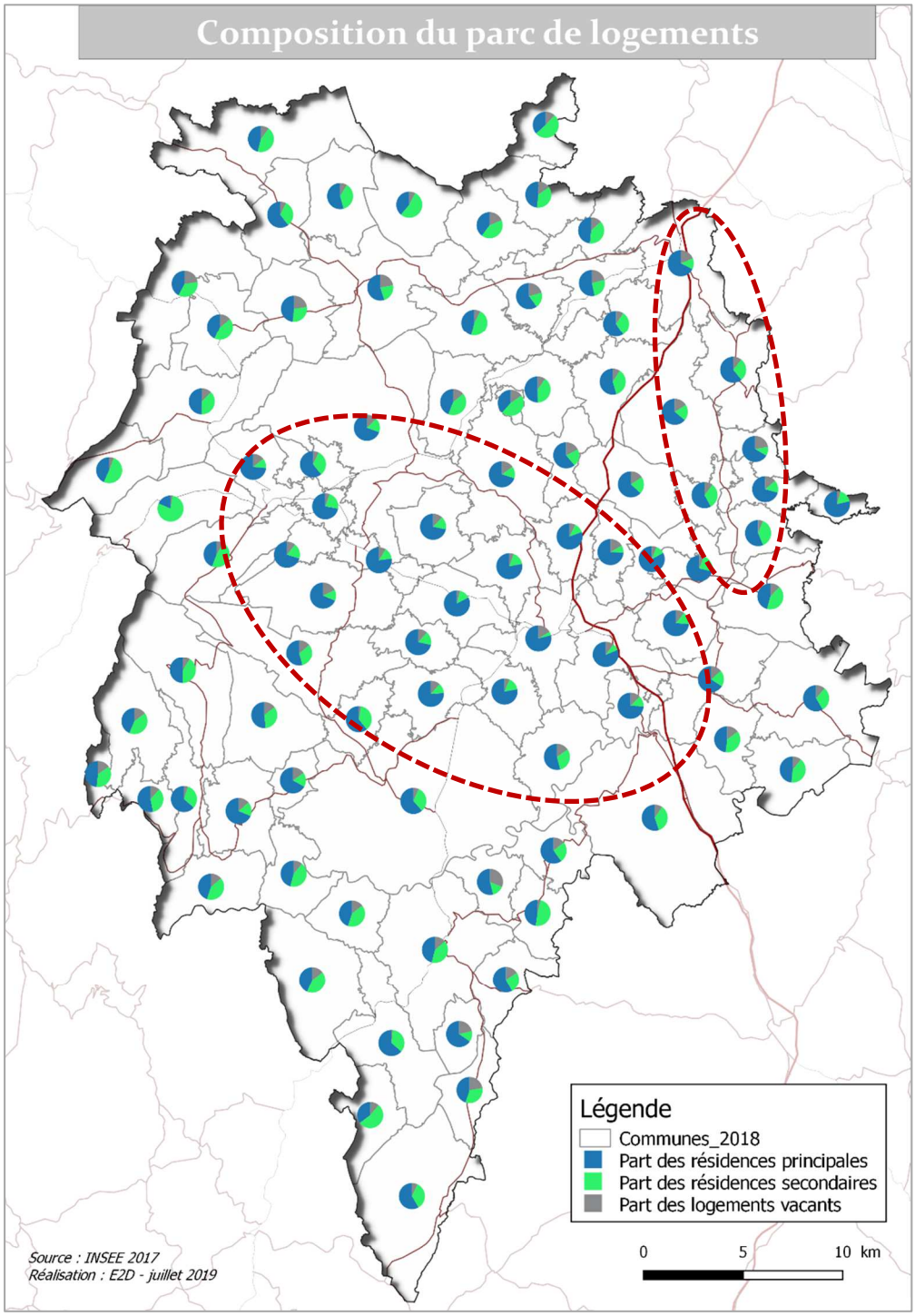
Les résidences principales, qu'il s'agisse de maisons ou d'appartements, sont plutôt de surface relativement importante ; seulement 35 % ont une superficie inférieure à 80 m² et **10 % DES RESIDENCES PRINCIPALES SONT D'UNE SUPERFICIE SUPERIEURE A 120 M².** La taille moyenne des maisons individuelles sur le territoire est de 4,8 pièces, taille semblable pour le Cantal où elle est également de 4,8 pièces. La taille moyenne des appartements sur le territoire est légèrement plus élevée, avec 3,2 pièces contre 3,1 pièces à l'échelle départementale. La taille des maisons est restée constante entre 2010 et 2015, pour l'Est Cantal, comme pour le département. La taille des appartements est restée stable à l'échelle départementale et a légèrement augmentée sur l'Est Cantal, passant d'une moyenne de 3,1 pièces en 2010 à 3,2 pièces en 2015.

La répartition des résidences principales illustre le poids des villes : la ville centre, Saint-Flour, mais aussi Murat et Massiac qui regroupent la majorité des ménages. Les communes ayant fusionné représentent du fait du cumul du parc des anciennes communes, un poids relativement important des résidences principales (Neussargues-en-Pinatelle, Neuvéglise-sur-Truyère, Val d'Arcomie).



Nombre (1) et part des résidences principales (2) dans le parc immobilier en 2016, par commune. Source INSEE, observatoire des territoires

Outre les fonctions urbaines qui expliquent la part des résidences principales dans la composition du parc immobilier de chaque commune, il apparaît une influence des infrastructures routières qui guident les choix d'installation des ménages : le parc immobilier est composé d'une majorité de résidences principales en premier lieu dans l'agglomération centrale, ainsi que sur la partie Est du territoire, desservie par l'autoroute et qui bénéficie de l'influence de Brioude. La carte ci-après montre la répartition des communes dont au moins 55 % du parc est constitué par les résidences principales. Dans les autres communes, les résidences secondaires sont en proportion plus nombreuses (en vert sur la carte).



Propriétaires occupants et parc locatif :

En 2015, les résidences principales sont occupées à 72 % par les propriétaires, les autres logements étant en location. La quasi-totalité des propriétaires occupants, le sont d'une maison et seulement 2 % le sont d'un appartement.

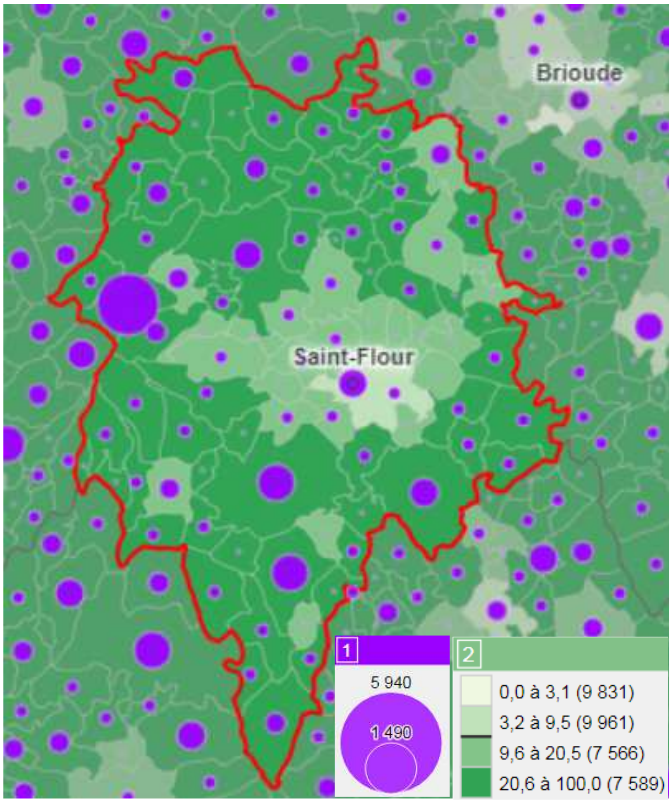
Pour plus de 4 000 ménages, leur résidence principale (4 191, soit 25,7 % des R.P.) est un logement en location ; 832 de ces locations (5,1 % des R.P) sont des logements HLM. Le niveau des loyers, à titre d'exemple, s'établit pour Saint-Flour - ville haute, dans une fourchette de 370 à 470 € pour un logement de 3 pièces sur 60 m². Ce niveau de loyer est à mettre en regard d'un niveau moyen des revenus relativement faible. (Voir diagnostic socio-économique du Projet Territorial de Développement Durable).

6.1.2. Les résidences secondaires

La vocation touristique du territoire est manifeste vue l'importance **DES RESIDENCES SECONDAIRES. CELLES-CI REPRESENTENT PLUS D'UN QUART DU PARC IMMOBILIER**, 26,2 %, soit 7 0 15 logements (INSEE 2015), incluant les logements occasionnels. Cette proportion est supérieure à celle de l'ensemble du département où les résidences secondaires représentent 20,4 % du parc. La vocation touristique du territoire s'affirme particulièrement avec la présence de la station du Lioran : ainsi la **COMMUNE DE LAVEISSIERE COMPTE 1033 RESIDENCES SECONDAIRES** qui constituent 77 % de son parc immobilier. Seconde commune ayant un parc de résidences secondaires important, Chaudes-Aigues, station thermale, en compte 359, ce qui représente 41 % du total du parc de logements.

Au-delà de cette concentration au sein de la commune touristique de Laveissière, **38 communes ont un parc immobilier comprenant au moins 35 % de résidences secondaires**. A l'exception de Saint-Flour et des communes sous l'influence de l'agglomération centrale, dans la plupart des communes, au moins un logement sur 5 est une résidence secondaire.

De plus l'évolution de la structure du parc immobilier montre que la part des résidences secondaires augmente. Cela peut traduire à la fois un renforcement du tourisme dans l'économie du territoire, mais aussi un recul démographique avec des départs d'habitants qui conservent un bien immobilier sur le territoire.



Nombre (1) et part (2) des résidences secondaires dans l'Est Cantal en 2016.
Source INSEE, CGET

6.1.3. La vacance : en 2015, la majorité des communes connaît un taux de vacance supérieur à 10 %

En 2015, l'Est Cantal comprend **3 440 LOGEMENTS VACANTS, SOIT 13 % DU TOTAL DES LOGEMENTS** : la vacance est ici un peu plus prononcée que dans le reste du Cantal (11,5 %).

Les logements vacants correspondent à des situations variables. Par définition, un logement vacant est un logement inoccupé, mais cela peut recouvrir dans l'un des cas suivants :

- Logement en attente d'occupation (proposé à la vente ou à la location ou déjà attribué en attente d'installation) ;
- Logement en attente de règlement de succession ;
- Logement conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés;
- Logement gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste).

Ces différents cas, ont des incidences sur l'utilisation du logement. On considère donc deux types de vacance :

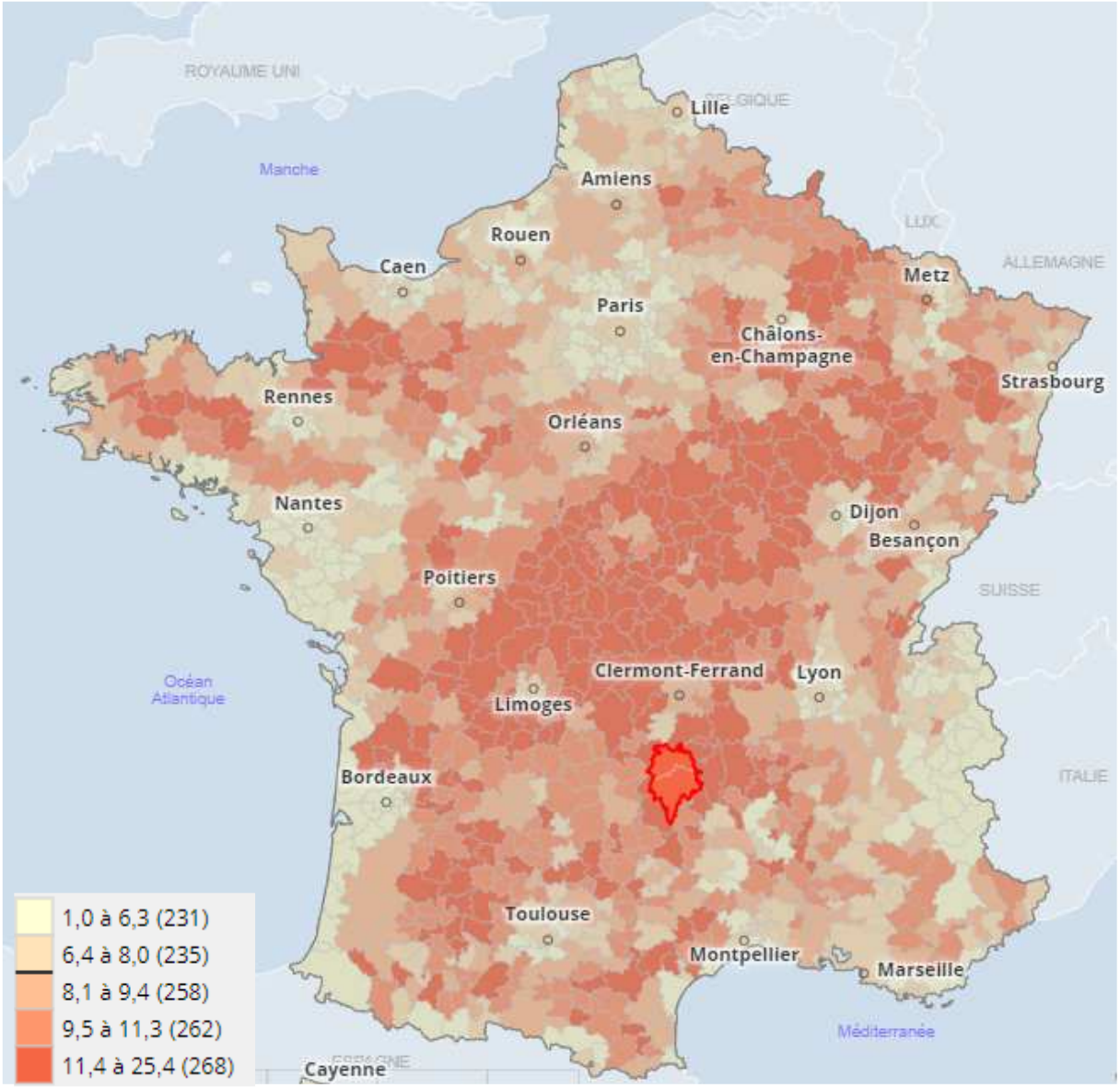
- La vacance frictionnelle correspond à un temps d'inoccupation temporaire, nécessaire à l'activité du marché immobilier (logements neufs encore inoccupés, revente, location, entretien). En dessous du seuil normalement admis de vacance (7 %), on considère que le marché immobilier est tendu et que l'offre en logements est insuffisante. Au-delà de ce seuil de 7 % d'autres problématiques interviennent qui sont de nature à perturber le paysage urbain et socio-économique d'un territoire.
- La vacance structurelle se caractérise par une durée plus longue. Elle correspond aux logements gardés vacants par les propriétaires. Cela traduit en premier lieu une inadaptation de l'offre à la demande (logements inconfortables, vétustes, environnement discréditant) mais elle peut concerner aussi des logements qui ne sont pas proposés sur le marché (blocage sur une succession, propriétaire sous tutelle…) ou des logements détenus par des propriétaires qui ont hérité d'un patrimoine mais qui ne s'en occupent pas.

Globalement on sait que dans les zones rurales et là où le marché est distendu, la vacance touche les logements présentant des difficultés d'accès (étages) ou des logements peu fonctionnels (logements de trop petite taille ou à l'inverse trop grands) ou au confort trop limité (éclairage naturel insuffisant, absence d'espace privatif…), ou encore les logements particulièrement énergivores (mal isolés ou chauffage inadapté). Enfin, une corrélation peut être observée entre la vacance et une déprise économique.

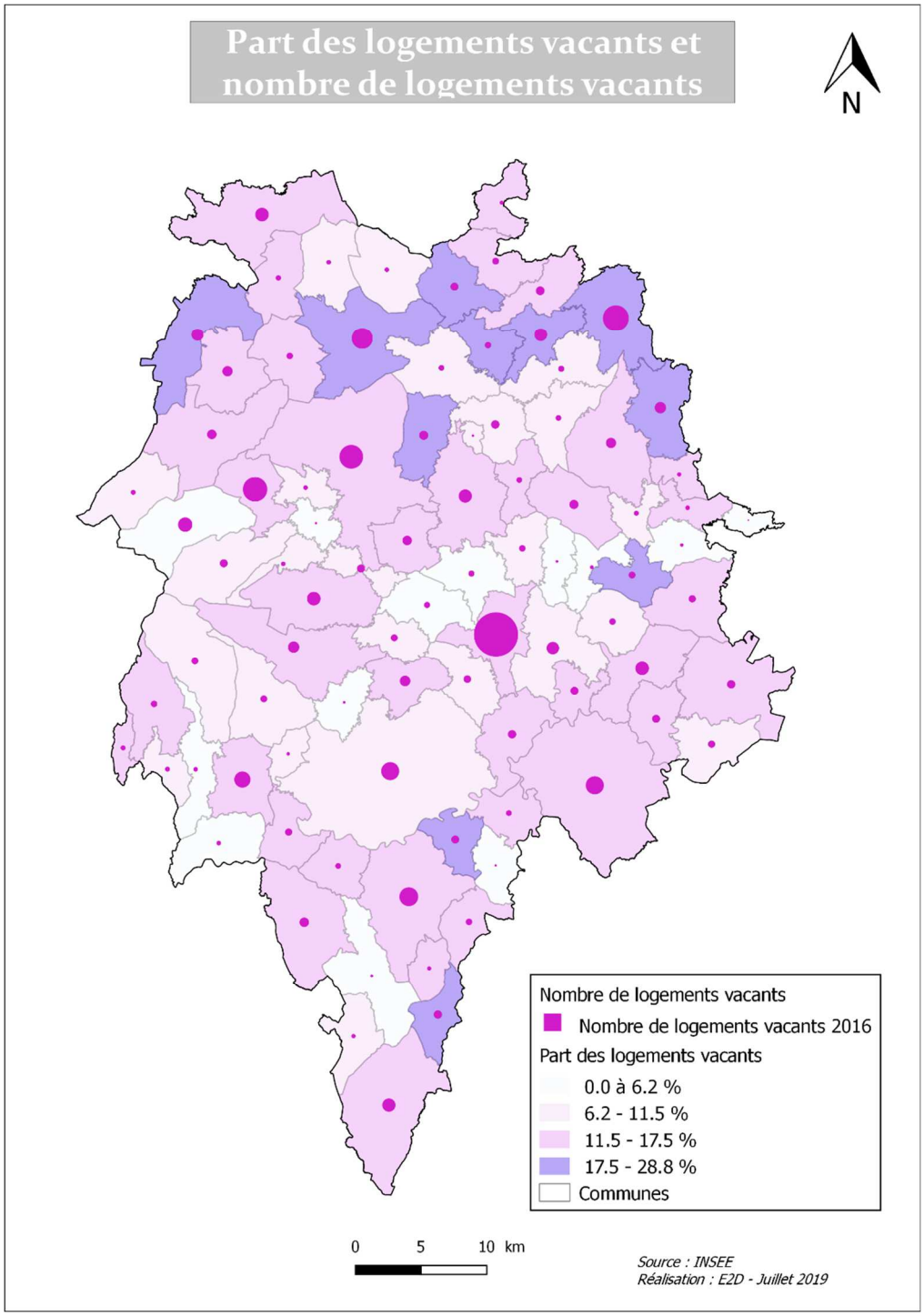
L'importance de la vacance s'inscrit dans une problématique du Massif Central et des territoires qui connaissent une faible dynamique démographique.

SUR LE TERRITOIRE DU SCOT, LA VACANCE CONCERNE L'ENSEMBLE DES COMMUNES, EXCEPTION FAITE DE LAVEISSIERE. ELLE EST PARTICULIEREMENT NOTABLE DANS LES VILLES PRINCIPALES OU L'HABITAT ANCIEN EST IMPORTANT ET ELLE EST PARTICULIEREMENT CONCENTREE DANS LES CENTRES BOURGS.

TOUTES LES CENTRALITES URBAINES ONT UN TAUX DE VACANCE APPROCHANT OU SUPERIEUR A 14 %.



Part des logements vacants en France, en 2016 : une vacance très marquée dans le Massif Central (plus foncé sur la carte). Source Insee, RP exploitation principale



A l'exception de Laveissière où la vacance est faible (5 % en 2016), le taux de vacance est important y compris dans les communes ayant le statut de « communes touristiques » :

- Chaudes-Aigues : 13,3 %,
- Murat : 14,3 %,
- Saint-Flour : 16,3 %

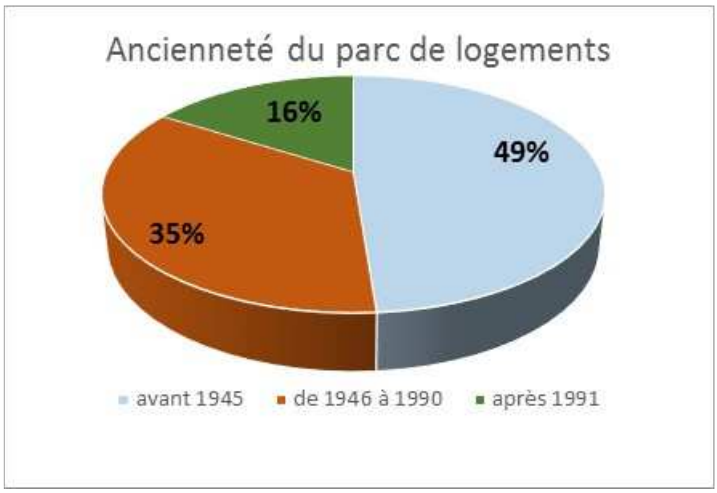
Le phénomène de vacance n'épargne pas les communes qui jouent un rôle de centralité - pôle central ou pôle secondaire, pour lesquelles le taux de vacance s'explique par un report des communes centres vers les communes périphériques. En conséquence, certaines communes périphériques de Saint-Flour

ont des taux de vacance peu élevés, à des taux considérés comme normaux au regard de la fluidité du marché immobilier (Villedieu, 6,3 % ; Andelat 5,6 %, Coren 7 %).

Au niveau global pour l'Est Cantal, la vacance apparaît comme une problématique structurelle générale, qui s'explique sans doute par deux phénomènes différents : l'ancienneté du parc immobilier dans les communes qui connaissent une certaine dynamique et où la construction neuve s'est développée ; le recul démographique dans un grand nombre de villages.

6.1.4. L'ancienneté marquée du parc immobilier

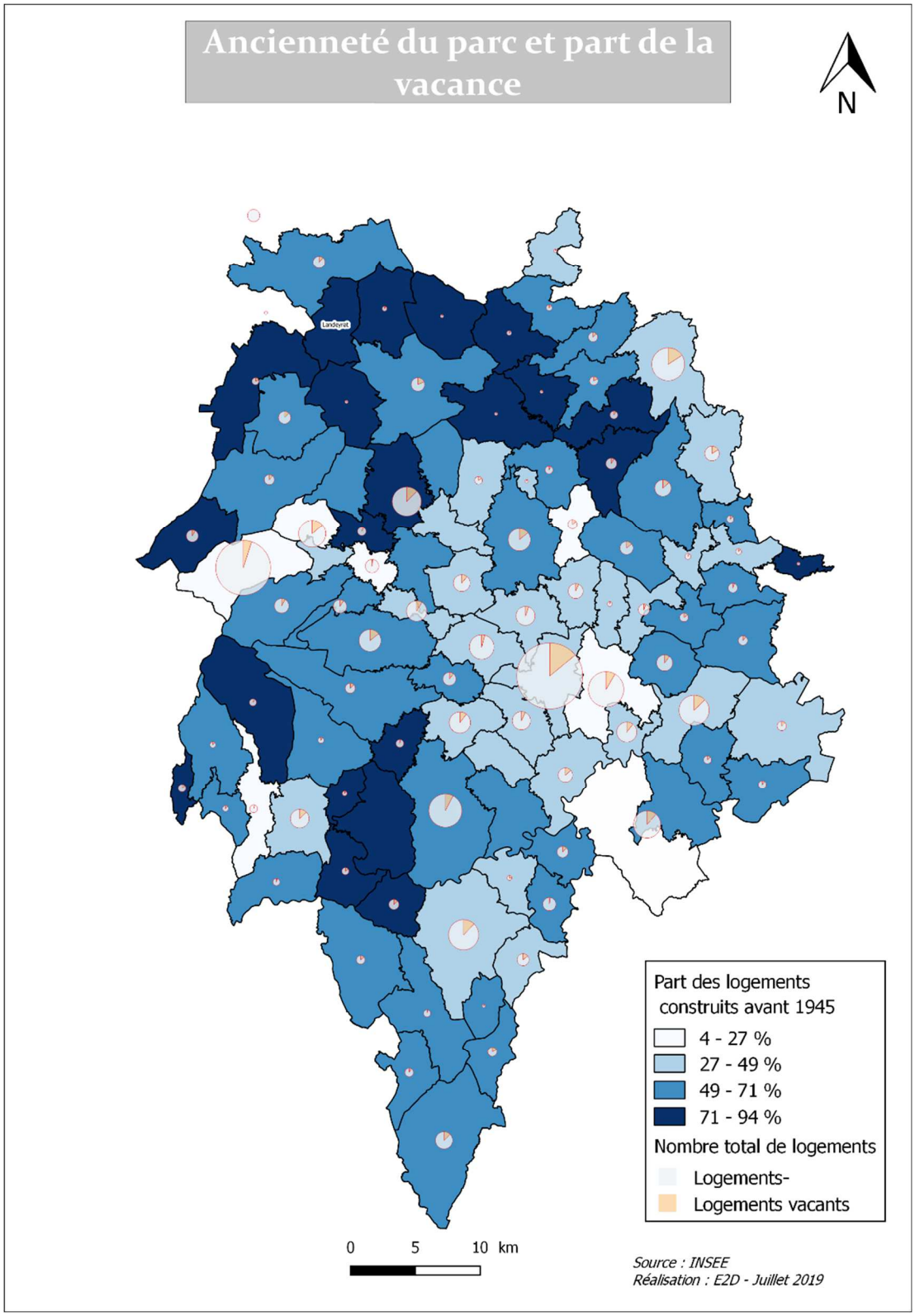
Le parc de résidences principales est relativement ancien : **49 % ONT ETE BATIES AVANT 1945**. Cette ancienneté du parc immobilier explique la présence de nombreux logements potentiellement indignes. L'enjeu est clairement identifié par les collectivités qui ont établi un recensement de ces logements vétustes en 2007 et ont mené des actions d'aide à la rénovation dans le cadre d'OPAH.



Le parc de logements plus récent s'observe principalement à Saint-Flour qui concentre 23 des logements apparus depuis 1991.

Ce sont surtout les petites communes qui ont un parc immobilier ancien qui s'explique par l'absence de croissance démographique. Pour autant, l'ancienneté ne s'accompagne pas d'un taux de vacance supérieur à celui de communes plus importantes.

La carte montre où sont situés les logements anciens (couleurs plus foncées), cette proportion étant à relativiser en fonction du nombre total de logements (cercles proportionnels).



La carte ci-dessous situe la vacance des logements au regard de l'ancienneté du parc, en 2016, et il apparait que les taux de vacance supérieurs à 15 % se rencontrent autant dans les communes dont une majorité du parc immobilier est ancien que dans celles où il est plus récent. Ainsi, l'importance de la vacance ne s'explique pas par l'ancienneté du parc.

6.2. Les logements spécifiques à certains publics

6.2.1. Un parc social très concentré

Deux villes regroupent la majorité des logements sociaux : Saint-Flour avec 52 % des logements HLM, Murat, 10 %. Neussargues-en-Pinatelle et Massiac regroupent chacune 5 % du parc social.

Le répertoire des logements locatifs des bailleurs sociaux (RPLS, base de données spécifique au logement social, instaurée par la loi du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion), recense **909 LOGEMENTS POUR LE PARC LOCATIF SOCIAL AU 1ER JANVIER 2016. LA PART DES LOGEMENTS HLM DANS L'ENSEMBLE DES RESIDENCES PRINCIPALES EST DE 5,1 % POUR L'ANNEE 2015 (INSEE).** Cette faiblesse relative du parc social public s'explique notamment par l'importance du parc locatif privé qui offre 3 778 logements locatifs non HLM (INSEE 2016), dont une partie de logements privés conventionnés, auxquels s'ajoutent également des logements sociaux communaux. Les logements sociaux privés et communaux doublent l'offre de logement social.

Par ailleurs, un recensement du parc social a été établi à partir d'une enquête auprès des bailleurs sociaux dans le cadre de l'élaboration du SCoT en 2018. Globalement, le parc social représente 1 472 logements qui se répartissent en :

- Logements sociaux publics : 909
- Logements sociaux privés : 435
- Logements sociaux communaux : 128

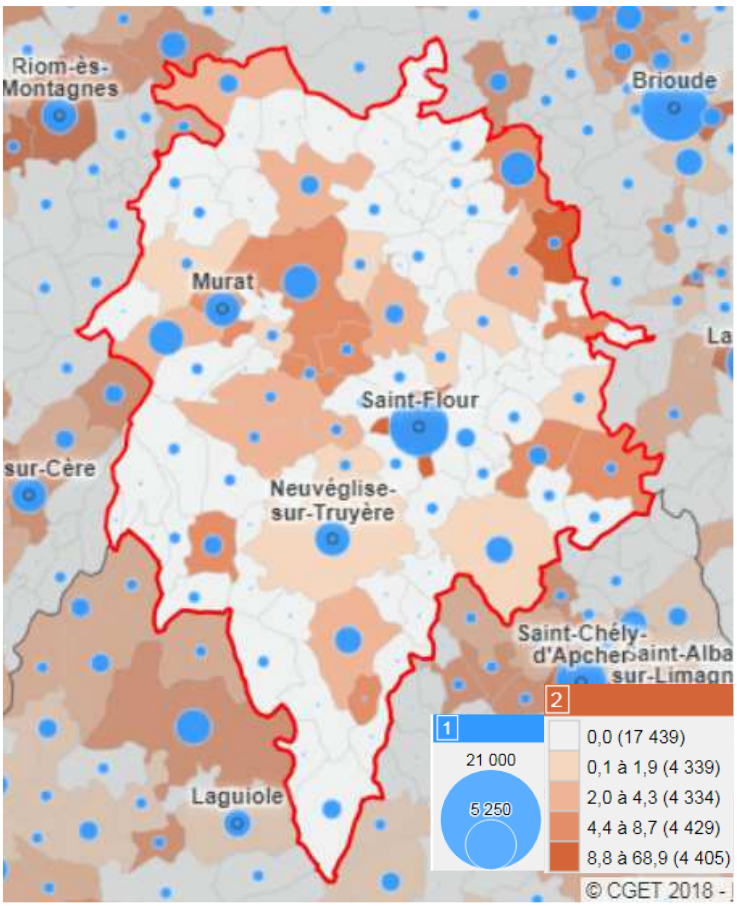
Selon les différents niveaux d'intervention publique dans le financement du parc social public, les plafonds de revenus pour un ménage de deux personnes sont de 26 856 € en 2016 pour les logements sociaux du type P.L.U.S. (Prêt Locatif à Usage Social) qui sont les HLM « classiques » ou de 16 115 € pour le type P.L.A.I. (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques. Compte tenu du niveau de revenus de la population dans l'Est Cantal, comme pour l'ensemble du département et de l'Auvergne, une partie importante de la population a besoin d'un logement à loyer peu élevé.

Les bailleurs sociaux présents sur le territoire sont :

- L'Office Public de l'Habitat, créé par le Département du Cantal en 1929 en tant qu'office public départemental HLM (OPD HLM), qui a pris le nom de **LOGISENS** en 2012. Principal bailleur social de l'Est Cantal, Logisens gère un parc de 3697 logements (83 % collectifs et 17 % individuels), dont **707 LOGEMENTS AU SEIN DU TERRITOIRE DU SCOT ; 414 LOGEMENTS DU PATRIMOINE DE LOGISENS SONT SITUES A SAINT-FLOUR.**
- L'Office Public de l'Habitat OPHIS créé par le Département du Puy-de-Dôme en 1951, est présent à Saint-Flour uniquement. Il possède 52 logements dans deux bâtiments construits en 1983.
- La SA POLYGONE est une Entreprise Sociale de l'Habitat créée en 1952. L'actionnaire majoritaire, à 95 %, est la Société Coopérative d'HLM, POLYGONE Massif Central dont le siège est à Mauriac dans le Cantal, et dont le capital est détenu principalement par des collectivités locales. Son patrimoine est composé, au 31/12/2016, de plus de 6 000 logements : 5 000 locatifs familiaux et 1 200 places en foyers et résidences, répartis sur

6 départements (Aveyron, Cantal, Corrèze, Lot, Lozère et Puy-de-Dôme). Pour le Cantal, la SA POLYGONE possède une agence à Mauriac et une à Aurillac.

Un certain nombre de projets de création de nouveaux logements voient le jour : les communes interrogées fin 2017, citent des **PROJETS DE LOGEMENTS COMMUNAUX OU DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR REHABILITATION DE BATIMENTS ANCIENS (L'ECOLE D'ALLANCHE PAR EXEMPLE) OU PAR ACQUISITION.**



Nombre total de logements (1) et part de logements HLM loués vides (2). Source INSEE 2016

La problématique du logement social que décrivent les éléments résumés ci-dessous, n'entraine pas d'enjeu prioritaire pour les objectifs du SCoT :

- Un marché du parc locatif très peu tendu,
- Une absence de priorisation des aides publiques (prêt aides de l'Etat PLA … et subventions ANAH…) sur le territoire
- Un phénomène de vacance du parc HLM, en concurrence avec le parc locatif privé,
- Un besoin de rénovation et d'adaptation des logements sociaux existants

6.2.2. Les logements pour les personnes âgées

En 2016 dans le Cantal, département qui se caractérise par une part importante de population âgée, les personnes de 75 ans ou plus représentent 12,1 % de la population totale en 2015, alors que pour l'ensemble de la France cette proportion est de 9,2 % ; elle est de 14 % dans l'Est Cantal. En 2016, **LE**

TERRITOIRE COMPTE AINSI 4 953 PERSONNES DE PLUS DE 75 ANS dont une partie sont des personnes seules ou dans une situation de dépendance médicale. La question du lieu de résidence est donc particulièrement importante.

Les études réalisées au niveau national par la Direction de la recherche, des études, de l'évaluation et des statistiques (DREES) et l'INSEE, montrent que l'âge de demande d'emménagement en maison de retraite est de plus en plus tardif, le maintien à domicile étant devenu beaucoup plus systématique jusqu'à l'âge de 85 ans. L'âge moyen des résidents est de 84 ans en 2011 contre 80 ans en 1990, au niveau national.

Niveau d'équipement en places d'hébergement

Les communes de l'Est Cantal regroupent 12 maisons de retraites médicalisées disposant de **751 PLACES EN HEBERGEMENT PERMANENT** incluant, pour la moitié des établissements, une unité pour les personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer. **CE NIVEAU D'EQUIPEMENT DE 151,62 PLACES POUR 1 000 PERSONNES DE 75 ANS OU PLUS EST ELEVE EN COMPARAISON D'AUTRES TERRITOIRES**. En effet, au niveau national cet indicateur est de 121,7 pour 1 000 personnes âgées de 75 ans ou plus, au 1er janvier 2015. Aucun des établissements recensés n'offre de places d'hébergement temporaire.

Massiac et Saint-Flour regroupent 44 % des places en hébergement permanent au sein de 5 établissements. Un gestionnaire privé gère 4 de ces établissements. La maison de retraite du Centre hospitalier de Saint-Flour et les autres établissements sont tous des établissements publics. Les prix de journée pour une chambre individuelle s'établissent entre 41,73€ et 54,4 € ; la majorité des établissements sont « conventionnés APL » afin que les résidents puissent accéder à l'Aide Personnalisée au Logement.

Selon une enquête réalisée auprès des communes en 2018, plusieurs projets de réhabilitation de bâtis anciens ont pour but de les transformer en résidences pour séniors : réhabilitation de l'ancien hôtel à Clavières, et de l'ancienne école Saint-André à Massiac.

Commune	Type d'EHPAD	Type d'hébergement	Nombre de places
Allanche	Maison de retraite publique	Hébergement permanent. Unité Alzheimer	70
Chaudes-Aigue	Maison de retraite publique	Hébergement temporaire Hébergement permanent Unité Alzheimer	70
Marcenat	Maison de retraite publique	Hébergement permanent Unité Alzheimer	52
Massiac	Gestionnaire privé : Cités Cantaliennes de l'Automme		
	Résidence Malet	Hébergement permanent Unité Alzheimer	52
	Résidence Avinin Johannel		62
Murat	EHPAD du Centre hospitalier	Hébergement permanent Unité Alzheimer	90
Neussargues en Pinatelle	Résidence de L'Alagnon Gestionnaire : CCAS de Neussargues-Moissac	Hébergement permanent	32
Pierrefort	Maison de Retraite publique la Mainada	Hébergement permanent	70
Saint-Flour	Gestionnaire privé : Cités Cantaliennes de l'Automme		
	EHPAD Meyronneinc	Hébergement permanent	75
	Résidence La Vigière		70
	La Maison du Colombier (centre hospitalier)		75
Saint-Urcize	Maison de retraite publique	Hébergement permanent	33

6.2.3. L'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Cantal a été approuvé par arrêté conjoint du Préfet et du Président du Conseil départemental le 19 juillet 2013, pour la période 2013-2019.

Prévu par la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, ce schéma, au vu d'une évaluation préalable des besoins et de l'offre existante, identifie notamment la fréquence et la durée des séjours des gens du voyage, les possibilités de scolarisation des enfants, l'accès aux soins et la nature des actions à caractère social menées pour ces familles, l'exercice des activités économiques ainsi que les phénomènes de sédentarisation. Il détermine en premier lieu les secteurs géographiques d'implantation des aires permanentes d'accueil des gens du voyage et leur capacité. Enfin, il fixe les emplacements susceptibles d'être occupés temporairement à l'occasion de rassemblements traditionnels ou occasionnels lors de grands passages.

Les communes qui doivent être inscrites au schéma départemental d'accueil sont toutes celles de plus de 5 000 habitants, que des équipements y soient prescrits ou non, ainsi que toutes celles sur lesquelles des équipements sont prescrits.

L'ETAT DES LIEUX REALISE A L'ISSUE DU SCHEMA 2006-2012 fait état, pour les communes de l'Est Cantal de la situation suivante :

- Saint-Flour : 40 places réalisées
- Neussargues-en-Pinatelle : 10 à 15 places à réaliser

Les prescriptions du schéma 2013-2019

LES AIRES D'ACCUEIL : Une redéfinition du fonctionnement des aires d'accueil, principalement celle d'Aurillac, et de Saint-Flour pour les réinscrire complètement dans l'accueil des itinérants. En effet ces aires accueillent un certain nombre de familles qui y sont fixées, depuis plusieurs années. Certaines d'entre elles ne quittent l'aire que pendant les périodes de fermeture imposées par le règlement intérieur et pendant de courtes périodes, pour des activités économiques saisonnières.

La prise en compte du souhait de sédentarisation exprime par ces familles par la formalisation d'une procédure interinstitutionnelle concertée et partagée ; ceci permettrait également d'intégrer le problème de l'accueil des familles itinérantes en stationnements sauvages repérées régulièrement sur les territoires.

Communes	Aires
Aurillac	Maintien des 100 places et diminution progressive en fonction des résultats du processus de sédentarisation
Arpajon / Cère	Maintien de 20 places
Saint-Flour	Maintien des 40 places et diminution progressive en fonction des résultats du processus de sédentarisation

Source : SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE DU CANTAL 2013-2019

De plus, les dispositions techniques auxquelles doivent répondre les aires d'accueil ont été précisées par le décret 019-1478 du 26 décembre 2019 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains

familiaux locatifs destinés aux gens du voyage et pris pour l'application de l'article 149 de la loi no 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et la citoyenneté

LES AIRES DE GRAND PASSAGE : Concernant les places dans les aires de grand passage, des demandes croissantes de la part de la communauté des gens du voyage, concernent essentiellement la proximité de Saint-Flour. Comme dans beaucoup d'autres départements, la périodicité de ces passages s'étale de mai à septembre. La prescription d'une aire de grand passage qui avait été définie dans le précédent schéma reste suffisante au regard des situations rencontrées sur le département, par contre, la demande évolue spatialement. Le schéma 2013-2016 relève l'apparition de grands passages réguliers sur l'axe de l'A75 à proximité de Saint-Flour, ce qui nécessiterait une observation continue de ce phénomène. L'observation devra intégrer une gestion interdépartementale avec les aires de grands passages d'Issoire (Puy de Dôme) et de Saint-t Germain du Teil (Lozère), le long de l'axe autoroutier, pour permettre une anticipation dans l'organisation de ces grands passages et une amélioration de l'accueil de ces grands groupes.

Communes	Aire
Crandelles	90 places
Commune de Saint-Flour et toutes les communes situées le long de l'A75	Création à déterminer en fonction des résultats de la réflexion qui sera engagée entre les collectivités concernées

Source : SCHEMA DEPARTEMENTAL D'ACCUEIL ET D'HABITAT DES GENS DU VOYAGE DU CANTAL 2013-2019

De plus, les dispositions techniques auxquelles doivent répondre les aires de grand passage ont été précisées par le décret 2019-171 du 5 mars 2019 relatif aux aires de grand passage.

Les projets en cours

Saint-Flour Communauté assure la compétence Gens du Voyage. Dans ce cadre, elle a établi un programme d'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage de Saint-Flour, en Novembre 2019. Ce programme, établi avec les services de l'Etat et du Conseil départemental du Cantal prévoit les aménagements suivants :

- Aire d'accueil de 9 emplacements (pour 20 caravanes)
- 11 terrains familiaux (pour 27 places caravanes)

L'aire d'accueil sera localisée sur l'emprise foncière actuelle de l'aire de la Touëte, sur la commune de Saint-Flour. Les terrains familiaux seront localisés en dehors de l'emprise foncière actuelle de l'aire de la Touëte sur la commune de Villedieu ou sur la commune de Saint-Flour.

6.2.4. Logement pour les jeunes travailleurs ou étudiants

Il existe un parc de logements destinés aux jeunes adultes, apprentis, travailleurs ou étudiants, afin de leur permettre l'accès à un logement autonome. Le Comité du Cantal pour le Logement Autonome des Jeunes (CLAJ) dispose d'une **ANTENNE A SAINT-FLOUR QUI GERE 22 APPARTEMENTS** : 14 logements en sous location, du studio au T3, ainsi que 8 logements meublés conventionnés ALT (allocation logement temporaire) pour des séjours courts (6 mois maximum). Aucun foyer Jeunes Travailleurs n'est recensé sur les communes du SCoT : celui que gère l'office HLM est situé à Aurillac.

6.3. Caractérisation des évolutions du parc immobilier

6.3.1. Une croissance du parc immobilier liée à la décohabitation

Selon les données INSEE, issues du recensement de la population, le parc de logements a progressé de 1390 logements entre 2007 et 2016.

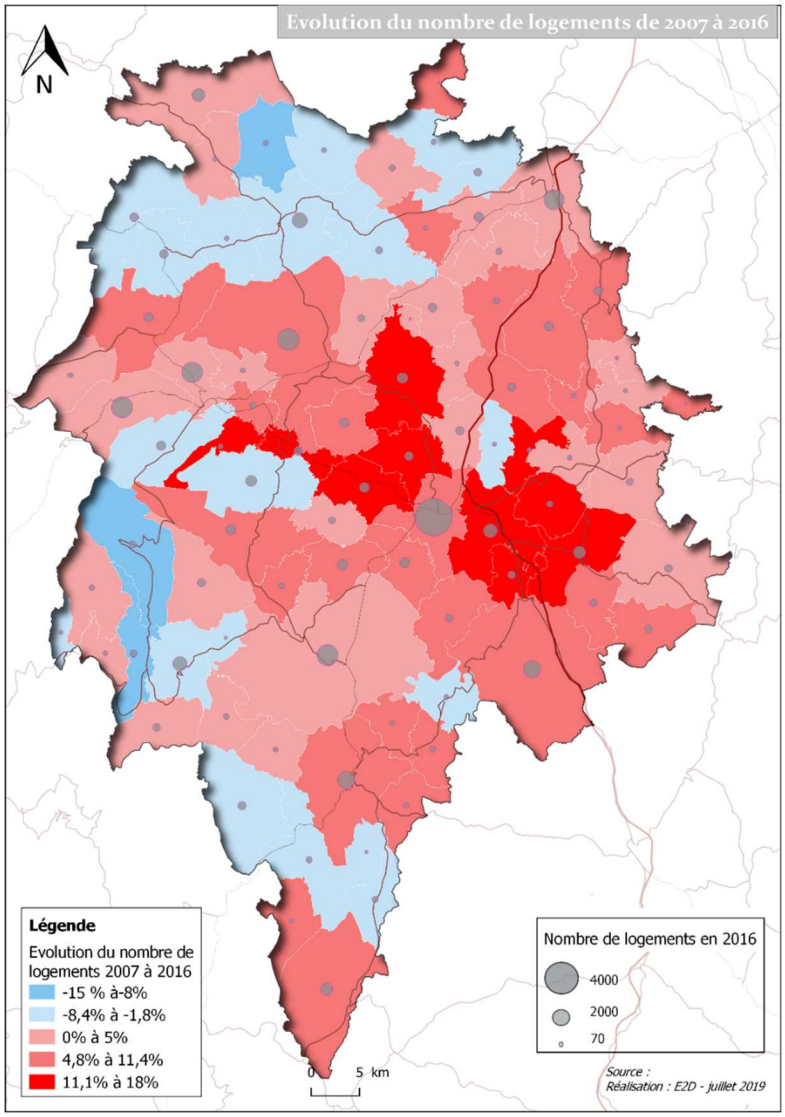
La situation en matière d'habitat évolue en fonction des dynamiques démographiques et sociétales. Ainsi, la croissance du parc immobilier apparaît déconnectée de l'évolution démographique : durant la période 2010 à 2015, l'Est Cantal a perdu 626 habitants tandis que le parc immobilier a augmenté de 768 logements. Cela traduit un besoin accru de logements, indépendamment de la croissance démographique, qui s'explique notamment par le phénomène de « décohabitation ». Avec le vieillissement de la population, le territoire comprend davantage de ménages d'une personne seule, et par conséquent un besoin de logements qui continue à augmenter.

Par ailleurs les choix résidentiels des ménages ainsi que les opérations immobilières à l'échelle des différentes communes amènent à une évolution différenciée selon les secteurs du territoire. Parmi les 88 communes de l'Est Cantal, comme le montre la carte ci-après, celles qui ont connu la plus forte progression de leur parc immobilier sont situées à proximité de l'agglomération de Saint-Flour à l'exception de Massiac au Nord et de Chaudes-Aigues au Sud qui connaissent une dynamique davantage liée à leur propre fonction de centralité urbaine.

UNE EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER QUI MONTRE UN DEVELOPPEMENT PRINCIPALEMENT DANS L'INFLUENCE DE L'AGGLOMERATION CENTRALE

Les 13 communes qui ont connu la plus forte évolution de leur parc immobilier (développement d'au moins 30 logements supplémentaires de 2007 à 2014), représentent 70 % de l'augmentation totale du parc de logements de l'Est Cantal. Il s'agit des communes suivantes :

Evolution du parc immobilier (en nombre de logements) pour les communes ayant connu la création d'au moins 30 logements de 2007 à 2016	
Anglards-de Saint-Flour	30
Chaudes-Aigues	69
Massiac	60
Neussargues-en-Pinatelle	104
Neuvéglise-sur-Truyère	50
Ruynes-en-Margeride	72
Saint-Flour	290
Saint-Georges	77
Saint-Urcize	45
Talizat	69
Les Ternes	35
Ussel	38
Villedieu	30



Le parc de logements et l'évolution dans la période 2007-2016

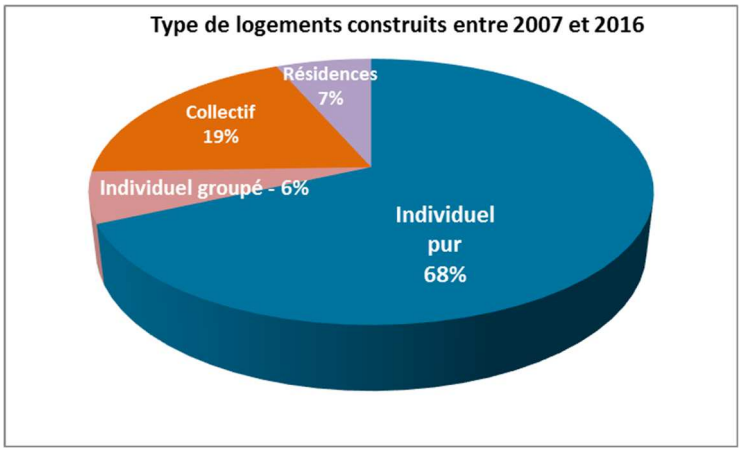
6.3.2. Evolution de la construction sur 10 ans

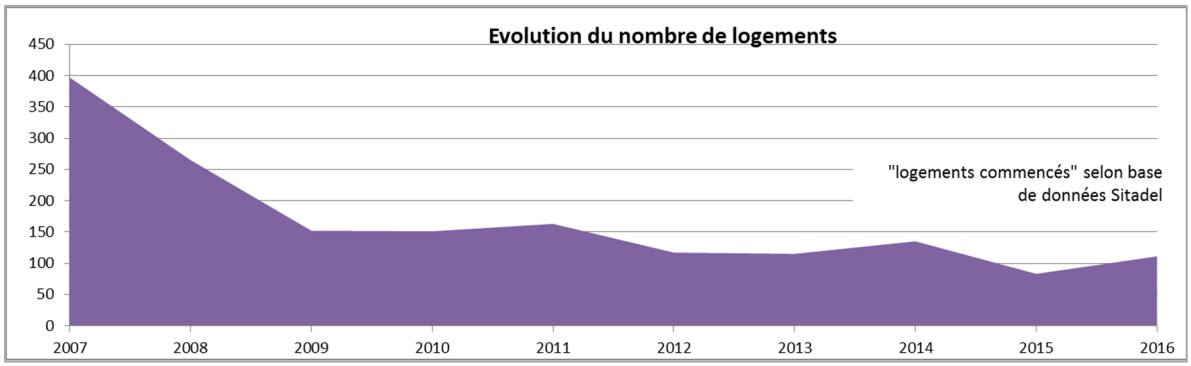
Selon la base de données Sitadel qui recense les permis de construire à partir des données transmises par les communes, la production de logements peut être différenciée selon le type de permis en logements collectifs, individuels ou résidences.

Sur une série de données **DE 2007 A 2016 INCLUS, 1 690 LOGEMENTS ONT ETE CONSTRUITS AU SEIN DU TERRITOIRE DU SCOT**, mais il apparait deux périodes contrastées durant cette décennie : la dynamique de production immobilière est importante jusqu'en 2011, puis elle est divisée par deux durant les années suivantes. A partir de 2009, l'effet de la « crise financière globale » qui a eu des conséquences sur l'économie française et sur les territoires est manifeste :

- De 2006 à 2011, la moyenne annuelle est de 232 logements, avec une bascule en 2009 : en effet, de 2006 à 2009, la production de logements a connu un pic avec une moyenne de 268 logements par an.
- De 2012 à 2016, la moyenne annuelle est de 113 logements.

Très majoritairement, ce sont des maisons individuelles qui ont été construites ; les logements collectifs sont relativement nombreux (372 nouveaux appartements, soit 19 % du total des logements construits durant cette décennie). Quant aux résidences, elles concernent les opérations réalisées à Laveissière en 2006 et 2007.





Ce rythme de construction reflète une situation générale pour l'ensemble des territoires ruraux, relativement atone depuis 2011. Les effets de la crise économique de 2008 a été manifeste sur le secteur de la construction.

6.3.3. Localisation de la production récente de logements

La dynamique de construction de logements est très diffuse sur l'ensemble du territoire, avec une évolution modérée sur la plupart des communes. Toutefois quelques communes concentrent une partie importante des nouveaux logements : Saint-Flour a accueilli un peu plus d'un nouveau logement sur 5 (21 %) ; Saint-Georges et Massiac ont également connu une augmentation relativement importante du nombre de logements : respectivement +77 et +60 logements durant cette décennie. La commune de Chaudes-Aigues a également connu un développement du parc de logements (+69 logements de 2007 à 2016) qui se caractérise par la production de logements collectifs : 27 en 2011 et 20 en 2016.

La production de nouveaux logements est réalisée principalement en périphérie urbaine, dans le cadre d'opérations d'ensemble, de lotissements, ou encore en diffus, comme le montre l'analyse de la tâche urbaine présentée au chapitre suivant. Les extensions urbaines s'appuient parfois davantage sur le relief (coteaux ensoleillés) que sur la morphologie urbaine pré-existante. Des exemples récents de lotissements montrent une qualité architecturale qui s'intègre au cadre villageois et continuent une

tradition marquante sur le département du Cantal, les « maisons Chauvet ». La qualité des nouveaux quartiers est un enjeu pour le SCoT qui prend une nouvelle importance avec la dynamique que l'on observe dans de nombreux territoires de transformation des pavillons datant des années 1950 à 1970. Que ce soit pour des motivations d'embellissement, d'agrandissement ou de rénovation thermique : cela offre l'opportunité d'un réel « recyclage » du bâti ancien pour former un nouveau paysage urbain agréable à vivre.

Ruynes-en-Margeride ***Maisons Chauvet à Murat***

Des productions récentes de logements de qualité, qui rappellent le modèle des « maisons Chauvet »

6.3.4. L'évolution marquée des résidences secondaires et des logements vacants

Comparaison de la structure du parc immobilier, par catégories de logements, en 2016

Comme il a été montré dans les paragraphes précédents, la situation de l'Est Cantal se différencie nettement des territoires de comparaison (département, région, France métropolitaine) par l'importance de la part des résidences secondaires et une part moindre de résidences principales. De même, les logements vacants y sont en proportion plus nombreux qu'aux autres échelles territoriales. Cette situation, semble très nettement liée à la déprise démographique et en partie également, à l'état du parc et son adéquation aux besoins de la population.
La vétusté, l'inadéquation du parc de logements existants aux modes d'habiter contemporains (facilité d'accès pour les personnes d'âgées, disponibilité d'espaces extérieurs tels que terrasses, cours ou jardins, etc.) peut expliquer en partie l'importance de la vacance, plus marquée qu'au niveau des autres échelons territoriaux.

Comparaison avec des territoires de référence : répartition des logements par catégories en 2016				
	Est Cantal	Cantal	Auvergne-Rhône Alpes	France métropolitaine
Résidences principales	61%	68%	80%	82%
Résidences secondaires et logements occasionnels	26%	20%	12%	10%
Logements vacants	13%	12%	8%	8%

Source : INSEE

L'évolution du parc de logements entre 2006 et 2016, montre que les résidences secondaires et les logements vacants augmentent au détriment des résidences principales, bien que cette modification soit modeste durant la période considérée car les évolutions restent relativement faibles en nombre.

	2006		2016		Variation nb de logements	Evolution 2006-2016
Résidences principales	62,4%	15811	60,7%	16269	458	-1,7%
Résidences secondaires et logements occasionnels	25,8%	6528	26,2%	7039	511	0,4%
Logements vacants	11,8%	2984	13,1%	3515	531	1,3%

Source : INSEE

Comparaison des taux d'évolution de chaque catégorie, entre 2006 et 2016

La structure du parc immobilier, c'est-à-dire la part des résidences principales, secondaires et des logements vacants qui composent ce parc, se transforme sous l'effet de dynamiques propres à ce territoire. Les évolutions à l'échelle du SCoT Est Cantal, se caractérisent par :

- Une augmentation des résidences secondaires alors que cette catégorie diminue pour le Cantal et pour la Région Auvergne Rhône-Alpes ;
- Une baisse en proportion un peu plus importante des résidences principales (-1,4 points dans l'Est Cantal et -1,1 point pour l'Auvergne) ;
- Une moindre augmentation des logements vacants (+0,8 point pour l'Est Cantal et respectivement +1,8 et +1,76 pour le Cantal et pour l'Auvergne).

6.3.5. Le calcul du « point d'équilibre »

Le point d'équilibre, dit également « point mort », est un indicateur établi à partir de deux sources de données : INSEE et Sitadel. Cet indicateur a pour but d'estimer le nombre minimal de logements permettant de maintenir la population présente sur le territoire compte tenu des dynamiques internes de décohabitation, de transformation de résidences principales en résidences secondaires, destruction ou changements de destination de locaux en logement. **AU-DESSUS DE CE NIVEAU, LA PRODUCTION DE LOGEMENTS A SERVI A LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE, ELLE PERMET D'ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS.**

Ainsi au regard de l'évolution démographique du territoire du SCOT, pour garder une population constante et ne pas perdre d'habitants, le territoire aurait eu besoin de 2093 logements en plus

le « point d'équilibre » est un indicateur qui permet d'estimer les besoins de logements qui auraient été nécessaires pour ne pas perdre de population en répondant aux besoins liés au parcours résidentiel et le besoin de logements pour accueillir de nouveaux ménages.

La mesure du point d'équilibre est *une donnée théorique établie a posteriori* à partir des données relatives aux évolutions des résidences secondaires, de la vacance, du desserrement des ménages (taux d'occupation des résidences principales), de la construction de logements.

La période prise en compte pour le calcul du point d'équilibre sur le territoire du SCoT est 2008-2015.

Les données relatives à l'évolution de la population (taille des ménages, population des ménages) ainsi que celles relatives à l'évolution du parc permettent de proposer les conclusions suivantes :

- Le besoin théorique de logements qui auraient été nécessaires pour maintenir la population est de 2219 logements (« point mort »).

- La quasi-totalité de la construction neuve (1023 logements, BD Sitadel) a servi au desserrement des ménages.
- 392 logements sont devenus vacants et 462 sont devenus des résidences secondaires.
- Le parc immobilier a perdu 127 logements dans la période, ce qui peut s'expliquer par la vétusté de certains logements qui ont pu être détruits.

Construction neuve 2008 -2015 : 1196 log			
Renouvellement: 127 log	Variation du parc : (résidences secondaires et logements vacants) 854 log	Desserrement des ménages : 1492 log	Effet démographique - 1023 log
Point mort		2219	

Cet indicateur illustre le repli démographique de l'Est Cantal. Dans la perspective d'une stabilisation démographique, la production de logements devra à la fois compenser ce « déficit » et répondre aux dynamiques immobilières citées (renouvellement du parc, variation, desserrement des ménages). La variation du parc, par reconquête de la vacance ou d'une part de résidences secondaires constitue un « gisement » potentiel pour développer l'offre d'habitat.

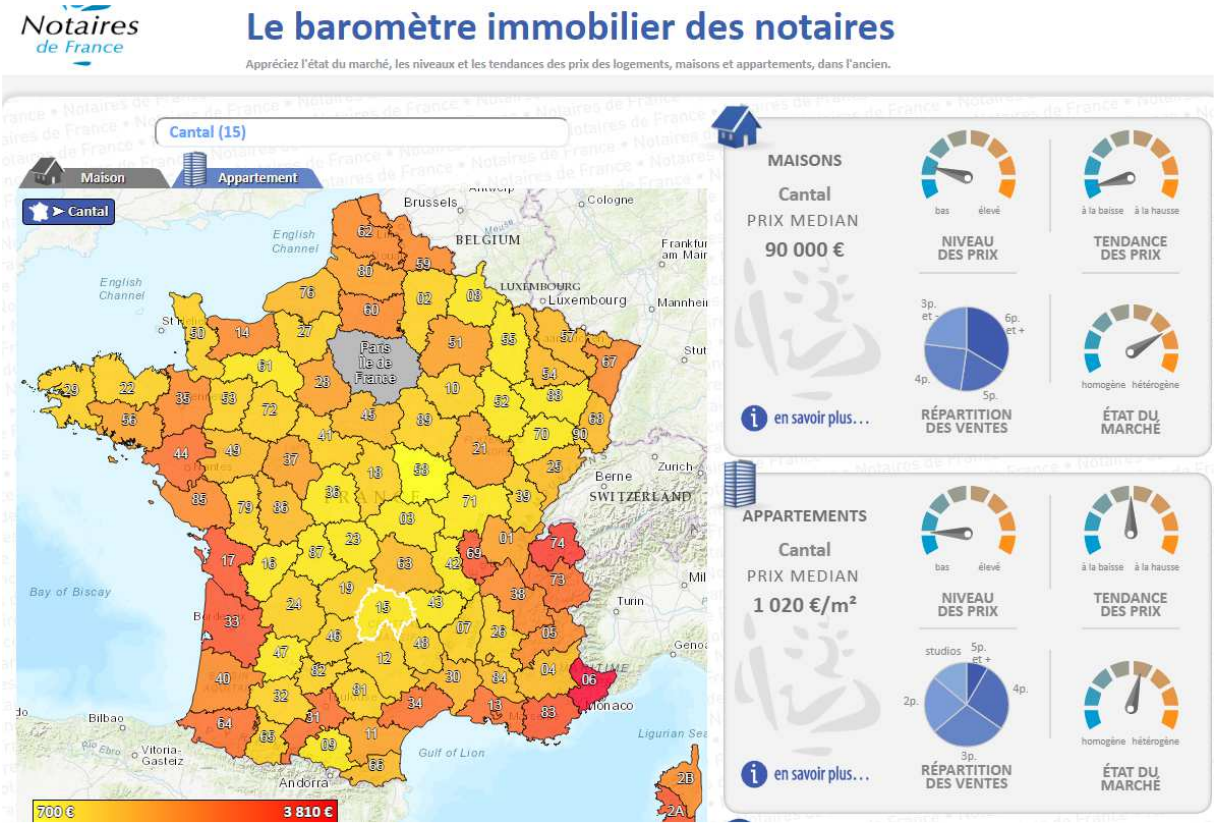
6.3.6. Les prix de l'immobilier

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

Les données sur les prix des transactions immobilières montrent pour le département du Cantal un prix médian pour les appartements de 1 020 € par m² (la moitié des transactions se fait à un prix inférieur) et un prix médian de 90 000 € pour les maisons. Pour les appartements les prix oscillent dans une fourchette comprise entre 840 €/m² et 1 360 €/m² ; pour les maisons, les prix oscillent dans une fourchette comprise entre 54 000 € et 130 000 €.

Données de prix immobiliers issues du dossier d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) de Saint-Flour, citant l'étude pré-opérationnelle de l'appel à manifestation d'intérêt :

- Prix moyen à Saint-Flour : 1 150 €/m²
- Prix moyen en centre-ville à Saint-Flour : 1 000 €/m²
- Prix moyen dans le neuf : 1 500 €/m²
- Fourchette pour terrains à bâtir : entre 40 et 50 €/m²
- Les maisons représentent 75 % des biens à la vente sur le marché immobilier en 2014-2015
- Le 4 pièces représente la majorité des biens à la vente
- Il est fait état par les professionnels de l'immobilier (cité par notre document source) une demande également pour des appartements de moyenne surface en centre-ville, de bon standing (ascenseur, stationnement…).



Source : Notaires de France – base de données PERVAL, 2017

Sur l'ensemble du Cantal, tendance des **PRIX POUR LES APPARTEMENTS** sur la période du 01/10/2016 au 30/09/2017 : durant une période de 5 ans, il est constaté un recul des prix des transactions concernant les appartements, par contre une légère augmentation des prix relatifs aux maisons. Ces données peuvent apporter quelques éclairages sur l'état de la demande, voire par conséquence sur les besoins des ménages : les appartements les plus demandés sont ceux de taille moyenne (3 et 4 pièces) tandis que les grandes maisons (6 pièces et plus) représentent un tiers des transactions.

Synthèse des données relatives aux évolutions des prix médians et aux types de biens vendus, sur l'ensemble du Cantal en 2017		
	Appartements	Maisons
Evolution sur 1 an	+ 0,9 %	-18,2 %
Evolution sur 5 ans	- 24,8 %	+ 7,0 %
Répartition des ventes d'appartements	13,9 % de studios	
	22,2 % de 2 pièces	
	29,2 % de 3 pièces	
	26,4 % de 4 pièces	
	8,3 % de 5 pièces et plus	
Répartition des ventes de maisons		23,1 % de 1 à 3 pièces

24,6 % de 4 pièces

18,7 % de 5 pièces

33,6 % de 6 pièces et plus

6.4. Les actions et politiques locales de l'habitat

Les problématiques liées à l'habitat sont des enjeux très forts pour le territoire, en raison notamment de l'importance de la vacance. Ces problématiques croisent d'autres enjeux transversaux de qualité urbaine : préservation du patrimoine bâti, requalification des espaces publics, revitalisation des centres bourgs, adaptation des logements aux besoins des habitants…

6.4.1. Des démarches d'amélioration urbaine et de mise en valeur du patrimoine

Les communes de l'Est Cantal connaissent des difficultés persistantes de dynamisation de leurs centres bourgs qui se traduisent par la vacance de logements évoquée plus haut, par une fragilité commerciale, ainsi que des problématiques d'aménagement urbain, de stationnement et de déplacements. La réalisation des programmes d'amélioration sont évidemment contraintes par les engagements budgétaires importants que cela représente. Avant les années 2000, un réseau de villes du Massif Central a été créé autour des problématiques d'« écodéveloppement territorial des villes petites et moyennes du Massif-Central ».

Dès 1993, avec l'arrivée de l'A75, la ville de Saint-Flour a mis en œuvre avec l'Etat une démarche expérimentale de développement urbain se traduisant par un « plan paysage » qui a été décliné dans le PLU. Par la suite, plusieurs programmes de requalification urbaine ont été engagés :

- Aménagement de la Place de la Liberté et des berges du l'Ander en Ville basse ;
- En Ville haute à partir de 1998 réhabilitation du quartier des Agials ;
- Réhabilitation de la Halle aux Bleds, ancienne Collégiale du XVème siècle, en cœur de ville.

En 2005, Saint-Flour s'est dotée d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, urbain et Paysager (ZPPAUP) dans le but de protéger et de valoriser son ensemble architectural et historique. Suite à la promulgation de la loi du 12 Juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi Grenelle II, les ZPPAUP deviennent des Aires de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), puis deviennent des Sites Patrimoniaux Remarquables, sans que le périmètre ni les objectifs ne changent, suite à l'application de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine. Par délibération du Conseil communautaire du 20 juillet 2016, l'AVAP a été instaurée comme l'outil de gestion du Site Patrimonial Remarquable de Saint-Flour.

Plus récemment Saint-Flour a été lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt « centre bourg » dont le programme porte l'actuelle convention OPAH dans le cadre de l'Opération de Revitalisation de Territoire.

La ville de Murat a également mis en place une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) en 2005, concrétisant la volonté de mettre en valeur le centre ancien, d'affirmer la qualité du cadre de vie et d'éviter une désaffection du centre-ville.

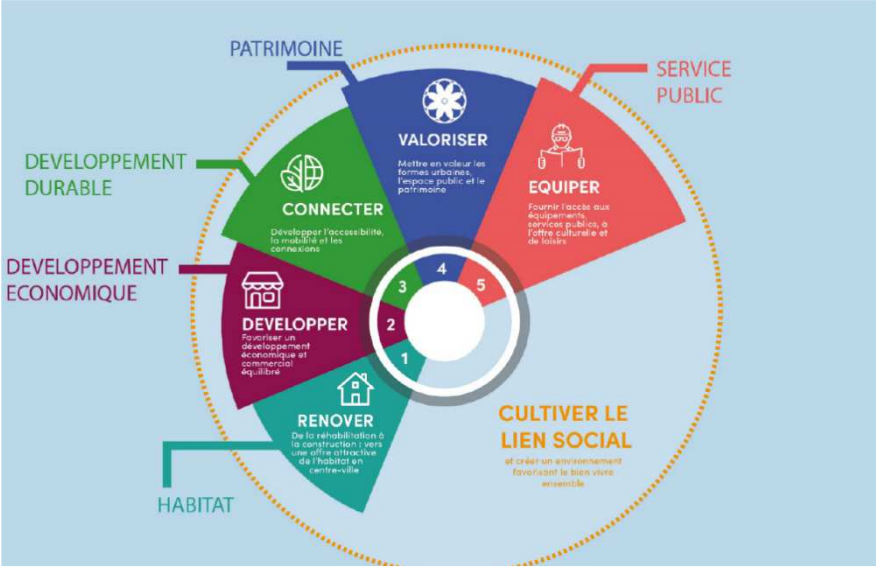
6.4.2. Les politiques d'amélioration de l'habitat

Les collectivités en partenariat avec l'Etat et l'Agence Nationale de l'Habitat (Anah) mettent en œuvre des programmes de réhabilitation de l'habitat et de rénovation urbaine, au travers de divers outils, dont plusieurs OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) de rénovation rurale OPAH-RR et de rénovation urbaine. Les actions réalisées sur les communautés de communes avant la fusion en 2017 créant les 2 EPCI de l'Est Cantal, ont permis de maintenir ou remettre sur le marché de nombreux logements.

Depuis 1993 un programme ambitieux de requalification a été réalisé à Saint-Flour, suite à l'arrivée de l'A75 qui a impulsé une nouvelle dynamique autour de Saint-Flour, qui s'est traduit par une mise en valeur du patrimoine (plan de paysage, ZPPAUP, Pays d'Art et d'histoire, requalification des quartiers anciens de la ville haute et de la ville basse, rénovation des espaces publics).

Saint-Flour Communauté et la ville de Saint-Flour portent une Opération de Revitalisation de Territoire **(ORT) VALANT PLH POUR LA PERIODE 2017-2022**, outil pour dynamiser le centre bourg de Saint-Flour qui est le pôle de centralité de Saint-Flour Communauté et du Pôle Urbain Central du SCOT.

L'O.R.T. prend en compte une diversité d'enjeux sociaux, patrimoniaux, environnementaux et économiques, et s'organise autour des 5 objectifs suivants[1] :



Cet important programme de revitalisation du centre bourg comporte notamment un plan d'actions Habitat

[1] ORT, Rapport Tome2, page 10

DE LA REHABILITATION A LA RESTRUCTURATION : VERS UNE OFFRE ATTRACTIVE DE L'HABITAT EN CENTRE-VILLE	1	Définir une politique incitative et coercitive en matière de production / rénovation de logements	**1. Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat intercommunale** 2. Requalification de l'îlot des Verdures 3. Lutte contre l'habitat indigne : îlot des Thuiles Bas 4. Réhabilitation de biens communaux vacants ou partiellement vacants
	2	Mobiliser les partenaires et s'engager pour créer un parcours résidentiel facilité en faveur de la mixité sociale	5. Projet expérimental d'accession sociale à la propriété : îlot des Jacobins 6. Réhabilitation du bâtiment de la Présentation 7. Une médiation sociale accrue au cœur de l'espace résidentiel 8. Création d'un hébergement collectif pour les compagnons d'Emmaüs 9. Création d'une pension de famille : îlot des Agials 10. Création de logements pour les jeunes **11. Soutien à l'accession sociale en centre-ville pour les primo accédants**

L'**OPAH COMMUNAUTAIRE** établie pour une durée de 6 ans (2019-2023) s'inscrit comme un des outils de cette politique de l'habitat. Cette nouvelle OPAH, prolongeant celle signée en 2016, entre la ville de Saint-Flour et la communauté de communes Saint-Flour-Margeride, porte jusqu'en 2022 un volet amélioration et requalification de l'habitat et un volet projet urbain relatif à la revitalisation du centre bourg de Saint-Flour.

La fusion des intercommunalités en 2017 a entraîné une évolution de la convention partenariale :

- En 2017, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH-RU) était également mise en œuvre sur le territoire du Pays de Pierrefort Neuvéglise
- Les territoires de la Planèze et de Caldaguès-Aubrac étaient couverts par le Programme d'Intérêt Général « Solidarités » porté par le Conseil Départemental du Cantal.
- A partir de 2019, Saint-Flour Communauté fait évoluer par voie d'avenant la Convention d'OPAH-RU en ORT qui concerne les 24 communes de l'ancienne Communauté de Communes de Saint-Flour Margeride; les 29 autres communes de Saint-Flour communauté seront couvertes par le PIG du Département.

Les objectifs prioritaires du volet habitat de l'Opération de Revitalisation de Territoire

La **LUTTE CONTRE L'HABITAT INDIGNE OU DEGRADE** constitue la thématique prioritaire de l'intervention dans le cadre du projet de revitalisation du centre bourg de Saint-Flour et de Saint-Flour communauté. Elle mobilisera les aides de l'ANAH ainsi que de la ville de Saint-Flour et de Saint-Flour Communauté. Les objectifs annuels quantitatifs sont les suivants (2017-2022, avec un report à l'identique en 2023) :

	TOTAL	CENTRE BOURG	RESTE TERRITOIRE
Propriétaires occupants/sortie d'indignité et « très dégradés »	**21**	**9**	**12**
Propriétaires bailleurs / sortie d'indignité et « très dégradés	**7**	**6**	**1**
Dont logements vacants remis sur le marché	**4**	**3**	**1**

Quelques programmes d'aides à la réhabilitation de copropriétés dégradées sont prévus. Objectifs annuels :

Selon le type de loyer	TOTAL	CENTRE BOURG	RESTE TERRITOIRE
Dossiers travaux en copropriété PROPRIETAIRE OCCUPANT	**3**	**3**	**0**
Dossiers travaux en copropriété PROPRIETAIRE BAILLEUR	**2**	**2**	**0**
Copropriétés en prévention (mission conseil)	**1**	**1**	**0**

Objectifs annuels pour la maîtrise de l'énergie dans le cadre du programme « Habiter mieux » :

	TOTAL	CENTRE BOURG	RESTE TERRITOIRE
Prime HM « sérénité » – Propriétaire occupant	34	11	23
Prime HM– Propriétaire bailleur	10	7	3
TOTAL	44	18	26

Objectifs annuels pour la réduction de la précarité énergétique dans le cadre du programme « Habiter mieux » ; par ailleurs des pistes d'actions sont en réflexion avec l'ADEME pour élargir ce type d'action aux publics non éligibles à l'ANAH.

	TOTAL	CENTRE BOURG	RESTE TERRITOIRE
Economie d'énergie – Propriétaire occupant	13	2	11
Economie d'énergie – Propriétaire bailleurs	3	2	1
TOTAL	16	4	12

Objectifs annuels pour l'adaptation du logement au vieillissement de la population. Volet « perte d'autonomie » :

	TOTAL	CENTRE BOURG	RESTE TERRITOIRE
Travaux adaptation – propriétaires occupants	11	4	7

Objectifs annuels pour la production de logements locatifs sociaux :

Selon le type de loyer	TOTAL	CENTRE BOURG	RESTE TERRITOIRE
Loyer libre	0	0	0
Loyer intermédiaire	4	4	0
Loyer conventionné	7	4	3
Loyer conventionné très social	2	2	0
TOTAL	13	10	3

Autres volets complémentaires : relogement des ménages concernés par les opérations de rénovation de l'habitat indigne (2 ilots); aide de la ville de Saint-Flour sur ses fonds propres pour l'aide à l'accession sociale dans le parc ancien.

Au global, l'objectif quantitatif pour le centre bourg de Saint-Flour est de réhabiliter 470 logements se répartissant entre :

- 315 logements occupés par leur propriétaire,
- 91 logements locatifs appartenant à des bailleurs privés,
- 27 immeubles traités dans le cadre du dispositif RHI-THIRORI (résorption de l'habitat insalubre et restauration immobilière), permettant à terme la remise sur le marché de 35 logements (ilots des « Verdures » et « Thuile bas »)
- 28 logements en primo-accession modeste à la propriété privée en centre-bourg.
- 1 immeuble pré-identifié en centre bourg en opération pilote d'accession sociale à la propriété dans l'ancien.

Périmètre de l'OPAH centre bourg de Saint-Flour (source : présentation dispositif centre bourg, décembre 2017)

Autres programmes en faveur de l'amélioration de l'habitat (non exhaustif)

Le bailleur social Polygone est lauréat en 2016 de l'Appel à Manifestation d'Intérêt « Logement choisi, abordable et responsable » pour un projet expérimental d'accession sociale à la propriété sur l'îlot des Jacobins à Saint-Flour.

Par Arrêté préfectoral du 16 octobre 2018, le 1er Plan Départemental d'Action pour le Logement et l'Hébergement des Personnes Défavorisées (PDALHPD) a été approuvé.

Anciens programmes en faveur de l'amélioration de l'habitat terminés en 2018

L'OPAH DE REVITALISATION RURALE DE L'EX COMMUNAUTE DE COMMUNAUTE DE PIERREFORT-NEUVEGLISE a été mise en œuvre pour la période 2013-2018 sur le périmètre de cet ancien EPCI, soit treize communes : Brezons, Cézens, Gourdièges, Lacapelle-Barrès, Lieutadès, Malbo, Narnhac, Neuvéglise-sur -Truyère, Oradour, Paulhenc, Pierrefort, Sainte-Marie et Saint-Martin-sous-Vigouroux.

L'OPAH mobilisait une enveloppe d'aide aux travaux de près de 2 millions d'euros. L'étude pré-opérationnelle menée par le PACT Cantal en 2012 faisait ressortir les caractéristiques suivantes du logement sur ce territoire :

- 1 résidence principale sur 4 considérée comme potentiellement indigne ;
- Près d'1 résidence principale sur 5 sans aucun élément de confort ;
- Près de 3 sur 4 construites avant la première réglementation thermique de 1975, sur un territoire d'altitude moyenne élevée, aggravant ainsi le phénomène de « précarité énergétique » ;
- Plus de la moitié des ménages âgés de plus de 60 ans, avec une forte proportion des plus de 75 ans ;
- Le taux de logements vacants : 11 % du parc.

En dehors des périmètres des communes appartenant aux périmètres des OPAH, le Conseil Départemental du Cantal a mis en place sur la période 2015-2017, une opération d'amélioration de l'habitat animée par SOLIHA Cantal, sous la forme d'un **PROGRAMME D'INTERET GENERAL (PIG) « SOLIDARITES »**. Le PIG Solidarités en partenariat entre le Conseil Départemental et l'ANAH, fixe un objectif d'amélioration de 555 logements par des travaux d'amélioration de logements indignes ou très dégradés, d'adaptation du logement à la perte d'autonomie ou des travaux d'économies d'énergie.

Par ailleurs la communauté de communes abonde l'aide à la rénovation des logements des propriétaires occupants d'un logement de plus de 15 ans par la réalisation de travaux de rénovation thermique de leur logement dans le cadre du **PROGRAMME HABITER MIEUX**. Ce programme vise à lutter contre la précarité énergétique. Après travaux, les occupants du logement doivent bénéficier d'au moins 25 % de réduction de leur facture pour l'énergie.

Sous conditions de ressources, une aide forfaitaire de 1 100 € est versée par l'ANAH à laquelle s'ajoute une aide de 500 € venant de la Communauté de communes permettant en outre d'avoir une aide de 500 € supplémentaire de la part de l'État, soit au total 2 100 € d'aides s'ajoutant aux aides pour la réalisation des travaux.

LE PAYS SAINT-FLOUR HAUTE-AUVERGNE a effectué en 2007 un recensement exhaustif de l'offre de logements vacants afin de constituer une référence de l'offre disponible pour l'accueil de nouveaux habitants. Le Pays Saint-Flour Haute Auvergne a également réalisé, en 2012, un bilan des actions réalisées par les Communautés de communes en matière de développement et d'amélioration de l'habitat. Ce bilan montre l'importance de l'action collective accomplie à l'échelle du territoire du Pays qui a permis l'amélioration de plus de 1 000 logements pour la période évoquée, 1997 à 2015, dans le cadre des OPAH :

- Communauté de Communes de Pierrefort-Neuvéglise : 1 OPAH 1997-1999 : 160 logements améliorés dont 44 locatifs. L'action s'est poursuivie avec une OPAH-RR lancée en 2013. L'EPCI était également signataire avec l'ANAH du programme « Habiter mieux » sur la rénovation thermique.
- Communauté de Communes Caldaguès-Aubrac : OPAH 2006 ; avenant énergie en 2009. Amélioration de 75 logements de propriétaires occupants, dont 7 sorties d'insalubrité et 70 de propriétaires bailleurs.
- Communauté de Communes du Cézallier : 1ère OPAH 1997-1999 avec Murat. 239 logements améliorés. L'EPCI a poursuivi son action avec le PACT ARIM en 2000 et 2001 : 64 logements aidés.
- Communauté de Communes Pays de Massiac : OPAH 2001 – 2004.
- Communauté de Communes du Pays de Murat : OPAH-RR 2006 – 2011. Amélioration de 134 logements de propriétaires occupants, dont 7 sorties d'insalubrité et 68 logements locatifs ; 47 sorties de vacance et 15 sorties d'insalubrité.
- Communauté de Communes Saint-Flour Margeride : OPAH 2002 – 2004 prolongée jusqu'en 2006. Amélioration de 166 logements de propriétaires occupants, et l'amélioration ou la production de 211 logements locatifs. L'EPCI était également signataire avec l'ANAH du programme « Habiter mieux » sur la rénovation thermique.

- Communauté de Communes Margeride Truyère : OPAH-RR 2010 – 2015. Objectifs de réhabilitation de 185 logements de propriétaires occupants et 50 logements locatifs.
- Communauté de Communes de la Planèze : OPAH 2003 – 2006. Amélioration de 42 logements de propriétaires occupants et 19 de propriétaires bailleurs.

Parallèlement, les collectivités ont réalisé des opérations publiques de développement de l'habitat : création de lotissements, création de logements communaux.

6.4.3. Une problématique importante : le parc potentiellement indigne

IL EST RECENSE ENTRE 2 039 A 2 577 LOGEMENTS POTENTIELLEMENT INDIGNES DANS L'ENSEMBLE DE L'EST CANTAL. Cela représente de 8 % (estimation basse) à 10 % (estimation haute) du parc de logements en 2014, une proportion importante qui peut s'expliquer par l'ancienneté d'une partie des logements : en effet, comme il a été indiqué plus haut 45 % des résidences principales ont été bâties avant 1945.

Ces chiffres soulignent une problématique préoccupante en termes de capacité d'intervention des collectivités comme des propriétaires privés ou des bailleurs sociaux, et ils sont à rapprocher du nombre de logements vacants. Ainsi, parmi les 3 580 logements vacants, on peut envisager qu'une partie importante de ces logements étant potentiellement indigne, nécessiteraient des investissements lourds pour être réhabilités. Dans cette perspective, la résorption de la vacance inclura probablement une part non négligeable de destruction qui permettra des opérations d'améliorations urbaines.

Les logements potentiellement indignes sont un peu plus nombreux au sein de Hautes Terres Communauté que de Saint-Flour Communauté (1 460 sur HTC contre 1 117 sur SFC, en ce qui concerne la fourchette haute de l'estimation).

La répartition du parc potentiellement indigne (PPI) selon le niveau d'organisation de l'armature urbaine est la suivante :

- **POLE URBAIN CENTRAL**

PPI = 4 % du parc total de logements du secteur ; le total des logements du secteur représente 21 % des logements de l'Est Cantal

- **POLES URBAINS SECONDAIRES**

PPI = 7 % du parc total de logements du secteur ; le total des logements du secteur représente 10 % des logements de l'Est Cantal

- **POLES RELAIS**

En ce qui concerne les 12 communes retenues comme pôles-relais pour le territoire,

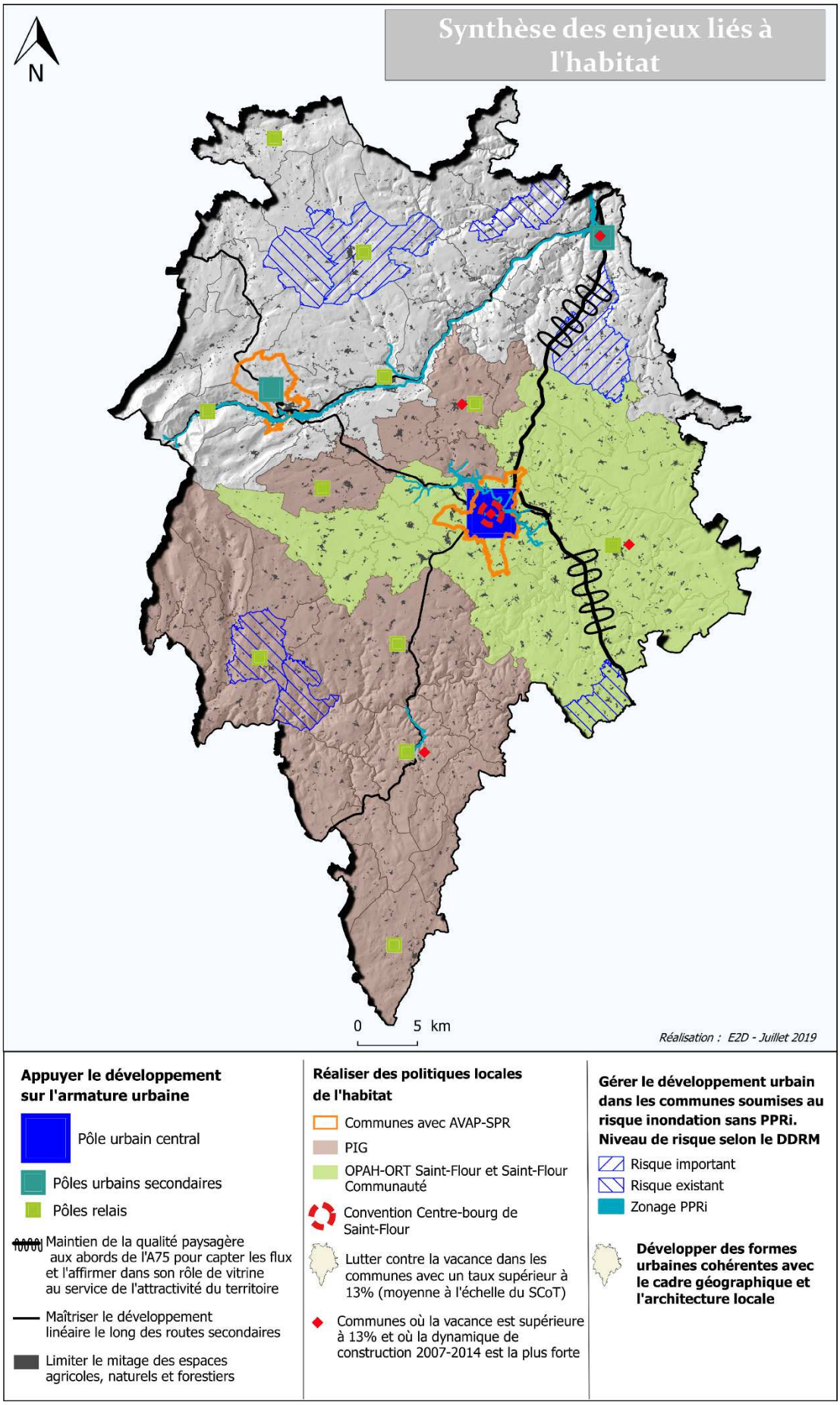
PPI = 16,7 % du parc total de logements du secteur ; le total des logements du secteur représente 36 % des logements de l'Est Cantal

Les 3 catégories de polarités regroupent 28 % du parc potentiellement indigne, et la répartition est plus importante dans les petits pôles relais. On voit donc que le phénomène est surtout diffus dans les petites communes, où la part de logements potentiellement indignes est plus importante que dans les autres catégories de polarités, traduisant à la fois un manque d'attractivité résidentielle et des difficultés à agir pour la réhabilitation du parc immobilier.

6.4.4. Eléments de synthèse

L'analyse des données relatives au logement dans les communes de l'Est Cantal, complétée par les échanges avec les élus et acteurs du territoire lors des temps de concertation autour du projet de SCoT, ont permis de mettre en évidence plusieurs enjeux :

- La réduction de la vacance est une préoccupation majeure pour la plupart des collectivités locales ; elle est globalement importante dans toutes les communes, mais plus particulièrement forte sur les villes principales, malgré les opérations d'amélioration de l'habitat portées par plusieurs programmes successifs. La réduction de la vacance est porteuse d'enjeux de qualité urbaine, d'offre de logements et de qualité de vie pour les ménages.
- L'adaptation des logements pour mieux répondre aux besoins des ménages : ces besoins varient selon les moments de la vie et les situations, ce qui implique un parc immobilier diversifié pour répondre aux parcours résidentiels de la population, avec des logements adaptés à la demande des jeunes adultes, des familles, des seniors… Les adaptations concernent notamment des améliorations pour le confort thermique, la réhabilitation des logements anciens, et en particulier la résorption des logements potentiellement indignes.
- La construction de nouveaux logements est également un enjeu, dans l'objectif d'une nouvelle dynamique démographique. Plus globalement, il apparait, au regard de la vacance mais aussi de l'importance des résidences secondaires dans le parc immobilier, un enjeu d'équilibre entre réutilisation du parc ancien, la densification urbaine et la construction neuve en extension urbaine.
- En lien avec l'enjeu de production de logements, il s'impose au SCOT une attention à porter aux choix d'implantation des nouveaux quartiers, à leur intégration à l'environnement urbain et naturel afin de préserver la grande qualité paysagère du territoire.


Synthèse des enjeux liés à l'habitat
N
0
5 km
Réalisation : E2D - Juillet 2019
Appuyer le développement sur l'armature urbaine
Pôle urbain central
Pôles urbains secondaires
Pôles relais
Maintien de la qualité paysagère aux abords de l'A75 pour capter les flux et l'affirmer dans son rôle de vitrine au service de l'attractivité du territoire
Maîtriser le développement linéaire le long des routes secondaires
Limiter le mitage des espaces agricoles, naturels et forestiers
Réaliser des politiques locales de l'habitat
Communes avec AVAP-SPR
PIG
OPAH-ORT Saint-Flour et Saint-Flour Communauté
Convention Centre-bourg de Saint-Flour
Lutter contre la vacance dans les communes avec un taux supérieur à 13% (moyenne à l'échelle du SCoT)
Communes où la vacance est supérieure à 13% et où la dynamique de construction 2007-2014 est la plus forte
Gérer le développement urbain dans les communes soumises au risque inondation sans PPRi. Niveau de risque selon le DDRM
Risque important
Risque existant
Zonage PPRi
Développer des formes urbaines cohérentes avec le cadre géographique et l'architecture locale

7. Les zones d'activités et commerciales

7.1. Zones d'activités économiques

Les communes de l'Est Cantal disposent d'une trentaine de zones d'activités, qui sont pour la plupart des zones artisanales. Celles-ci sont de superficie très variable : de 2 ha à 26 ha.

Au total, selon les informations collectées auprès des collectivités, les surfaces des zones économiques existantes (aménagées ou en cours d'aménagement) sont de **209 HA.** Cette superficie représente environ **7 %** de l'ensemble des surfaces urbanisées du territoire.

La majorité des grandes zones d'activités économiques sont situées au sein des principaux pôles urbains, notamment du pôle urbain central. Plus précisément, les principaux parcs économiques (Rozier, Crozatier, Montplain), ont été implantés dans les sites les plus favorables en termes d'accessibilité routière et autoroutière. Les zones d'activités ont plus la plupart une vocation mixte artisanale et commerciale, à l'exception de quelques zones à vocation industrielle et artisanale.

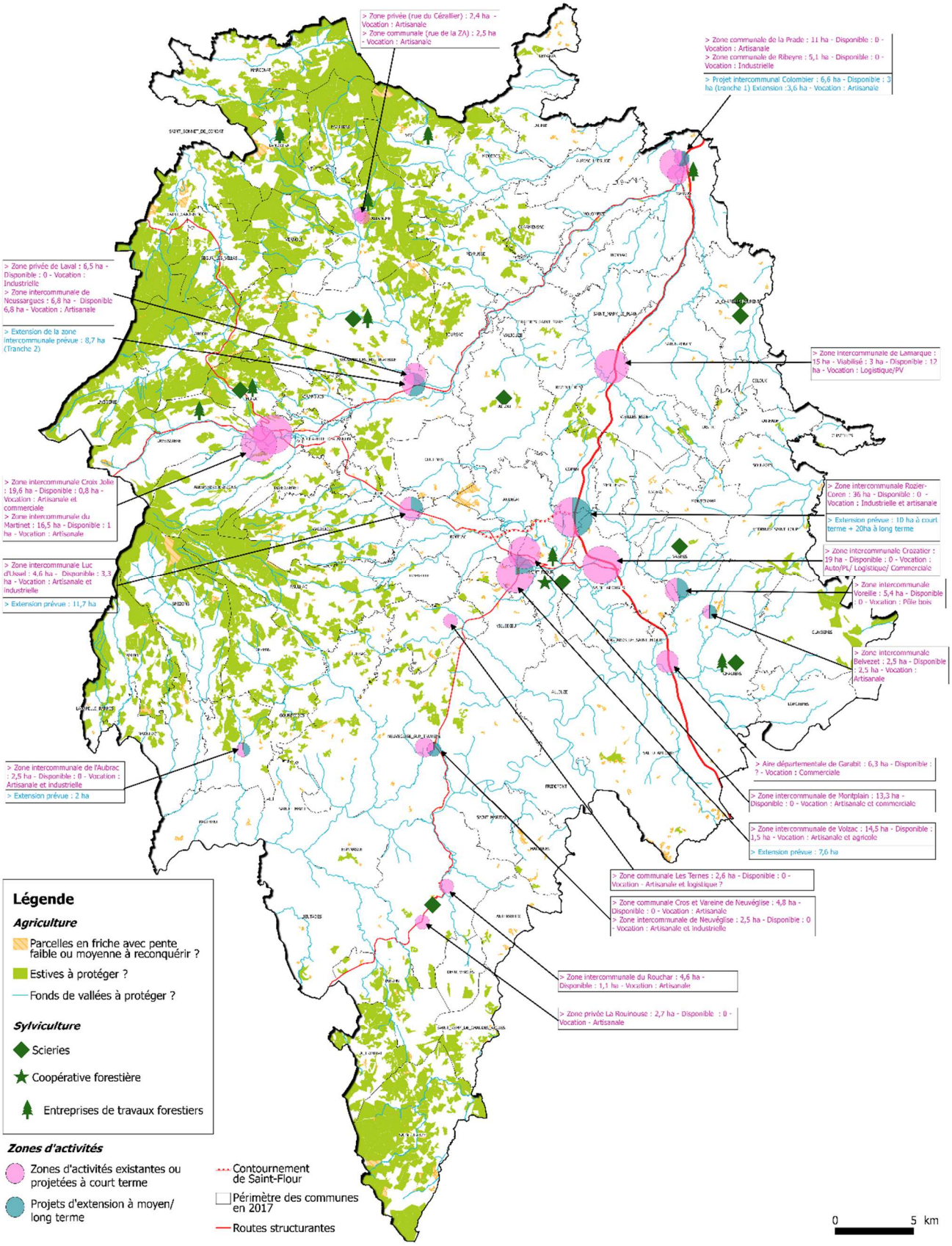
	ZAE existantes Surface totale (ha)	Dont surface occupée/ commercialisée (ha)	Dont surface disponible (ha)	Projets d'extension moyen terme (ha)	Projets à long terme (ha)
Total HTC	93,4	69,8	23,6	3,6	8,7
Total SFC	115,7	107,3	8,4	23,1	31,7
Total SCOT	**209,1**	**177,1**	**32**	**26,7**	**40,4**

Etat des surfaces selon informations communiquées par les EPCI

- Surfaces occupées par les zones d'activités existantes en 2019 : 209 ha
  - Dont surface déjà occupée ou commercialisée : 177 ha
  - Dont disponible à la commercialisation : 32 ha
- Projets d'extension à court/moyen terme : 26,7 ha
- Projets d'extension à long terme : 40,4 ha

La carte en page suivante situe les zones d'activités du territoire.

SCoT Est Cantal
Les zones d'activités économiques



7.1.1. Disponibilités et projets d'extension

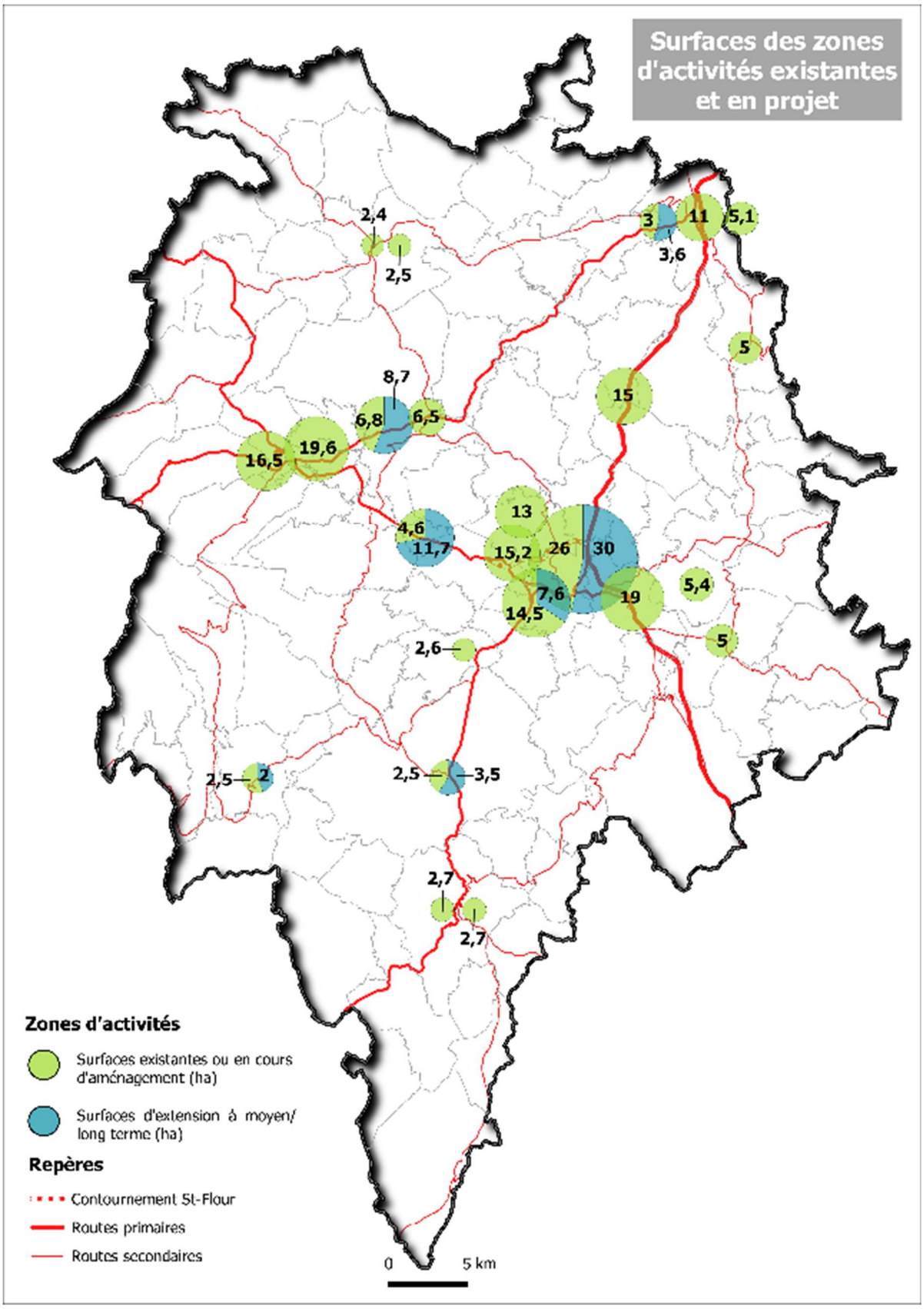
Compte tenu du projet de mutation de la vocation de la zone de Saint-Mary le Plain, les 12 ha de Saint-Mary-le-Plain, ne sont pas comptés comme disponibilité ou potentiel d'extension. Ainsi, les espaces disponibles et viabilisés au sein des zones d'activités de SFC et de HTC sont estimés à 20 hectares.

SURFACES DISPONIBLES, AU SEIN DES ZAE EXISTANTES (en hectares)		
HTC	Massiac - Le Colombier	**3**
11,6	Murat - Croix Jolie et Martinet	**1,8**
	Saint-Mary Le Plain	
	Neussargues - Les canals	**6,8**
SFC	Luc d'Ussel	**3,3**
8,4	Chaudes-Aigues	**1,1**
	Ruynes en Margeride -Belvezet	**2,5**
	Saint-Flour - Volzac	**1,5**

Ces 20 hectares de surfaces disponibles au sein des zones d'activités existantes, ne sont plus des espaces naturels, agricoles ou forestiers, puisqu'ils sont viabilisés. A ce titre, ces surfaces déjà aménagées ne sont pas incluses dans les objectifs fonciers du SCOT dédiées aux activités économiques dans le futur.

Les projets connus à moyen ou long terme concernent 67,1 hectares pour les deux intercommunalités, répartis comme ci-après.

PROJETS DE COURT/MOYEN TERME ET LONG TERME (en hectares)		
HTC	Massiac - Le Colombier	**3,6**
12,3	Neussargues - Les canals	**8,7**
SFC	Rozier Coren	**30**
54,8	Neuvéglise	**3,5**
	Pierrefort - L'Aubrac	**2**
	Luc d'Ussel	**11,7**
	Saint-Flour - Volzac	**7,6**



Les tableaux suivants présentent les surfaces et projets d'extension des zones d'activités intercommunales et des principales autres zones d'activités.

7.1.1. Zones d'activités du territoire de Hautes-Terres Communauté

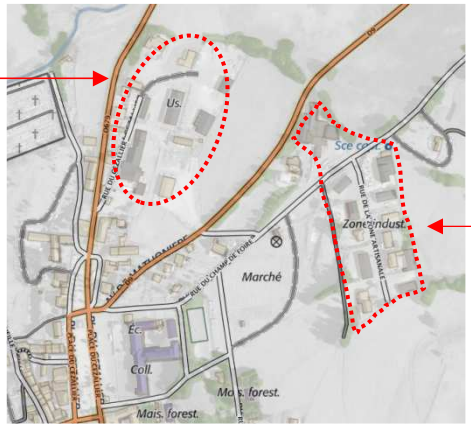
Nom ZAE	Commune	Statut	Vocation principale	Surface totale (ha)	Surface occupée/ commercialisée (ha)	Surface disponible (ha)	Projets d'extension moyen terme (ha)	Projets à long terme (ha)	Activités et emplois dans la zone
Le Colombier	**Massiac**	Interco	Artisanale et Industrielle	3		3	3,6		***Projet d'extension : 3,6 ha sans maîtrise foncière EPCI*** *En cours d'aménagement 1ère tranche 3ha (3 lots). Projets :- développement d'une activité de service déjà sur le territoire - installation d'une activité d'artisanat de production*
Croix Jolie	**Murat**	Interco	Artisanale et Commerciale	19,6	18,8	0,8			
Le Martinet	**Murat**	Interco	Artisanale	16,5	15,5	1			*Créée en 2008. 8,5 ha urbanisable et 8 ha d'espaces verts (ZI et ZH). Pas de possibilité d'extension du fait de la zone inondable 150 emplois (Village d'entreprises, scierie Chalbos, atelier de taille de pierre Gouze…)*
Laval	**Neussargues en Pinatelle**	Interc	Industrielle	6,5	6,5				
Les Canals	**Neussargues en Pinatelle**	Interco	Mixte	6,8		6,8		8,7	***Projet d'extension : 8,7 ha sans maîtrise foncière EPCI*** *Nouvelle zone en cours d'aménagement*
Lamarque	**Saint-Mary-Le Plain***	Interco		15	3	12			*Prévues pour des activités exogènes proche de l'A75 et éloignées des zones d'habitat Existant : 1 entreprise sur 3 ha occupés. 12 ha ne sont pas viabilisés Projet de PPV en cours*
Rue du Cézallier	**Allanche**	Privée	Artisanale	2,4	2,4				*Création années 1980 5 entreprises. 12 emplois : Centre-Aliment, maçon, DDE, CdC, Sté Fromagère du Livradois (THUAIRE) affineur*
Zone artisanale	**Allanche**	Communale	Artisanale	2,5	2,5				*Créée en 1979. Ateliers et logements, complète / en cours de reconversion en zone résidentielle, du fait de la retraite des artisans*
La Prade	**Massiac**	Communale	Artisanale	11	11				*17 entreprises. 70 emplois Pas de possibilité d'extension du fait de la zone inondable*
La Ribeyre	**Massiac**	Privée	Industrielle	5,1	5,1				
La Gare	**La Chapelle Laurent**	Privée	Artisanale	5	5				
Total HTC				**93,4**	**69,8**	**23,6**	**3,6**	**8,7**	

	Zones existantes, dont certaines possèdent encore des lots disponibles
	Zones intercommunales concernées par un projet d'extension à moyen ou long terme
	Zone de Lamarque à SAINT MARY LE PLAIN, qui fait l'objet d'un projet de Parc Photovoltaïque au sol, sur une emprise de 11,3 hectares, autorisé par Arrêté du Préfet du Cantal du 21 octobre 2020

Avertissement : les périmètres indiqués sur les schémas en pointillés rouges sont indicatifs. Ils sont établis à partir du site Internet IGN Géoportail. Les données chiffrées intègrent les projets d'extension présentés ci-avant.

ALLANCHE

Rue du Cézallier ≈ 2,4 ha



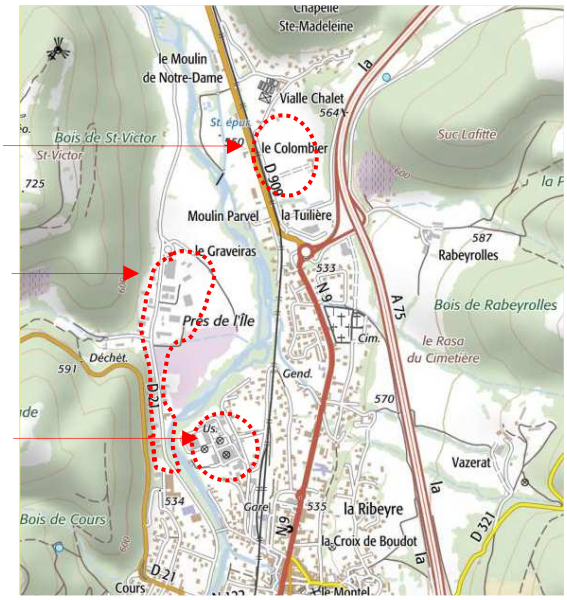
Rue de la zone artisanale ≈ 2,5 ha

MASSIAC

Projet Colombier ≈ 6,6 ha à terme dont Tranche 1 : 3 ha

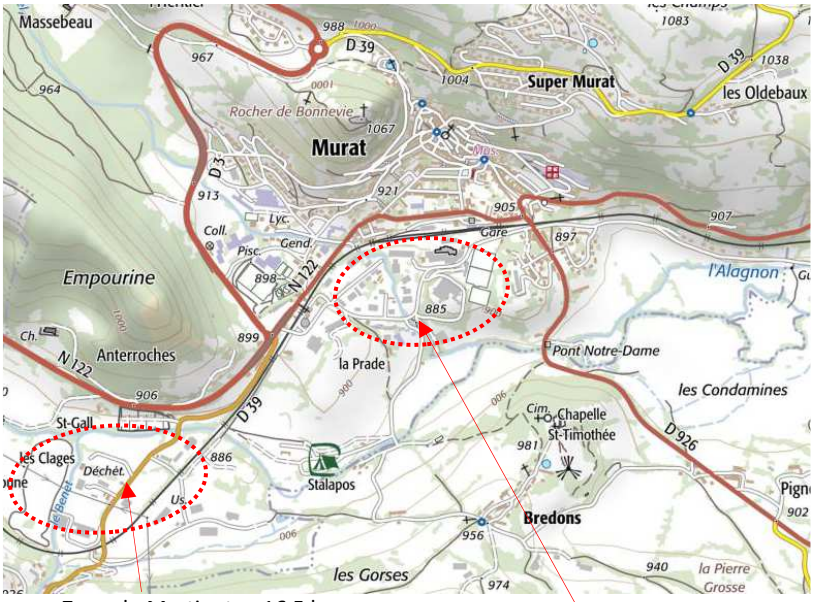
Zone de la Prade ≈ 11 ha

Zone la Ribeyre ≈ 5,1 ha



NB : Le projet de la zone du Colombier a été récemment validé. Avis MRAE le 14 février 2018 ; étude d'impact complétée en mars 2018 ; l'enquête publique s'est terminée le 22 juin 2018, avis favorable du commissaire enquêteur le 16 juillet 2018

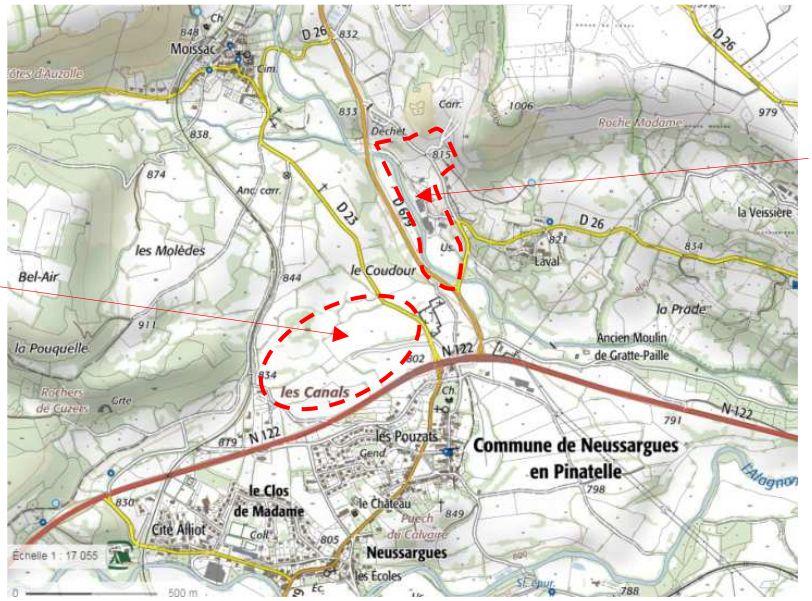
MURAT



Zone du Martinet ≈ 16,5 ha

Zone de la Croix Jolie ≈ 19,6 ha

NEUSSARGUES-EN-PINATELLE



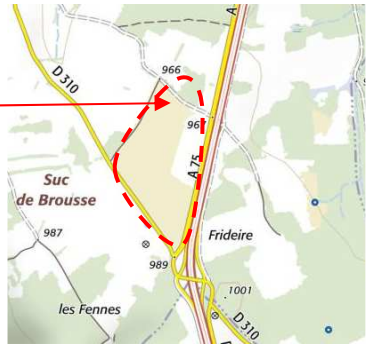
Zone de Laval ≈ 6,5 ha

Zone intercommunale Les Canals ≈ 15,6 ha à terme dont Tranche 1 : 6,8 ha

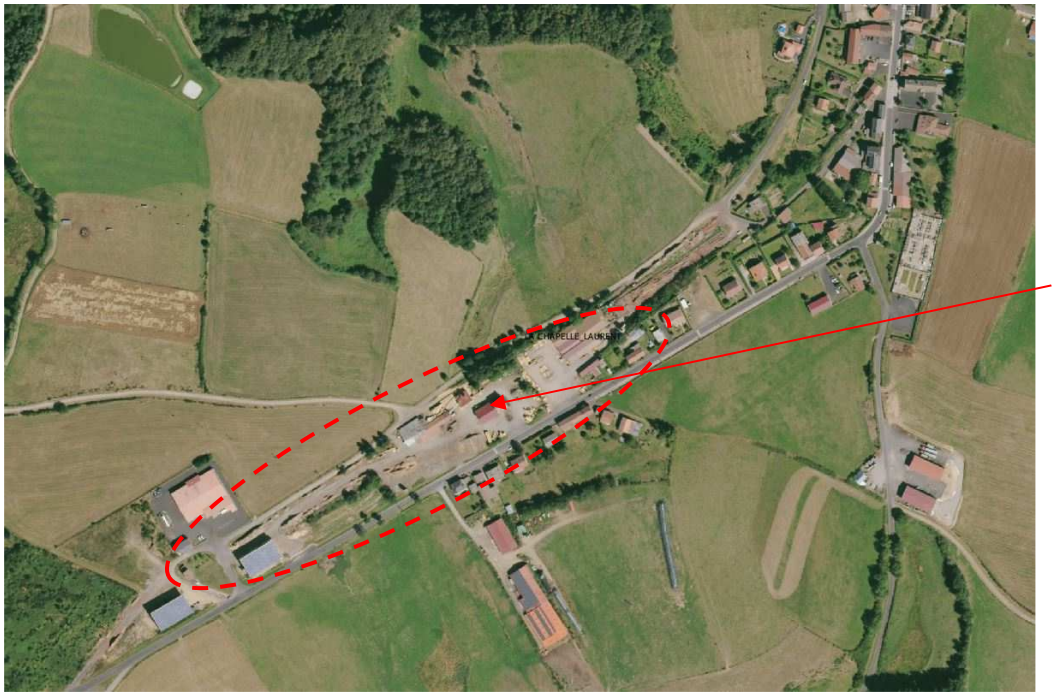
NB : Zone d'Activité Intercommunale des Canals approuvée par délibération du conseil communautaire le 9 février 2017 et du 22 février 2019

SAINT-MARY-LE-PLAIN

Zone intercommunale de Lamarque ≈ 15 ha



LA CHAPELLE- LAURENT



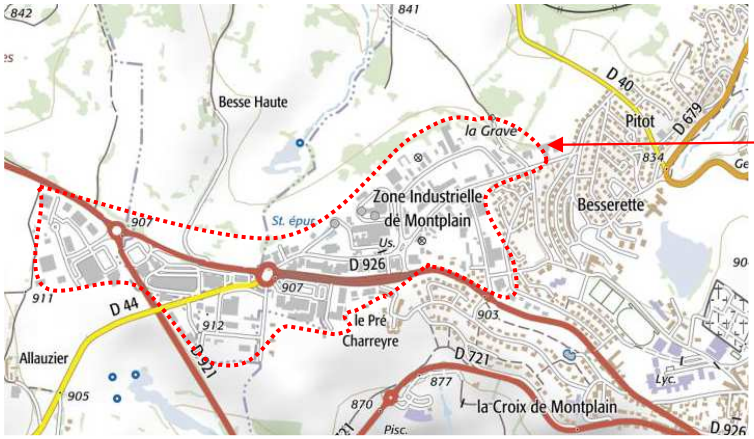
Zone Artisanale de la Gare ≈ 5 ha

7.1.2. Zones d'activités du territoire de Saint-Flour Communauté

Nom ZAE	Commune	Statut	Vocation principale	Surface totale (ha)	Surface occupée/ commercialisée (ha)	Surface disponible (ha)	Projets d'extension moyen terme (ha)	Projets d'extension (ha) Long terme	Entreprises et emplois dans la zone
Montplain	**Roffiac/ Andelat**	Interco	Artisanale et commerciale	15,2	15,2				*39 entreprise, 240 emplois*
Rozier Coren	**Coren/Saint-Flour**	Interco	Industrielle et artisanale	26	26		10	20	***Extension à long terme 20 ha, sans maîtrise foncière EPCI*** *Existant : 12 entreprises. 470 emplois Extension prévue - création d'une plateforme d'expédition de produits du terroir ; extension d'Ardelis, Vulcacuir…*
Volzac	**Saint-Flour**	Interco	Artisanale et agricole	14,5	13	1,5	7,6		***Extension prévue 7,6 ha ha, sans maîtrise foncière EPCI*** *Existant :14 entreprises. 80 emplois. Extension réalisée de 5,5 ha en 2016. Projets:installation du pôle routier départemental (actuellement à Saint-Flour) ; agro service 2000 (matériel agricole) ; SARL lentille blonde de Saint-Flour ; extension pompes funèbres*
Crozatier	**Saint-Georges**	Interco	Automobile Logistique Commerciale	19	19				*Complète. 16 entreprises. 160 emplois*
Belvezet	**Ruynes en Margeride**	Interco	Artisanale	5	2,5	2,5			*14 entreprises. 17 emplois. Extension prévue de 2,5 ha. Projets : installation de Serrurerie de la Margeride, transfert d'un garage automobile*
Voreille	**Vabres**	Interco	Pôle bois	5,4	5,4				*Complète. 1 entreprise 25 emplois*
Neuvéglise	**Neuvéglise**	Interco	Artisanale et industrielle	2,5	2,5		3,5		*10 entreprises, 29 emplois Projets : extension 3,2 ha pour accueillir une entreprise de maçonnerie et la coopérative laitière*
Rouchar	**Chaudes Aigues**	Interco	Artisanale	2,7	1,6	1,1			*4 entreprises, 17 emplois*
L'Aubrac	**Pierrefort**	Interco	Artisanale et industrielle	2,5	2,5		2		***Extension prévue 2 ha, sans maîtrise foncière EPCI*** *6 entreprises, 34 emplois Projet : extension de 1,5 à 2 ha pour implantation des Ets Chappes (matériels agricoles)*
Luc d'Ussel	**Coltines**	Interco	Artisanale et industrielle	4,6	1,3	3,3		11,7	***Extension prévue 11,7 ha, sans maîtrise foncière EPCI, long terme.*** *Projet d'usine d'embouteillage sur la commune*
La Rouinouse	**Chaudes Aigues**	Communale	Artisanale	2,7	2,7	0	0		
Le Bourg	**Les Ternes**	Privée	Artisanale	2,6	2,6	0	0		
La Florizane	**Saint-Flour**	Communale	artisanale	13	13	0	0		*carrières, BTP*
Total SFC				**115,7**	**107,3**	**8,4**	**23,1**	**31,7**	

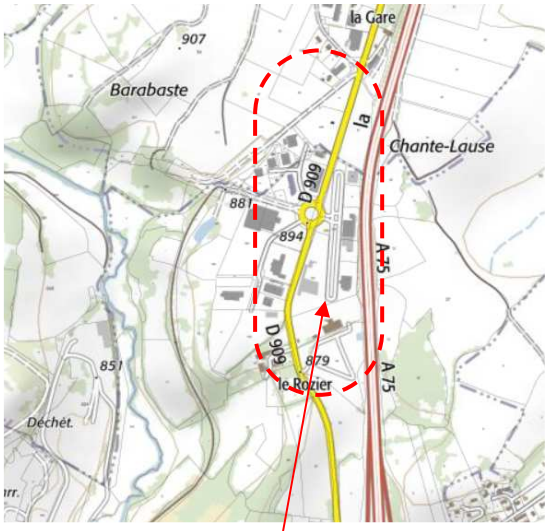
	Zones existantes, dont certaines possèdent encore des lots disponibles
	Zones intercommunales concernées par un projet d'extension à moyen ou long terme

ZAE DE MONTPLAIN (SAINT FLOUR, ANDELAT, ROFFIAC)



Zone intercommunale de Montplain ≈ 15,2 ha

ZAE DU ROZIER-COREN - SAINT-FLOUR



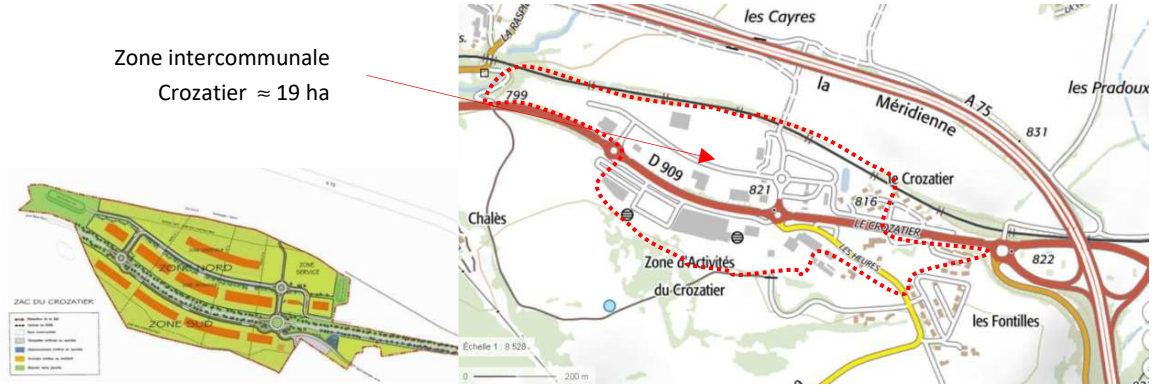
Zone d'activités économiques intercommunale Rozier-Coren ≈ 26 ha ; 10 ha en projet 1ere tranche ; 20 ha à plus long terme

ZAE DE VOLZAC- SAINT-FLOUR

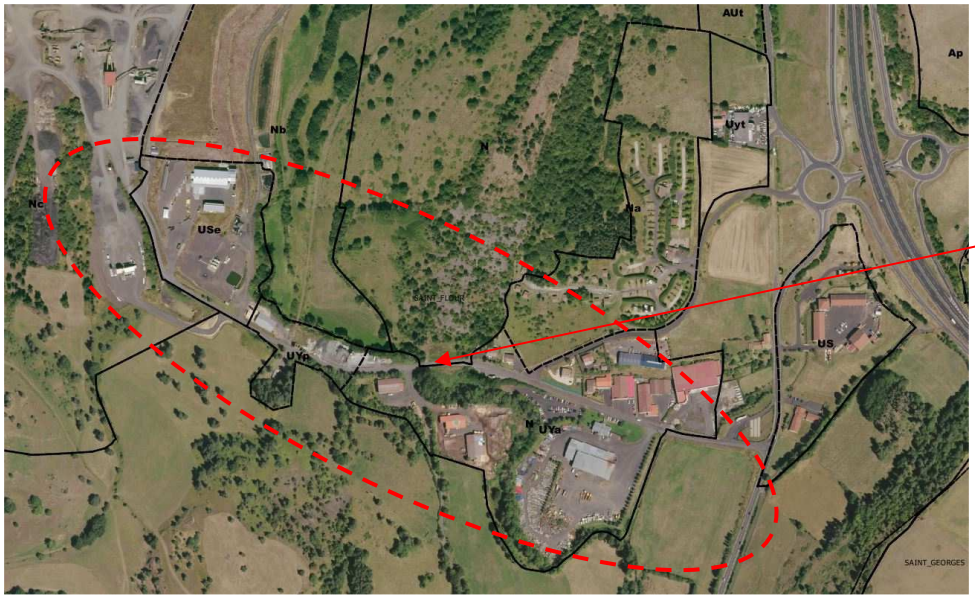
Zone intercommunale de Volzac ≈ 14,5 ha; extension 7,6 ha à terme

ZAE du Crozatier - Saint-Georges

Zone intercommunale Crozatier ≈ 19 ha

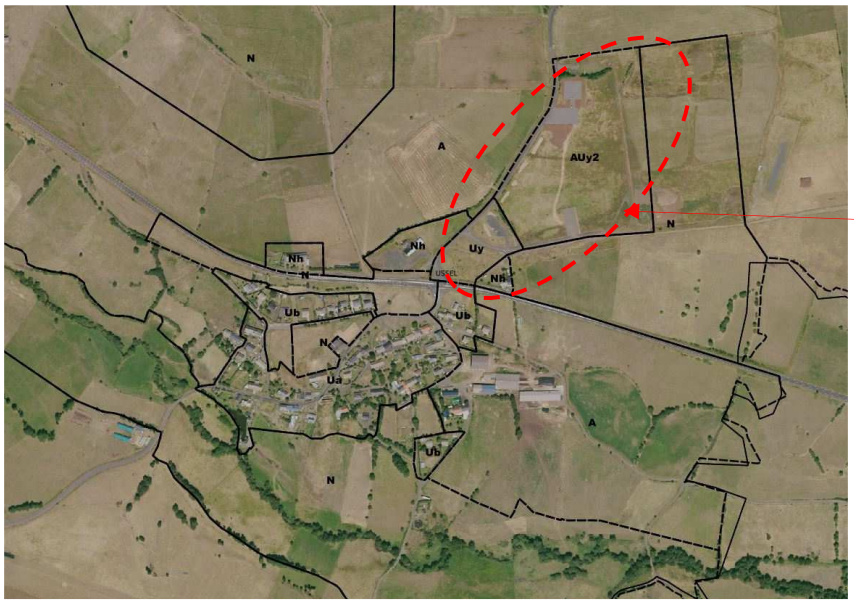


ZA La Florizane – Saint-Flour



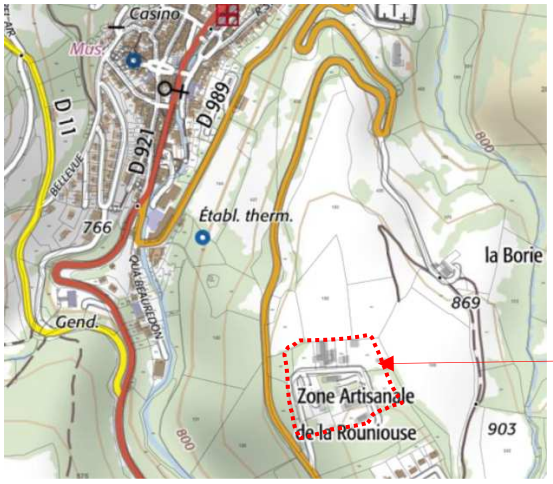
Zone de la Florizane ≈ 13 ha

Luc d'Ussel



Zone intercommunale Luc d'Ussel : ≈ 4,6 ha + 11,7 ha à terme

CHAUDES-AIGUES

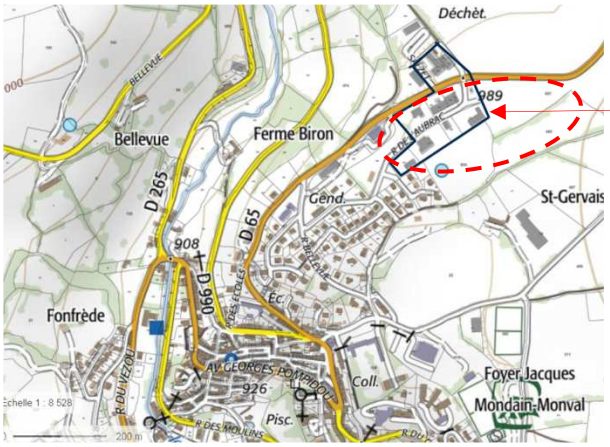


Zone communale de la Rouniouse ≈ 2,7 ha

CHAUDES-AIGUES

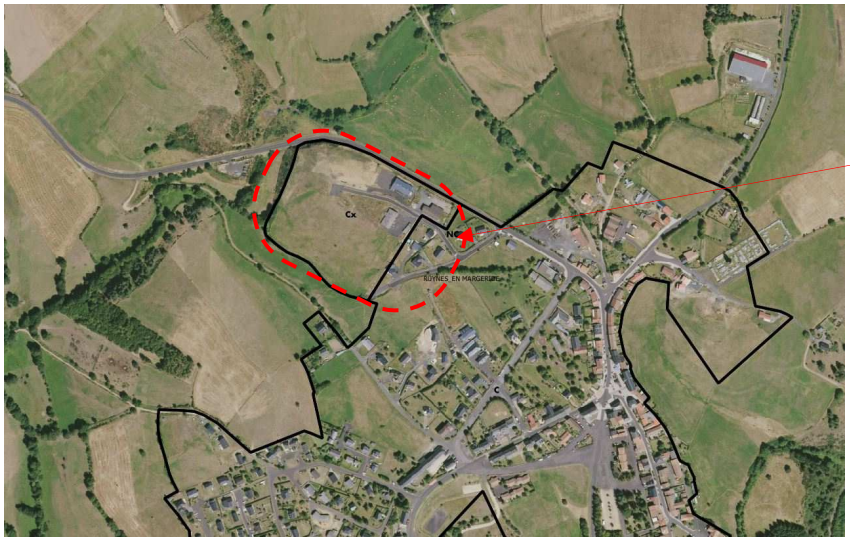
Zone intercommunale du Rouchar ≈ 2,7 ha

PIERREFORT



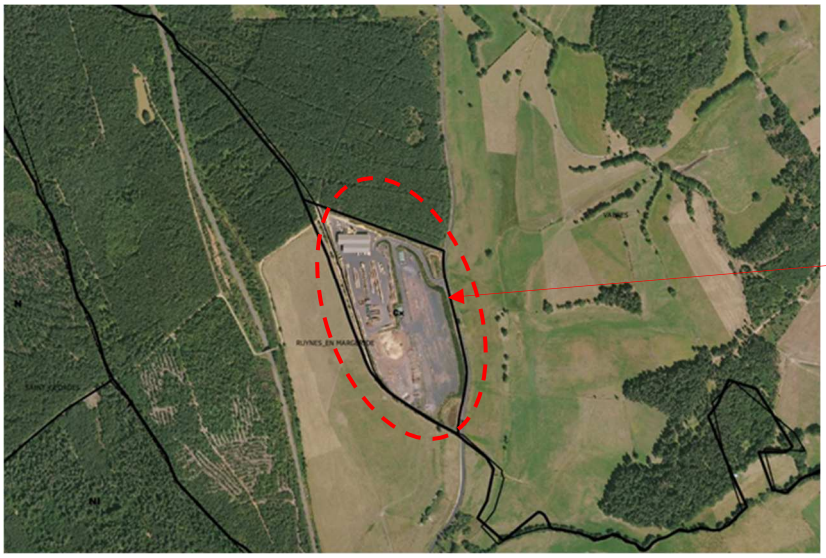
Zone intercommunale de l'Aubrac ≈ 2,5 ha ; 4,5 ha à terme

RUYNES-EN-MARGERIDE



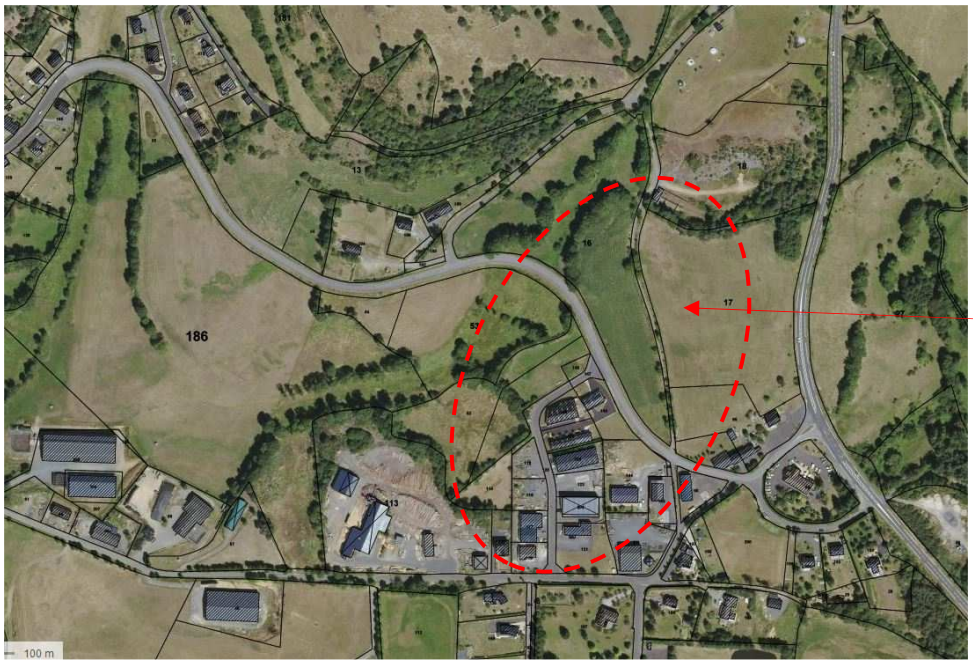
Zone intercommunale de Belvezet ≈ 5 ha

VABRES



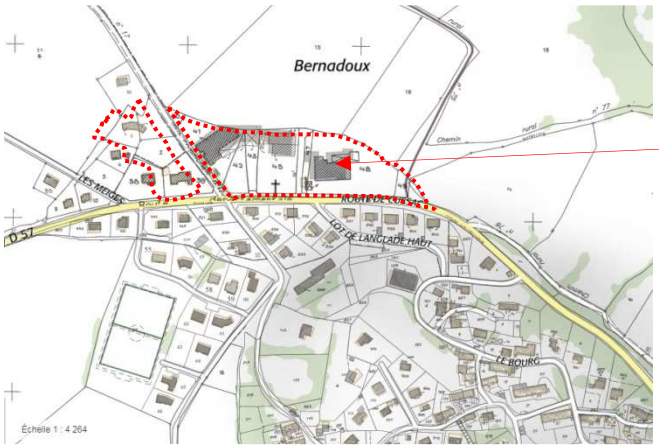
Zone intercommunale de la Voreille ≈ 5,4 ha

NEUVEGLISE-SUR-TRUYERE



Zone intercommunale ≈ 2,5 ha ; 6 ha à terme

Les Ternes



Zone Artisanale des Ternes ≈ 2,6 ha

7.2. Les zonages économiques des documents d'urbanisme

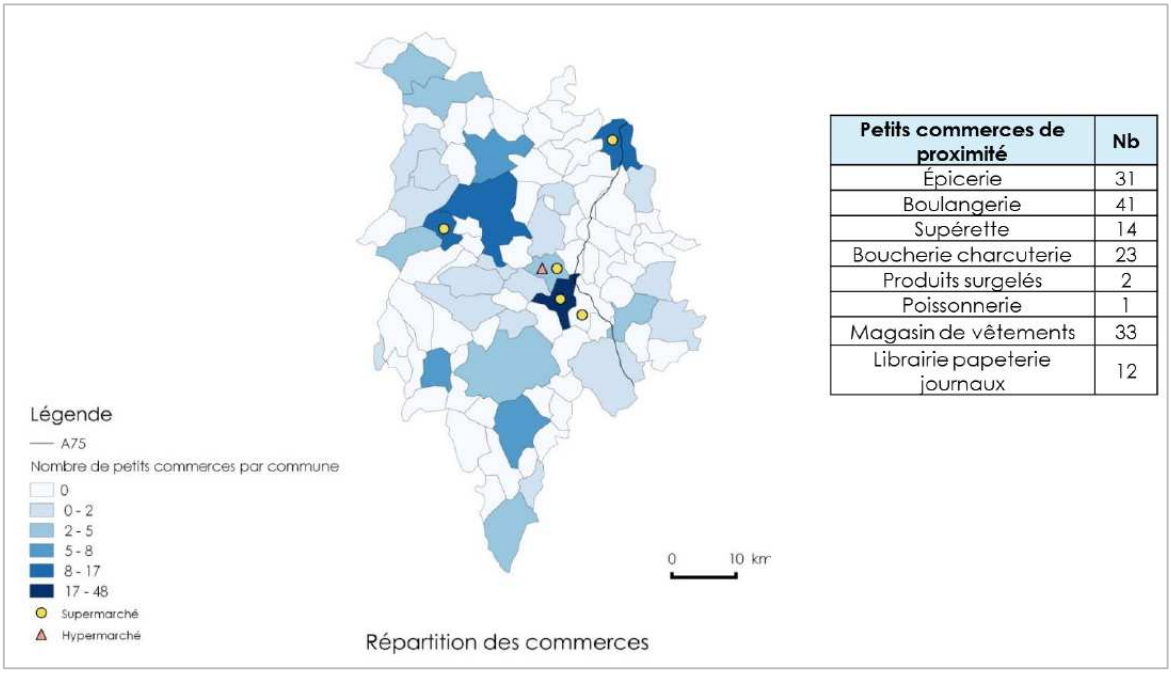
L'analyse des zonages des documents d'urbanisme, (17 communes ayant un PLU et 8 cartes communales), indiquent 216 ha de zones d'activités. L'analyse des documents d'urbanisme confirme la part prépondérante des parcs d'activités du pôle urbain central, qui représentent 59 % de l'ensemble des zones libellées en UX ou UY.

Les zonages comprennent 100 ha à ouvrir à l'urbanisation pour des activités économiques. Les zonages des documents d'urbanisme comprennent également des espaces à vocation mixte Habitat-Activités pour un total de 41,47 ha et 10,96 ha d'espaces à urbaniser à vocation mixte.

Analyse des surfaces de zones d'activités : PLU et cartes communales							
Communes							
Saint-Flour Communauté	**Libellé - PLU**					**Cartes Communales**	
	U-2	**AU-2**	**1AU-2**	**U-3**	**AU-3**	**2**	**Us (2)**
ANDELAT		6,52		22,14	1,95		
CHAUDES-AIGUES	8,77	7,75					
COLTINES	28		38,747				
PIERREFORT	8,55	4,06					
ROFFIAC	2,96						
SAINT-FLOUR	98,21		8,03				
SAINT-GEORGES	25,52						
SAINT-URCIZE				14,45			
TALIZAT	3,96			12,90			
LES TERNES	1,88			14,12			
USSEL	4,12	7,42	7,35				
Carte communale SFC							
DEUX-VERGES						1,96	
FRIDEFONT						6,05	
LIEUTADES						1,60	
RUYNES-EN-MARGERIDE						4,54	
SAINT-REMY-DE-CHAUDES-AIGUES						0,41	
VABRES						8,06	
VIEILLESPESSE						0,52	
Total SFC	*181,97*	*79,87*		*63,60*	*1,95*	*23,13*	
Hautes Terres Communauté							
LAVEISSIERE		19,16					6,38
MASSIAC	16,63		6,81				
MURAT	30,13						
NEUSSARGUES-EN-PINATELLE	6,12				10,96		
Carte communale HTC							
SAINT-MARY-LE-PLAIN						16,49	
Total HTC	*52,88*	*19,16*			*10,96*	*16,49*	*6,38*
Total général	***234,85***	***99,03***		***63,60***	***12,91***	***39,62***	***6,38***
Source : zonage des documents d'urbanisme communaux							
PLU : Libellés retenus : Ux, Uy et destination dominante 02(activités) ; libellés Aux, Auy et destination dominante 02 (activités) ou 03 (mixte activité-habitat)							
Cartes communales : destination dominante 2 (activités)							

7.3. L'équipement commercial

En matière d'équipement commercial à l'échelle de l'Est Cantal, le territoire s'organise autour du pôle commercial principal de Saint-Flour qui regroupe trois zones commerciales principales, Fontlong, proche du centre-ville et les deux zones de Montplain et Crozatier en périphérie, où l'on trouve les enseignes de la grande distribution (supermarchés Leclerc, Intermarché…), ainsi que des équipements commerciaux plus locaux de Murat et Massiac. Le reste du territoire est équipé de commerces de proximité. Avec 155 commerces de proximité, le territoire est encore assez bien maillé.



Petits commerces de proximité	Nb
Épicerie	31
Boulangerie	41
Supérette	14
Boucherie charcuterie	23
Produits surgelés	2
Poissonnerie	1
Magasin de vêtements	33
Librairie papeterie journaux	12

Source : INSEE, BPE 2015

Le territoire a bénéficié d'un développement commercial conséquent au cours des vingt dernières années, qui assure un équipement commercial suffisant. Lors des dernières années, 4 projets présentés devant la CDAC du Cantal, concernaient le territoire de l'Est Cantal, pour un total de surfaces de vente complémentaires de 3 343 m2 en 3 ans.

- (2017) Extension de l'Intermarché de Murat (+602 m² et extension d'un Drive accolé, sur 181 m² de surface), zone Croix Jolie à Murat.
- (2016) Création d'un magasin d'équipement de la personne et de l'habitat « ACTION » d'une surface de vente de 950 m² et d'un local sans affectation d'une surface de vente de 200 m² sur la zone commerciale Montplain-Allauziers à Roffiac.
- (2016) Extension de 183 m² de la surface de vente d'un ensemble commercial par la création d'un commerce spécialisé dans la vente de poêles et de cheminées, Centre Commercial de la Fontlong, rue Blaise Pascal à Saint-Flour.
- (2016) Création d'un ensemble commercial de 1 227 m² de surface de vente par la création du magasin JOUECLUB/NEWBABY de 429 m2, Z.I de Montplain, à Saint-Flour.

Il n'est pas identifié de friche commerciale au sein des zones commerciales existantes.

Surfaces indicatives des surfaces de vente du territoire

	Commerce	Surfaces de vente	Commune
De 1 000 à 5 000 m²	Carrefour Market	2 740 m²	Saint-Flour Montplain
	GIFI	1 200 m²	Saint-Flour Montplain
	Florinand	2 908 m²	ZA Montplain Andelat
	Intersport	1 000 m²	ZA Montplain Andelat
	Monsieur Bricolage	3 600 m²	ZA Montplain ALLAUZIERS
	Intermarché	2 645 m²	Fontlong Saint-Flour
	But	2 800 m²	Fontlong Saint-Flour
	Centre E. LECLERC (2015)	3 000 m²	ZA Crozatier Saint-Georges
	Intermarché (extension en 2018)	1 880 m²	Murat
De 400 à 1 000 m²	King Jouet	900 m²	Saint-Flour Montplain
	Netto	798 m²	Saint-Flour Montplain
	La Halle	950 m²	ZA Montplain Andelat
	Kiabi	990 m²	Fontlong Saint-Flour
	Chaussure Expo	700 m²	Fontlong Saint-Flour
	Leader Price	750 m²	Ville basse Saint-Flour
	Intermarché	999 m²	Massiac
	SPAR	611 m²	Massiac
Moins de 400 m²	Relais des Mousquetaires	150 m²	Neussargues-en-Pinatelle

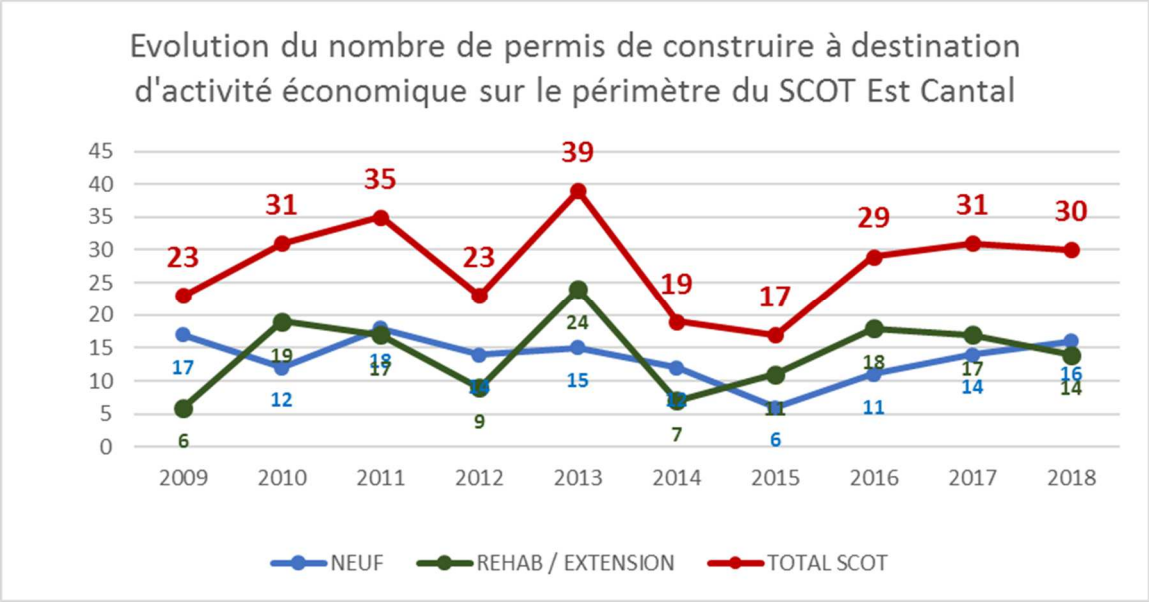
(Source : dossier CDAC pour l'extension de l'Intermarché de Murat - sept 2017)

En outres plusieurs petites surfaces de vente sont présentes sur les pôles secondaires du territoire Chaudes-Aigues, Pierrefort, Marcenat, Allanche…

Il n'est pas identifié de friche commerciale au sein des zones commerciales existantes.

Zone commerciale de Fontlong à Saint-Flour

7.4. Les permis de construire à destination d'activités économiques



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
NEUF	17	12	18	14	15	12	6	11	14	16	**135**
REHAB / EXTENSION	6	19	17	9	24	7	11	18	17	14	**142**
TOTAL	**23**	**31**	**35**	**23**	**39**	**19**	**17**	**29**	**31**	**30**	**277**

Permis de construire à destination d'activités économiques	Moyenne annuelle
NEUF	14 PC/an
REHABILITATION / EXTENSION	14 PC/an
TOTAL	**28 PC/AN**

7.4.1. Une dynamique régulière répartie entre constructions neuves et extension de constructions existantes

Sur l'ensemble du territoire du SCOT, au cours des dix dernières années, la dynamique pour les projets à destination d'activités économiques (toutes activités confondues : commerce, artisanat, industrie…) s'élève à 277 permis de construire, soit en moyenne 28 par an :

- Dont 135 en construction neuve, soit 48 %,
- Dont 142 réhabilitations/extensions, soit 52 %.

Le nombre de projets est assez variable d'une année à l'autre, mais d'une manière générale le nombre de permis de construire se maintient, contrairement aux projets d'habitation et de bâtiments agricoles.

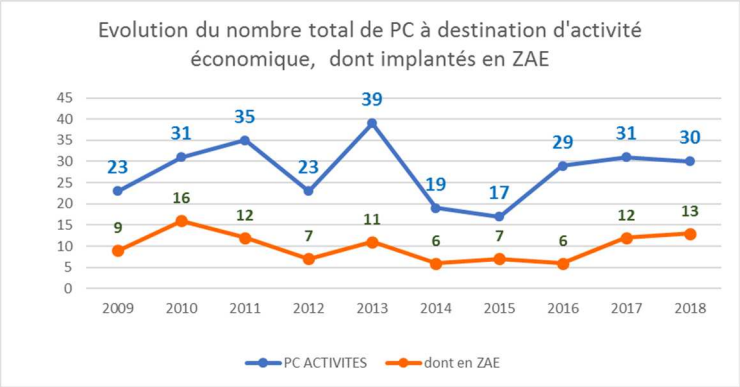
La surface moyenne de plancher autorisée par permis de construire de construction neuve à destination d'activités économiques est de 549 m².

La surface moyenne de plancher autorisée pour les projets de réhabilitation/extension de construction existante est de 334 m².

Parmi ces 277 projets d'activités, 11 intégraient des panneaux photovoltaïques (PPV) en toiture, soit une faible part (moins de 5 %), en comparaison avec la dynamique observée sur les bâtiments agricoles.

7.4.2. Une répartition préférentielle en tissu urbain mixte, plutôt qu'en zones d'activités dédiées

Un tiers des projets à destination d'activités économiques (99/277) seulement, sont implantés au sein de zones d'activités économiques, tandis que les deux tiers sont réalisés hors ZAE, dans le tissu urbain mixte du territoire.



Lors des dix dernières années, le territoire a accueilli 17 projets économiques d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m², essentiellement localisés en zones d'activités, dont :

- 2 bâtiments artisanaux dans les ZAE de Murat et Massiac.
- 2 bâtiments commerciaux à Murat, dont l'extension du supermarché (enseigne INTERMARCHE) et la création d'un immeuble de 10 locaux commerciaux.
- 5 bâtiments commerciaux sur le pôle urbain de Saint-Flour, dont l'ensemble commercial du Crozatier à Saint-Georges, comprenant 9 910 m² pour un hypermarché et 4 moyennes surfaces (permis accordé en 2012 pour l'enseigne E. LECLERC).
- 8 bâtiments à usage d'artisanat, d'entrepôts et d'industrie dans les zones d'activités du pôle urbain de Saint-Flour.

Immeuble de 10 commerces à Murat

Extension du supermarché de Murat

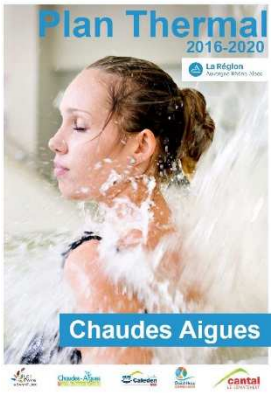
8. Le tourisme

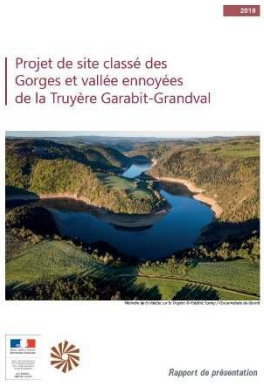
Le diagnostic de l'économie touristique a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PTTD en 2017 et 2018 et présentée dans la pièce 4.2 Diagnostic de l'économie présentielle et touristique, en annexe du dossier de SCOT. Des éléments de précision et d'actualisation sont présentés ci-après.

8.1. Démarches collectives de stratégie touristique

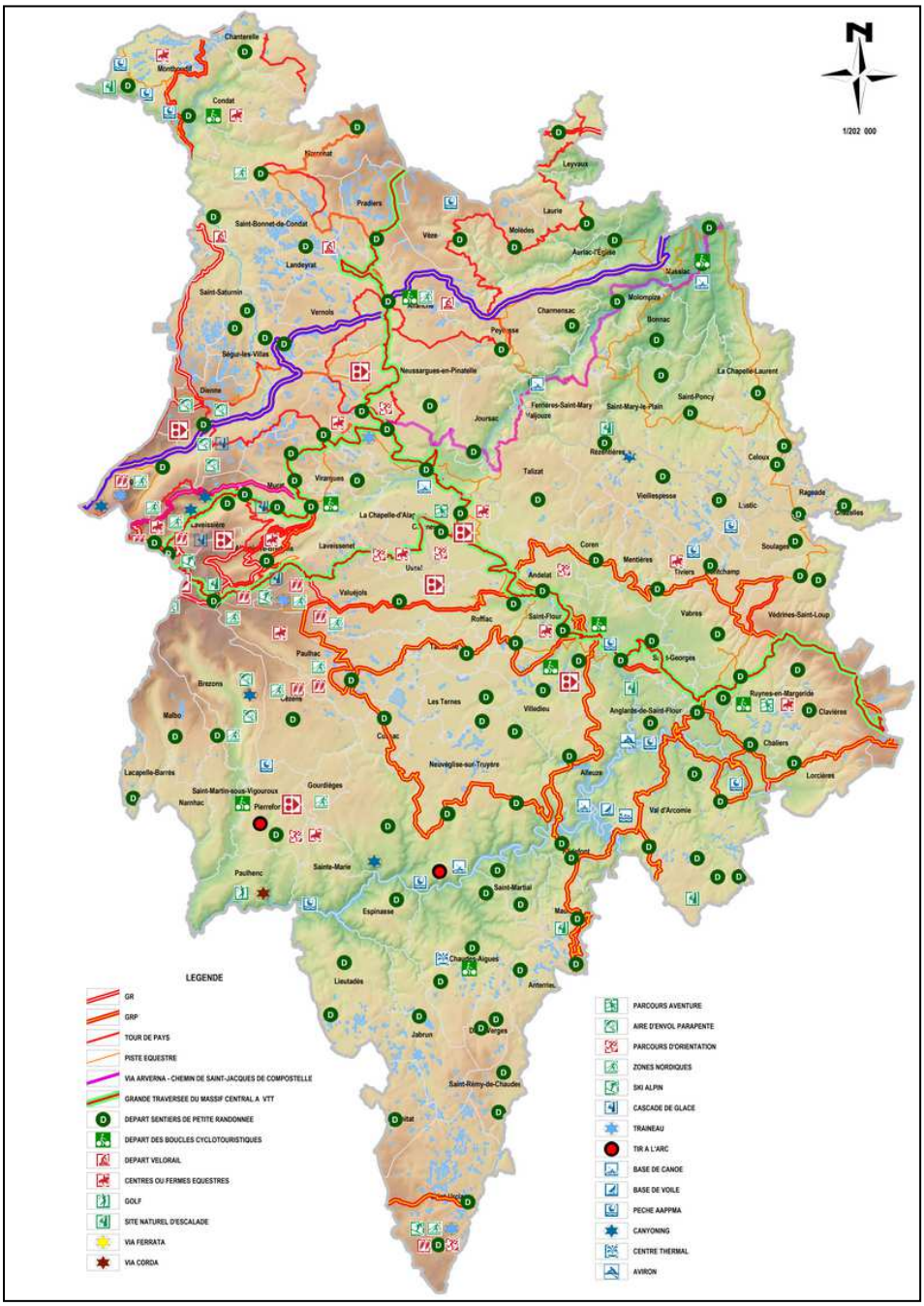
Plusieurs démarches collectives de stratégie touristique ont été conduites sur le territoire du SCOT par différentes structures ou collectivités :

- Station Aubrac 4 Saisons, Espace Aubrac, portée par le PNR Aubrac
- Destination « Massif cantalien », portée par l'agence locale de tourisme Massif Cantalien
- Plan Thermal Régional à Chaudes-Aigues, sur le développement de la station thermale
- Renouvellement du label Grand Site de France du Puy Mary
- Destination Vallée de la Truyère-Garabit
- Projet de classement des gorges de la Truyère
- Projet de station du Lioran-Prat de Bouc, retenue comme site touristique emblématique par la Région Auvergne-Rhône-Alpes





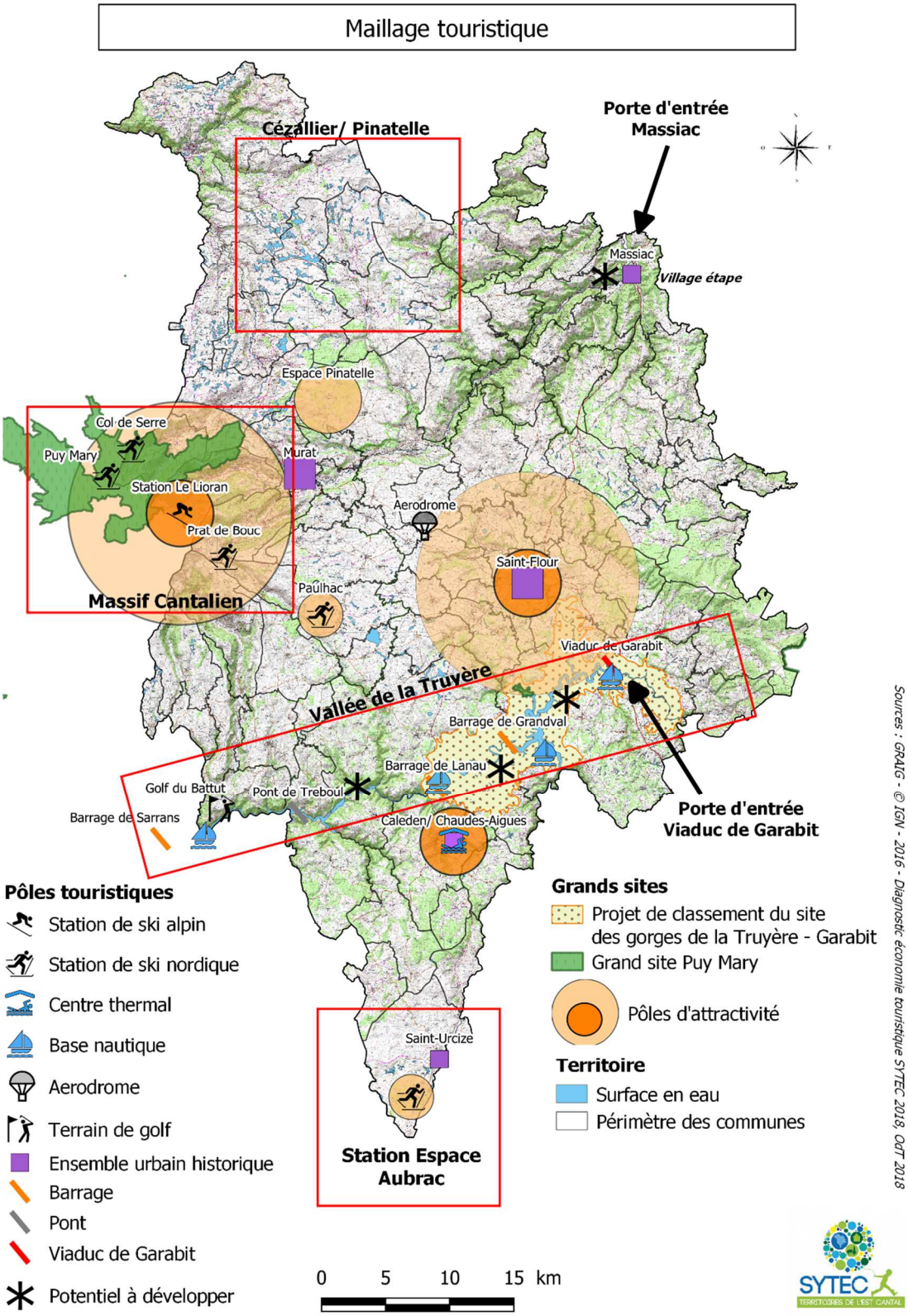
8.2. Une offre étoffée de sports et d'activités de pleine nature



Le territoire accueille une offre étoffée de sports et activités de pleine nature

- 1 station de ski alpin de niveau national
- Plusieurs espaces nordiques
- Nautisme, Voile
- 5 espaces VTT aménagés
- Plus de 1 000 km de randonnée pédestre, dont chemin Compostelle
- Pêche en rivière et lacs, chasse
- Sports aériens / golf
- Accrobranche - Escalade – Via Ferrata
- Eaux Vives Canyoning
- Thermalisme et bien-être…

Le maillage des principales offres, pôles et équipements touristiques se réparti de la façon suivante sur le territoire.



8.3. Hébergements sur le territoire

Selon l'inventaire établi en 2017 par l'office de Tourisme des Pays de Saint-Flour, le territoire dispose de 912 structures d'hébergement qui totalisent une capacité de 13 229 lits marchands, dont :

- 52 hôtels pour une capacité de 2 251 lits

- 29 structures d'hébergement collectif, pour une capacité de 1 412 lits

- 3 résidences de tourisme, pour une capacité de 252 lits

- 742 locations saisonnières, pour une capacité de 3 758 lits

- 54 chambres d'hôtes, pour une capacité de 495 lits

- 32 campings, pour une capacité de 5 061 lits

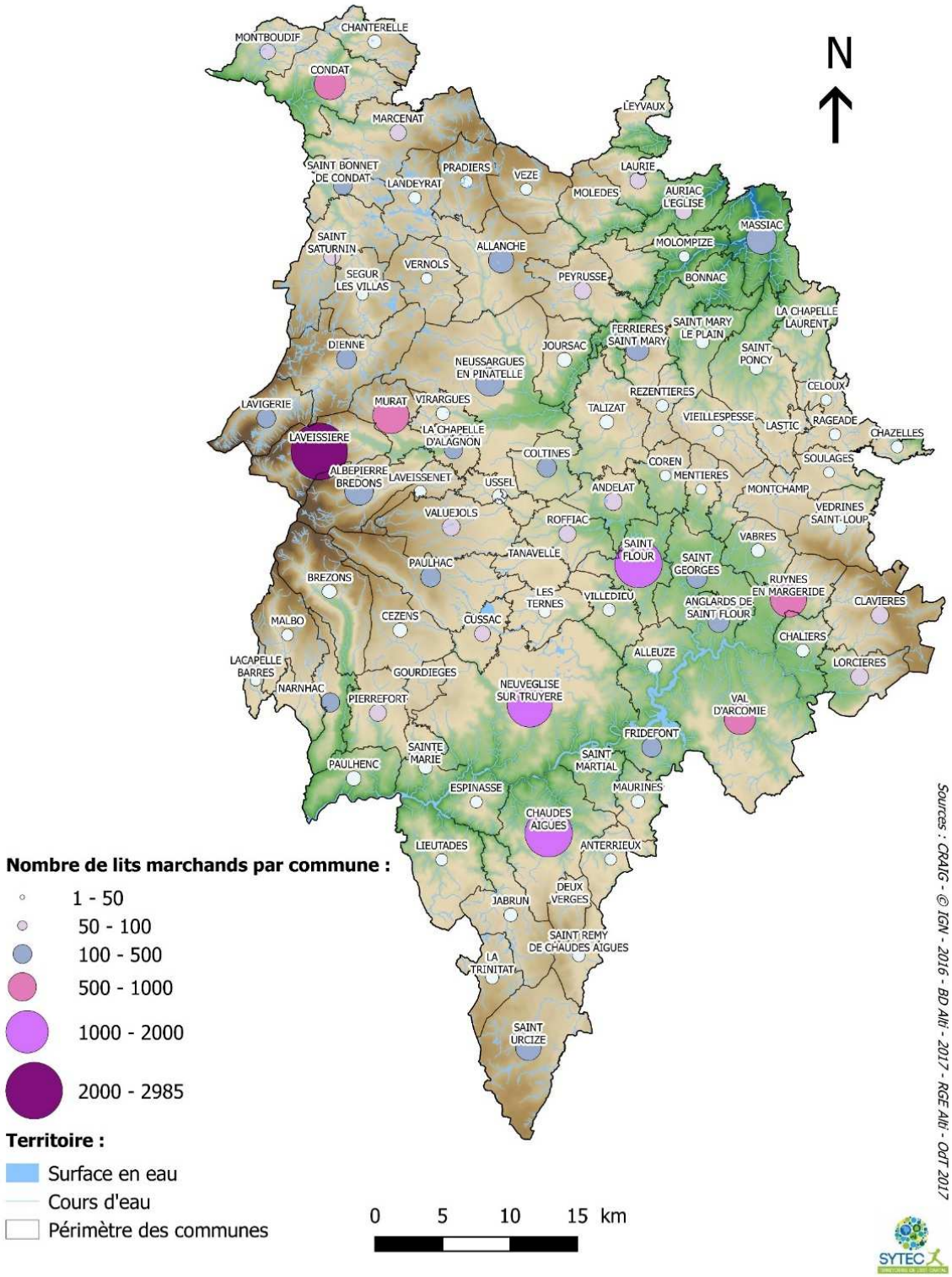
	HOTEL		HEBERGEMENT COLLECTIF		RESIDENCE DE TOURISME		LOCATION SAISONNIERE	
	Structures	Total lits	Structures	Total lits	Structures	Total lits	Structures	Total lits
HAUTES TERRES Communauté	20	830	15	496			397	2 020
SAINT FLOUR Communauté	32	1 421	14	916	3	252	345	1 738
PERIMETRE SCOT EST CANTAL	**52**	**2 251**	**29**	**1 412**	**3**	**252**	**742**	**3 758**

	CHAMBRE D'HOTES & INSOLITE		CAMPING		TOTAL TERRITOIRE	
	Structures	Total lits	Structures	Total lits	Structures	Total lits
HAUTES TERRES Communauté	28	247	13	1 984	**473**	**5 577**
SAINT FLOUR Communauté	26	248	19	3 077	**439**	**7 652**
PERIMETRE SCOT EST CANTAL	**54**	**495**	**32**	**5 061**	**912**	**13 229**

Source : OT Pays Saint-Flour 2017

42 % des capacités sont situées sur le territoire de Hautes Terres Communauté et 58 % sur le territoire de Saint-Flour Communauté.

Capacité d'accueil touristique tous hébergements confondus



Parmi ces structures, plusieurs hôtels et hébergements collectifs sont aujourd'hui fermés en raison de leur inadéquation avec les attentes de la clientèle et des besoins de mise aux normes.

8.4. La station du Lioran

Source : Stratégie d'Aménagement et propositions d'actions - Conseil Départemental du Cantal Août 2017 et porter à connaissance du Conseil Départemental du Cantal (février 2019)

Vue du cœur de station en hiver (Source : LA MONTAGNE © louis fayet)

Située au cœur du Volcan Cantalien entre 1 200 et 1 800 mètres, créée dès le début du 20ème siècle grâce à la présence de la gare et la desserte par le chemin de fer, la station du Lioran s'est développée avec les sports d'hiver, à partir des années 1960, avec la création de plusieurs pistes et infrastructures de remontées mécaniques (télécabine, télésièges)

Le domaine skiable s'étend sur 60 km et 150 hectares avec 700 mètres de dénivelé. Il est composé de 44 pistes de ski alpin, avec 18 remontées mécaniques. En termes de fréquentation, le nombre de journées skieurs est estimé à 350 000, pour un chiffre d'affaires de 7 millions d'euros pour l'exploitant du domaine skiable. Le domaine est exploité par la SEAM Super Lioran qui a en charge l'aménagement et l'entretien des remontées mécaniques, du domaine skiable et de l'équipement de neige de culture.

En termes d'hébergement, le nombre de lits est estimé à 5 800 lits répartis sur les trois communes composant la station, Laveissière, Saint-Jacques des Blats et Albepierre-Bredon. Le nombre de nuitées est estimé à 270 000 nuitées par an.

Le site est également propice aux activités estivales de pleine nature, avec des pistes et sentiers connectés (randonnées, VTT…).

Le Lioran s'affiche régulièrement dans le TOP 50 des stations françaises, notamment depuis la modernisation des infrastructures des remontées mécaniques et du domaine skiable, depuis 2007. La station du Lioran constitue un enjeu majeur pour le Conseil Départemental du Cantal, qui en septembre 2017, a validé le projet de station qui définit les grandes lignes souhaitées pour affirmer l'orientation de station de sports et de pleine nature.

En juin 2018, la station été retenu par le gouvernement et fait partie des treize sites qui vont bénéficier d'un accompagnement pour la réhabilitation de l'immobilier de loisirs grâce à un appui en ingénierie avec les Services de l'Etat, la Caisse des Dépôts et Consignations et le Comité de Massif. De plus, la Région a identifié le Lioran, comme site touristique emblématique régional.

Pour poursuivre les réflexions, et notamment autour du « cœur de station » un partenariat a été engagé avec le Comité de Massif, Atout France et la Région Auvergne-Rhône-Alpes, pour la réalisation d'une étude de **SCHEMA DIRECTEUR DE STATION.**

Cette étude de **SCHEMA DIRECTEUR DE STATION** portera sur plusieurs thématiques complémentaires :

- La **mobilité**, avec la nécessité de traiter les problématiques de stationnement et de circulation, en lien avec le sujet des navettes de transports collectifs et la fréquence des trains. Plusieurs pistes à court terme sont envisagées pour étendre les capacités de stationnement (création du parking P6, aménagement d'un délaissé à Fond de Cère, extension du parking de la patinoire)
- La **requalification des hébergements** permettrait de remettre sur le marché les lits froids, en impulsant une dynamique auprès des propriétaires pour engager des travaux de réhabilitation et la remise en location de logements.
- La **création de logements neufs** sous forme de chalets ou de résidences serait également un point essentiel pour le développement de la station, afin d'augmenter le nombre de lits chauds sur les réserves foncières disponibles
- Le **développement d'activités de loisirs** avec le confortement de l'activité principale de ski, par le confortement du domaine skiable, par deux postes importants : le renforcement de la capacité de production de neige de culture et le développement d'infrastructures sur le versant sud-est du Plomb, en direction de Prat de Bouc
- Le **développement des activités après et hors ski**, telles que la création d'un centre aqualudique, d'un plan d'eau estival ainsi que des activités de loisirs de soirée (bowling, cinéma, discothèque, bars et restaurants…)
- Le **développement des partenariats avec l'ensemble des acteurs privés et publics** en synergie avec les autres territoires, afin de diversifier l'offre pour la clientèle du Lioran
- Le **développement de services** essentiellement en cœur de station afin de répondre à la demande des usagers

L'objectif des services du Conseil Départemental par cette étude de **SCHEMA DIRECTEUR DE STATION** en cours de réalisation, est d'aboutir à un programme de développement et d'aménagement détaillé, avec des actions publiques et privées, ciblant des actions réalistes et phasées sur une échéance de 15

ans. L'objectif est d'impulser des démarches innovantes dans une démarche de développement durable de station multi-saisons.

Le Département du Cantal se positionne comme un acteur pilote du projet, du fait de sa bonne maîtrise foncière du site.

La dynamique immobilière sur le Lioran est importante (cf Analyse des permis de construire à destination touristique suivante). Cependant, plusieurs projets autorisés aux cours des 10 dernières années n'ont pas été réalisés et plusieurs projets n'ont pas pu être autorisés, notamment en raison de l'insuffisance des capacités d'assainissement.

De plus, le projet Grand Phoenix, opération destinée à la rénovation de l'ancien Hôtel Anglard et la construction de cinq bâtiments neufs, pour la création de 124 appartements en Résidence de Tourisme, a fait l'objet d'un permis de construire initial, accordé en 2005. Suite à un désastre financier et technique, le chantier est interrompu, avec un arrêt de péril imminent pris par la commune en 2010.

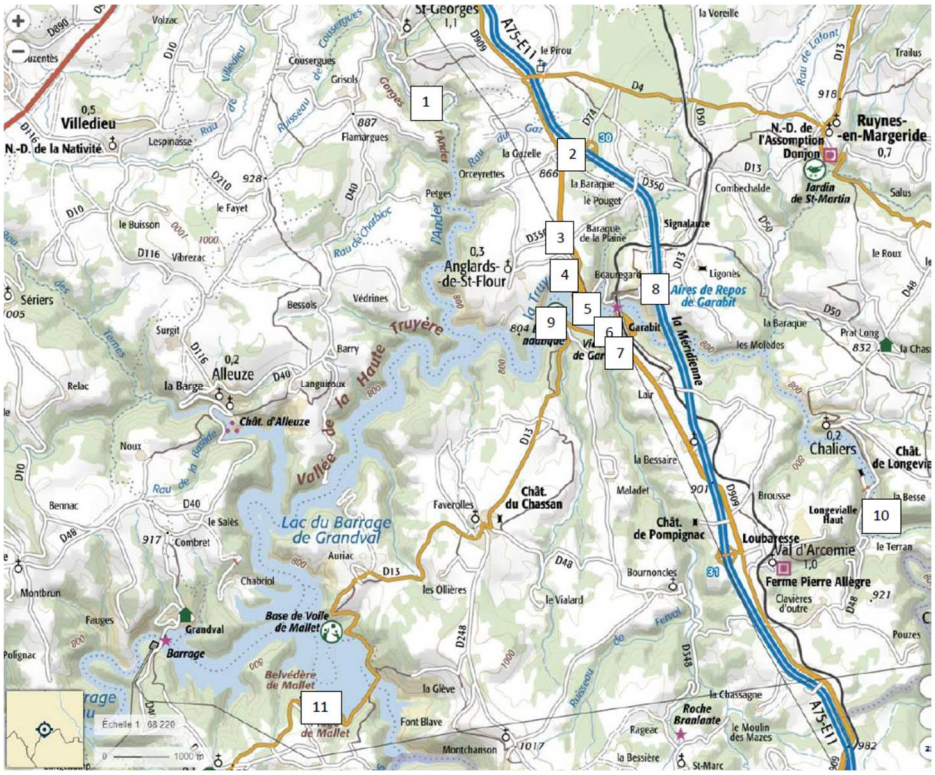
Le domaine skiable du Lioran s'étend sur une superficie de **767 HA** et celui de Saint-Urcize sur **38 HA.** Ces espaces ne sont, en pratique, que partiellement artificialisés, avec une saisonnalité des fréquentations, pour les activités de préparation et d'entretien des pistes et de pratique de ski, en hiver, et du pastoralisme et des activités de plein nature en été.

Vue du cœur de station et du domaine skiable du Lioran depuis le Bec de l'Aigle, en été

8.5. Localisation des hôtels autour du site de Garabit Grandval

Une dizaine d'établissements hôteliers ou restaurants isolés, sont présents à proximité des gorges de la Truyère, dont 3 sont aujourd'hui fermés et certains depuis plusieurs années.

	Nom établissement	Commune	Activité
1	Hôtel-restaurant « le bout du monde »	Saint-Georges	En fonctionnement
2	Hôtel-restaurant « la Méridienne »	La Gazelle Anglards de Saint-Flour	En fonctionnement
3	Ancien hôtel Canlais	La baraque Anglards de Saint-Flour	Fermé
4	Hôtel restaurant « Le Panoramic »	Anglards de Saint-Flour	Fermé
5	Hôtel restaurant « Garabit hôtel »	Anglards de Saint-Flour	En fonctionnement
6	Hôtel-restaurant « le Beau Site »	Val d'Arcomie	En fonctionnement
7	Hôtel « le viaduc »	Gare de Garabit Val d'Arcomie	Fermé
8	Maison du Cantal Aire de service Garabit-viaduc-Eiffel	Aire de service A75 Ruynes en Margeride	En fonctionnement
9	Restaurant « l'Escale »	Base nautique de Garabit Val d'Arcomie	En fonctionnement saisonnier
10	Domaine de Laval	Laval Chaliers	Hébergement de groupe sans restauration
11	Restaurant « le Belvédère de Mallet »	Fridefont	En fonctionnement

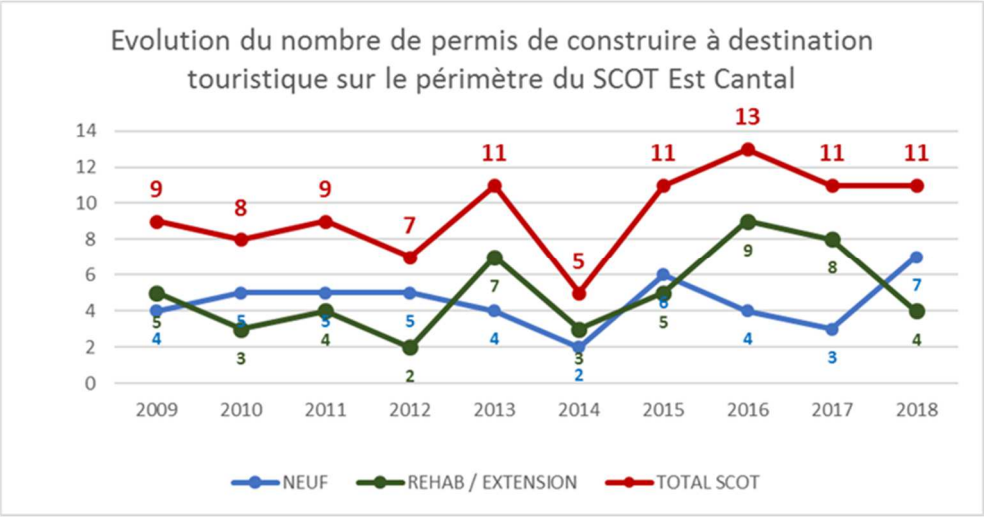


Source : Syndicat Mixte du lac de Garabit/Grandval

8.6. Les permis de construire à destination touristique

L'analyse des permis de construire à destination touristique montre les tendances suivantes. Ont été intégrés notamment à la destination « tourisme » :

- Les projets immobiliers localisés dans la station du Lioran, qui concernent 34 permis sur 95
- Les projets concernant les remontées mécaniques et locaux techniques des stations du Lioran et de Saint-Urcize
- Les projets d'équipements d'accueil des sites touristiques (Prat de Bouc, Puy Mary, …)
- Les projets concernant les hébergements hôteliers, hébergements de groupe, équipements de camping et aire d'accueil de camping-car et gîtes, sur toutes les communes du territoire



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
NEUF	4	5	5	5	4	2	6	4	3	7	**45**
REHAB / EXTENSIONS	5	3	4	2	7	3	5	9	8	4	**50**
TOTAL	**9**	**8**	**9**	**7**	**11**	**5**	**11**	**13**	**11**	**11**	**95**

Permis de construire à destination touristique	Moyenne annuelle	
CONSTRUCTIONS NEUVES	5	PC/an
REHABILITATIONS / EXTENSIONS / CHANGEMENTS DE DESTINATION	5	PC/an
TOTAL	**10**	**PC/AN**

Pour rappel : Les informations concernant les surfaces de plancher autorisées et le nombre de logements ou d'unités d'hébergement n'ont pu être traitées que sur les projets renseignés et doivent être interprétées avec cette réserve.

8.6.1. Une dynamique en croissance au cours des dernières années

Sur l'ensemble du territoire du SCoT, au cours des dix dernières années, la dynamique pour les projets à destination touristique s'élève à 95 permis de construire, soit en moyenne 10 par an :

- Dont 45 en construction neuve, soit 47 %,
- Dont 50 réhabilitations/extension, soit 53 %.

Le nombre de projets est variable d'une année à l'autre, mais les projets à destination touristique sont plutôt en croissance depuis 2015 : 8 PC/an entre 2008 et 2014 et 12 PC/an entre 2015 et 2018.

Les 45 projets neufs à destination touristique concernent des surfaces de plancher de 299 m² en moyenne.

Les 50 projets en réhabilitation ou extension à destination touristique concernent des surfaces de plancher de 115 m² en moyenne.

8.6.2. Une situation différenciée entre les deux EPCI avec une forte dynamique d'immobilier de loisir sur le secteur du Lioran

Au total, les permis à destination touristique concernent environ 170 logements ou hébergements saisonniers.

Les 45 permis de construire en neuf concernent 135 logements, quasi exclusivement localisés (132 logements) sur la station du Lioran sur la commune de LAVEISSIERE, avec notamment :

- Un projet de résidence de tourisme de 22 appartements à Font d'Alagnon en 2009
- Un projet d'immeuble de 20 logements avec espaces commercial à Lioran Village en 2010 (projet non réalisé)
- Un projet de bâtiment de 14 logements à Super Lioran en 2012
- Un projet de 8 chalets à Font d'Alagnon en 2013
- Le projet du domaine de Masseboeuf, comportant plusieurs chalets collectifs totalisant environ 40 logements, entre 2013 et 2018, en cours de réalisation
- Un projet de 10 chalets à Font d'Alagnon en 2017

Cette situation fait que la majorité des permis à destination touristique est localisée sur le territoire de Hautes Terres Communauté avec 57 PC soit 60 %, contre 38 PC soit 40 % sur le territoire de Saint-Flour Communauté.

Les 50 projets à destination touristique en réhabilitation ou extension, concernent plus d'une trentaine de logements ou hébergements saisonniers.

Les autres projets concernent :

- La construction d'une résidence de tourisme à Chaudes-Aigues en 2009 (capacité non précisée).

- Un projet de reconstruction d'hôtel 3 étoiles, à Lioran Village en 2010 (projet non réalisé).
- Plusieurs projets d'aménagement d'hôtels ou restaurants existants dans l'ensemble des communes du territoire.
- Plusieurs projets de transformation d'anciennes colonies de vacances en logement (Saint-Urcize, Védrines Saint-Loup, Peyrusse, …).
- Plusieurs projets d'aménagements de campings existants (Ruynes-en-Margeride…).
- Des projets d'aménagement et d'extension d'équipements d'hébergement collectifs tels que l'extension du centre d'hébergement Chantarisa à Coltines (510 m² en 2016), le reclassement et l'aménagement du camping de Lanau à Neuvéglise-sur-Truyère en 2013, l'aménagement, la construction d'une piscine et la construction de 8 HLL sur l'ancien centre de vacances de Grandval, à Lavastrie (661 m² en 2018).

8.7. Les projets en cours

Pendant l'élaboration du projet de SCOT (février à avril 2019) une enquête auprès des communes, EPCI, Département, syndicats compétents en matière de tourisme, station du Lioran, Parcs Naturels Régionaux …, a été faite afin d'identifier les projets touristiques, en émergence, qui pourraient relever de l'Unité Touristique Nouvelle. Les projets identifiés sont présentés dans le chapitre suivant 13.1 Modalités d'application de la Loi Montagne.

Aucun projet ne relève de l'UTN ou ne présente un état de définition du programme qui permettait de vérifier les seuils définis par le Code de l'Urbanisme.

9. La structuration du territoire

9.1. L'armature territoriale, un fondement du projet de SCoT

L'armature territoriale proposée a été établie sur la base de la démographie communale ainsi que de la présence des services et équipements ; elle prend également en compte le rôle de chacune des communes dans le développement touristique et les emplois locaux (bases de données : population et emplois, INSEE 2016 ; Base Permanente des Equipements, INSEE 2015). Ainsi, plusieurs polarités ont pu être déterminées :

- **LE POLE URBAIN CENTRAL** : Saint-Flour, Coren, Roffiac, Saint-Georges et Andelat

Pôle urbain central	Population totale	Nombre de ménages	Nombre d'emplois	Nombre d'équipements
Andelat Coren Saint-Flour Saint-Georges Roffiac	9180	4294	6098	495
Part du total Est Cantal	*26,0%*	*26,4%*	*42,2%*	*29,9%*

- **DEUX POLES URBAINS SECONDAIRES** : Murat et Massiac

Pôles urbains secondaires	Population totale	Nombre de ménages	Nombre d'emplois	Nombre d'équipements
Massiac Murat	3 633	1760	2062	264
Part du total Est Cantal	*10,3%*	*10,8%*	*14,3%*	*16%*

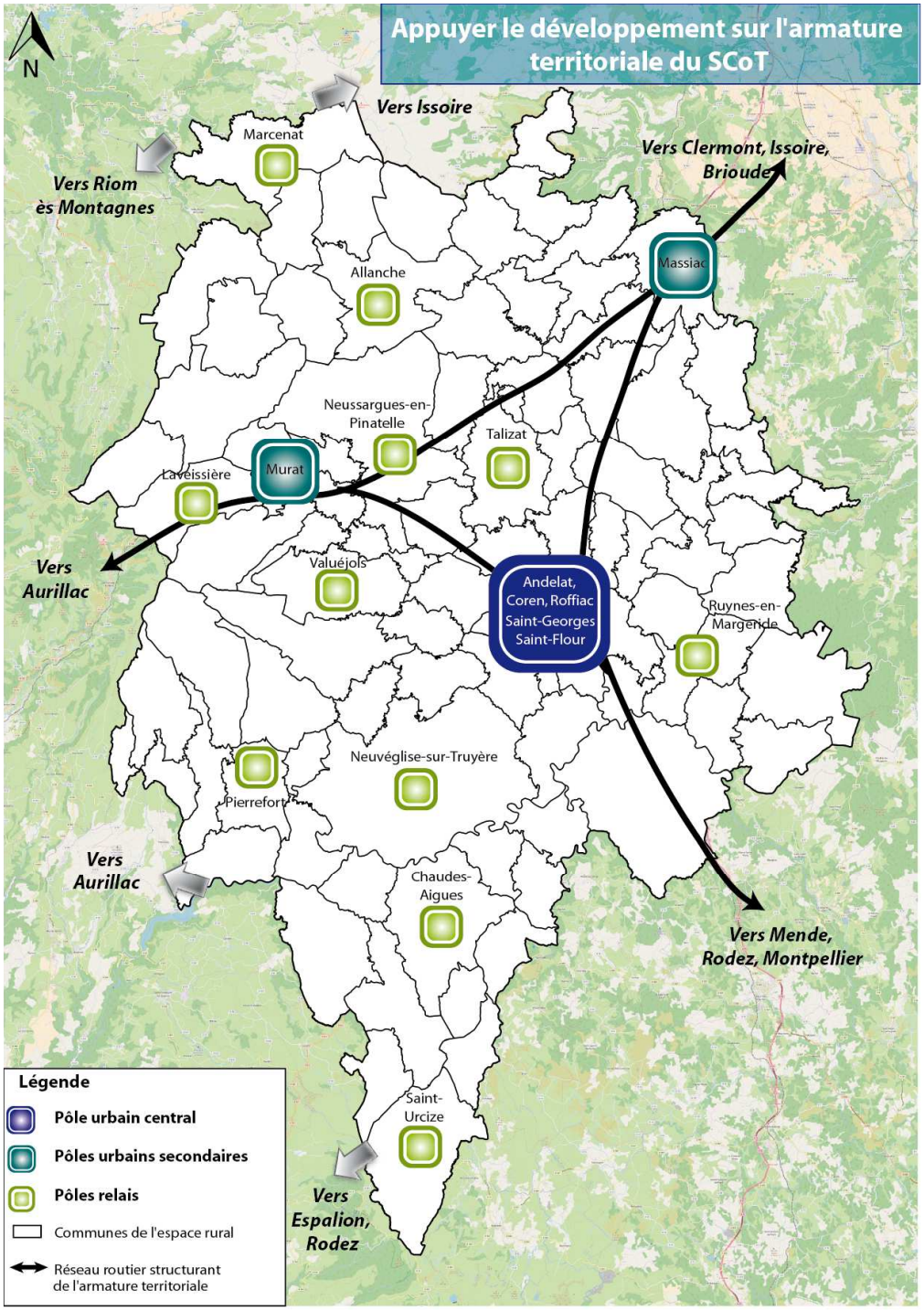
- **11 POLES RELAIS** : Allanche, Chaudes-Aigues, Laveissière, Neuvéglise-sur-Truyère, Neussargues-en-Pinatelle, Pierrefort, Ruynes-en-Margeride : ces communes disposent chacune d'au moins 38 équipements. Marcenat, Talizat, Saint-Urcize et Valuéjols : ces communes se différencient par un moindre niveau d'équipements (entre 16 et 23 équipements), qui leur confère toutefois un rôle de pôle-relais pour l'accès aux services des communes alentours.

Pôles relais	Population totale	Nombre de ménages	Nombre d'emplois	Nombre d'équipements
Allanche Chaudes-Aigues Laveissière Marcenat Neussargues-en-Pinatelle Neuvéglise-sur-Truyère Pierrefort Ruynes-en-Margeride Saint-Urcize Talizat Valuéjols	9 485	4362	3320	512
Part du total Est Cantal	26,9%	26,8%	23,0%	31%

- **70 COMMUNES DE L'ESPACE RURAL**

CETTE ARMATURE URBAINE AVEC DIFFERENTS NIVEAUX DE POLARITES EST UN ELEMENT FONDAMENTAL DU SCOT, CAR ELLE SERVIRA A DETERMINER DES ORIENTATIONS DANS LE PADD PUIS DES PRESCRIPTIONS DANS LE DOO, NOTAMMENT LES OBJECTIFS DE PROGRAMMATION (ACCUEIL DE POPULATION, LOGEMENTS, EQUIPEMENTS ETC.)

De plus, six pôles touristiques majeurs sont identifiés pour ancrer la stratégie touristique de l'Est Cantal : « Massif Cantalien » (Lavigerie, Laveissière, Albepierre, Paulhac, Brezons); Saint-Flour; Murat; Chaudes-Aigues/thermalisme; Saint-Urcize/Aubrac; « Pinatelle »; Garabit-Truyère/barrages.



Cette armature territoriale s'accompagne d'une **DEFINITION DES ROLES ET FONCTIONS A CONFORTER**

- **LE POLE URBAIN CENTRAL** joue un rôle majeur dans le fonctionnement et le rayonnement du territoire. Il concentre les principaux gisements d'emplois, de services, de commerces et d'équipements supérieurs. La forte valeur patrimoniale 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, la création de logements, le développement des activités économiques ainsi que des équipements et des services.

- **LES POLES URBAINS SECONDAIRES** renforcent l'équilibre des fonctions résidentielles et économiques à l'échelle du territoire. Ils doivent compléter l'offre du pôle central en termes résidentiel, de commerces d'équipements intermédiaires et d'emplois.

- **LES POLES RELAIS** complètent localement l'organisation territoriale. Ils ont des fonctions résidentielles et de solidarités essentielles. Ils doivent être confortés pour consolider l'offre en équipements, services intermédiaires et commerces de proximité au service des habitants et permettre de maintenir un panier minimum de services dans l'espace rural.

- **LES COMMUNES DE L'ESPACE RURAL** sont des espaces de vie importants, de par les liens sociaux qui s'y développent confortés, selon le cas, par certains services de proximité. Ces communes doivent être confortées dans leur fonction résidentielle et de services de proximité.

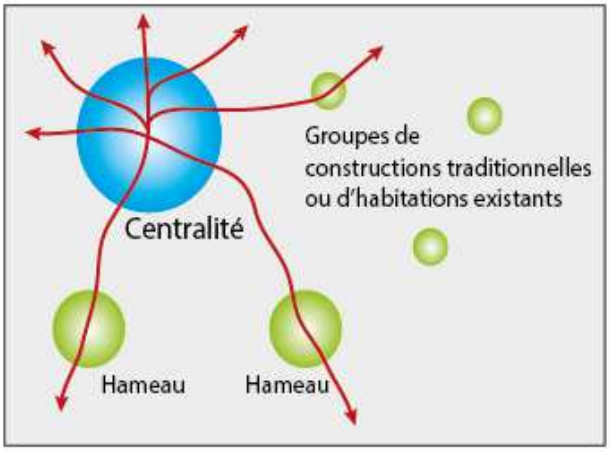
9.2. Les centralités communales à renforcer

L'organisation urbaine des communes de l'Est Cantal se caractérise par la présence de nombreux villages et hameaux, dispersés au sein du territoire communal, comme c'est le cas pour la plupart des territoires de montagne, et acté par la Loi Montagne de 1985, consolidée par la loi du 28 décembre 2016.

Ces espaces villageois sont les supports du développement communal, conformément au principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante. Toutefois, compte tenu de la faible densité de population et des difficultés pour maintenir un bon niveau de services et d'équipements publics et marchands, une certaine concentration du développement urbain, sur les centralités communales apparaît comme un enjeu de bon fonctionnement territorial.

En conséquence, le SCOT devra préciser les conditions du développement urbain dans une double perspective d'accès aux équipements et de gestion économe des espaces : la **NOTION DE CENTRALITE COMMUNALE** est une notion importante pour répondre à ces deux finalités. La centralité communale se définit par la densité urbaine, la concentration des commerces, services publics, lieux de sociabilité, l'existence de réseaux structurés. A noter que les communes nouvelles, fusionnées, comportent plusieurs centralités qui restent nécessaires pour éviter de réduire l'accès aux services des villages les plus éloignés.

CENTRALITE DE LA COMMUNE :



La centralité communale correspond au bourg ou village principal de la commune, à distinguer des hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.

CRITERES D'IDENTIFICATION DES CENTRALITES COMMUNALES :

- Densité urbaine
- Diversité des fonctions (habitat, services, équipements...)
- Présence de réseaux structurés (voirie, eau, assainissement, énergie...)

10. L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

10.1. Rappel du contexte règlementaire et éléments de cadrage

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de 2000, les différents textes règlementaires ont renforcé le rôle et les obligations des documents d'urbanisme, dans la lutte contre l'étalement urbain et la limitation des consommations d'espaces sur les territoires.

Les objectifs nationaux de maîtrise de la consommation foncière, traduits dans le Code de l'Urbanisme, doivent être déclinés par tous les documents de planification (SRADDDET, SCOT, PLUi, PLU…).

A ce titre, le SRADDET, arrêté par le Conseil Régional les 19 et 20 décembre 2019 et approuvé par Arrêté du Préfet de région le 10 avril 2020, fixe aux acteurs du territoire, un objectif de gestion économe de la ressource foncière et place « comme principe dans les SCOT et les PLU(i) la préférence pour la densification urbaine, plutôt que l'urbanisation de nouvelles surfaces, consommatrice de foncier et de ressources, dans un contexte où la Commission Européenne a posé un objectif d'arrêt de toute augmentation nette de surface de terre occupée, d'ici 2050 ». « Les objectifs devront être déclinés, prioritairement la réhabilitation des logements dégradés et indignes, puis la lutte contre la vacance et enfin la production de logements neufs ». (cf extrait des règles 3 et 4 du Fascicule de règles du SRADDET).

En ce qui concerne le SCOT, les dispositions en matière d'analyse de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain sont les suivantes :

Article L 141-3 du Code de l'Urbanisme

Le **RAPPORT DE PRESENTATION** …/…présente une **ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX ANNEES PRECEDANT L'ARRET DU PROJET DE SCHEMA** et **JUSTIFIE LES OBJECTIFS CHIFFRES DE LIMITATION DE CETTE CONSOMMATION COMPRIS DANS LE DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS.**

Article L 141-4 du Code de l'Urbanisme

Le **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES** fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, **DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques…/…

Article L 141-6 du Code de l'Urbanisme

Le **DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS** arrête, par secteur géographique, des **OBJECTIFS CHIFFRES DE CONSOMMATION ECONOME DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN** et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres.

Afin de répondre aux dispositions prévues par le Code de l'Urbanisme, le présent chapitre présente l'**ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS** au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de schéma par la **PROGRESSION DE LA TACHE BATIE** et par **L'ARTIFICIALISATION DES SOLS**.

Les chapitres suivants, viennent apporter des précisions par une analyse de l'évolution des constructions par les **PERMIS DE CONSTRUIRE** et l'identification des espaces dans lesquels les documents d'urbanisme doivent analyser **LE POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE MUTATION**.

10.2. Analyses de la consommation d'espaces par l'urbanisation

Le SCoT doit, en conformité avec la loi et la règlementation nationale, présenter des objectifs chiffrés de consommation d'espaces prévue à l'horizon du SCoT et justifier d'une maîtrise de cette consommation au regard des dix dernières années. L'analyse proposée ci-après va permettre de localiser et de mesurer l'évolution de l'urbanisation, au cours des 10 dernières années. La méthode employée a pour but d'être reproductible dans le temps et à des échelles territoriales variées, et pourra donc être utile pour le suivi et l'évaluation future du SCoT.

10.2.1. Méthode et sources utilisées

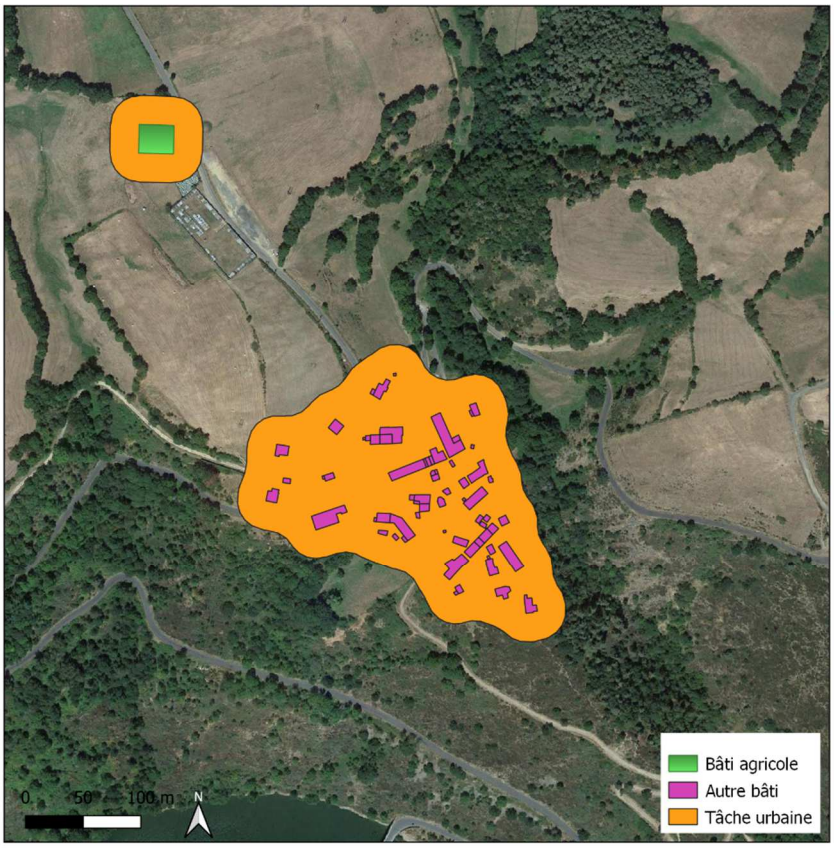
Méthode d'analyse de la tâche urbaine utilisée

La mesure de la tâche urbaine est un indicateur de l'évolution de la consommation des sols, qui permet par comparaison de deux tâches urbaines entre deux pas de temps (généralement 10 ans), d'évaluer les surfaces consommées, à la fois en extension et à l'intérieur de la trame urbaine. Cet indicateur est différent de la consommation d'espace établie par photo-interprétation ; il ne tient pas compte des limites cadastrales ni de la surface des parcelles d'implantation, qui sont variables d'un bâtiment à l'autre.

La tâche urbaine génère, autour de chaque construction implantée sur le territoire, un espace tampon considéré comme anthropisés, à partir de la base de données bâti de la BD Topo éditée par l'IGN, qui comprend les bâtiments destinés à l'habitation, mais également ceux dédiés aux activités agricoles, au commerce, à l'industrie, aux équipements, aux services…

La méthode utilisée*, dite de « dilatation-érosion », est calculée en procédant à une analyse cartographique générant autour de chacune des constructions du territoire, un tampon de 50 mètres, puis en écrêtant le tampon obtenu de 25 mètres. La tâche urbaine ainsi créée correspond globalement à l'enveloppe anthropisée autour des constructions (jardins, accès, espaces publics, voirie, stationnement…). En complément d'un indicateur chiffré de la consommation d'espaces, la tâche

urbaine montre les liaisons de la trame bâtie (proximité entre les bâtiments formant un tissu urbain continu) ainsi que les directions du développement et les espaces interstitiels (« dents creuses »). Certains éléments recensés par la BD Topo, concernant les occupations du sol non bâties telles que les terrains de sports, les parcs, les cimetières, les routes…, ne sont pas pris en compte dans cette analyse. Ont été également exclues les constructions de moins de 20 m², afin de ne pas prendre en compte les annexes et les cabanons de jardin notamment.



Réalisation de la tâche urbaine :

La méhtode utilisée pour analyser l'évolution de la consommation d'espace consiste à créer une tâche urbaine en utilisant la méthode dite de "dilatation - érosion".

La tâche urbaine est créée sur la base des constructions recensées par la BDTopo de l'IGN. Elle est générée autour des constructions de plus de 20 m² à l'aide d'une manipulation en deux temps :
1. Elaboration d'un tampon de 50 m autour des constructions
2. Réduction de ce tampon de 25 m

Ainsi, les bâtiments regroupés forment une tâche urbaine agglomérée tandis que les bâtiments agricoles isolés apparaissent comme occupant une superficie augmentée de la surface du tampon. Cela permet de prendre en compte le périmètre de protection des bâtiments d'élevage et d'intégrer les aménagements liés à la construction (accès, espaces de stationnement, etc.).

**** Méthode utilisée : « Mesure de la consommation d'espace à partir des fichiers fonciers », CERTU-CETE 2013***

- Fiche 1.3 - 09/2013 /CERTUEMA-CETE « Mesure de la consommation d'espaces, méthode et indicateurs »

- Fiche 2.3 - 09/2013 /CEREMA-CETE « Analyse de l'occupation des sols » Mesure de l'évolution de l'urbanisation et des surfaces consommées »

Sources utilisées pour l'analyse de la tâche urbaine

Afin de respecter les dispositions de l'article L141-3 du Code de l'Urbanisme, qui indique que l'analyse de la consommation d'espace doit être réalisée au cours des **10 DERNIERES ANNEES PRECEDANT L'ARRET DU SCOT**, il a été procédé à plusieurs analyses.

Au début de la mission d'élaboration du SCOT, en 2017, une première analyse a été élaborée sur la base des données disponibles, à savoir la BD TOPO IGN V2 millésimes 2007 et 2017. Cette première analyse a mis en évidence une consommation des sols, toutes destinations confondues d'environ 500 hectares, à l'échelle des 88 communes du SCoT. Ces bases de données présentaient des approximations, notamment dans la distinction entre le bâti indifférencié, remarquable, industriel-agricole, selon les millésimes et n'intégrait pas l'ensemble du bâti léger des bases cadastrales.

En 2019, une nouvelle analyse de la tâche urbaine a été réalisée, pour bénéficier d'éléments à jour, à partir des **bases de données BD TOPO IGN V2 2009 et BD TOPO IGN V3 2019**.

La nouvelle version de la BD TOPO IGN V3 2019 présente l'avantage, outre d'apporter les données les plus récentes sur l'état des constructions, de disposer d'informations comparables à la BD TOPO IGN V2 2009 en termes de « Natures » de bâtiments.

Le champ « Natures » distingue, dans les deux bases 2009 et 2019, les bâtiments en trois catégories principales :

- Le bâti indifférencié, qui regroupe le tissu urbain mixte (habitat, équipements, services et commerces),
- Le bâti remarquable, qui intègre les bâtiments religieux, historiques et certains grands équipements (gymnases, lycées…),
- Les bâtiments d'activités industriels, agricoles et commerciaux, sans distinction.

Dans l'analyse les bâtiments indifférenciés et le bâti remarquables du champ « Natures » ont été regroupés. Les bâtiments industriels, agricoles et commerciaux sont intégrés dans une même catégorie, des bases de données IGN, qui ne permet pas de les distinguer.

De plus, la version de la BD TOPO IGN V3 2019 apporte des précisions sur les usages des constructions à travers le champ « Usages 1 ». Ce champ met en évidence, par nature de bâtiments les « usages » suivants : agricole, annexe, commercial et services, indifférencié, industriel, résidentiel, religieux, sportif.

La version de la BD TOPO IGN V3 2019 intègre également un champ catégorisant les constructions en dur et les bâtis légers des bases cadastrales. Le bâti léger est constitué notamment des constructions non fermées, tels que les kiosques, balcons, terrasses couvertes, carports, appentis adossés, hangars et certains bâtiments agricoles, construits en bois ou en métal, serres…

Les constructions légères, générant une consommation effective des sols et une imperméabilisation, ont également été comptabilisées au titre de la consommation d'espaces 2019. Cela permet de définir l'état zéro de la consommation d'espace par l'urbanisation actuelle. Par contre, ce choix peut générer

une majoration de tache urbaine 2019, par rapport à 2009, qui n'intégrait qu'en partie les bâtis légers des bases cadastrales.

Le champ « Natures » a permis de déterminer d'un côté l'impact des constructions indifférenciées et remarquables et de l'autre des constructions industrielles, agricoles et commerciales.

Le champ « Usages 1 » a été utilisé pour repérer, à l'intérieur de la tâche urbaine des bâtiments industriels, agricoles et commerciaux de 2019, la part affectée au seul développement agricole.

A titre d'information, ce traitement SIG a utilisé la version 3.4. du logiciel Qgis 3. Des différences de surfaces peuvent être constatées par rapport à la version antérieure 2.18.15 de ce même logiciel Qgis, liées aux nouvelles fonctionnalités du logiciel.

10.2.2. Analyse de la tâche urbaine 2009-2019 sur le périmètre du SCOT

Progression de la tache urbaine à l'échelle du SCoT : + 810 ha entre 2009 et 2019

L'analyse des consommations d'espaces réalisées dans le cadre du diagnostic sur la base d'une évolution des données des BD Topo de l'IGN 2009-2019 relatives aux bâtiments, toutes vocations confondues de plus de 20 m², met en évidence des consommations de **810 HECTARES EN 10 ANS**, soit en moyenne **81 HA PAR AN**. En effet, la tâche urbaine s'étendait sur une superficie de **6 388 HA EN 2009**, contre **7 198 HA EN 2019,** soit une augmentation de **+ 12,68 %.**

Cette croissance au cours des dix dernières années s'explique par plusieurs éléments :

- Un nombre de constructions importants dans le diffus, notamment à des bâtiments agricoles de surfaces importantes, qui génèrent une tache bâti associée importante
- Le développement de nouvelles constructions dans des lotissements jusqu'en 2012, notamment
- Le développement de nouveaux bâtiments d'activités artisanales et industrielles dans les zones dédiées
- La construction d'extensions ou d'annexes de plus de 20 m² notamment en périphérie de la tâche urbaine

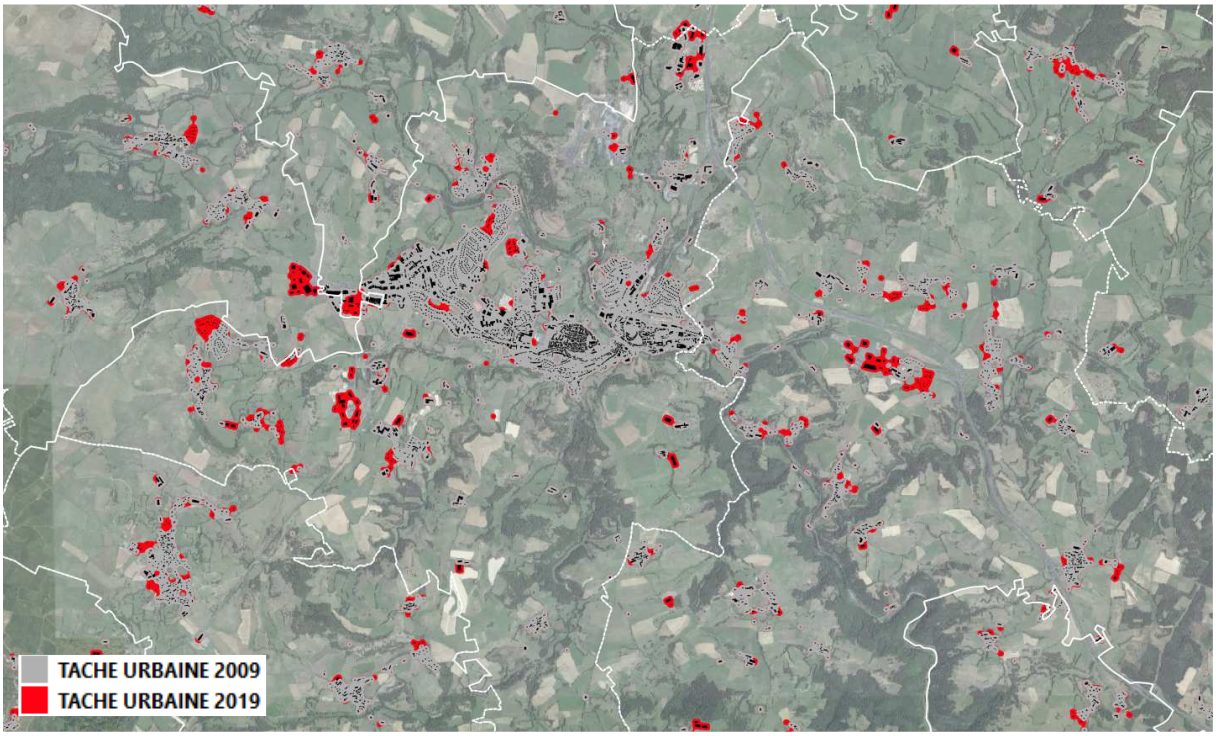
Présentation des résultats à l'échelle des EPCI : 71,6 % de la consommation effectuée sur Saint-Flour Communauté et 28,4 % sur Hautes Terres Communauté

Le développement s'est opéré de manière différenciée selon les intercommunalités : +229,6 ha pour Hautes-Terres Communauté, soit 28,4 % du développement et + 580,2 ha pour Saint-Flour Communauté, soit 71,6 % du développement.

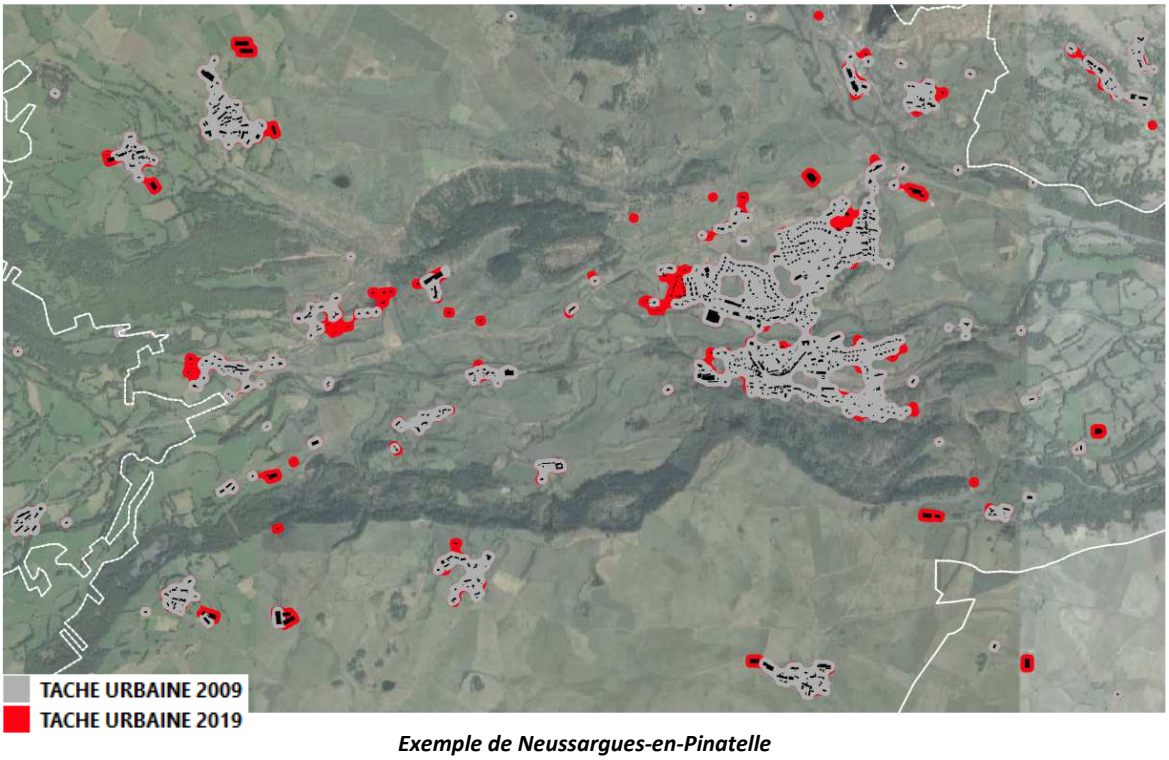
Présentation des résultats à l'échelle des communes

SIX COMMUNES ONT VU LEUR TACHE URBAINE FORTEMENT PROGRESSER (SUPERIEURE A 20 HA EN 10 ANS)

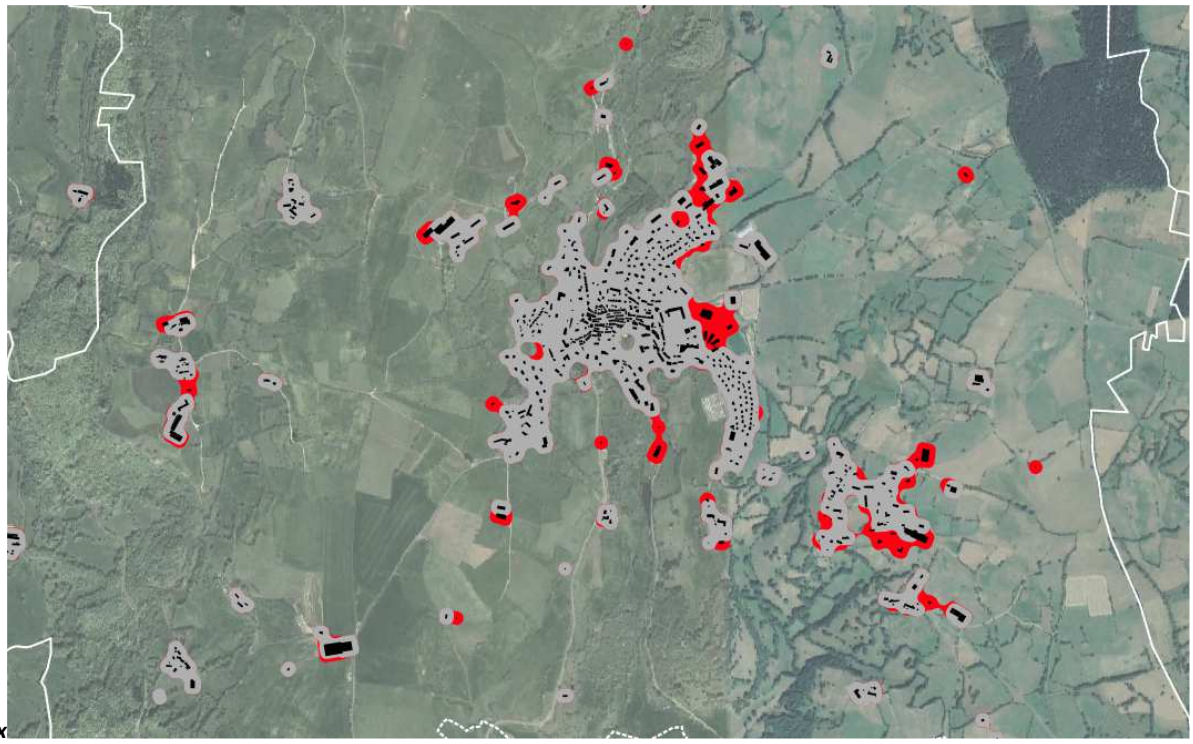
Il s'agit de Neuvéglise-sur-Truyère (+55,7 ha), Saint-Flour (+45,61 ha), Neussargues-en-Pinatelle (43,55 ha), Saint-Georges (37,58 ha), Val d'Arcomie (34,62 ha) et Valuejols (20,89 ha).



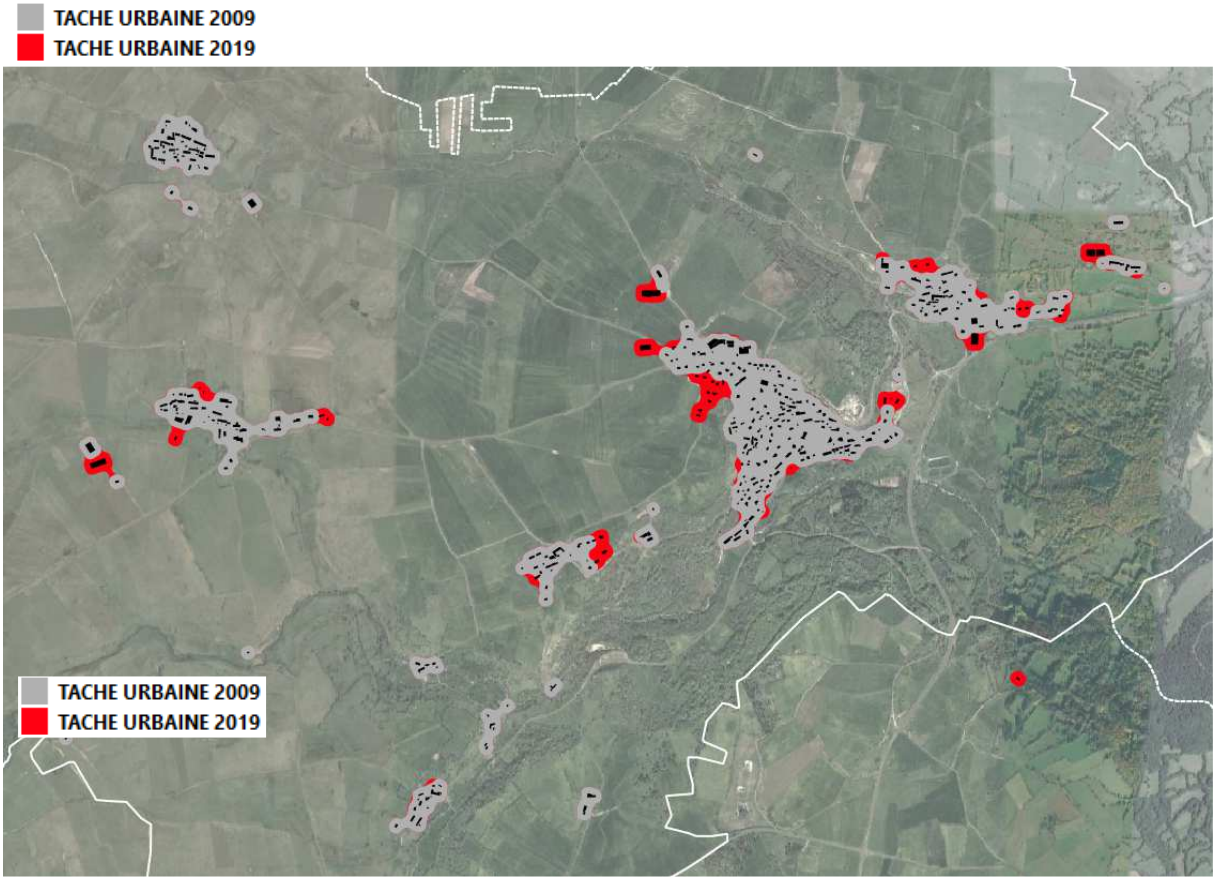
Exemple de Saint-Flour et Saint-Georges



Exemple de Neussargues-en-Pinatelle



Exemple de Pierrefort



Exemple de Les Ternes

Les communes récemment fusionnées, Neuvéglise-sur-Truyère (+55,7 ha), Neussargues-en-Pinatelle (43,55 ha) et Val d'Arcomie (34,62 ha) présentent des évolutions importantes de leur tâche urbaine,

en partie expliquée par leur superficie communale importante (les fusions ayant porté sur 4 à 5 anciennes communes).

DIX-NEUF COMMUNES ONT VU LEUR TACHE URBAINE PROGRESSER DE FAÇON MODEREE (ENTRE 10 ET 20 HA) : Roffiac (19,99 ha), Pierrefort (19,35 ha), Ruynes-en-Margeride (18,17ha), Andelat (17,35ha), Murat (16,87 ha), Laveissière (15,84 ha),Chaudes-Aigues (15,26 ha), Talizat (15,12 ha), Saint-Poncy et Saint-Urcize (14,63 ha), Paulhac (13,44 ha), Villedieu (13,28 ha), Coltines (12,80 ha), Massiac (11,9 ha), Marcenat (11,74 ha), Les Ternes (11,18 ha), Vieillespesse (10,89 ha, Allanche (10,76 ha), La Chapelle-Laurent (10,47 ha).

POUR 63 COMMUNES, SOIT 72 % DES COMMUNES DU TERRITOIRE, L'EVOLUTION DE LA TACHE URBAINE EST INFERIEURE A 10 HA, soit moins d'un hectare par an sur la période d'analyse.

Une grande part du développement des tâches urbaines s'est opérée **PAR EXTENSION LE LONG DES AXES DE COMMUNICATION PRINCIPAUX.** Certains cas de densification de l'espace aggloméré ont été relevés notamment dans les **POLES URBAINS ET LES POLES SECONDAIRES.**

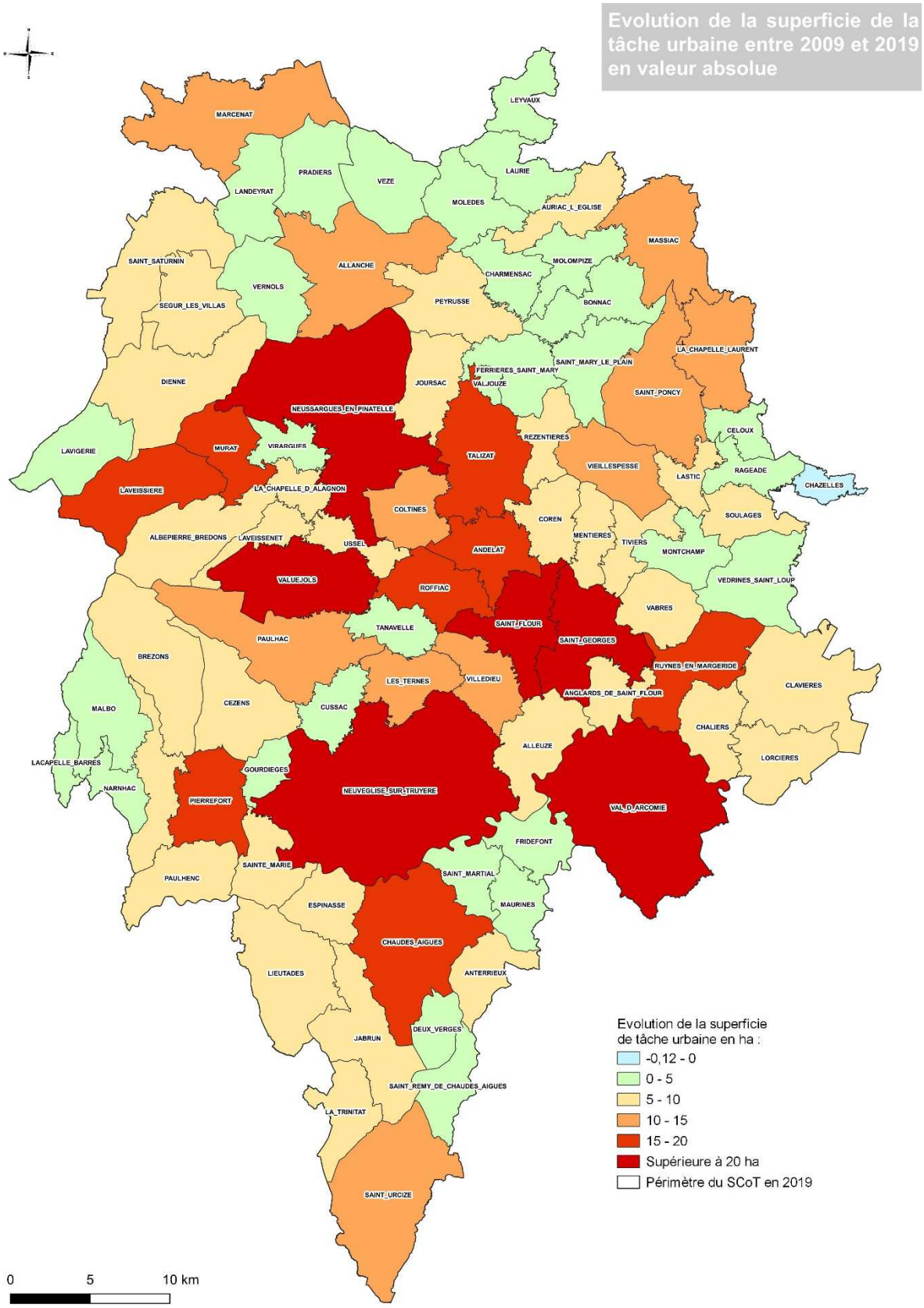
L'analyse met en évidence une extension de la tâche urbaine dans les principales communes du pôle urbain central mais également dans les pôles urbains secondaires et sur certaines communes rurales. Les communes de Val d'Arcomie et Valuejols notamment, classées dans l'armature urbaine du SCOT en commune de l'espace rural pour la première et en pôle relais pour la deuxième, ont connu sur la période concernée une extension importante (respectivement +32,64 ha et +20,89 ha) ; il s'agit de données supérieures aux communes de Murat ou Roffiac, pourtant classifiés en pôles urbains. A l'inverse, des communes comme Allanche, Chaudes-Aigues ou Coren, faisant partie des pôles relais ou du pôle urbain central, ne se sont que modérément étendues (respectivement 10,76 ha, 15,26 ha et 7,95 ha).

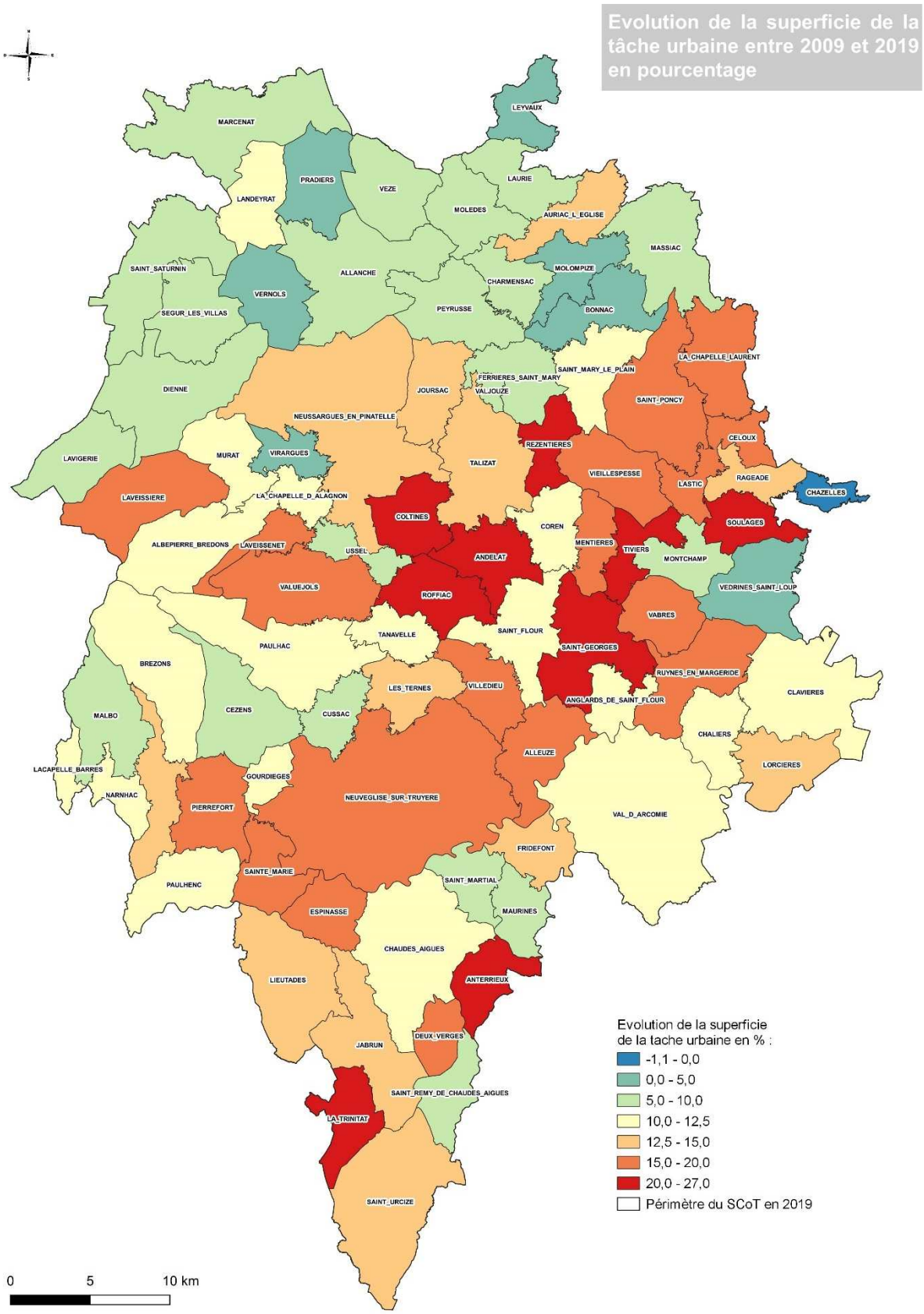
Le territoire présente donc des différentiels de développement importants qui ne sont pas influencés par le seul facteur démographique. **LE POSITIONNEMENT DE LA COMMUNE DANS LE TERRITOIRE, SON ACCESSIBILITE, SON RELIEF, SON TISSU COMMERCIAL ET SA PROXIMITE DES ZONES D'EMPLOIS** sont des facteurs qui influent sur l'évolution de la consommation foncière**,** ainsi que les aménagements et investissements des collectivités.

Nom Communes	Superficie de la Tâche Urbaine en 2009 (en ha)	Superficie de la Tâche Urbaine en 2019 (en ha)	Evolution des consommations par communes	Classes d'évolution (valeur)	% d'évolution de la Tâche Urbaine (2009-2019)	Population 2009 (INSEE)	Population 2017 (INSEE)	% d'évolution de la population (2009-2017)
NEUVEGLISE_SUR_TRUYERE	369,95	425,66	55,71	Supérieure à 20 ha	15%	1772	1746	-1%
SAINT_FLOUR	392,78	438,38	45,61	Supérieure à 20 ha	12%	6689	6435	-4%
NEUSSARGUES_EN_PINATELL	318,38	361,93	43,55	Supérieure à 20 ha	14%	1876	1818	-3%
SAINT_GEORGES	161,9	199,48	37,58	Supérieure à 20 ha	23%	1072	1177	10%
VAL_D_ARCOMIE	280,41	315,03	34,62	Supérieure à 20 ha	12%	997	250	-75%
VALUEJOLS	119,77	140,65	20,89	Supérieure à 20 ha	17%	536	565	5%
ROFFIAC	81,49	101,48	19,99	De 15 à 20 ha	25%	579	615	6%
PIERREFORT	126,41	145,76	19,35	De 15 à 20 ha	15%	905	897	-1%
RUYNES_EN_MARGERIDE	112,25	130,41	18,17	De 15 à 20 ha	16%	632	707	12%
ANDELAT	82,88	100,22	17,35	De 15 à 20 ha	21%	436	466	7%
MURAT	158,27	175,14	16,87	De 15 à 20 ha	11%	2161	1878	-13%
LAVEISSIERE	102,82	118,66	15,84	De 15 à 20 ha	15%	581	524	-10%
CHAUDES_AIGUES	131,49	146,75	15,26	De 15 à 20 ha	12%	940	886	-6%
TALIZAT	110,08	125,2	15,12	De 15 à 20 ha	14%	573	581	1%
SAINT_PONCY	92,81	107,44	14,63	De 10 à 15 ha	16%	327	355	9%
SAINT_URCIZE	103,28	117,91	14,63	De 10 à 15 ha	14%	482	417	-13%
PAULHAC	125	138,45	13,44	De 10 à 15 ha	11%	451	414	-8%
VILLEDIEU	81,68	94,96	13,28	De 10 à 15 ha	16%	530	556	5%
COLTINES	59,67	72,47	12,8	De 10 à 15 ha	21%	444	454	2%
MASSIAC	212,2	224,1	11,9	De 10 à 15 ha	6%	1841	1745	-5%
MARCENAT	127,86	139,6	11,74	De 10 à 15 ha	9%	521	515	-1%
LES_TERNES	79,29	90,47	11,18	De 10 à 15 ha	14%	560	584	4%
VIEILLESPESSE	59,37	70,26	10,89	De 10 à 15 ha	18%	255	248	-3%
ALLANCHE	145,58	156,33	10,76	De 10 à 15 ha	7%	897	790	-12%
LA_CHAPELLE_LAURENT	67	77,47	10,47	De 10 à 15 ha	16%	341	261	-23%

Nom Communes	Superficie de la Tâche Urbaine en 2009 (en ha)	Superficie de la Tâche Urbaine en 2019 (en ha)	Evolution des consommations par communes	Classes d'évolution (valeur)	% d'évolution de la Tâche Urbaine (2009-2019)	Population 2009 (INSEE)	Population 2017 (INSEE)	% d'évolution de la population (2009-2017)
LIEUTADES	73,77	83,56	9,79	De 5 à 10 ha	13%	209	162	-22%
ALLEUZE	58,05	67,62	9,57	De 5 à 10 ha	16%	207	216	4%
TIVIERS	35,69	45,06	9,37	De 5 à 10 ha	26%	150	172	15%
SAINT_MARTIN_SOUS_VIGOU	66,79	75,46	8,67	De 5 à 10 ha	13%	251	236	-6%
ANTERRIEUX	32,07	40,72	8,65	De 5 à 10 ha	27%	127	123	-3%
VABRES	48,67	57,22	8,55	De 5 à 10 ha	18%	223	479	115%
BREZONS	71,7	79,69	8	De 5 à 10 ha	11%	208	183	-12%
COREN	71,3	79,25	7,95	De 5 à 10 ha	11%	435	434	0%
PAULHENC	70,55	78,47	7,92	De 5 à 10 ha	11%	261	252	-3%
AURIAC_L_EGLISE	54,16	61,41	7,25	De 5 à 10 ha	13%	199	153	-23%
CEZENS	80,86	88,04	7,18	De 5 à 10 ha	9%	264	218	-17%
ALBEPIERRE_BREDONS	58,72	65,85	7,13	De 5 à 10 ha	12%	220	246	12%
SOULAGES	31,07	38,02	6,95	De 5 à 10 ha	22%	86	80	-7%
ANGLARDS_DE_SAINT_FLOUF	56,42	63,23	6,81	De 5 à 10 ha	12%	329	349	6%
REZENTIERES	27,12	33,87	6,76	De 5 à 10 ha	25%	126	110	-13%
CLAVIERES	60,33	66,92	6,59	De 5 à 10 ha	11%	239	209	-13%
JOURSAC	44,12	50,7	6,58	De 5 à 10 ha	15%	154	146	-5%
SAINTE_MARIE	36,33	42,84	6,51	De 5 à 10 ha	18%	113	108	-4%
LORCIERES	49,03	55,42	6,4	De 5 à 10 ha	13%	193	173	-10%
DIENNE	88,43	94,6	6,18	De 5 à 10 ha	7%	258	273	6%
JABRUN	48,74	54,92	6,18	De 5 à 10 ha	13%	150	155	3%
LA_TRINITAT	23,48	29,63	6,15	De 5 à 10 ha	26%	43	48	12%
SAINT_SATURNIN	100,17	106,2	6,02	De 5 à 10 ha	6%	225	205	-9%
CHALIERS	56,99	62,83	5,84	De 5 à 10 ha	10%	194	160	-18%
PEYRUSSE	63,28	68,98	5,7	De 5 à 10 ha	9%	166	153	-8%
LA_CHAPELLE_D_ALAGNON	45,1	50,73	5,64	De 5 à 10 ha	12%	239	249	4%
ESPINASSE	28,14	33,57	5,43	De 5 à 10 ha	19%	73	82	12%
SEGUR_LES_VILLAS	68,46	73,78	5,31	De 5 à 10 ha	8%	226	202	-11%
LAVEISSENET	29,68	34,87	5,19	De 5 à 10 ha	17%	95	130	37%
USSEL	57,93	63,11	5,18	De 5 à 10 ha	9%	485	48	-90%
LASTIC	27,16	32,23	5,07	De 5 à 10 ha	19%	109	122	12%
MENTIERES	28,06	33,13	5,07	De 5 à 10 ha	18%	128	127	-1%

Nom Communes	Superficie de la Tâche Urbaine en 2009 (en ha)	Superficie de la Tâche Urbaine en 2019 (en ha)	Evolution des consommations par communes	Classes d'évolution (valeur)	% d'évolution de la Tâche Urbaine (2009-2019)	Population 2009 (INSEE)	Population 2017 (INSEE)	% d'évolution de la population (2009-2017)
FERRIERES_SAINT_MARY	56,9	61,66	4,76	Inférieure à 5 ha	8%	249	245	-2%
SAINT_MARY_LE_PLAIN	43	47,75	4,75	Inférieure à 5 ha	11%	155	159	3%
TANAVELLE	37,59	41,87	4,27	Inférieure à 5 ha	11%	246	234	-5%
MALBO	56,61	60,84	4,23	Inférieure à 5 ha	7%	126	97	-23%
RAGEADE	29,65	33,87	4,22	Inférieure à 5 ha	14%	114	100	-12%
FRIDEFONT	31,14	35,29	4,15	Inférieure à 5 ha	13%	106	103	-3%
NARNHAC	33,85	37,9	4,05	Inférieure à 5 ha	12%	77	72	-6%
CELOUX	19,61	23,38	3,77	Inférieure à 5 ha	19%	79	64	-19%
LANDEYRAT	30,95	34,71	3,77	Inférieure à 5 ha	12%	103	89	-14%
CUSSAC	39,95	43,35	3,4	Inférieure à 5 ha	9%	136	127	-7%
MAURINES	35,33	38,43	3,11	Inférieure à 5 ha	9%	98	109	11%
LAVIGERIE	36,86	39,79	2,94	Inférieure à 5 ha	8%	104	107	3%
LACAPELLE_BARRES	22,83	25,68	2,85	Inférieure à 5 ha	12%	57	57	0%
MOLEDES	34,78	37,6	2,82	Inférieure à 5 ha	8%	97	92	-5%
CHARMENSAC	29,74	32,55	2,81	Inférieure à 5 ha	9%	89	85	-4%
DEUX_VERGES	14,27	16,9	2,63	Inférieure à 5 ha	18%	57	50	-12%
SAINT_REMY_DE_CHAUDES_A	37,24	39,85	2,61	Inférieure à 5 ha	7%	112	119	6%
MOLOMPIZE	54,02	56,53	2,51	Inférieure à 5 ha	5%	294	287	-2%
LAURIE	29,52	31,97	2,45	Inférieure à 5 ha	8%	93	91	-2%
MONTCHAMP	33,31	35,73	2,42	Inférieure à 5 ha	7%	129	136	5%
SAINT_MARTIAL	23,61	25,9	2,29	Inférieure à 5 ha	10%	69	81	17%
VEZE	32,42	34,46	2,04	Inférieure à 5 ha	6%	67	56	-16%
GOURDIEGES	18,4	20,34	1,94	Inférieure à 5 ha	11%	67	60	-10%
VEDRINES_SAINT_LOUP	37,7	39,56	1,87	Inférieure à 5 ha	5%	144	141	-2%
VERNOLS	28,92	29,43	0,51	Inférieure à 5 ha	2%	67	65	-3%
BONNAC	49,17	49,67	0,5	Inférieure à 5 ha	1%	155	164	6%
PRADIERS	30,91	31,31	0,4	Inférieure à 5 ha	1%	95	89	-6%
VALJOUZE	6,62	6,97	0,35	Inférieure à 5 ha	5%	26	24	-8%
VIRARGUES	29,13	29,38	0,25	Inférieure à 5 ha	1%	139	133	-4%
LEYVAUX	17,26	17,38	0,11	Inférieure à 5 ha	1%	29	37	28%
CHAZELLES	11,57	11,45	-0,12	Inférieure à 5 ha	-1%	33	33	0%
TOTAL	6387,82	7197,64	809,81		13%	36195	34193	-6%


Evolution de la superficie de la tâche urbaine entre 2009 et 2019 en valeur absolue
MARCENAT
LEYVAUX
PRADIERS
VEZE
LAURIE
LANDEYRAT
MOLEDES
AURIAC_L_EGLISE
MASSIAC
SAINT_SATURNIN
ALLANCHE
MOLOMPIZE
CHARMENSAC
VERNOLS
PEYRUSSE
BONNAC
SEGUR_LES_VILLAS
LA_CHAPELLE_LAURENT
SAINT_MARY_LE_PLAIN
FERRIERES_SAINT_MARY
DIENNE
JOURSAC
VALJOUZE
SAINT_PONCY
NEUSSARGUES_EN_PINATELLE
CELOUX
REZENTIERES
MURAT
VIRARGUES
LAVIGERIE
TALIZAT
VIEILLESPESSE
LASTIC
RAGEADE
CHAZELLES
LAVEISSIERE
LA_CHAPELLE_D_ALAGNON
COLTINES
SOULAGES
COREN
MENTIERES
ALBEPIERRE_BREDONS
LAVEISSENET
USSEL
TIVIERS
ANDELAT
MONTCHAMP
VALUEJOLS
ROFFIAC
VEDRINES_SAINT_LOUP
VABRES
TANAVELLE
SAINT_FLOUR
PAULHAC
SAINT_GEORGES
BREZONS
RUYNES_EN_MARGERIDE
LES_TERNES
VILLEDIEU
CLAVIERES
ANGLARDS_DE_SAINT_FLOUR
MALBO
CEZENS
CUSSAC
CHALIERS
ALLEUZE
LORCIERES
LACAPELLE_BARRES
GOURDIEGES
NARNHAC
PIERREFORT
NEUVEGLISE_SUR_TRUYERE
VAL_D_ARCOMIE
FRIDEFONT
SAINTE_MARIE
SAINT_MARTIAL
PAULHENC
ESPINASSE
MAURINES
CHAUDES_AIGUES
LIEUTADES
ANTERRIEUX
DEUX_VERGES
JABRUN
SAINT_REMY_DE_CHAUDES_AIGUES
LA_TRINITAT
SAINT_URCIZE
Evolution de la superficie de tâche urbaine en ha :
-0,12 - 0
0 - 5
5 - 10
10 - 15
15 - 20
Supérieure à 20 ha
Périmètre du SCoT en 2019
0
5
10 km


Evolution de la superficie de la tâche urbaine entre 2009 et 2019 en pourcentage
MARCENAT
LEYVAUX
PRADIERS
VEZE
LAURIE
LANDEYRAT
MOLEDES
AURIAC_L_EGLISE
MASSIAC
SAINT_SATURNIN
ALLANCHE
MOLOMPIZE
CHARMENSAC
VERNOLS
PEYRUSSE
BONNAC
SEGUR_LES_VILLAS
LA_CHAPELLE_LAURENT
SAINT_MARY_LE_PLAIN
FERRIERES_SAINT_MARY
DIENNE
JOURSAC
VALJOUZE
SAINT_PONCY
NEUSSARGUES_EN_PINATELLE
CELOUX
REZENTIERES
LAVIGERIE
MURAT
VIRARGUES
TALIZAT
VIEILLESPESSE
LASTIC
RAGEADE
CHAZELLES
LAVEISSIERE
LA_CHAPELLE_D_ALAGNON
COLTINES
SOULAGES
COREN
ALBEPIERRE_BREDONS
LAVEISSENET
USSEL
MENTIERES
TIVIERS
ANDELAT
MONTCHAMP
VALUEJOLS
ROFFIAC
VEDRINES_SAINT_LOUP
VABRES
SAINT_FLOUR
TANAVELLE
PAULHAC
SAINT_GEORGES
BREZONS
RUYNES_EN_MARGERIDE
LES_TERNES
VILLEDIEU
CLAVIERES
ANGLARDS_DE_SAINT_FLOUR
MALBO
CEZENS
CUSSAC
CHALIERS
ALLEUZE
LORCIERES
LACAPELLE_BARRES
GOURDIEGES
NARNHAC
NEUVEGLISE_SUR_TRUYERE
PIERREFORT
VAL_D_ARCOMIE
FRIDEFONT
SAINTE_MARIE
PAULHENC
SAINT_MARTIAL
ESPINASSE
MAURINES
CHAUDES_AIGUES
LIEUTADES
ANTERRIEUX
DEUX_VERGES
JABRUN
SAINT_REMY_DE_CHAUDES_AIGUES
LA_TRINITAT
SAINT_URCIZE
Evolution de la superficie de la tache urbaine en % :
-1,1 - 0,0
0,0 - 5,0
5,0 - 10,0
10,0 - 12,5
12,5 - 15,0
15,0 - 20,0
20,0 - 27,0
Périmètre du SCoT en 2019
0
5
10 km

10.2.1. Les dynamiques d'urbanisation par type de polarités

Présentation de la méthode

Une analyse complémentaire, sous la forme de tableaux croisés dynamiques, a été réalisée pour mettre en évidence la répartition du développement urbain à l'échelle de chacune des typologies de pôles de l'armature urbaine du SCOT. Les tableaux de synthèse ci-dessous mettent également en évidence la relation entre la population cumulée au sein de chaque type de pôle et l'évolution de la tâche urbaine.

Résultats : plus de la moitié de la consommation s'est effectuée au sein des communes de l'espace rural, l'autre moitié au sein des pôles urbains

Polarités	Population 2016	Part de la population à l'échelle du SCoT	TU 2009	TU 2019	Evolution	Part
Communes de l'espace rural	13 007	**36,84 %**	3 459,15	3 870,72	411,57	**50,8 %**
Pôles relais	9 485	**26,87 %**	1 767,87	2 008,87	241,00	**29,8 %**
Pôles Urbains Secondaire	3 633	**10,29 %**	370,47	399,24	28,77	**3,6 %**
Pôle Urbain Central	9 180	**26,00 %**	790,35	918,81	128,46	**15,9 %**
Total	**35 305**	**100 %**	**6 387,82**	**7 197,64**	**809,81**	**100 %**

LES CONSOMMATIONS D'ESPACES ONT ETE PRINCIPALEMENT EFFECTUEES DANS LES COMMUNES RURALES (50,8%) ET DANS LES POLES RELAIS (29,8 %). Ces deux catégories cumulent près de 80 % des consommations d'espaces réalisées sur le territoire.

Le **POLE URBAIN CENTRAL, REPARTI SUR 5 COMMUNES AUTOUR DE SAINT-FLOUR**, bien qu'accueillant plus de 26 % de la population, a vu son développement s'effectuer sur 128,46 ha soit près de 16 % du développement du SCoT.

Les **DEUX POLES URBAINS SECONDAIRES, MURAT ET MASSIAC**, avec 10,29 % de la population en 2016, se sont développés sur près de 28,77 ha et seulement 3,6 % d'évolution de la tâche urbaine. La croissance de la tâche urbaine observée dans les pôles relais (26,87 % de la population sur 11 communes) s'est opérée sur 241 ha, soit 29,8 % de l'évolution du territoire.

10.2.2. Les dynamiques d'urbanisation par type de construction : indifférenciée, agricole, industrielle

Une analyse de la tâche urbaine par typologie de constructions a été réalisée à partir du champ « Natures » des bases de données BD TOPO IGN V2 2009 et BD TOPO IGN V3 2019, permettant de distinguer les constructions en trois catégories :

- Le bâti indifférencié, qui regroupe le tissu urbain mixte (habitat, équipements, services et commerces)
- Le bâti remarquable, qui intègre les bâtiments religieux, historiques et certains grands équipements (gymnases, lycées…)
- Le bâti d'activités industriel, commercial et agricole sans distinction

Dans l'analyse, les bâtiments indifférenciés et le bâti remarquable ont été regroupés, car ils font majoritairement partie des mêmes ensembles urbains. Les bâtiments industriels, agricoles et commerciaux sont intégrés dans une même catégorie des bases de données IGN, qui ne permet pas de les distinguer.

Présentation des résultats : environ deux tiers des consommations sont dédiés à des activités industrielles ou agricoles

Le tableau ci-dessous met en évidence les surfaces globales de croissance des tâches urbaines entre 2009 et 2019 à l'échelle du SCoT :

Typologie	Superficie en 2009	Superficie en 2019	Evolution 2009-2019	Part selon la typologie
Indifférencié et remarquable	5 557 ha	5 854 ha	**+297 ha**	33,5 %
Industriel, Commercial et Agricole	1 042 ha	1 634 ha	**+592 ha**	66,5 %
TOTAL	**6 599 ha**	**7 488 ha**	**889 ha**	**100 %**

La différence de surface totale ainsi estimée (889 ha) par rapport à l'analyse de la tâche urbaine globale à l'échelle du SCoT sur la période 2009-2019 (810 hectares), soit +79 ha, s'explique par le chevauchement de tâches urbaines, notamment pour des constructions agricoles et industrielles situées à proximité des zones agglomérées du tissu urbain mixte. En effet, la distinction des taches urbaines par type de bâti entraine la superposition de certains tampons.

CETTE ANALYSE MET EN EVIDENCE UN PHENOMENE MAJEUR : LES CONSOMMATIONS D'ESPACES A L'ECHELLE DU SCOT EST-CANTAL S'EFFECTUENT SEULEMENT POUR 33,5 % POUR DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS A VOCATION D'HABITAT, D'EQUIPEMENT, DE COMMERCES ET DE SERVICES. LES 66,5 % RESTANTS SONT DEDIES A DES ACTIVITES INDUSTRIELLES, COMMERCIALES OU AGRICOLES.

Le tableau ci-dessous identifie pour 2009-2019 par EPCI différentes tendances.

- Hautes-Terres Communauté a contribué à hauteur de 18,3 % aux consommations d'espaces à vocation d'habitat, de commerces et de services (Indifférencié/remarquable); et à hauteur de 35,6 % aux consommations à vocation industrielle, commerciale et agricole.
- La majeure partie du développement urbain s'est effectuée sur Saint-Flour Communauté : plus de 80 % des consommations d'espaces à vocation d'habitat, d'équipements, de commerces et de services (Indifférencié/remarquable) entre 2009 et 2019 se sont concentrés sur cet EPCI. 64,4 % des espaces consommés à l'échelle du SCoT à vocation industrielle, commerciale et agricole, l'ont été sur Saint-Flour Communauté.

Territoire et type de constructions	Superficie	Evolution	Part
HTC Indifférencié-Remarquable 2009	2089,2 ha	**+ 54,4 ha**	18,3%
HTC Indifférencié-Remarquable 2019	2143,6 ha		
SFC Indifférencié-Remarquable 2009	3466,3 ha	**+ 242,9 ha**	81,7%
SFC Indifférencié-Remarquable 2019	3709,2 ha		
HTC Agri-Indust 2009	322,2 ha	**+ 211,1 ha**	35,6%
HTC Agri-Indust 2019	533,3 ha		
SFC Agri-Indust 2009	719,5 ha	**+ 381,1 ha**	64,4%
SFC Agri-Indust 2019	1100,6 ha		

10.2.3. Une influence importante du bâti agricole sur la tâche bâtie

La version de la BD TOPO IGN V3 2019 apporte des précisions sur les usages des constructions à travers le champ « Usages 1 ». Ce champ met en évidence, par nature de bâtiments les « usages » suivants : agricole, annexe, commercial et services, indifférencié, industriel, résidentiel, religieux, sportif.

Un traitement complémentaire a été réalisé sur la base du champ « Usage 1 » de la BD Topo 2019 V3, pour sélectionner les bâtiments agricoles (à l'exception des serres et des silos) et ainsi, mettre en évidence leur part dans la croissance de la tâche urbaine à destination industrielle, commerciale et agricole.

Cette analyse montre que le développement des constructions à usage agricole est majeur sur le territoire du SCoT, puisqu'il représente **72 % DE LA SUPERFICIE DE LA TACHE URBAINE A DESTINATION INDUSTRIELLE, COMMERCIALE ET AGRICOLE EN 2019** (1 177 ha sur les 1 634 ha indiqués précédemment).

10.2.1. Répartition de consommation d'espaces par type de constructions

Type de constructions	Evolution tâche urbaine 2009-2019 en Ha	Part de consommation foncière	Consommation moyenne annuelle 2009-2019 en Ha
Bâti indifférencié et remarquable	271 ha	33,50%	27 ha/an
Bâti industriel et commercial	151 ha	18,62%	15 ha/an
Bati agricole	388 ha	47,88%	39 ha/an
TOTAL	**810 Ha**	**100%**	**81 Ha**

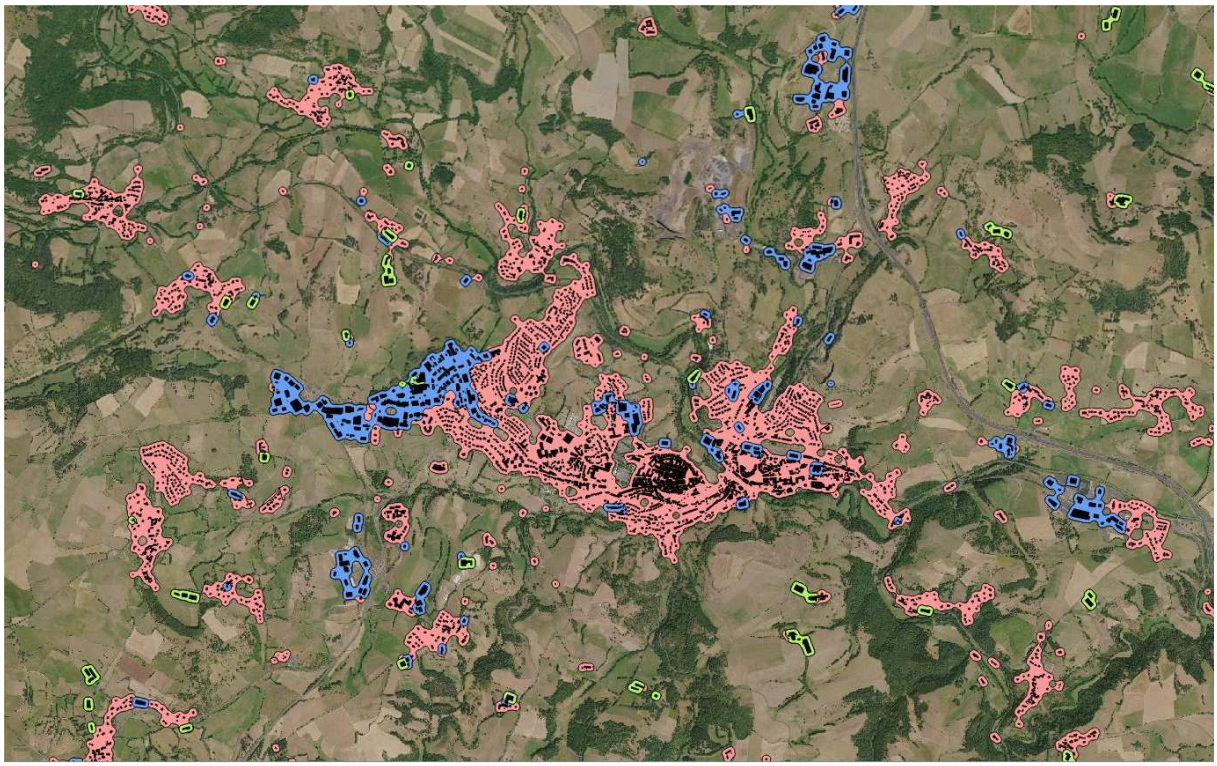
Ainsi sur l'ensemble du territoire, on constate que le **DEVELOPPEMENT URBAIN A VOCATION DE TISSU URBAIN MIXTE** (habitat/services/équipements) représente environ **1/3 DES CONSOMMATIONS** au cours des dix dernières années, avec en moyenne une consommation de **27 HA/AN**. Ce développement a essentiellement permis de répondre au besoin de desserrement des ménages, en l'absence de dynamique démographique. Notamment le pôle urbain central, maintient sa population, tout en augmentant sa tache urbaine.

Le **DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL** représente moins **DE 1/5 DES CONSOMMATIONS D'ESPACE** au cours des dix dernières années, avec en moyenne **15 HA/AN.**

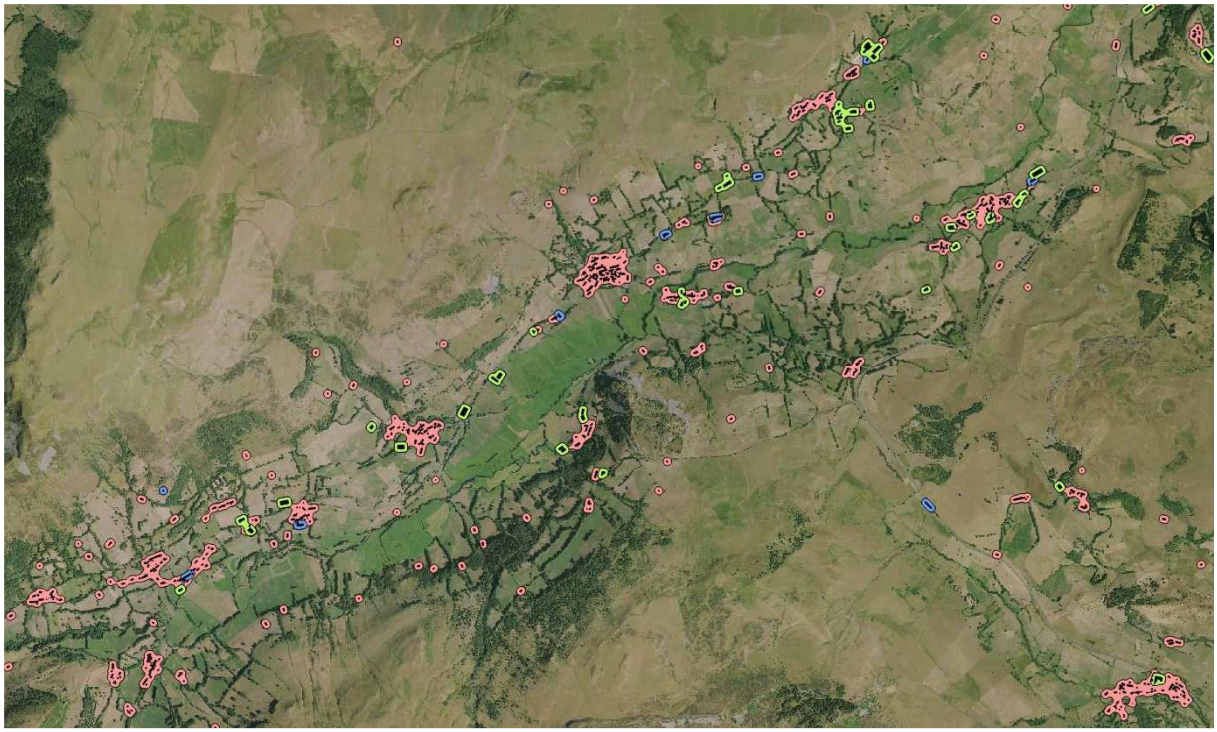
Parallèlement, le **BATI AGRICOLE** occupe une place majoritaire dans la croissance urbaine du territoire, avec près de **LA MOITIE DE LA TACHE BATIE**, soit en moyenne **39 HA/AN.**

Les cartes suivantes présentent des extraits, sur différents secteurs du territoire, de l'occupation du sol en 2019, par la tâche urbaine, selon les trois catégories de bâti :

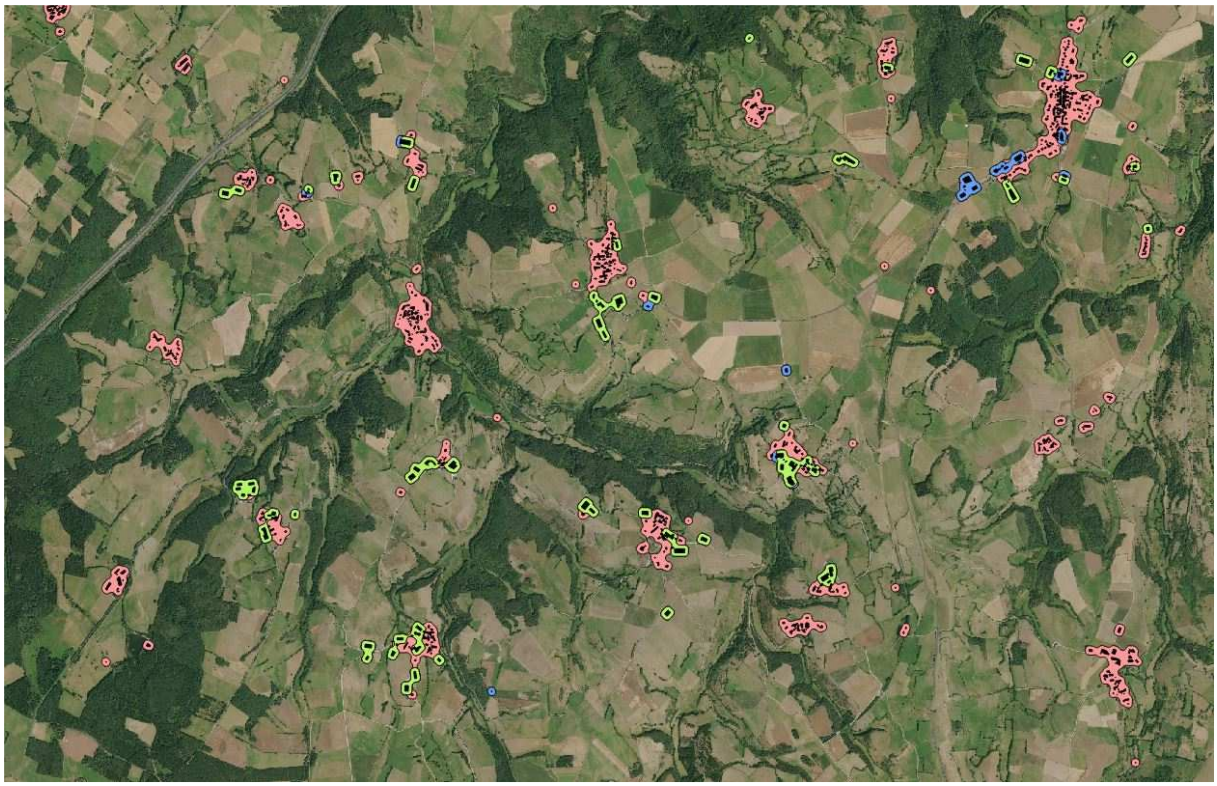
Bâti indifférencié et remarquable
Bâti industriel et commercial
Bati agricole



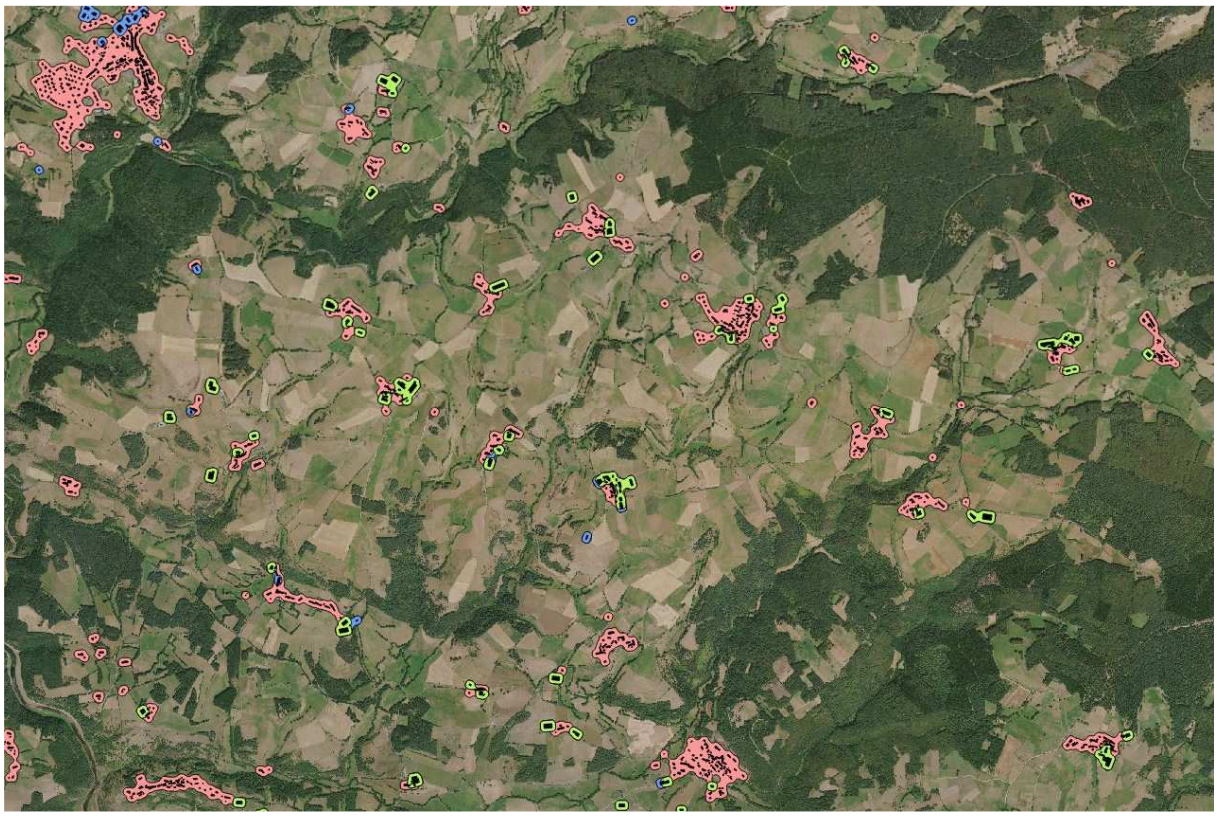
Tache urbaine 2019 sur le pôle urbain de SAINT-FLOUR



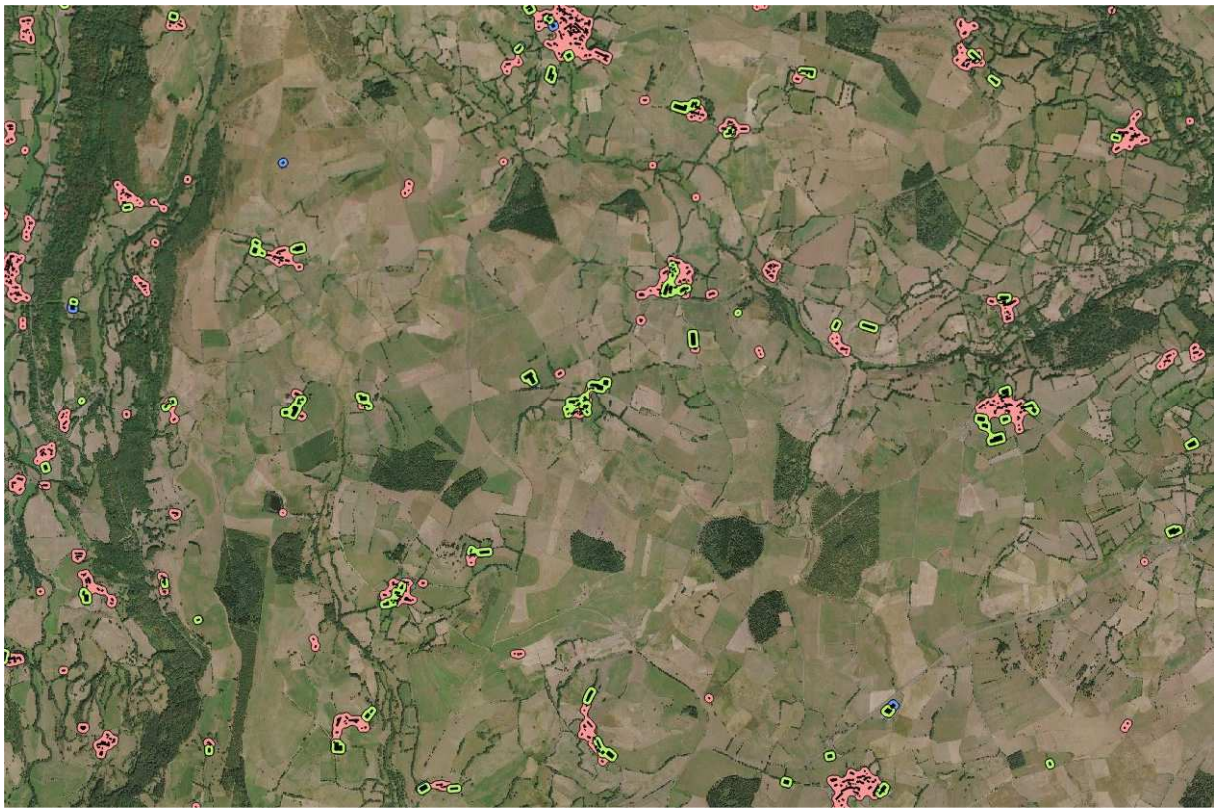
Tâche urbaine 2019 dans la vallée de La Vigerie-Dienne



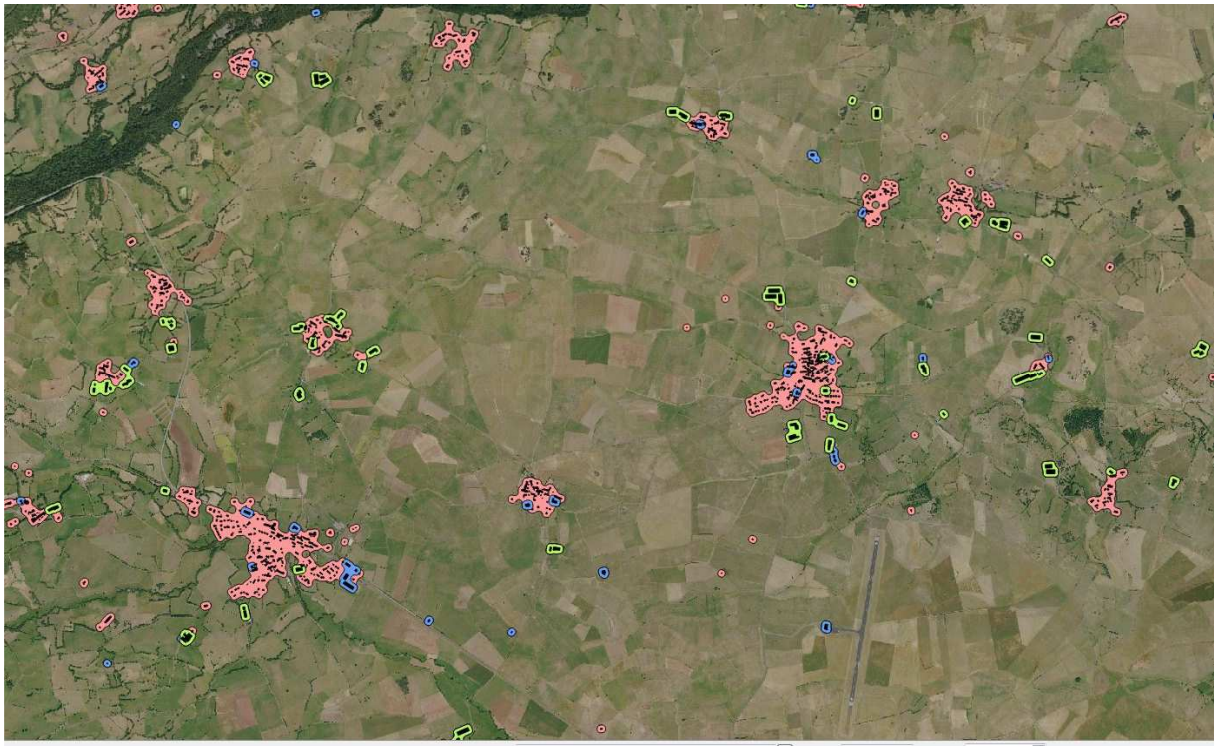
Tâche urbaine 2019 en Margeride Nord (Saint-Poncy / La Chapelle-Laurent)



Tâche urbaine 2019 en Margeride Sud (Ruynes / Clavières/Lorcières)



Tâche urbaine 2019 en Planèze de Cézens



Tâche urbaine 2019 en Planèze de Saint-Flour (Ussel / Coltines)

Tâche urbaine 2019 sur l'Aubrac (Lieutadès)

10.2.2. Les dynamiques d'urbanisation par type d'espaces : agricoles, naturels et forestiers

Méthode utilisée : croisement entre tâche urbaine, registre parcellaire graphique et BD Topo

Une analyse comparative des données du Registre Parcellaire Graphique 2017 (dernier millésime disponible) qui localise les parcelles agricoles déclarées à la PAC et de la tache tâche urbaine 2017, sur la base de la première analyse élaborée sur les bases des données BD TOPO IGN V2 2007 et 2017, a été effectuée.

Cette analyse de la consommation d'espaces met en évidence la nature des sols sur lesquels s'est réalisé le développement de l'urbanisation. La méthode a consisté à croiser la tâche urbaine 2007 et 2017, avec les données du Registre Parcellaire Graphique de 2007 et de 2017 (surfaces déclarées à la Politique Agricole Commune) pour l'impact du développement sur les espaces agricoles) et la couche végétation de la BD Topo de l'IGN pour le millésime 2017, pour l'impact du développement sur les espaces naturels et forestiers (bois, forêts fermées, lande ligneuse et peupleraies de plus de 2000 m² hors haies, vergers et vignes).

Résultats : plus de 50 % de la consommation des sols s'est effectuée sur les espaces agricoles

Les données relatives à l'analyse de la consommation des sols ont montré que sur la période 2007-2017 :

- **53 % DU DEVELOPPEMENT DE LA TACHE URBAINE S'EST REALISE SUR LES ESPACES AGRICOLES** déclarés au registre parcellaire graphique. La majeure partie des consommations se sont réalisées sur le territoire de Saint-Flour Communauté (72,7 % de l'enveloppe globale des consommations sur des espaces agricoles) et de façon plus modérée sur le territoire de de Hautes-Terres Communauté (27,3 % de l'enveloppe agricole consommée). A noter que cette consommation est en partie réalisée par le développement du bâti agricole lui-même qui génère également une tache bâtie (cf chapitre précédent) et majoritairement implantée dans ces espaces agricoles
- **7 % DU DEVELOPPEMENT URBAIN S'EST REALISE SUR LES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS** de façon beaucoup plus modérée. La répartition entre les EPCI pour ce type d'espace est plus équilibrée : 66% sur Saint-Flour Communauté et 34% sur Hautes-Terres Communauté
- Ainsi au total, **LE DEVELOPPEMENT URBAIN S'EST DEVELOPPE DE FAÇON MAJORITAIRE 60 % SUR LES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS.**
- **40 % DU DEVELOPPEMENT URBAIN S'EST REALISE SUR LES AUTRES ESPACES :** espaces agricoles non déclarés au Registre Parcellaire Graphique, espaces non boisés, friches, espaces en cours d'urbanisation, frange urbaine, espaces enclavés, anthropisés mais non urbanisés…

Type d'espaces consommés de 2007 à 2017	Répartition
Espaces agricoles	53 %
Espaces naturels et forestiers	7 %
Autres espaces	40 %
TOTAL de la progression de la tâche urbaine	**100 %**

En l'absence de données d'occupation agricole pour l'année 2019, la répartition identifiée en 2007-2017 par type d'espaces consommés, a ensuite été appliquée à la tache urbaine 2009-2019, par extrapolation.

Type d'espaces consommés de 2009 à 2019	Estimation de la surface en Ha	Répartition
Espaces agricoles	429 ha	53 %
Espaces naturels et forestiers	56 ha	7 %
Autres espaces	324 ha	40 %
TOTAL de la progression de la tâche urbaine	**810 Ha**	**100 %**

10.2.3. Synthèse de la consommation d'espaces par l'urbanisation

Compte tenu des différentes analyses, **LA CONSOMMATION D'ESPACES EST ESTIMEE A 810 HA SUR LA DERNIERE DECENNIE 2009-2019**.

Cette consommation se répartit entre les différents espaces de la façon suivante :

- **429 HA D'ESPACES AGRICOLES DECLARES A LA PAC**, soit 53 % de la consommation totale,
- **56 HA D'ESPACES NATURELS ET FORESTIERS**, soit 7 % de la consommation totale
- **324 HA SUR D'AUTRES TYPES D'ESPACES**, soit 40 % de la consommation totale : espaces en friche, franges de l'espace urbain, espaces en attente d'urbanisation ou espaces enclavés non inclus dans la tâche urbaine, et espaces agricoles non déclarés au Registre Parcellaire Graphique

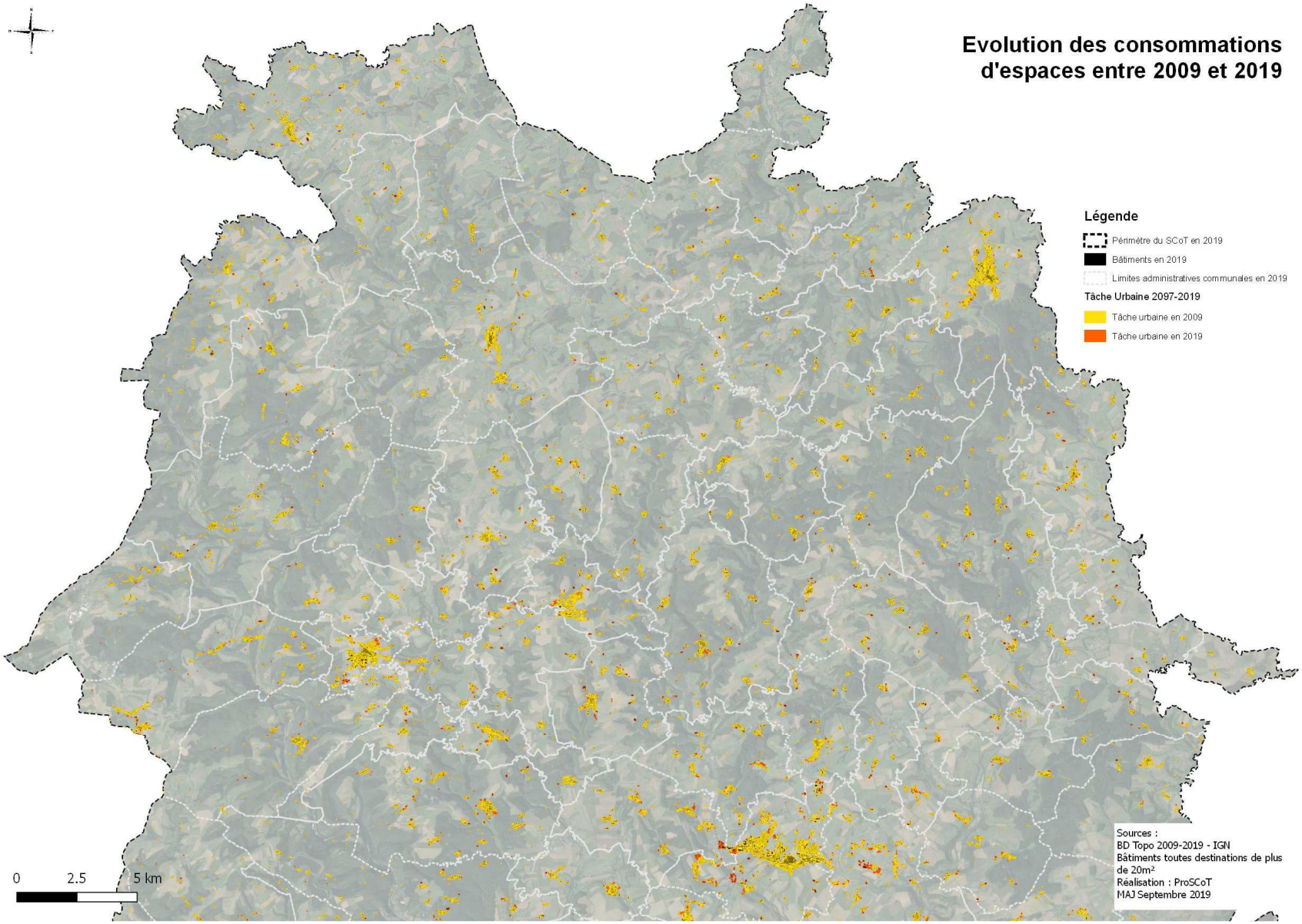
En conclusion, c'est d'abord **L'ESPACE RURAL QUI S'EST LE PLUS URBANISE**, ce que confirme le développement important de **BATIMENTS AGRICOLES**, qui représentent environ **48 % DES CONSOMMATIONS FONCIERES ENTRE 2009 ET 2019**, avec une consommation estimée à **388 HECTARES**.

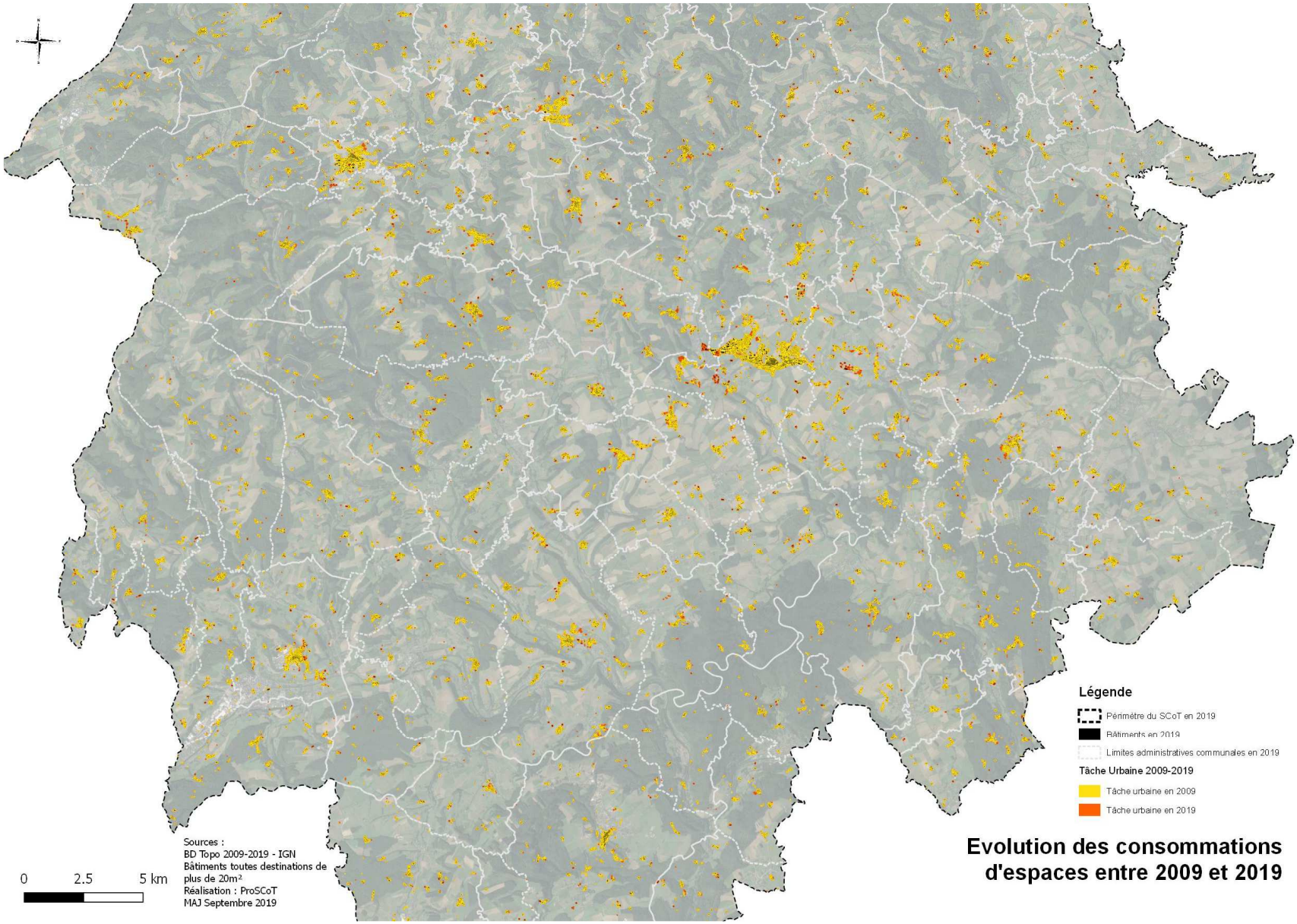
Ensuite c'est le **BATI INDIFFERENCIE ET REMARQUABLE** (tissu urbain mixte comprenant habitat, équipements, services et commerces) qui représente la 2ème source de développement de l'urbanisation sur le territoire, avec **271 HECTARES,** soit **33,5 % DE LA CROISSANCE DE LA TACHE BATIE ENTRE 2009 ET 2019.**

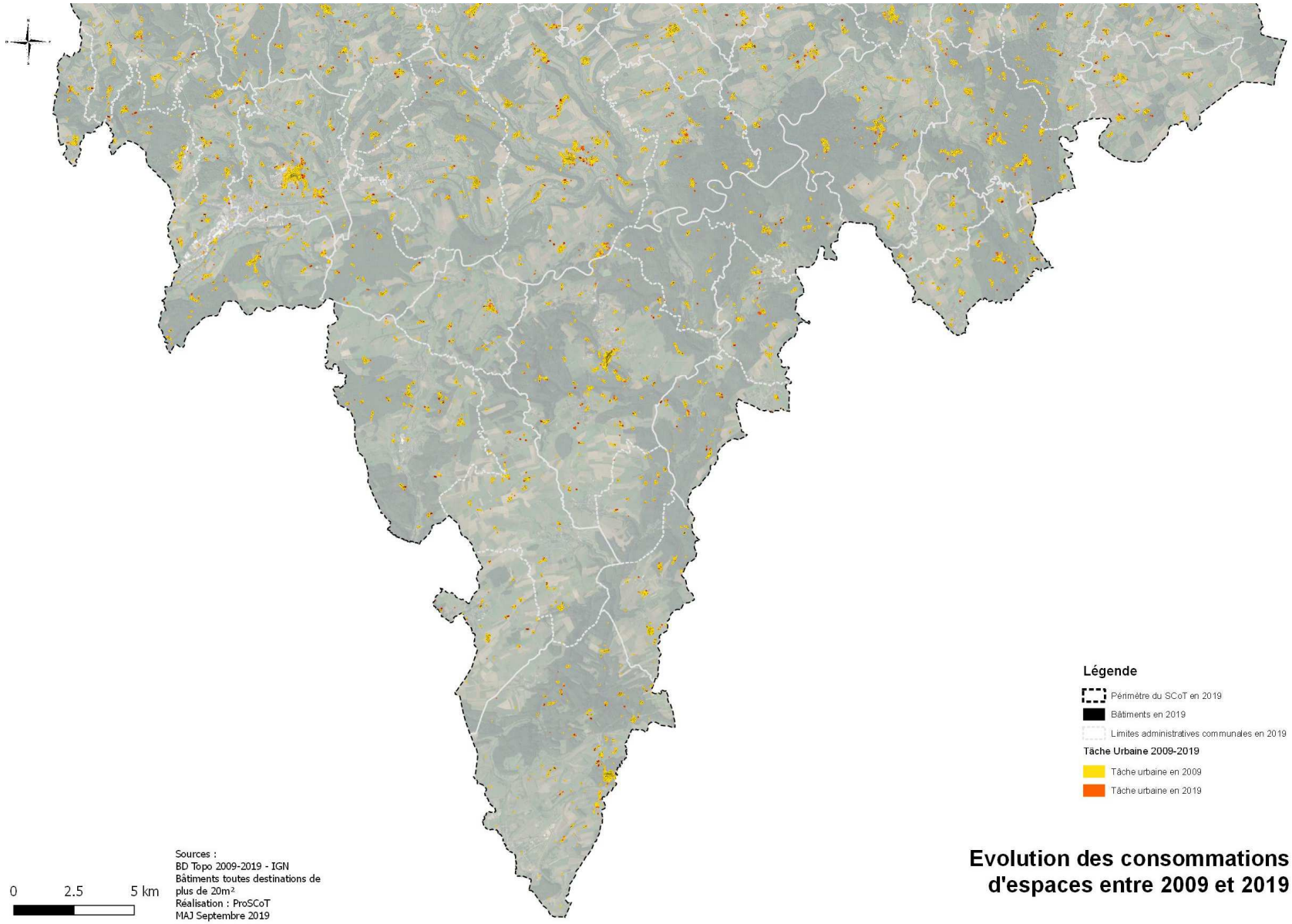
Enfin, le développement du **BATI INDUSTRIEL ET COMMERCIAL** représente la 3ème source de développement de l'urbanisation, avec **151 HECTARES**, soit **18,62 % DES CONSOMMATIONS FONCIERES ENTRE 2009 ET 2019.**

L'extrait cartographique ci-dessous illustre l'effet de « tampon » sur la tâche urbaine incluant d'une part l'emprise des constructions, d'autre part les espaces autour des bâtiments utilisés pour des aménagements complémentaires aux bâtiments (stationnements, stockages…).

Evolution des consommations d'espaces entre 2009 et 2019




Légende
Périmètre du SCoT en 2019
Bâtiments en 2019
Limites administratives communales en 2019
Tâche Urbaine 2009-2019
Tâche urbaine en 2009
Tâche urbaine en 2019
Evolution des consommations d'espaces entre 2009 et 2019
Sources :
BD Topo 2009-2019 - IGN
Bâtiments toutes destinations de plus de 20m²
Réalisation : ProSCoT
MAJ Septembre 2019
0
2.5
5 km



Evolution des consommations d'espaces entre 2009 et 2019

10.3. Analyse des consommations d'espaces non incluses dans la tâche urbaine

En complément de l'analyse de la croissance de la tâche urbaine, il a été réalisé une estimation des consommations d'espaces par l'artificialisation des sols. Sur la période de référence des dix dernières années, les développements en nombre ou en surface significatifs concernent les principales occupations du sol suivantes :

EQUIPEMENTS ET INFRASTRUCTURES, PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	Traitement des eaux usées
	Terrains de sports
	Cimetières
	Routes principales
	Emprises des principales voies et plateformes ferroviaires
	Aérodrome
	Stockage et traitement des déchets
INSTALLATION D'EXPLOITATION DES RESSOURCES NATURELLES	Production d'énergie éolienne
	Parc photovoltaïque au sol
	Autres productions d'énergie renouvelable
	Exploitation des carrières
EQUIPEMENTS TOURISTIQUES	Domaines skiables
	Golf
	Terrains de camping
	Aires de camping-car

Selon les occupations du sol, différentes sources d'information ont été utilisées en fonction de leur disponibilité :

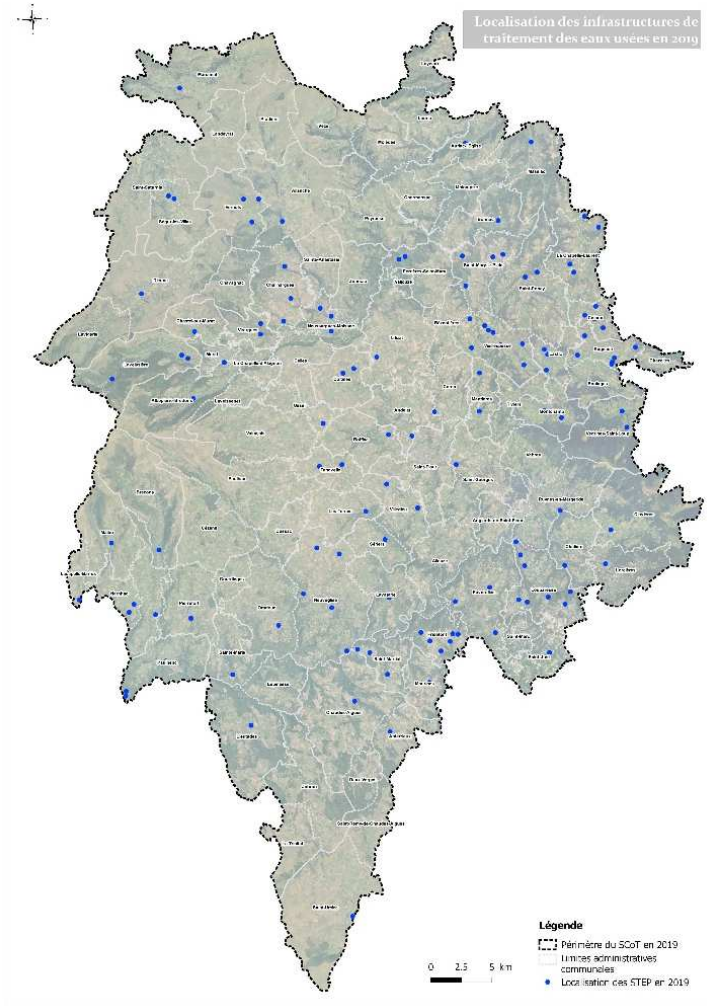
- Comparaison des BD Topo IGN 2007 et 2018
- Comparaison des ortho photoplans 2006-2016
- Analyse des permis de construire 2009-2018
- Informations contenues dans les arrêtés préfectoraux d'autorisation d'exploiter pour les ICPE
- Informations contenues dans les études d'impacts des projets….

Les sources et périodes de comparaison ont privilégié, quand cela était possible, les millésimes les plus récents (2009-2018) ; à défaut les informations antérieures ont été utilisées en veillant à respecter une période de 10 ans.

10.3.1. L'occupation de l'espace par les principaux équipements publics ou d'intérêt collectif

Les équipements de traitement des eaux usées

Les données disponibles pour cet indicateur, sont issues d'un fichier de points positionnant, pour chaque commune du territoire, l'infrastructure dédiée au traitement des eaux usées. Chacun de ces points est repéré en latitude/longitude et les infrastructures sont catégorisées selon leur filière d'assainissement. Il fait référence au fichier issu de la base de données du portail de l'assainissement.



L'analyse par photo aérienne (délimitation des stations d'épuration (STEP) et par analyse cadastrale (découpage cadastral de la parcelle concernée par la STEP) ne permettant pas de repérer finement l'intégralité des ouvrages, il a été réalisé une estimation des emprises par filière d'assainissement.

En effet, selon le type de technique employée et le nombre d'équivalent habitant de chaque ouvrage, il est possible de déterminer la surface nominale nécessaire au fonctionnement de chaque infrastructure et d'en déterminer la surface. A titre d'information, pour les STEP dont les informations de filière n'étaient pas disponibles, dans la base de données et sur le portail de l'urbanisme, il a été établi la moyenne des surfaces nominales estimée par équivalent-habitant pour le fonctionnement de la filière (3,53 m²).

Ainsi, en termes d'estimation d'espaces consommés, les 131 STEP du territoire occupent une superficie cumulée de 6,84 hectares en (pour une capacité de traitement de 60 671 équivalent/habitant – Source BD STEP Juin 2019). Au cours de la période de référence, une vingtaine de nouvelles stations d'épuration, pour une capacité de 4 421 EH ont été réalisées (non compris la nouvelle station d'épuration de Saint-Flour), pour une consommation d'environ 1,56 hectares.

Pendant la période d'analyse, la surface d'espace consommée pour la réalisation ou l'extension des **STATIONS D'EPURATION** est estimée à **1,6 HA.**

Les terrains de sports

Sur la base des informations incluses dans les plans dédiés de la BD Topo 2007 et 2018, il est possible de mettre en évidence que la surface cumulée des terrains de sports est passée de **36,95 HA** à **38,20 HA** soit **+1,25 HA.**

Pendant la période d'analyse la surface d'espace consommée pour la réalisation ou l'extension des **TERRAINS DE SPORTS** est estimée à **1,3 HA.**

Les cimetières

Sur la base des informations incluses dans les plans dédiés de la BD Topo 2007 et 2018, il est possible de mettre en évidence que la surface cumulée des cimetières a progressé de **1,38 HA (32,37 HA EN 2007 CONTRE 33,75 HA EN 2018)**.

Pendant la période d'analyse la surface d'espace consommée pour la réalisation ou l'extension des **CIMETIERES** est estimée à **1,4 HA.**

Les principales infrastructures de transport

- **LES VOIRIES STRUCTURANTES ET DEPARTEMENTALES**

Sur la base de données Routes et Routes Primaires de la BD Topo 2019, une analyse a été réalisée pour connaître les consommations d'espaces des infrastructures routières du territoire. La base de données a été découpée à l'échelle du territoire. Elle comprend les routes primaires du territoire (l'A75, la RN 122, la RN 9, la RD250, la RD 3, la RD 39, la RD 721, la RD 909, la RD 921, la RD 926) et l'ensemble des routes départementales secondaires permettant de desservir le territoire du SCoT. Cette analyse a permis de définir la consommation d'espace dédiée aux voies (hors voiries communales et chemin) sur l'ensemble du territoire du SCoT estimée à **1 806 HA.** A cette surface doit être ajoutée l'emprise de **LA VOIE DE CONTOURNEMENT DE SAINT-FLOUR** qui s'étend sur une superficie de **29,5 HA** (Source : résumé non technique de l'étude d'impact du projet de contournement), soit une emprise globale de **1 835 HA.**

Pendant la période d'analyse, la surface d'espace consommée pour la réalisation de nouvelles infrastructures routière est estimée **A ENVIRON 30 HA.**

LES PROJETS IDENTIFIES

Concernant les infrastructures routières, trois projets sont identifiés : Déviation du bourg d'Ussel, Déviation de la ville de Murat, élargissements ponctuels de la RN122 pour la réalisation de créneaux de dépassement dans la vallée de l'Alagnon. L'état d'avancement de ces projets ne permet pas de déterminer leur niveau effectif d'engagement, ni de définir précisément la consommation foncière qu'ils pourraient générer.

- **LES VOIES ET EMPRISES FERROVIAIRES**

Les voies ferrées représentent une emprise anthropisée non négligeable pour le territoire. L'analyse a pris en compte les lignes encore utilisées ou ferrée du territoire : la ligne Massiac/ Neussargues-en-Pinatelle / Murat/ Le Lioran (vers Aurillac) ; la ligne Neussargues-en-Pinatelle / Saint-Flour/ Garabit ; la ligne Neussargues-en-Pinatelle /Allanche/ Landeyrat (vers Riom-ès-Montagnes), ligne encore ferrée avec train touristique et vélorail l'été. L'ancienne ligne déferrée entre Saint-Flour/La Chapelle-Laurent n'a pas été intégrée dans cette analyse.

L'emprise des voies prend en compte le contexte de morphologie urbaine, les espaces agricoles ou naturels, le relief dans lesquels les voies serpentent. Cette analyse a mis en évidence une emprise moyenne d'usage de 8 mètres autour de la voie ferrée. Ce traitement cartographique a également pris en compte à la parcelle les plateformes ferroviaires nécessaires au fonctionnement des trains (quais, triage, aiguillage) autour des 5 principales gares du SCoT : Lioran, Neussargues-en-Pinatelle, Murat, Saint-Flour, Massiac.

La superficie occupée par l'emprise des voies ferrées s'élève en 2019 à **202,06 HA.**
Ces équipements ont été réalisés avant 2007 et ne constitue pas une consommation d'espace récente.

- **LES PISTES D'AERODROME**

La superficie occupée par les pistes de l'aérodrome de Coltines s'étend sur une emprise de **4,57 HA.**
Cet équipement a été réalisé avant 2007 et ne constitue pas une consommation d'espace récente.

Les installations de stockage et de traitement des déchets

Le SYTEC gère, pour les territoires de l'Est Cantal dont Hautes Terres Communauté et Saint-Flour Communauté, une Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (centre d'enfouissement technique classé ICPE), une plateforme de co-compostage des boues de stations d'épuration et déchets verts et un centre de tri des déchets recyclables, sur le site des Cramades, à Saint-Flour. A proximité du site, se trouve la déchetterie de Saint-Flour, gérée par Saint-Flour communauté.

Au cours des dernières années ces installations se sont développées.

Les installations initiales, qui comprennent le premier casier d'enfouissement, aujourd'hui complet, le centre de tri, la déchèterie et les bâtiments techniques du SYTEC, s'étendent sur une emprise d'environ 9 hectares.

L'Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux (centre d'enfouissement technique) a fait l'objet d'une autorisation d'exploiter pour la période 2009-2029 avec la création d'un 2ème casier d'enfouissement (en cours d'exploitation et faisant l'objet d'une extension en 2021-2022) et l'aménagement de la plateforme de co- compostage réalisée en 2014. L'ensemble de l'extension du site au cours des 10 dernières années est d'environ 9,4 hectares.

Une vingtaine de plateformes de dépôt de déchets verts, réparties sur tout le territoire, permettent de rassembler les déchets verts pour la production du co-compostage. La surface occupée par ces plateformes est d'environ 0,6 hectare.

Les collectivités, communes et communautés de communes ont par ailleurs fermé et réhabilité leurs anciennes décharges d'ordures ménagères et développé des espaces dédiés à la valorisation des déchets (déchetteries, …). Le territoire du SCOT accueille quatre déchetteries ouvertes au public situées à Saint-Flour (sur le site des Cramades), Pierrefort (6 000 m²), Neussargues-en-Pinatelle (8 500 m²) et Massiac (5500 m²). Ces équipements pour la plupart implantés sur d'anciens sites de décharges ou au sein de zones urbanisées ne génèrent pas d'artificialisation du sol supplémentaire.

	Surface totale en 2018 en ha	**Dont surface artificialisée depuis 2007**
Cramades partie 1	9 ha	
Cramades partie 2	9,4 ha	9,4 ha
Plateformes de dépôt déchets verts	0,6 ha	0,6 ha
Déchetteries	2 ha	
TOTAL	**21 ha**	**10 ha**

La surface totale occupée par les installations de traitement des déchets est estimée à **21 HECTARES** en 2018. Pendant la période d'analyse, **LA SURFACE D'ESPACE CONSOMMEE POUR LES BESOINS DES INSTALLATIONS DE TRAITEMENT DES DECHETS EST ESTIMEE A 10 HECTARES.**

PROJETS IDENTIFIES ET PERSPECTIVES

Un projet d'extension des installations du centre d'enfouissement et de la plateforme de co-compostage, est à programmer pour répondre aux besoins de traitement et de stockage des déchets pour la période 2029-2050. Les besoins sont estimés à environ **12 HECTARES**, pour la création d'un 3ème grand casier et l'extension de la plateforme de co-compostage, en tenant compte des installations principales et connexes (voiries, stockage matériaux de déblais, bassins de rétention des lixiviats, bassins d'eaux pluviales, …).

En outre des espaces dédiés au séchage des boues sont programmés à proximité des stations d'épuration, avec notamment un projet de lit de séchage planté de roseaux, à Murat, sur une emprise de l'ordre de 2 000 m². D'autres installations de ce type peuvent être aménagées sur le territoire, pour une emprise totale estimée à **1 HECTARE**.

Le besoin foncier pour les prochaines années est ainsi estimé à **13 HECTARES.**

10.3.2. L'occupation de l'espace par les installations d'exploitation des ressources naturelles

La production d'énergie éolienne

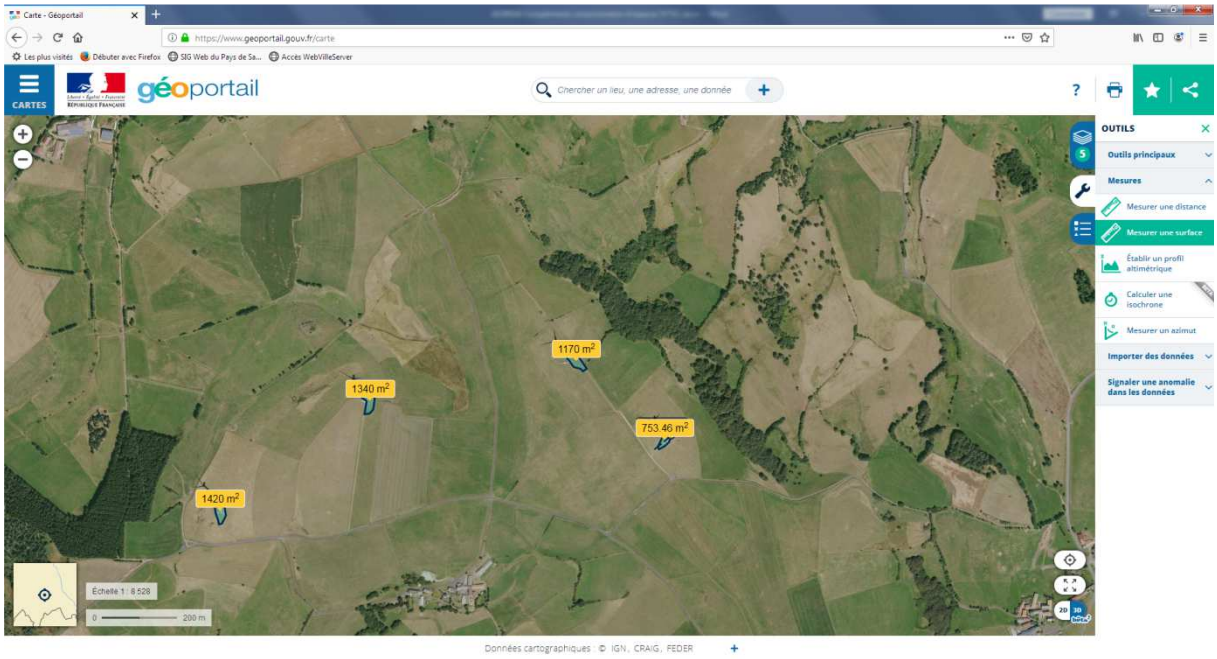
Le territoire du SCoT accueille en 2019 plusieurs infrastructures de production d'énergie éolienne, composées au total de 11 parcs et 42 éoliennes, pour une puissance autorisée de 99 MW.

Au-delà des questions relatives à leur insertion environnementale et paysagère, ces infrastructures génèrent une consommation d'espace effective, qui dépasse le seul socle support du mat éolien et bâtiments techniques nécessaires au poste de livraison électrique.

Un parc éolien en fonctionnement regroupe toutes les infrastructures suivantes : éoliennes, fonctions, poste de livraison, réseaux et accès.

SURFACES UTILISEES PAR LE PARC DE REZENTIERES-VIEILLESPESSE, COMPOSE DE 4 EOLIENNES MISES EN SERVICE EN 2011 (source : étude d'impact du projet éolien de Rézentières-Vieillespesse - juin 2005)

	Par éolienne	Pour le parc
Fondations	300 m²	1 200 m²
Poste de livraison		31 m²
Réseaux		510 m²
Accès (voiries et pattes d'oies)		5 000 m²
Plateformes de levage	760 m²	3 040 m²
TOTAL	**2 445 m²**	**9 781 m²**



Exemple du parc éolien de Rézentières-Vieillespesse composé de 4 éoliennes (Extrait Géoportail)

Selon les projets, les plateformes de levage peuvent occuper de 700 à 2000 m² (cf extrait Géoportail à Rageade ci-dessous), non compris la création ou l'élargissement des chemins d'accès aux pieds des mats, d'une largeur de 2,5 à 4 mètres. Ces espaces composés d'une couche de granulats stabilisés accessibles aux poids lourds ne peuvent plus être cultivés ni pâturés et sont de fait, soustraits à l'agriculture.

Exemple du parc éolien de Rageade composé de 13 éoliennes (Extrait Géoportail), avec des plateformes de 1 000 à 2 000 m²

Le ratio d'espace utile nécessaire à l'accès, au transport, à la mise en œuvre et à l'entretien (fondation et plateforme de levage, poste de livraison, réseaux et part de voirie affectée à chaque mat) peut être ainsi estimé, en moyenne, à 3 000 m² par éolienne.

En 2019, le territoire du SCoT compte **42 MATS EOLIENS INSTALLES, SOIT UNE CONSOMMATION D'ESPACE DEDIE ESTIME A 126 000 M².** L'ensemble de ces parcs éoliens ont été mis en service entre 2007 (Col de la Fageole) et 2014 (La Chapelle Laurent) et constituent une consommation d'espace récente.

Pendant la période d'analyse, la surface d'espace consommée pour la réalisation de nouvelles infrastructures de **PRODUCTION D'ENERGIE EOLIENNE** est estimée à environ **12 HA.**

Le **PROJET DE PARC EOLIEN DE 8 MATS A PEYRUSSE**, ayant fait l'objet d'un permis de construire, accordé par arrêté préfectoral du 16 juillet 2013 et confirmé par décision du Conseil d'Etat du 25 septembre 2019, encore non réalisé, représente une surface estimée de 2,4 ha. Il s'agit d'une consommation future, non prise en compte dans l'analyse rétrospective des consommations d'espaces à vocation de production d'énergie éolienne.

La production d'énergie photovoltaïque au sol

Le territoire est assez peu pourvu en grande infrastructure de production d'énergie photovoltaïque au sol. A juin 2019, un seul parc est réalisé sur la commune de La Chapelle Laurent. Il s'étend sur une surface de **10 HA.**

Pendant la période d'analyse, la surface d'espace consommée pour la réalisation de nouvelles infrastructures de **PRODUCTION D'ENERGIE PHOTOVOLTAÏQUE AU SOL EST ESTIMEE A 10 HA.**

De plus, deux projets sur les communes de Neussargues-en-Pinatelle et de Saint-Mary Le Plain ont été autorisés :

- Projet de parc photovoltaïque des Martines à Neussargues-en-Pinatelle, porté par ENGIE PV LES MARTINES, sur une emprise d'environ 9 hectares, autorisé par Arrêté du Préfet du Cantal du 16 mai 2019 et du 18 janvier 2021,
- Projet de parc photovoltaïque sur la commune de Saint-Mary Le Plain, porté par GDSOL 89, sur une emprise de 11,3 hectares, autorisé par Arrêté du Préfet du Cantal du 21 octobre 2020.

Ces deux projets, encore non réalisés, représentent environ 20 ha, en consommation future, sur des espaces déjà artificialisés.

Les autres productions d'énergies renouvelables

La consommation foncière pour les autres infrastructures de production d'énergie du territoire (hydroélectricité, bois énergie, méthanisation, géothermie) relèvent d'installations soit antérieures à 2007 (ouvrages hydroélectriques déjà existants), soit intégrées au tissu urbain (bois énergie, géothermie) ou dans les espaces agricoles (méthanisation, photovoltaïque en toiture) n'a pas pu être individualisée.

Les besoins fonciers pour les autres infrastructures de production d'énergie, prévues dans le mix énergétique du territoire (hydroélectricité, bois énergie, méthanisation, géothermie) seront plutôt générés soit sur les ouvrages hydroélectriques déjà existants (par optimisation des installations), soit au sein du tissu urbain (bois énergie, géothermie) ou dans les espaces agricoles (méthanisation, photovoltaïque en toiture) et ne font pas l'objet d'un objectif chiffré spécifique.

Les consommations d'espaces relatives aux carrières

Pour rappel, la surface cumulée des périmètres administratifs d'exploitations autorisées, depuis 1994 pour les plus anciennes autorisations, jusqu'en 2020 pour les plus récentes, s'élève à **251 HECTARES**, pour 15 carrières en exploitation en 2020 (Cf Rapport RP1.1 Chapitre 6.).

Cette surface nécessaire à l'activité des carrières autorisées par arrêté préfectoral, est considérée comme engagée, même si, pour certaines, elle va au-delà de la durée de projection du SCOT de 2035. Cependant elle ne rend pas compte du caractère progressif d'exploitation des sites, qui comprend des surfaces en exploitation active, mais aussi des surfaces encore non exploitées et parfois, des surfaces déjà exploitées et restituées en espace naturel ou agricole, par une remise en état effective du milieu antérieur.

La notion d'artificialisation des sols est en cours de définition légale dans le cadre du projet de loi « Climat et résilience ». Dans l'attente de ces précisions, le projet de SCOT propose une appréhension raisonnable, basée sur les définitions du CEREMA (2020) et de France Stratégie (2019), qui précisent que l'artificialisation des sols se définit comme «tout processus impliquant une perte d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF), conduisant à un changement d'usage et de structure des sols».

Afin de tenir compte de la restitution et de la renaturation des sites après exploitation, prévue dans les autorisations d'exploiter, il est proposé d'apprécier la surface artificialisée par les exploitations de carrières, à partir du solde net entre les espaces nouveaux effectivement exploités et les espaces restitués, en espace naturel ou agricole, par la remise en état effective, opérée postérieurement à la date d'approbation du SCOT.

Une analyse cartographique des activités d'extraction du territoire, sur une période de 13 ans (2007 à 2020), supérieure à la durée réglementaire de 10 ans d'analyse rétrospective de la consommation foncière du SCOT, prenant en compte les créations, exploitations en cours et les cessations, avec ou sans remise en état, intervenues entre 2007 et 2020, porte sur les surfaces suivantes :

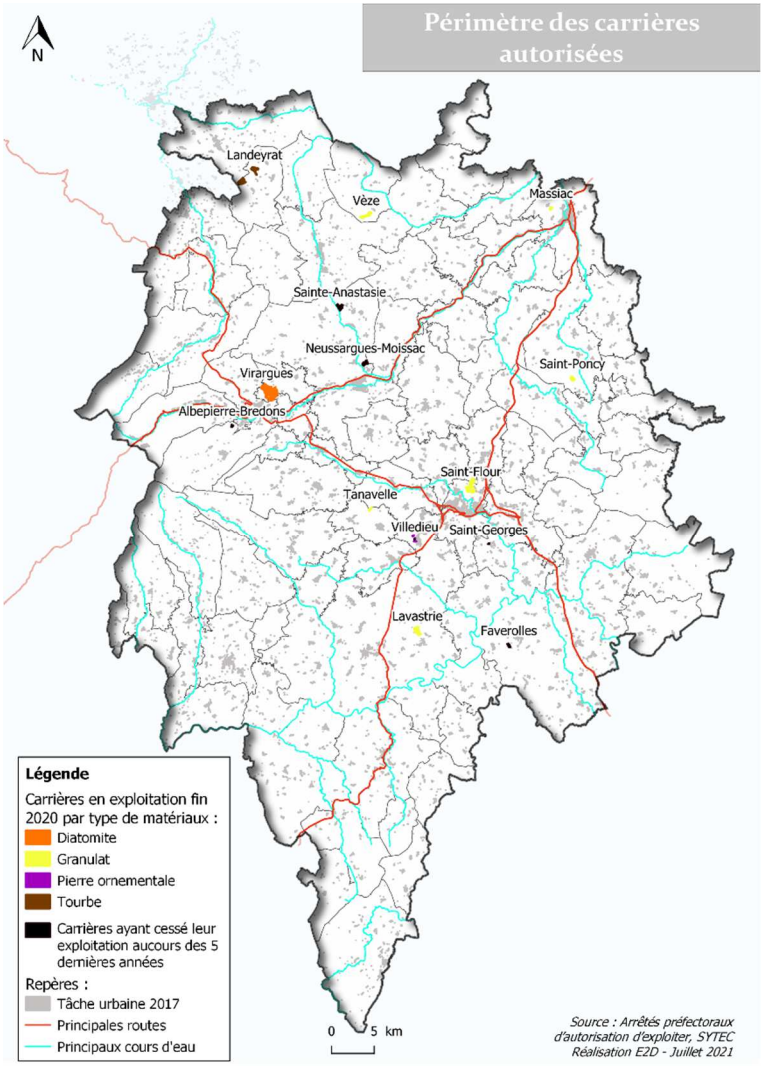
- d'une part, les **surfaces exploitées au sein des périmètres administratifs d'autorisation** (extraction, dépôts et stockage de matériaux, installation de traitement…)
- d'autre part, le cas échéant, **les surfaces connexes de cette exploitation hors périmètre administratif d'autorisation** (dépôts de déblais, stockage de matériaux, installations de traitement et de concassage, bâtiments, voies d'accès…)

Cette analyse fait ressortir les principaux éléments suivants sur les surfaces d'exploitation.

Les données observées font ressortir une relative stabilité des surfaces exploitées au cours des années. Pour nombre d'exploitations, cela renvoie notamment au caractère progressif des exploitations effectives au sein des périmètres autorisés ainsi que des remises en état, avant même la fermeture de certains sites.

Dans ce cadre, il ressort plus précisément les données suivantes :

- les surfaces exploitées, déduction des surfaces encore non exploitées et des surfaces remises en état, représentent en moyenne 120 hectares, auxquels s'ajoutent 16 hectares environ, affectées à des fonctions connexes hors périmètre (voirie, installations de traitement…)
- ces surfaces représentent moins de la moitié des périmètres administratifs définis par les autorisations d'exploiter ce qui montre le caractère progressif des exploitations et des remises en état, de la plupart des exploitations du territoire
- d'autre part, selon les matériaux exploités, les surfaces restent relativement stables dans le temps, lorsque les extractions se font en profondeur (front de taille) ou grâce aux remises en état progressives



En conséquence, l'évolution des surfaces en exploitation **AU COURS DES DIX DERNIERES ANNEES**, estimée, à partir du solde net, entre les espaces nouveaux effectivement exploités et les espaces restitués, en espace naturel ou agricole, est évaluée à environ **20 HECTARES.**

10.3.1. L'occupation de l'espace par les équipements touristiques

Les bases de données des équipements touristiques du territoire a permis le repérage exhaustif des unités foncières concernées et d'estimer les espaces dédiés à ces activités.

Le territoire accueille en 2018, les principaux équipements suivants :

Equipements touristiques	Nombre en 2018	Emprise en ha	%	Emprise moyenne en ha par établissement
Domaines skiables alpins (LIORAN et SAINT-URCIZE)	2	805,0	90 %	402,50
Golf de Paulhenc	1	10,4	1 %	10,40
Terrains de camping	31	54,0	6 %	1,74
Aires de camping-car	21	8,5	1 %	0,40
Hébergements en dur	72	13,8	2 %	0,19
TOTAL	**127**	**891,7 ha**	**100 %**	**7,0 ha**

Au total, la surface totale dédiée aux équipements touristiques est estimée à environ **892 HA.**

- **LES ESPACES DE PRATIQUE SPORTIVE OU DE LOISIRS**

Les principaux espaces identifiés sur le territoire sont les domaines skiables et terrain de golf. Ces espaces de pratique sportive occupent les emprises les plus importantes.

Le domaine skiable du Lioran s'étend sur une superficie de **767 HA** et celui de Saint-Urcize sur **38 HA.** Ces espaces ne sont, en pratique, que partiellement artificialisés, avec une saisonnalité des fréquentations, pour les activités de préparation et d'entretien des pistes et de pratique de ski, en hiver, et du pastoralisme et activités de plein nature en été.

Source : Vue du cœur de station et du domaine skiable du Lioran depuis le Bec de l'Aigle

Ces deux espaces skiables ont été réalisés dans les années 1960 et n'ont pas généré de consommation foncière notable au cours des 10 dernières années.

Le terrain de golf du Battut à Paulhenc s'étend sur environ **10 HA.** Ouvert depuis 2004, le golf du Battut propose un parcours 9 trous de 1872 mètres, réparti sur d'anciennes parcelles agricoles. Il surplombe le lac du barrage de Sarrans et offre de beaux points de vue sur la campagne environnante.

Réalisé en 2004, cet équipement n'a pas généré de de consommation foncière au cours des 10 dernières années.

Source : www.golfstars.com/fr/golfs/golf-du-battut

- **L'HOTELLERIE DE PLEIN AIR**

Les campings représentent le type d'hébergement qui consomme le plus d'espace, avec **54 HECTARES** pour **31 CAMPINGS** soit en moyenne 1,7 ha par équipement. La plupart des campings ont été réalisés avant 2007 et n'ont pas généré de consommation foncière notable. Au cours des 10 dernières années, la consommation foncière pour les campings est estimée à **4 HA.**

Les **21 AIRES DE CAMPING-CARS** identifiées sur le territoire, occupent **8,5 HA**, soit en moyenne à **0,4 HA** par site. La majorité de ces aires ont été aménagées au cours des dix dernières années, généralement sur des espaces déjà aménagés (parking, place de village, ancien stade, camping, délaissé routier). Ainsi au cours des 10 dernières années, la consommation foncière pour les campings est estimée à **7 HA.**

Toutefois, ce type d'hébergement permet de conserver de nombreux espaces végétalisés, de limiter l'imperméabilisation des sols et de maintenir une part de la biodiversité sur site. De plus, leur fonctionnement saisonnier limite la fréquentation à 4 à 5 mois par an.

La consommation foncière pour l'hôtellerie de plein air est ainsi estimée à **11 HA** au cours des dix dernières années.

- **LES HEBERGEMENTS EN DUR**

Les **72 HEBERGEMENTS EN DUR** (41 hôtels, 6 villages de vacances, 19 hébergements collectifs, 6 hébergements insolites), représentent au total **13,8 HECTARES** ce qui représente **2 %** du total des surfaces dédiées au tourisme. La consommation foncière générée par ces hébergements bâtis est incluse dans la tache urbaine calculée précédemment et ne sera pas intégrée dans les surfaces artificialisées au cours des 10 dernières années

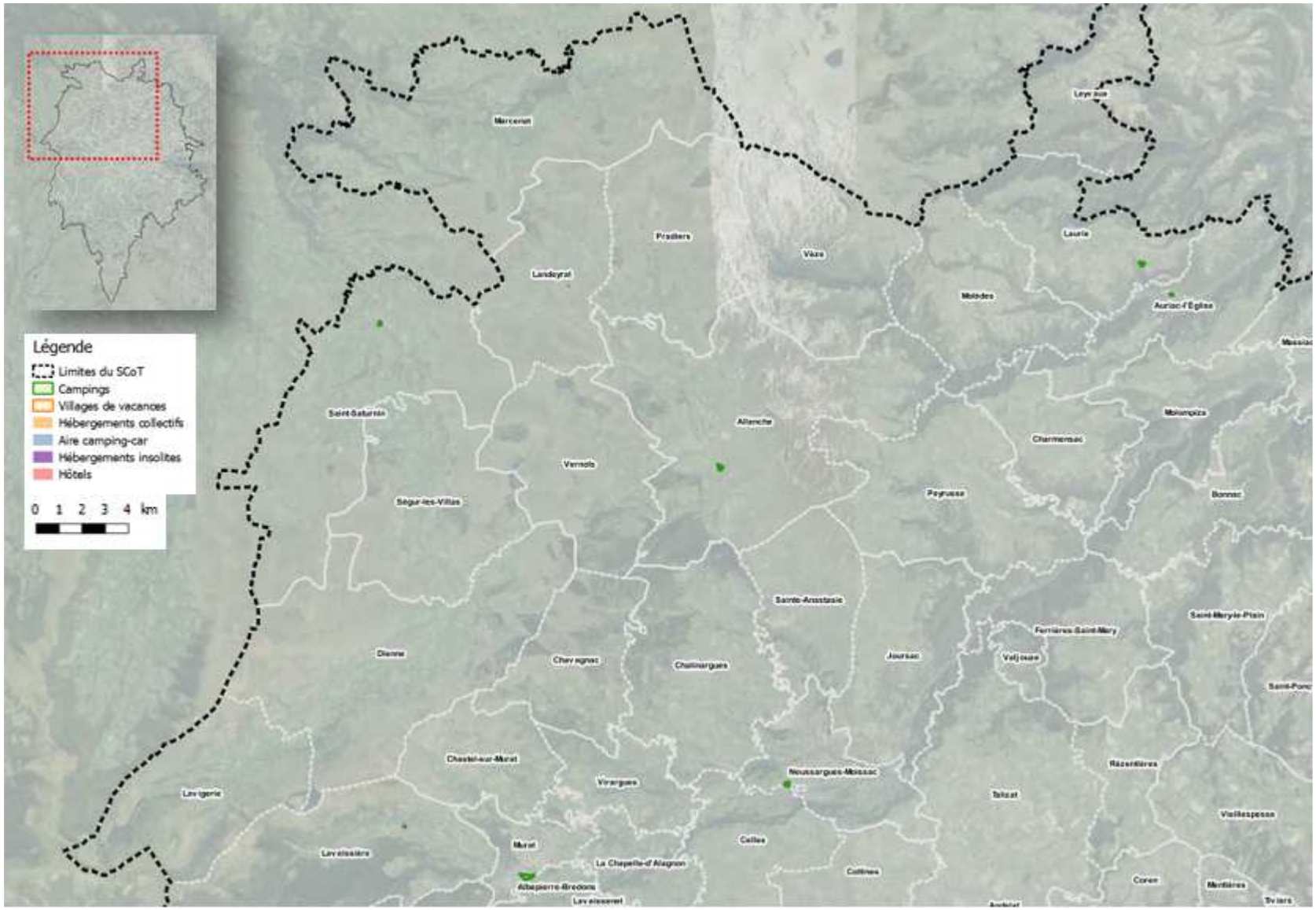
Hébergements en dur	Nombre en 2018	Emprise en ha	%	Emprise moyenne en ha par établissement
Hôtels	41	4,6	33 %	2,31
Villages de Vacances	6	4,4	32 %	0,73
Hébergements collectifs	19	2,0	15 %	0,11
Hébergements insolites	6	2,8	20 %	0,46
TOTAL	**72**	**13,8 ha**	**100 %**	**0,2 ha**

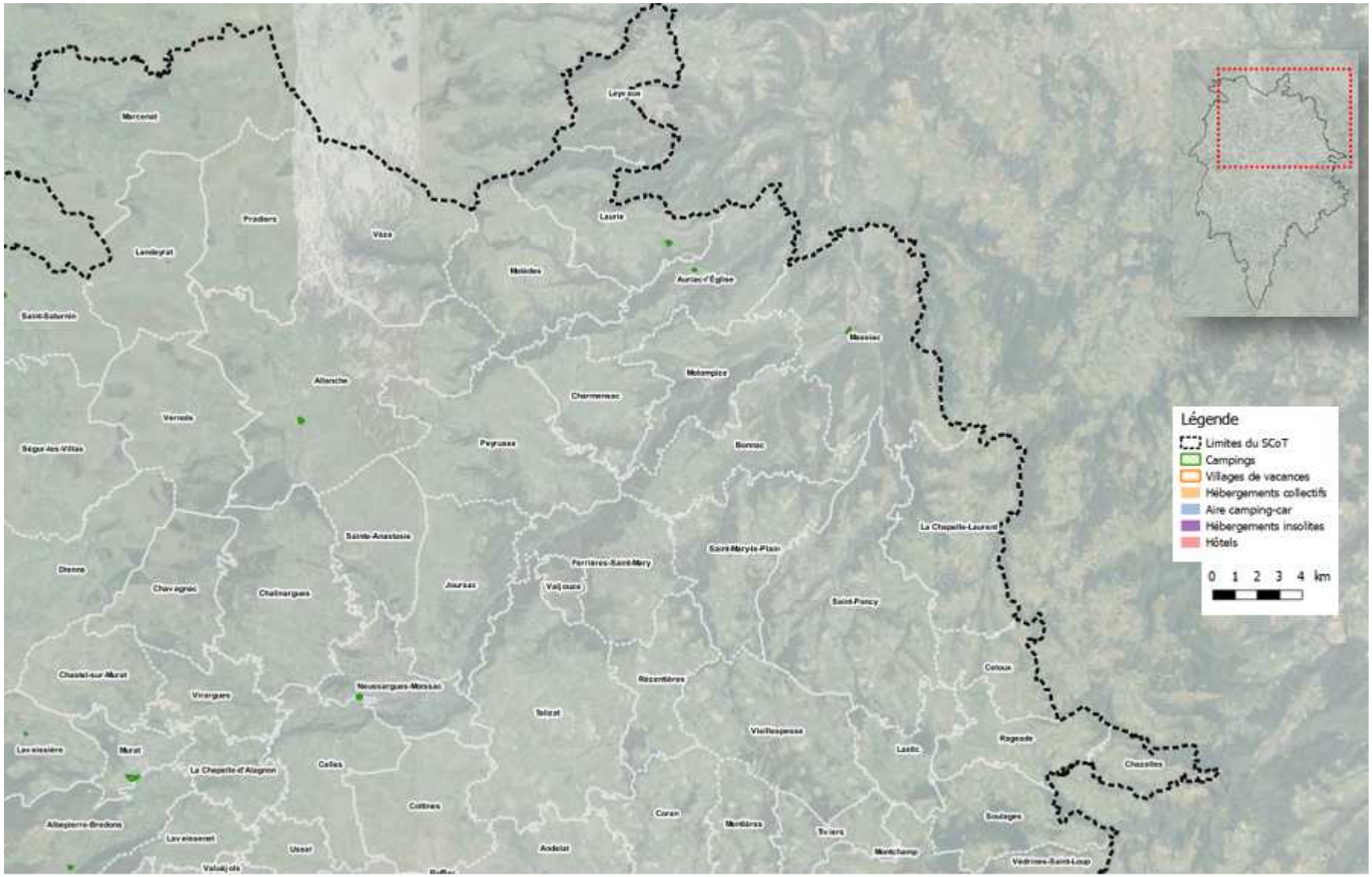
La plupart de ces hébergements touristiques sont antérieurs à 2007 et n'ont pas généré de consommation foncière notable au cours des dernières années, d'autant qu'ils se situent généralement au sein du tissu déjà urbanisé. Certains équipements obsolètes ont même fait l'objet d'une déconstruction (tel que par exemple l'ancienne colonie du Fayet à Massiac) et d'une restitution des espaces aux activités agricoles.

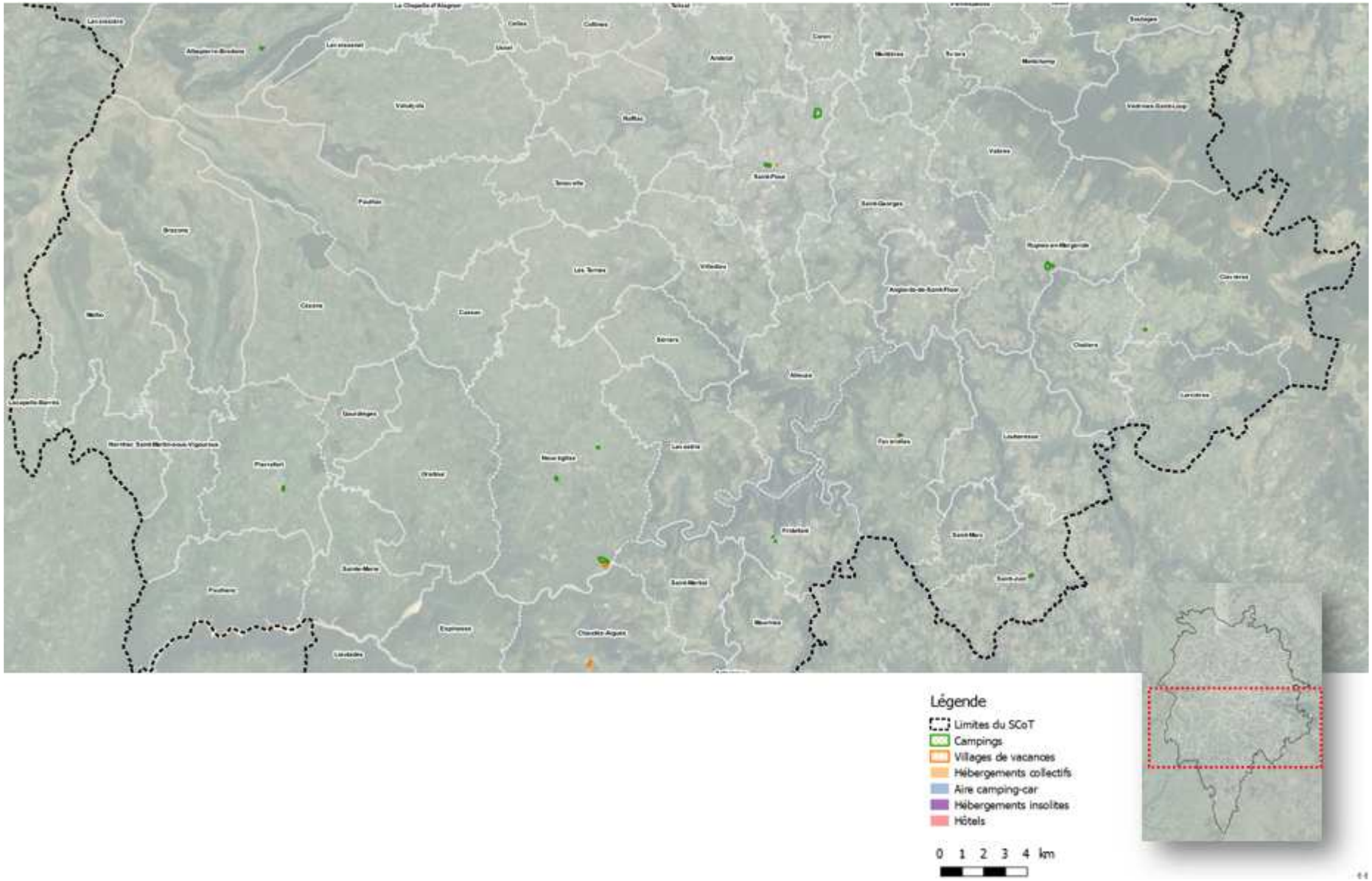
- **LA DYNAMIQUE DES PERMIS DE CONSTRUIRE A DESTINATION TOURISTIQUE**

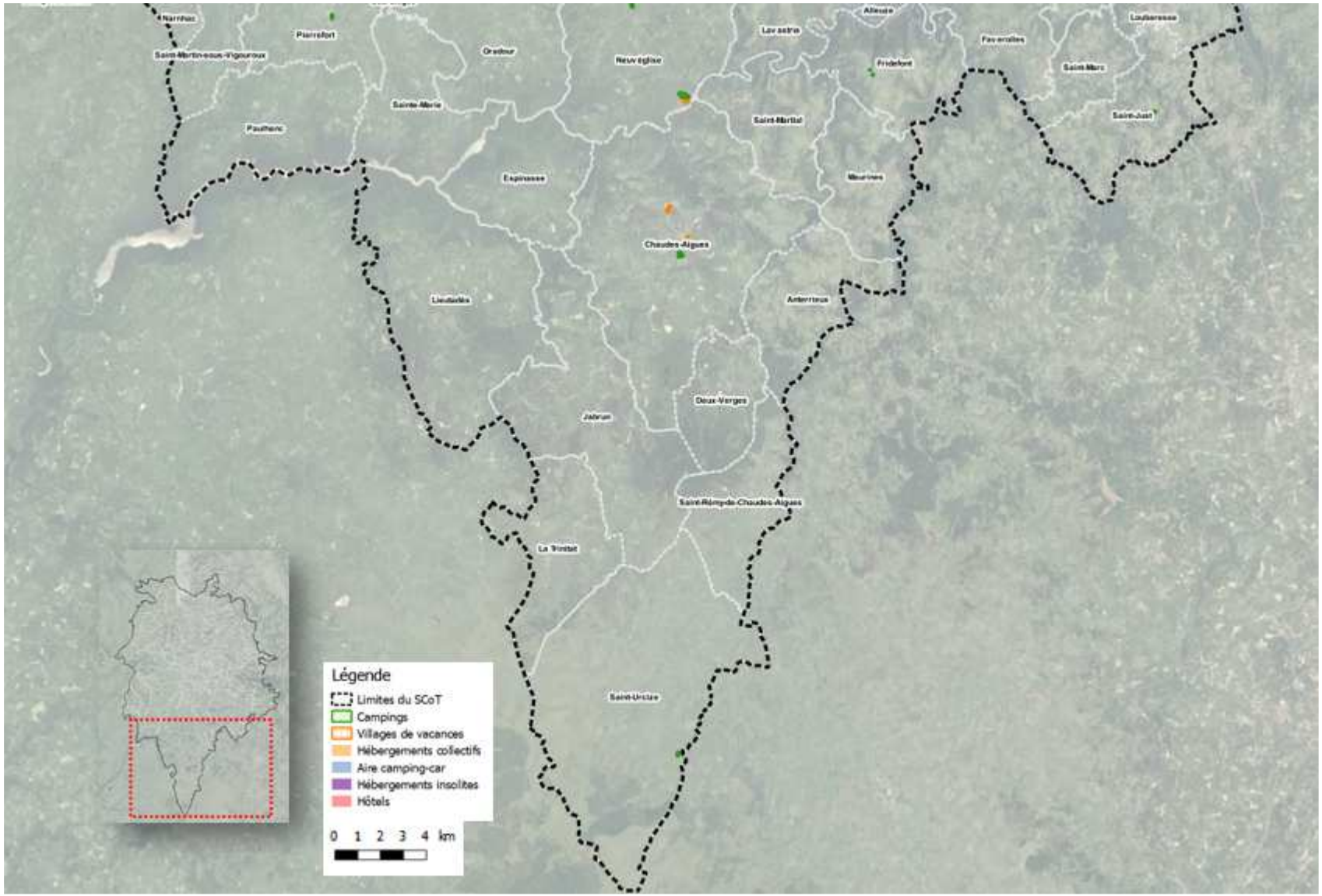
Cependant, l'analyse des permis de construire à destination touristique (cf chapitre suivant), montre une dynamique importante, avec **45 PERMIS DE CONSTRUCTIONS NEUVES** et **50 PERMIS EN EXTENSION/REHABILITATION** au cours des 10 dernières années, notamment pour la création d'immobilier touristique, majoritairement dans le secteur du Lioran (au moins 135 logements au cours des 10 dernières années). Ainsi, la consommation foncière pour le bâti à destination touristique au cours des dernières années peut être estimé à environ 9 hectares* pour les constructions neuves et 5 hectares* pour les espaces associés aux projets en réhabilitation/extension, soit environ **14 HECTARES** au cours des 10 dernières années

* Le ratio d'emprise foncière utilisé est de 2 000 m² par permis neuf et 1 000 m² par permis en réhabilitation / extension.


Légende
Limites du SCoT
Campings
Villages de vacances
Hébergements collectifs
Aire camping-car
Hébergements insolites
Hôtels
0 1 2 3 4 km
Marcenat
Prudhiers
Vèze
Landeyrat
Laurie
Molèdes
Auriac-l'Église
Saint-Saturnin
Allanche
Molompiza
Charmensac
Vernols
Ségur-les-Villas
Peyrusse
Bonnac
Sainte-Anastasie
Saint-Mary-le-Plain
Ferrières-Saint-Mary
Dienne
Chevagnac
Chalinargues
Joursac
Valjouze
Chastel-sur-Murat
Vorargues
Neussargues-Moissac
Rézentières
Lavigerie
Talizat
Vieillespesse
Lavaissière
Murat
Celles
La Chapelle-d'Alagnon
Collines
Albepierre-Bredons
Coren
Mentières
Lavaissenet
Tiviers


Légende
Limites du SCoT
Campings
Villages de vacances
Hébergements collectifs
Aire camping-car
Hébergements insolites
Hôtels
0 1 2 3 4 km


Légende
Limites du SCoT
Campings
Villages de vacances
Hébergements collectifs
Aire camping-car
Hébergements insolites
Hôtels
0 1 2 3 4 km


Narnhac
Pierrefort
Saint-Martin-sous-Vigouroux
Oradour
Neuvéglise
Lavastrie
Alleuze
Fridefont
Faverolles
Loubaresse
Saint-Marc
Saint-Juat
Sainte-Marie
Pauthens
Saint-Martial
Espinasse
Meurines
Chaudes-Aigues
Lieutadès
Anterrieux
Deux-Verges
Jabrun
Saint-Rémy-de-Chaudes-Aigues
La Trinitat
Saint-Urcize
Légende
Limites du SCoT
Campings
Villages de vacances
Hébergements collectifs
Aire camping-car
Hébergements insolites
Hôtels
0 1 2 3 4 km

Synthèse des consommations d'espaces non incluses dans la tache urbaine

	Nombre en 2018	Emprise en ha en 2018	Evolution en ha au cours des 10 dernières années	Consommation moyenne annuelle en Ha
Principaux équipements et infrastructures publics ou d'intérêt collectif				
Traitement des eaux usées	131	6,8	1,6	0,16
Terrains de sports		38,2	1,3	0,13
Cimetières		33,8	1,4	0,14
Routes principales		1 836,0	30,0	3,00
Emprises des voies et plateformes ferroviaires		202,0	0,0	0,00
Aérodrome	1	4,6	0,0	0,00
Stockage et traitement des déchets		20,9	10,0	1,00
SOUS TOTAL INFRASTRUCTURES		**2 142,3 ha**	**44,3 ha**	**4,4 ha**
Exploitation des ressources naturelles				
Eoliennes	42	12,0	12,0	1,20
Parc photovoltaïque au sol	1	10,0	10,0	1,00
Autres productions d'EnR	Incluses dans la tâche bâtie urbaine ou agricole			
SOUS TOTAL ENR		**22,0 ha**	**22,0 ha**	**2,2 ha**
Surface des carrières en exploitation (données 2020)	**15**	**120 ha**	**20,0 ha**	**2,0 ha**
Equipements touristiques				
Domaines skiables	2	805,0	0,0	0,00
Golf de Paulhenc	1	10,4	0,0	0,00
Terrains de camping	31	54,0	4,0	0,40
Aires de camping-car	21	8,5	7,0	0,70
Hébergement en dur	72	13,8	14,00	1,4
SOUS TOTAL TOURISME	**127**	**891,7 ha**	**25 ha**	**2,5 ha**
TOTAL		**3 176 ha**	**111,3 ha**	**11,1 ha**

10.4. Synthèse des consommations d'espaces totales sur le territoire

L'analyse de la consommation d'espace au cours des 10 dernières années sur le territoire a permis de mettre en évidence des origines multiples.

L'évolution de la tâche urbaine sur la période 2009-2019, à partir des BD TOPO 2009 et 2019 de l'IGN, a permis de définir une consommation de **810 HECTARES,** soit en moyenne **81 HA/AN,** au cours des 10 dernières années, répartie ainsi :

Type de constructions	Evolution tâche urbaine 2009-2019 en Ha	Part de consommation foncière	Consommation moyenne annuelle 2009-2019 en Ha
Bâti indifférencié et remarquable	271 ha	33,50 %	27 ha/an
Bâti industriel et commercial	151 ha	18,62 %	15 ha/an
Bati agricole	388 ha	47,88 %	39 ha/an
TOTAL	**810 Ha**	**100 %**	**81 Ha**

L'artificialisation des sols par les équipements et infrastructures en nombre ou en surface significatifs, est estimée à une **112 HECTARES** au cours des 10 dernières années, soit en moyenne **11 A 12 HA/AN,** répartie ainsi :

	Consommation foncière au cours des 10 dernières années	Part de consommation foncière	Consommation moyenne annuelle 2009-2019 en Ha
Principaux équipements et infrastructures, publics ou d'intérêt collectif	45 ha	40 %	4 à 5 ha/an
Exploitation des ressources naturelles (énergie et carrière)	42 ha	38 %	4 à 5 ha/an
Equipements touristiques	25 ha	22 %	2 à 3 ha/an
TOTAL	**112 Ha**	**100 %**	**11 à 12 Ha/ an**

LA CONSOMMATION D'ESPACES SUR LE TERRITOIRE DU SCOT, AU COURS DES 10 DERNIERES ANNEES EST DONC ESTIMEE A 922 HA, SOIT UNE MOYENNE ANNUELLE DE 92 HA

Indicateurs de consommation foncière du SCOT au cours des 10 dernières années

Destination	Bilan consommation 2009-2019 en ha	Consommation moyenne annuelle 2009-2019 en ha/an
Bâti mixte dont habitat	**271**	27,1
Equipements structurants		
Bâti économique et commercial	**151**	15,1
Bâti agricole	**388**	38,8
Infrastructures/réseaux	**45**	4,5
Energies renouvelables	**22**	2,2
Surfaces de carrières en exploitation	**20**	2
Equipements touristiques	**25**	2,5
TOTAL Artificialisation	**922**	92
dont extension de la tâche urbaine	**810 ha**	**81 ha**
dont artificialisations autres	**112 ha**	**11,2 ha**

11. Analyse de l'évolution de la construction par les permis de construire

SOURCES UTILISEES

Pour cette analyse ont été utilisées les bases de données 2009-2018 des permis de construire du service commun d'instruction ADS Saint-Flour Communauté et Hautes Terres Communauté qui assure l'instruction pour les communes avec documents d'urbanisme et du service ADS de la Direction Départementale des Territoires du Cantal pour les communes en RNU. L'ensemble des bases de données ont été agrégées et homogénéisées, notamment en termes de destination, car selon leur millésime, les catégories de destinations variaient, du fait des évolutions du code de l'urbanisme et des habitudes des services instructeurs.

Un traitement de ces bases de données a été réalisé pour ne conserver que les demandes qui concernaient les communes du périmètre du SCOT ayant abouti à un accord de permis de construire et supprimer les doublons (permis de construire modificatif pour un même projet) et les quelques demandes insuffisamment renseignées.

Chaque permis de construire a ensuite été classé en six destinations pertinentes pour le SCoT :

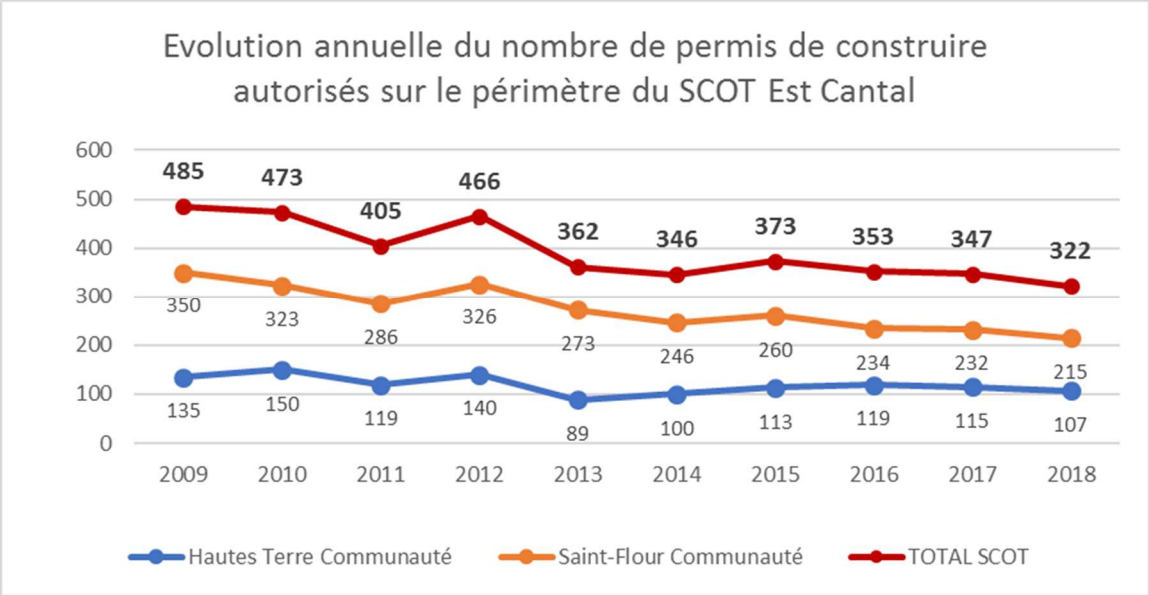
- Habitations et annexes d'habitation
- Equipements publics
- Activités économiques
- Tourisme
- Production d'énergie
- Agriculture

Les informations concernant les surfaces de plancher autorisées n'étaient pas exhaustivement renseignées. Cette information a été traitée sur les projets renseignés seulement et doit être interprétée avec cette réserve. Les bases de données ne comportaient pas d'information sur l'emprise au sol des constructions.

De plus, il est important de préciser que les bases de données exploitées ne comprennent que celles des permis de construire, sans les autres autorisations accordées sur le territoire (autorisations de travaux, permis d'aménager, découpage parcellaire…).

Ainsi, l'analyse suivante permet de donner une image représentative rétrospective des permis de construire et des tendances à l'œuvre sur le territoire.

11.1. Dynamique des permis de construire sur le territoire au cours des dix dernières années



Source : Service commun d'instruction ADS SFC et HTC et service ADS DDT 15 / traitement SYTEC

Au cours des dix dernières années, presque 4 000 permis de construire (3 932) ont été accordés sur le territoire, dont 1 187 (30 %) dans les communes de Hautes Terres Communauté et 2 745 (70 %) dans les communes de Saint-Flour Communauté. C'est donc une moyenne de près de 400 permis de construire par an, dont 119 sur Hautes Terres Communauté et 274 sur Saint-Flour Communauté.

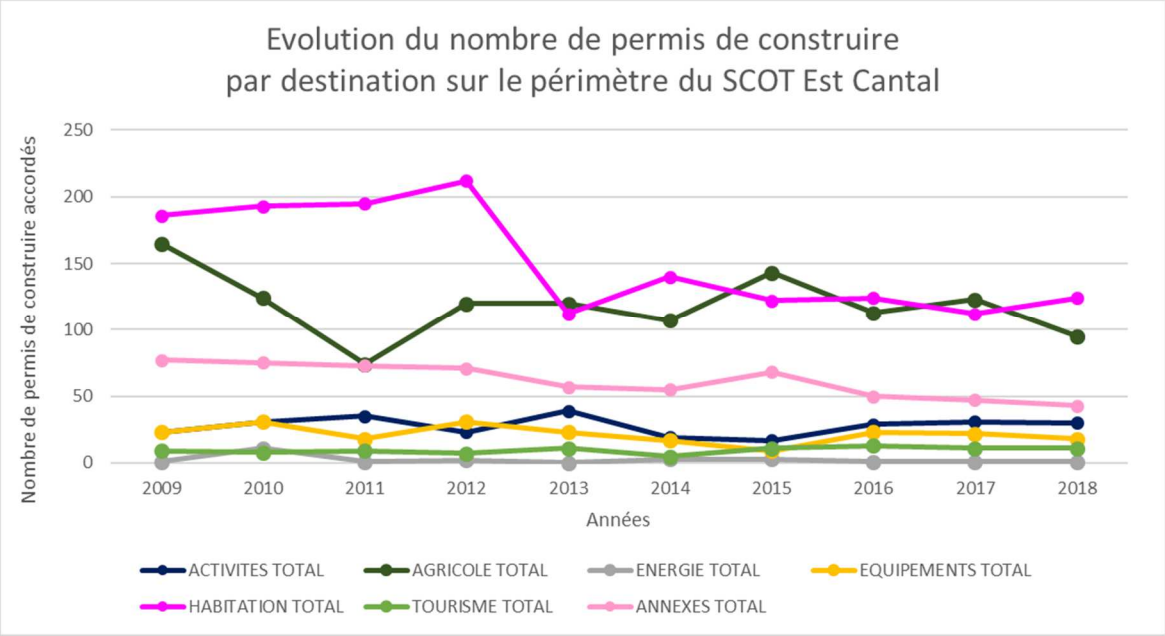
Cependant, la tendance observée montre une réduction du nombre de permis notamment à partir de 2013, passés de 484 en 2009, à 322 en 2018, ce qui représente une baisse d'un tiers en dix ans.

Cette réduction est plus forte sur le périmètre de Saint-Flour Communauté (-38%), tandis qu'elle est plus atténuée sur Hautes Terres Communauté (-20%).

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
HTC	135	150	119	140	89	100	113	119	115	107	**1 186**
SFC	350	323	286	326	273	246	260	234	232	215	**2 745**
TOTAL SCOT	**485**	**473**	**405**	**466**	**362**	**346**	**373**	**353**	**347**	**322**	**3 932**

	Moyenne annuelle
HTC	119 PC/an
SFC	274 PC/an
TOTAL	**393 PC/AN**

11.2. Destinations des projets



Source : Service commun d'instruction ADS SFC et HTC et service ADS DDT 15 / traitement SYTEC

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
ACTIVITES	23	31	35	23	39	19	17	29	31	30	**277**
AGRICOLE	165	124	74	120	120	107	143	113	123	95	**1 184**
ENERGIE	1	11	1	2	0	3	3	1	1	1	**25**
EQUIPEMENTS	23	31	18	31	23	17	9	23	22	18	**215**
TOURISME	9	8	9	7	11	5	11	13	11	11	**95**
HABITATION	186	193	195	212	112	140	122	124	112	124	**1 520**
ANNEXES	77	75	73	71	57	55	68	50	47	43	**616**
TOTAL	**484**	**473**	**405**	**466**	**362**	**346**	**373**	**353**	**347**	**322**	**3 932**

DESTINATIONS	Nombre total de permis de construire 2009-2018	Part des permis de construire par destination	Moyenne annuelle par destination
HABITATION	**1 520**	38,7 %	152
ANNEXES	**616**	15,7 %	62
AGRICOLE	**1 184**	30,1 %	118
ACTIVITES	**277**	7,0 %	28
EQUIPEMENTS	**215**	5,5 %	22
TOURISME	**95**	2,4 %	10
ENERGIE	**25**	0,6 %	2
TOTAL	**3 932**	**100 %**	**393**

Au cours des dix dernières années, sur l'ensemble du territoire du SCOT, la dynamique est ainsi portée par :

- D'abord les constructions à usage d'habitation qui, avec 1 520 PC autorisés, représentent 38,7 % des autorisations et leur annexes avec 616 PC soit 15,7 % des autorisations, constituent la dynamique principale, avec 2 136 permis, soit plus de la moitié des projets autorisés,
- Puis les bâtiments agricoles qui, avec 1 184 PC autorisés, représentent 30,1 % des autorisations,
- Les constructions à usage d'activités économiques, avec 277 PC autorisés, représentent 7 % des autorisations,
- Les équipements, avec 215 PC autorisés, représentent 5,5 % des autorisations,
- Enfin par les projets touristiques, avec 95 PC autorisés, ne représentent que 2,4 % des autorisations,
- Et les projets de production énergétique, avec 25 PC autorisés, représentent moins de 1 % des autorisations.

11.3. Dynamique des permis de construire par EPCI du SCoT

11.3.1. Dynamique sur Hautes Terres Communauté

Au cours des dix dernières années, 1 187 permis ont été accordés sur les communes de Hautes Terres communauté, soit en moyenne 119 PC/an.

On y constate également une dynamique en baisse à partir de 2013, avec une moyenne de 135 PC/an entre 2009 et 2012, passée à 107 PC/an entre 2013 et 2018, soit une baisse de 20% du nombre de permis de construire accordés entre 2009 et 2018.

DESTINATIONS		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
ACTIVITES	NEUF	5	5	5	5	3	5	2	2	2	8	**42**
	EXT/REH	1	3	5	2	8	3	2	7	4	5	**40**
AGRICOLE	NEUF	35	31	21	38	22	27	34	28	35	26	**297**
	EXT/REH	9	6	9	10	5	8	14	9	13	14	**97**
ENERGIE	NEUF	1	10	0	1	0	0	2	0	0	0	**14**
	EXT/REH	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
EQUIPEMENT	NEUF	2	2	2	2	2	1	1	5	4	0	**21**
	EXT/REH	5	8	4	6	4	5	1	7	5	3	**48**
TOURISME	NEUF	3	3	2	4	4	2	5	4	3	6	**36**
	EXT/REH	2	3	1	1	2	1	1	6	4	0	**21**
HABITATION	NEUF	30	34	25	28	15	23	19	18	15	18	**225**
	EXT/REH	20	23	22	23	12	14	11	15	20	14	**174**
ANNEXES		22	22	23	20	12	11	21	18	10	13	**172**
TOTAL HAUTES TERRES CO		**135**	**150**	**119**	**140**	**89**	**100**	**113**	**119**	**115**	**107**	**1 187**

DESTINATIONS	Nombre total de permis de construire 2009-2018	Part des permis	Moyenne annuelle
HABITATION	399	33,6 %	40
ANNEXES	172	14,5 %	17
AGRICOLE	394	33,2 %	40
ACTIVITES	82	6,9 %	8
EQUIPEMENT	69	5,8 %	7
TOURISME	57	4,8 %	6
ENERGIE	14	1,1 %	1
TOTAL HAUTES TERRES CO	1 187	100 %	119

Sur le territoire de Hautes Terres Communauté, la dynamique est portée par :

- D'abord, les constructions à usage d'habitation qui, avec 399 PC autorisés, représentent 33,6% des autorisations et leurs annexes avec 172 PC soit 14,5 % des autorisations, constituent la dynamique principale, avec 571 permis, soit plus de la moitié des projets autorisés
- Puis, les bâtiments agricoles qui, avec 394 PC autorisés, représentent 33,2 % des autorisations
- Les constructions à usage d'activité économique, avec 82 PC autorisés, représentent 6,9 % des autorisations
- Les équipements, avec 69 PC autorisés, représentent 5,8 % des autorisations
- Les projets touristiques, avec 57 PC autorisés, représentent 4,8 % des autorisations
- Et les projets de production énergétique, avec 14 PC autorisés, représentent 1,1 % des autorisations

11.3.2. Dynamique sur Saint-Flour Communauté

Au cours des dix dernières années, 2 745 permis ont été accordés sur les communes de Saint-Flour Communauté, soit en moyenne 275 PC/an. On y constate également une dynamique en baisse à partir de 2013, avec une moyenne de 321 PC/an entre 2009 et 2012, passée à 198 PC/an entre 2013 et 2018, soit une baisse de presque 39 % du nombre de permis de construire accordés entre 2009 et 2018. Sur cette partie du territoire, la réduction semble plus importante que sur le secteur de Hautes Terres Communauté.

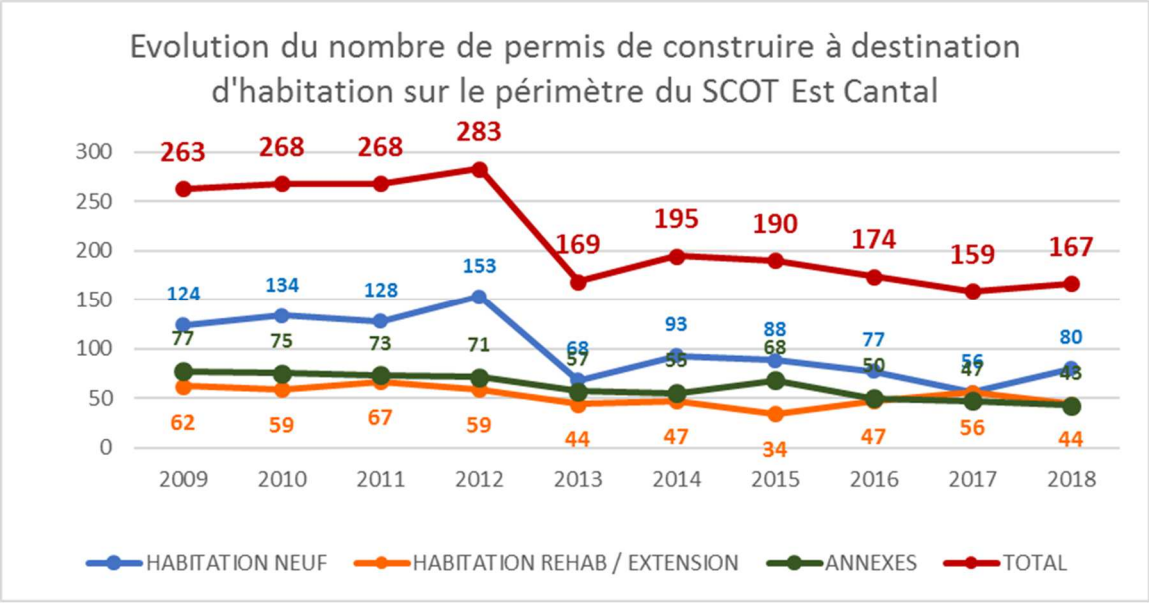
DESTINATIONS		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
ACTIVITES	NEUF	12	7	13	9	12	7	4	9	12	8	**93**
	EXT/REH	5	16	12	7	16	4	9	11	13	9	**102**
AGRICOLE	NEUF	92	65	35	53	69	54	72	56	57	34	**587**
	EXT/REH	29	22	9	19	24	18	23	20	18	21	**203**
ENERGIE	NEUF	1	1	0	1	0	3	1	1	1	1	**10**
	EXT/REH	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	**1**
EQUIPEMENT	NEUF	7	5	6	8	4	8	3	2	6	7	**56**
	EXT/REH	9	16	6	15	13	3	4	9	7	8	**90**
TOURISME	NEUF	1	2	3	1	0	0	1	0	0	1	**9**
	EXT/REH	3	0	3	1	5	2	4	3	4	4	**29**
HABITATION	NEUF	94	100	103	125	53	70	69	59	41	62	**776**
	EXT/REH	42	36	45	36	32	33	23	32	36	30	**345**
ANNEXES		55	53	50	51	45	44	47	32	37	30	**444**
TOTAL SAINT-FLOUR CO		**350**	**323**	**286**	**326**	**273**	**246**	**260**	**234**	**232**	**215**	**2 745**

DESTINATIONS	Nombre total de permis de construire 2009-2018	Part des permis	Moyenne annuelle
HABITATION	1 121	40,8 %	112
ANNEXES	444	16,2 %	44
AGRICOLE	790	28,8 %	79
ACTIVITES	195	7,1 %	20
EQUIPEMENT	146	5,4 %	15
TOURISME	38	1,4 %	4
ENERGIE	11	0,4 %	1
TOTAL SAINT-FLOUR CO	**2 745**	**100 %**	**275**

Sur le territoire de Saint-Flour Communauté, la dynamique est portée par :

- D'abord, les constructions à usage d'habitation qui, avec 1 121 PC autorisés, représentent 40,8% des autorisations et leurs annexes avec 444 PC soit 16,2 % des autorisations, constituent la dynamique principale, avec 1 565 permis, soit plus de la moitié des projets autorisés,
- Puis, les bâtiments agricoles qui, avec 790 PC autorisés, représentent 28,8 % des autorisations,
- Les constructions à usage d'activité économique, avec 195 PC autorisés, représentent 7,1 % des autorisations,
- Les équipements, avec 146 PC autorisés, représentent 5,4 % des autorisations,
- Les projets touristiques, avec 38 PC autorisés, représentent 1,4 % des autorisations,
- Et les projets de production énergétique, avec 11 PC autorisés, représentent moins de 1 % des autorisations.

11.4. Les permis de construire à destination d'habitation



Source : Service commun d'instruction ADS SFC et HTC et service ADS DDT 15 / traitement SYTEC

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
NEUF	124	134	128	153	68	93	88	77	56	80	**1 001**
REHAB / EXTENSION	62	59	67	59	44	47	34	47	56	44	**519**
ANNEXES	77	75	73	71	57	55	68	50	47	43	**616**
TOTAL	**263**	**268**	**268**	**283**	**169**	**195**	**190**	**174**	**159**	**167**	**2 136**

Permis de construire à destination d'habitation	Moyenne annuelle
HABITATION NEUF	100 PC/an
REHABILITATION / EXTENSION / CHANGEMENT DE DESTINATION	52 PC/an
ANNEXES	62 PC/an
TOTAL	**214 PC/AN**

Sur l'ensemble du territoire du SCoT, au cours des dix dernières années, la dynamique pour les constructions d'habitation est portée à :

- 47 % par les habitations neuves, avec 1 001 permis accordés, soit 100/an en moyenne
- 24 % par les projets de réhabilitations /extension, avec 519 permis accordés, soit 52/an en moyenne
- 29 % par les constructions annexes à une habitation existante, avec 616 permis accordés, soit 62/an en moyenne

11.4.1. Les logements neufs : 2 logements sur 3 sont nouveaux

Les permis de logements neufs sont les plus nombreux (1 001 PC sur 1 520, soit deux tiers), mais aussi la catégorie la plus en baisse (-35 % en 10 ans), avec une chute importante observée à partir de 2013, qui semble liée au décalage des effets de la crise de 2008-2009 sur le territoire, associé à la fin de plusieurs opérations de lotissement sur les communes de Saint-Flour, Saint-Georges, Massiac et Murat, notamment.

La surface moyenne de plancher autorisée par permis de logement neuf est de 134 m². Les 1 001 permis de construire concernent 1 068 logements. La quasi-totalité des demandes concerne des maisons individuelles (983/1001 soit 98 %), en majorité de plain-pied. Seuls une vingtaine de demandes portent sur des projets de 2 à 27 logements.

La plupart des demandes multiples concernent la construction de 2 à 6 pavillons locatifs sociaux. Une seule opération d'importance a été autorisée en 2014, au Champ de Barral à Saint-Flour (27 logements).

11.4.2. Les réhabilitations ou extensions de logements existants : 1 logement sur 3 est rénové ou amélioré

La dynamique observée de restauration, extension de logement ou changement de destination déjà significative (519 PC sur 1 520, soit un tiers), est sans doute plus importante, puisque seuls les travaux de changement de destination et extension nécessitent une autorisation de permis de construire. Pour rappel, la base de données utilisée ne comprend pas les autorisations de travaux.

La surface moyenne de plancher autorisée par permis d'amélioration/extension est de 61 m². Les 519 permis de construire concernent 594 logements. La quasi-totalité des demandes concerne des maisons individuelles (508/519 soit 98 %).

Mais on compte aussi une dizaine de projets concernant plusieurs logements, dont deux opérations d'ampleur concernant la restructuration d'anciennes institutions scolaires, telles que :

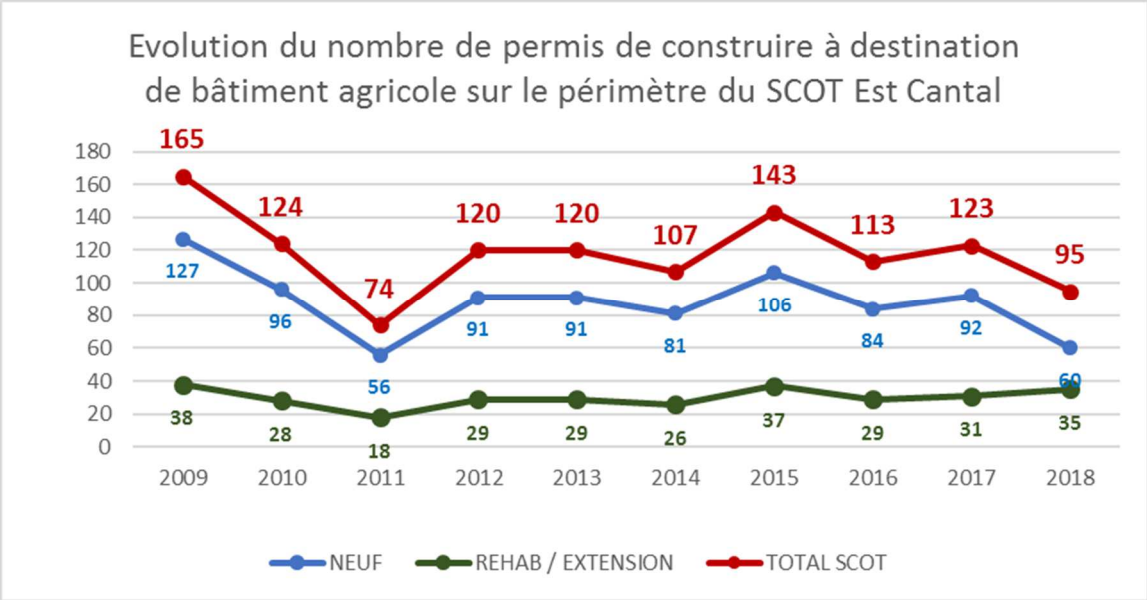
- L'aménagement de l'ancienne école maternelle en 15 logements locatifs sociaux en 2011 par la commune de Murat,
- L'aménagement de l'ancienne école Notre Dame en 46 logements en ville haute de Saint-Flour par un particulier avec un permis initial accordé en 2011, avec une réalisation en plusieurs tranches successives, en cours de finalisation.

11.4.3. Une dynamique forte sur les annexes des habitations

Enfin, la dynamique importante des constructions annexes, avec 616 permis, soit en moyenne 62 permis par an, avec une surface variant de 15 à 80 m², constitue un élément important des projets de confortation de l'habitat et constitue un besoin à prendre en compte dans les documents de planification du territoire. Ces permis d'annexes sont majoritairement constitués de garages, carports,

vérandas, abris à bois et matériel, et dans une moindre mesure, d'abris de piscine ou abris pour animaux. Ces annexes peuvent être construites en extension du logement ou de façon isolée.

11.5. Les permis de construire à destination agricole



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
NEUF	127	96	56	91	91	81	106	84	92	60	**884**
REHAB / EXTENSION	38	28	18	29	29	26	37	29	31	35	**300**
TOTAL	**165**	**124**	**74**	**120**	**120**	**107**	**143**	**113**	**123**	**95**	**1 184**

Permis de construire à destination agricole	Moyenne annuelle	
NEUF	88	PC/an
AMENAGEMENT / EXTENSION / MISE AUX NORME	30	PC/an
TOTAL	**118**	**PC/AN**

11.5.1. Un nombre de projets et d'emprises au sol significatifs

Au cours des dix dernières années, la dynamique pour les constructions agricole est portée à :

- 75 % par les constructions ou installations neuves*, avec 884 PC, soit en moyenne 88 permis par an
- 25 % par les projets de réhabilitation /extension ou mise aux normes de construction existante, avec 300 PC, soit en moyenne 30 permis par an

* A titre d'information, les tunnels agricoles et installations à usage de traitements des effluents (fosse à lisier) sont intégrés aux constructions ou installations neuves. Les projets de mise aux normes de

bâtiments existants, sont intégrés aux PC d'aménagement/ extension. Ces bâtiments sont constitués essentiellement de stabulations, granges à fourrage et salle de traite pour les élevages bovins, et de bâtiments de stockage pour le matériel.

De nombreux bâtiments agricoles ne génèrent pas de surface de plancher, notamment les stabulations et hangars non fermés, sur un ou plusieurs côtés. L'information sur les surfaces de plancher a été traitée sur les projets renseignés seulement et doit être interprétée avec cette réserve. Cependant les constructions agricoles génèrent une emprise au sol, quand elle est renseignée, qui peut être assimilée à la surface de plancher, dans la mesure où ces constructions ne comprennent pas d'étage.

La surface moyenne de plancher autorisée par permis de bâtiments agricoles neufs est de 861 m².

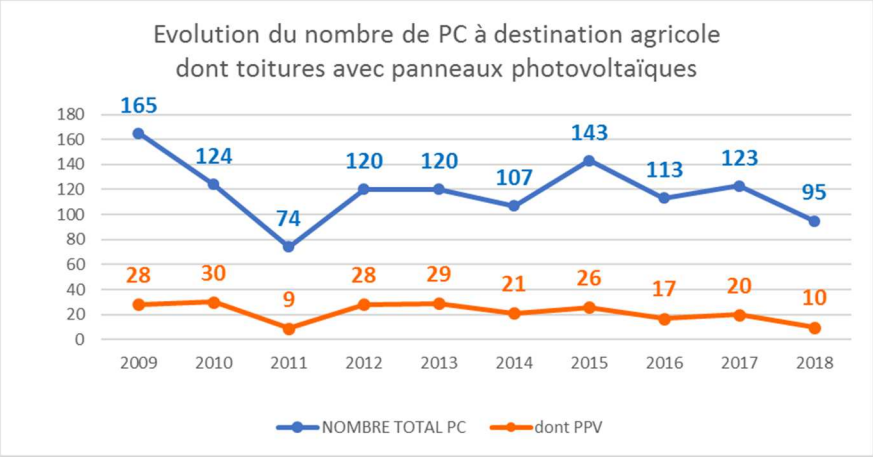
La surface moyenne de plancher autorisée pour les projets de réhabilitation /extension ou mise aux normes de construction existante est de 473 m².

La dynamique des permis de construire est également en baisse au cours des dix dernières années, notamment pour les bâtiments neufs, passés de 127 PC/an en 2009 à 60 PC/an en 2018, soit – 52 %, tandis que les projets d'aménagement/ extensions/ mise aux normes se maintiennent à environ 30 PC/an. Ainsi sur l'ensemble des projets neufs ou aménagement/extensions, l'évolution constatée montre une réduction du nombre de permis de construire destinés à l'agriculture de – 42 % entre 2009 (165 PC) et 2018 (95 PC).

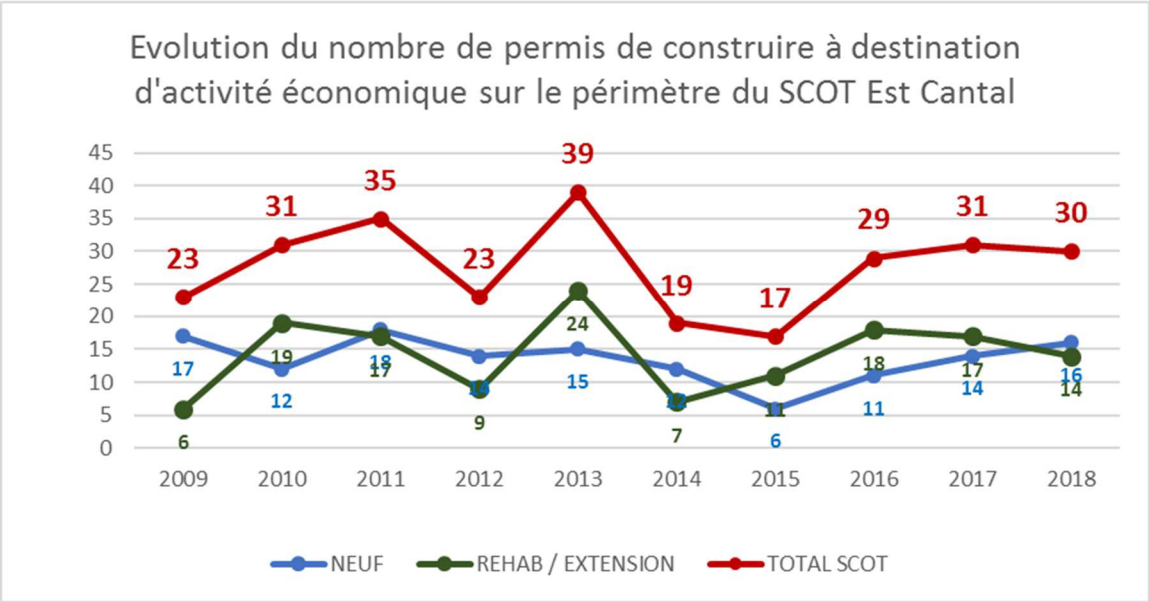
11.5.2. Une dynamique accompagnée de production photovoltaïque en toiture

Les permis de construire de bâtiments agricoles concernent également de nombreuses demandes d'installation de panneaux photovoltaïque (PPV) en toiture (218 projets PPV sur 1184 PC), majoritairement sur des bâtiments neufs (22 % des permis) et de façon moindre, sur les projets d'aménagement/extension/mise aux normes de bâtiments existants (9 % des PC). Cependant la dynamique de pose de PPV en toitures existantes est sans doute plus importante, puisqu'elle ne peut relever que d'une procédure d'autorisation de travaux (pour rappel seules les bases de données des permis de construire ont été exploitées).

Les projets de PPV en toiture agricole sont également en réduction sur le territoire : proches de 30 PC/an jusqu'en 2013, ils sont en réduction depuis, avec en moyenne 18 projets par an, au cours des 5 dernières années. Les bases de données « Permis de construire » n'apportent pas d'information sur les surfaces ni les puissances de production des installations.



11.6. Les permis de construire à destination d'activité économique



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
NEUF	17	12	18	14	15	12	6	11	14	16	**135**
REHAB / EXTENSION	6	19	17	9	24	7	11	18	17	14	**142**
TOTAL	**23**	**31**	**35**	**23**	**39**	**19**	**17**	**29**	**31**	**30**	**277**

Permis de construire à destination d'activités économiques	Moyenne annuelle
NEUF	14 PC/an
REHABILITATION / EXTENSION	14 PC/an
TOTAL	**28 PC/AN**

11.6.1. Une dynamique régulière répartie entre constructions neuves et extension de constructions existantes

Sur l'ensemble du territoire du SCOT, au cours des dix dernières années, la dynamique pour les projets à destination d'activités économiques (toutes activités confondues : commerce, artisanat, industrie…) s'élève à 277 permis de construire, soit en moyenne 28 par an :

- Dont 135 en construction neuve, soit 48 %,
- Dont 142 réhabilitations/extensions, soit 52 %.

Le nombre de projets est assez variable d'une année à l'autre, mais d'une manière générale le nombre de permis de construire se maintient, contrairement aux projets d'habitation et de bâtiments agricoles.

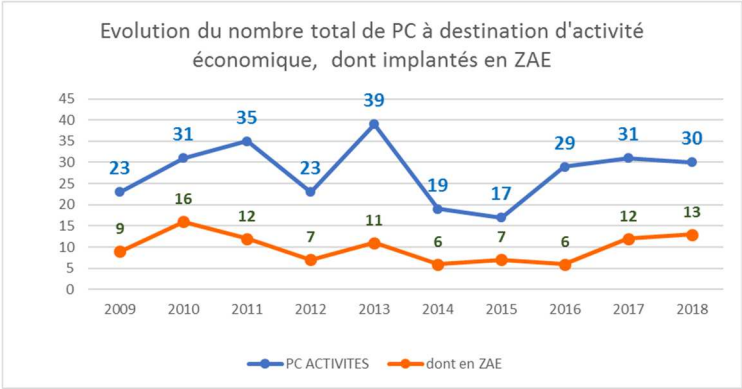
La surface moyenne de plancher autorisée par permis de construire de construction neuve à destination d'activités économiques est de 549 m².

La surface moyenne de plancher autorisée pour les projets de réhabilitation/extension de construction existante est de 334 m².

Parmi ces 277 projets d'activités, 11 intégraient des panneaux photovoltaïques (PPV) en toiture, soit une faible part (moins de 5 %), en comparaison avec la dynamique observée sur les bâtiments agricoles.

11.6.2. Une répartition préférentielle en tissu urbain mixte, plutôt qu'en zones d'activités dédiées

Un tiers des projets à destination d'activités économiques (99/277) seulement, sont implantés au sein de zones d'activités économiques, tandis que les deux tiers sont réalisés hors ZAE, dans le tissu urbain mixte du territoire.



Lors des dix dernières années, le territoire a accueilli 17 projets économiques d'une surface de plancher supérieure à 1 000 m², essentiellement localisés en zones d'activités, dont :

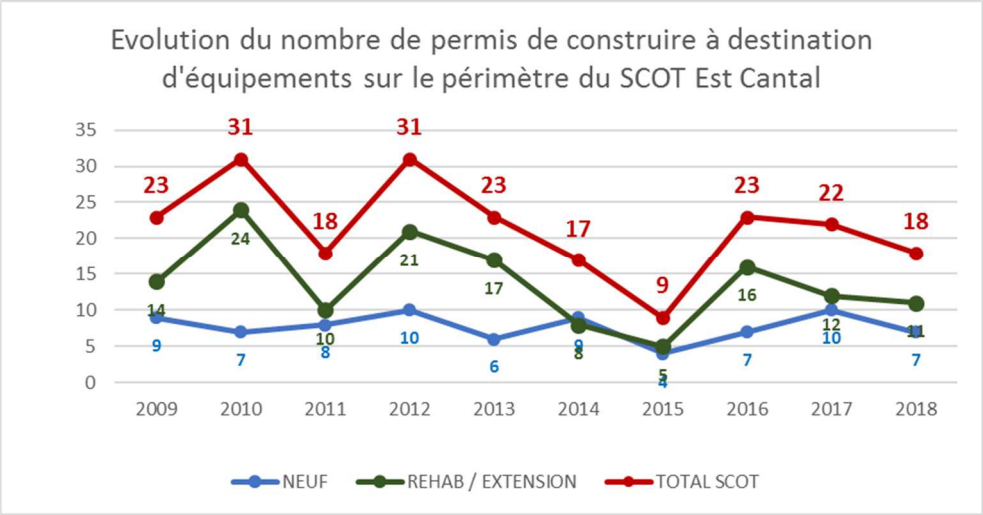
- 2 bâtiments artisanaux dans les ZAE de Murat et Massiac
- 2 bâtiments commerciaux à Murat, dont l'extension du supermarché (enseigne INTERMARCHE) et la création d'un immeuble de 10 locaux commerciaux
- 5 bâtiments commerciaux sur le pôle urbain de Saint-Flour, dont l'ensemble commercial du Crozatier à Saint-Georges, comprenant 9 910 m² pour un hypermarché et 4 moyennes surfaces (permis accordé en 2012 pour l'enseigne E. LECLERC)

- 8 bâtiments à usage d'artisanat, d'entrepôts et d'industrie dans les zones d'activités du pôle urbain de Saint-Flour.

Immeuble de 10 commerces à Murat

Extension du supermarché de Murat

11.7. Les permis de construire à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
NEUF	9	7	8	10	6	9	4	7	10	7	**77**
REHAB / EXTENSION	14	24	10	21	17	8	5	16	12	11	**138**
TOTAL	**23**	**31**	**18**	**31**	**23**	**17**	**9**	**23**	**22**	**18**	**215**

Permis de construire à destination d'équipements	Moyenne annuelle	
CONSTRUCTIONS NEUVES	8	PC/an
REHABILITATIONS / EXTENSIONS / CHANGEMENTS DE DESTINATION	14	PC/an
TOTAL	**22**	**PC/AN**

Sur l'ensemble du territoire du SCoT, au cours des dix dernières années, la dynamique pour les projets à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, s'élève à 215 permis de construire, soit en moyenne 22 par an :

- Dont 77 en construction neuve soit 36 %,
- Dont 138 réhabilitation /extension, soit 64 %.

Le nombre de projets est assez variable d'une année à l'autre, mais d'une manière générale, le nombre de projet n'est pas en réduction, contrairement aux projets d'habitation et de bâtiments agricoles.

La surface moyenne de plancher autorisée par permis de construire de construction neuve à destination d'équipement est de 414 m².

La surface moyenne de plancher autorisée pour les projets de réhabilitation ou extension de construction existante à destination d'équipement est de 163 m².

Les équipements qui génèrent les plus grandes surfaces de plancher sont :

- Tout d'abord les équipements santé, tels que la restructuration du bâtiment médico-chirurgical de l'hôpital de Saint-Flour avec 4 755 m² (permis initial accordé en 2006 et modifié au cours de la période 2009-2018), la construction d'un foyer d'accueil médicalisé au centre de la Devèze de Paulhenc, avec 2 604 m² (permis en 2014), le projet de résidence senior à Massiac avec 1 246 m² (permis en 2017) porté par un promoteur privé et réalisé sur un terrain anciennement occupé par un collège désaffecté.
- Ensuite, les équipements scolaires, équipements sportifs et salles polyvalentes.

Une quarantaine de ces permis concerne des restaurations de monuments historiques (églises, châteaux…) ou d'éléments du patrimoine (petit patrimoine, archéologie, musée…), propriété des communes du territoire. Ces projets ne génèrent pas de nouvelle surface de plancher.

11.7.1. Principales destinations des projets à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif

L'analyse des destinations des équipements montre que ces projets de répartissent de la façon suivante :

- Bâtiments techniques communaux ou intercommunaux : 44 soit 20 %
- Equipement de sports et de loisirs communaux ou intercommunaux : 44 soit 20 %
- Restauration et mise en valeur du patrimoine : 43 soit 19 %
- Accueil et service au public : 28 soit 13 %
- Enfance et équipements scolaires : 22 soit 10 %
- Santé : 20 soit 10 %
- Autres équipements de niveau supra communal : 8 soit 4 %
- Installations de traitement des déchets : 7 soit 3 %
- Réseaux de télécommunication : 4 soit 2 %

Eglise et nouvelle mairie annexe de Sainte-Anastasie

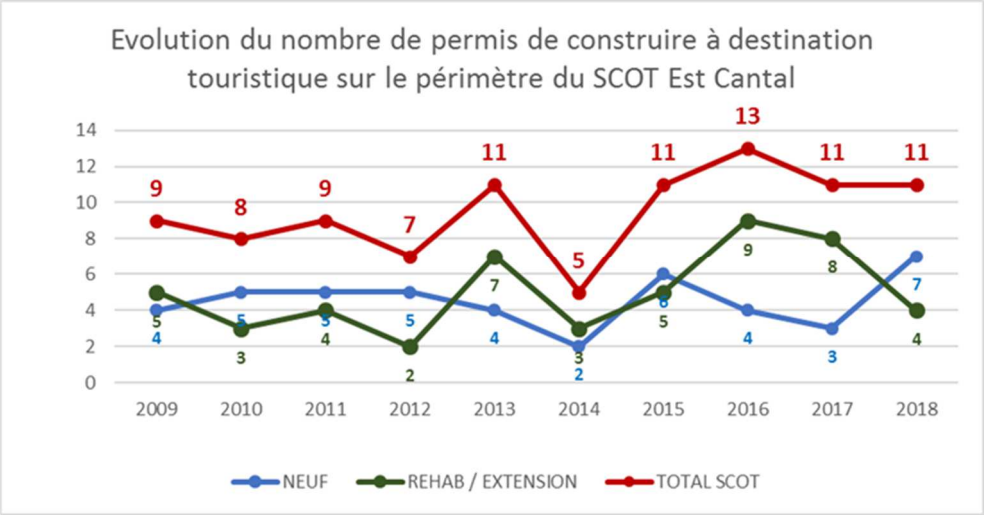
Pôle santé de Neussargues-en-Pinatelle

Maison de retraite de Chaudes-Aigues

Principales destinations des projets d'équipement public ou d'intérêt collectif	CONSTRUCTIONS NEUVES	REHABILITATIONS / EXTENSIONS / CHANGEMENTS DE DESTINATION
Bâtiment technique communal ou intercommunal (atelier technique, local des chasseurs, sanitaires publics, station d'épuration, eau potable, …)	28	16
Equipement de sports et de loisirs communal ou intercommunal (stade, centre équestre, piscine, vestiaires, salle polyvalente, local associatif, centre social, médiathèque, culture, …)	20	24
Restauration du patrimoine : église, château, petit patrimoine, archéologie, musée, espaces publics…	1	42
Mairie, maison des services, poste, centre de télétravail	3	25
Equipements scolaires : petite enfance, école, lycée, centre de loisirs	4	18
Etablissement de santé (maison médicale, EHPAD, hôpital…), médico-social, résidence séniors…	6	14
Autres équipements de niveau supra communal (centre d'incendie et de secours, centre routier, gendarmerie, pôle emploi, trésorerie, aire des gens du voyage …)	5	3
Installation de traitement des déchets (déchèterie, centre de tri, centre d'enfouissement…)	7	0
Réseaux de télécommunication (antenne, pylône, …)	4	0
TOTAL	**78**	**142**

NB : certains projets peuvent avoir plusieurs destinations

11.8. Les permis de construire à destination touristique



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
NEUF	4	5	5	5	4	2	6	4	3	7	**45**
REHAB / EXTENSION	5	3	4	2	7	3	5	9	8	4	**50**
TOTAL	**9**	**8**	**9**	**7**	**11**	**5**	**11**	**13**	**11**	**11**	**95**

Permis de construire à destination touristique	Moyenne annuelle	
CONSTRUCTIONS NEUVES	5	PC/an
REHABILITATIONS / EXTENSIONS / CHANGEMENTS DE DESTINATION	5	PC/an
TOTAL	**10**	**PC/AN**

Ont été intégré notamment à la destination tourisme :

- Les projets immobiliers localisés dans la station du Lioran, qui concernent 34 permis sur 95
- Les projets concernant les remontées mécaniques et locaux techniques des stations du Lioran et de Saint-Urcize
- Les projets d'équipements d'accueil des sites touristiques (Prat de Bouc, Puy Mary, …)
- Les projets concernant les hébergements hôteliers, hébergements de groupe, équipements de camping et aire d'accueil de camping-car et gîtes, sur toutes les communes du territoire

Pour rappel : Les informations concernant les surfaces de plancher autorisées et le nombre de logements ou d'unités d'hébergement n'ont pu être traitées que sur les projets renseignés et doivent être interprétées avec cette réserve.

11.8.1. Une dynamique en croissance au cours des dernières années

Sur l'ensemble du territoire du SCoT, au cours des dix dernières années, la dynamique pour les projets à destination touristique s'élève à 95 permis de construire, soit en moyenne 10 par an :

- Dont 45 en construction neuve, soit 47 %,
- Dont 50 réhabilitations/extension, soit 53 %.

Le nombre de projets est variable d'une année à l'autre, mais les projets à destination touristique sont plutôt en croissance depuis 2015 : 8 PC/an entre 2008 et 2014 et 12 PC/an entre 2015 et 2018.

Les 45 projets neufs à destination touristique concernent des surfaces de plancher de 299 m² en moyenne.

Les 50 projets en réhabilitation ou extension à destination touristique concernent des surfaces de plancher de 115 m² en moyenne.

11.8.2. Une situation différenciée entre les deux EPCI avec une forte dynamique d'immobilier de loisir sur le secteur du Lioran

Au total, les permis à destination touristique concernent environ 170 logements ou hébergements saisonniers.

Les 45 permis de construire en neuf concernent 135 logements, quasi exclusivement localisés (132 logements) sur la station du Lioran sur la commune de Lavessière, avec notamment :

- Un projet de résidence de tourisme de 22 appartements à Font d'Alagnon en 2009
- Un projet d'immeuble de 20 logements avec espaces commercial à Lioran Village en 2010 (projet non réalisé)
- Un projet de bâtiment de 14 logements à Super Lioran en 2012
- Un projet de 8 chalets à Font d'Alagnon en 2013
- Le projet du domaine de Masseboeuf, comportant plusieurs chalets collectifs totalisant environ 40 logements, entre 2013 et 2018, en cours de réalisation
- Un projet de 10 chalets à Font d'Alagnon en 2017

Cette situation fait que la majorité des permis à destination touristique est localisée sur le territoire de Hautes Terres Communauté avec 57 PC soit 60 %, contre 38 PC soit 40 % sur le territoire de Saint-Flour Communauté.

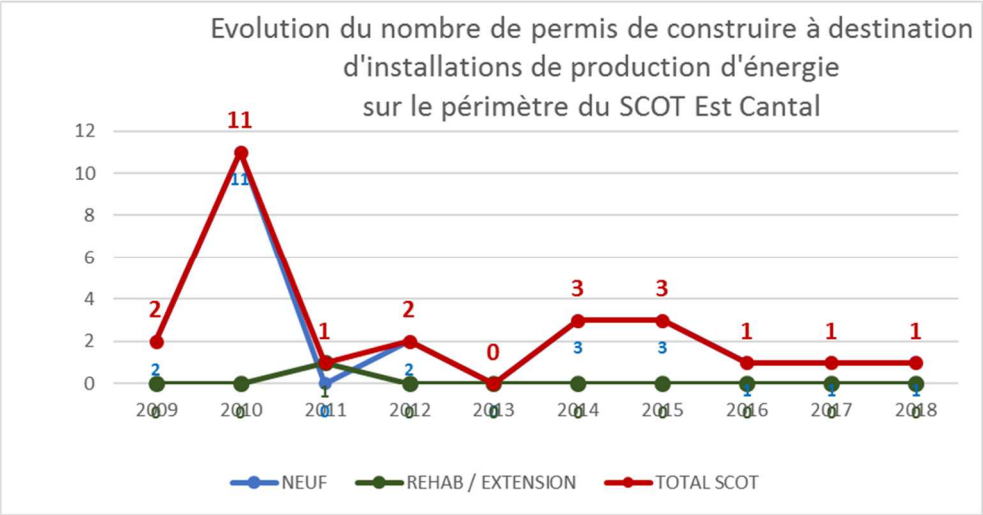
Les 50 projets à destination touristique en réhabilitation ou extension, concernent plus d'une trentaine de logements ou hébergements saisonniers.

Les autres projets concernent :

- La construction d'une résidence de tourisme à Chaudes-Aigues en 2009 (capacité non précisée)

- Un projet de reconstruction d'hôtel 3 étoiles, à Lioran Village en 2010 (projet non réalisé)
- Plusieurs projets d'aménagement d'hôtels ou restaurants existants dans l'ensemble des communes du territoire
- Plusieurs projets de transformation d'anciennes colonies de vacances en logement (Saint-Urcize, Védrines Saint-Loup, Peyrusse, …)
- Plusieurs projets d'aménagements de campings existants (Ruynes-en-Margeride, …)
- Des projets d'aménagement et d'extension d'équipements d'hébergement collectifs tels que l'extension du centre d'hébergement Chantarisa à Coltines (510 m² en 2016), le reclassement et l'aménagement du camping de Lanau à Neuvéglise-sur-Truyère en 2013, l'aménagement, la construction d'une piscine et la construction de 8 HLL sur l'ancien centre de vacances de Grandval, à Lavastrie (661 m² en 2018).

11.9. Les permis de construire à destination de production énergétique



	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	TOTAL
NEUF	1	11	0	2	0	3	3	1	1	1	**23**
REHAB / EXTENSION	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	**1**
TOTAL	**2**	**11**	**1**	**2**	**0**	**3**	**3**	**1**	**1**	**1**	**25**

Permis de construire à destination de production énergétique	Moyenne annuelle
NEUF	2 PC/an
AMENAGEMENT / EXTENSION	0 PC/an
TOTAL	**2 A 3 PC/AN**

11.9.1. Les installations dédiées à la production d'énergie

Sur l'ensemble du territoire du SCoT, au cours des dix dernières années, la dynamique pour les projets à destination de production d'énergie s'élève à 25 permis de construire, soit en moyenne 2 à 3 par an.

Ces projets concernent notamment :

- Un ensemble de 10 permis de construire pour le projet de parc éolien de Peyrusse (8 éoliennes, poste électrique et postes de livraison) déposés en 2010, accordés en 2013, projet encore non réalisé, mais dont les autorisations ont été récemment confirmées par décision du Conseil d'Etat
- Un permis modificatif pour la centrale éolienne de Rageade portant les pales de 41 à 45 mètres, en 2012
- Un projet de parc photovoltaïque au sol sur la commune de La Chapelle-Laurent accordé en 2009 et réalisé en 2010, sur une emprise d'environ 10 ha pour une puissance produite de 4,5 MW
- Un projet de parc photovoltaïque au sol sur la commune de Saint-Mary Le Plain accordé en 2015, projet non réalisé,
- 7 permis de construire pour des chaufferies bois avec ou sans réseau de chaleur (Chaudes-Aigues en 2009, Bonilait à Saint-Flour en 2010, Volzac à Saint-Flour en 2012, Bourg de Neuvéglise en 2015, Besserette à Saint-Flour en 2016, Fridou-Massalès à Saint-Flour en 2017 et Faverolles à Val d'Arcomie en 2018,
- 3 projets liés à la production hydroélectrique : abris de la turbine du moulin de Celles en 2015, reconversion d'un ancien moulin en microcentrale au Granjou de Paulhenc en 2011, construction d'un hangar de stockage au barrage EDF de Lanau en 2014
- Enfin, 2 projets de méthanisation à Pierrefort et à Lieutades en 2014.

Les bases de données « Permis de construire » n'apportent pas d'information sur les puissances de production de ces installations.

A noter également que depuis 2013, les éoliennes sont soumises au régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, dont l'autorisation ne relève plus du permis de construire mais de l'autorisation d'exploiter accordée, après étude d'impact et enquête publique, par arrêté du préfet.

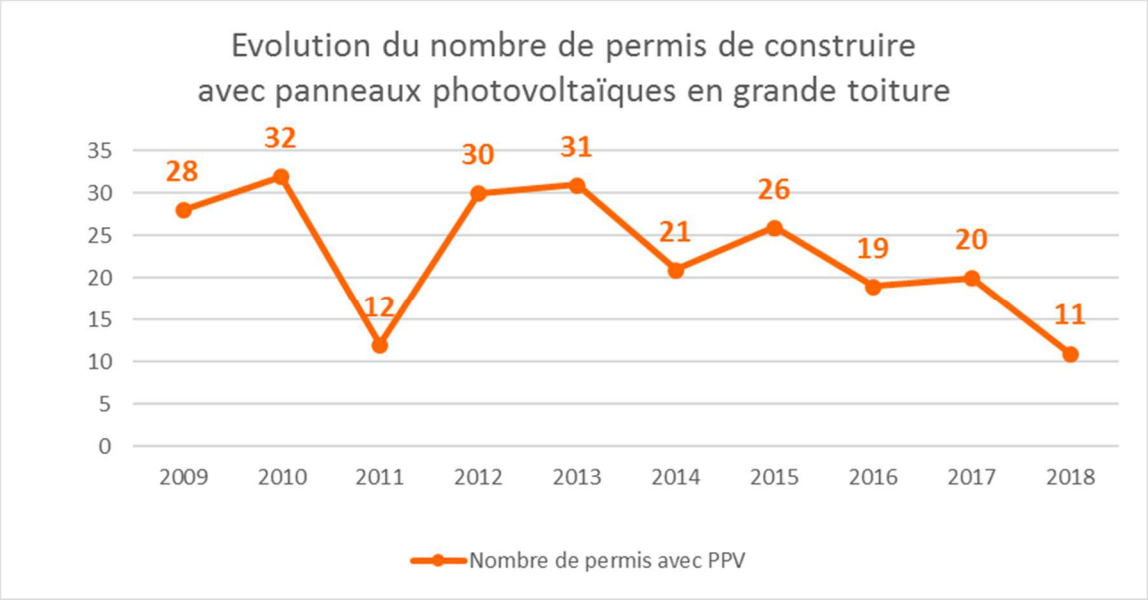
Pour les projets renseignés, les surfaces de planchers créées sont en moyenne de 262 m², avec des surfaces importantes pour les unités de méthanisation (1 422 et 2 069 m²) et pour les grandes chaufferies (294 m² à Volzac, 442 m² à Besserette), tandis que les projets de parcs photovoltaïque ou éolien bien que de tailles et d'emprises significatives, ne génère pas de surface de plancher.

11.9.2. La dynamique de production d'électricité photovoltaïque en toiture

Au cours des dix dernières années (2009-2018), 230 installations (dont 218 pour des projets agricoles) de panneaux photovoltaïques (PPV) en grandes toitures ont fait l'objet d'une demande de permis de construire, soit en moyenne 23 projets par an.

Cependant la dynamique de pose de PPV en toitures existantes est sans doute plus importante, puisqu'elle ne peut relever que d'une procédure d'autorisation de travaux (pour rappel seules les bases de données des permis de construire ont été exploitées).

On constate une tendance à la baisse de ces installations sur le territoire : proches de 30 PC /an jusqu'en 2013, ils sont en réduction depuis, avec en moyenne 20 projets par an, au cours des 5 dernières années.



Les bases de données « Permis de construire » n'apportent pas d'information sur les surfaces ni les puissances de production des installations.

12. Identification des espaces dans lesquels les documents d'urbanisme doivent analyser le potentiel de densification et de mutation

12.1. Rappel du contexte règlementaire

Article L 141-3 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation du SCOT …/… IDENTIFIE, en prenant en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, LES ESPACES DANS LESQUELS LES PLANS LOCAUX D'URBANISME DOIVENT ANALYSER LES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION EN APPLICATION DE L'ARTICLE L. 151-4.

Article L151-4 du Code de l'Urbanisme

Le rapport de présentation du PLU ../..ANALYSE la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et LA CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DE L'ENSEMBLE DES ESPACES BATIS, EN TENANT COMPTE DES FORMES URBAINES ET ARCHITECTURALES. IL EXPOSE LES DISPOSITIONS QUI FAVORISENT LA DENSIFICATION DE CES ESPACES AINSI QUE LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS. IL JUSTIFIE les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables AU REGARD DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE FIXES, LE CAS ECHEANT, PAR LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

12.2. Méthode et sources utilisées

L'analyse du potentiel de densification et de mutation a été réalisée sur l'ensemble du territoire. Au niveau du SCOT, cette analyse porte sur les tâches urbaines de plus de 2 hectares, qui correspondent généralement, à l'échelle du territoire, aux plus petits lieux de vie et entités bâties, groupes de constructions traditionnelles et d'habitations existantes. En dessous de cette surface, on peut considérer qu'il s'agit d'une occupation du sol diffuse, qui n'a pas vocation d'accueillir un renforcement de l'urbanisation.

Il est précisé que dans le contexte de la loi Montagne, qui s'applique à l'ensemble du territoire du SCOT, le développement urbain, y compris en densification, ne s'entend qu'à partir des bourgs, villages ou de groupes de constructions existantes (cf article L122-5 et suivants du Code de l'urbanisme), afin de respecter le principe de développement en continuité de l'urbanisation (cf Chapitre 13 suivant).

L'analyse prend en compte la qualité des paysages et du patrimoine architectural, la morphologie urbaine, le relief, les risques naturels et l'accessibilité en particulier et identifie les espaces à potentiel, dans lesquels les documents d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation.

Pour les collectivités disposant d'un document d'urbanisme, la mise en évidence des capacités de densification s'est concentrée sur les espaces en zones U et éventuellement AU, inclus dans le tissu urbain. Pour les communes au RNU, l'analyse s'est concentrée sur parties actuellement urbanisées dans les Tâches Urbaines de plus de 2 ha.

Cette analyse a été croisée avec l'ortho-photo plan de décembre 2016, la BD Topo de 2019 et Google Street View, afin de vérifier le potentiel de chaque secteur.

12.3. Potentiel de densification et de mutation

L'analyse a permis d'identifier des secteurs à potentiel de mutation ou de densification urbaine, dans 59 des 88 communes du territoire.

Les espaces ainsi repérés prennent en compte à la fois des parcelles libres dans l'urbain mais également, des parcelles déjà bâties, pouvant notamment faire l'objet de division parcellaire. Ces espaces tout type de tissu urbain mixte, économique et rural.

Au total 256 **SECTEURS**, dont la superficie varie de 500 m² à près de 4 ha, en cohérence avec les objectifs de densité définis dans le DOO du SCOT, ont été identifiés, pour superficie totale de **112 HECTARES.**

Ces espaces sont localisés sur les cartes en pages suivantes.

Catégories d'espaces	Nombre d'entités	Superficie cumulée en ha
de 500 à 2 000 m²	78	10,16
de 2 000 à 5 000 m²	106	34,77
de 5 000 à 1 ha	51	35,80
supérieure à 1 ha	21	31,39
Total	**256**	**112 ha**

La majorité des entités identifiées, concerne des espaces compris entre 0,2 et 1 ha, avec 157 entités pour une surface cumulée estimée à 70 hectares.

Les entités de moins de 0,2 ha, bien que nombreuses (78) ne concernent que 10 hectares sur l'ensemble du territoire.

Enfin une vingtaine d'entités de plus de 1 ha ont été identifiées, pour une surface totale estimée à 31 hectares.

12.4. Localisation du potentiel de densification et de mutation

La répartition de ces secteurs s'effectue à **41,13% SUR HAUTES TERRES COMMUNAUTE ET 58,87% SUR SAINT-FLOUR COMMUNAUTE.**

EPCI	Superficie en m2	Superficie en ha	Part par EPCI
Hautes Terres Communauté	461349,3	46,13	**41,13%**
Saint-Flour Communauté	660314,4	66,03	**58,87%**
Total	**1121663,7**	**112,17**	

En ce qui concerne les polarités définies par le SCoT, les superficies identifiées sont localisées :

- **37 %** dans le **POLE URBAIN CENTRAL** et les **POLES URBAINS SECONDAIRES**
- **30 %** dans les **POLES RELAIS**
- **33 %** dans les communes de l'espace rural

Polarités du SCoT	Superficie en m²	Superficie en ha	Part
Communes de l'espace rural	368046,5	36,80	32,81%
Pôles relais	341901,4	34,19	30,48%
Pôles Urbains Secondaires	108561,2	10,86	9,68%
Pôle Urbain Central	303153,8	30,32	27,03%
Total	1121662,9	112,17	

La classification par polarité du SCoT et par commune met en évidence que la **TOTALITE DES SUPERFICIES CUMULEES DE PLUS DE 5 HA SE SITUE DANS LES POLES RELAIS, LES POLES URBAINS SECONDAIRES ET LE POLE CENTRAL.**

A titre d'exemple, dans la commune de Neussargues-en-Pinatelle, pôle relais du SCoT, près de 12 ha ont été identifiés.

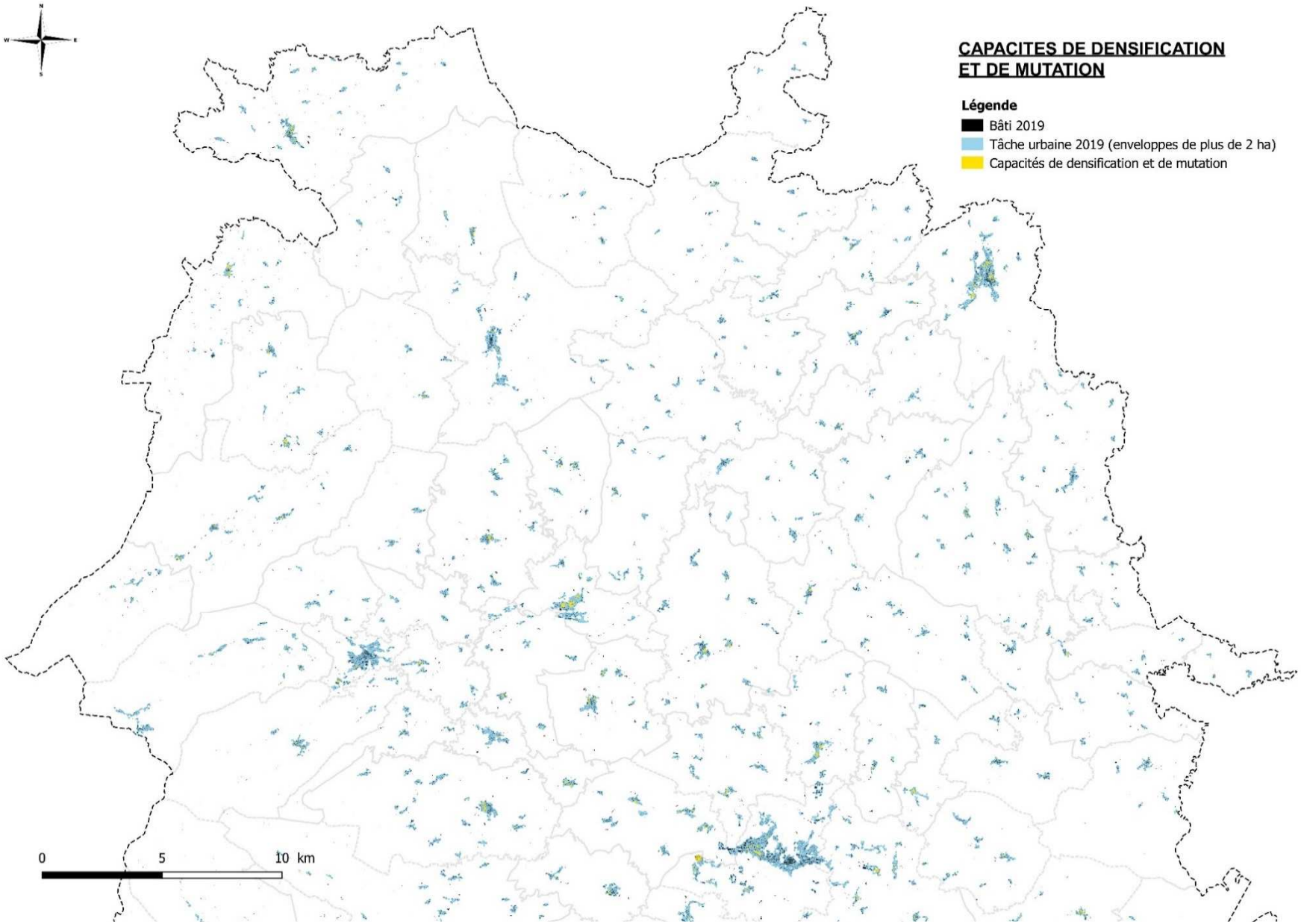
Polarités du SCoT et nom des communes	Superficie en ha	Polarités du SCoT et nom des communes	Superficie en ha
Communes de l'espace rural	**36,80**	**Pôles relais**	**34,19**
ALBEPIERRE_BREDONS	1,66	ALLANCHE	2,09
ALLEUZE	0,30	CHAUDES_AIGUES	0,97
ANGLARDS_DE_SAINT_FLOUR	2,16	LAVEISSIERE	0,67
ANTERRIEUX	0,07	MARCENAT	3,99
AURIAC_L_EGLISE	0,23	NEUSSARGUES_EN_PINATELLE	12,22
BONNAC	0,32	NEUVEGLISE_SUR_TRUYERE	5,35
CLAVIERES	0,43	PIERREFORT	1,09
COLTINES	2,79	RUYNES_EN_MARGERIDE	3,45
DIENNE	1,55	SAINT_URCIZE	0,17
GOURDIEGES	0,37	TALIZAT	1,60
JABRUN	0,33	VALUEJOLS	2,61
JOURSAC	0,51	**Pôles Urbains Secondaires**	**10,86**
LA_CHAPELLE_D_ALAGNON	1,02	MASSIAC	5,18
LACAPELLE_BARRES	0,89	MURAT	5,68
LAURIE	0,47	**Pôle Urbain Central**	**30,32**
LAVEISSENET	0,40	ANDELAT	2,04
LAVIGERIE	0,22	COREN	7,01
LES_TERNES	1,11	ROFFIAC	3,03
LIEUTADES	0,47	SAINT_FLOUR	14,16
LORCIERES	0,33	SAINT_GEORGES	4,07
MENTIERES	0,38		
MOLOMPIZE	1,26		
MONTCHAMP	0,50		
NARNHAC	0,95		
PAULHAC	0,14		
PAULHENC	0,64		
PRADIERS	1,37		
RAGEADE	0,85		
REZENTIERES	0,88		
SAINT_MARTIN_SOUS_VIGOUROUX	0,23		
SAINT_PONCY	0,33		
SAINT_REMY_DE_CHAUDES_AIGUES	0,74		
SAINT_SATURNIN	2,27		
SEGUR_LES_VILLAS	3,00		
TANAVELLE	1,66		
TIVIERS	1,45		
USSEL	1,97		
VAL_D_ARCOMIE	0,65		
VERNOLS	0,65		
VEZE	0,20		
VILLEDIEU	1,08		

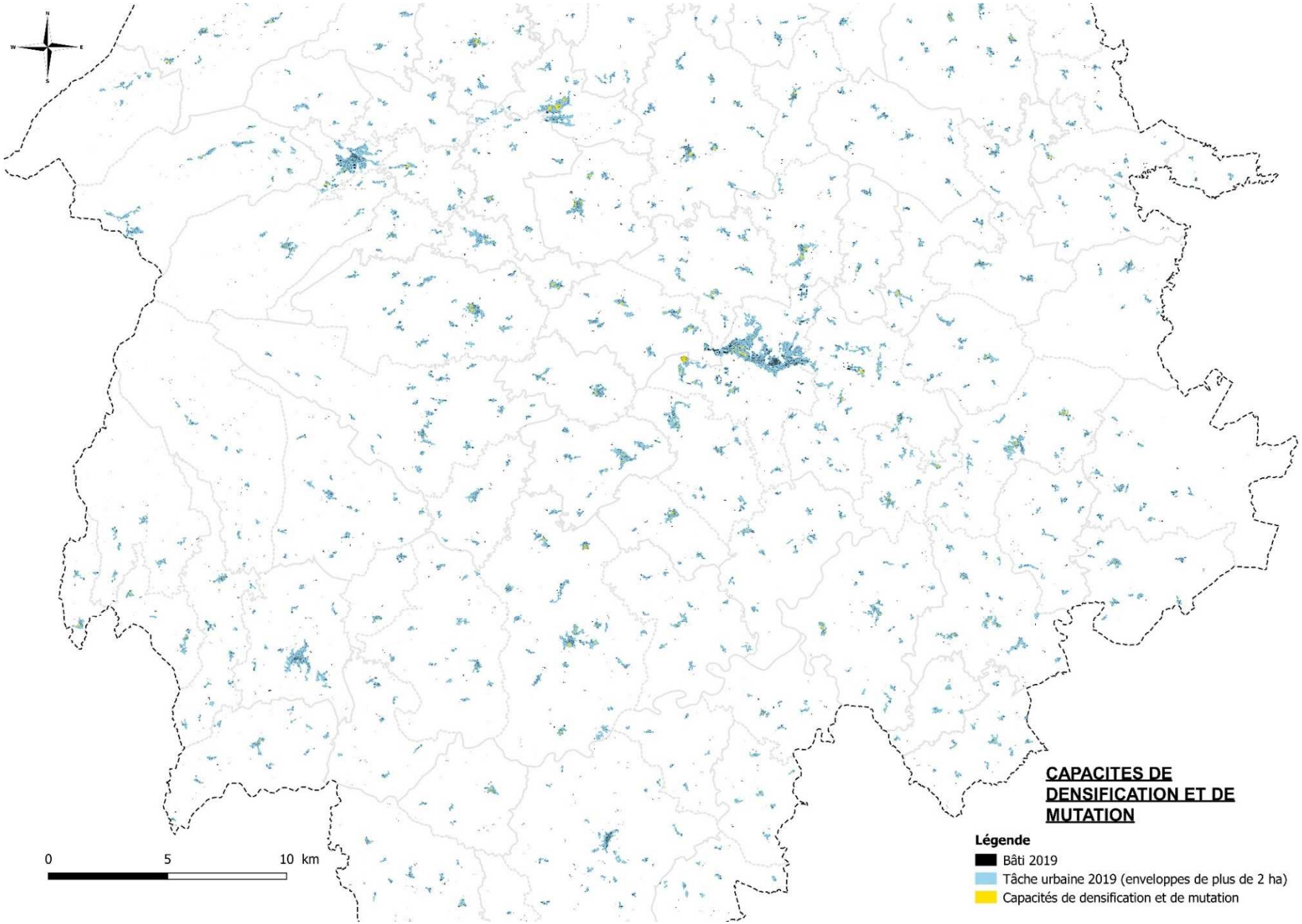
Le tableau suivant présente les surfaces identifiées par communes et par tranche de superficie

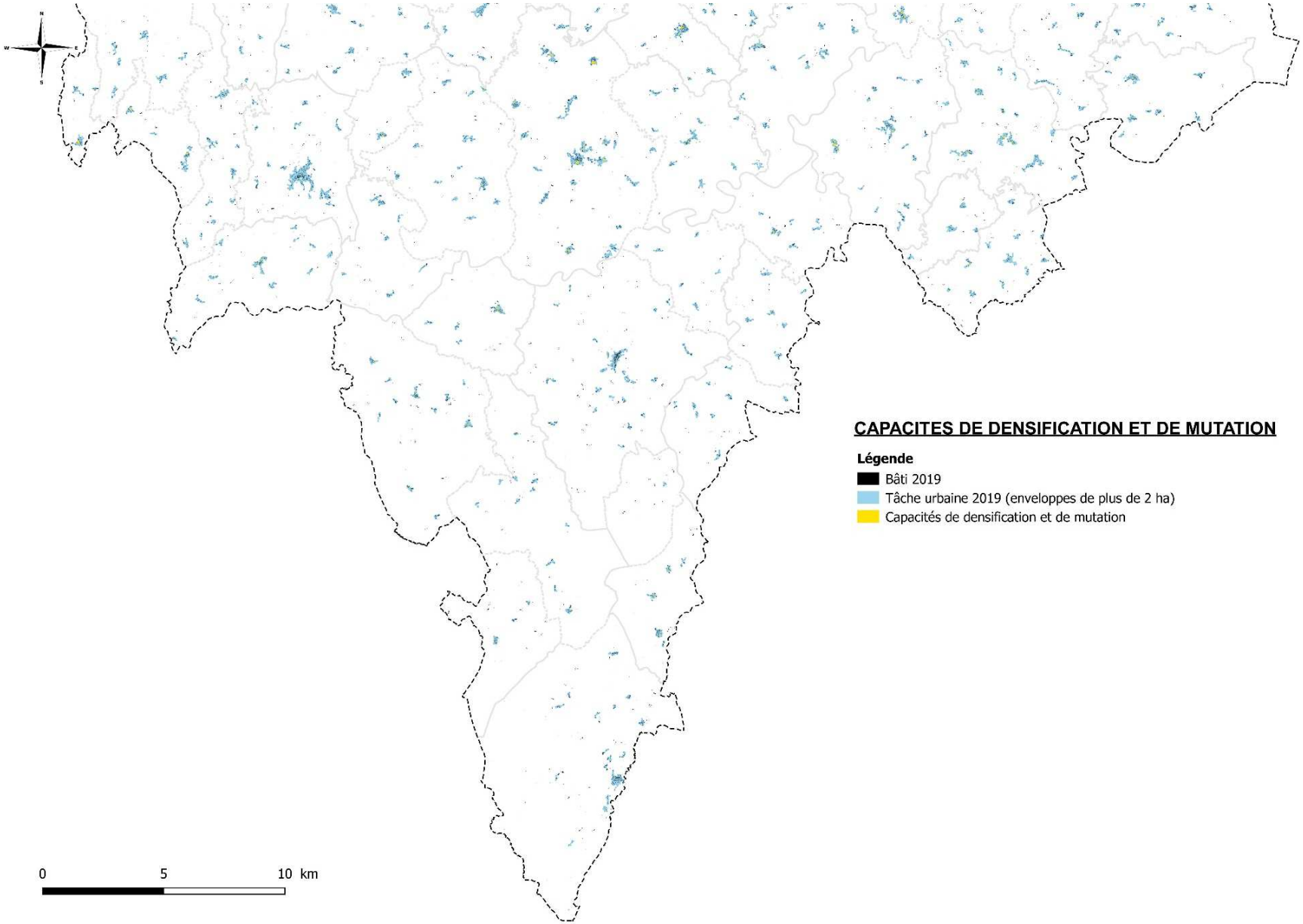
Les communes sont réparties en 5 catégories en fonction des superficies cumulées d'espaces identifiés :

- **+ DE 10 HA** : Saint-Flour et Neussargues-en-Pinatelle ;
- **DE 5 A 10 HA** : Coren, Murat, Neuvéglise sur Truyère, Massiac ;
- **DE 2 A 5 HA** : Saint-Georges, Marcenat, Ruynes-en-Margeride, Roffiac, Ségur les Villas, Coltines, Valuejols, Saint-Saturnin, Anglards de Saint-Flour, Allanche, Andelat ;
- **DE 1 A 2 HA** : Ussel, Tanavelle, Albepierre-Bredons, Talizat, Dienne, Tiviers, Pradiers, Molompize, Les Ternes, Pierrefort, Villedieu et La Chapelle d'Alagnon ;
- **MOINS DE 1 HA** : 30 communes du territoire.

Nom des communes	Somme en ha	Nom des communes	Somme en ha
SAINT_FLOUR	14,16	CHAUDES_AIGUES	0,97
NEUSSARGUES_EN_PINATELLE	12,22	NARNHAC	0,95
COREN	7,01	LACAPELLE_BARRES	0,89
MURAT	5,68	REZENTIERES	0,88
NEUVEGLISE_SUR_TRUYERE	5,35	RAGEADE	0,85
MASSIAC	5,18	SAINT_REMY_DE_CHAUDES_AIGUES	0,74
SAINT_GEORGES	4,07	LAVEISSIERE	0,67
MARCENAT	3,99	VAL_D_ARCOMIE	0,65
RUYNES_EN_MARGERIDE	3,45	VERNOLS	0,65
ROFFIAC	3,03	PAULHENC	0,64
SEGUR_LES_VILLAS	3,00	JOURSAC	0,51
COLTINES	2,79	MONTCHAMP	0,50
VALUEJOLS	2,61	LAURIE	0,47
SAINT_SATURNIN	2,27	LIEUTADES	0,47
ANGLARDS_DE_SAINT_FLOUR	2,16	CLAVIERES	0,43
ALLANCHE	2,09	LAVEISSENET	0,40
ANDELAT	2,04	MENTIERES	0,38
USSEL	1,97	GOURDIEGES	0,37
TANAVELLE	1,66	JABRUN	0,33
ALBEPIERRE_BREDONS	1,66	SAINT_PONCY	0,33
TALIZAT	1,60	LORCIERES	0,33
DIENNE	1,55	BONNAC	0,32
TIVIERS	1,45	ALLEUZE	0,30
PRADIERS	1,37	AURIAC_L_EGLISE	0,23
MOLOMPIZE	1,26	SAINT_MARTIN_SOUS_VIGOUROUX	0,23
LES_TERNES	1,11	LAVIGERIE	0,22
PIERREFORT	1,09	VEZE	0,20
VILLEDIEU	1,08	SAINT_URCIZE	0,17
LA_CHAPELLE_D_ALAGNON	1,02	PAULHAC	0,14
		ANTERRIEUX	0,07


CAPACITES DE DENSIFICATION
ET DE MUTATION
Légende
Bâti 2019
Tâche urbaine 2019 (enveloppes de plus de 2 ha)
Capacités de densification et de mutation
0
5
10 km


CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION
Légende
Bâti 2019
Tâche urbaine 2019 (enveloppes de plus de 2 ha)
Capacités de densification et de mutation
0
5
10 km


CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION
Légende
Bâti 2019
Tâche urbaine 2019 (enveloppes de plus de 2 ha)
Capacités de densification et de mutation
0
5
10 km

12.5. Espaces dans lesquels les plans locaux d'urbanisme doivent analyser les capacités de densification et de mutation

L'analyse précédente montre un potentiel de densification théorique, qu'il conviendra de préciser lors de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme à une échelle plus fine, intégrant également des données foncières, non intégrées à l'échelle du SCOT.

Conformément aux dispositions des articles L141-3 et L151-4 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme devront analyser le potentiel de densification, en priorisant les espaces suivants :

- Les espaces compris entre 0,2 et 1 ha, qui représentent la majorité des entités et des surfaces potentielles identifiées,
- Les espaces situés dans les pôles urbains et pôles relais de l'armature territoriales du SCOT, qui rassemble les deux tiers des capacités de densification identifiées.

Cette analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis se fera également en tenant compte des formes urbaines et architecturales de chaque commune.

13. Loi Montagne et loi Littoral

13.1. Modalités d'application de la Loi Montagne

13.1.1. Rappel du contexte réglementaire

L'ensemble des communes du territoire du SCOT Est Cantal sont soumises à l'application de la loi Montagne. La loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 dite loi de **modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne,** dite *«* loi Montagne *II»,* a précisé et actualisé le contenu de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au **développement et à la protection de la montagne**, dite « *loi Montagne I*».

Ces dispositions sont traduites dans le Chapitre II « Aménagement et protection de la montagne », du Titre II « Règles spécifiques à certaines parties du territoire » du Livre Ier « Réglementation de l'urbanisme » de la Partie législative du Code de l'Urbanisme.

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

En tant que document de planification, le SCOT doit intégrer les dispositions et traduire les grands objectifs de la loi Montagne, déclinés dans le code de l'urbanisme, et notamment :

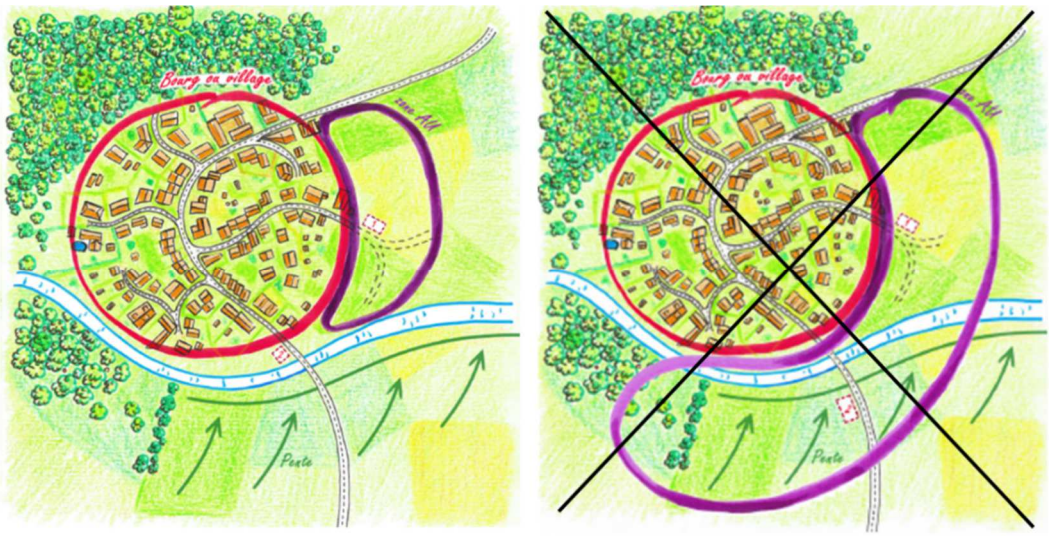
- La capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation est compatible avec la préservation des espaces naturels et agricoles, prévue à l'article L122-8
- La préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard, prévu à l'article L122-9
- La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

13.1.2. Principe d'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante

Le principe d'urbanisation en continuité

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

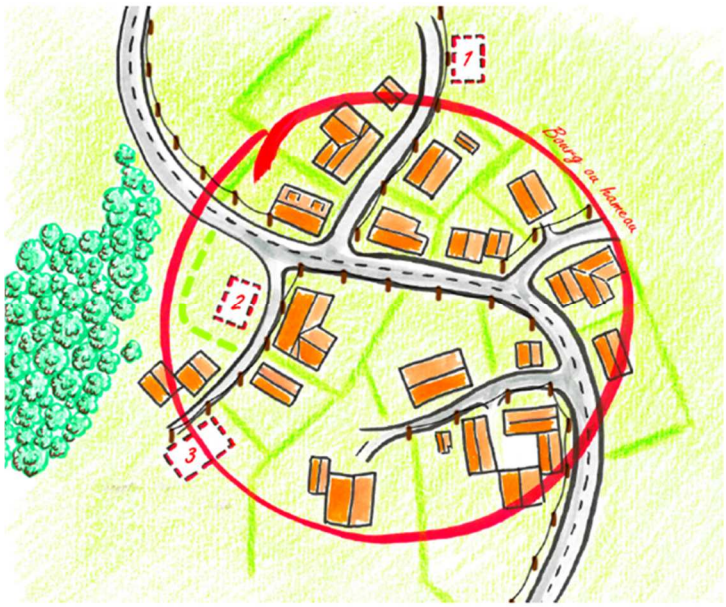
- **BOURGS ET VILLAGES :**
  Le village s'organise autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore, ou a accueilli, des éléments de vie collective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



Dans cet exemple illustré à gauche, l'urbanisation existante constitue un bourg ou un village en continuité duquel une ouverture à l'urbanisation est prévue. La zone AU délimitée est pondérée au regard de l'urbanisation existante : de taille raisonnable, située entre une voie et une rivière, et se dirigeant vers des zones sans rupture physique.
Dans l'exemple illustré à droite : quand bien même la zone AU est située en continuité du village, elle n'est pas pertinente car elle double la taille actuelle du village et la partie au sud de la rivière présente une rupture physique par rapport à l'urbanisation actuelle.

- **HAMEAUX :**
  Le terme de hameau désigne un petit ensemble de bâtiments agglomérés à usage principal d'habitation, d'une taille inférieure aux bourgs et aux villages. Les critères cumulatifs suivants sont généralement utilisés : un nombre de constructions limité, destinées principalement à l'habitation ; regroupé et structuré ; isolé et distinct du bourg ou du village. Le fait que les

constructions soient édifiées sur des parcelles contiguës n'implique pas nécessairement qu'elles constituent un hameau, lequel est caractérisé également par une proximité des bâtiments et l'existence de réseaux.



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

- **GROUPES DE CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES OU D'HABITATIONS EXISTANTS :**

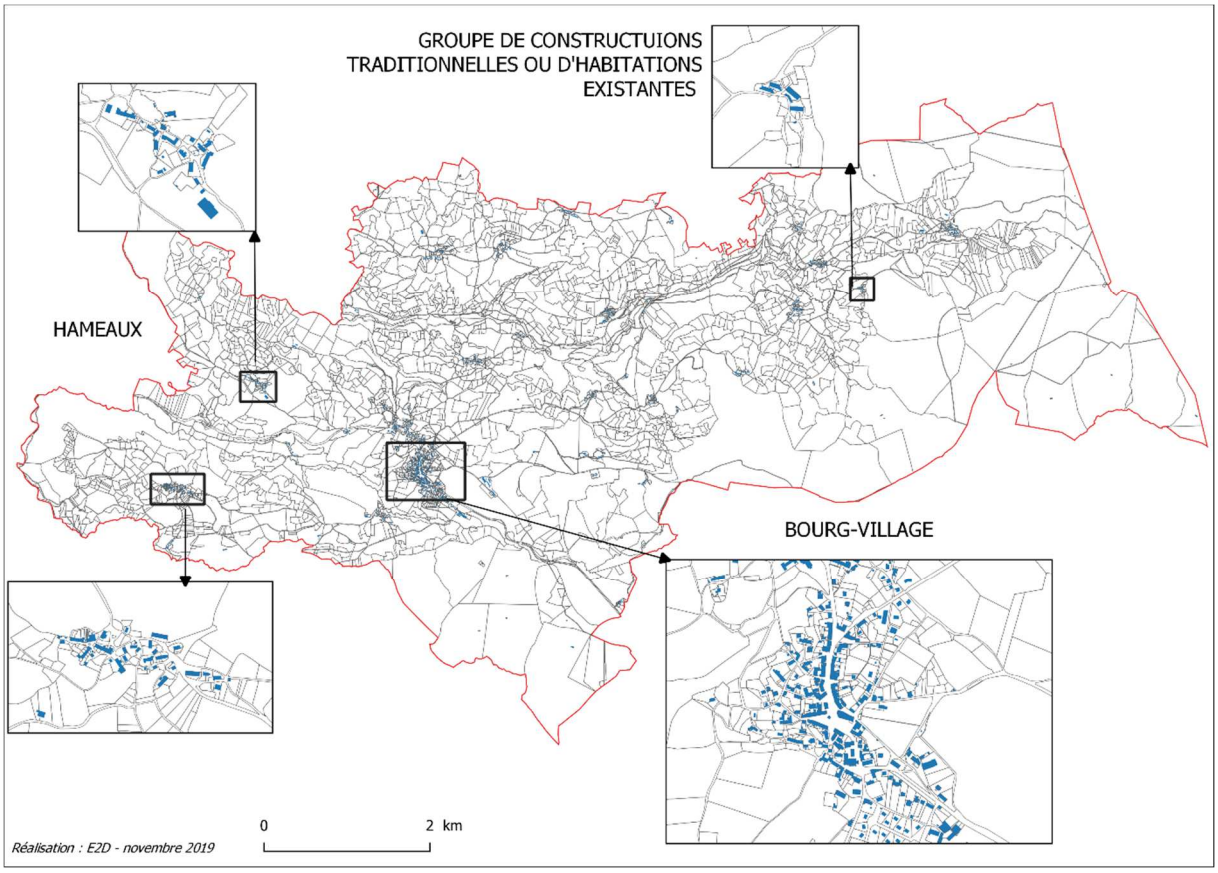
  Il s'agit de groupes de plusieurs bâtiments qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent compte tenu de leur implantation les uns par rapport aux autres, notamment de la distance qui les sépare, de leurs caractéristiques et de la configuration particulière des lieux, comme appartenant à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

Cette forme d'urbanisation constitue un groupe de constructions traditionnelles ou d'habitations existants au sens de la loi Montagne.

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

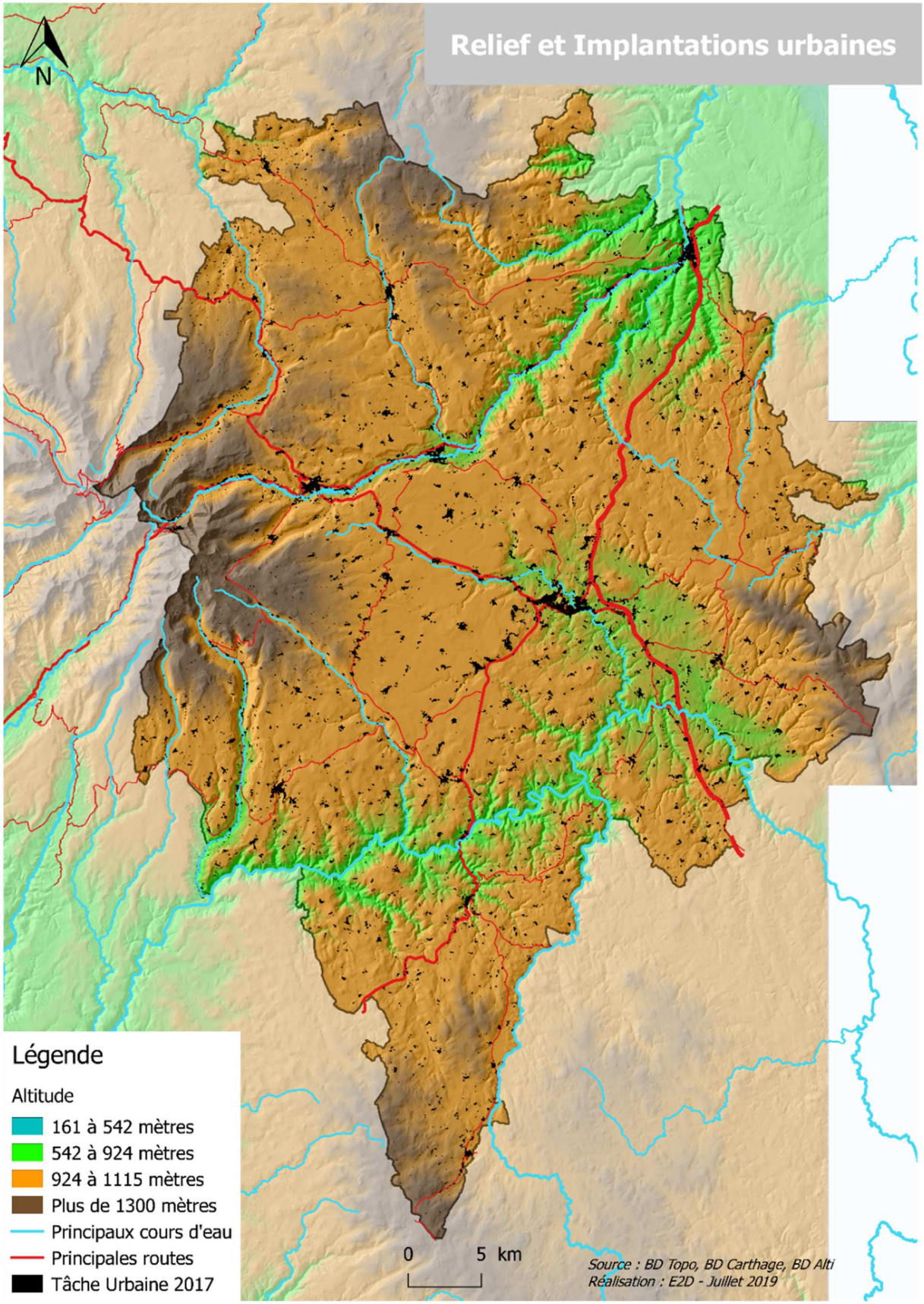
Le territoire de l'Est Cantal est constitué de bourgs et de villages, ainsi que de très nombreux hameaux et groupes de constructions dispersés sur tout le territoire. Ces derniers sont le plus souvent organisés autour d'une ferme et ses divers bâtiments. De plus, cette organisation territoriale épouse les contraintes de relief (plateaux, vallées, pentes…), comme illustré dans les pages suivantes.

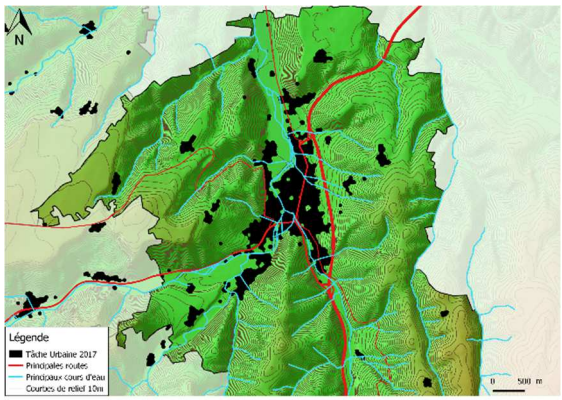
Les typologies caractéristiques de l'Est Cantal sont illustrées ci-après :



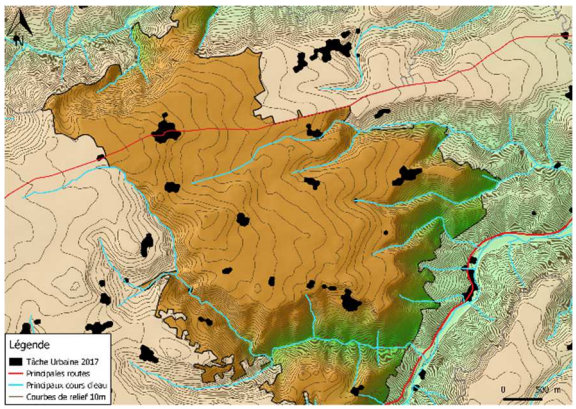
Exemple de la commune de Marcenat, illustrant les différentes typologies de la Loi Montagne

Les planches de cartes présentées ci-après illustrent la prépondérance des reliefs dans l'implantation urbaine : plateaux et vallées, ont été privilégiés pour les implantations, à l'écart des contraintes physiques de pentes et du risque inondation. Cette présentation prolonge l'analyse paysagère présentée dans l'Etat Initial de l'environnement.

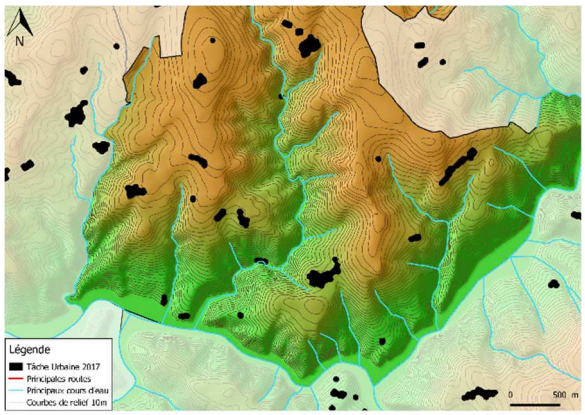

Relief et Implantations urbaines
N
Légende
Altitude
161 à 542 mètres
542 à 924 mètres
924 à 1115 mètres
Plus de 1300 mètres
Principaux cours d'eau
Principales routes
Tâche Urbaine 2017
0
5 km
Source : BD Topo, BD Carthage, BD Alti
Réalisation : E2D - Juillet 2019



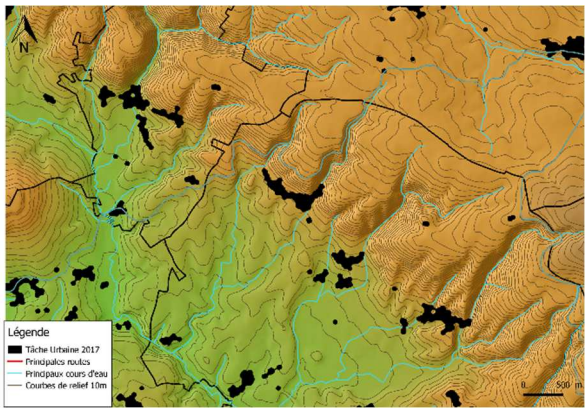
Massiac



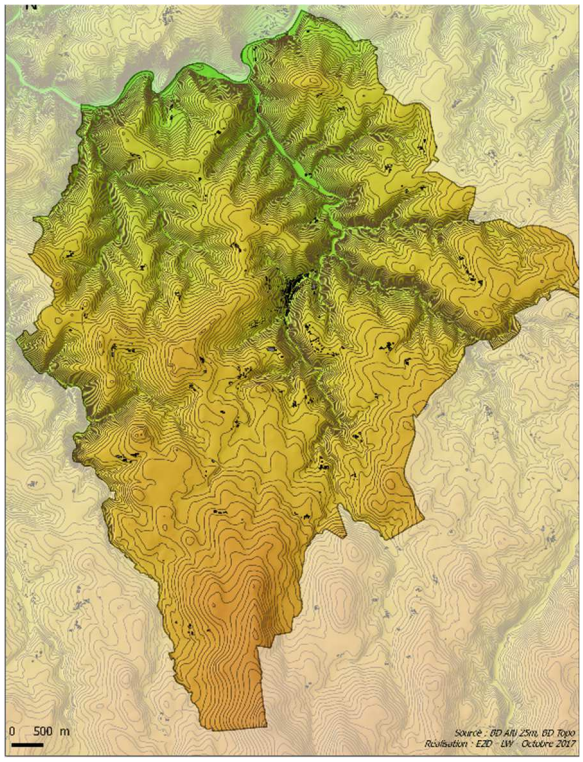
Charmensac



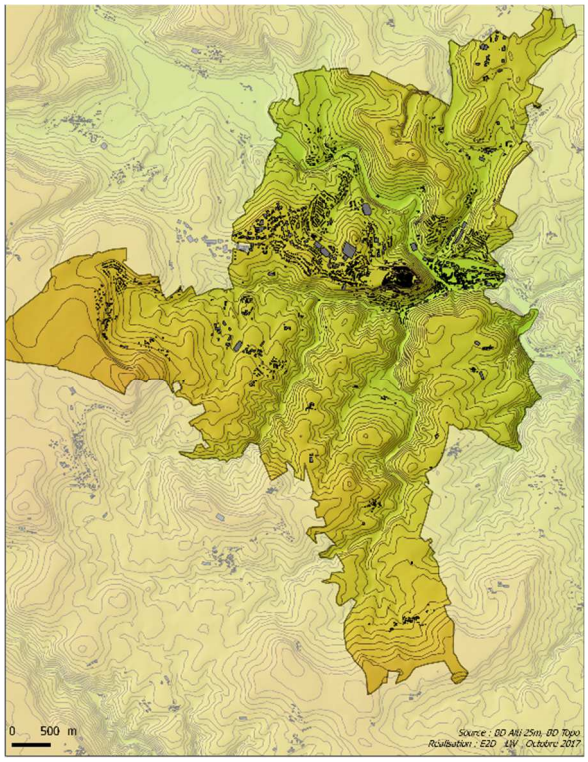
Sainte-Marie



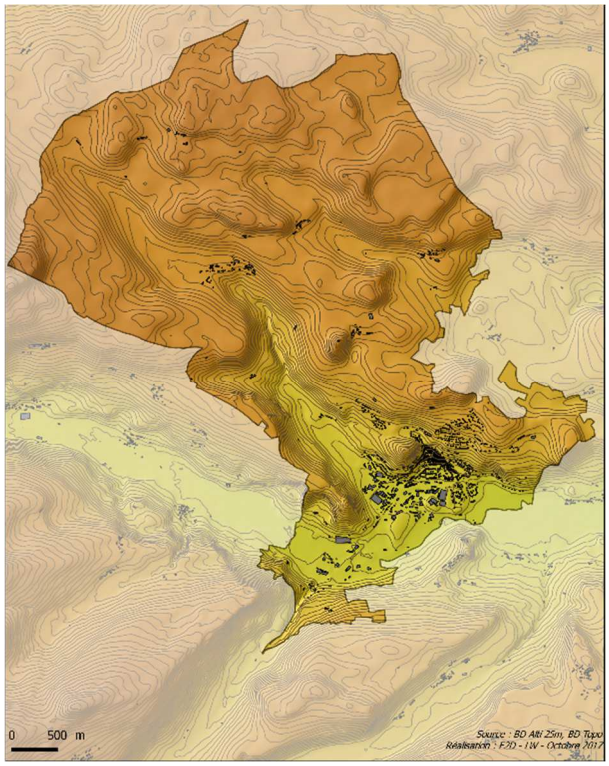
Tiviers et Vabres



Chaudes-Aigues



Saint-Flour



Murat

13.1.3. Plans d'eau de moins de 1 000 hectares

Rappel du contexte règlementaire et éléments de cadrage

ARTICLE L122-12 DU CODE DE L'URBANISME :

Les parties naturelles des rives des plans d'eau naturels ou artificiels d'une superficie inférieure à mille hectares sont protégées sur une distance de trois cents mètres à compter de la rive. Toutes constructions, installations et routes nouvelles ainsi que toutes extractions et tous affouillements y sont interdits. Ces dispositions s'appliquent aux plans d'eau partiellement situés en zone de montagne.

Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article :

- 1° Par arrêté de l'autorité administrative compétente de l'Etat, les plans d'eau dont moins du quart des rives est situé dans la zone de montagne ;
- 2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance.

ARTICLE L122-13 DU CODE DE L'URBANISME :

Dans ces secteurs protégés, ne peuvent être autorisés que des bâtiments à usage agricole, pastoral ou forestier, des refuges et gîtes d'étapes ouverts au public pour la promenade et la randonnée, des aires naturelles de camping, un équipement culturel dont l'objet est directement lié au caractère lacustre des lieux, des installations à caractère scientifique si aucune autre implantation n'est possible et des équipements d'accueil et de sécurité nécessaires à la pratique de la baignade, des sports nautiques, de la promenade ou de la randonnée ainsi que des projets visés au 1° de l'article L. 111-4.

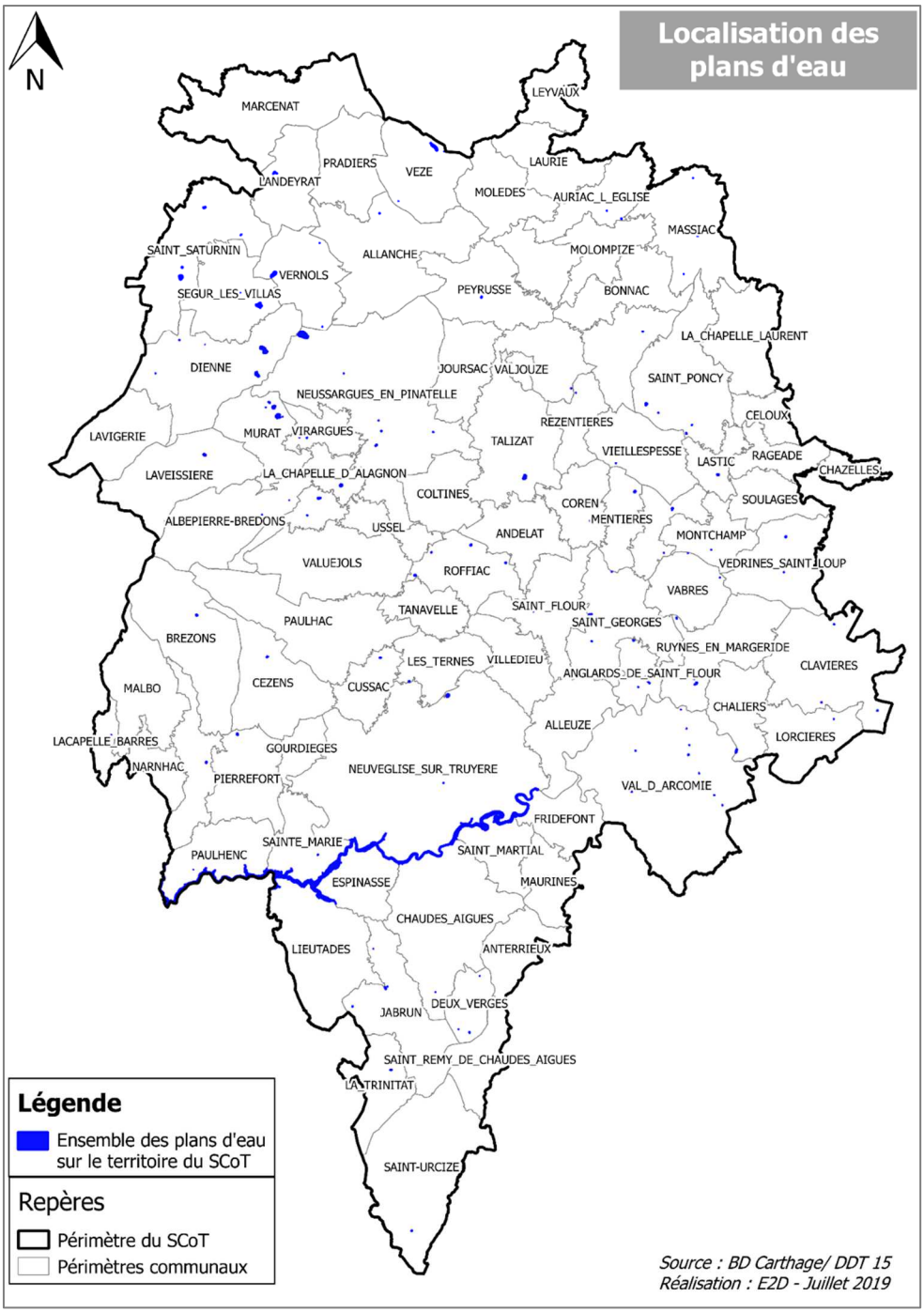
ARTICLE L122-14 DU CODE DE L'URBANISME :

Par dérogation aux dispositions de l'article L. 122-12, des constructions et aménagements peuvent être admis, en fonction des spécificités locales, dans certains secteurs délimités :

- 1° Soit par un plan local d'urbanisme ou un schéma de cohérence territoriale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et au vu d'une étude réalisée et approuvée dans les conditions prévues au premier alinéa de l'article L. 122-7 ;
- 2° Soit par une carte communale, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, et au vu d'une étude justifiant que l'aménagement et l'urbanisation de ces secteurs sont compatibles avec la prise en compte de la qualité de l'environnement et des paysages. Dans ce cas, chaque permis de construire est soumis pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Les plans d'eau exclus du champ d'application de la Loi Montagne

La méthode utilisée dans le cadre du SCoT Est Cantal s'est appuyée sur une couche cartographique produite par la Direction Départementale des Territoires (2009), recensant l'ensemble des plans d'eau dans le Cantal. Cette couche comprend 870 entités, dont 148 sont situées sur le territoire du SCoT Est Cantal (soit 17% de l'ensemble). Ces plans d'eau et lacs de barrage ont été intégrés en tant que réservoir humide dans la Trame Verte et Bleue du SCoT.



- **EXCLUSION DES BASSINS TECHNIQUES, STATIONS ET LAGUNES D'EPURATION**

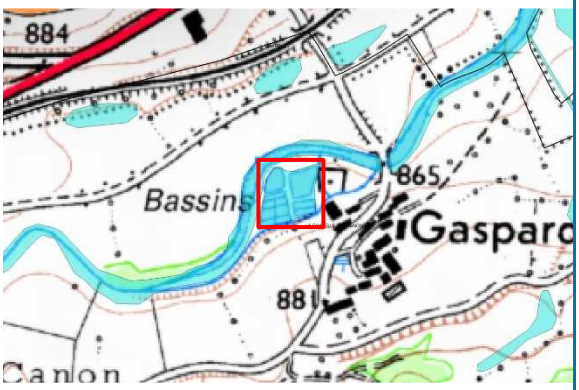
Dans un premier temps, sur la base de ces 148 entités, une analyse qualitative a permis d'exclure les plans d'eau correspondant aux bassins techniques, stations et lagunes d'épuration des eaux usées, qui

de par leur vocation, ne présentent pas d'intérêt écologique ou paysager et constituent des équipements publics susceptibles de faire l'objet de travaux d'aménagement ou d'entretien, nécessitant de les exclure du champ d'application des articles L122-12 à L122-14 du Code de l'urbanisme. A noter que certaines stations d'épuration récentes n'étaient d'ores et déjà pas incluses dans la couche des plans d'eau de la DDT.

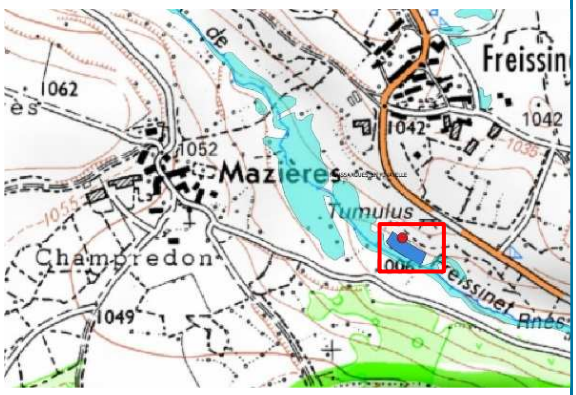
Ci-dessous, la liste des 18 bassins techniques, stations et lagunes d'épuration des eaux usées exclues :

N° 1 : Murat (lieu-dit La Chevade)

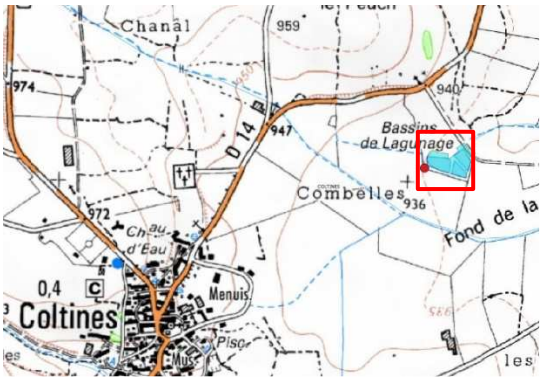
N°2 : La Chapelle d'Alagnon (lieu-dit Gaspard, ancienne pisciculture)



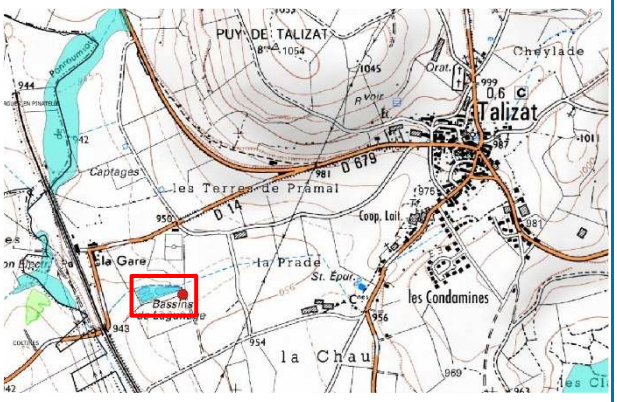
N°3 : Neussargues-en-Pinatelle (lieu-dit Mazières)



N°4 : Coltines



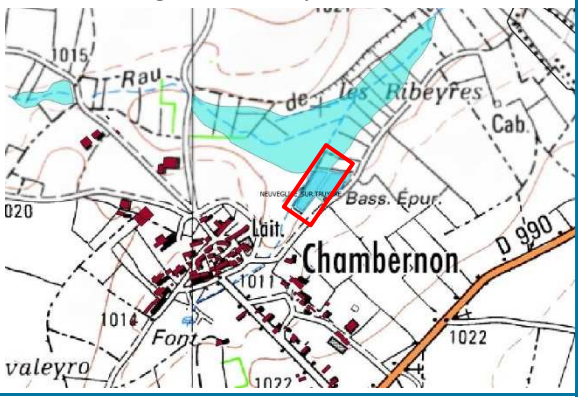
N°5 : Talizat



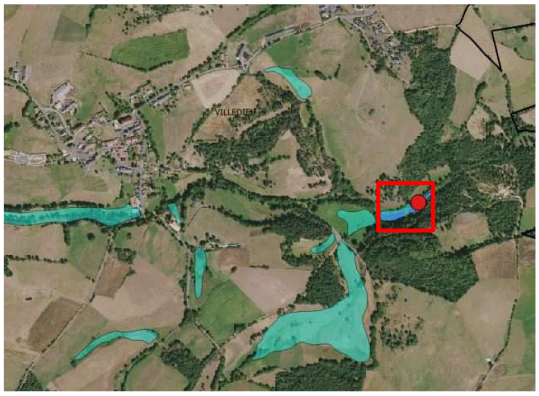
N° 6 : Andelat (lieu-dit Roueyre)

N°7 : Les Ternes

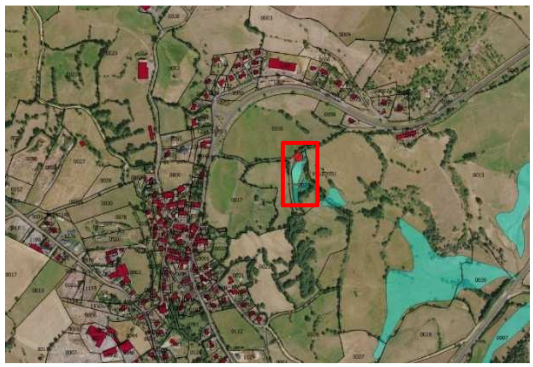
N° 8 : Neuvéglise-sur-Truyère



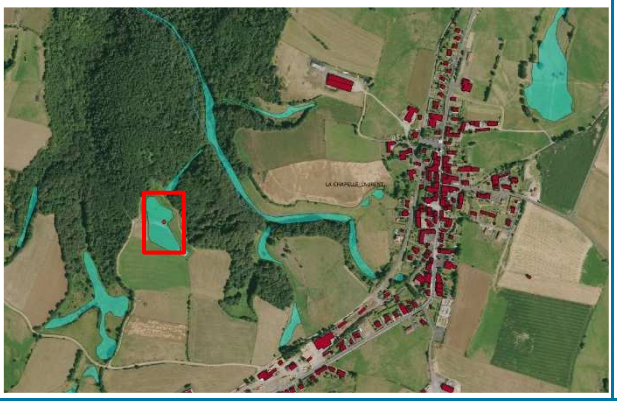
N°9, 10, 11 (3 bassins) : Villedieu (bourg)



N° 12, 13, 14 (3 bassins) : Villedieu (lieu-dit Bouzentès)



N°15 : La Chapelle-Laurent



N°16 : Chaudes-Aigues

N°17 : Coren (bassin d'orage)

N°18 : Neuvéglise-sur-Truyère (réserve incendie)

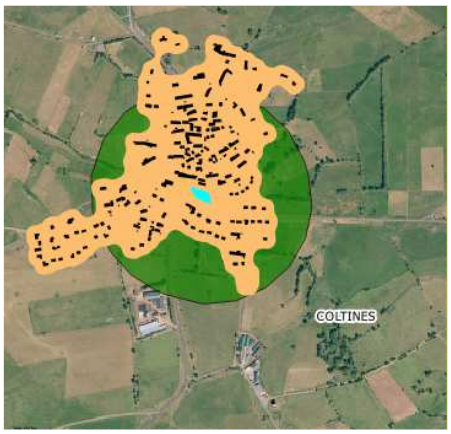
APRES CETTE PREMIERE ANALYSE, 130 PLANS D'EAU RESTENT A ETUDIER.

- **EXCLUSION DES PLANS D'EAU DEJA AMENAGES ET URBANISES**

Après suppression des bassins techniques, stations et lagunes d'épuration des eaux usées, une deuxième analyse a été réalisée pour identifier les plans d'eau déjà aménagés ou artificialisés avec une proximité directe de zones urbanisées significatives (5 plans d'eau). On entend ici par zones urbanisée significative une tâche urbaine d'une superficie égale ou supérieure à 2 hectares.

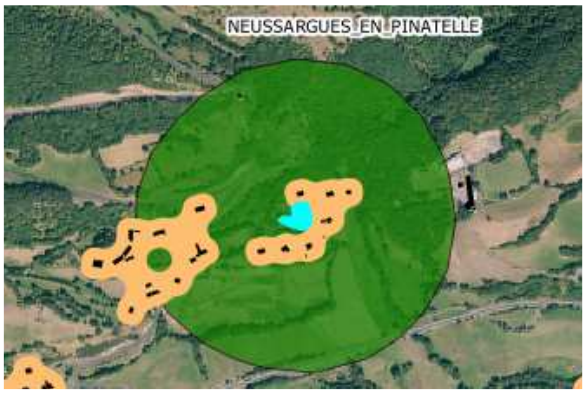
Le SCoT considère que ces plans d'eau sont déjà totalement ou en partie artificialisés et sont à ce titre exclus du champ d'application des articles du code de l'urbanisme précédemment cités (L122-12 à L122-14)

Coltines

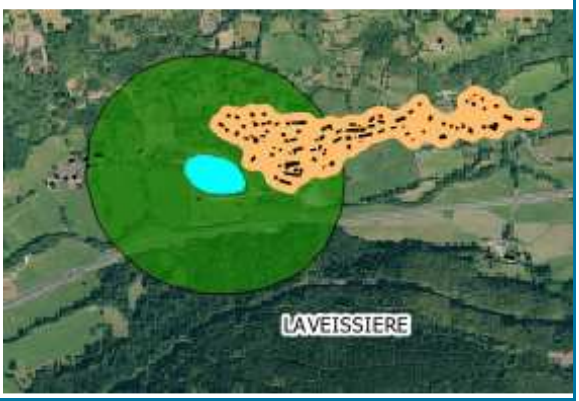


Saint-Flour

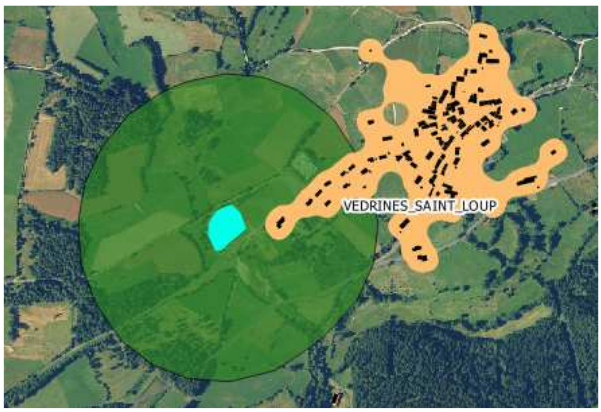
Neussargues-en-Pinatelle



Laveissière



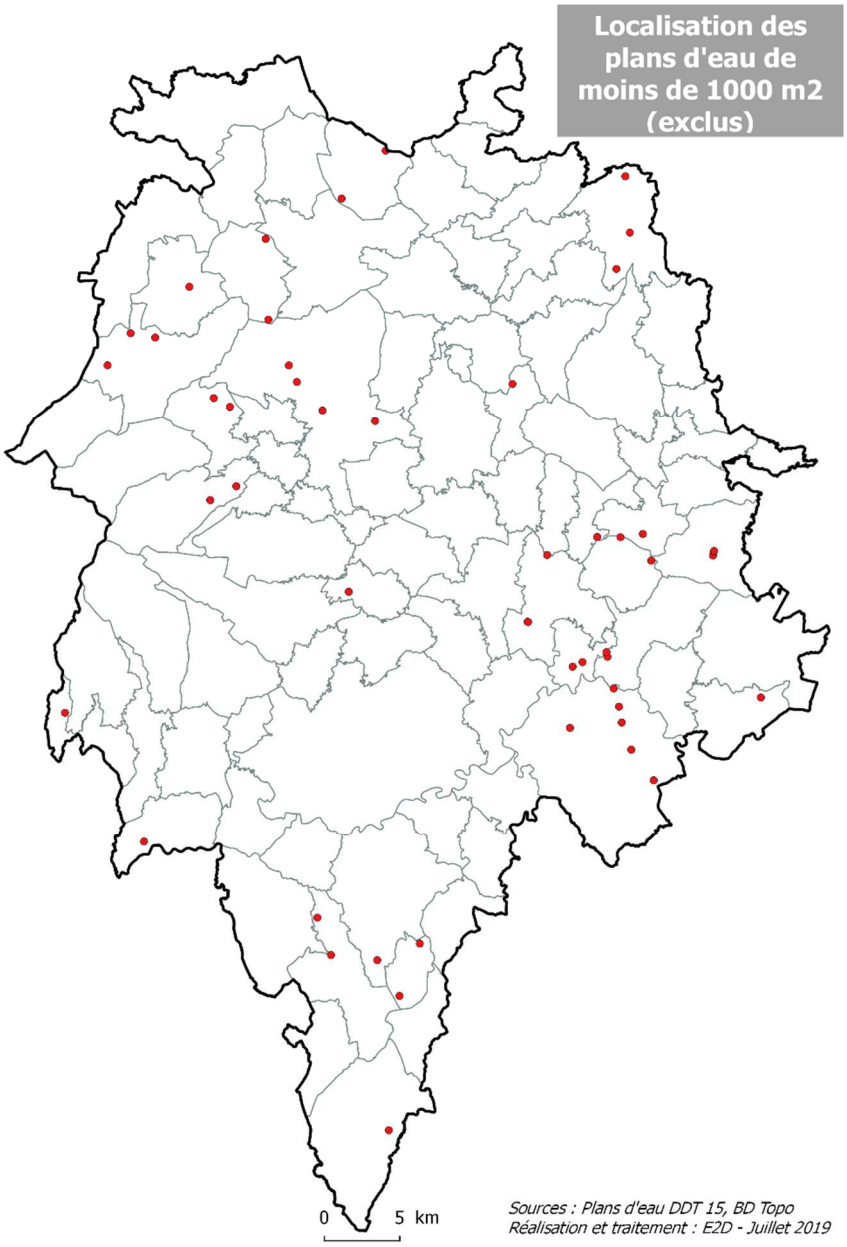
Védrines-Saint-Loup



APRES CETTE DEUXIEME ANALYSE, 126 PLANS D'EAU RESTENT A ETUDIER.

- **EXCLUSION DES PLANS D'EAU DE MOINS DE 1 000 M²**

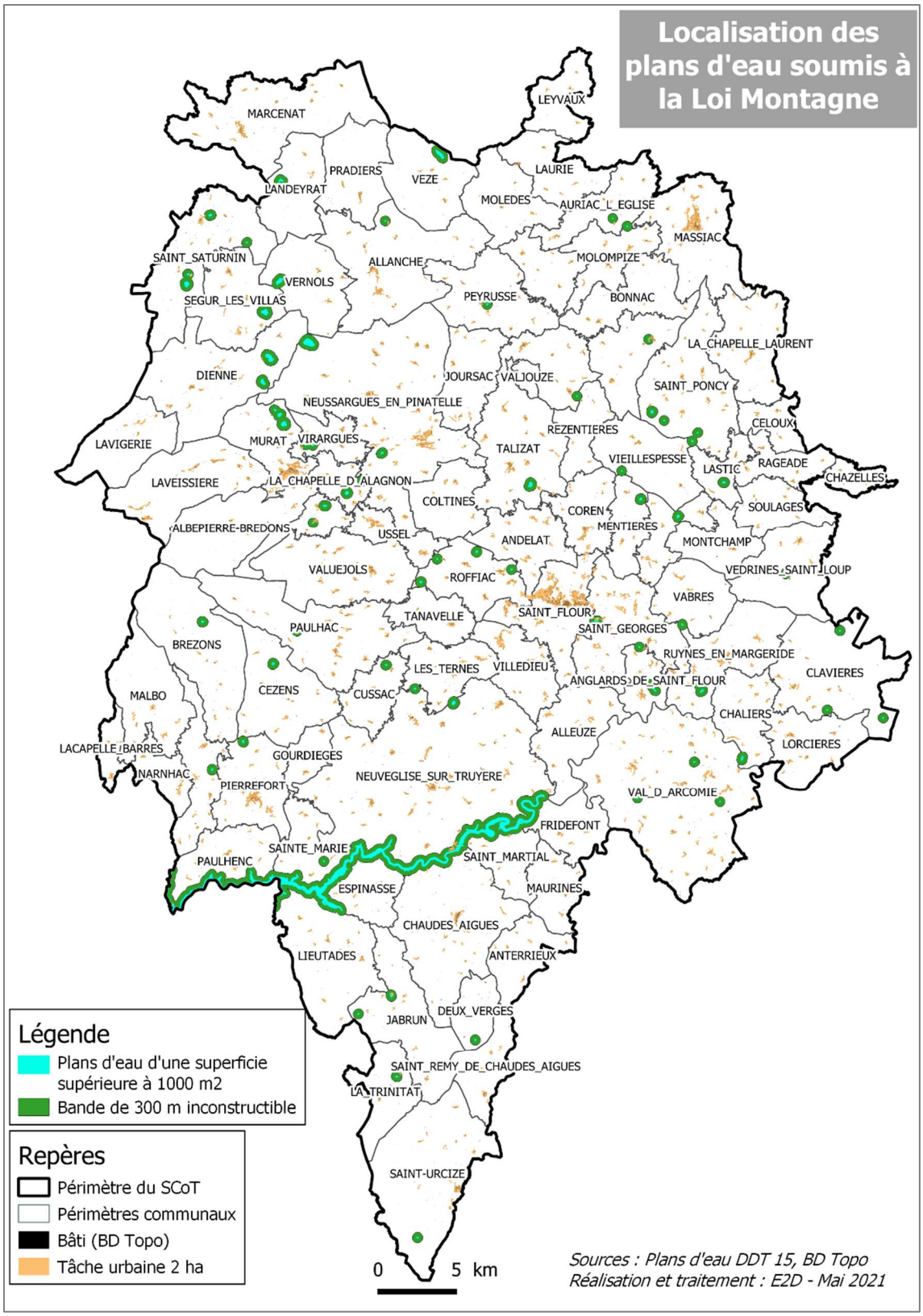
On applique ensuite un critère quantitatif afin de définir les **PLANS D'EAU DE FAIBLE IMPORTANCE** exclus du champ d'application de la Loi Montagne. Le choix a été fait de retenir le seuil de 1 000 m², car il correspond au seuil minimal pour le dépôt obligatoire d'un dossier de déclaration Loi sur l'eau. Cette sélection a permis d'exclure 50 plans d'eau de moins de 1 000 m² listés ci-dessous.

n°1 : Saint-Urcize	
n° 2 et 3 : Jabrun	
n°4 et 5 : Deux Verges	
n°6 : Chaudes-Aigues	
n°7 : Paulhenc	
n°8 : Lacapelle-Barrès	
N°9 et 10 : Albepierre Bredons	
n°11 et 12 : Murat	
N°13, 14 et 15 : Dienne	
N° 16 : Ségur-les-Villas	
n°17 et 18 : Vernols	
n°20 et 21 : Veze	
n°22, 23, 24, 25 : Neussargues-en-Pinatelle	
n°26, 27,28 : Massiac	
N°29 : Rézentières	
n°30, 31, 32 : Védrines-Saint-Loup	
n°33 : Montchamp	
N°34,35 : Vabres	
N°36 : Tiviers	
N°37,38 : Saint-Georges	
N°39, 40, 41 : Anglards-de-Saint-Flour	
N° 42 : Ruynes-en-Margeride	
N°43 : Lorcières	
N°44, 45, 46, 47, 48, 49 : Val d'Arcomie	
N°50 : Tanavelle	

- **CONCLUSION**
  - 18 plans d'eau ont été exclus sur la base du critère des bassins techniques, lagunes et stations d'épuration des eaux usées
  - 5 plans d'eau ont été exclus sur la base du critère de proximité immédiate avec une zone urbanisée significative
  - 50 plans d'eau car considérés comme de faible importance au regard de leur superficie inférieure à 1 000 m2.

Les plans d'eau concernés par l'application de la Loi Montagne

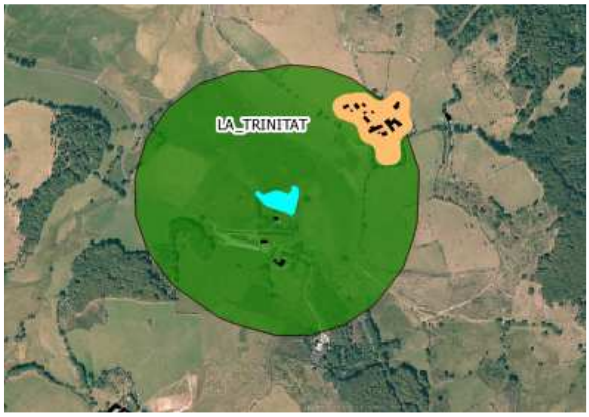
Au final, il reste **75 PLANS D'EAU PROTEGES AU TITRE DE LA LOI MONTAGNE**, localisés sur la carte ci-après. Pour l'ensemble de ces 75 plans d'eau, les **PARTIES NATURELLES SONT PROTEGEES SUR UNE DISTANCE DE 300 METRES A COMPTER DE LA RIVE**. Cette distance de 300 mètres correspond à la zone verte illustrée sur la carte ci-dessous. Les espaces urbanisés illustrés sur la carte sous forme de tâche orange ne sont pas considérés comme des parties naturelles et sont à ce titre exclus du champ d'application des articles L.122-12 à L.122-14 du code de l'urbanisme.


Localisation des plans d'eau soumis à la Loi Montagne
MARCENAT
LEYVAUX
PRADIERS
VEZE
LAURIE
LANDEYRAT
MOLEDES
AURIAC_L_EGLISE
MASSIAC
SAINT_SATURNIN
ALLANCHE
MOLOMPIZE
VERNOLS
SEGUR_LES_VILLAS
PEYRUSSE
BONNAC
LA_CHAPELLE_LAURENT
DIENNE
JOURSAC
VALJOUZE
SAINT_PONCY
NEUSSARGUES_EN_PINATELLE
CELOUX
REZENTIERES
LAVIGERIE
MURAT
VIRARGUES
TALIZAT
VIEILLESPESSE
LASTIC
RAGEADE
CHAZELLES
LAVEISSIERE
LA_CHAPELLE_D'ALAGNON
COLTINES
SOULAGES
CORENT
MENTIERES
ALBEPIERRE-BREDONS
USSEL
ANDELAT
MONTCHAMP
VALUEJOLS
ROFFIAC
VEDRINES-SAINT-LOUP
VABRES
TANAVELLE
SAINT_FLOUR
PAULHAC
SAINT_GEORGES
BREZONS
RUYNES_EN_MARGERIDE
LES_TERNES
VILLEDIEU
CLAVIERES
ANGLARDS_DE_SAINT_FLOUR
MALBO
CEZENS
CUSSAC
CHALIERS
ALLEUZE
LORCIERES
LACAPELLE_BARRES
GOURDIEGES
NARNHAC
PIERREFORT
NEUVEGLISE_SUR_TRUYERE
VAL_D_ARCOMIE
FRIDEFONT
SAINTE_MARIE
PAULHENC
SAINT_MARTIAL
ESPINASSE
MAURINES
CHAUDES_AIGUES
LIEUTADES
ANTERRIEUX
JABRUN
DEUX_VERGES
SAINT_REMY_DE_CHAUDES_AIGUES
LA_TRINITAT
SAINT-URCIZE
Légende
Plans d'eau d'une superficie supérieure à 1000 m2
Bande de 300 m inconstructible
Repères
Périmètre du SCoT
Périmètres communaux
Bâti (BD Topo)
Tâche urbaine 2 ha
0
5 km
Sources : Plans d'eau DDT 15, BD Topo
Réalisation et traitement : E2D - Mai 2021

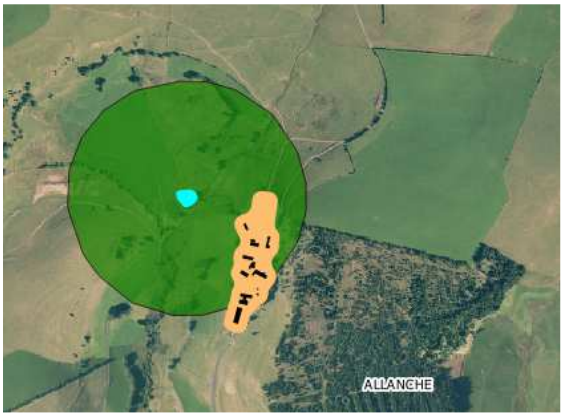
Ci-dessous quelques exemples de plans d'eau dont les parties naturelles des rives sont protégées.

- En bleu : le plan d'eau (sélection intégrant les traitements précédemment décrits)
- En vert, le tampon de 300 mètres autour du plan d'eau (critère de proximité)
- En orange : tâche urbaine 2ha (critère d'urbanisation)
- En noir : repère : bâti indifférencié de la BD Topo

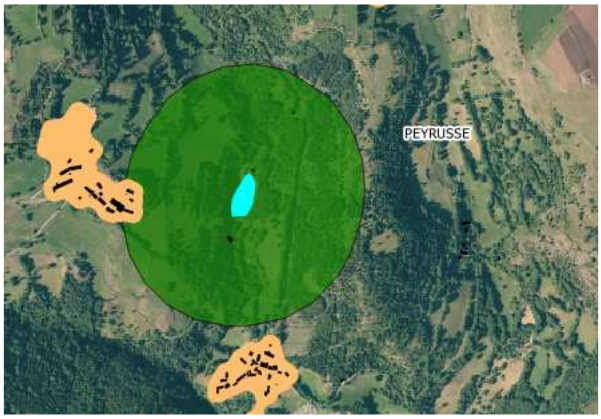
La Trinitat



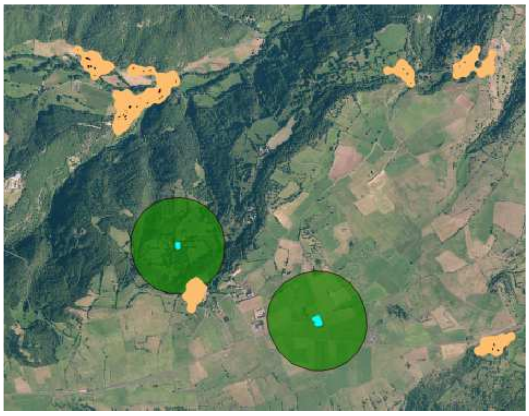
Allanche



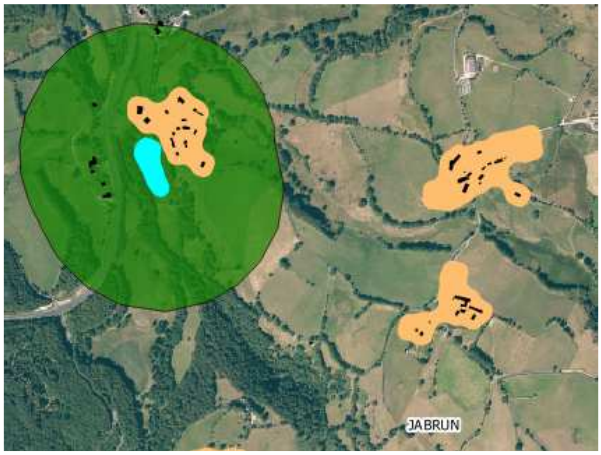
Peyrusse



Auriac l'Eglise



Etang de Peyrusse. Source : Google Street View

Jabrun	*Lastic*
	

Lac de Lastic. Crédit photo : SYTEC

Etang de Maisonneuve à Jabrun. Crédit photo : SYTEC

Saint-Mary-le-Plain	*Saint-Georges*

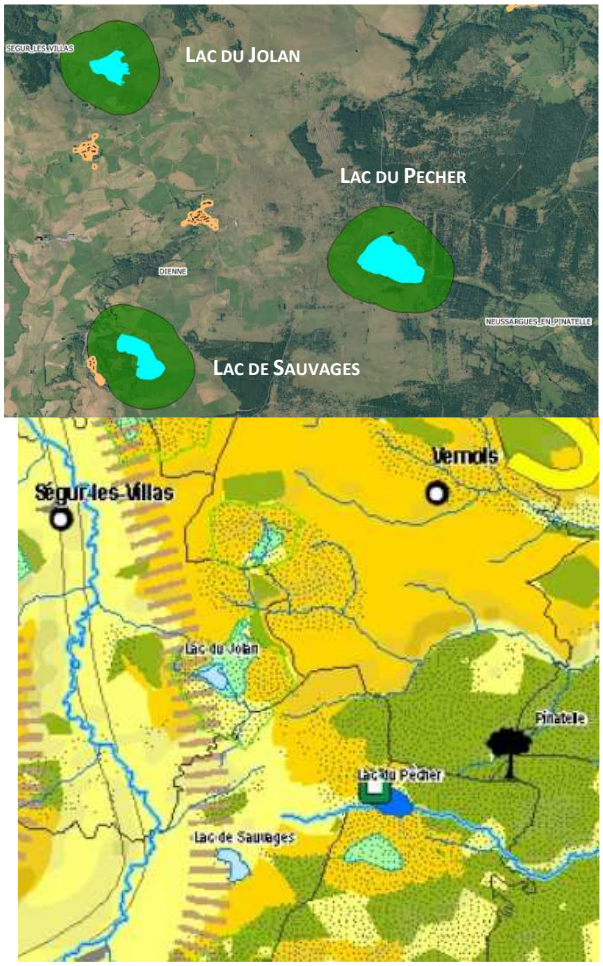
Plan d'eau de Saint-Mary-le-Plain. Source : Google Street View

Lacs remarquables identifiés par le Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne

Parmi les lacs dont les parties naturelles des rives sont protégées, on retrouve les 3 lacs remarquables identifiés par le Parc Naturel Régional des Volcans d'Auvergne.

- Le Lac du Jolan : au cœur des plateaux d'altitude du Cézallier, le lac du Jolan est compris dans un Espace Naturel Sensible et une zone Natura 2000. Il a récemment été intégré dans une réserve naturelle régionale (réserve naturelle régionale des tourbières du Jolan et de la Gazelle, classement en 2018)
- Le Lac du Pêcher : avec pour toile de fond les Monts du Cantal, le lac est situé à 1 140 m d'altitude sur le plateau volcanique de Chalinargues. C'est un lieu de promenades réputé et aussi un lieu de pêche fréquenté. Cette ancienne tourbière se situe en bordure du bois de la Pinatelle.
- Le Lac de Sauvages : Le lac est situé dans la haute Vallée de la Santoire à environ 7km du centre du bourg de Dienne, en direction de Ségur-les-Villas à proximité du lac du Pêcher (au Nord-est) et du lac du Jolan (au nord).

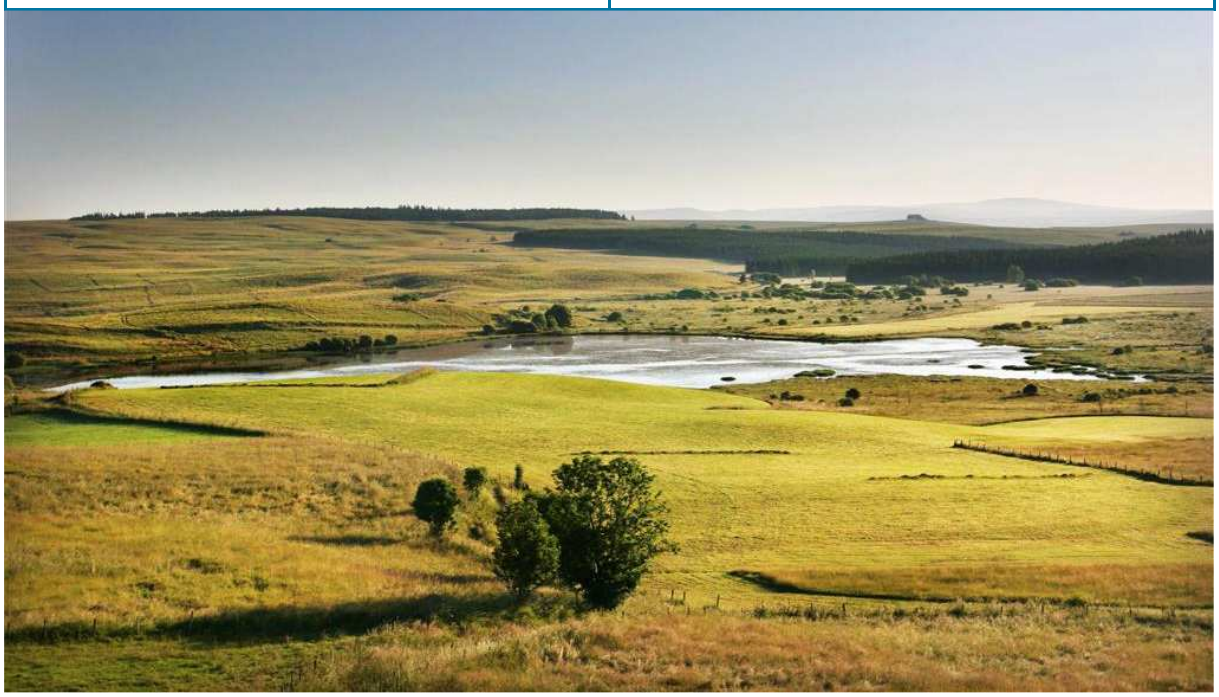
  Surfaces (calcul cartographique) : 7,5 ha pour le lac du Jolan ; 19,3 ha pour le lac du Pêcher ; 10,7 ha pour le lac de Sauvages.



Extrait du Plan de Parc du PNRVA

Lac du Pêcher. Crédit photo : SYTEC

Mettre en place une gestion durable des lacs naturels remarquables du territoire - disposition 2.2.1.2	Maintenir la fonctionnalité de la trame verte et bleue - disposition 2.1.2.2
➢ **développer la connaissance et le suivi scientifique** de ces milieux aquatiques (études de la qualité des eaux et des milieux naturels de ces lacs, identification et évaluation des pressions...) ➢ **concevoir et mettre en œuvre une gestion à l'échelle du bassin d'alimentation** visant à lutter contre l'eutrophisation croissante et à maîtriser la fréquentation car il s'agit d'obtenir une qualité compatible avec les activités récréatives, la protection ou la restauration de leurs potentialités biologiques, ainsi qu'avec l'atteinte des objectifs de bon état (le cas échéant). Cela peut nécessiter : . l'adaptation des pratiques agricoles et forestières sur le bassin d'alimentation . la restauration de cheminements et de bordures des lacs par des techniques de génie écologique . le (ré)aménagement des aires de stationnement . l'amélioration de l'information sur la qualité et la sensibilité de ces écosystèmes remarquables . la mise à disposition de conseil et l'accompagnement des gestionnaires ➢ **mettre en avant leurs intérêts** scientifique, patrimonial et économique, notamment par la création de circuits de découverte.	. **pour les lacs, tourbières et les zones humides** (# patrimoine naturel :) : > lutter contre les atteintes aux zones humides > adapter les pratiques agricoles (p 126) et forestières (p 158) dans leurs bassins versants pour éviter ou freiner l'eutrophisation (p 88).

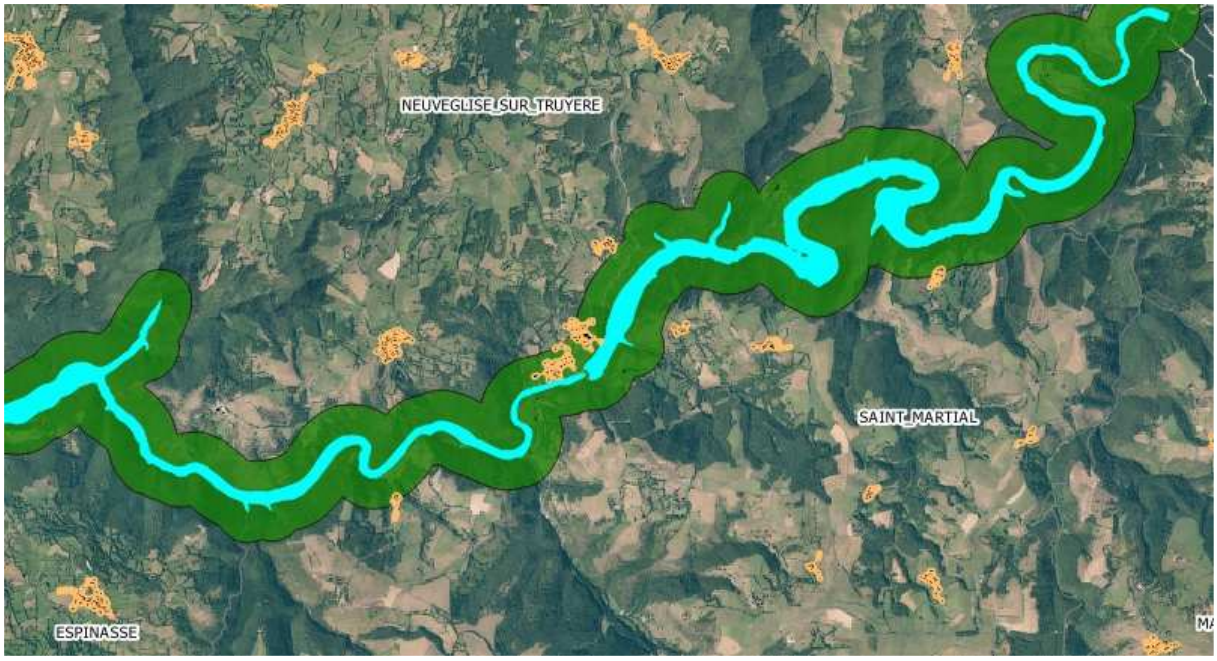


Lac du Jolan : Crédit photo : Cantal Destination

Lacs des barrages de Lanau et Sarrans

Parmi les lacs dont les parties naturelles des rives sont protégées, on retrouve également les **LACS DES BARRAGES DE LANAU ET SARRANS**. D'une superficie inférieure à 1000 hectares, ces deux lacs ne sont pas soumis à la Loi Littoral mais à la Loi Montagne.

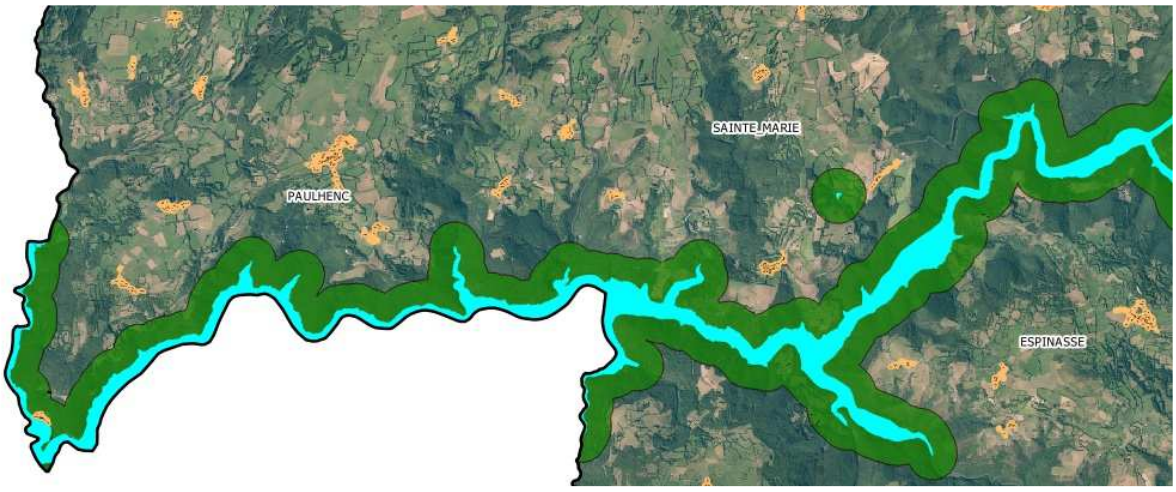
- Mis en service en 1962, le **BARRAGE DE LANAU** retient les eaux de la Truyère. Il est établi en aval du barrage de Grandval et en amont de celui de Sarrans. Le lac de retenue se situe à environ 670 m d'altitude et son volume s'élève à 18 millions de mètres cubes d'eau. S'étendant sur 113 hectares, il est long d'environ douze kilomètres. Il constitue une limite naturelle pour 5 communes : Neuvéglise sur Truyère et Lavastrie sur la rive droite ; Fridefont, Saint Martial et Chaudes-Aigues sur la rive gauche. Le site est fortement apprécié par ceux qui aiment les activités nautiques dans un cadre naturel et préservé : la base nautique de Lanau propose une diversité d'activités et des équipements touristiques sont situés à proximité (camping Le Belvédère, village vacances de Lanau…)



Plan d'eau du barrage de Lanau

Barrage de Lanau (Source : EDF Pierre Soisson)

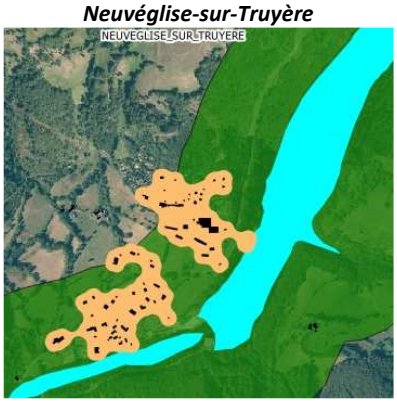
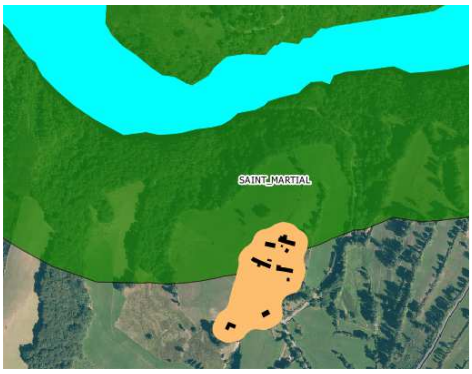
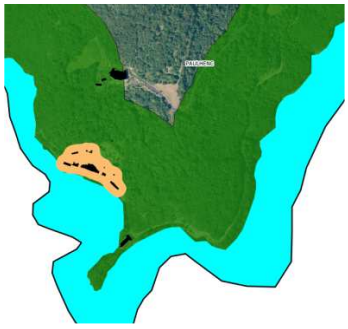
- Quant au **BARRAGE DE SARRANS**, il retient également les eaux de la Truyère et fut mis en service en 1934. Partagé entre les départements de l'Aveyron et du Cantal, le lac de retenue se situe à 647 m d'altitude et son volume s'élève à 296 millions de mètres cubes d'eau. Long de 35 kilomètres et profond de 100 mètres, il s'étend sur un peu moins de 1 000 hectares, ce qui en fait l'un des plus grands lacs artificiels français. Le site, très sauvage, dans un cadre naturel exceptionnel, est fortement apprécié par ceux qui aiment la découverte de la nature et du patrimoine.
- La méthodologie de calcul de la superficie des plans d'eau intérieurs a évolué, suite à la mission confiée au Conseil Général de l'Environnent et du Développement Durable de 2014. Concernant le lac de Sarrans, sa superficie a été estimée à moins de 900 hectares, conduisant à l'exclure du champ d'application de la loi Littoral. (Source : Rapport CGEDD n°009364-01 et courrier du 23 mars 2015 du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, à Monsieur le Préfet de l'Aveyron)



Plan d'eau du barrage de Sarrans

Lac de Sarrans (Source : SYTEC)

Il convient de noter que trois parties urbanisées sont présentes dans la bande de 300 mètres des rives des plans d'eau de Lanau et Sarrans. Ces trois parties urbanisées ne constituent pas des parties naturelles des plans d'eau et sont à ce titre exclus du champ d'application des articles L122-12 à L122-14 du Code de l'Urbanisme.

Neuvéglise-sur-Truyère  	 ***Source : Google Street View***
Saint-Martial (lieu-dit Longchamp)  	
Lieu-dit La Devèze sur la commune de Paulhenc 	 ***Source : Google Street View***

13.1.4. Le développement touristique

Rappel du contexte règlementaire et éléments de cadrage

L'ARTICLE L122-15 DU CODE DE L'URBANISME prévoit que « le **DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE** et, en particulier, la création ou l'extension des **UNITES TOURISTIQUES NOUVELLES** prennent en compte les communautés d'intérêt des collectivités territoriales concernées et la vulnérabilité de l'espace montagnard au changement climatique. Ils contribuent à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant la diversification des activités touristiques ainsi que l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative des constructions nouvelles. La localisation, la conception et la réalisation d'une unité touristique nouvelle doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels. »

L'ARTICLE L122-16 DU CODE DE L'URBANISME définit « Toute opération de développement touristique effectuée en zone de montagne et contribuant aux performances socio-économiques de l'espace montagnard constitue une " unité touristique nouvelle ", au sens de la présente sous-section. Les extensions limitées inférieures aux seuils des créations d'unités touristiques nouvelles fixés par décret en Conseil d'Etat ne sont pas soumises à la présente sous-section. »

Le code définit deux catégories d'**UNITES TOURISTIQUES NOUVELLES**, classées selon des critères de taille ou de capacité :

- les **UTN STRUCTURANTES (UTNS),** définies par les articles L122-17 et R122-8 du Code de l'urbanisme
- les **UTN LOCALES (UTNL),** définies par les articles L122-18 et R122-9 du Code de l'urbanisme

Le territoire de l'Est Cantal ne dispose à ce jour d'aucun équipement touristique autorisé au titre d'une Unité Touristique Nouvelle.

Seuils de définition des Unités Touristiques Nouvelles

Projets / Aménagements	Droit commun	**UTN Locale** Article R122-9 du Code de l'urbanisme	**UTN Structurante** Article R122-8 du Code de l'urbanisme
Création, extension ou remplacement de remontées mécaniques	Augmentation de moins de 10 ha d'un domaine skiable alpin existant	Augmentation de + de 10 ha et de moins de 100 ha d'un domaine skiable alpin existant	Création d'un nouveau domaine skiable alpin Augmentation de la superficie totale d'un domaine skiable alpin existant ≥ 100 ha
Liaisons entre domaines skiables alpins existants			Toutes les liaisons
Création ou extension d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques	Surface de plancher totale < 500 m2	Surface de plancher totale > 500 m2 (1)	Surface de plancher totale > 12 000 m2 (2)
Aménagement, création et extensions de terrains de golf		Surface ≤ 15 ha	Surface > 15 ha
Aménagement de terrains de camping	Surface inférieure à 1 ha	Surface comprise entre 1 et 5 ha (1)	Surface > 5 ha
Aménagement de terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorises		Ni autorisation ni planification au titre du régime UTN	Emprise totale > 4 ha
Travaux d'aménagement de pistes pour la pratique de sports d'hiver alpins		Ni autorisation ni planification au titre du régime UTN	En site vierge (3) superficie > 4 ha
Création de remontées mécaniques n'ayant pas pour objet principal de desservir un domaine skiable (ascenseurs valléens)			Si transport de plus de 10 000 voyageurs par jour sur un dénivelé supérieur à 300 m
Création et extension de refuges de montagne	Extension de surface de plancher totale < 200 m2	Création ou extension sur surface de plancher totale > 200 m2 (1)	

(1) Certaines ne sont des UTNL que lorsqu'elles se situent en dehors d'un secteur urbanisé, ou d'un secteur constructible situé en continuité de l'urbanisation (cf article R.122-9.3°)

(2) A l'exclusion des logements à destination des personnels saisonniers ou permanents des équipements et hébergements touristiques

(3) Définition du « site vierge » par article R.122-2 du code de l'environnement (tableau annexe, point 43) « Pour la rubrique 43 est considéré comme « site vierge » un site non accessible gravitairement depuis les remontées mécaniques, ou du fait de la difficulté du relief, ou accessible gravitairement depuis les remontées mécaniques mais ne revenant pas gravitairement sur une piste de ski ou un départ de remontée mécanique du même domaine skiable au sens de l'article R122-10 (lire R.122-4) du code de l'urbanisme. »

Article R122-4

Pour l'application de la présente sous-section :

1° Une piste de ski alpin est un parcours sur neige réglementé, délimité, balisé, contrôlé et protégé des dangers présentant un caractère anormal ou excessif, éventuellement aménagé et préparé, réservé à la pratique du ski alpin et des activités de glisse autorisées ;
2° Un domaine skiable est une piste de ski alpin ou un ensemble de pistes qui ont le même point de départ ou qui communiquent entre elles ou qui communiquent par le seul intermédiaire d'une ou de plusieurs remontées mécaniques. La surface du domaine skiable prise en compte est la somme des surfaces des pistes de ski alpin. Un domaine skiable peut s'étendre sur le territoire de plusieurs communes. Une commune peut comporter plusieurs domaines skiables

Pendant l'élaboration du projet de SCOT (février à avril 2019) une enquête auprès des communes, EPCI, Département, syndicats compétents en matière de tourisme, station du Lioran, Parcs Naturels Régionaux …, a été faite afin d'identifier les projets touristiques, en émergence, qui pourraient relever de l'UTN. Les projets suivants ont été identifiés. Aucun ne relève de l'UTN ou ne présente un état de définition du programme qui permettait de vérifier les seuils définis par le Code de l'Urbanisme.

Espaces muséographiques

Commune Localisation du projet	Maître d'ouvrage si connu	Nature du projet	Programme travaux	Etat d'avancement	Echéancier de réalisation	Document d'urbanisme Situation urbaine	Ressort UTN
Bonnac (source HTC)	Commune	Rénovation du prieuré et création d'un sentier de découverte des mines d'or	Non précisé	Non précisé	Non précisé	RNU	NON
Lacapelle-Barrès Buron d'Amagat	Privé	Aménagement du buron en écomusée	Non précisé	Emergence	2025	RNU	NON
Molompize Aurouze (source HTC)	Structure porteuse à définir (terrain privé et communal)	Réimplantation de vigne sur les coteaux (réouverture de milieux enfrichés) et réhabilitation d'un bâtiment dans le village pour l'accueil	Non précisé Pré-étude de faisabilité porteur de projet et Bernard GIACOMO, non consultée	Emergence	Non précisé	RNU	NON
Neuvéglise-sur-Truyère Site de Grandval Lavastrie	Syndicat Mixte du lac de Garabit Grandval	Aménagement d'un espace consacré au barrage (histoire, architecture)	Non précisé	Emergence	Non précisé	Zone C et zone NC de la carte communale	NON

Aménagement d'espaces en bordure de plan d'eau ou aménagements paysagers

Commune Localisation du projet	Maître d'ouvrage si connu	Nature du projet	Programme travaux	Etat d'avancement	Echéancier de réalisation	Document d'urbanisme Situation urbaine	Ressort UTN
Andelat Cascade du Sailhant	Commune (sur terrains communal et privés)	Aménagement des alentours du village et de l'accès à la cascade	Suite d'une 1ère tranche réalisée par CdC Planèze et commune	Emergence	Non précisé	Zone Ua, Ut et N du PLU Modification simplifiée du PLU en cours pour Emplacement réservé	NON
Cussac et Paulhac Narse de Lascols	Saint-Flour Communauté (Terrain communal et privé)	Aménagement d'un sentier pédagogique et d'un observatoire de la faune		Etude de programmation janv 2019	Travaux : 2019 Ouverture : 2020	RNU	NON
Lacapelle-Barrès Pont de la Vèze	Commune	Aménagement d'une passerelle sur la Vèze, pour rejoindre Thérondel	Construction passerelle	Emergence	2020/2021	RNU	NON
Lacapelle-Barrès Montagne de Peyre Taillefer	Commune (terrain privé)	Aménagement d'une tourbière et d'un site archéologique (dans le cadre de l'itinéraire des burons de l'an mil sur Malbo, Lacapelle et Cezens)		Emergence	2025	RNU	NON
Lacapelle-Barrès Sagne-Couderc	Commune (terrain privé)	Aménagement d'un plan d'eau > 1ha Anticiper les besoins en eau pour l'agriculture		Emergence	2025	RNU	NON
Malbo Cascade du Capat parcelle WA003	Saint-Flour Communauté (Terrain privé en cours d'acquisition)	Aménagement de la Cascade du Capat et du terrain	Installations de chalets pour locations touristiques (nombre et surface non précisée)	Emergence	Non précisé	RNU (Discontinuité)	UTNL ? Etude Loi Montagne
Malbo Cascade du bourg proche parcelle WE91	Saint-Flour Communauté (biens de section)	Aménagement de la Cascade du bourg		Emergence	Non précisé	RNU	NON
Talizat Pierrefite	Commune	Aménagement du lac de Pierrefite	Plantation de haies, chemin de randonnées et observatoire à oiseaux Stationnement	Etude de programmation	Financements : 2019 Travaux : 2020 Ouverture : 2020	Zone N et Nl du PLU	NON Voir SFC animatrice du site

							N2000 (cf Lascols)
Tiviers Lac de Belvezet	Saint-Flour Communauté (Terrain communal)	Aménagement d'un sentier pédagogique en tour de lac et d'un abri	Pontons, parkings, espaces de pique-nique (tables, barbecue), structure couverte servant d'abris	Pré-étude de faisabilité et esquisse Sept 2018	Financements : 2019 Travaux : 2019 Ouverture : 2020	Zone NC Carte Communale	Loi Montagne abords plan d'eau ?
Site de GARABIT Communes de Val d'Arcomie et d'Anglard de Saint-Flour	Syndicat Mixte du lac de Garabit Grandval	Aménagement d'un belvédère	Table de lecture et cheminement piéton aux abords de la RD909 sur délaissé routier du CD15	Pré étude de faisabilité	Financements : 2020	Zone NC CC Ruynes Zone N PLU Val d'Arcomie	NON
Neuvéglise-sur-Truyère Pont de Lanau	Syndicat Mixte du lac de Garabit Grandval / conservatoire du Littoral	Terrain privé de 2160 m² en projet de rachat	Non défini	Emergence	Non précisé	Zone NC Carte Communale	Selon programme

Equipements de sports et de loisirs

Commune Localisation du projet	Maître d'ouvrage si connu	Nature du projet	Programme travaux	Etat d'avancement	Echéancier de réalisation	Document d'urbanisme Situation urbaine	Ressort UTN
Chaudes-Aigues Le bourg	Commune	Reconstruction sur place	Réduction du bassin de 1 300 m3 à 500 m3) Aménagement d'une pataugeoire et d'un tobogan	Travaux en cours	2019	Zone urbaine	NON
Neuvéglise-sur-Truyère Base de loisirs de Lanau	Syndicat Mixte du lac de Garabit Grandval (terrain EDF)	Extension du bâtiment d'accueil et d'une zone de stockage	Non précisé	Emergence	Travaux : 2020	NC ou Cx Carte Communale	NON
Saint-Jacques des Blats RN 122 sortie du bourg coté Lioran	Non défini (source : CdC Cère et Goul en Carladès)	Aménagement d'un centre balnéo-ludique sur l'emprise de l'ancien Hôtel Beausite	Non précisé	Etude de faisabilité en cours par Communauté de Communes Cère et Goul en Carladès	Non précisé	Zone UT du PLU	NON Hors territoire SCOT

Camping / Hébergement touristique / Village de vacances / Hôtellerie

Commune Localisation du projet	Maître d'ouvrage si connu	Nature du projet	Programme travaux	Etat d'avancement	Echéancier de réalisation	Document d'urbanisme Situation urbaine	Ressort UTN
Chaudes-Aigues VVF Route de Laguiole 15110 Chaudes-Aigues	Commune / VVF	Reconstruction des unités d'hébergement du village de vacances (1971) Capacité d'accueil : 303 personnes 72 pavillons plein pied (2 à 6 pers)	Reconstruction sur place de 50 chalets en remplacement des pavillons existants, avec une première tranche de 20 unités Surface non précisée	Emergence	Non précisé	Zone U du PLU	UTNL ? Etude discontinuité Loi Montagne ? selon programme
Chaudes-Aigues Camping du Couffour	Camping municipal géré en concession	Pas de projet	Pour mémoire : 88 emplacements nus classés 2 étoiles disposés autour du stade			Zone U et Nh du PLU	NON si pas de travaux
Chaudes-Aigues Hôtellerie et restaurant du Couffour	Commune /Serge VIERA exploitant	Développement des hébergements haut de gamme	Environ 6 chambres possiblement dans le château existant ou en construction neuve			Secteur Nh du PLU	UTNL selon programme
Chaudes-Aigues Centre Thermo ludique	CALEDEN / Commune / Saint-Flour Co	Projet de station dans le cadre du Plan Thermal Régional 2016-2020	**Aménagements urbains et liaison au fil de l'eau dans la ville** : place du marché, quartier du par, parc thermal, requalification des stationnements, aménagements piétons **Qualification des infrastructures touristiques** Modernisation du musée de la géothermie, réhabilitation de la piscine, parcours sportif, valorisation de l'eau énergie **Caleden :** Montée en gamme de l'hôtel des thermes, création d'une	Etudes de programmation	Travaux en cours pour le Parc Thermal	Zone U du PLU	NON

			offre premium, changement du process énergétique)				
Clavières Vintaquatre Parcelle F 713 et 715	Privé (source commune)	Création d'hébergement touristique	Programme à préciser	Emergence	Non précisé	Zone C Carte communale	UTNL ? Selon programme
Lacapelle-Barrès Ancien foirail	Commune	Constructions de chalets pour locations touristiques	Environ 5 chalets (nombre et surface non précisée)	Emergence	2025	RNU Proche du bourg	UNTL ? Selon programme
Lieutadès Mairie école	Commune	Aménagement de l'ancien bâtiment scolaire (années 50) transformé en centre d'hébergement de groupes et classes vertes en 1993 (45 lits -environ 300 m² sur deux niveaux) avec matériel et mobilier peu utilisé	Mise aux normes accessibilité Transformation pour adaptation aux nouveaux besoins (gite d'étape ? ..)	Emergence	Non précisé	Bourg	NON
Lorcières Bourg Ancienne école	Non précisé	Aménagement d'un gîte pour 15 personnes	Surface non précisée	Non précisé	Non précisé	Bourg	NON
Murat Stalapos	Commune de Murat	Extension du camping municipal	Aménagement du terrain de camping existant d'une surface comprise entre 1 et 5 ha	Emergence	Etudes 2020-2022	Projet de zone 2AUt fermée du PLU en cours de révision	UTNL ? Selon programme
Murat Ezoldebeau	Commune de Murat	Création d'un camping municipal avec HLL	Camping d'une surface comprise entre 1 et 5 ha Surface de plancher non précisée	Emergence	Etudes 2020-2022	Projet de zone 2AUt fermée du PLU en cours de révision	UTNL ? Selon programme
Murat 6 rue Olonne Sur Mer	Commune de Murat T	Création d'un hébergement touristique collectif dans	600 m²	Emergence	Etude 2020	Zone U du PLU	NON

		ancien internat du collège					
Neussargues-en-Pinatelle Pôle équestre de Chalinargues	Hautes Terres Communauté dans le cadre d'un mandat avec la commune	Construction d'un gite de groupe destiné à l'accueil collectif et individuel	Capacité 20 personnes Surface inférieure à 500 m² à proximité de l'équipement existant (écuries, manège couvert, 3 gites et logement de l'exploitant)	Etude de faisabilité	Autorisation 2019 Travaux 2019 Ouverture au public 2020	RNU	NON Etude discontinuité loi Montagne ?
Neussargues-en-Pinatelle Lac du Pêcher Chavagnac	Ecolodge Instant d'absolu (sur terrain HTC)	Modification d'emplacement du parking de l'écolodge	Surface non précisée	Emergence	Non précisé	RNU	NON
Neuvéglise-sur-Truyère Camping municipal de Fontbielle	Commune	Restructuration du camping municipal	Création ou extension d'hébergement touristique Aménagement d'un terrain de camping existant d'une surface comprise entre 1 et 5ha Programme à préciser	Emergence	Demande de financement : 2021	NC Carte Communale	UNTL ? Selon programme
Neuvéglise-sur-Truyère Grandval de Lavastrie	Privé (M. VAN DICK) Source : commune	Réaménagement du site du CCAS d'EDF (1er phase) 8 chalets	Création ou extension d'hébergement touristique	Permis de construire accordé	Travaux : 2019	Zone C Carte Communale	NON
Neuvéglise-sur-Truyère Lanau	Privé (ex centre zen de Lanau) Source : commune	Ensemble immobilier en vente	Ex centre de vacances d'une capacité > 100 lits actuellement en vente			Zone Cx Carte Communale	
Neuvéglise-sur-Truyère Camping du Belvédère Lanau	Privé (Ludovic CHESNEAU) Source : commune	Extension du camping du Belvédère	Création ou extension d'hébergement touristique Aménagement d'un terrain de camping existant d'une surface supérieure à 5ha Programme à préciser	Emergence	Recherche de financement	Zone Cx Carte Communale	UNTL ? Selon programme
Pierrefort Chabridet	Commune de Pierrefort	Création d'hébergement touristique sous forme de grottes	Programme à préciser	Emergence	Non précisé	Zonage N PLU	UNTL ? selon programme discontinuité loi Montagne

Pierrefort Rue du Stade Côte de Chabridet	Commune de Pierrefort	Réhabilitation du Camping	Aménagement du terrain de camping existant d'une surface comprise entre 1 et 5 ha	Pré-étude de faisabilité en cours par KARANGA SARL	Financements : 2020-21	Zonage N PLU Continuité du bourg	UNTL ? selon programme
Saint-Urcize Camping	Vincent LISSONDE Gérant du camping	Extension de 9 bungalows existants Nouvel accueil avec toiture végétale	Camping d'une surface comprise entre 1 et 5 ha - 2 x 9 m² = 18 m² - 18 m²	Travaux en cours	Travaux en 2019	Zone U et AUc du PLU	Non
Védrines-Saint-Loup	Commune après acquisition du terrain (Fédération Œuvres Laïques de l'Oise)	Construction de 4 à 5 chalets	Camping existant à remettre en état (environ 1 ha à 5 ha), à proximité du plan d'eau	Emergence	Achat terrain : 2020 Constructions des chalets : 2020 à 2022	RNU	UNTL ? selon surface + discontinuité loi Montagne ?
Val d'Arcomie Faverolles Le Bourg	Commune	Extension (0,8 ha) du Camping Municipal de Faverolles (1ha), dans terrains du lotissement communal non urbanisés	Aménagements paysager et liaison avec camping existant, comprenant : - création de 6 à 10 HLL (3 2/4 personnes et 3 4/6 personnes) - 6 emplacements stabilisés avec réseaux pour camping-car /caravanes - 6 à 9 emplacements nus pour tentes	Etude de faisabilité réalisée en 2018 par KARANGA SARL	Financements : 2020 Autorisation : 2020 Engagement travaux : 2021 Ouverture au public : 2022	Zone U du PLU	NON
Val d'Arcomie Faverolles Bois de Celle	Privé M. BERNIERE	Création d'habitat insolite avec animations culturelles et artistiques associées	Environ 20 cabanes à terme Première tranche de 4 roulottes de 9 m² et toilettes sèches et sanitaires + bâtiment collectif de 40 m²	Etude de faisabilité en cours	Financements : 2019 Autorisation : 2020	Zone AUL du PLU	UTNL ? Selon programme
Val d'Arcomie Saint-Just	Commune	Modernisation du camping de Saint-Juste	Non précisé	NP	NP	RNU en continuité du bourg	UTNL ? Selon programme
Hautes Terres Communauté	Hautes Terres Communauté	Création de 5 à 6 aires de camping-car fermées d'une capacité 20 à 30 campings chacune, selon cahier des charges commun		Emergence	Non précisé		? selon situation et zonage urba

LE LIORAN : Hébergement touristique / Village de vacances / Hôtellerie

Commune Localisation du projet	Maître d'ouvrage si connu	Nature du projet	Programme travaux	Etat d'avancement	Echéancier de réalisation	Document d'urbanisme Situation urbaine	Ressort UTN
Laveissière Fond d'Alagnon	SNC LES MONTAGNES G. BRANDT gérant	Construction de chalets et hébergement collectif à Fond d'Alagnon	10 chalets pour une surface de plancher de 917 m²	Permis de construire déposé en déc 2017, refusé en 2018 en raison du disfonctionnement de la STEP du Lioran	Autorisation : 2018 Travaux : 2019	Parcelle classée AUC dans PLU en continuité de l'urbanisation existante	NON
Laveissière Fond d'Alagnon	SNC LES MONTAGNES G. BRANDT gérant	Construction de chalets individuels à Fond d'Alagnon	Surface de plancher non précisée	Permis de construire ?	Autorisation : ? Travaux : ?	Parcelle classée AU dans PLU	NON
Laveissière Fond d'Alagnon	SNC LES MONTAGNES G. BRANDT gérant	Réhabilitation du buron de Fond d'Alagnon	Non précisé	Déclaration préalable	Autorisation : ? Travaux : ?	Zonage N PLU	NON
Laveissière La remise La Cascade	SNC LES MONTAGNES G. BRANDT gérant	Transformation d'un ancien hôtel en auberge de jeunesse	Surface de plancher non précisée	Permis de construire déposé en septembre 2016, rejeté en janvier 2017 car incomplet	Autorisation : ? Travaux : ?	Parcelle classée en zone U du PLU	NON
Laveissière Puy de Masseboeuf	SARL MAUGENEST Construction	Lotissement Domaine de Masseboeuf	Permis d'aménager du 22 mars 2013 autorisant : <u>Secteur 1 :</u> Emprise au sol : Surface de plancher : <u>Secteur 2 :</u> Emprise au sol : 4453 m² Surface plancher : 2000 m² <u>Secteur 3 :</u> Emprise au sol : 11 902 m² Surface plancher : 15 000 m²	Travaux en cours en plusieurs tranches		Zone AUc et Ns du PLU	NON
Laveissière Lioran Village Ex Hôtel des armées	SARL MAUGENEST Construction	Reconstruction d'un hôtel 3 étoiles et commerces	3076 m² de plancher	Permis accordé en août 2010, annulé par le pétitionnaire	Démolition réalisée Construction non réalisée	Zone UA du PLU	NON
Laveissière Lioran Village	SARL MAUGENEST Construction	Construction d'un immeuble de 20 logements et d'un espace commercial	2174 m² de plancher	Permis accordé en mars 2011, annulé par le pétitionnaire	Travaux non réalisés	Zone UA du PLU	NON

Aménagement et infrastructures de domaine skiable

Commune Localisation du projet	Maître d'ouvrage si connu	Nature du projet	Programme travaux	Etat d'avancement	Echéancier de réalisation	Document d'urbanisme Situation urbaine	Ressort UTN
Col de Prat de Bouc	SAEM Super Lioran Développement	Création, extension ou remplacement de remontées mécaniques sans augmentation du domaine skiable alpin	Restructuration du secteur de Prat de Bouc : - suppression du téléski de la Jambe -création du téléski à Prat de Bouc Express sur tracé modifié, d'un débit de 720 pers/h, avec réutilisation partielle du matériel du TSK de la Jambe, d'une longueur de 1123 mètres, 11 pylônes et 2,2 ha de superficie - piste retour skieurs par élargissement de 15 mètres de la piste de montée du téléski - destruction de 1200 m² de zones humides et franchissement de cours d'eau Lagnon, en zone N2000 et ZNIEFF1	Demande d'avis au cas par cas (rubrique 43a de l'article R122-2 Code Environnement) Décision de l'autorité environnementale après examen au cas par cas de soumettre le projet à évaluation environnementale (26 avril 2018) Etude d'impact en cours (inventaires naturalistes 4 saisons)	Autorisation : 2019 Ouverture : 2020	Nds et Np du PLU d'Albepierre-Bredon	Selon surface extension domaine skiable
Le Lioran Col de Prat de Bouc	SAEM Super Lioran Développement	Travaux d'amélioration de la piste de ski alpin de la tombe du Père ne relevant pas de - Liaison entre domaines skiables alpins existants - ni de travaux d'aménagement de pistes pour la pratique de sports d'hiver alpins, en site vierge et d'une superficie > 4 ha	1150 mètres et 12 mètres de large Terrassement et remblais de 9750 m3 Impact sur zones humides en zone N2000 et ZNIEFF1	Demande d'avis au cas par cas (rubrique 43b de l'article R122-2 Code Environnement) Décision de l'autorité environnementale après examen au cas par cas de soumettre le projet à évaluation environnementale (19 juin 2018)	NP	Nds et Np du PLU d'Albepierre-Bredon	NON
Le Lioran Puy de Masseboeuf	SAEM Super Lioran Développement	Remplacement du télésiège de la Prairie, construit en 1992, sans extension du domaine skiable		Pré-étude de faisabilité	Autorisation : 2028/2030 (selon résultats financiers SAEM)	Ns du PLU de Laveissiere	NON

Le Lioran Bois des Carbonnières	SAEM Super Lioran Développement	Remplacement du télésiège du Buron des Gardes construit en 1986, sans extension du domaine skiable	Pré-étude de faisabilité	Autorisation : 2027/2028 (selon résultats financiers SAEM)	Commune de Saint-Jacques des Blats	NON
Le Lioran Combe Nègre	SAEM Super Lioran Développement	Remplacement du télésiège de Rombière, construit en 1984, sans extension du domaine skiable	Pré-étude de faisabilité	Autorisation : 2024/2025 (selon résultats financiers SAEM)	Ns du PLU Laveissiere	NON

Aménagement et infrastructures de domaine skiable

Commune Localisation du projet	Maître d'ouvrage si connu	Nature du projet	Programme travaux	Etat d'avancement	Echéancier de réalisation	Document d'urbanisme Situation urbaine	Ressort UTN
Col de Prat de Bouc Albepierre-Bredons / Paulhac Parcelles D170 et D171	SMDTEC OTI SAINT-FLOUR 17bis Place d'Armes 15100 Saint-Flour	Projet de bâtiment d'accueil de Prat de Bouc d'une surface au sol d'environ 450m² sans hébergement, comprenant : - RDC : espace accueil, espace gestion et espace petite restauration - en sous-sol, locaux techniques comprenant chaufferie bois, garage pour les engins et atelier		Permis de construire ou d'aménager	Autorisation d'urbanisme : 2019 Travaux : 2019 Ouverture : 2021	1AUpb du PLU d'Albepierre-Bredon et AUc du PLU de Paulhac	NON
		Projet d'activités extérieures (patinoire, bike-park…) dans l'objectif de développer les activités de pleine nature 4 saisons, avec aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou loisirs non motorisés				Idem	NON
Saint-Urcize Pas de Mathieu	Saint-Flour Communauté (Terrain bien de section)	Construction d'un nouveau bâtiment d'accueil nordique dans le cadre du projet Station Aubrac pleine nature	Bâtiment d'accueil : vente forfait et location de matériel, salle hors sacs, garage, petite restauration Surface à préciser	Choix du BET de l'étude de faisabilité et de programmation en cours	Etudes et financements : 2020 Ouverture : 2021	Zonage N PLU	UTNL ? selon programme + Etude discontinuité loi Montagne ?
Station nature du Col de Serre (en partie sur Lavigerie)	SYNDICAT MIXTE du PUY MARY	Aménagement des abords de la station nature de Col de Cère	Sentier d'interprétation mobilier à destination des visiteurs	Travaux en cours	Printemps 2019	Zonage N, Nt et Ns du PLU de Lavigerie	NON

Réponses sans projets touristiques

Commune Localisation	Maître d'ouvrage si connu	Nature du projet	Programme travaux	Etat d'avancement	Echéancier de réalisation	Situation urbaine	Ressort UTN
Allanche Mail 19 mars 2019			Pas de projet identifié sur la commune				
Leyvaux Mail 6 mars 2019			Pas de projet identifié sur la commune				
Marcenat Mail 1 mars 2019			Pas de projets en zone non urbanisée				
Maurines Mail 14 mars 2019			Pas de projet identifié sur la commune				
Narchac Mail 11 mars 2019			Pas de projet identifié sur la commune				
Paulhac Mail 25 mars 2019			Pas de projet identifié sur la commune autre que Prat de Bouc				
Roffiac Mail 21 février 2019	Commune de Roffiac	Restructuration et extension du bâtiment école-mairie	Surface de plancher créée : 238 m²	Travaux en cours	Permis de construire : 2016 Travaux : 2017 Ouverture : 2020	Centre bourg	Non concerné
Sant-Georges Mail 5 mars 2019			Pas de projet identifié sur la commune				
Ségur les Villas Vu le 12 mars 2019			Pas de projet identifié sur la commune				
Villedieu Mail 30 mars 2019			Pas de projet identifié sur la commune				

13.2. Modalités d'application de la Loi Littoral

13.2.1. Données de cadrage

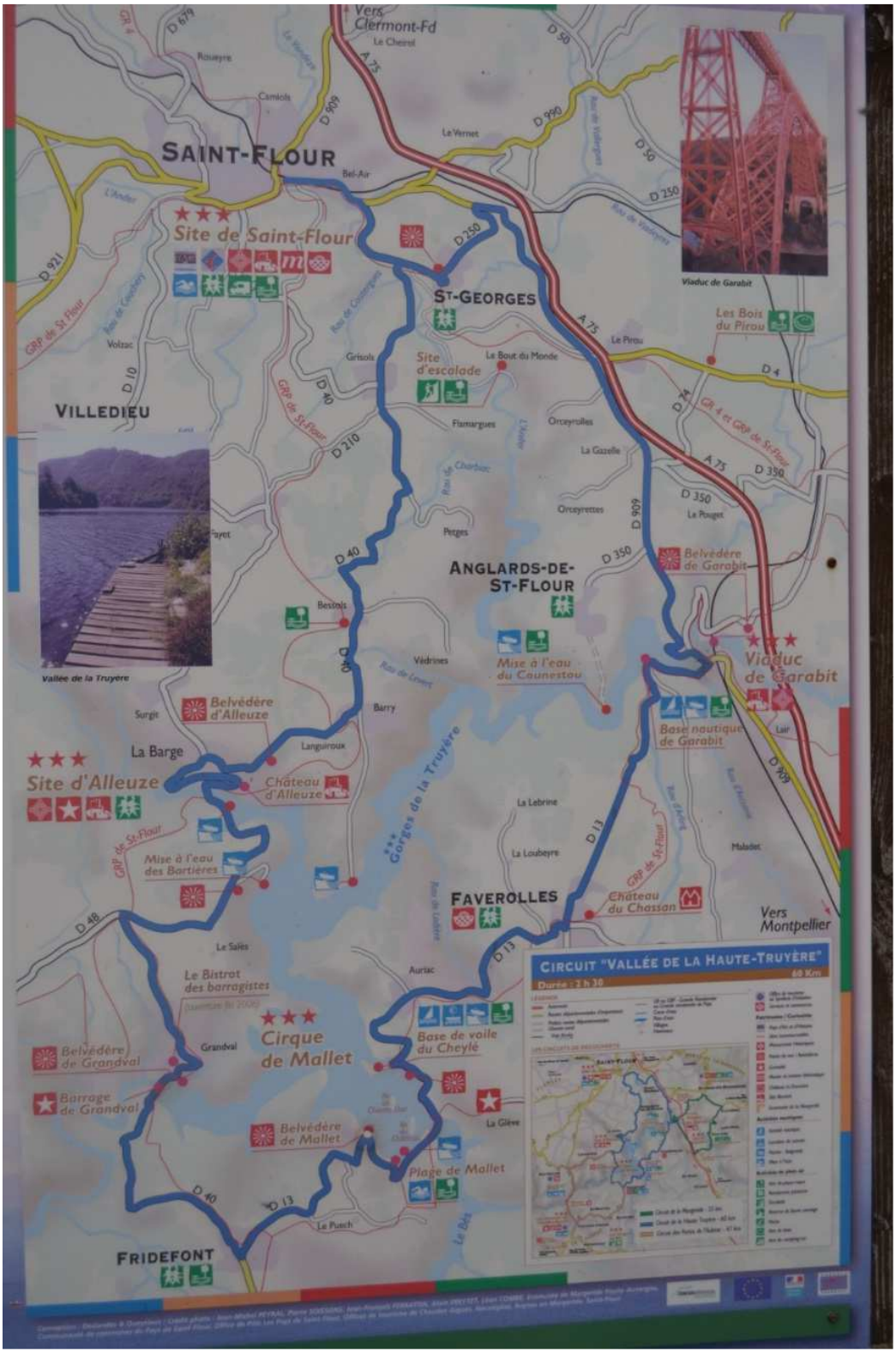
Le territoire comprend **10 COMMUNES RIVERAINES DU PLAN D'EAU FORME PAR LE BARRAGE DE GRANDVAL SUR LA TRUYERE** : Alleuze, Anglards de Saint-Flour, Chaliers, Faverolles, Fridefont, Lavastrie, Loubaresse Maurines, Ruynes-en-Margeride, Saint-Georges (Seul le périmètre des communes préexistant aux fusions en communes nouvelles est concerné). Le lac de barrage de Grandval est aussi appelé Grandval Garabit du fait du célèbre viaduc de Garabit construit par Gustave Eiffel qui traverse le lac au nord. Construit entre 1955 et 1959, ce barrage sur la Truyère retient 270 millions de m^3 d'eau (2). Le lac de Grandval occupe une superficie de 1 100 ha pour 28 km de long (3). Il est implanté sur le département du Cantal avec une petite partie en Lozère.

(2) Base de données Structurae (Base de données et galerie internationale d'ouvrages d'art et du génie civil)
(3) Syndicat Mixte du Lac de Garabit Grandval

Vue depuis le belvédère du Mallet. Source : E2D

Vue sur le barrage. Source : E2D

Le plan d'eau est encaissé et bordé de pentes abruptes et boisées (étagées de 740 mètres à plus de 800 mètres). Le plan d'eau, créé pour la production hydroélectrique, est également destiné à des usages de loisirs et de tourisme (nautisme, baignade, pêche, randonnée…). Aussi, les rives du plan d'eau sont peu aménagées, à l'exception de quelques bases de loisirs : base nautique de Garabit, base de voile du Cheylé, plage de Mallet, mise à l'eau des Bartières, mise à l'eau du Counestou.



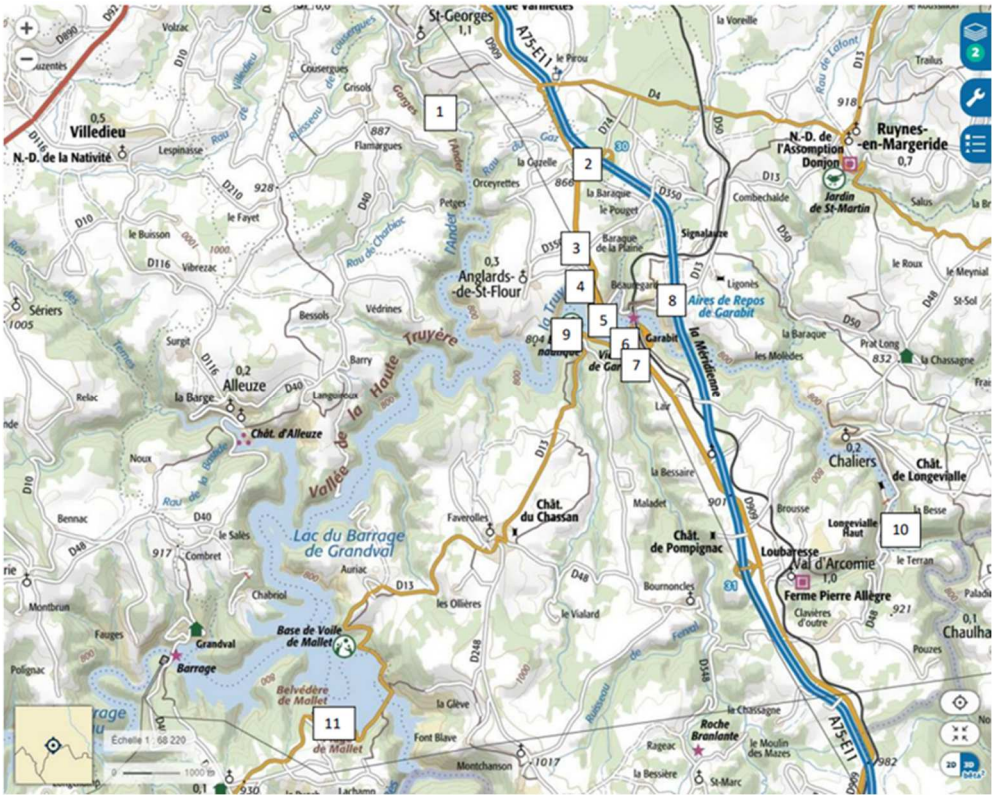
Panneau d'information sur le belvédère du Mallet. Photo e2d

Le plan d'eau est également traversé par le Viaduc de Garabit et plusieurs ponts (sur la Truyère : pont de Mallet qui relie les communes de Fridefont et Faverolles, pont de l'Arcomie, pont de Garabit, pont de l'Arlincq ; pont d'Alleuze sur le ruisseau d'Aleuze).

Enfin l'autoroute A75 traverse les communes de Loubaresse, Ruynes-en-Margeride, Anglards-de-Saint-Flour et Saint-Georges.

La vocation touristique du plan d'eau a suscité l'implantation au fil du temps, de plusieurs hôtels-restaurants, dont certains ne sont plus en activité.

- 1 – Hôtel-restaurant « le bout du monde » - commune de St-Georges
- 2- Hôtel-restaurant « la Méridienne » - la Gazelle - commune d'Anglards de Saint-Flour (vérifier si site isolé ou en zone urbanisée
- 3 – ancien hôtel Canlais (fermé depuis plusieurs années) – la baraque - commune d'Anglards de Saint-Flour, le long ex-RN9
- 4 – Hôtel restaurant « Le Panoramic » - commune d'Anglards de Saint-Flour
- 5 – Hôtel restaurant « Garabit hôtel » - commune d'Anglards de Saint-Flour
- 6 – Hôtel-restaurant « le Beau Site » - commune de Val d'Arcomie
- 7 – Hôtel « le viaduc » - commune de Val d'Arcomie (en face de la gare de Garabit)
- 8 – Maison du cantal – Aire de service Garabit-viaduc-Eiffel – sur A75 – commune de Ruynes-en-Margeride
- 9- restaurant « l'Escale » - base nautique de Garabit - commune de Val d'Arcomie
- 10 – Domaine de Laval – Commune de Chaliers
- 11- restaurant « le Belvédère de Mallet » - commune de Fridefont



Implantation des hôtels. Source SYTEC

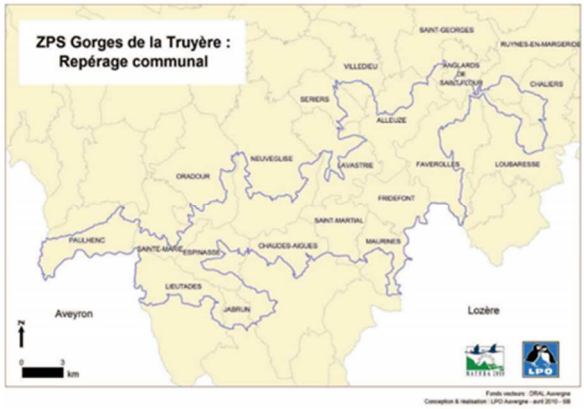
Le site offre des paysages remarquables liés notamment au caractère pittoresque du plan d'eau très encaissé. Les vues surplombantes sont plutôt rares, tel le belvédère de Mallet, laissant paradoxalement percevoir un site naturel ressenti comme « sauvage » alors même qu'il a été créé par la construction du barrage hydroélectrique. Ce caractère pittoresque tient aussi à la présence massive des forêts et de milieux rocheux sur les versants des gorges, et à la faible densité urbaine des communes riveraines.

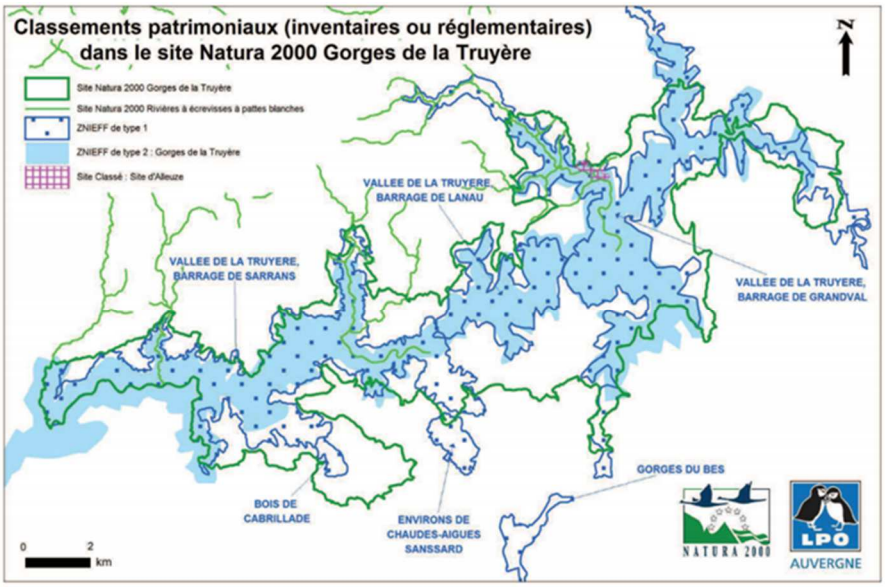
Les villages, bourgs et autres espaces urbanisés sont installés sur les plateaux, « pays coupés », entaillés par les cours d'eau qui alimentent la Truyère. Les plateaux accueillent un grand nombre d'exploitations agro-pastorales principalement dédiées à l'élevage bovin, exploitations composées de prairies de fauche et de pelouses pâturées.

13.2.2. Démarches de protection et de valorisation des paysages et des milieux naturels

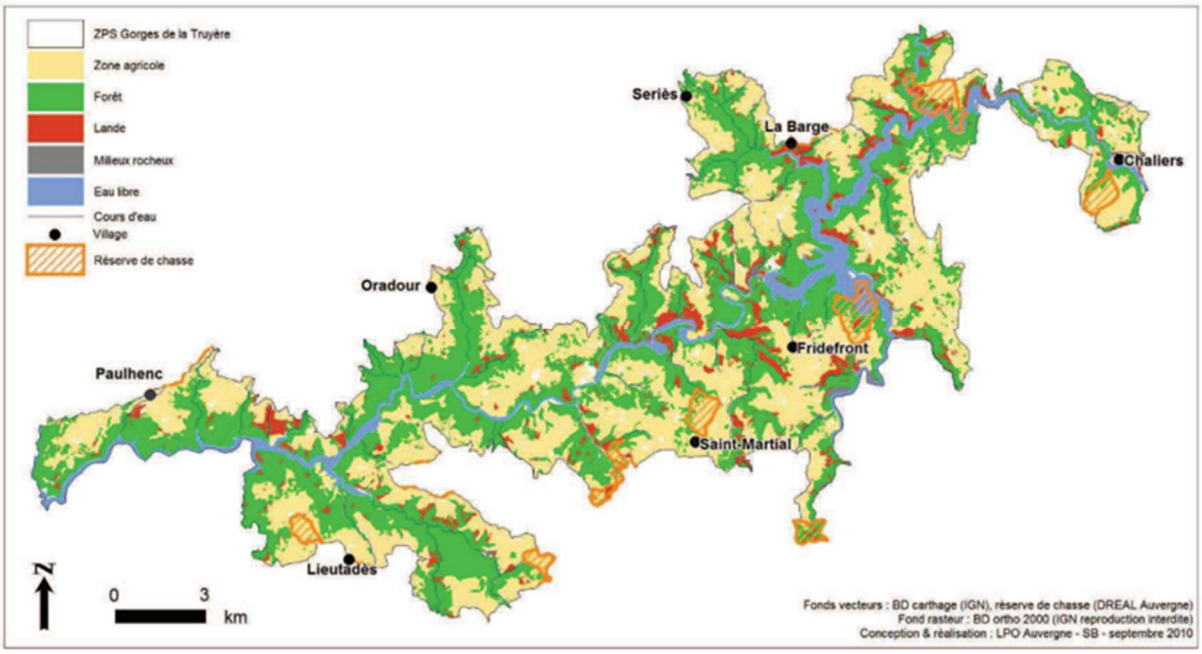
A) *Site N2000 « FR8312010 » Gorges de la Truyère*

La vallée de Truyère appartient au réseau Natura 2000 (zone de protection spéciale « Gorges de la Truyère »). Cette ZPS se situe tout au long de la Truyère, dans sa partie cantalienne. Le site est composé de gorges parcourues par les grands lacs de barrages : Grandval, Lanau et Sarrans. Les versants des gorges sont occupés par des landes, des forêts et des milieux rocheux ; sur les plateaux, qui appartiennent en partie au site, ce sont les prairies de fauche et de pâture entrecoupées de haies qui dominent. La juxtaposition de tous ces éléments est favorable pour plusieurs espèces d'oiseaux d'intérêt européen, comme de nombreux rapaces qui vont nicher en forêt et se nourrir dans les zones agricoles.





Fonds vecteurs : DREAL Auvergne
Conception & réalisation : LPO Auvergne - septembre 2010 - SB



- **ESPECES MOTIVANT LA DELIMITATION ET OBJECTIFS DE CONSERVATION DU SITE**

La richesse avi-faunistique du site des gorges de la Truyère est incontestable, avec 13 espèces nicheuses d'intérêt européen et 41 espèces migratrices (dont 13 espèces annexe I), ce qui a conduit à la désignation du site.

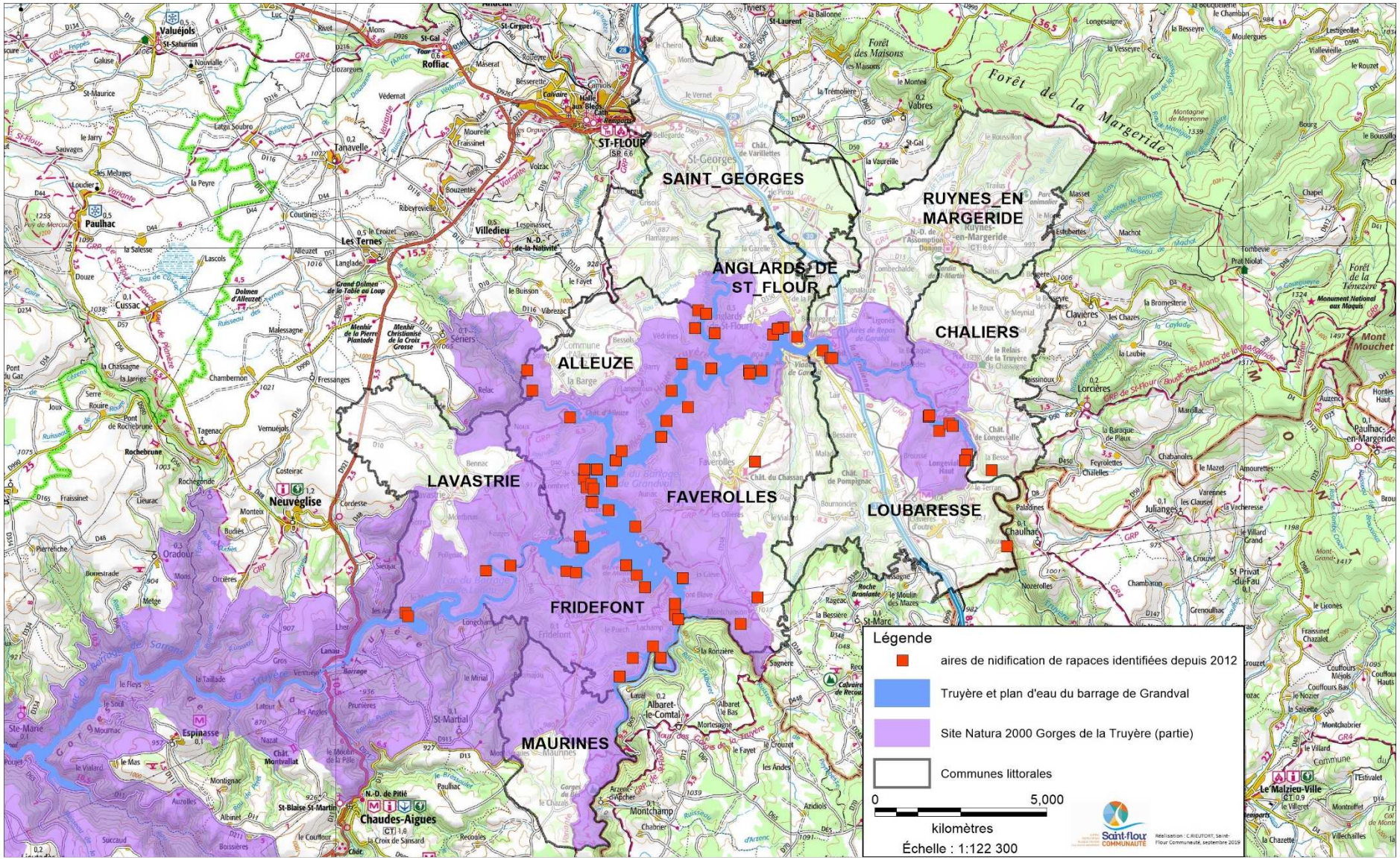
Dans l'état actuel, la grande majorité de ces espèces ont un état de conservation favorable, cependant, certaines activités humaines peuvent avoir, par certains côtés, des impacts négatifs sur ces populations d'oiseaux (dérangement).

L'enjeu plus particulier du site est de maintenir voir de restaurer les populations de Milans royaux et de Busards Saint-Martin, mais également d'accompagner les activités humaines en évolution pour qu'elles puissent se développer, tout en préservant la richesse biologique et paysagère du site Natura 2000.

Les principaux objectifs de conservation du site sont :

- Maintenir la quiétude autour des aires de nidification des rapaces forestiers et rupestres.
- Maintenir les ressources alimentaires issues des milieux agropastoraux.
- Maintenir les landes.

Parmi les enjeux répertoriés, la structure gestionnaire du site N2000 (Saint-Flour Communauté), considère qu'il est opportun de cibler les espaces à proximité du rivage, en incluant les milieux forestiers et les milieux rupestres. Les falaises semblent plus propices pour les espèces rupestres telles que le Faucon pèlerin. Les zones de sensibilité autour des sites de nidification varient selon les espèces et peuvent atteindre sur un rayon de 200 pour l'Aigle botté. Les milieux ouverts sont plutôt utilisés comme territoire de chasse par les rapaces et non comme secteur de nidification.


SAINT_GEORGES
RUYNES_EN MARGERIDE
ANGLARDS_DE ST_FLOUR
CHALIERS
ALLEUZE
LAVASTRIE
FAVEROLLES
LOUBARESSE
FRIDEFONT
MAURINES
Forêt de la Margeride
Légende
aires de nidification de rapaces identifiées depuis 2012
Truyère et plan d'eau du barrage de Grandval
Site Natura 2000 Gorges de la Truyère (partie)
Communes littorales
0
5,000
kilomètres
Échelle : 1:122 300

- **LISTE DES ESPECES AYANT JUSTIFIE LA DESIGNATION DU SITE NATURA 2000 « FR8312010 » ZPS « GORGES DE LA TRUYERE ».**

Source : Document d'objectifs - Gorges de la Truyère Site Natura 2000 « FR8312010 » - Novembre 2011

Espèces d'oiseaux nicheurs de l'annexe I de la directive 79/409

Nom commun et nom scientifique	Code Natura 2000	Estimation de la population (en couples)	Habitat de l'espèce Structure et fonctionnalité de la population	Menaces Périodes sensibles	Statut de conservation à l'issue de l'inventaire	Listes rouges européenne, française et auvergnate
Aigle botté **Aquila pennata (Gmelin, 1788)**	A092	15-20	Habitat : Niche dans les grandes futaies feuillues ou mixtes des vallées accidentées de l'étage collinéen. Biologie : A la fin du mois d'avril, après restauration d'une des aires, généralement deux œufs sont pondus et couvés pendant 35 à 38 jours. Un ou deux jeunes prennent leur envol à l'âge de 50 à 60 jours (vers le début d'août) et sont encore nourris pendant plus de 15 jours avant de partir vers le Sahel courant septembre. Prédateur efficace et éclectique, chassant dans les zones boisées comme les zones ouvertes.	Principales : modification de son habitat, l'intensification des pratiques sylvicoles (coupe systématique des arbres mûrs, monoculture de résineux) Ouverture de nombreuses pistes activités de "loisirs verts" (moto trial) Dérangements Destructions directes Collisions sur le réseau électrique Périodes sensibles : 1er avril à 15 août	**Favorable**	Europe : R France : VU Auvergne : VU
Faucon pèlerin **Falco peregrinus (Tunstall, 1771)**	A103	10-18	Habitat : Aire en général sur une falaise ou une barre rocheuse Biologie : La ponte a lieu généralement de la mi-février à la fin de mars Les trois à quatre œufs fortement tachetés de brun sont couvés par les deux adultes pendant 29-32 jours. Les jeunes restent au nid 35-42 jours et accompagnent leurs parents deux mois environ après l'envol. Il se nourrit exclusivement d'oiseaux, du Roitelet huppé, au Héron cendré qu'il capture en vol, avec	Pression exercée sur les sites de nidifications par une pratique toujours croissante de l'escalade et autres activités similaires … Périodes sensibles : 1er février au 20 juin	**Favorable**	Europe : S France : Auvergne : VU

			une prédilection pour les espèces de taille petite à moyenne, comme le Pigeon ramier, le Geai des chênes, les étourneaux et les turdidés.			
Milan royal Milvus milvus (Linné, 1758)	A074	25-50	Habitat : Fréquente surtout les milieux semi-ouverts. Il s'installe en lisière de massifs forestiers, et les paysages de bocages lui conviennent très bien. Niche le plus souvent en forêt, dans des peuplements peu denses de vieux arbres Biologie : La ponte, en avril-mai, se compose de 2-3 œufs couvés pendant 33 jours. Les poussins sont élevés pendant 42-56 jours, mais la dépendance semble durer jusqu'au début de la migration post-nuptiale en septembre. Se nourrit de campagnols, reptiles, batraciens, poissons, lombrics et insectes, et charognes (décharge)	Utilisation d'appâts empoisonnés pour réguler les « nuisibles », que le Milan royal, au comportement de charognard, consomme Victime de tirs illégaux Victime de collision avec les lignes électriques. La disparition des dépôts d'ordures ménagères à ciel ouvert a entraîné une perte sévère de ressources alimentaires Périodes sensibles : 15 février au 15 juillet	**Défavorable inadéquat**	Europe : D France : VU Auvergne : VU
Milan noir Milvus migrans (Boddaert, 1783)	A073	20-50	Habitat : Niche dans les zones forestières à proximité de milieux aquatiques mais fréquente une grande diversité de milieux pour se nourrir (zones cultivées, du bocage, des bois, zones humides...) Biologie : Les pontes sont déposées de fin mars, après son retour, à début mai. L'incubation des œufs dure 25 à 37 jours (selon la taille des œufs, très variable chez cette espèce). L'envol des jeunes a lieu après 42 jours en moyenne passé au nid. Dès la fin juin, des regroupements (souvent familiaux) constituant des dortoirs pré-migratoires sont observés. Les observations de Milan noir deviennent rares à partir de la mi-août et exceptionnelles en septembre.	Disparition et dégradation des zones humides, dont il dépend pour son alimentation Utilisation d'appâts empoisonnés pour réguler les « nuisibles », que le Milan noir, au comportement de charognard, consomme Victime de tirs illégaux Victime de collision avec les lignes électriques. La disparition des dépôts d'ordures ménagères à ciel ouvert a entraîné une perte sévère de ressources alimentaires Périodes sensibles : 15 mars au 15 juillet	**Favorable**	Europe : VU France : LC Auvergne : NT

Circaète Jean-le-Blanc **Circaetus gallicus (Gmelin, 1788)**	A080	10-15	Habitat : Les couples privilégient les branches maîtresses ou plus souvent la cime des pins sylvestres à forme tabulaire (souvent de faible hauteur) pour y bâtir ou réparer leur aire Biologie : Le jeune qui s'envole à l'âge de 70 à 80 jours reste dépendant de ses parents jusqu'à la fin de septembre. La fécondité et la productivité en jeune sont très faibles des rapaces Il se nourrit essentiellement de reptiles	Raréfaction des disponibilités alimentaires : les reptiles Intensification de l'agriculture : développement des monocultures, destruction des haies, l'utilisation des pesticides Reprise du couvert forestier ou le reboisement des friches et des landes dans les zones de déprise agricole. Dérangement sur les sites de nidification par les activités forestières (coupes, ouvertures de pistes) et la fréquentation à des fins sportives ou ludiques Mortalité sur le réseau électrique aérien Périodes sensibles : 15 mars au 15 août	**Favorable**	Europe : R France : LC Auvergne : VU
Grand-duc d'Europe **Bubo bubo (Linné, 1758)**	A215	6-8	Habitat : Niche uniquement sur les parois rocheuses où la diversité des proies potentielles est élevée, notamment les écotones cultures / zones boisées / reliefs, mais aussi les zones fortement anthropisées Biologie : La ponte de 2-4 œufs est déposée dans une anfractuosité d'une paroi rocheuse pendant l'hiver (de décembre à mars selon l'altitude). Les œufs sont couvés pendant 34-36 jours, les jeunes sont volant à l'âge de 50-60 jours et indépendants au bout de 20-24 semaines. Prédateur généraliste : mammifères de taille moyenne, lièvres, lapins, hérissons, rats et oiseaux : turdidés, rallidés et autres rapaces nocturnes.	Déclin passé imputable aux persécutions directes et systématiques (tir, piégeage, empoisonnement), ces causes de mortalité existent encore de façon ponctuelle Réseau routier et ferré, clôtures barbelées et surtout réseau électrique, Déprise agricole, la fermeture naturelle des milieux entraîne une diminution des effectifs des espèces-proies La fermeture des décharges peut occasionner la disparition de certains couples dépendants des	**Favorable**	Europe : DP France : LC Auvergne : VU

				populations de rats qui y sont inféodées. Pression exercée sur les sites de nidifications par une pratique toujours croissante de l'escalade et activités similaires Périodes sensibles : 1er décembre au 1er août		
Busard Saint-Martin Circus cyaneus (Linné, 1766)	A082	5-10	Habitat : Niche dans une grande variété de milieux ouverts à végétation basse, marais, steppes, landes, coupes en forêt, plantations forestières, cultures (rarement en Auvergne, contrairement au Busard cendré). Biologie : Les parades débutent fin mars et la ponte a lieu de début avril à début juin. Les 4-6 œufs sont incubés environ 1 mois. Les dates d'envol s'étalent de fin juin à début août. Prédateur opportuniste, sa taille lui permet de capturer un large éventail de proies, allant du lombric jusqu'au pigeon. Néanmoins, lorsque les densités de Campagnol des champs sont suffisamment élevées, le Busard Saint-Martin se spécialise volontiers	Perte des habitats de reproduction, notamment les landes, constitue le risque le plus grand. Détérioration ou la destruction des habitats (drainage des marais, sylviculture, intensification de l'agriculture)	**Défavorable inadéquat**	Europe : DP France : LC Auvergne : VU
Pic mar Dendrocopos medius (Linné, 1758)	A238	Présent	Habitat : L'espèce habite principalement les forêts de feuillus. Biologie : Il niche parfois dans des paysages forestiers fragmentés, et a une distribution sporadique. Il est sédentaire. Les tailles de territoires dans la littérature vont de 4 à 8 ha. Les œufs (5-6) sont pondus en mai et couvés 12 jours. Les jeunes s'envolent après une vingtaine de jours au nid. Se nourrit principalement des insectes (imagos et larves)	Intensification de la sylviculture (coupes à blanc des vieux peuplements feuillus, raccourcissement des rotations, enrésinement intense).	**Favorable**	Europe : S France : LC Auvergne : NT

Bondrée apivore Pernis apivorus (Linné, 1758)	A072	30-40	Habitat : Niche dans une grande variété d'habitats forestiers Biologie : Faible taux de reproduction Après l'arrivée des oiseaux en mai-juin, la ponte a lieu début juin et les 2 œufs sont couvés 1 mois. Après 1,5 mois de séjour au nid, l'envol se produit de mi-août à début septembre. Se nourrit dans les zones boisées, les landes et le bocage.	Intensification agricole (cultures de céréales). Fermeture des milieux suite à la déprise agricole. Braconnage. Périodes sensibles : 1er mai au 1er septembre	**Favorable**	Europe : S France : LC Auvergne : NT
Engoulevent d'Europe Caprimulgus europaeus (Linné, 1758)	A224	>50	Habitat : Niche au sol dans le bocage, les landes, friches, lisières et clairières forestières. Biologie : chasse dans les landes, friches, parcours, coupes et lisières forestières, clairières, prairie ; se nourrit essentiellement de papillons nocturnes (Pyrales, Géométrides, Noctuelles), mais également de coléoptères (Longicornes, Cérambycidés), de tipules et de fourmis ailéesendroit sec comportant une zone dégagée pour l'envol, souvent à proximité d'un arbuste. Le nid est une cuvette sur une portion de sol nu. Deux pontes ont lieu, la première à partir de fin mai, la seconde à partir de fin juin.	Perte des habitats de reproduction, notamment les landes, constitue le risque le plus grand. Utilisation des produits phytosanitaires qui limitent ses proies. Périodes sensibles : 1er mai au 15 août	**Favorable**	Europe : DP France : LC Auvergne : NT
Alouette lulu Lullula arborea (Linné, 1758)	A246	>100	Habitat : variés plutôt secs en zone collinéenne et de moyenne montagne. Elle fréquente le bocage, les landes, les friches, les vignes et les clairières forestières. Biologie : Le nid est construit au sol dès la fin mars (2 voire 3 couvées). La femelle couve les œufs durant 12 à 16 jours. Les jeunes quittent le nid à 11-12 jours quelques jours avant de savoir voler.	Bouleversements paysagers : Résultat de l'intensification agricole (élimination des haies, des arbres éparses, des prairies et de la variété des milieux) Déprise agricole dont le boisement spontané ou intentionnel des landes, friches Utilisation des produits phytosanitaires qui limitent ses proies.	**Favorable**	Europe : DP France : LC Auvergne : DD

Pic noir Dryocopus martius (Linné, 1758)	A236	Présent	Habitat : forêts de résineux, de feuillus ou des boisements mixtes Biologie : Les œufs (2-5) sont pondus entre avril et mai (mais le mâle est cantonné dans sa loge bien avant) et couvés 12 jours. Les jeunes s'envolent après 4 semaines au nid. Se nourrit principalement d'Hyménoptères (surtout fourmis) et de Coléoptères (Scolytes et Cérambycides)	Intensification de la sylviculture (coupes à blanc des vieux peuplements feuillus, raccourcissement des rotations, enrésinement intense).	**Favorable**	Europe : S France : LC Auvergne : DD
Pie-grièche écorcheur Lanius collurio (Linné, 1858)	A338	>500	Habitat : Apprécie une grande variété d'habitats semi-ouverts parsemés de buissons, de haies, de perchoirs (poteau de clôture, fils, barbelés,), où les insectes abondent. Biologie : L'Ecorcheur est de retour de migration de fin avril à début mai. Les mâles défendent leur territoire dès leur arrivée. Les pontes ont lieu de mi-mai à début juin, et l'incubation dure 14 à 16 jours. L'élevage des jeunes au nid varie de 11 à 18 jours. Les familles restent en groupe sur les sites de reproduction bien après l'envol des jeunes (environ 2 semaines). Se nourrit plutôt de gros insectes : Coléoptères, Hyménoptères et Orthoptères, et de vertébrés (rongeurs, amphibiens, reptiles et oiseaux)	Bouleversements paysagers : Résultat de l'intensification agricole (élimination des haies, des arbres éparses, des prairies et de la variété des milieux) Déprise agricole dont le boisement spontané ou intentionnel des landes, friches Utilisation des produits phytosanitaires qui limitent ses proies.	**Favorable**	Europe : DP France : LC Auvergne : DD

Statut de conservation – liste des abréviations : LC : préoccupation mineure ; VU : vulnérable ; NT : quasi-menacée ; D : en déclin ; R : rare ; DP : effectifs faibles ; S : stable ; DD : données insuffisantes

Espèces d'oiseaux migrateurs de l'annexe I de la directive 79/409

Nom commun Nom scientifique	Code Natura 2000	Statut biologique	Occurrence	Listes rouges européenne, française et régionale
Vautour fauve **Gyps fulvus (Hablizl, 1783)**	A078	Erratique	Régulier	Europe : S
Balbuzard pêcheur **Pandion haliaetus (Linné, 1758)**	A094	Migrateur	Régulier	Europe : R France : VU
Busard cendré **Circus pygargus (Linné, 1758)**	A084	Migrateur Potentiellement nicheur	Régulier	Europe : S France : VU Auvergne : VU
Busard des roseaux **Circus aeruginosus (Linné, 1758)**	A081	Migrateur	Régulier	Europe : S France : VU Auvergne : NA
Cigogne noire **Ciconia nigra (Linné, 1758)**	A379	Migrateur	Régulier	Europe : R France : EN Auvergne : VU
Grue cendrée **Grus grus (Linné, 1758)**	A127	Migrateur	Régulier	Europe : (DP) France : CR
Cigogne blanche **Ciconia ciconia (Linné, 1758)**	A031	Migrateur	Régulier	Europe : DP Auvergne : VU
Bruant ortolan **Emberiza hortulana (Linné, 1758)**	A030	Migrateurs	Inconnu	Europe : (DP) France : VU Auvergne : VU
Faucon émerillon **Falco columbarius (Linné, 1758)**	A098	Migrateur Hivernant	Régulier	Europe : (S)
Martin-pêcheur d'Europe **Alcedo atthis (Linné, 1758)**	A229	Erratique	Inconnu	Europe : DP Auvergne : NT
Pipit rousseline **Anthus campestris (Linné, 1758)**	A255	Migrateur	Régulier	Europe : D Auvergne : EN
Pluvier doré **Pluvialis apricaria (Linné, 1758)**	A140	Migrateur	Régulier	Europe : (S)
Vautour percnoptère **Neophron percnopterus (Linné, 1758)**	A077	Erratique	Occasionnel	Europe : EN France : EN

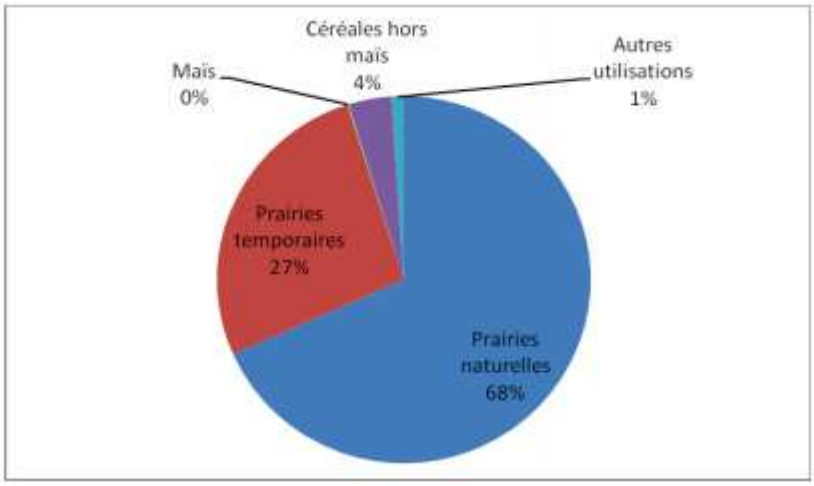
Autres espèces d'oiseaux migrateurs

Nom commun Nom scientifique	Code Natura 2000	Statut biologique	Listes rouges européenne, Française et régionale
Autour des palombes **Accipiter gentilis (Linné, 1758)**	A085	Sédentaire	Europe : S
Buse variable **Buteo buteo (Linné, 1758)**	A087	Sédentaire Hivernante	Europe : S
Epervier d'Europe **Accipiter nisus (Linné, 1758)**	A086	Sédentaire	Europe : S
Faucon crécerelle **Falco tinnunculus (Linné, 1758)**	A096	Sédentaire Migrateur Nicheur Hivernant	Europe : D Auvergne : DD
Faucon hobereau **Falco subbuteo (Linné, 1758)**	A099	Nicheur Migrateur	Europe : (S) Auvergne : VU
Faucon kobez **Falco vespertinus (Linné, 1766)**	A097	Migrateur	Europe : VU France : NA
Canard colvert **Anas platyrhynchos (Linné, 1758)**	A053	Sédentaire	Europe : (S)
Oie cendrée **Anser anser (Linné, 1758)**	A043	Migrateur	Europe : (S)
Bécasse des bois **Scolopax rusticola (Linné, 1758)**	A155	Migratrice Nicheuse Hivernante	Europe : (D) Auvergne : NT
Bécassine des marais **Gallinago gallinago (Linné, 1758)**	A153	Migratrice Nicheuse potentielle	Europe : (D) France : EN Auvergne : EN
Chevalier guignette **Actitis hypoleucos (Linné, 1758)**	A168	Nicheur Migrateur	Europe : (D) Auvergne : VU
Courlis cendré **Numenius arquata (Linné, 1758)**	A160	Migrateur	Europe : D France : VU Auvergne : VU
Vanneau huppé **Vanellus vanellus (Linné, 1758)**	A142	Nicheur Migrateur Hivernant	Europe : VU Auvergne : VU
Petit gravelot, **Charadrius dubius (Scopoli, 1786)**	A136	Migrateur	Europe : (S) Auvergne : VU
Goéland brun **Larus fuscus (Linné, 1758)**	A183	Migrateur	Europe : S
Goéland leucophée **Larus michahellis (Naumann, 1840)**	A459	Nicheur Migrateur	Europe : S Auvergne : VU
Mouette rieuse **Larus ridibundus (Linné, 1766)**	A179	Migrateur	Europe : (S) Auvergne : VU
Caille des blés **Coturnix coturnix (Linné, 1758)**	A113	Nicheur Migrateur	Europe : 'DP) Auvergne : DD

Gallinule poule-d'eau **Gallinula chloropus (Linné, 1758)**	A123	Nicheur Migrateur Hivernant	Europe : S
Grand Cormoran **Phalacrocorax carbo (Linné 1758)**	A017	Migrateur Hivernant	Europe : S
Petit-duc scops **Otus scops**	A214	Migrateur	
Grive litorne **Turdus pilaris (Linné, 1758)**	A284	Migrateur Hivernant	Europe : (S) Auvergne : VU
Guêpier d'Europe **Merops apiaster (Linné, 1758)**	A230	Migrateur	Europe : (DP) Auvergne : VU
Héron cendré **Ardea cinerea (Linné, 1758)**	A028	Nicheur Migrateur Hivernant	Europe : S
Merle à plastron **Turdus troquatus (Linné, 1758)**	A282	Migrateur	Europe : S Auvergne : VU
Pie-grièche à tête rousse **Lanius senator (Linné, 1758)**	A341	Nicheur Migrateur	Europe : (D) France : NT Auvergne : EN
Torcol fourmilier **Jynx torquilla (Linné, 1758)**	A233	Nicheur Migrateur	Europe : (D) France : NT Auvergne : VU
Foulque **Fulica atra (Linné, 1758)**	A125	Nicheur Migrateur Hivernant	Europe : (S) Auvergne : NT

- **AGRICULTURE**

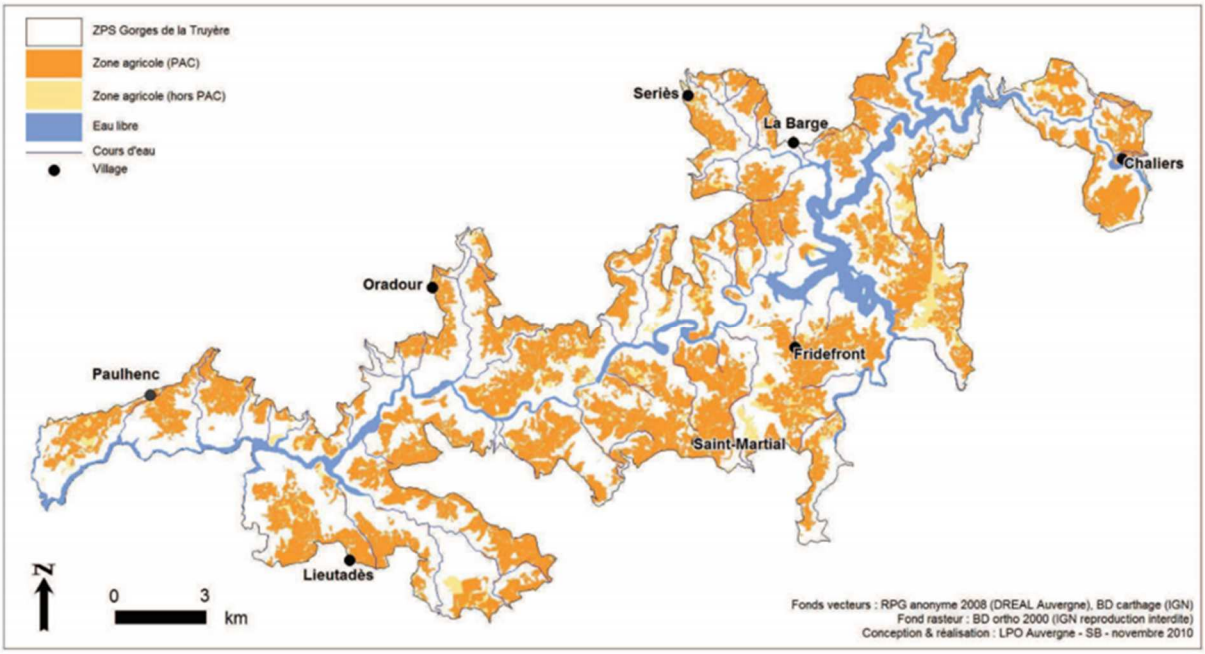
L'agriculture est la première activité économique en termes de surfaces (9 441,96 ha) et d'emplois sur le territoire. Historiquement les surfaces exploitées par l'agriculture étaient plus importantes. L'exploitation des zones de pentes par les troupeaux de brebis était plus exhaustive qu'à l'heure actuelle. L'exode rural a favorisé l'abandon des surfaces les plus difficiles d'accès et les moins productives, en même temps que l'élevage ovin. L'agriculture actuelle se concentre donc sur l'élevage bovin sur les plateaux et dans les zones peu pentues. Quelques élevages ovins subsistent dans la petite région agricole de la Margeride. Trois petites régions agricoles sont présentes sur le site (Planèze, Aubrac et Margeride). Les particularités de ces zones vont être dans les types d'exploitation et les produits issus de celles-ci, cependant elles vont toujours être basées sur la production d'herbe.



Répartition des milieux agricoles sur les communes du site. Source : DDT 15,2007

Les prairies naturelles sont plus présentes à l'ouest qu'à l'est. Les prairies temporaires et de céréales sont quant à elles, mieux représentées à l'est. La fertilisation et les dates de fauche ont une influence sur la richesse écologique des prairies. Un autre facteur qui influence la présence d'insectes dans les prairies, est l'utilisation d'antiparasitaires pour traiter le bétail.

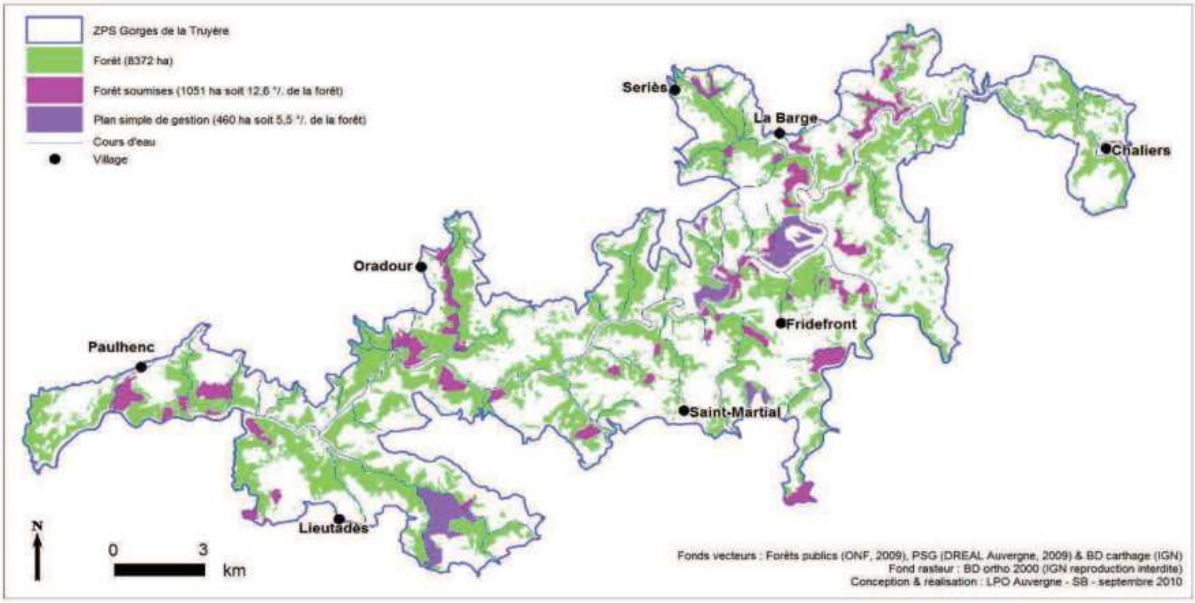
Les tendances d'évolution des milieux agricoles sont influencées à la fois par une intensification des pratiques sur les parcelles productives et également par un abandon de celles qui le sont peu (zones de pente), ce qui à terme se traduit par une diminution de la mosaïque de milieux et donc une diminution de la biodiversité (perte de milieux et d'espèces associées). L'intensification (augmentation de la productivité fourragère) sera moins préjudiciable si elle se limite à certaines parcelles sur les plateaux (par exemple uniquement sur les prairies temporaires) que si elle se fait de manière homogène sur toutes les parcelles.



Les haies très présentes dans le paysage agricole du site ont une importance primordiale pour les oiseaux, à la fois comme habitat de nidification. Les murets, même s'ils sont beaucoup moins présents sur le site, sont aussi très importants car ils abritent des espèces proies. Le remembrement est l'une des menaces qui pèse sur les haies et les murets.

- **SYLVICULTURE**

Les milieux forestiers occupent près de 39 % de la surface du site, soit 8 397,58 ha. L'ONF gère 1 053,8 ha dans le site soit 852 ha de bois (soit 10,2 % de la forêt du site), 158 ha de landes et 20 ha de milieux rocheux qui sont des biens sectionnaires, communaux ou appartenant à EDF. La gestion de ces forêts par l'ONF se veut exemplaire en termes de respect de l'environnement. Il ne se trouve pas de forêt domaniale dans le site et la proportion de forêts publiques est inférieure à 16% (qui est la moyenne départementale) ; enfin, les parcelles sont relativement petites. 460 ha bénéficient d'un Plan Simple de Gestion (PSG), soit 5,5 % des boisements du site, ils sont répartis en 9 îlots pour 6 gestionnaires. Les surfaces en PSG sont principalement en plantation.



- **LOISIRS DE PLEINE NATURE**

Les loisirs de pleine nature proposés à une clientèle touristique sont surtout présents sur l'est du lac de Grandval et sur Lanau, ceci s'explique par la présence du Syndicat Mixte du Lac de Garabit Grandval : "*Son objectif est de développer de nouveaux sites touristiques, d'enrichir l'offre d'équipement et d'aménager et de mettre en valeur les lieux phares des gorges de la Truyère. Sur ses 14 communes membres, nombreuses sont les réalisations et infrastructures touristiques réalisées depuis 1986 : base de motonautisme, base de voile, mise en lumière des sites de Garabit, Saint-Flour et Alleuze, création de belvédères et d'itinéraires de découverte, implantation de mises à l'eau et création d'un lieu de baignade. De nombreux projets sont en cours de développement notamment sur la commune de Chaliers : aménagement du Domaine de Laval (aménagement d'un site « hôtellerie de charme » associé à un parc naturel de 9 hectares), dans le village de Lanau : création d'une base d'accueil touristique, à Grandval création d'un site muséographique lié au barrage hydroélectrique, etc. Outils de développement aux services des communes le Syndicat Mixte œuvre afin d'initier un tourisme support d'un essor économique durable*." (Source : site internet du SMLGG – janvier 2011).

Le développement de telles activités est également facilité par la proximité de l'autoroute et de Saint-Flour.

L'activité de la pêche est en expansion sur le site, surtout sur la Truyère et notamment les lacs de barrage.

Les activités de chasse se déroulant en dehors des périodes de reproduction des oiseaux ne sont pas dérangeantes.

D'autres loisirs de pleine nature, qui ne sont pas forcément adoptés par des touristes, sont présent dans le site, par exemple les sports motorisés de plein air : quads, motos et 4x4 sont pratiqués dans tout le site surtout par les locaux.

- **ENJEUX ET OBJECTIFS DU DOCOB**

Trois grands enjeux de conservation des espèces de la Directive Oiseaux, valable pour toutes les ZPS sont relevés :

- Maintenir les habitats d'espèces et les ressources alimentaires,
- Limiter le dérangement lors de la nidification,
- Limiter la destruction directe (nids, jeunes, adultes).

Objectifs :

A-Maintenir la mosaïque paysagère et les milieux naturels à forte valeur pour les oiseaux

- Maintenir les éléments fixes du paysage (haies, murets, ripisylves…)
- Maintenir les prairies riches en fleurs
- Maintenir les forêts de pentes
- Maintenir les milieux ouverts de pente (parcours, landes...) par le pastoralisme

B-Accompagner les activités économiques du territoire dans le but de favoriser le maintien des espèces d'oiseaux d'intérêt européen

- Accompagner les acteurs du tourisme et de la forêt dans le but de maintenir la tranquillité autour des nids de rapaces
- Accompagner les acteurs du monde agricole dans la mise en place de pratiques conciliant rentabilité économique et richesse écologique
- Accompagner les entreprises de transport et de distribution d'énergie dans la neutralisation des équipements dangereux pour l'avifaune

C-Valoriser le territoire des Gorges de la Truyère grâce à sa richesse avi-faunistique

- Faire connaître les oiseaux et leurs milieux de vie aux habitants et aux touristes des Gorges de la Truyère

D-Améliorer les connaissances du site

E-Suivre, évaluer le déroulement du Docob

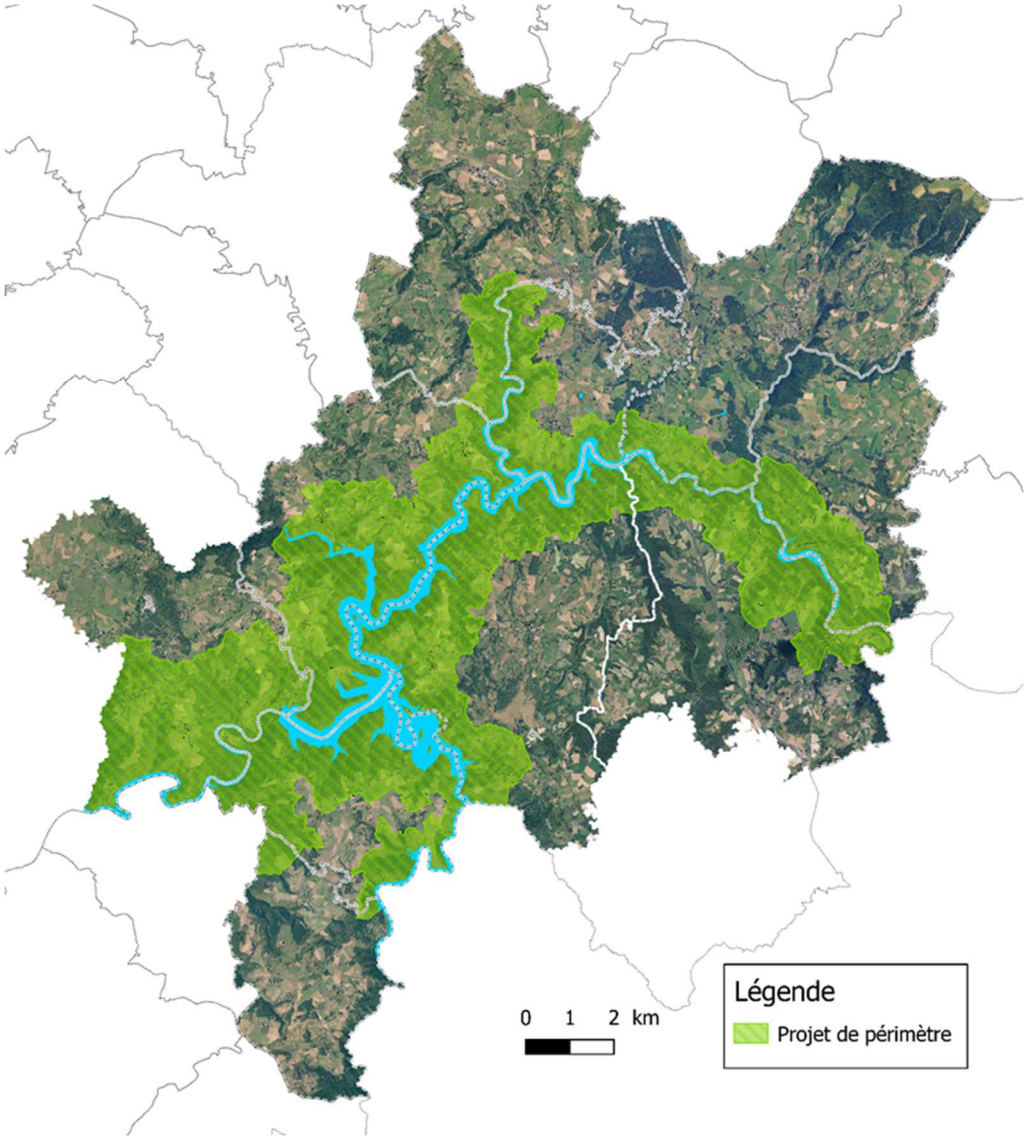
B) Autres démarches de protection et de mise en valeur des communes littorales

Saint-Flour Communauté entend valoriser les qualités patrimoniales du site et ses opportunités touristiques. La communauté de communes porte en ce sens plusieurs projets :

- Pour le viaduc de Garabit, la candidature européenne au patrimoine mondial de l'UNESCO des ponts à grandes arches européens du XIXème siècle,
- L'extension du label Pays d'Art et d'Histoire obtenu en 2004 par Saint-Flour Communauté sur l'ancien périmètre intercommunal,
- Le projet de classement du site Garabit-Gorges de la Truyère et vallées ennoyées au titre de la loi du 5 mai 1930 (cf. Pièce RP1.1 chapitre 3.4.2)

La procédure de classement est en cours : après l'enquête publique tenue du 20 août au 23 septembre 2019, la Commission Supérieure des Sites, Perspectives et Paysages du 2 juillet 2020 a rendu un avis

favorable à l'unanimité, sur le projet de classement du site des gorges et vallée ennoyées de la Truyère-Garabit-Grandval (Cantal et Lozère). L'arrêté de classement devrait intervenir prochainement.

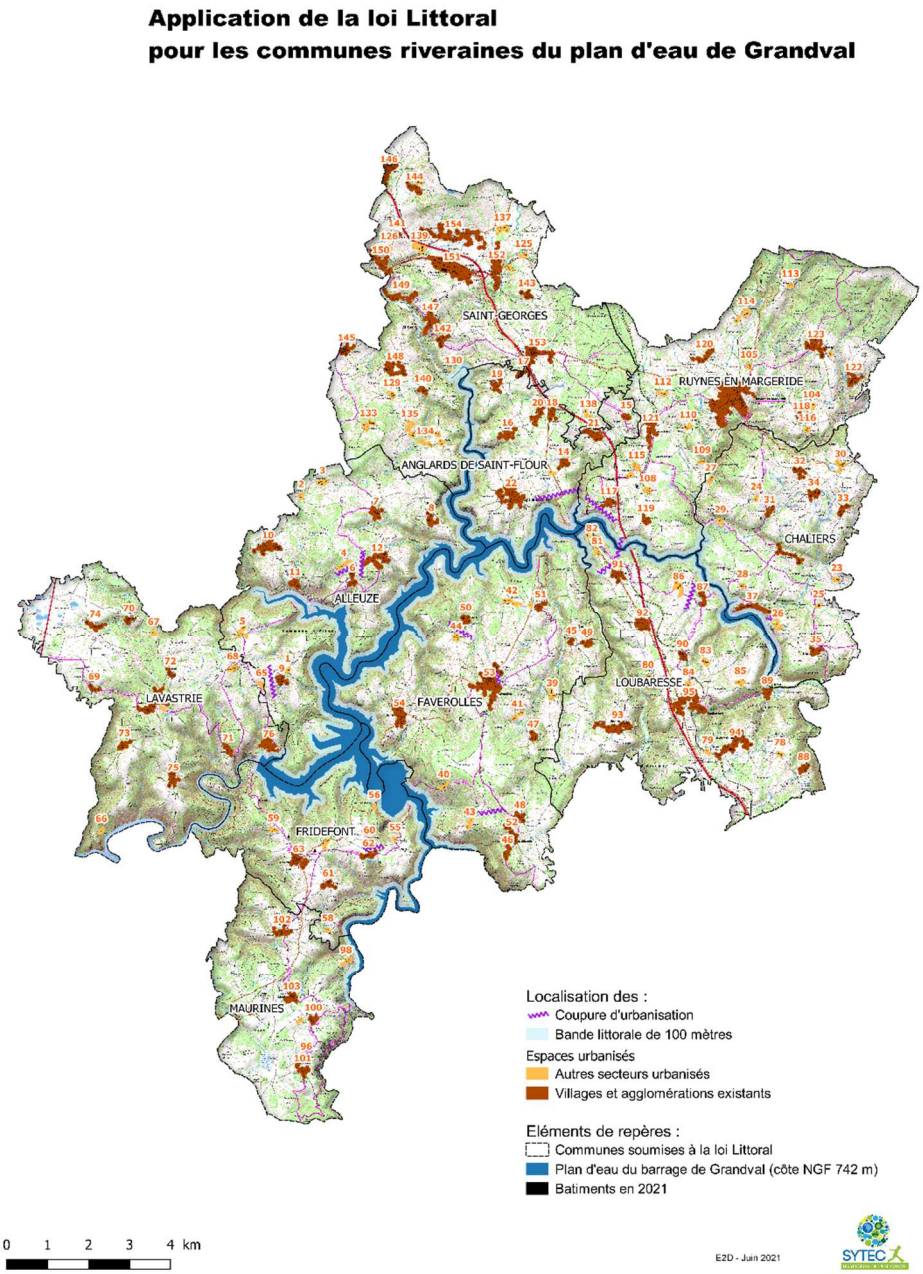


Projet de périmètre du site classé en mars 2019

13.2.3. Les modalités d'application de la Loi Littoral au regard des caractéristiques du territoire

Le lac du barrage de Grandval étant d'une superficie de plus de 1000 hectares, les communes qui le bordent sont soumises à la règlementation en application de la Loi Littoral (cf. article L.321-2 code environnement).

Conformément à l'article L121-3 du code de l'urbanisme, « *Le schéma de cohérence territoriale précise, en tenant compte des paysages, de l'environnement, des particularités locales et de la capacité d'accueil du territoire, les modalités d'application des dispositions du présent chapitre. Il détermine les critères d'identification des villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés prévus à l'article L. 121-8, et en définit la localisation.* »



Méthode de définition des enveloppes urbaines de la Loi Littoral

L

a majorité des communes riveraines du plan d'eau de Grandval présentent un caractère rural et agricole affirmé ; seules Saint-Georges et Ruynes-en-Margeride constituent des pôles urbains de par leur nombre d'habitants et d'équipements.

Le SCOT identifie les « agglomérations et villages existants » et des « autres secteurs déjà urbanisés » sur la base des sources suivantes :

- BD topo IGN, V3, millésime 2021
- Parcellaire express IGN (PCI) millésime 2021
- BD Ortho photo IGN 2020
- SCAN 25 IGN 2019

Il est ensuite appliqué un tampon de 40 mètres autour des centroïdes de chacun des bâtiments, afin d'obtenir la distance de 80 mètres entre les constructions, prévue en Prescription 115 du DOO.

Ainsi, le SCOT identifie 3 typologies d'espaces urbanisés, définies par calcul du nombre et de la distance entre constructions :

- Constructions diffuses (habitat isolé, corps de ferme…) distantes de plus de 80 mètres, ou groupes de moins de 5 constructions, qui ne constituent pas des espaces urbanisés au sens de la loi littoral
- 71 « autres secteurs déjà urbanisés », groupes de 5 à 19 constructions
- 83 « agglomérations et villages existants », groupes de 20 constructions ou plus

Ce travail systématique sous SIG est complété, à la marge, par une adaptation manuelle, pour quelques groupes de constructions présentant un caractère particulier : alignement à la voie routière ou ferrée pour la zone d'activités économiques de Crozatier et de la zone artisanale Le Cartel à Fridefont.

Chaque enveloppe urbaine ainsi définie, a été numérotée afin de faciliter son identification ; une liste de toutes les enveloppes a été produite, avec leur n° identifiant, le nom la commune et du lieu-dit, la superficie et le nombre de constructions et la catégorie « agglomérations et villages existants » ou « autres secteurs déjà urbanisés ».

Liste des espaces urbanisés sur les 10 communes soumises à la Loi Littoral

Identifiants	Nombres de constructions	Espaces urbanisés	Communes	Superficies	Noms de Lieu-dit
1	7	Autres secteurs deja urbanises	ALLEUZE	2,3	Le Trémont
2	9			2,2	Lestournels
3	10			3,7	Fontberline
4	13			4,0	Les Buges
5	19			6,0	Noux
6	28	Agglomeration et villages	ALLEUZE	5,9	Languiroux
7	35			8,2	Bessols
8	37			7,6	Védrines
9	40			6,6	Le Salés
10	57			16,0	Surgit
11	68			5,7	Alleuze
12	78			17,0	Barry
13	5	Autres secteurs deja urbanises	ANGLARDS_DE_SAINT_FLOUR	1,9	Baraque de la Plaine
14	28	Agglomeration et villages	ANGLARDS_DE_SAINT_FLOUR	6,0	Le Cros
15	29			3,5	Le Pic
16	31			9,6	Orceyrettes
17	34			5,9	Champ Grand
18	35			6,2	La Baraque Haute
19	42			7,1	Orceyrolles
20	49			10,0	La Gazelle
21	54			9,2	Le Pouget
22	150			29,0	Anglards-de-Saint-Flour
23	6	Autres secteurs deja urbanises	CHALIERS	2,4	Le Soul
24	7			1,9	Crozet
25	8			2,0	Lusclade
26	8			4,1	Piarrate
27	9			2,4	Le Guerly
28	11			2,0	Chantegrel
29	15			2,5	La Baraque
30	17			5,1	La Besseyre des Fabres
31	23	Agglomeration et villages	CHALIERS	4,5	Chauliaguet
32	23			7,1	Le Roux
33	29			5,6	Saint-Sol
34	32			7,1	Le Meynial
35	34			6,1	La Besse
36	37			10,0	La Chassagne
37	84			11,0	Chaliers
38	8	Autres secteurs deja urbanises	FAVEROLLES	1,2	La Brugère-Pouzols
39	11			3,9	Le Chauvel
40	12			3,3	La Glève
41	13			3,9	Les Angles
42	14			5,5	La Brugère
43	18			3,6	Fontblave
44	18			3,5	La Loubeyre
45	23	Agglomeration et villages	FAVEROLLES	2,7	Lespinas
46	24			5,5	Montchanson
47	25			4,3	Le Vialard
48	29			5,8	La Prade
49	31			5,0	Maladet
50	32			4,9	La Lébrine
51	34			4,9	Pouzols
52	38			7,7	Montchanson
53	39			38,0	Faverolles
54	94			15,0	Auriac

Identifiants	Nombres de construction	Espaces urbanisés	Communes	Superficies	Noms de Lieu-dit
55	6	Autres secteurs deja urbanises	FRIDEFONT	1,5	La Besseire
56	6			1,7	Le Belvédère
57	6			3,6	Zone artisanale du Cartel
58	9			1,7	Le Pouget
59	10			3,0	Le Vialard
60	20	Agglomeration et villages	FRIDEFONT	4,2	Bezenchat
61	30			5,9	La Brugère
62	31			6,3	Le Puech
63	94			11,0	Fridefont
64	9	Autres secteurs deja urbanises	LAVASTRIE	1,7	Rue du Lac
65	11			2,9	Combret
66	15			2,0	Le Mas
67	16			2,0	Chaussine
68	17			4,3	La Rochette
69	20	Agglomeration et villages	LAVASTRIE	3,9	Tarrieux
70	24			4,3	Chamalières
71	29			5,4	Fauges
72	33			3,7	Bennac
73	34			5,9	Serre
74	39			7,5	Fontbonne
75	53			8,2	Polignac
76	53			12,0	Grandval
77	142			20,0	Lavastrie
78	5	Autres secteurs deja urbanises	LOUBARESSE	2,3	Route de fouzassi
79	5			1,9	Puech Miagou
80	7			1,8	Château de Pompignac
81	7			1,9	Sagnio
82	9			4,3	Garabit
83	10			3,3	Brousse
84	10			2,1	Pidiére
85	13			3,5	Longevialle Haut
86	19			6,7	Chambaron
87	25	Agglomeration et villages	LOUBARESSE	6,2	Valadour
88	30			5,3	Pouzes
89	40			6,5	Le Terran
90	43			4,2	Charmensac
91	50			8,1	Lair
92	79			10,0	La Bessaire
93	102			17,0	Bournoncles
94	131			23,0	La Gare de Loubaresse
95	155			28,0	Loubaresse
96	5	Autres secteurs deja urbanises	MAURINES	1,5	Salecrus
97	7			2,0	Diffort
98	16			3,7	La Fauge
99	26	Agglomeration et villages	MAURINES	6,0	Montclergues
100	32			4,9	Morsanges
101	34			8,1	Le Chazals
102	38			9,0	Barberange
103	57			7,2	Maurines

Identifiants	Nombres de constructions	Espaces urbanisés	Communes	Superficies	Noms de Lieu-dit
104	5	Autres secteurs deja urbanises	RUYNES_EN_MARGERIDE	3,1	Rue des Landes
105	5			2,2	Route de La Margeride
106	6			2,2	Rue Grand Champ
107	7			1,5	Rezonnet
108	8			2,9	Ligonés
109	8			2,1	Gidour
110	8			2,7	La Prade Haute
111	8			2,5	Signalauze - route du Sarrabie
112	9			3,4	Bourliette
113	10			2,0	Le Roussillon
114	14			3,4	Cromasse
115	14			3,6	Signalauze - rue de l'école
116	17			2,3	Le Courtiol
117	21	Agglomeration et villages	RUYNES_EN_MARGERIDE	6,1	Beauregard
118	21			5,1	Salus
119	24			4,4	Les Martres
120	39			9,2	Beaulieu Haut
121	45			14,0	Combechalde
122	49			8,6	Le Morle
123	72			15,0	Trailus
124	449			67,0	Ruynes-en-Margeride
125	5	Autres secteurs deja urbanises	SAINT_GEORGES	2,7	Broussade
126	7			2,1	Route de Palageat
127	9			2,2	Petges nord
128	10			2,7	Mons nord
129	11			3,2	La Chassagne
130	11			1,9	Le Bout du Monde
131	12			2,5	Petges
132	12			3,0	Roche Grande
133	13			5,8	La Veissière
134	14			3,9	Petges ouest
135	15			4,7	Charbiac - La Gairie
136	16			3,2	Charbiac
137	17			5,7	Brons
138	18			4,1	Salcrus
139	19			6,7	La Tioule
140	21	Agglomeration et villages	SAINT_GEORGES	4,0	Flamargues
141	22			3,3	Palageat
142	35			6,6	Saint-Michel
143	35			5,9	Rayrolles
144	43			7,0	Mons
145	47			7,6	Cousergues
146	61			12,0	Le Cheirol
147	66			14,0	Saint-Georges
148	67			15,0	Grisols
149	71			14,0	La Valette
150	90			16,0	Bellegarde
151	95			37,0	Le Crozatier
152	109			21,0	Les Huttes et la Croux
153	145			19,0	Le Pirou
154	183			41,0	Le Vernet

L'organisation urbaine des 10 communes riveraines de Grandval

La Loi Littoral s'applique en tenant compte des particularités locales qui permettent d'identifier les « villages, agglomérations et autres secteurs déjà urbanisés » (cf art L121-3 et L121-8 du code de l'urbanisme) ainsi que les besoins et capacités d'accueil au regard des dispositions de l'article L121-21 du code de l'urbanisme.

En effet les communes riveraines du barrage de Grandval n'ont rien de commun avec les communes littorales de la mer et l'urbanisation prend un sens très différent dans un territoire rural et soumis à de faibles pressions urbaines comme c'est le cas pour l'Est Cantal. Ainsi, la notion « agglomérations et villages existants » de la Loi Littoral correspond ici, au regard des caractéristiques locales, aux « bourgs et villages » du territoire ; les hameaux dans l'espace rural correspondent à la notion « autres secteurs déjà urbanisés » de la loi Littoral. En effet les communes riveraines du plan d'eau de Grandval ne présentent pas de caractéristiques sensiblement différentes des autres communes rurales de l'Est Cantal, si ce n'est la présence du barrage et une vocation touristique liée au plan d'eau.

- **L'IDENTIFICATION DES « AGGLOMERATIONS ET VILLAGES EXISTANTS » A ETE REALISEE SUR LA BASE DE CRITERES A LA FOIS QUANTITATIFS ET QUALITATIFS** : ils bénéficient d'une densité supérieure ou égale à 20 constructions ; Ils s'organisent autour d'un noyau traditionnel, assez important pour avoir une vie propre tout au long de l'année. Le village se distingue du hameau par une taille plus importante et par le fait qu'il accueille encore ou a accueilli des éléments de vie collective, une place de village, une église, quelques commerces de proximité (boulangerie, épicerie) ou service public par exemple, même si ces derniers n'existent plus compte tenu de l'évolution des modes de vie.
- **L'IDENTIFICATION DES « AUTRES SECTEURS DEJA URBANISES »:** ils se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation (5 à 19 constructions) ; sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.
- **QUANT AUX ESPACES REMARQUABLES DU LITTORAL,** le code de l'urbanisme fixe la liste des espaces qui sont à protéger pour leur caractère remarquable (Article R121-4). Ainsi les parties naturelles constituent des espaces remarquables du littoral en ce qu'ils sont nécessaires au maintien des équilibres biologiques ou présentent un intérêt écologique :

  - Les plages, les falaises et les abords de celles-ci ;
  - Les forêts et zones boisées proches du plan d'eau ;
  - Les ilots ;
  - Les zones humides ;
  - Les parties naturelles concentrant des habitats et des espèces d'intérêt patrimonial au sein de la ZPS décrite plus haut ;
  - Dès lors que le classement du site Garabit-Gorges de la Truyère sera effectif, au regard de cet article du code de l'urbanisme, les parties naturelles du site classé seront définies comme espace remarquable du littoral (« Les parties naturelles des sites inscrits ou classés en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, des parcs nationaux créés en application de l'article L. 331-1 du code de l'environnement et des réserves naturelles instituées en application de l'article L. 332-1 du code de l'environnement »)

- **13 COUPURES D'URBANISATION** sont identifiées dans une perspective de préservation des espaces naturels ou agricoles situés entre des entités urbaines agglomérées ayant tendance à se rejoindre, en prenant appui sur les critères suivants : Proximité avec les espaces remarquables du littoral et les affluents du barrage de Grandval ; Présence ou non d'infrastructures de transports ; Espaces naturels ou espaces

de prairies sous pression ; Maintien des continuités écologiques ; Maintien des paysages et des points de vues sur le territoire ouverts ; Eviter l'épaississement des extensions constatées ; Limiter les pressions urbaines sur les bâtiments d'exploitations existants.

- **LES ESPACES PROCHES DU RIVAGE**, correspondent aux critères de : distance du rivage ; caractéristiques des espaces séparant les terrains de l'eau : caractère urbanisé ou non, existence d'une coupure physique (voie de chemin de fer, route, etc.), relief et configuration des lieux ; l'existence d'une co-visibilité entre les secteurs concernés et l'eau. Ici, les espaces proches du rivage sont limités aux pentes et « plages ».

Les capacités d'accueil

Les 10 communes riveraines du plan d'eau de Grandval disposent de capacités d'accueil au regard des équipements et services au public, ainsi que des équipements pour l'approvisionnement en eau et le traitement des eaux usées. L'eau potable provient de ressources souterraines ; en 2017, la consommation totale est de 257 915 m3, à l'échelle du territoire incluant les bourgs des communes fusionnées (Neuvéglise-sur-Truyère, Val d'Arcomie) et incluant l'abreuvement du bétail qui est comptabilisé encore en 2017 avec l'eau potable domestique (source bnpe, Eaufrance), soit de l'ordre de 52,4 m3/habitants/an. Les besoins liés potentiellement à la croissance démographique ne sont pas significatifs.

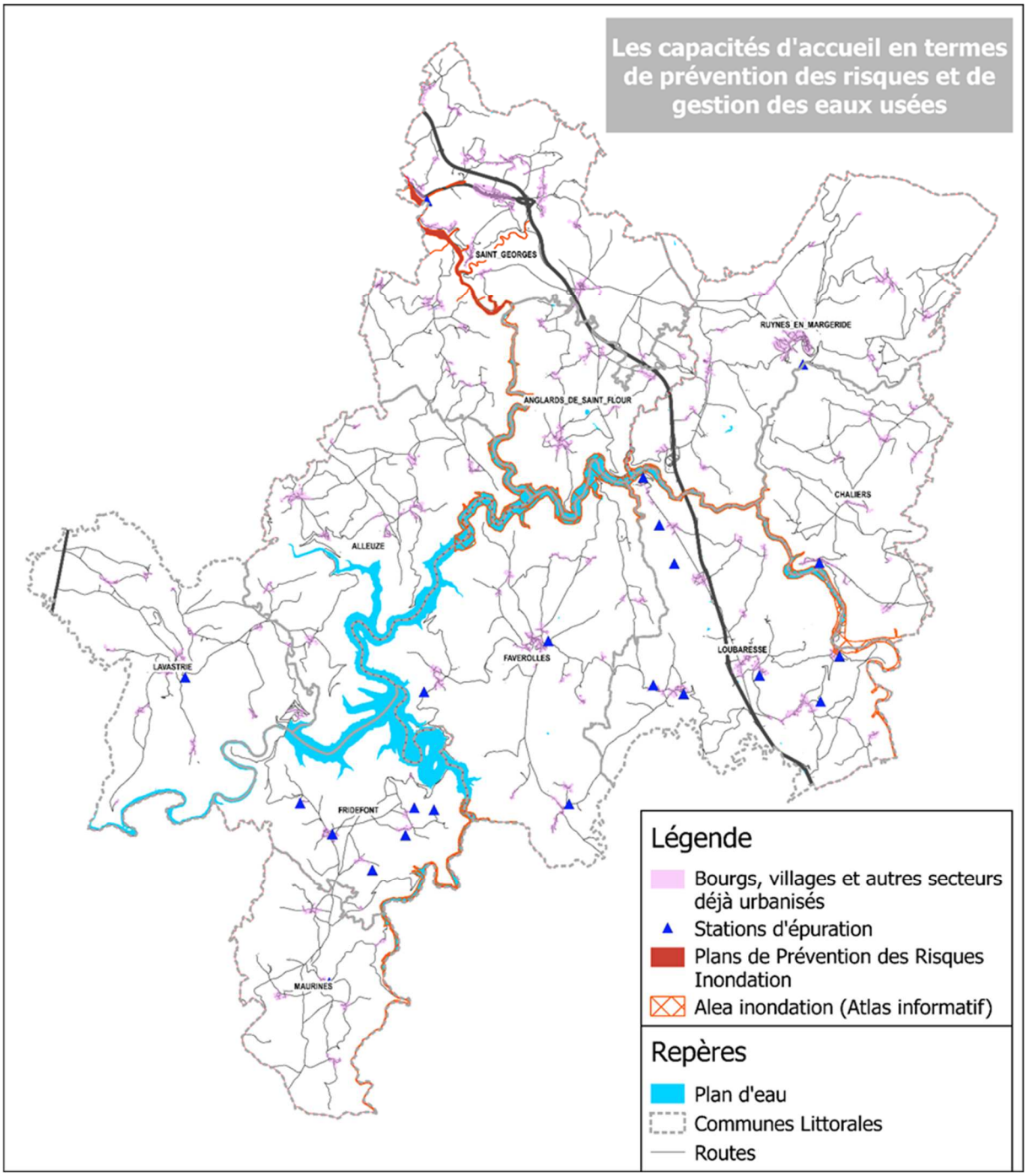
Les espaces urbanisés ne se situent pas dans l'emprise de l'aléa inondation.

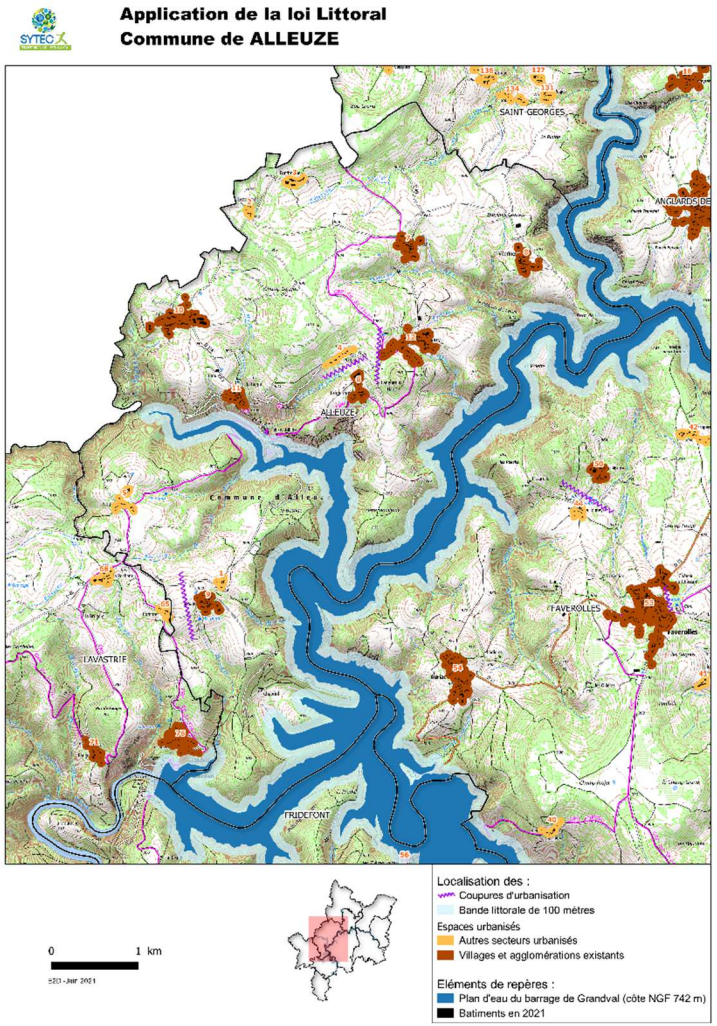
Pour l'accès aux services et équipements de la gamme intermédiaire (supermarchés, collèges, lycées…), 3 de ces communes constituent des pôles relais pour les communes de l'espace rural : Neuvéglise-sur-Truyère(Lavastrie), Ruynes-en-Margeride et Fridefont.

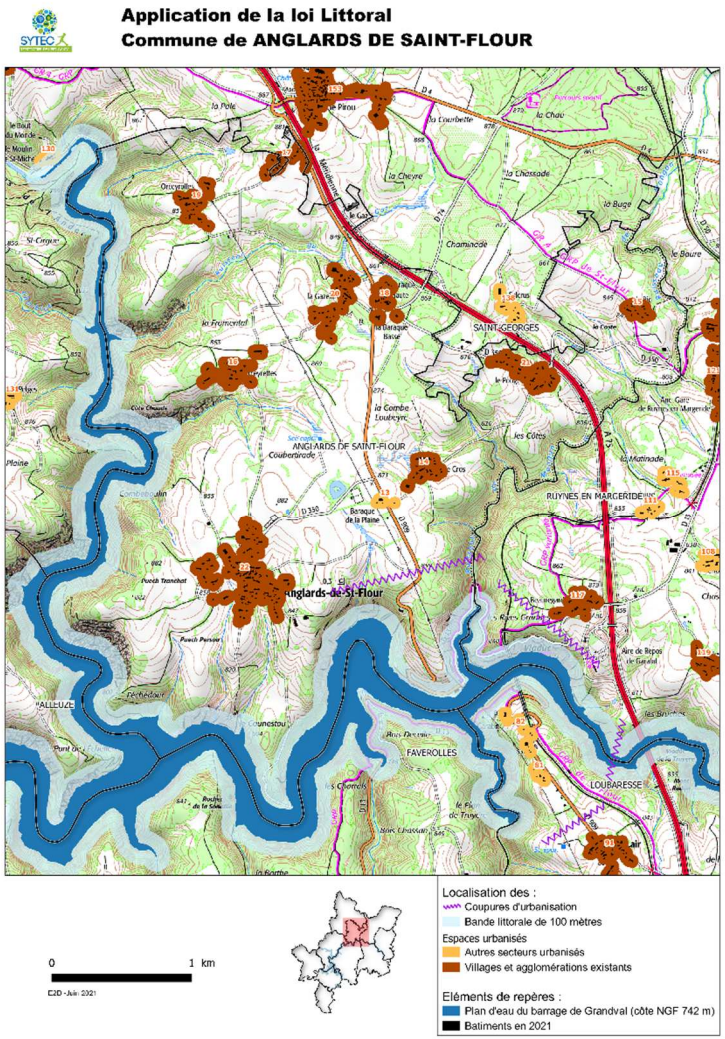
NOM ANCIEN	NOM NOUVEAU	Gendarmerie	Pompes funèbres	Agence postale	Coiffure	Restaurant	Épicerie	Boulangerie	Boucherie charcuterie	École élémentaire	Classe élémentaire de RPI	Infirmier	Orthophoniste	Camping
ALLEUZE	ALLEUZE	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0
ANGLARDS DE SA	ANGLARDS DE SA	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0
CHALIERS	CHALIERS	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0
FRIDEFONT	FRIDEFONT	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2
MAURINES	MAURINES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
LAVASTRIE	NEUVEGLISE SUR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
RUYNES EN MAR	RUYNES EN MAR	1	0	1	2	3	1	1	1	0	1	3	0	1
SAINT GEORGES	SAINT GEORGES	0	1	0	2	1	0	0	0	0	0	0	1	0
FAVEROLLES	VAL D ARCOMIE	0	0	1	0	2	0	1	0	1	0	0	0	1
LOUBARESSE	VAL D ARCOMIE	0	0	1	2	1	0	0	0	1	0	0	0	0
		1	1	4	6	12	1	2	1	2	3	3	1	4

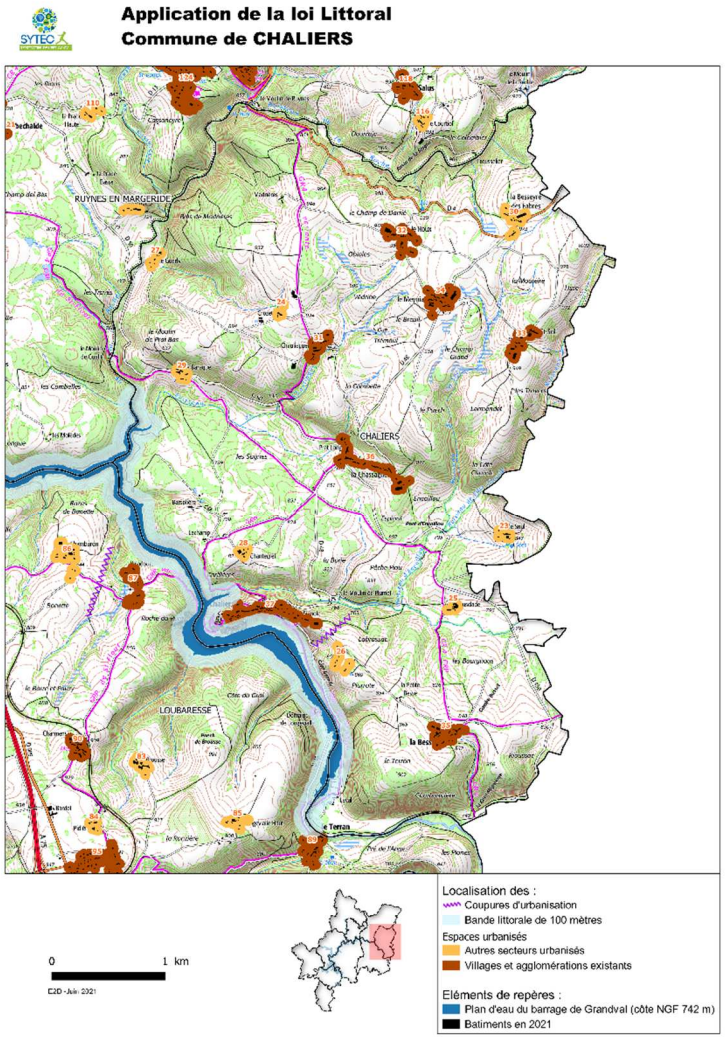
Source : INSEE, BPE 2015

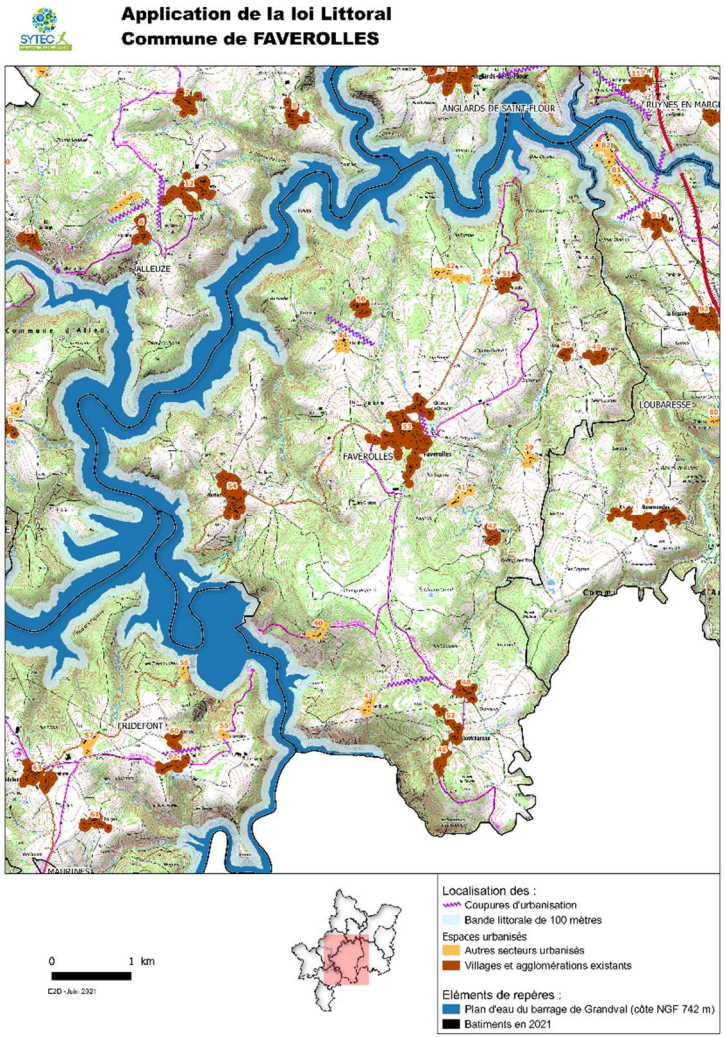
Tableau récapitulatif des principaux équipements présents (non pris en compte des artisans et des équipements sportifs)

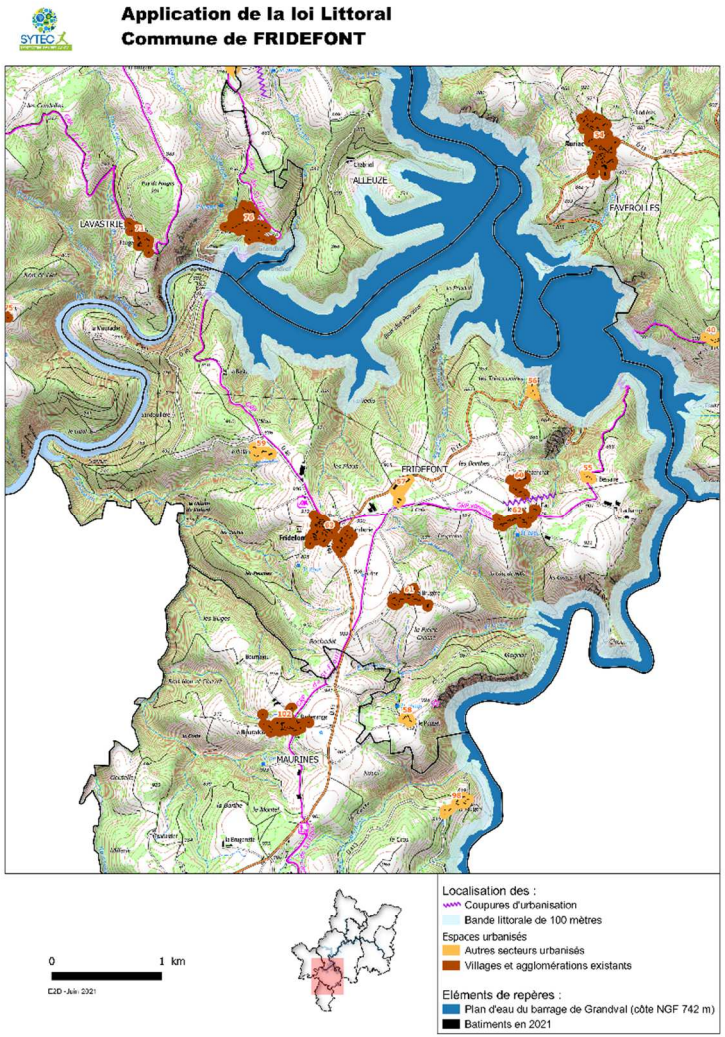

Les capacités d'accueil en termes de prévention des risques et de gestion des eaux usées
SAINT_GEORGES
RUYNES_EN_MARGERIDE
ANGLARDS_DE_SAINT_FLOUR
CHALIERS
ALLEUZE
LAVASTRIE
FAVEROLLES
LOUBARESSE
FRIDEFONT
MAURINES
Légende
Bourgs, villages et autres secteurs déjà urbanisés
Stations d'épuration
Plans de Prévention des Risques Inondation
Alea inondation (Atlas informatif)
Repères
Plan d'eau
Communes Littorales
Routes

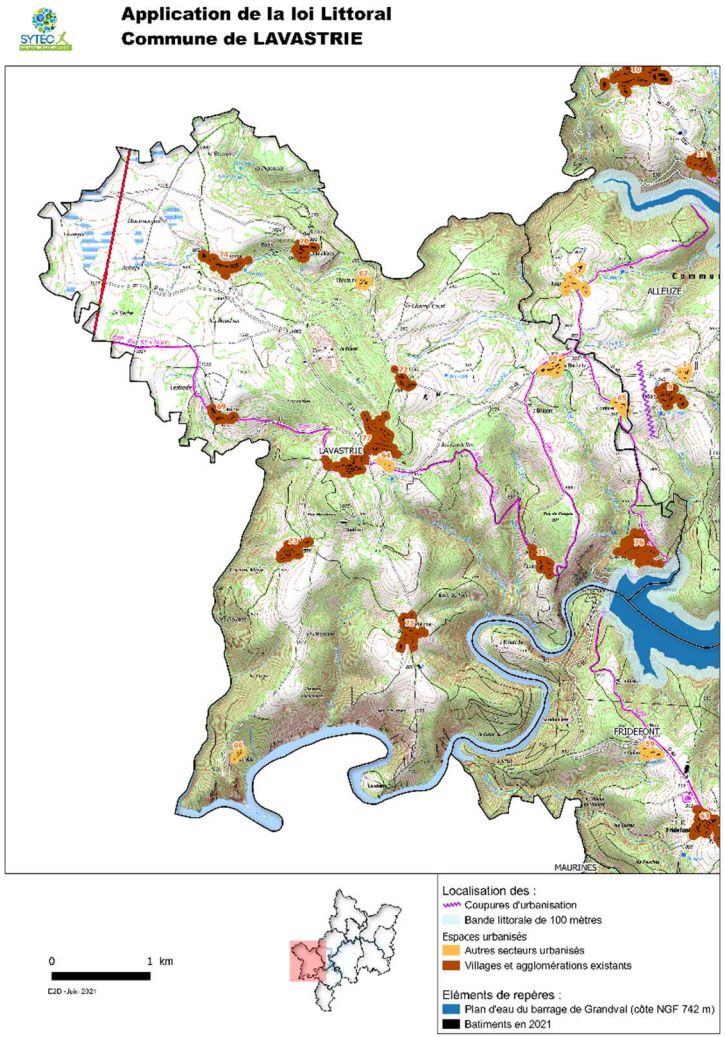
INSEE 2016	CARTOGRAPHIE DE L'ORGANISATION URBAINE	CARACTERISTIQUES ET CAPACITES D'ACCUEIL
	ALLEUZE	
212 habitants **158 logements – dont 31 % de résidences secondaires et 15 % de logements vacants**		Le bourg principal de la commune est le village de La Barge, qui accueille notamment la Mairie. Au total, la commune est constituée de 7 bourgs et villages (plus de 20 constructions) et 5 hameaux (de 5 à 20 constructions). 2 sites inscrits : les restes du château fort d'Alleuze, château bâti sur un piton dont le barrage de Grandval en a fait une presqu'île ; l'église Sainte-Illide, située au pied de la colline au sommet de laquelle se trouve le village de la Barge. La commune ne dispose pas de station d'épuration. La commune appartient au périmètre du SAGE Haut-Allier.

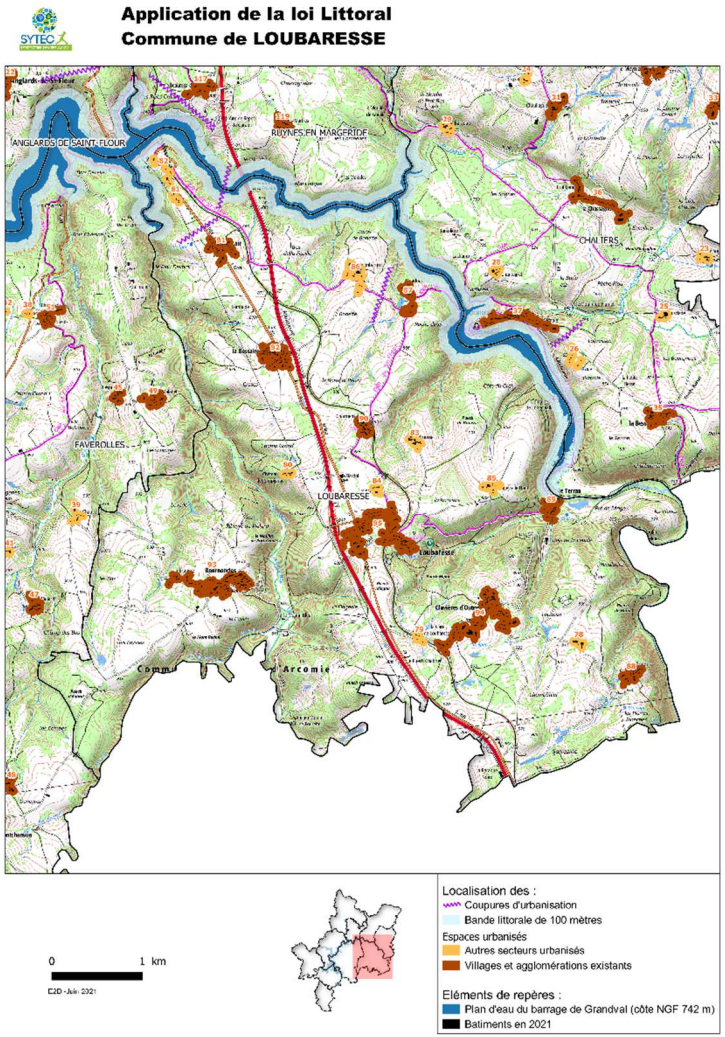
ANGLARDS-DE-SAINT-FLOUR		
347 habitants **187 logements – dont 13 % de résidences secondaires et 12 % de logements vacants**		La commune est constituée de 6 bourgs et villages (plus de 20 constructions) et 4 hameaux (de 5 à 20 constructions). La commune ne dispose pas de STEP Sur son territoire.

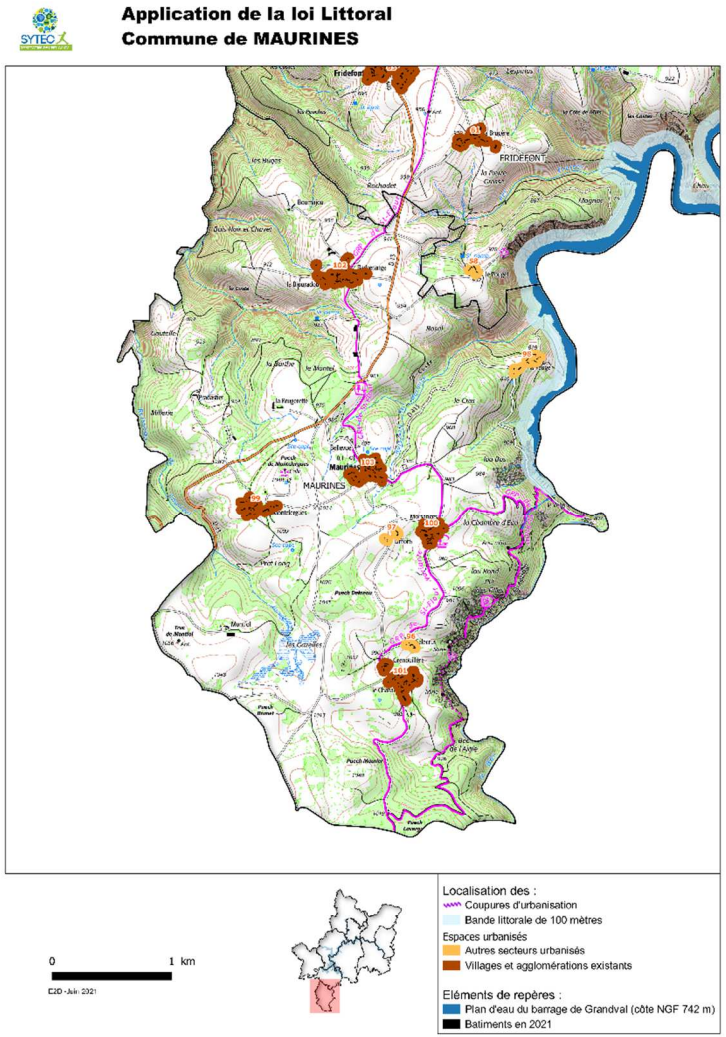
CHALIERS		
168 habitants **158 logements dont 38,5 % de résidences secondaires et 14,5 % de logements vacants**		La commune est constituée de 5 bourgs et villages et 6 hameaux. 2 sites inscrits (Eglise Saint-Martin ainsi que la Maison Roudil) 1 STEP : capacité 120 EH

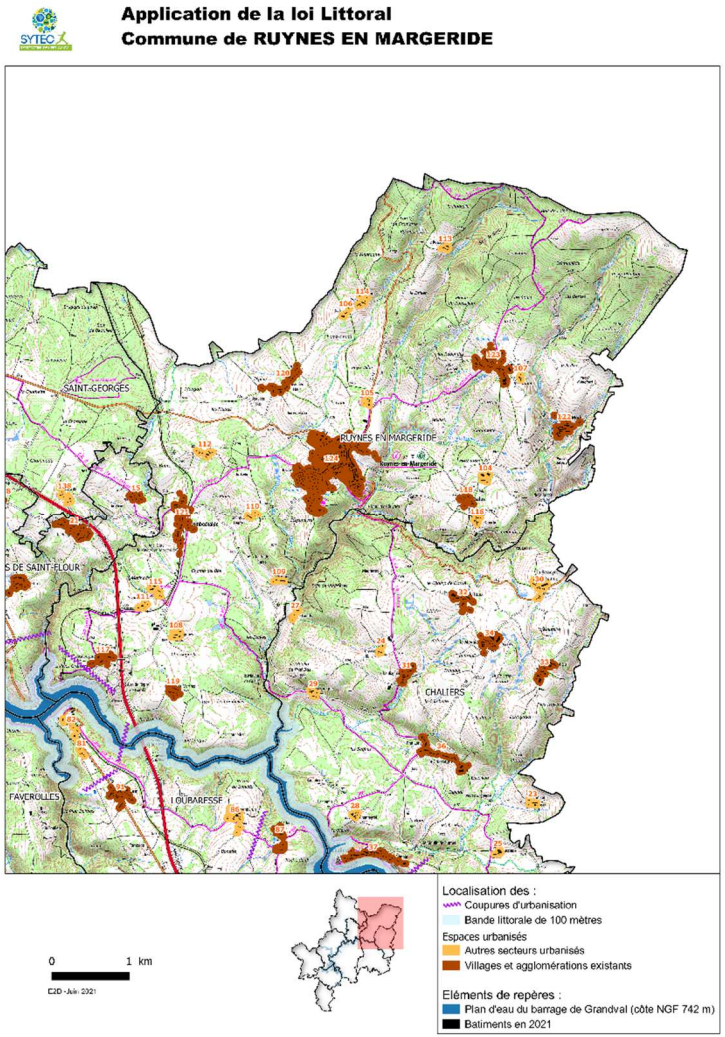
FAVEROLLES		
Information non disponible (commune fusionnée)		La commune est constituée de 8 bourgs et villages et 8 hameaux 1 site classé (Eglise Saint-Martin) et 3 sites inscrits (Croix de Montchanson, Château du Chassan, Site archéologique au lieu-dit Montgessey) 3 STEP : 190 + 70 + 85 = 345 EH

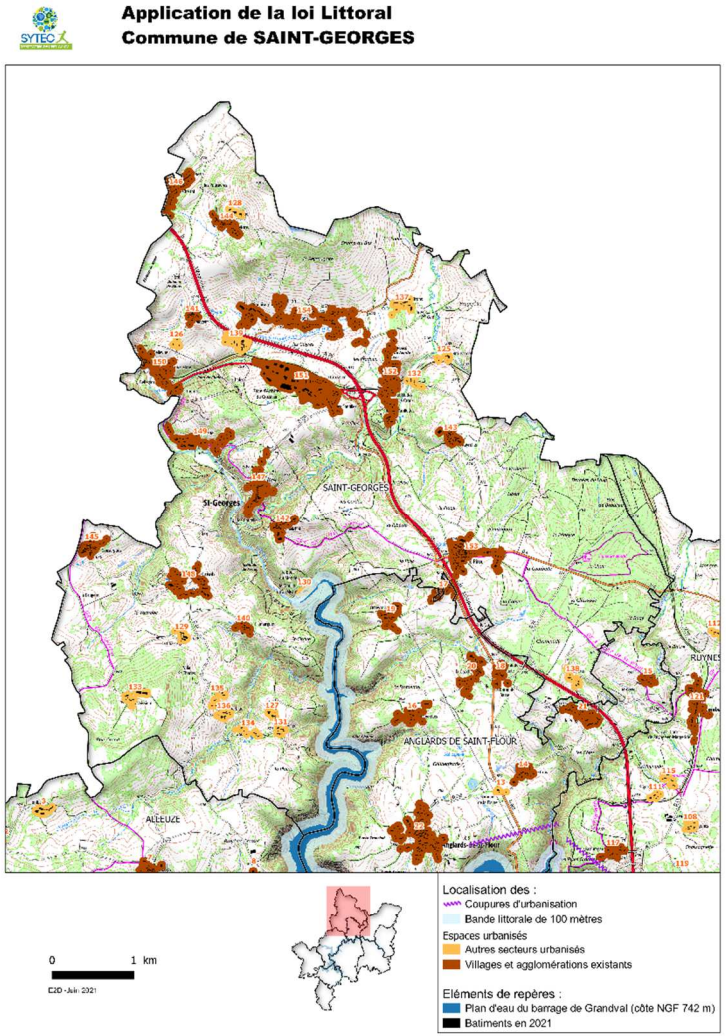
FRIDEFONT		
108 habitants **85 logements – dont 26 % de résidences secondaires et 14 % de logements vacants**		La commune est constituée de 3 bourgs et villages et 4 hameaux. 6 STEP : 30 + 53 + 30 + 30 + 25 + 20 = 188 EH

LAVASTRIE		
263 hab et 196 logts en 2014		La commune est constituée de 6 bourgs et villages et 7 hameaux. Village situé à 2,8 km du barrage et de plusieurs espaces urbanisés regroupant de 5 constructions (ex. La Rochette) à une vingtaine de constructions (ex. Bennac). Les secteurs urbanisés sont implantés sur le plateau agricole, qui oscille entre 800 m et un peu plus de 1000 m d'altitude. Les hameaux possèdent des capacités de densification que les documents d'urbanisme locaux pourront valoriser. 1 STEP, dont la capacité EH est de 160.

LOUBARESSE		
Information non disponible (commune fusionnée)		La commune est constituée de 9 bourgs et villages et 7 hameaux. 1 site classé (le viaduc de Garabit, également sur la commune de Ruynes-en-Margeride) et 4 sites inscrits (Ferme Torrette dite la Vieille Maison ; Ferme Allègre dite Maison du Paysan ; Château de Pompignac ; Château de Longevialle) 8 STEP : 150 + 60 + 100 + 100 + 100 + 125 + 100 + 50 = 785 EH

MAURINES		
109 habitants **106 logements – dont 50 % des résidences secondaires et 2 % de logements vacants**		La commune est constituée de 5 bourgs et villages et 1 hameau 1 STEP : Capacité 50 EH

RUYNES-EN-MARGERIDE		
687 habitants **457 logements dont 20,5 % de résidences secondaires et 14 % de logements vacants**		La commune est constituée de 6 bourgs et villages et 8 hameaux. 1 site classé (le viaduc de Garabit, également sur la commune de Loubaresse) et 2 sites inscrits (Ecole de Signalauze ; château fort) 1 STEP à la limite avec Chaliers : 1 200 EH

SAINT-GEORGES		
1 178 habitants **584 logements dont 8 % de résidences secondaires et 9 % de logements vacants**		La commune est constituée de bourgs et 14 bourgs et villages et 10 hameaux. Une commune est très urbanisée, sous la forme d'une grande dispersion de l'urbanisation. 2 sites inscrits (Tumuli de La Chau ; Château de Varillettes) et 1 site classé (Dolmen du Chausse) **1 STEP : capacité 13 500 EH**

14. Les documents d'urbanisme du territoire

Ce chapitre présente l'état des documents d'urbanisme dans l'Est Cantal en 2019. Certaines communes nouvelles sont régies par les documents approuvés avant la fusion et peuvent donc présenter des situations variées ne couvrant que les périmètres des anciennes communes.

L'analyse de la couverture du territoire par des documents d'urbanisme qu'illustre la carte suivante, a été complétée par une étude du contenu d'un échantillon de 11 documents d'urbanisme.

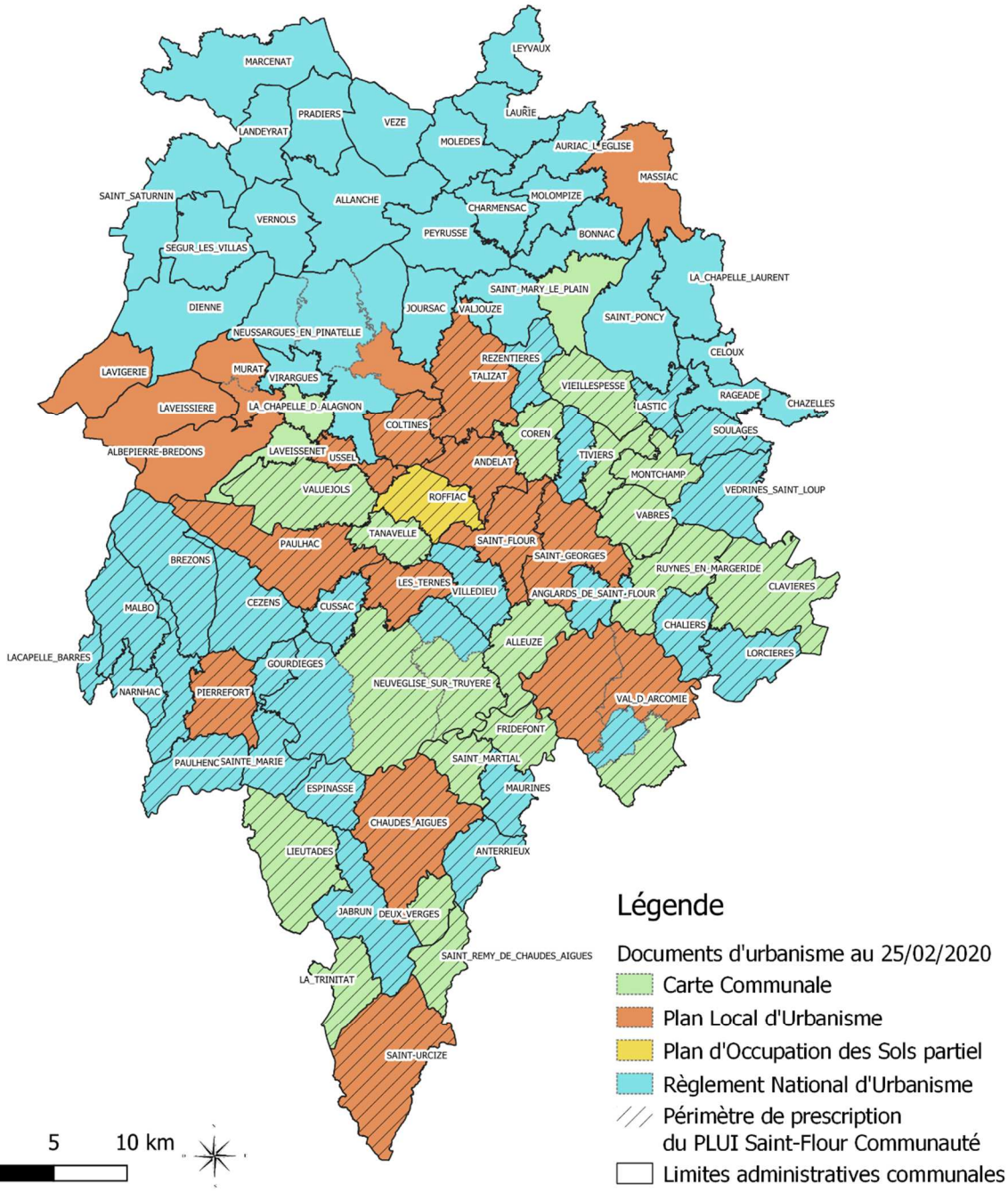
14.1. Couverture du territoire par les documents d'urbanisme

En octobre 2019, les communes du SCoT Est Cantal sont couvertes par :

- 22 Cartes Communales dont 1 de commune fusionnée : Neuvéglise-sur-Truyère.
- 19 Plans Locaux d'Urbanisme ; dont 4 PLU Grenelle approuvé après 2013 : Massiac, Saint-Flour, Neussargues-en-Pinatelle, Murat
- 1 Plan d'Occupation des Sols partiel (Roffiac) ;
- 52 communes ne disposent pas de document d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme partiel et sont soumises aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme (RNU).
- Un PLUI est en cours d'élaboration sur le périmètre de la communauté de communes Saint-Flour Communauté.

La majeure partie des documents d'urbanisme est située dans le périmètre de Saint-Flour Communauté. Seuls 6 Plans Locaux d'Urbanisme et 3 cartes communales étaient opposables au sein de Hautes-Terres Communauté.

Les documents d'urbanisme



14.2. Analyse d'un échantillon de communes avec ou sans documents d'urbanisme

Un échantillon de 11 communes a été retenu comme étant caractéristique des pôles urbains d'une part et de communes de l'espace rural d'autre part.

Ce chapitre présente l'état des documents d'urbanisme au moment de l'engagement du territoire dans la démarche d'élaboration du SCoT, en 2017. Il apporte un éclairage « l'état de l'art » en matière de document d'urbanisme dans l'Est Cantal qui a été utile pour déterminer certains objectifs du SCOT, tels que la densité des opérations futures ou encore le potentiel de densification, au regard des objectifs de densité fixées par des PLU récents (par exemple Massiac 8,7 log/ha ; Andelat 10 log/ha).

Liste des 11 communes de l'échantillon

Commune de Saint-Flour

Commune de Saint-Georges

Commune de Massiac

Commune de Neuvéglise-sur-Truyère

Commune d'Allanche

Commune de Val d'Arcomie

Commune de Marcenat

Commune de Saint-Urcize

Commune de Paulhac

Commune de Virargues

Commune de Saint-Mary-le-Plain

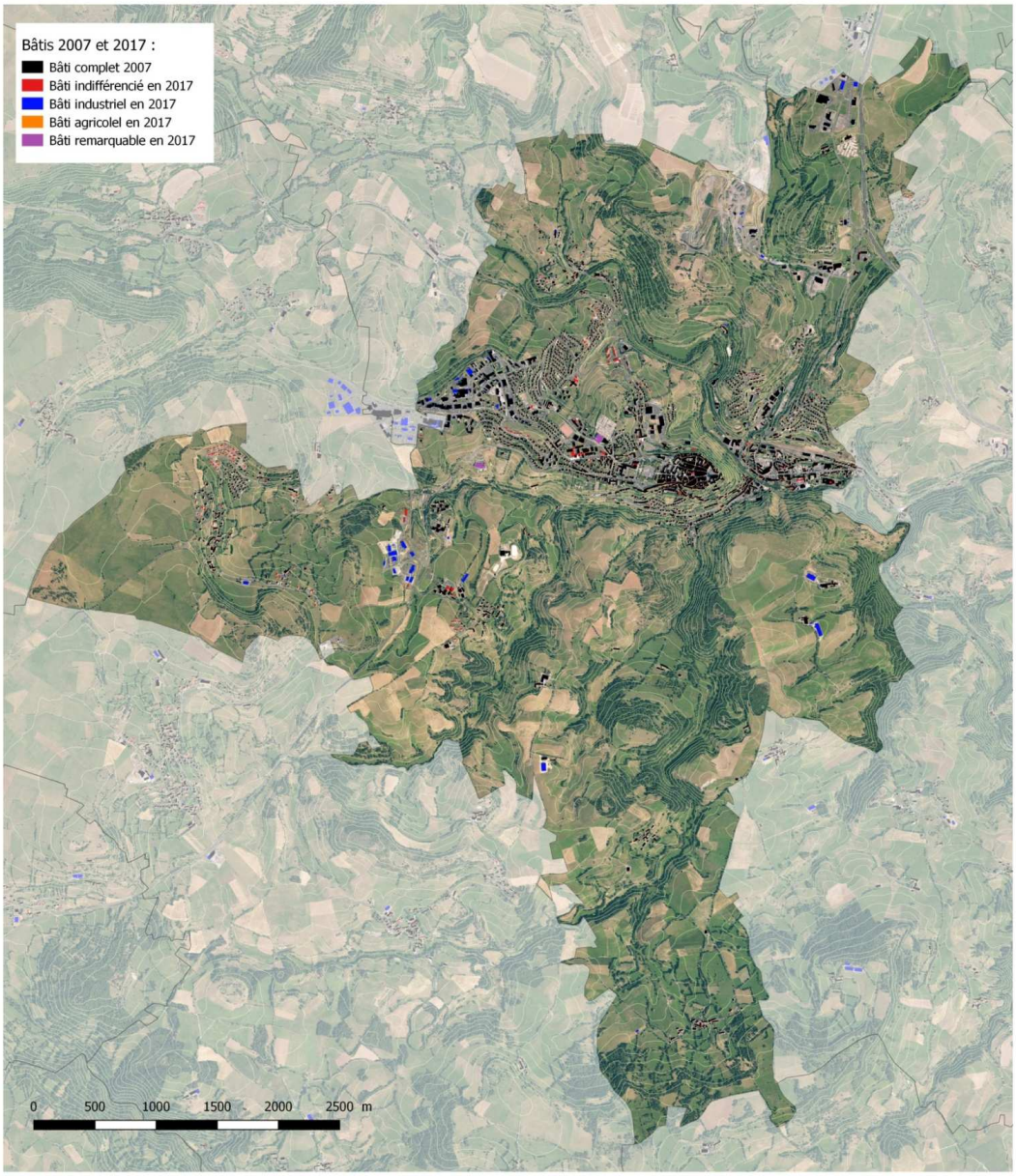
Commune de Saint-Flour

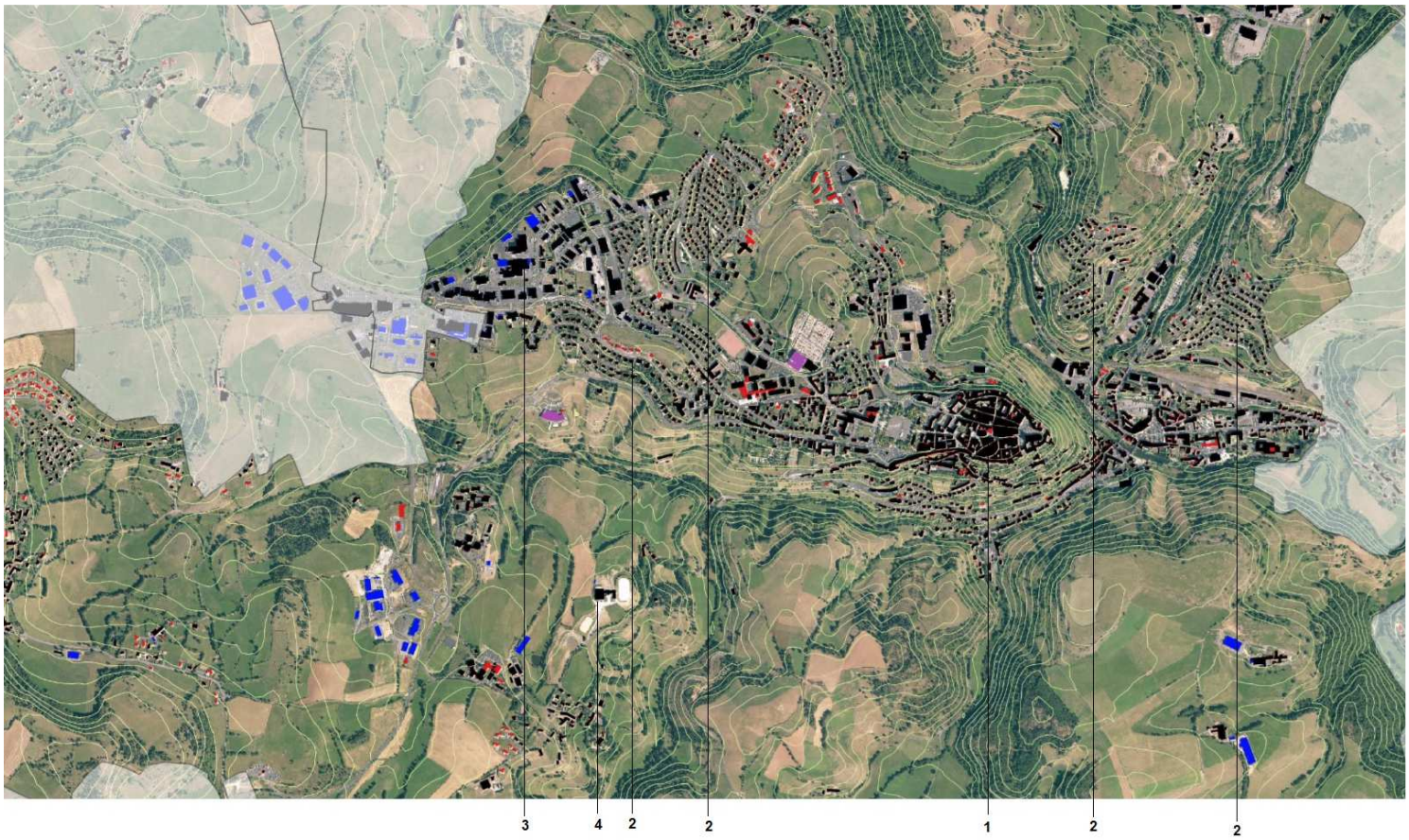
Données de cadrage :

Superficie de la commune : 2 703 ha
Document d'urbanisme : PLU approuvé le 11 Juillet 2013
Le Site Patrimonial Remarquable, approuvé le 20 juillet 2016, le périmètre comprend le Site historique de la ville, ses abords et ses villages présentant de forts enjeux architecturaux et paysagers.

	1999	2014
Population	6 625	6 643
Logements	3 558	4 058

1. Analyse de l'urbanisation

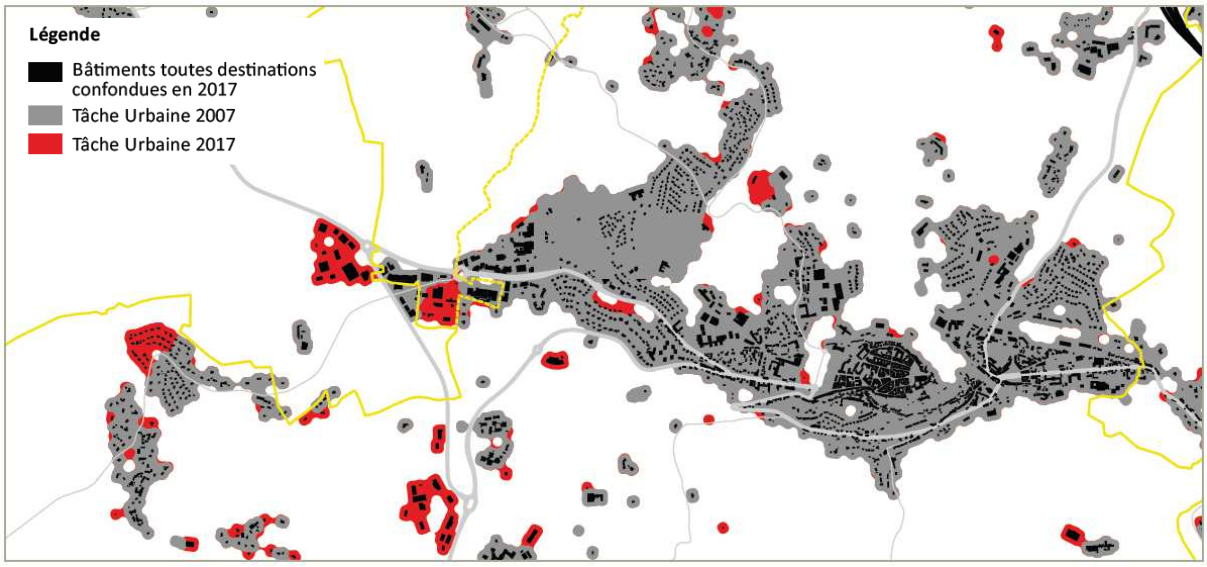




Plusieurs formes urbaines en évolution sont présentes sur le territoire :

1. **Une bastide constituant le centre-ancien :** le bâti y est dense, implanté à l'alignement des voies et emprises publiques et en mitoyenneté. La densité de constructions est importante. L'analyse urbaine met en évidence des évolutions de ce bâti ancien par des extensions et une urbanisation des espaces interstitiels. Il s'agit des formes identitaires de la commune.
2. **Des extensions urbaines sous la forme d'opérations d'ensemble** généralement positionnées le long des axes de communications principaux : RD 926, RD 721, RD 40 et RD 909. Ces extensions se sont implantées au regard du relief et de l'ensoleillement. Depuis 2000, le développement s'est concentré au Nord du centre-ancien (lieu-dit Pitot, Camiols) et au Sud (Mourelle).
3. **Des zones de développement artisanal et industriel :** le territoire a connu un fort développement dans ce domaine dans une logique multipolaire intercommunale à l'Ouest (en lien avec Roffiac) au Sud sur la commune d'Andelat, et au Nord en lien avec Coren ;
4. **Les hameaux** ont finalement peu évolué sur la commune. En revanche des bâtiments agricoles nouveaux ont vu le jour sur la partie Sud du territoire.

Sur la commune de Saint-Flour, la tâche urbaine entre 2007 et 2017 a progressé de **32,39 ha passant de 394,34 ha à 426,73 ha.**



2. Pressions urbaines

Les pressions urbaines sont importantes sur la commune. Sur la période 2007-2017, la tâche urbaine a progressé **de 3,3 ha par an principalement à vocation d'activités mais aussi d'habitat.** Les ateliers territoriaux ont clairement mis en évidence que la commune de Saint-Flour est le **fruit de l'urbanisation des années 80.** La zone de **cœur de village est protégée par une AVAP** (devenue Site Patrimonial Remarquable). La nouvelle stratégie de développement du territoire est en cours de **traduction au travers d'un PLUi**. Il sera notamment prévu pour **le futur de densifier les espaces urbanisés existants tout en protégeant le cœur de ville** et en offrant des **possibilités d'extension maîtrisées**. L'extension des « villages » est limitée pour rapprocher l'urbanisation nouvelle des commerces, services et équipements offerts par le territoire.

La commune poursuit également son **développement à une échelle de réflexion intercommunale orienté sur l'axe A75.**

La **qualité paysagère est également un des enjeux importants** pour le PLUi et à plus long terme pour le territoire. Un **Plan Paysages expérimental de l'Etat** a été élaboré pour accompagner l'arrivée de l'A75 en 1993 ; ses dispositions ont été intégrées au PLU de Saint-Flour.

3. Analyse du document d'urbanisme

La commune de Saint-Flour dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 Juillet 2013**. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée (MS3) en date du 20 Décembre 2016 et d'une modification (M2) approuvée le 3 Août 2016. Une procédure de **PLUi est en cours d'élaboration.**

Le règlement du PLU de 2013 définit les zones suivantes :

Des zones d'habitat et mixtes (centre ancien, faubourgs) :

- **UA :** zone urbaine de caractère dense, bâtie en continu est affectée à l'habitat et aux activités liées à la centralité de Saint-Flour. Elle comprend un secteur UAa des pentes Sud de la ville appelé les rues.
- **UB :** Extension de la ville ancienne et faubourgs. Elle comprend les secteurs suivants :
  - **UBb :** Secteur dense du hameau de Vendèze
  - **UBc :** Secteur d'urbanisation contrôlée - quartier Felgères
  - **UB* :** Secteurs de hameaux anciens, non équipés.

Des zones résidentielles récentes en continuité de la ville ou dans les hameaux excentrés :

- **UC :** Extensions récentes (type pavillonnaire) Elle comprend les secteurs suivants :
  - **UCb :** Secteur d'extension du hameau de Vendèze
  - **UCc :** Secteur d'urbanisation d'habitat groupé
  - **UCd :** Secteur d'urbanisation où les constructions ne sont admises que sous réserve de la présentation d'une étude géologique favorable de la zone.
  - **UCn :** Secteur d'urbanisation à faible densité et à dominante naturelle
  - **UC* :** Secteurs de hameaux : abords récents et extensions des hameaux.

Des zones d'équipement d'intérêt général, sportifs, de loisirs, touristiques :

- **US :** Secteur d'équipements publics et sportifs
- **Use :** Secteur d'équipements publics
- **USt :** Secteur de loisirs et d'accueil touristique (le Colombier)

Des zones d'activités :

- **UY :** Zone d'activités commerciales, artisanales, industrielles. Elle comprend les secteurs suivants :
  - **UYa :** Secteur d'activités de la Florizane ;
  - **UYb :** Secteur d'activités de Fontlong ;
  - **UYp :** Secteur d'activité protégé (périmètre Seveso).

Des zones de développement urbain :

- **AU :** Zone d'urbanisation future, urbanisable par modification du P.L.U.
  - **AUs :** Secteur réservé aux équipements publics
  - **AUt :** Secteur réservé aux activités touristiques et de loisirs
  - **AUy :** Secteur réservé aux activités industrielles et artisanales.
  - **1AU :** Zone résidentielle à caractère discontinu équipée des services nécessaires à la vie de quartier. Zone destinée à l'urbanisation à caractère résidentiel, conditionnée par l'équipement de la zone.

Des zones agricoles :

- **A :** les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend les secteurs suivants :
  - **Ap :** correspond au secteur agricole de grand intérêt paysager dans lequel les aménagements ruraux sont autorisés à l'exclusion de tout bâtiment.
  - **Ae :** correspondent aux centres équestres existants ou en projet(s).

Des zones naturelles :

- **N :** zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend les secteurs suivants :
  - **Na** affecté aux terrains de camping et de stationnement de caravanes,
  - **Nb** pouvant recevoir la décharge, le traitement des déchets, le centre de tri, les installations classées…
  - **Ne** destiné à la création d'un parking souterrain en glacis de la cité,
  - **Nf,** secteur naturel à fort enjeux floristique,
  - **Nc** correspondant à l'emprise des carrières,
  - **Nh,** secteur naturel occupé par des constructions isolées,
  - **Nj,** secteur de jardins avec possibilité d'implanter les cabanes de jardins
  - **Nr** correspondant à l'emprise de l'autoroute,
  - **Ns** destiné aux équipements de plein-air, dont les terrains de sport,
  - **Nt** destiné à l'accueil et à l'aménagement d'équipements sportifs et touristiques de petite taille en site naturel.
  - **Nv** affecté à l'accueil des gens du voyage

Tableau des surfaces :

PLU EN VIGUEUR Zones et secteurs	PLU EN VIGUEUR Surface en ha		PLU REVISE Zones et secteurs	PLU REVISE surface en ha
		ZONES URBAINES		
Zone **UA**	27		Zone **UA**	26,8
Secteur UAa	8,2		Secteur UAa	8,4
Zone **UB**	44,8		Zone **UB**	42,8
Secteur UBb	2,6		Secteur UBb	2,6
Secteur UB*	12,9		Secteur UB*	12,8
Zone **UC**	126,3		Zone **UC**	134,1
Secteur UCd	0,7		Secteur UCd	0,8
Secteur UCn	13,6		Secteur UCn	13,8
Secteur UC*	3,1		Secteur UC*	9,7
Zone **US**	51,3		Zone **US**	53,5
			secteur Use	3,4
			secteur USt	2,1
Zone **UY**	57,6		Zone **UY**	79,3
Secteur UYa :	9,9		Secteur UYa :	9,9
Secteur UYb	5,5		Secteur UYb	5,9
Secteur UYp	1,3		Secteur UYp	1,2
		ZONES A URBANISER		
Zone **1AU**	53,8		Zone **1AU**	27,6
Secteur **1AUt**	3,4		*classé en AUt*	///
Secteur **1AUy**	19		*classé en AUy*	///
Zone AU	20		**Zone AU**	17,2
Secteur AUs	4		Secteur AUs	4,1
Secteur AUt	9,6		Secteur AUt	9,6
Secteur AUy	2,9		Secteur AUy	8,4

PLU EN VIGUEUR Zones et secteurs	PLU EN VIGUEUR Surface en ha		PLU REVISE Zones et secteurs	PLU REVISE surface en ha
		ZONES AGRICOLES		
Zone **A**	983		Zone **A**	954,5
Secteur Ap	423,6		Secteur Ap	423,5
			Secteur Ae	7,2
		ZONES NATURELLES		
Zone **N**	702,2		Zone **N**	725,9
Secteur Na	10,2		Secteur Na	9,9
Secteur Nb	19,9		Secteur Nb	10,4
Secteur Nc	59,5		Secteur Nc	53,2
			secteur Ne	2,5
			secteur Nf	21,0
Secteur Nh	0,9		Secteur Nh	1,14
Secteur Nj	2		Secteur Nj	2,1
Secteur Ns	22,8		Secteur Ns	16,0
Secteur Nt	8,7		Secteur Nt	6,4
Secteur Nv	1,2		Secteur Nv	1,3

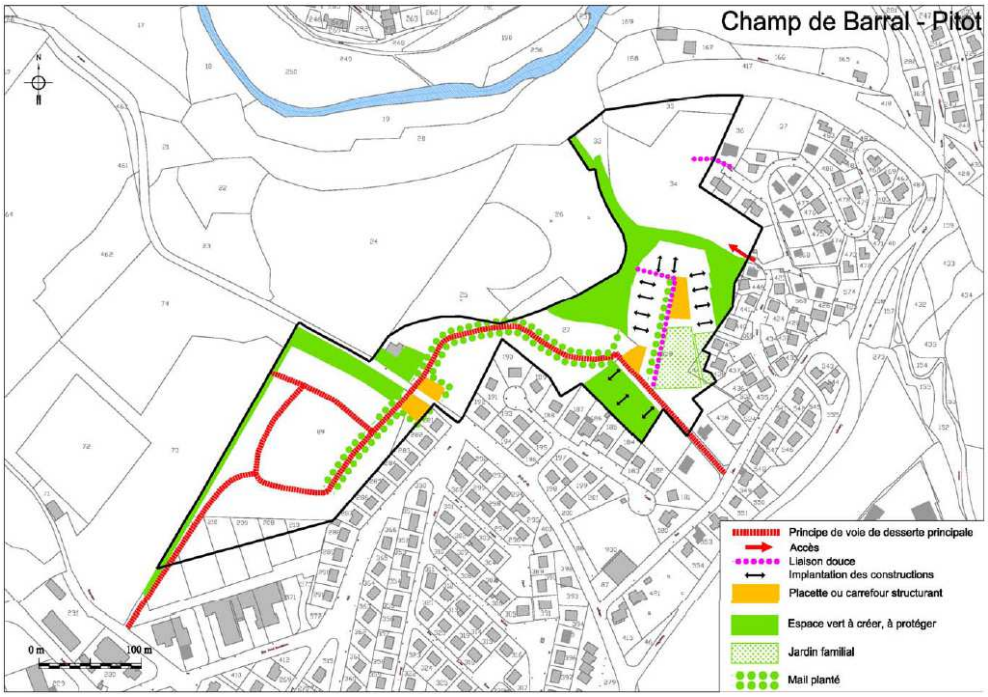
D'un point de vue du document graphique, les zones urbaines s'étendent sur **407,1 ha et les zones à urbaniser 66,9 ha soit respectivement 15 % et 2,46 %** de la superficie communale. Le rapport de présentation du **PLU n'explicite pas les capacités d'urbanisation présentes à l'intérieur des zones urbaines.** Il offre de fortes **capacités de développement dans les zones artisanales** notamment dans la partie Sud de l'espace urbanisé et en liaison avec Coren le long de l'A75.

Le PLU de 2013 Saint-Flour propose un zonage basé à la fois sur la **morphologie urbaine et sur la vocation** de chacune des zones. Il n'apparaît **pas clairement au travers de ce zonage de volonté de densification** de la trame urbaine et **de simplification de l'instruction** mais plutôt un **système de zonage affectant, à chaque secteur, un usage sans réelle mixité fonctionnelle.** Les capacités de développement nouveau (1AU) dédiées à l'accueil de population **ne semblent pas fortement**

surdimensionnées (27,6 ha) au regard de l'analyse urbaine précédemment évoquée. Les nouvelles zones à urbaniser sont positionnées **à l'intérieur du tissu urbain constitué ou en continuité** dans une recherche de **cohérence d'ensemble.** Le développement des hameaux est contenu par un **zonage strict autour des constructions existantes.**

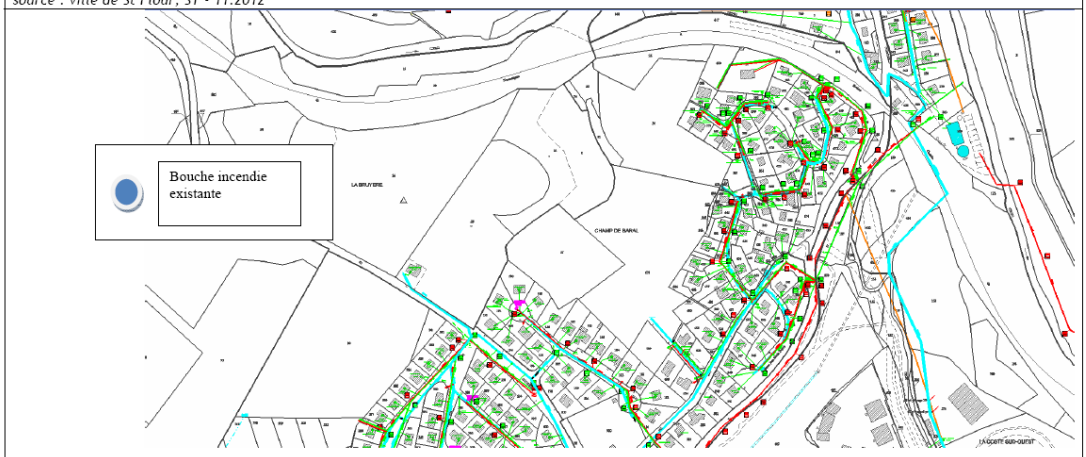
Les zones agricoles représentent **13 85,2 ha soit 51 % de la commune et les zones naturelles 849,84 ha soit 31,3 %.** Plus de **82 % du territoire est classé en zone agricole ou naturelle**. Le zonage est bien conçu en ce sens où il **maintien des pénétrantes naturelles et des espaces agricoles protégés** notamment au sein des zones urbaines. En revanche, il **ne fait pas clairement apparaître les corridors écologiques et leurs outils de restauration.**

Des **orientations d'aménagement et de programmation** ont été mises en place sur les 5 zones 1AU et la zone UB*. Elles **matérialisent clairement les principes d'aménagement de ces nouveaux secteurs par des schémas de synthèse** proposant les principes de voies, les espaces publics, les implantations des constructions. Elles contiennent un **outil pragmatique très intéressant** faisant **l'état des lieux des capacités des réseaux** et de leur **accessibilité à proximité de chacune des zones.** Les principes proposés favorisent une urbanisation sous la **forme d'opération d'ensemble pavillonnaire.**



VOLET PROGRAMMATION

source : ville de St Flour, ST - 11.2012



Réseau AEP	Réseau EU	Réseau EP	Voirie	Bouche incendie
A poursuivre en continuité du réseau existant	Lors de l'urbanisation un poste de relèvement sera nécessaire pour le raccordement sur le réseau principal, en raison du dénivelé vers le l'Ander	A créer, un ouvrage de régulation peut être à l'étude. L'écoulement des eaux de pluie se fera en fonction de la configuration du terrain.	La voirie est à créer. L'emprise sera celle équivalente à une voie de desserte résidentielle classique soit 7.50 mètres (trottoir compris+fil d'eau compris) MOA Ville de Saint-Flour / Office	Conventionnellement l'implantation de bouche incendie doit se faire tous les 400 mètres. Une bouche incendie est à prévoir sur cette zone

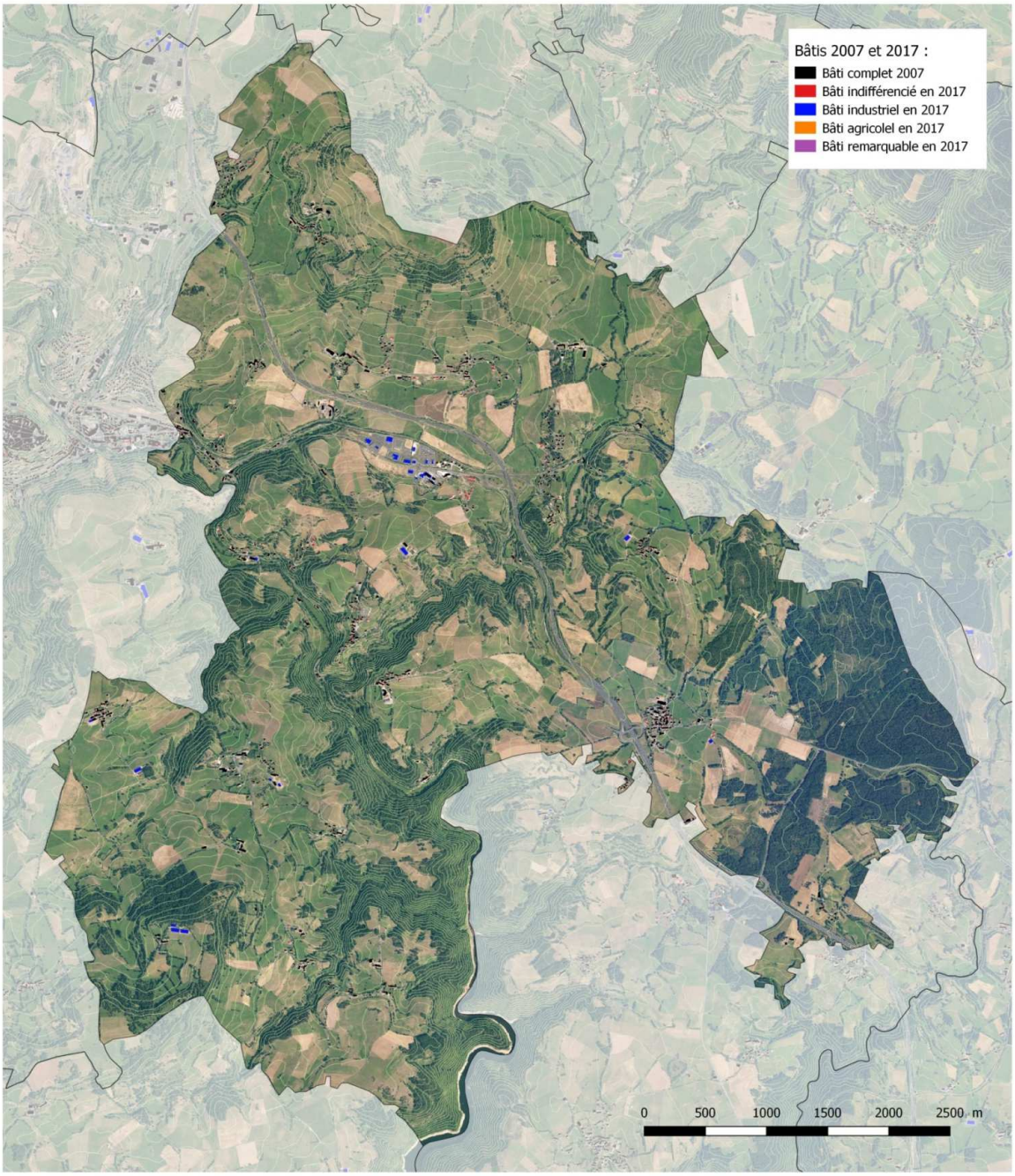
Commune de Saint-Georges

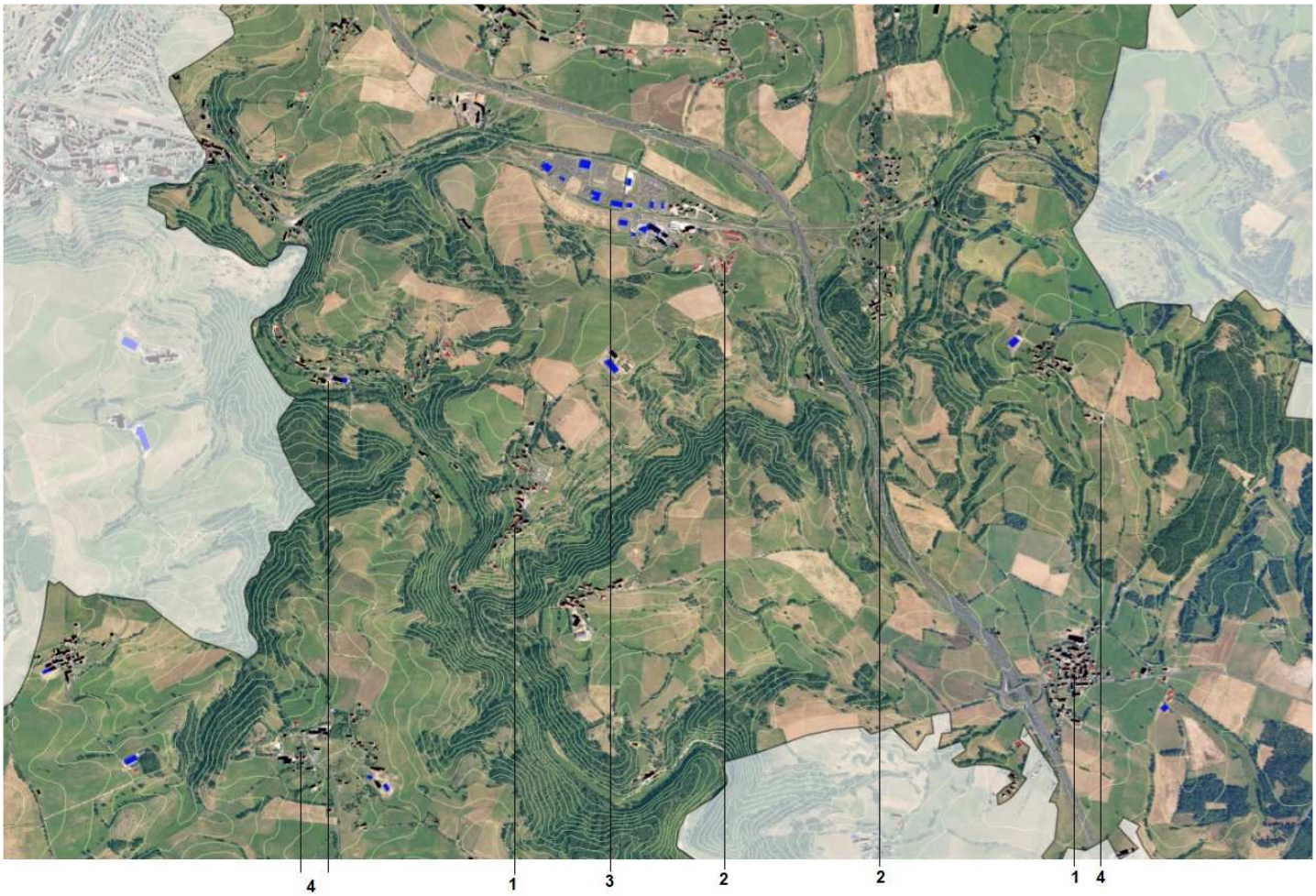
Données de cadrage :

Superficie de la commune : 3 315 ha
Document d'urbanisme : PLU approuvé le 19 Juin 2015

	1999	**2014**
Population	939	1 138
Logements	449	579

4. Analyse de l'urbanisation



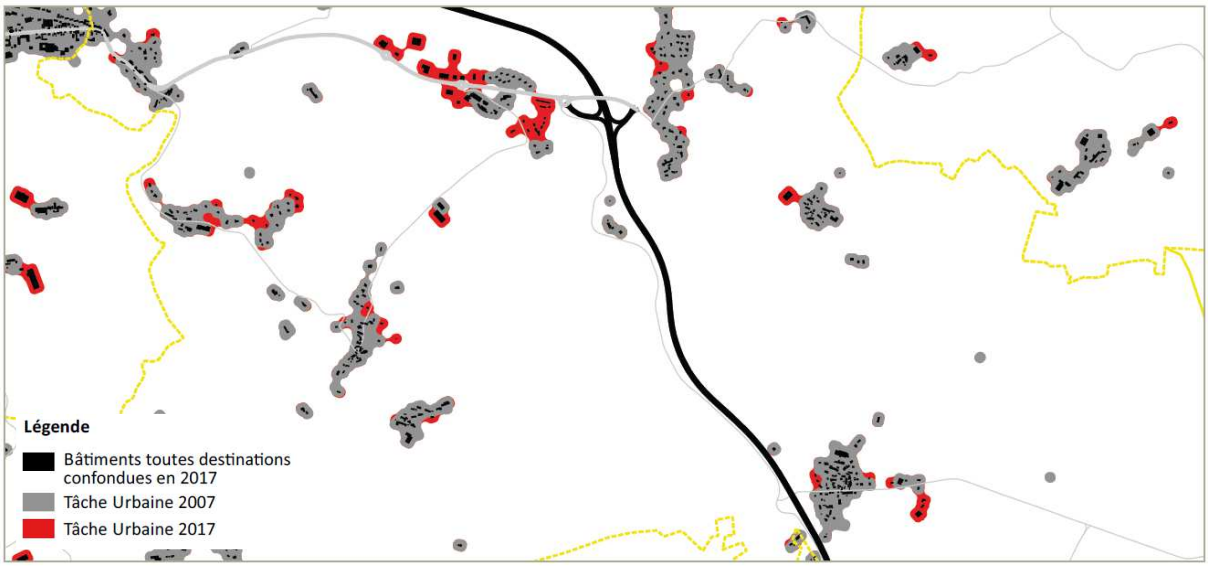


Les formes urbaines présentes **diffèrent fortement des communes alentours.** Plusieurs poches d'urbanisation **sont identifiables sur le territoire.** D'un point de vue morphologique, l'habitat est **relativement éparpillé**. Le rapport de présentation du PLU indique **qu'historiquement**, la ville s'était **organisée autour du noyau villageois** principal de Saint-Georges et qu'il e**xistait 43 hameaux, lieu-dit et fermes isolées parfois difficilement accessibles**. Aujourd'hui la proximité de Saint-Flour et la **volonté croissante d'habitat à la campagne en maison individuelle** a favorisé le développement des quartiers résidentiels. Ces premiers **lotissements sont apparus dès le début des années 1970 et sont complètement détachés du village principal.** Ce développement a été engendré à la fois par l**e relief, l'ensoleillement, les contraintes de desserte et les échangeurs de l'A75** car l'autoroute traverse le territoire du Nord au Sud. Plusieurs formes urbaines se sont donc mises en place :

1. **Le centre bourg ancien de Saint-Georges et Le Pirou :** dans lequel l'habitat est relativement groupé mais implanté de manière désordonnée, sans constitution manifeste de front bâti. Les constructions sont implantées en retrait des voies et des emprises publiques selon des orientations variées et généralement décollées des limites séparatives. Ces bourgs connaissent un développement endogène et sur leurs abords.
2. **Des extensions linéaires et des opérations d'ensemble :** Ces formes urbaines se sont développées de part et d'autre de l'autoroute mais également le long des principales voies du territoire : RD 909, RD 990 et RD 250 aux lieux dits Varillettes, Puech de Jourde, Crozatier, La Valette et Vernet.
3. **Une zone d'activité artisanale et industrielle :** implantée au niveau de l'échangeur Nord du territoire et en lien avec la politique de développement menée à l'échelle intercommunale, la zone du Crozatier s'étend le long de la RD 909 en direction de Saint-Flour. Elle accueille des bâtiments d'activités importants en termes de taille. Des disponibilités foncières semblent encore existantes sur le secteur.

4. **Un habitat isolé et des hameaux :** au départ constitué de fermes d'élevage, ces constructions sont disséminées sur le territoire. Les analyses de la consommation d'espaces indiquent un développement relativement faible mais existant de nouvelles constructions en continuité de l'existant soit à vocation d'activités agricoles soit plus marginalement pour de l'habitat à l'intérieur de ces espaces à vocation agricole ou naturelle.

Sur la commune de Saint-Georges, la tâche urbaine entre 2007 et 2017 a progressé de **20,22 ha passant de 163,19 ha à 183,41 ha.**



5. Pressions urbaines

Les pressions urbaines semblent **relativement importantes** sur la commune au regard de son **développement polycéphale** et de sa **proximité avec Saint-Flour**. Le territoire est en première couronne de l'agglomération et capte, sur les poches d'urbanisation présentes le long des principaux axes de communication, des habitants à la recherche d'un **cadre de vie à la campagne** mais à proximité des lieux d'emplois, de commerces et de services. Cette morphologie urbaine peu traditionnelle peu créer des pressions et engendrer des **problématiques de gestion des interfaces entre espaces urbains, espaces agricoles et naturels**. La présence des échangeurs autoroutiers est un atout très important dans une optique d'attractivité territoriale à la fois pour les activités (au Nord notamment) mais également pour des habitants. Les analyses du développement urbain démontrent que depuis 2000, **les consommations annuelles moyennes d'espaces étaient d'environ 2 ha par an.** Ce territoire présente donc de multiples enjeux, dans un premier temps de **maintien des espaces agricoles,**

naturels, de préservation de la qualité paysagère et de préservation des exploitations agricoles ; et dans un second temps **d'attractivité résidentielle** et **d'accueil d'entreprises** sur des secteurs charnières tout en prenant en compte la topographie particulière du territoire.

6. Analyse du document d'urbanisme

La commune de Saint-Georges dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 Juin 2015**. Il n'a pas fait l'objet de modification. La commune est incluse dans le périmètre du **PLUi Saint-Flour communauté en cours d'élaboration.**

L'analyse de la consommation d'espaces effectuée dans le cadre de la révision de 2015, mettait en évidence que le « *développement de Saint-Georges s'est effectué de manière importante. La commune est en pleine croissance démographique. Elle a accueilli 133 habitants entre 1999 et 2009 et plus de 18,9 hectares ont été consommés entre 2000 et 2010 sous forme pavillonnaire et sous forme diffuse. Malgré cette consommation de l'espace, les disponibilités foncières étaient encore très importantes. Elles représentaient plus de 52,7 hectares urbanisables à vocation d'habitat.* »

Le règlement du PLU de 2014 déclasse une grande partie des espaces potentiellement urbanisables au POS notamment en zone NA. L'objectif de développement communal corrélé avec les prescriptions de l'Etat en matière de respect des espaces agricoles et naturels permettent de disposer d'un potentiel urbanisable d'environ **18,92 hectares.**

Le règlement du PLU de 2015définit les zones suivantes :

Les zones urbaines qui correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs dans lesquels les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

- **U1 :** C'est une zone urbaine qui couvre le bourg et plusieurs hameaux est amenée à se développer. En effet, cette zone présente un tissu urbain avec des espaces interstitiels ou « dents creuses ».
- **U2 :** C'est une zone urbaine qui couvre certains hameaux de la commune qui ne sont pas amenés à se développer. En effet ces hameaux ne présentent aucune disponibilité foncière. Elle comprend le secteur suivant :
    - **U2h :** qui permet l'implantation de constructions à vocation d'habitation sur deux parcelles pour un engagement pris par la municipalité.
- **UXa :** C'est une zone urbaine réservée aux activités industrielles de dépôts, commerciales et artisanales, à l'exception d'industries pouvant engendrer des nuisances ;
- **UXb :** C'est une zone urbaine réservée aux activités commerciales et tertiaires.

Des zones à urbaniser : La zone AU est une zone nouvelle peu équipée ou non équipée et située en continuité des quartiers urbanisés. Elle est destinée principalement à l'extension de l'habitat sous forme organisée. Le foncier des zones AU n'est pas maîtrisé par la commune. Elles font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

- **1AU :** Il s'agit d'une zone naturelle peu ou non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation à court et moyen terme dans le cadre d'une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. et dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

- **AU0 :** C'est une zone naturelle non équipée. Destinée à une urbanisation différée, les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du PLU.

Les zones agricoles, ou zone A est constituée des espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **A :** La zone agricole est équipée ou non et est à protéger afin de préserver l'espace agricole et de ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension, au regroupement et à la modernisation des exploitations. Sa vocation est exclusivement agricole. Elle comprend le secteur suivant :
    - **Ah :** correspondant à de l'habitat diffus dans des zones faiblement équipées.

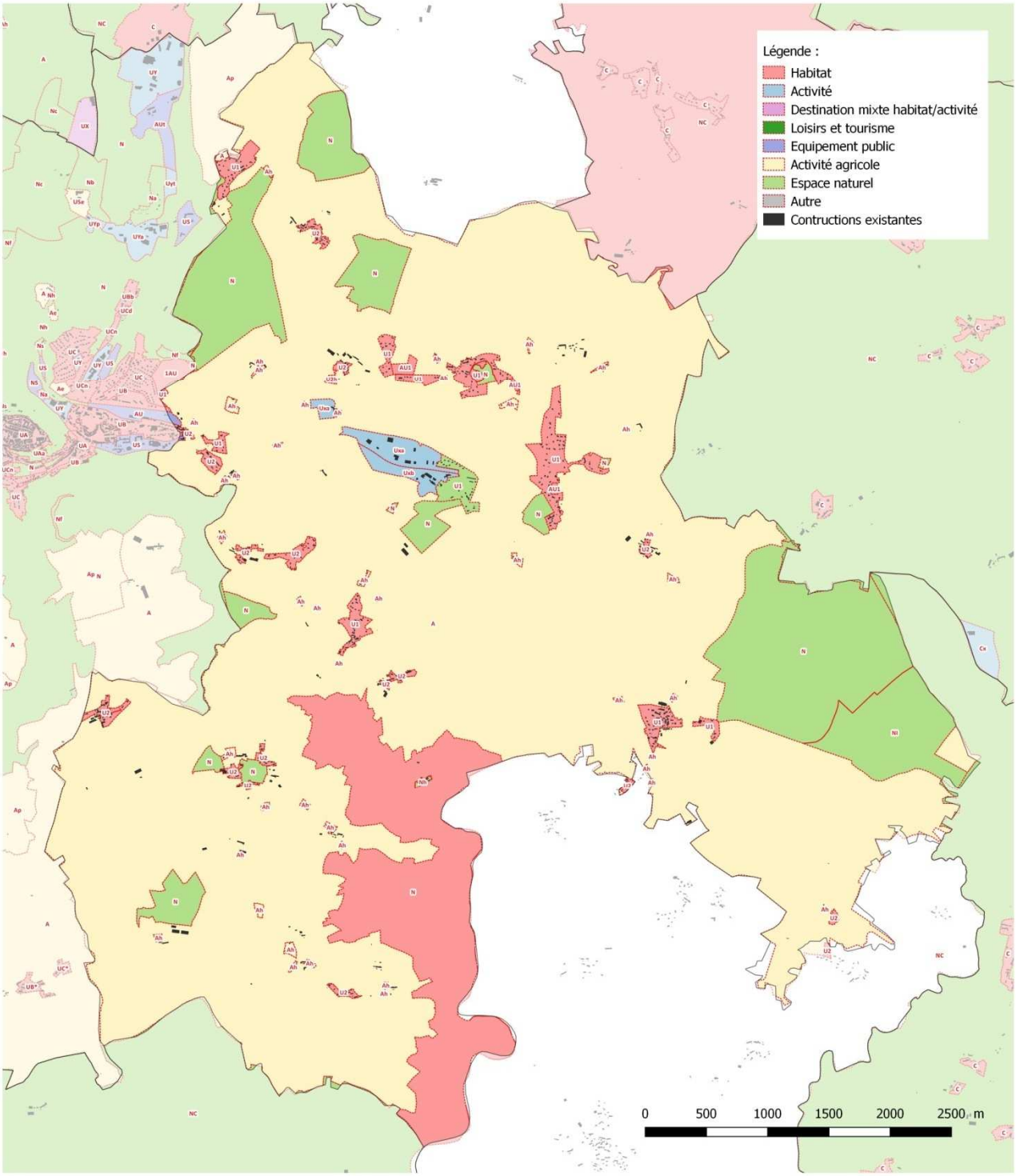
Les zones naturelles, ou zone N, comprend des secteurs, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **N :** Il s'agit d'une zone naturelle et forestière, à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend les secteurs suivants :
    - **Nh :** qui correspond à de l'habitat diffus dans des zones faiblement équipées.
    - **Nl :** qui correspond à une zone naturelle de loisir.

Tableau des surfaces :

Zonage PLU	Zones	Surface totale en ha	Résiduel en ha
ZONES URBAINES	U1	63,22	14,49
	U2	21,79	0
	U2h	0,25	0,25
	Uxa	16,56	0
	Uxb	9	0
Total des zones urbaines		**113,94**	**14,74**
ZONES A URBANISER	AU0	1,30	1,30
	AU1	2,88	2,88
Total des zones à urbaniser		**4,18**	**4,18**
ZONES AGRICOLES	A	2512,79	0
	Ah	12,94	0
Total des zones agricoles		**2525,73**	**0**
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	N	602,81	0
	Nl	65	
	Nh	0,57	0
Total des zones naturelles et forestières		**668,38**	**0**
TOTAL		**3309,11**	**18,92**

D’un point de vue graphique, les zones urbaines s’étendent sur près de **114 ha** et les zones à urbaniser **4,18 ha** soit respectivement **3,43 % et 0,12 %** de la superficie communale. Le tableau des superficies du rapport de présentation fait un ét**at des lieux détaillé des capacités de densification à l’intérieur des zones urbaines.** Le potentiel des zones U s’étend sur **14,74 ha**, soit 78 % des capacités foncières portées par le PLU. Il s’agit d’un élément important du PLU mettant en évidence la volonté politique de densification de la trame urbaine existante. Les zones agricoles (2525,73 ha) et naturelles (668,38) recouvrent plus de **96 % de la superficie du territoire**. Du pastillage sous forme de zones Ah et Nh a été mis en place sur la commune. Il reste toutefois modéré et circonscrit l’évolution et le développement des constructions dans ces espaces de manière stricte.

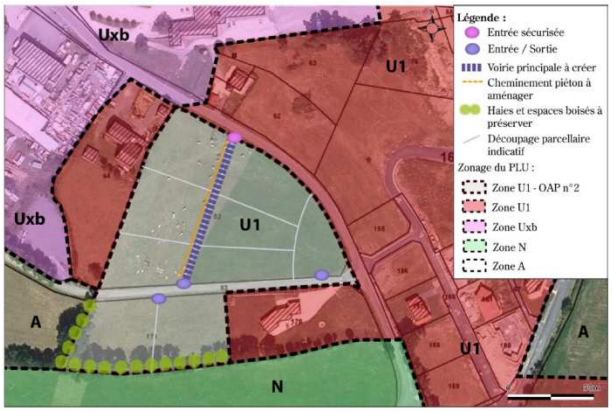


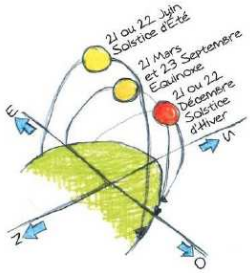
Le PLU de 2015 développe un **zonage relativement simple**. Plusieurs centralités apparaissent sur le territoire sous la forme d'un zonage U1. Il s'agit des **principaux villages** constitutifs du territoire. Les zones U2 et U2h reprennent les 19 différents hameaux présents sur la commune. Les zones 1AU et AU0 à destination d'habitat sont positionnées au niveau du Vernet et au Sud de Biron, le long de la RD 990. C'est au niveau de **l'échangeur de Crozatier** que la collectivité a souhaité positionner ces futurs **secteurs de développement.** Ceci s'explique assez facilement au regard de son accessibilité. Il apparait sur ce territoire multipolarisé, un **déplacement de centralité à proximité de cet échangeur.** En ce qui concerne les autres logiques de l'aménagement de son territoire, elles sont un peu **abstraites**. Saint-

Georges est fortement marqué par le relief, les difficultés d'accès à certaines zones, toutefois, le PLU de 2015 continue **d'autoriser un déploiement de l'habitat dans les autres hameaux du territoire**. Le point très positif, c'est que ce développement s'effectue à **enveloppe urbaine constante et sans extension.**

La commune est fortement marquée par l'empreinte agricole et le PLU s'attache à protéger ces espaces au travers d'un maintien en zone A de plus des **¾ de son territoire**. Les grands espaces boisés sont également classés en zones naturelles et pour certains d'entre eux, en espace boisés classé. Le zonage des zones N et A est bien conçu, car en adéquation avec la vocation réelle des sols, en revanche, la **question de la restauration et de la préservation des corridors écologiques n'apparait pas clairement.**

Les orientations d'aménagement et de programmation, au nombre de 4, ont été positionnées sur des zones 1AU et sur la zone U1 de Crozatier. Elles **matérialisent clairement les principes d'aménagement de ces nouveaux secteurs par des schémas de synthèse** proposant les principes de voies, les espaces publics, les questions d'ensoleillement, le **découpage parcellaire à titre indicatif et les outils d'interfaces** entre nouveaux espaces à urbaniser et espaces agricoles et naturels. Ces OAP reprennent précisément les dispositions inscrites dans le règlement écrit. Elles prescrivent par zone un nombre de logements à réaliser et leur typologie.





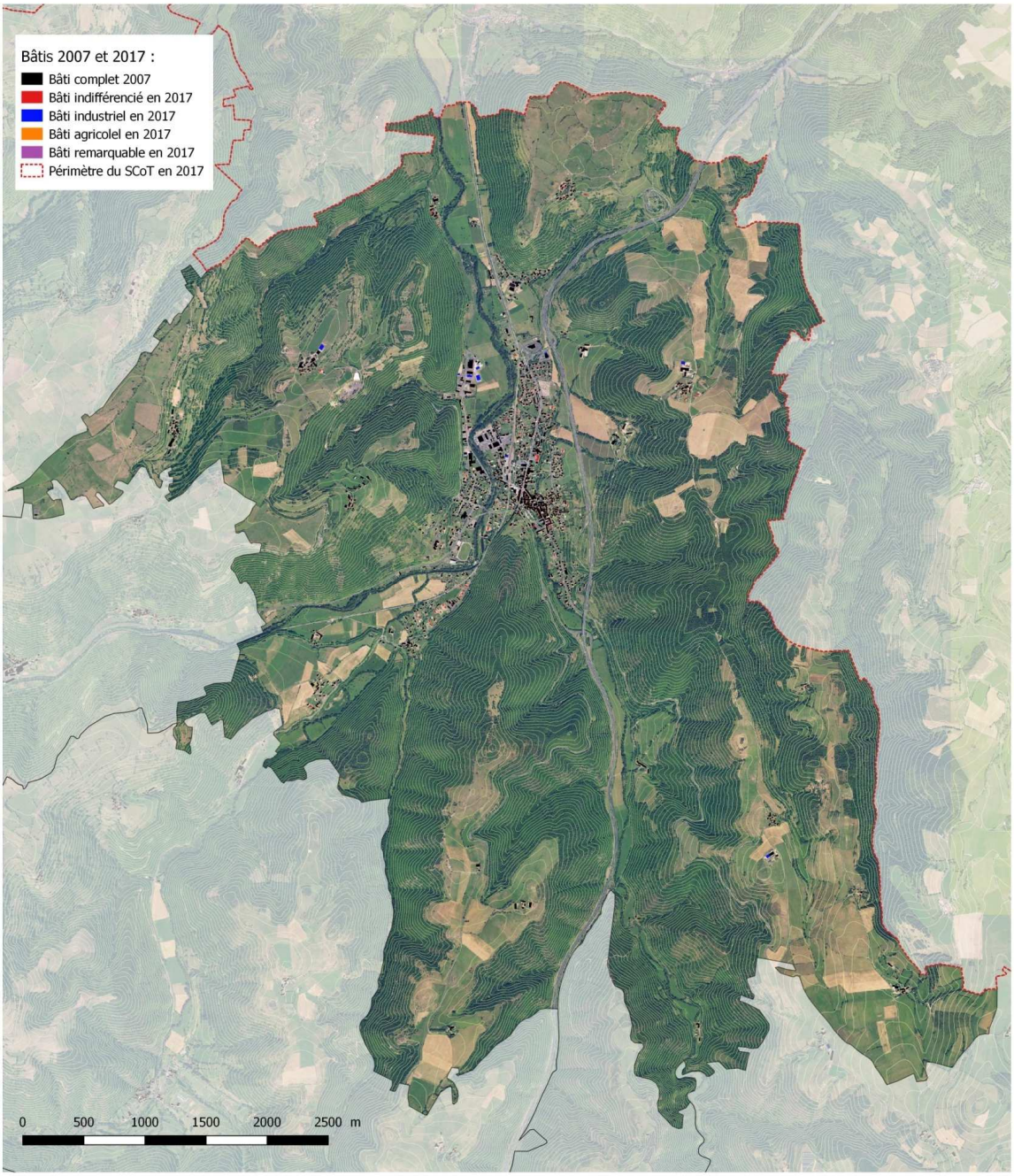
Commune de Massiac

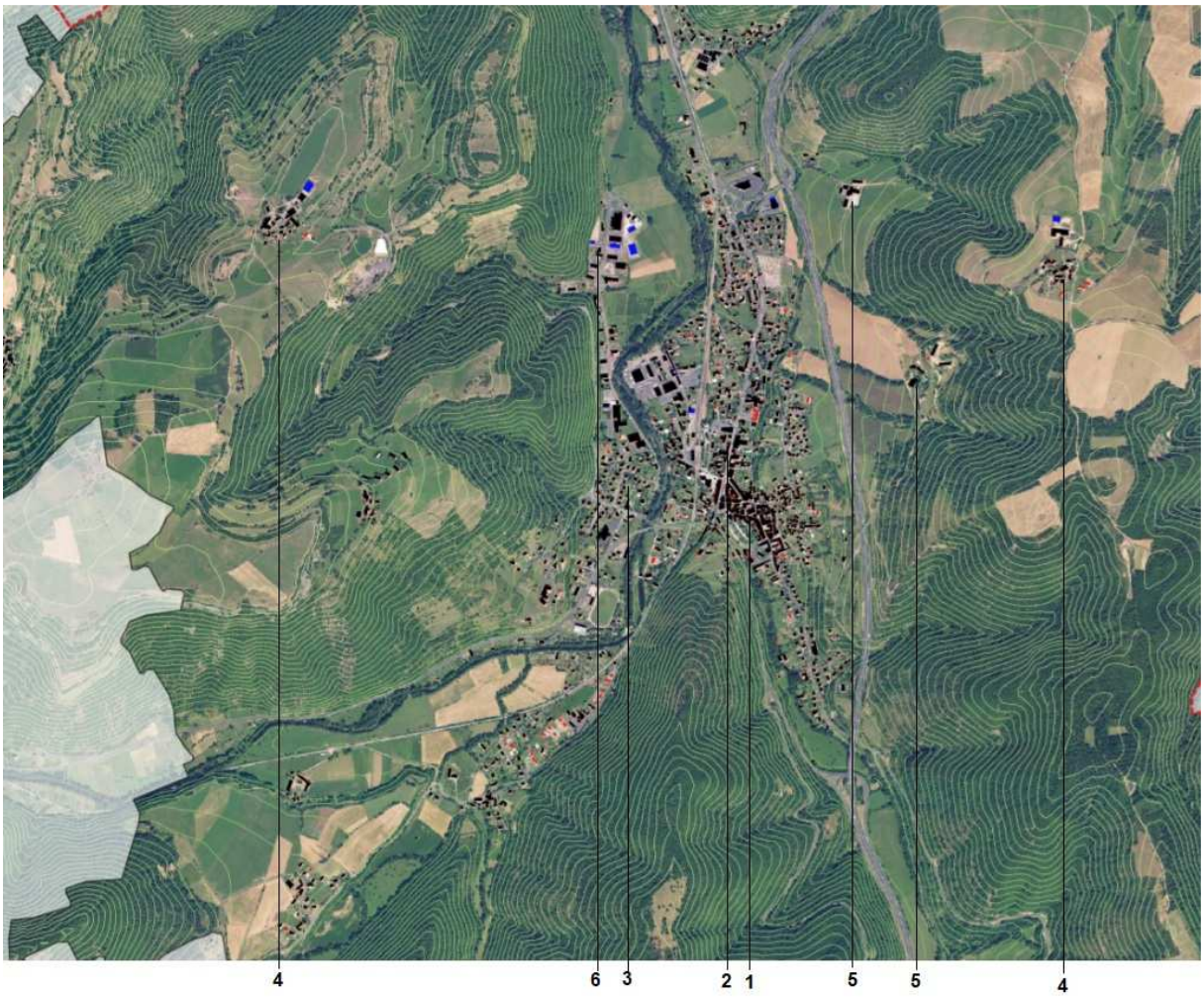
Données de cadrage :

Superficie de la commune : 3 475 ha
Document d'urbanisme : PLU approuvé le 9 Avril 2015

	1999	2014
Population	1857	1735
Logements	1083	1218

7. Analyse de l'urbanisation





La commune de Massiac s'est développée sur un **territoire aux multiples contraintes** : topographie marquée, crues de l'Alagnon, présence de l'Autoroute A75, risques technologiques… Situé à **l'extrémité Nord-Est du périmètre du SCoT**, cette commune est géographiquement **tournée vers le Puy de Dôme.** Ces contraintes au développement ont engendré des **formes urbaines particulières dont l'évolution est marquée par une recherche de renouvellement urbain et de densification** de son enveloppe urbaine.

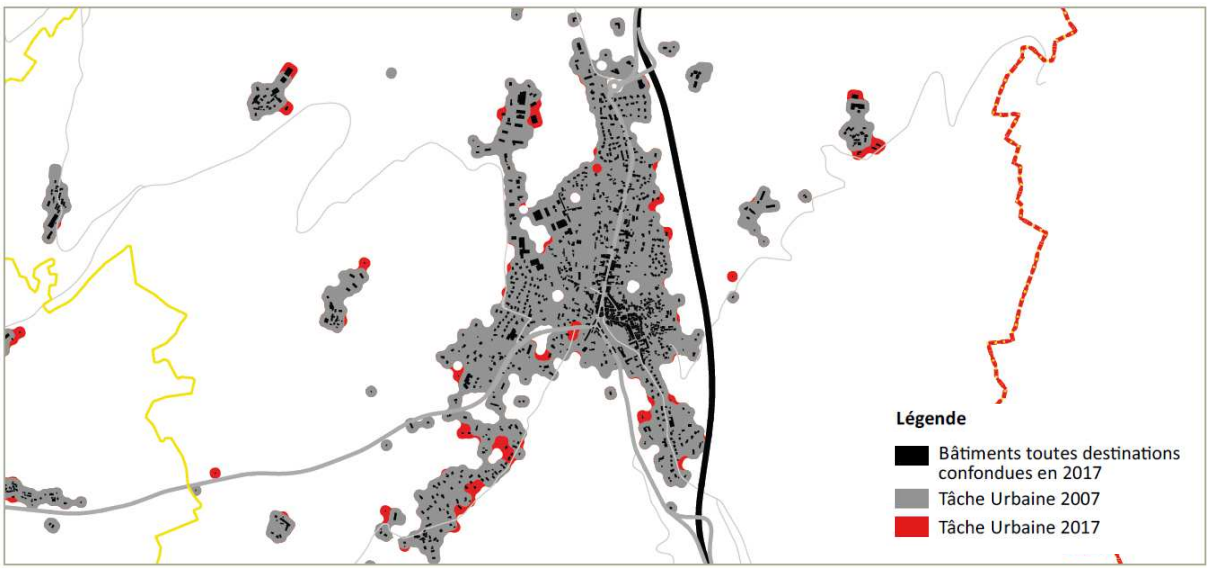
Plusieurs formes urbaines sont présentes sur le territoire :

1. **Un centre bourg ancien, dense et constitué au croisement de la RN 122 et de la RN9 :** le bâti y est dense, implanté à l'alignement des voies et emprises publiques, en mitoyenneté et sur des hauteurs pouvant dépasser les 9m. Ce centre ancien a connu entre 2000 et 2013 du **développement endogène** dans une optique de densification. Le centre est fortement soumis à des **contraintes liées aux infrastructures et au réseau hydraulique.**
2. **Un développement de faubourgs :** le long de la RN 9. Cette extension a été très contenue et proche du centre ancien. Le bâti est proche de la voie, implanté légèrement en retrait mais de manière continue.
3. **Des extensions sous la forme d'opérations d'ensemble le long des axes de communication :** Ces formes urbaines constituent la majeure partie du développement le long des deux routes nationales et en profondeur. Ces opérations sont relativement denses, condensées dans le fond de vallée selon un axe Sud-Ouest, Nord. La cartographie de l'évolution de l'urbanisation sur la période

2000-2013 met en évidence un comblement des espaces interstitiels de ces secteurs et une extension de la tâche urbaine. L'évolution urbaine indique aussi que le territoire a connu aux abords de ces secteurs, un développement d'activités.

4. **Plusieurs hameaux présents :** implantés sur les plateaux, principalement aux lieux-dits Bussac, Chalet ou Brousse, mais également dans le fond de vallée (Quiche, Le Verdier). Ces hameaux n'ont pas connu d'urbanisation conséquente à l'exception de bâtiments liés aux exploitations agricoles. Les implantations sont anciennes, sous la forme d'agglomérats de constructions ou de corps de fermes de grande taille.
5. **Du bâti diffus :** La commune n'a pas été sujette à un mitage trop important de son territoire. Quelques fermes isolées ont été recensées dans le Sud et sur les plateaux Ouest et Est.
6. **Le développement d'activités en partie Nord du territoire urbanisé.**

Sur la commune de Massiac, la tâche urbaine entre 2007 et 2017 a progressé de **5,22 ha passant de 213,24ha à 218,46 ha.**



8. Pressions urbaines

La commune de Massiac est soumise à des **contraintes importantes pour son développement**. Elle a su les prendre en compte et a mis en place un projet urbain alliant c**ompacité et maîtrise de l'urbanisation.** L'effet des **échangeurs autoroutiers est perceptible** au travers de l'urbanisation à vocation d'habitat et également le développement d'activités nouvelles à leurs abords. Cette porte

d'entrée du territoire, passage quasi obligatoire pour se rentre en direction du **Puy de Dôme**, présente de nombreux atouts. La **topographie très marquée** sur les pourtours de la ville conditionne réellement son développement et engendre des pressions en termes de besoins fonciers. Les ateliers territoriaux ont révélé qu'un projet de carrière était en cours sur la commune.

9. Analyse du document d'urbanisme

La commune de Massiac dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 Avril 2015**. Le règlement du PLU de 2015définit les zones suivantes :

Des zones urbaines :

- **UA :** Secteur de la zone U, déjà équipé, correspondant au centre-ville, à caractère mixte, d'habitat ancien, d'équipements et de services. Le règlement qui s'y applique est rédigé dans l'esprit du maintien du tissu bâti existant très dense (bâti continu aligné sur rue, de 4 à 5 étages), de sa mixité urbaine (habitat, équipements, commerces et activités) et de son caractère patrimonial.
- **UB :** Secteur de la zone U, déjà équipé, correspondant aux extensions de la ville ancienne (19ème et 20ème siècle) Le règlement qui s'y applique est rédigé dans l'esprit du maintien du tissu bâti existant, de la mixité des activités et de sa proximité avec le centre patrimonial.
- **UC** : Secteur de la zone U, correspondant aux quartiers résidentiels récents (> 1950), déjà équipés, sous forme de lotissement ou d'habitat diffus, pouvant comprendre quelques activités de service ou équipements. Le règlement qui s'y applique est rédigé dans l'esprit du maintien du tissu bâti résidentiel existant, majoritairement sous forme individuelle.
- **UE :** Zone équipée correspondant aux emprises des grands équipements existants à vocation sportive et touristique. Le règlement qui s'y applique est destiné à répondre aux besoins de ces équipements (grands volumes, …)
- **UY :** Zone équipée à vocation d'activités industrielles ou artisanales, comprenant certains équipements. Le règlement qui s'y applique est destiné à répondre aux besoins des activités accueillies depuis plusieurs décennies (constructions de grands volumes, renouvellement et extensions, stationnement, stockage, …).

Des zones à urbaniser :

- **1AU :** Zone correspondant à des terrains naturels, suffisamment desservis par les réseaux en leur périphérie, destinés à être urbanisés, à vocation principale d'habitat, situés en continuité des zones déjà urbanisées. Elles sont implantées aux lieux-dits : Malet, Le Montel, Le Château Rouge, Le Bourg Sud et Bousselorgues.
- **1AUy :** Zone correspondant à des terrains naturels, suffisamment desservis par les réseaux en leur périphérie, destinés à être urbanisés, pour accueillir la future zone d'activités intercommunale. Elle est positionnée au lieu-dit Le Colombier.

Des zones agricoles :

- **A :** Secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le règlement qui s'y applique est rédigé dans l'esprit d'une adaptation aux bâtiments d'activité agricole. Hameaux en zone A, soit sans vocation agricole, soit mixte résidentiel-agricole : La Vialle-Vieille, La Valette, Sabatey, Le Puyfrancon, Le Fayet, Chabanne, Vazerat et certaines constructions isolées selon plan de zonage.

- **Ah :** Secteur de taille et de capacités d'accueil limitées de la zone Agricole, correspondant aux hameaux à vocation résidentielle, ayant vocation à ne pas évoluer, du fait de leur proximité avec l'activité agricole, dans lequel pourra être autorisé l'évolution des constructions existantes

Des zones naturelles :

- N : Secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique
  - Soit de l'existence d'une exploitation forestière
  - Soit de leur caractère d'espaces naturels ayant vocation a rester non bâtis.

  Elles sont localisées aux abords des monuments naturels, secteurs de risques, ayant vocation à rester non bâtis; côteaux boisés non propices à l'activité agricole; emprise de l'A75.

- **Nh :** Secteur de la zone Naturelle, de taille et de capacité d'accueil limitées, correspondant aux villages existants, dans lequel pourront être autorisé l'évolution des constructions existantes et quelques constructions nouvelles, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Ils sont situés aux lieux dit : Ouche, Extension de Chalet, Brousse et Bussac.
- **Np :** Secteur de la zone Naturelle, de taille et de capacité d'accueil limitées, correspondant aux hameaux patrimoniaux ayant vocation à être préservés et à l'écrin du patrimoine paysager, dans lequel les occupations du sol sont limitées et les règles d'aspect extérieur des constructions sont adaptées au patrimoine. Ils sont localisés sur le site inscrit des plateaux de Chalet et de Saint Victor ; la partie ancienne des hameaux de Chalet, Brousse, Bussac ; les hameaux de Prugnes et Chevaley.
- **Nt :** Secteur de la zone Naturelle, de taille et de capacité d'accueil limité, destiné à l'hébergement touristique et aux loisirs. Elle est défini sur l'emprise de la colonie du Fayet.
- **Ne :** Secteur de la zone Naturelle à enjeu environnemental particulier des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques. Elles sont présentes sur le Bassin minier de Massiac, les Vallées de la Sianne et du bas Alagnon et la Rivière à loutre.
- **Nr :** Secteur de la zone Naturelle concerné par des risques ponctuels : mouvement de terrain et pollution des sols. Ces zones comprennent le Chemin Vieux et le Bassin de décantation de l'ancienne mine d'Ouche.

Tableau des surfaces :

Zone du POS*	Surface en Ha	Surface en Ha	% de la commune	Zone du PLU	Surface en Ha	%*	Surface en Ha	% de la commune
UA	10,00	143,54	4,1%	Ua	10,29	0,3%	158,5	4,6%
UB	30,00			Ub	38,42	1,1%		
UC	77,00			Uc	83,91	2,4%		
UT	6,00			UE	8,87	0,3%		
UX	8,00			UY	17,02	0,5%		
UY	12,54							
1NA	7,82	7,82	0,2%	1AU	12,68	0,4%	19,5	0,56%
NA	23,64	23,64	0,7%	1AUY	6,85	0,2%		
NC	3056,50	3056,50	87,9%	A	1188,54	34,2%	1196,3	34,40%
				Ah	7,78	0,2%		
ND	209,00	246,50	7,1%	N	1728,70	49,7%	2103,7	60,48%
				Ne	327,99	9,4%		
				Nr	1,77	0,1%		
				Np	35,38	1,0%		
				Nt	4,25	0,1%		
NB	37,5			Nh	5,57	0,2%		
Total	3478	3478	100%		3478	100%	3478,0	100%

D'un point de vue du document graphique, les zones urbaines s'étendent sur **158,5 ha et les zones à urbaniser 19,5 ha soit respectivement 4,6 % et 0,56 %** de la superficie communale. Le rapport de présentation effectue une analyse de la consommation des sols mettant en évidence qu'entre 1999 et 2013, l'artificialisation des sols a été, toute vocation confondue, de **32,5ha soit une moyenne annuelle de 2,15 ha**. Les **objectifs de modération de la consommation d'espaces** sont **assez peu stricts** notamment sur la taille moyenne de parcelle prise en compte le calcul (1150 m² dans le cadre du PLU de 2015 contre 1333 m² en moyenne sur les 15 dernières années). En revanche, il limite la consommation des sols à **115 nouveaux logements neufs sur la durée** du PLU et fixe des objectifs intéressant de **réduction de la vacance (-35).**

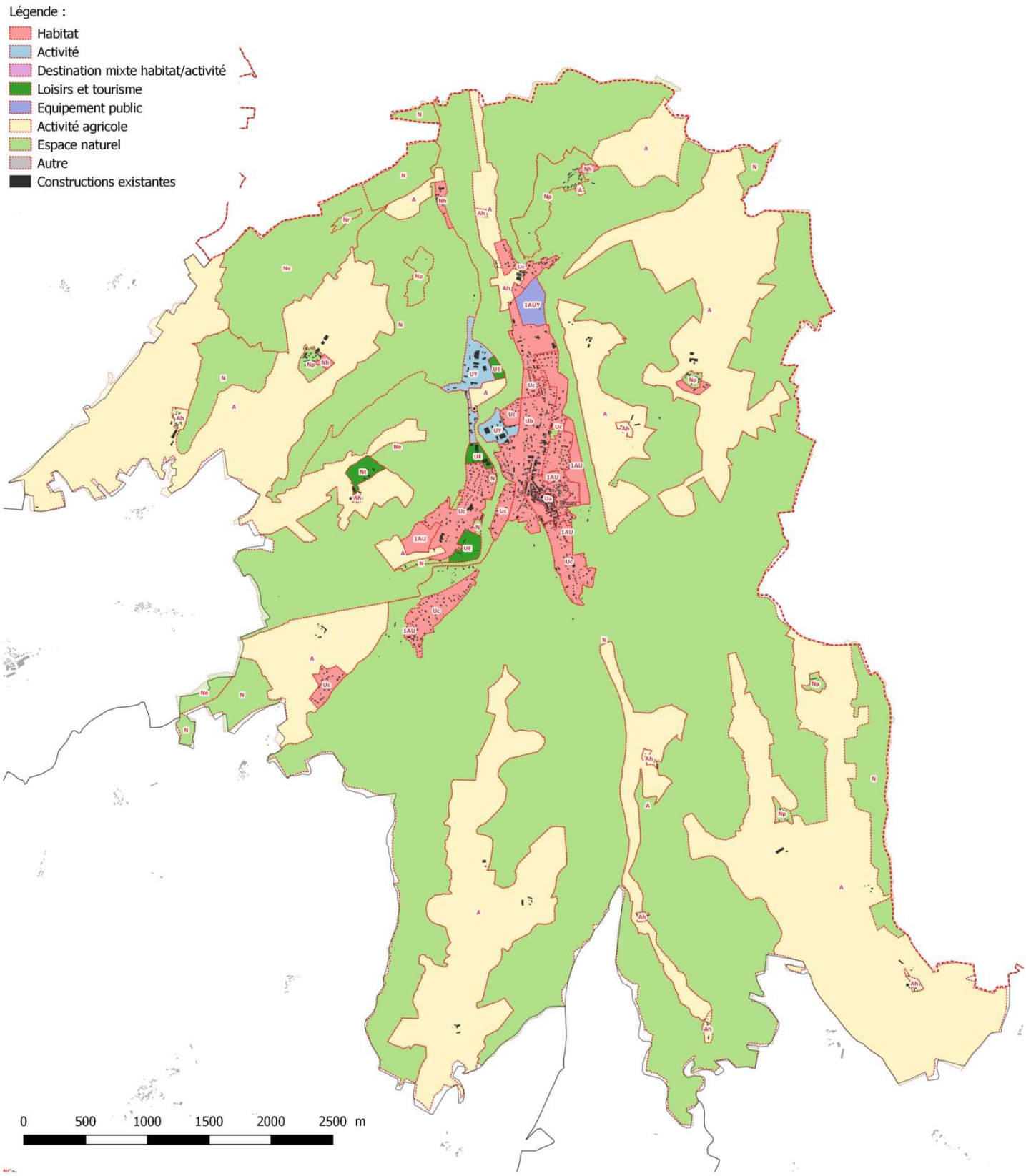
Le rapport de présentation explicite au travers d'un tableau de synthèse le **nombre de lots résiduels par zone.** Il est estimé que 100 lots sont toujours disponibles dans les zones urbaines notamment UB et UC. 16 lots ont été identifiés dans les hameaux. Dans les zones à urbaniser, le potentiel de constructions maximal a été estimé à 124 nouveaux logements. Le potentiel total à vocation d'urbanisation porté par ce PLU s'élève à **240 nouveaux logements.**

Au regard de ces éléments et de la prise en compte des objectifs inscrits dans le PADD, il semblerait que ce potentiel **soit quelque peu surdimensionné**. En effet, le rapport de présentation précise que **50% des terrains seront bloqués par de la rétention foncière ce qui paraît assez peu réaliste notamment dans les zones 1AU.**

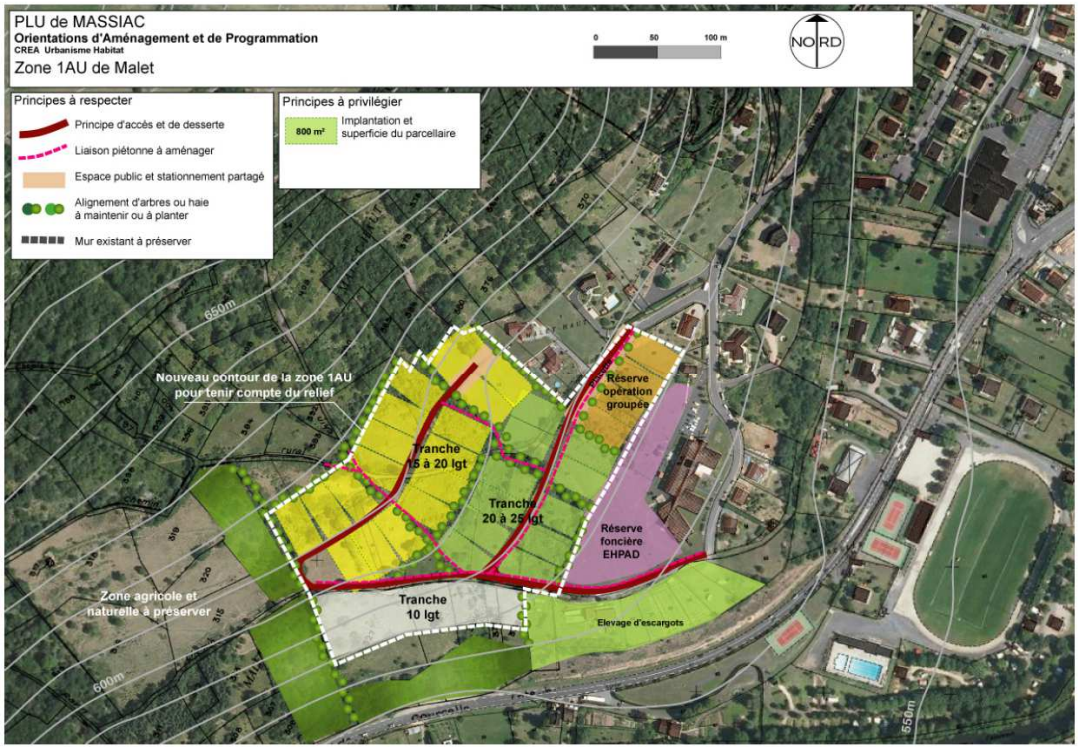
Le PLU de 2015 de Massiac propose un zonage basé à la fois sur la **morphologie urbaine existante** de chacune des zones. Les capacités de développement sont importantes dans la trame urbaine existante. Les zones à urbaniser sont **positionnées en continuité de cette enveloppe**. Ce zonage n'indique pas clairement une volonté de densifier la trame existante par une transition dans les formes, mais plutôt de **maintenir les formes urbaines existantes** et d'œuvre pour compléter les espaces interstitiels par des constructions identiques à celle existantes.

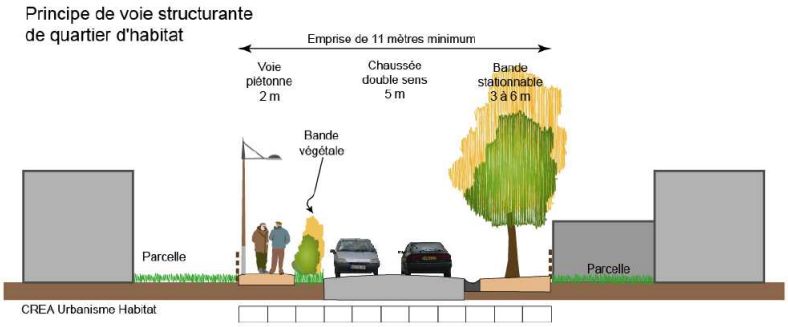
Les espaces de développement d'activités sont **relativement importants. 6,85 ha sont dédiés à une nouvelle zone à vocation artisanale** et industrielle.

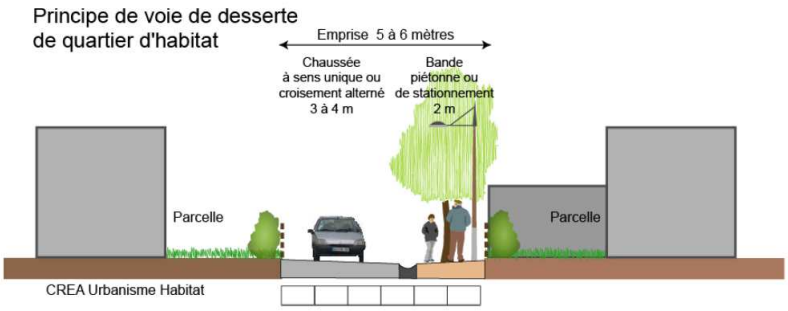
Les zones agricoles représentent **1196,3 ha soit 34,4 % de la commune et les zones naturelles 2 103,7.** Plus de **60,48 % du territoire est classé en zone agricole ou naturelle**. Le zonage est très intéressant sur cette question de la préservation. La définition des zones naturelles notamment, avec des pénétrantes dans les espaces urbains, permet de restaurer la trame verte et bleue. Le PLU offre des capacités de r**éhabilitation dans les hameaux sans possibilités de constructions nouvelles sur certains secteurs.** Il s'agit d'un enjeu de maintien de la qualité architecturale de la commune qui est correctement traité.

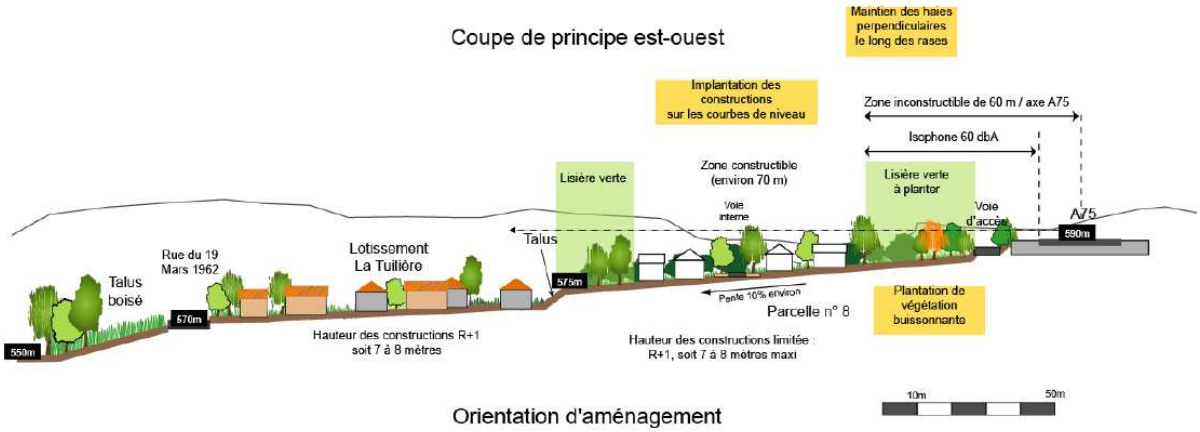

Légende :
Habitat
Activité
Destination mixte habitat/activité
Loisirs et tourisme
Equipement public
Activité agricole
Espace naturel
Autre
Constructions existantes
0
500
1000
1500
2000
2500 m

Des **orientations d'aménagement et de programmation** ont été mises en place sur les **5 zones 1AU et la zone 1AUy**. Elles définissent au travers d'une étude de faisabilité poussée (reportage photographique, description de l'état initial) les principes d'aménagement au travers de schémas de synthèse proposant les **principes de voies, des profils types, les espaces publics, les implantations des constructions, l'intégration environnementale des nouveaux bâtiments** notamment dans les pentes et le long de l'autoroute, la **gestion des co-visibilités**. Elles privilégient des formes urbaines compactes en précisant **des densités par ilots**, mettent en évidence le **patrimoine** important à protéger sur ces secteurs, précisent les **essences végétales à implanter**. Il s'agit de véritables outils de **programmation urbaine**, **d'excellente qualité** dont la méthodologie pourrait servir d'exemple aux futurs outils de planification locaux à l'échelle du SCoT.

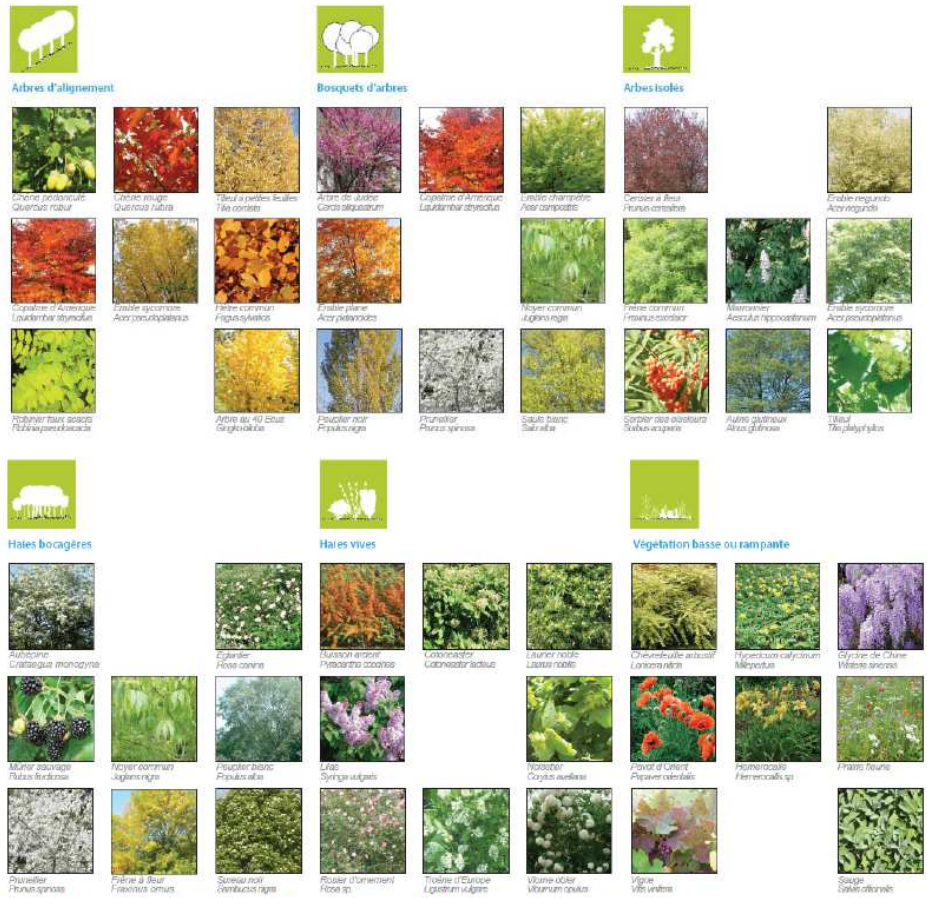








Liste des espèces végétales à utiliser dans les plantations



Source : Communauté de Communes du Pays de MASSIAC (avril 2014)

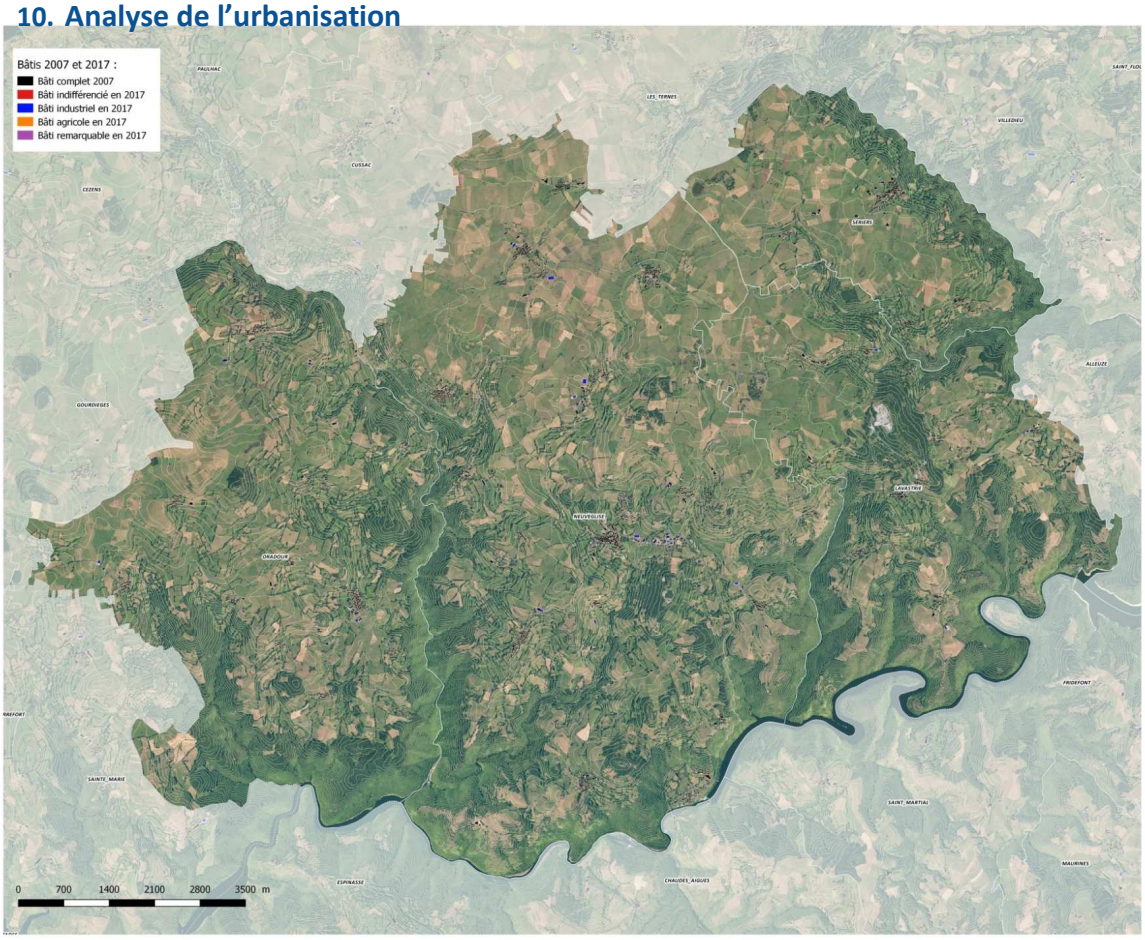
Commune de Neuvéglise-sur-Truyère

Données de cadrage :

Superficie de la commune nouvelle : 12 555 ha
Document d'urbanisme : Oradour et Sériers (RNU), Neuvéglise Carte Communale approuvée le 31 Mai 2006 et Lavastrie Carte Communale approuvée le 17 Juillet 2006

		1999	2014
Oradour	**Population**	299	244
	Logements	208	228
Sériers	**Population**	148	136
	Logements	106	119
Neuvéglise	**Population**	1022	1104
	Logements	699	815
Lavastrie	**Population**	224	263
	Logements	173	196

10. Analyse de l'urbanisation



La commune de Neuvéglise sur Truyère est issue de la fusion, au 1er janvier 2017, des communes de Neuvéglise, Oradour, Sériers et Lavastries. Les **formes urbaines** en présence sont donc **multiples** : plusieurs centres-anciens, du développement pavillonnaire selon plusieurs polarités, des dizaines de hameaux et de nombreuses constructions diffuses. La **commune nouvelle** s'étend sur une **superficie de 12 520 ha.** Lors des ateliers territoriaux, **le rôle de pivot de** Neuvéglise sur Truyère, au carrefour entre **Saint-Flour, Pierrefort et Chaudes Aigues**, a été mis en évidence. Cette rencontre a également permis de soulever les **problématiques d'accueil d'entreprises, de déplacement de la laiterie sur la planèze et d'étalement de l'urbanisation le long des axes de communication.**

Neuvéglise-sur-Truyère s'inscrit dans un **territoire aux facettes variées**. Cet espace de plateau est entrecoupé de rivières et de ruisseaux très encaissés, véritables frontières naturelles entre les communes.

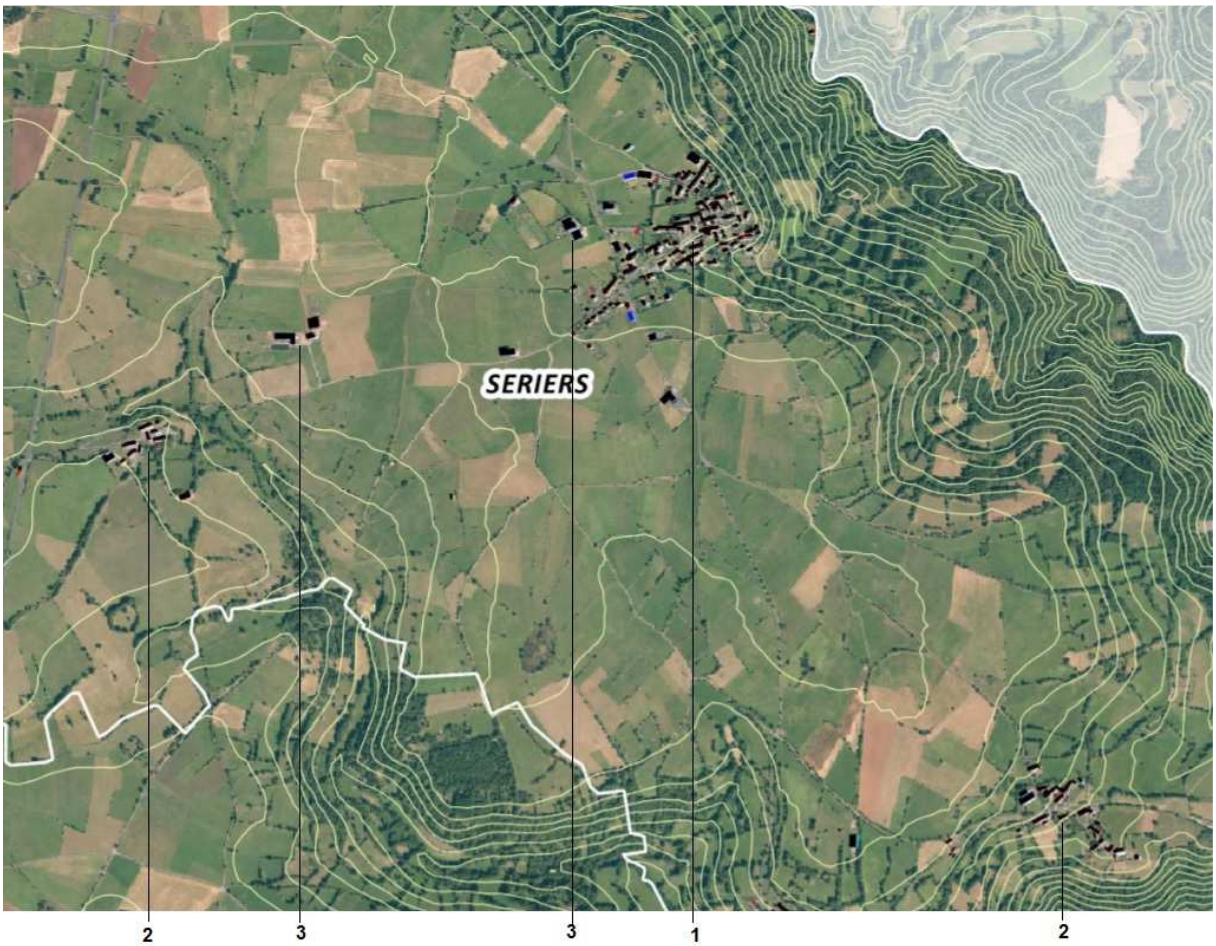
Pour faciliter la compréhension de l'urbanisation, il est nécessaire de l'envisager selon le découpage administratif des anciennes communes :

- **Oradour** : Sur ce territoire, plusieurs formes urbaines sont présentes :

1. **Un centre bourg ancien** au carrefour de la RD 56 et de la RD 48. Les constructions sont implantées de manière dense, en ordre discontinu et à l'alignement des voies et emprises publiques. Les bâtiments ne sont généralement pas positionnés sur les deux limites séparatives, d'où cet aspect discontinu du bourg. Un développement en second rideau s'est mis en place sur l'arrière des constructions le long des voies. Les analyses de l'évolution de l'urbanisation sur la période 2000-2013 mettent en évidence que le centre s'est assez peu étendu. 3 nouvelles constructions ont été édifiées au Sud et à l'Ouest de l'enveloppe urbaine.
2. **Des hameaux dont le développement est limité**. Il existe plusieurs hameaux, dont les tailles diffèrent, sur la partie Ouest du territoire communal. Leur développement est relativement limité.

Quelques constructions ont été édifiées sur les hameaux de La Rode et Lieurac. A l'inverse, le hameau de Pierrefiche n'a pas connu de développement sur la période 2000-2013. L'implantation des constructions est variée suivant les hameaux (ordre discontinu, groupé), toutefois, elles s'inscrivent dans les pentes selon une orientation Sud-Est, pour bénéficier d'un ensoleillement maximal.

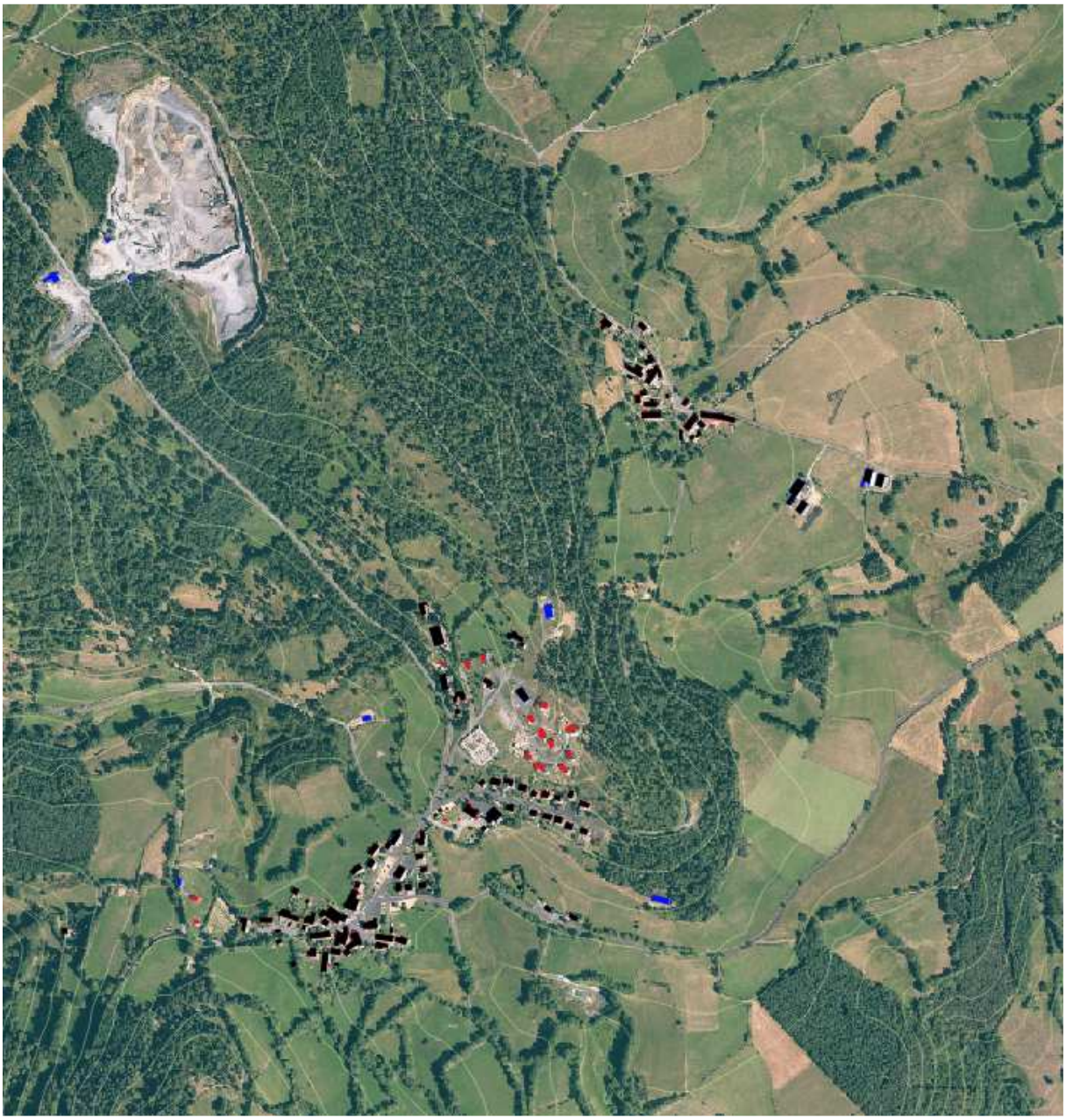
3. **Des fermes isolées.** Quelques constructions isolées, généralement à vocation agricole ont été recensées. Elles se sont implantées au lieu-dit Mons, sur la RD 56 au lieu-dit Chabanne, proche de Pierrefiche et non loin du lieu-dit Espinchal.



- **Sériers :** positionnée sur la falaise surplombant le ruisseau des Ternes, son développement est quelques peu limité et s'est concentré autour du bourg centre. Plusieurs formes urbaines peuvent être identifiées :

1. **Un centre bourg ancien,** dense en surplomb du ruisseau des Ternes. La majeure partie des constructions de la commune est implantée sur ce site. Elles sont positionnées en ordre discontinu et généralement en retrait de la voie. Plusieurs rideaux d'urbanisation peuvent être identifiés le long de la RD 10. En partie Ouest du bourg, des maisons individuelles se sont développée de manière linéaire.
2. **Des hameaux isolés :** les deux principaux, Relac et Peyrelade n'ont pas connu de nouvelles constructions sur la période d'analyse. Une nouvelle bâtisse à vocation d'habitat a été édifiée au Nord du hameau d'Ironde. Les formes urbaines de ces trois hameaux sont assez similaires si ce n'est le nombre de constructions. Le bâti est dense, implanté en retrait de carrefours routiers sans réelle continuité.

3. **Des constructions isolées généralement à vocation agricole :** leur nombre est assez limité sur le territoire et la commune a connu peu de mitage.

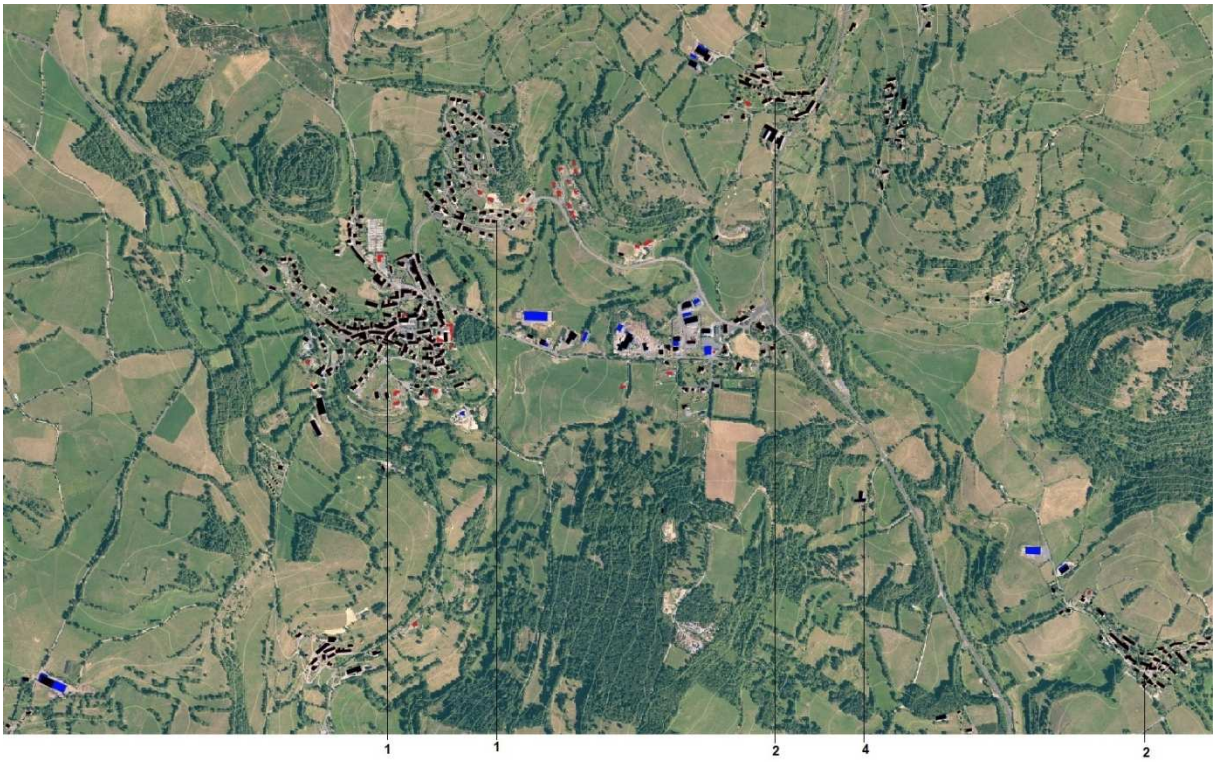


- **Lavastries :** la commune montre de manière flagrante un développement influencé par les axes de circulation (RD 48 et RD 10) et par le relief, très marqué. Plusieurs formes urbaines peuvent être identifiées :

1. **Le centre bourg ancien, au croisement de la RD 48 et de la RD 10.** Le bourg concentre la majeure partie du développement. Les constructions anciennes sont implantées de manière dense, à l'alignement et en ordre continu. Deux opérations d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat pavillonnaires sont positionnées au Nord Est du village le long de la RD 10 (pour la première) et plus au Nord pour la seconde. Ce deuxième développement est intervenu sur la période d'analyse de l'évolution urbaine.
2. **De nombreux hameaux qui constituent la majeure partie des ensembles bâtis hors bourg :** ils sont implantés aux lieux-dits Fontbonne, Chaussine, Chamalières, Chassagne, Tarrieu, Serre, Polignac,

La Rochette. Les constructions nouvelles ont été limitées sur ces secteurs, seuls La Rochette et Polignac ont vu le développement de 3 constructions à vocation agricole et d'habitat.

3. **Assez peu de constructions isolées sur le territoire :** une nouvelle construction à vocation d'activités a été édifiée sur la RD 48 entre le village et le hameau de Fontbonne.

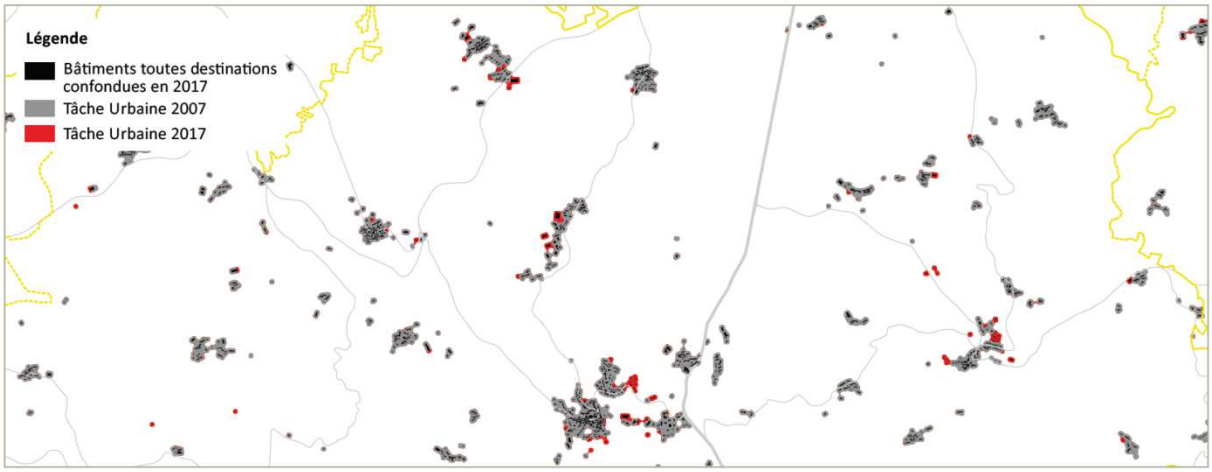


- **Neuvéglise :** commune centre de la fusion de ce nouveau territoire, elle regroupe le développement urbain le plus conséquent à vocation d'habitat et d'activités (zone artisanale et industrielle). Le territoire est traversé par la RD 921, RD 48, RD 16, RD 56 et RD 990 qui ont conditionné le développement.

1. **Le centre-bourg ancien et ses extensions pavillonnaires :** dense et en ordre continue, le centre ancien est implanté au carrefour de la RD 48 et de la RD 16. Les constructions sont positionnées à l'alignement des voies et emprises publiques et en mitoyenneté. Des extensions sous forme d'opération d'ensemble pavillonnaire à vocation d'habitat se sont implantées au Nord-Est du village le long de la RD 48. Elles présentent toutes les caractéristiques du développement pavillonnaires : maisons en milieu de parcelle, en retrait et non mitoyennes. Une zone artisanale et industrielle est implantée aux abords de la RD 921 et des constructions à vocation d'habitat se sont développées sur les arrières.
2. **Les hameaux de Tagenac, Chambernon, Gros et Fressage, très denses, constituent des secteurs d'urbanisation importants pour le territoire.** Ils diffèrent des autres hameaux par leur forme urbaine très regroupée et non linéaire.
3. **Des développements linéaires importants :** ces formes urbaines ont été identifiées le long de la RD 16 à Costeirac et au Sud du village à Orcières et Lanau. De nouvelles constructions à vocation agricoles ont été implantées récemment sur les deux premières entités et à vocation d'habitat à Lanau.
4. **Les constructions isolées sont peu nombreuses sur la commune**. De nouveaux bâtiments à vocation agricoles ont été implantés au Nord d'Orcières, à Keirel et à l'Ouest de Vernuéjols.

D'un point de vue général sur l'ensemble des 4 communes, il n'a **pas été relevé de phénomène de densification important** sur ce territoire. Les extensions nouvelles s'effectuent aux **alentours de l'urbanisation ancienne** et le long des **secteurs linéaires**. Les hameaux sont nombreux mais ils ne concentrent que **peu de développements nouveaux**, plutôt **orienté autour des anciens centre-bourg**. Il apparaît donc à grande échelle un **éparpillement de l'urbanisation** sur tout le territoire sans ordre clair, si ce n'est à Neuvéglise-sur-Truyère où les **opérations d'ensemble** se sont considérablement développées.

Sur la commune de Neuvéglise-sur-Truyère, la tâche urbaine a progressé de **33,01 ha passant de 372,63 ha à 405,64 ha**, entre 2007 et 2017.



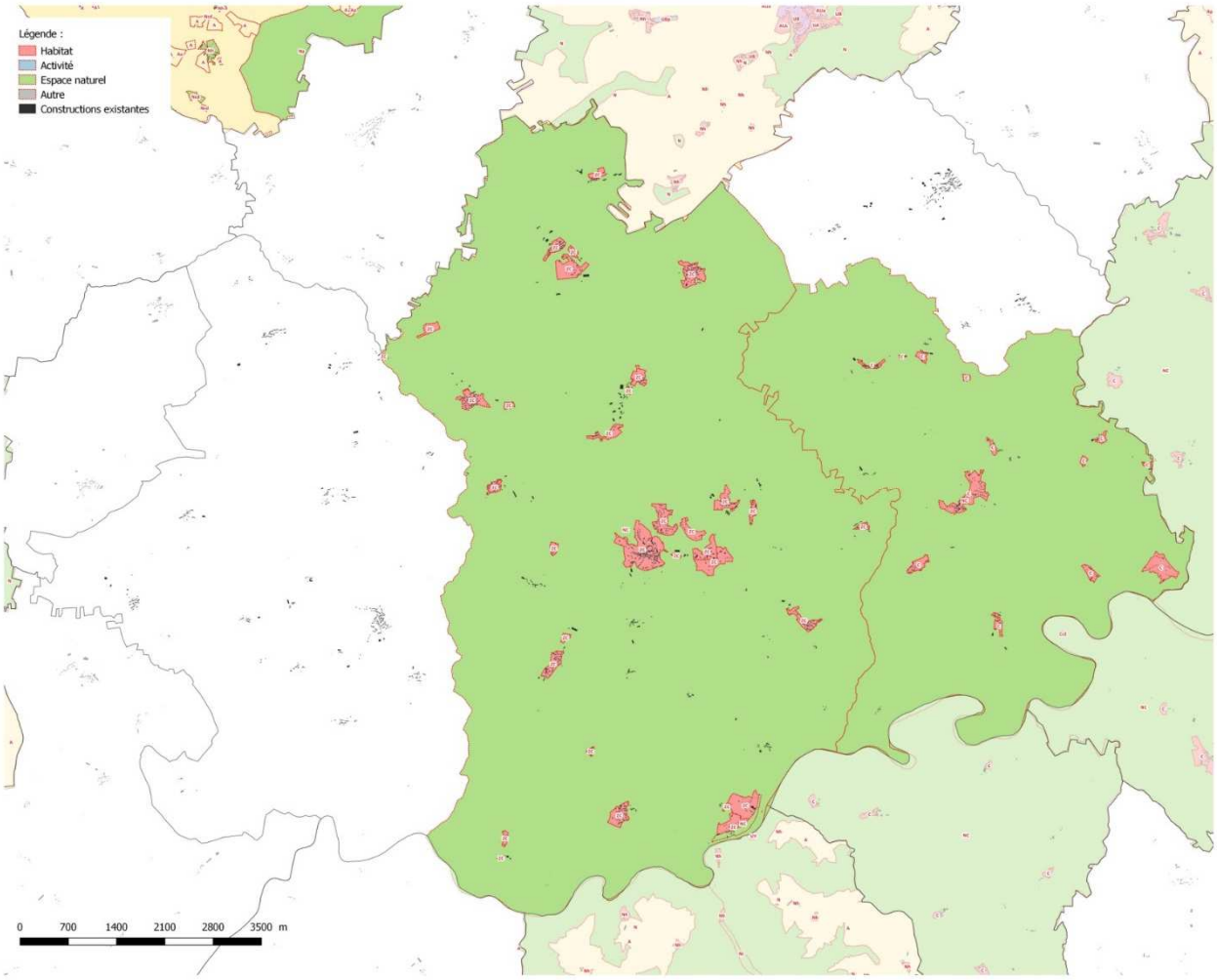
11. Pressions urbaines

Les pressions urbaines semblent **relativement circonscrites à proximité des axes de communication.** Sur le territoire, le développement présente des **tendances à la linéarité** et à la concentration à proximité des principaux carrefours routiers. La topologie de la commune a engendré des formes **urbaines différenciées selon leur implantation**. Les opérations d'ensemble se sont mises en place en extension de Neuvéglise-sur-Truyère et assez peu sur le reste du territoire. Son positionnement, au sein d'un réseau routier d'importance pour le territoire du SCoT, est un atout majeur pour l'accueil d'activités. Les ateliers territoriaux ont révélé un **projet de déplacement de la laiterie sur la planèze**. Sur la question des activités, les élus ont mis en avant de nombreux besoins de mise aux normes de certaines installations.

12. Analyse du document d'urbanisme

Les 4 communes constitutives de Neuvéglise-sur-Truyère ne disposent pas d'un document d'urbanisme unique :

- **Deux cartes communales** : Neuvéglise (approuvée le 31 mai 2006 et 2 révisions en avril 2011 et en octobre 2014) et Lavastrie (approuvée le 17 juillet 2006 et 1 révision en janvier 2012) ;



- **Deux communes en RNU :** Sériers et Oradour.

Neuvéglise-sur-Truyère est incluse dans le **PLUi Saint-Flour Communauté en cours d'élaboration.**

La **carte communale de Neuvéglise** a défini plusieurs secteurs urbanisés sur le centre-bourg (à vocation d'habitat et à vocation d'activités de Vareine) et sur les différents hameaux du territoire. Tous les autres espaces sont classés en zones naturelles et agricoles.

Le rapport de présentation fait état des besoins fonciers :

- 15,7 ha constructibles pour l'habitat dans le bourg ;
- 21,6 ha sont proposés dans les hameaux.

Les tailles moyennes de parcelles pour établir ce projet se situe autour de 2 000 m² pour l'agglomération de Neuvéglise et de 3 000 m² pour les hameaux.

Au regard des nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme, ce p**otentiel foncier semble surestimé** notamment au regard de la taille moyenne des parcelles considérée pour calculer les besoins.

La **carte communale de Lavastrie** a prévu un développement plus modeste au regard de son potentiel d'accueil de population et de ces caractéristiques territoriales (relief, environnement…).

Le rapport de présentation affiche un **indicateur de dynamisme de la construction à 1,3 logement** par an et définit un objectif de **5 ha constructibles pour le territoire à l'horizon de 10 ans.** Cet objectif reste raisonnable pour le territoire.

Le positionnement des zones constructibles est quelques peu discutable. Il est prévu, notamment sur le centre ancien, une extension Nord le long des axes de communication. Pour les autres secteurs de développement, sur les hameaux de Bennac, La Brugère, Fontbonne, Chamalières, Polignac, Grandval (…), **les possibilités d'urbanisation nouvelles se situent en continuité de manière limitée ou dans des espaces interstitiels** de frange permettant ainsi de limiter l'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles et naturels.

Les deux cartes communales ne prévoient **pas d'orientation d'aménagement** dédiées aux secteurs de développement.

Pour les deux autres communes, les autorisations d'urbanisme sont délivrées par les services de l'Etat en référence aux PAU (Parties Actuellement Urbanisées).

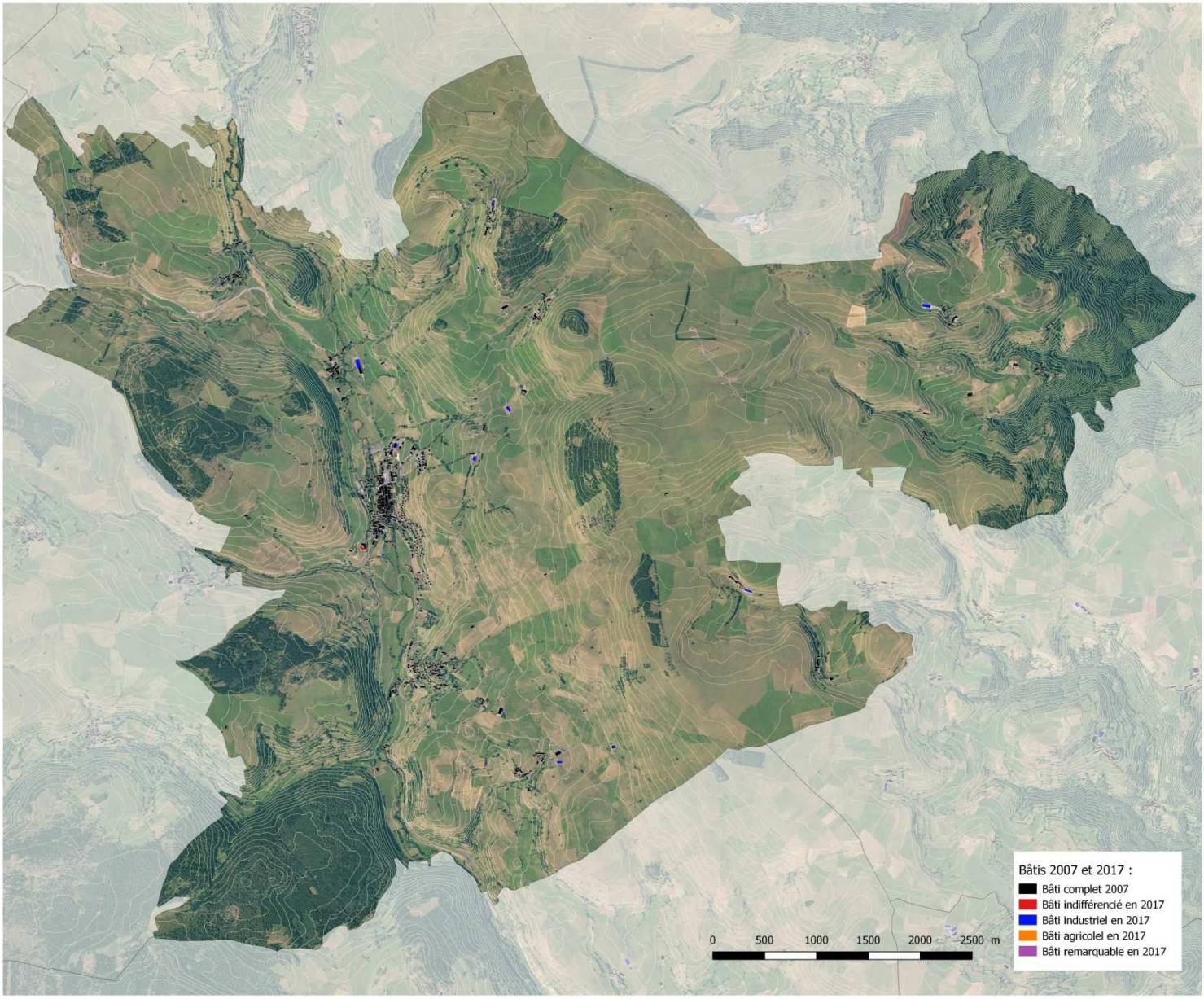
Commune d'Allanche

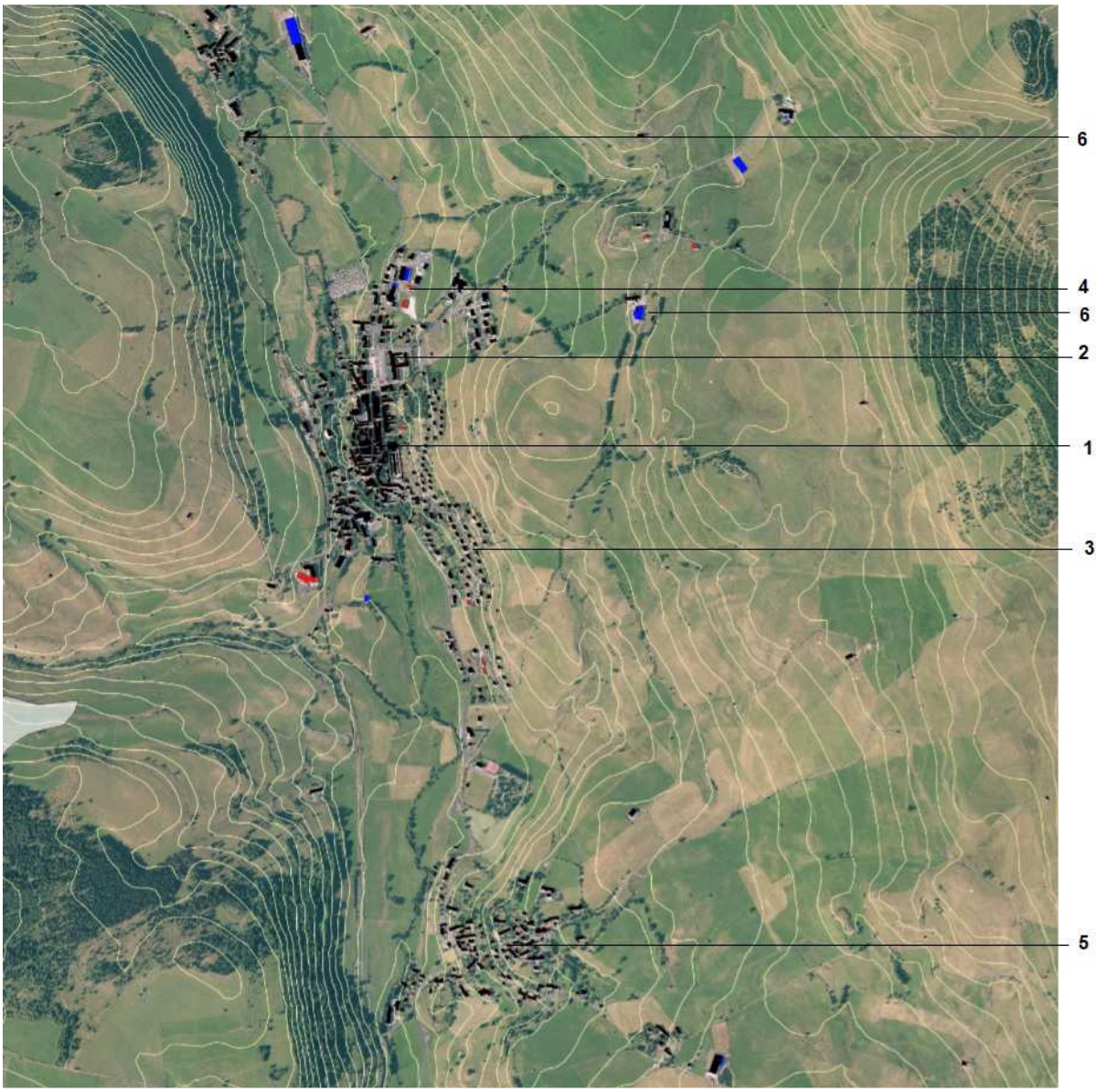
Données de cadrage :

Superficie de la commune : 5 083 ha
Document d'urbanisme : Règlement National d'Urbanisme

	1999	2014
Population	1 101	771
Logements	701	666

13. Analyse de l'urbanisation





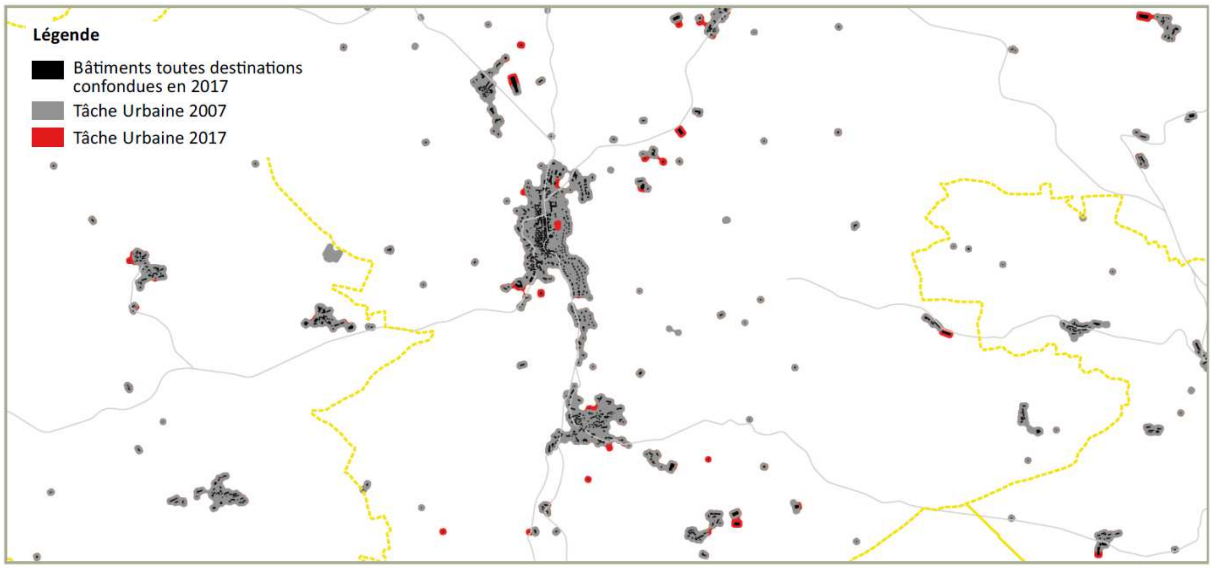
Le développement de la commune d'Allanche a été fortement influencé par **le réseau viaire** et par le relief. Ils ont engendré des formes urbaines particulières :

1. **Un centre bourg ancien positionné au carrefour de la RD 679 et de la RD 309**. Les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques et en mitoyenneté. Elles constituent un front bâti dense que l'on pourrait qualifier de « village rue ». La trame parcellaire étroite offre des espaces libres sur les arrières des constructions. Dans les espaces les plus intenses, des secteurs de respiration de cœur d'îlots ont été maintenus. Les analyses du développement montrent un phénomène naissant de densification du centre-bourg.
2. **Des faubourgs en extension au Nord et au Sud du centre-ancien.** Ils s'étendent jusqu'à la Laiterie et jusqu'au collège. Leur forme urbaine est variée et ils accueillent des habitations mais également des commerces, des services et des équipements. Les constructions sont implantées en ordre discontinu et en retrait par rapport aux voies et emprises publiques. La densité y est forte mais le caractère urbain moins affirmé que dans le centre.
3. **Des opérations d'aménagement d'ensemble en direction du Sud.** De nombreuses opérations pavillonnaires ont été développées le long de la RD 679 au Sud du centre ancien. Elles se distinguent

dans le paysage urbain de par leur ampleur (1,3 km de long) et leurs formes urbaines. Les constructions sont typiques de l'urbanisation sous forme de lotissement : implantation en retrait des voies, pas de mitoyenneté, positionnement en centre de parcelle. Cette forme urbaine consomme de manière importante des espaces agricoles et naturels comparativement aux formes urbaines plus anciennes. Bien qu'il s'agisse d'une demande foncière existante pour le territoire, il sera, pour le futur nécessaire de repenser leur développement et d'envisager leur mutation.

4. **Des zones artisanales et industrielles :** situées au Nord et au Sud du Bourg principal le long de la RD 9, ces secteurs de développement d'activités connaissent un engouement important. Il semblerait que les capacités d'accueil soient en grande partie comblées. La BD Topo de l'IGN indique également que de nombreux bâtiments d'activités sont positionnés de manière isolée sur le reste du territoire, proche des axes secondaires.
5. **Huit hameaux de grande ampleur.** Romaniargues, Le Bac, Chavanon, Coudour, Chastre, Feydit, Maillargues, Roche. Ces entités implantées de longue date sur la commune présentent à la fois des vocations d'habitat mais également agricoles. Ils sont généralement positionnés sur des espaces au relief marqué. L'urbanisation y évolue peu si ce n'est pour des activités agricoles.
6. **Des constructions isolées principalement à vocation d'habitat mais également d'activités.** Le territoire est constellé d'un nombre important de constructions, dont la vocation agricole n'est plus totalement existante. Les analyses du développement urbain mettent en évidence que le nombre de constructions isolées à assez peu augmenté sur la commune si ce n'est à des fins agricoles.

Sur la commune d'Allanche, la tâche urbaine, entre 2007 et 2017, a progressé de **5,53 ha passant de 146,7 ha à 152,23 ha.**



14. Pressions urbaines

La commune d'Allanche, au travers de son **rôle de pôle relais du SCoT** subit des **pressions relativement diversifiées**. D'un point de vue du développement urbain dans le centre, la trame bâtie **n'offre pas de fortes capacités de constructions nouvelles**. Un développement récent s'est opéré aux **abords du Faubourg Nord.** La majeure partie des nouvelles constructions proches du village s'est effectué dans les **opérations d'ensemble sous la forme d'habitat individuel**. Ailleurs sur la commune, de nouveaux bâtiments, généralement à vocation agricole ou d'activités ont vu le jour. Il est possible d'apercevoir certaines tendances à la **poursuite du mitage sur ce territoire**. Les enjeux sont donc multiples. Dans un premier temps, la pérennité dans son rôle de pôle relais du territoire semble être un objectif non négligeable. Il semble essentiel de **pérenniser les équipements existants et de garantir un niveau de services important pour la population**. Les dynamiques démographiques sont à poursuivre dans une logique de réinvestissement des biens immobiliers dans le centre et d'extensions mesurées dans des opérations d'ensemble. Enfin, au regard du mitage important du territoire, les différentes analyses sous-tendent l'idée de **repenser le développement de nouvelles constructions dans les espaces agricoles et naturels tout favorisant le développement des activités agricoles.**

15. Analyse du document d'urbanisme

La commune d'Allanche ne dispose pas de document d'urbanisme. Son urbanisation est régie par le Règlement National d'Urbanisme.

Commune de Val d'Arcomie

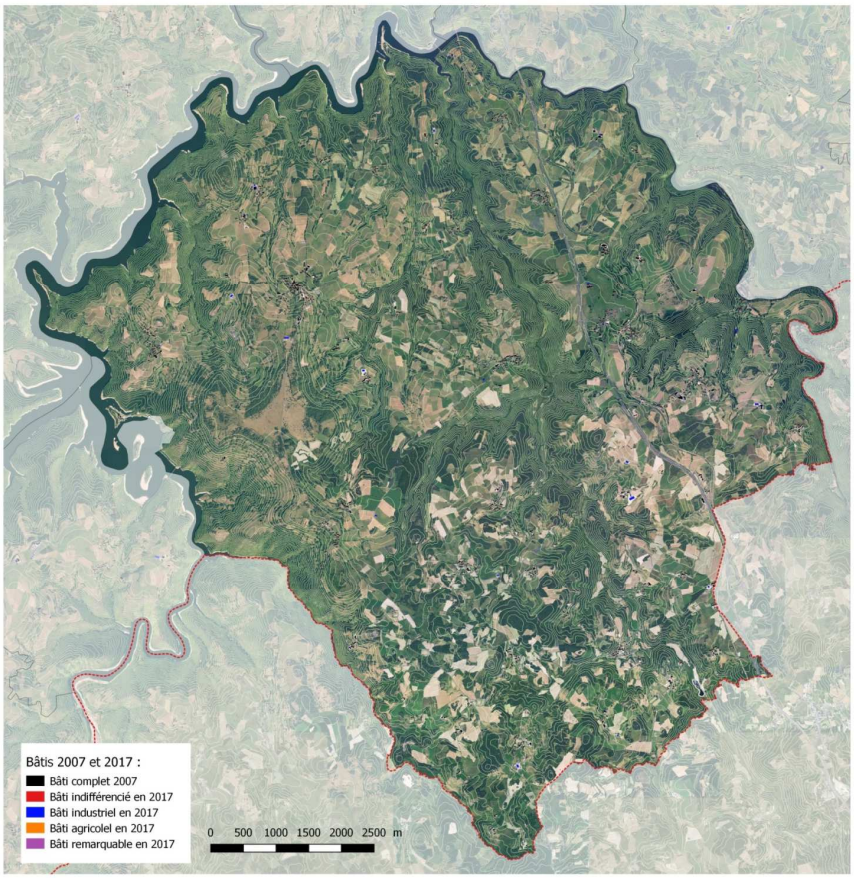
Données de cadrage :

Superficie de la commune nouvelle : 8 916 ha

Document d'urbanisme : Saint-Just Carte Communale approuvé le 18 Juin 2008 ; Saint-Marc RNU ; Loubaresse PLU approuvé le 11 Novembre 2011 ; Faverolles PLU approuvé le 12 Juillet 2006

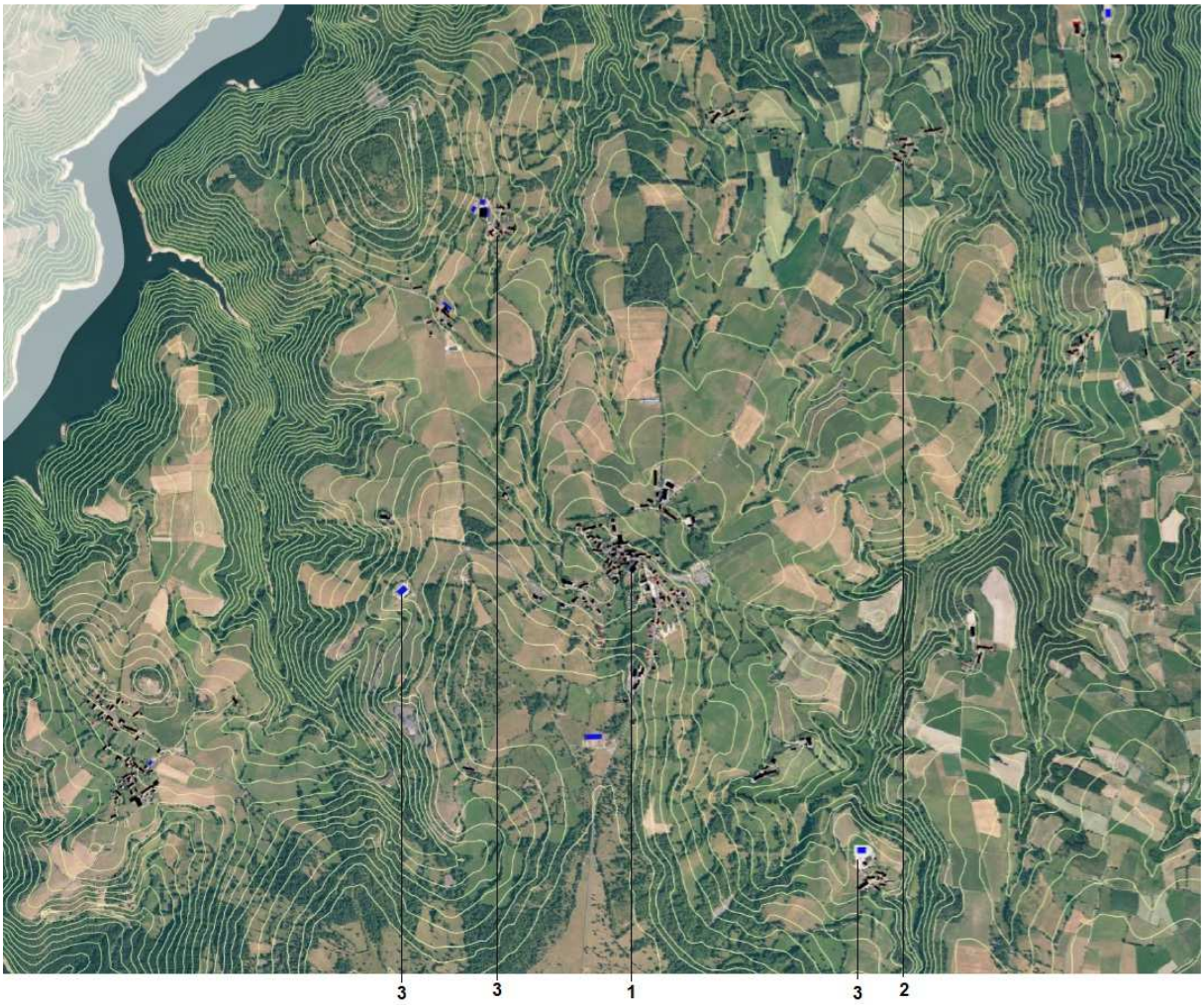
		1999	2014
Saint-Just	**Population**	222	203
	Logements	/	/
Saint-Marc	**Population**	97	82 (2011)
	Logements	/	/
Loubaresse	**Population**	1 087	1 005
	Logements	728	855
Faverolles	**Population**	334	308 (2013)
	Logements	/	/

16. Analyse de l'urbanisation



La commune de Val d'Arcomie est issue de la fusion, au 1er janvier 2017, de 4 communes : Faverolles, Loubaresse, Saint-Marc et Saint-Just. Les **formes urbaines** en présence sont donc **multiples** : plusieurs centres-ancien, du développement pavillonnaire selon plusieurs polarités, des dizaines de hameaux et de nombreuses constructions diffuses. La **commune nouvelle** s'étend sur une **superficie de 8 627 ha.** La commune de **Val d'Arcomie** est la **porte d'entrée Sud** du territoire du SCoT Est-Cantal. Elle est traversée par **l'A75.** La nouvelle limite administrative Nord est déterminée par le lac du **barrage de Grandval** et le Sud par la frontière avec le département de la Lozère. Cette commune nouvelle présente des enjeux forts en termes **d'image du territoire, d'accueil touristique et de préservation des espaces agricoles et naturels**.

D'un point de vue urbain, la complexité de la trame urbaine existante nécessite d'envisager sa **description selon le découpage administratif des anciennes communes**.



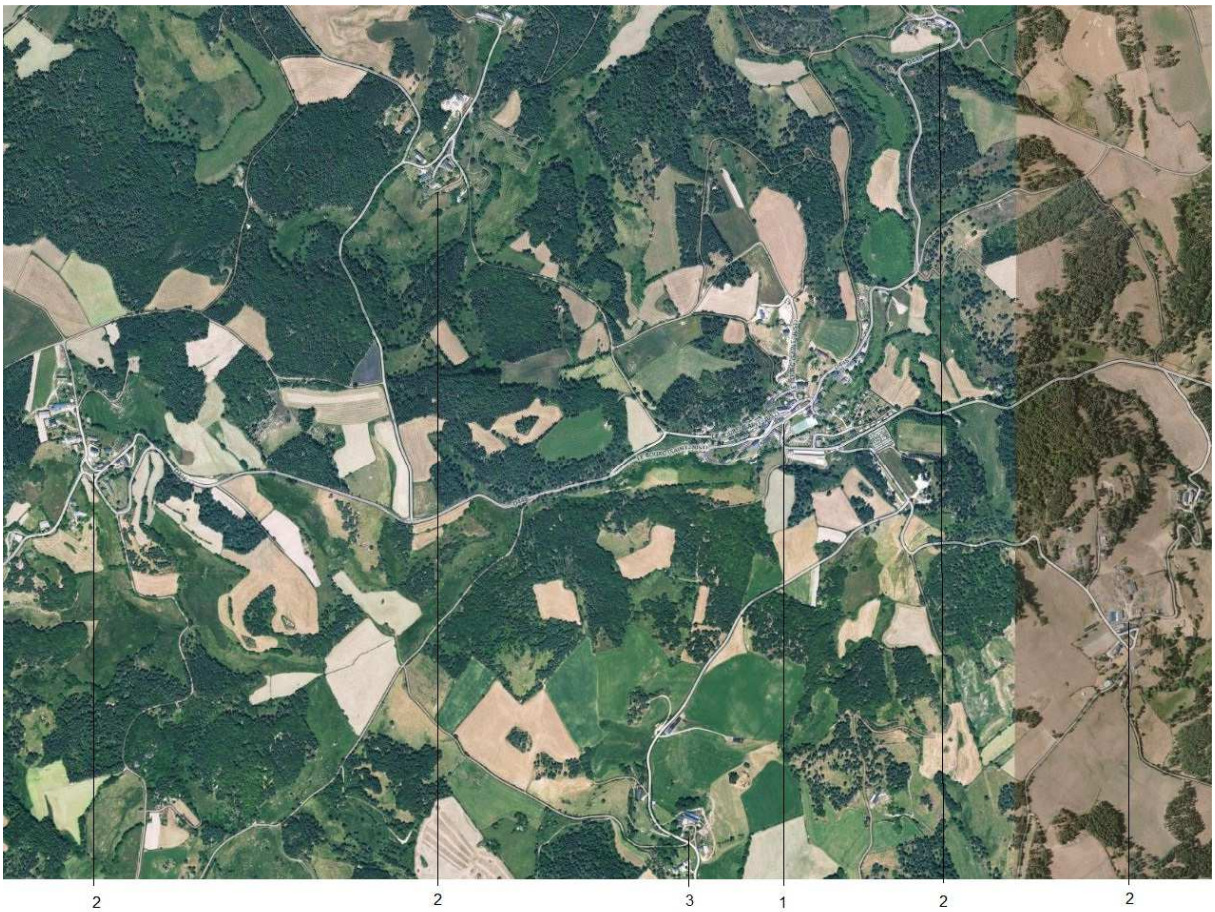
- **Faveroles** : Sur ce territoire au relief Nord-Sud très marqué, plusieurs formes urbaines sont présentes :
  1. **Un centre bourg ancien implanté au carrefour de la RD 13, RD 248 et RD 48.** La trame urbaine est dense implantée en ordre continu, à l'alignement des voies et emprises publiques. Il connait un développement périphérique, en extension sous forme d'habitations, de bâtiments d'activités et de bâtiments à vocation agricoles.

2. **6 hameaux dont le développement reste limité** à quelques constructions de maisons individuelles dans la trame existante et des bâtiments agricoles sur leurs abords. Il s'agit des hameaux de Montchanson, La Prade, Auriac, Maladet, Pouzols et la Lébrine. Les constructions sont implantées de manière groupée mais en ordre discontinu.
3. **Plusieurs fermes isolées** dont le développement s'est limité à la **construction de bâtiments agricoles**. Elles sont peu nombreuses sur le territoire.

- **Loubaresse :** la commune est traversée du Nord au Sud en position centrale au territoire par l'A75. La rivière La Truyère effectue la limite administrative et naturelle avec Ruynes-en-Margeride et Saint-Georges. Elle accueille le **Viaduc de Garabit, pont édifié au 19ème siècle par Gustave Eiffel.** Sur ce territoire, le développement a fortement été influencé par la présence des axes routiers, le relief et le réseau hydrographique. Plusieurs formes urbaines peuvent être recensées :
  1. **Un centre bourg ancien** aux abords de l'A75 implanté en ordre discontinu perpendiculairement à la RD 909 sur le haut du PechMijot. Le bâti est assez peu dense et implanté en retrait des voies. Il s'est étendu sous forme d'opération d'ensemble accolées au bâti ancien existant en direction de l'Est.
  2. **De l'habitat linéaire** aux lieux-dits Clavières d'Outre (RD48), Bournoncles (RD48) et au niveau de l'Arrêt de Garabit. Leur développement est très limité.

3. **D'anciens hameaux groupés sur la RD 909**. Aux lieux dit La Bessaire et Lair, ces deux entités se développent peu. Les constructions sont implantées en ordre discontinu et dense autour de la RD.
4. **Des hameaux isolés :** Charmessac, Chambaron, Valadour, Pouze. Leur trame urbaine dense et en ordre discontinu n'a quasiment pas évoluée sur la période d'analyse.
5. **Des constructions éparses sous la forme d'anciennes fermes peu nombreuses sur le territoire.**

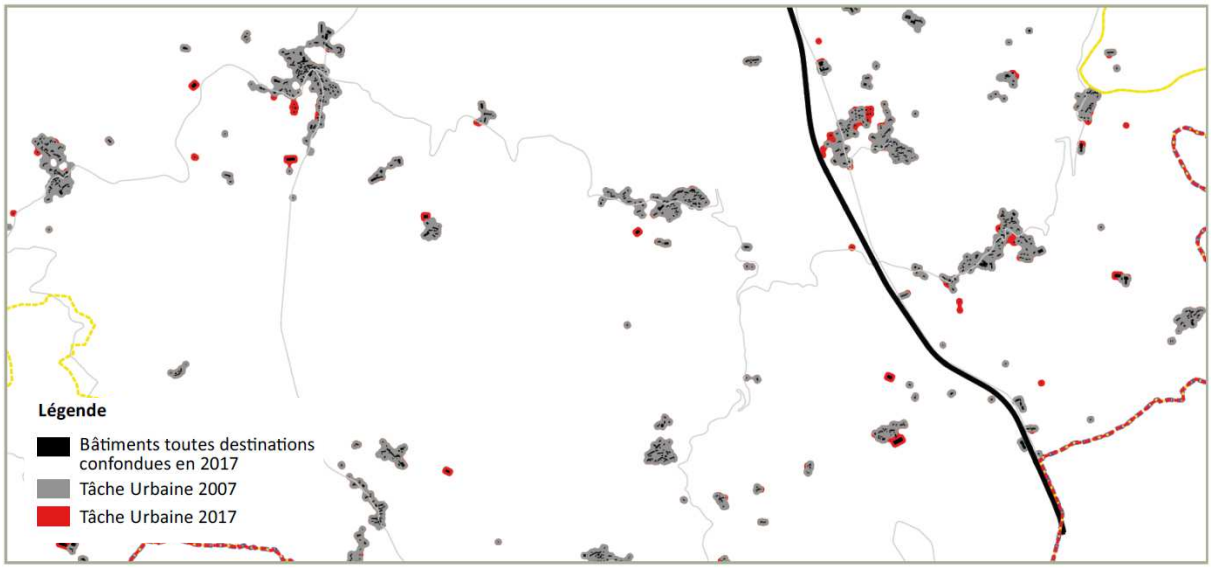
- **Saint-Marc :**la commune n'a que très peu évolué depuis les années 2000. Elle est constituée de plusieurs hameaux (La Bessière, Rageac, Sagnère et Saint-Marc) et de quelques fermes isolées au Nord. Le relief est très tortueux sur ce territoire.



- **Saint-Just** est positionné à l'extrême Sud du territoire de Val d'Arcomie. L'urbanisation s'est développée le long des principaux axes de communication. Plusieurs formes urbaines sont présentes :
  1. **Un centre bourg ancien** sous la forme d'un **« village rue »** est implanté le long de la **RD 448.** Il a reçu des constructions nouvelles par extensions de la tâche urbaine en direction du Sud-Est. Les bâtiments ont été édifiés en ordre continu, proche de la voie et sur plusieurs rideaux
  2. **9 hameaux d'importance positionnés le long des axes de communication secondaires ou dans les espaces agricoles :** Le Saladou, Le Chizolet, Charmensac, Falcimagne, Estrémiac, Recou, Le Monteil, Romagnac, La Chassagne.
  3. **Des constructions isolées sous la forme d'anciens corps de ferme.**

D'un point de vue général sur l'ensemble des 4 communes, il n'a **pas été relevé de phénomène de densification important** sur ce territoire. Les extensions nouvelles s'effectuent aux **alentours de l'urbanisation ancienne** et le long des **secteurs linéaires notamment pour Loubaresse**. Les hameaux sont nombreux mais ils ne concentrent que **peu de développements nouveaux**, plutôt **orienté autour des anciens centre-bourg**. Il apparaît donc à grande échelle un **éparpillement de l'urbanisation** sur tout le territoire sans ordre clair.

Sur la commune de Val d'Arcomie, la tâche urbaine, entre 2007 et 2017, a progressé de **16,32 ha passant de 282,61 ha à 298,93 ha.**



17. Pressions urbaines

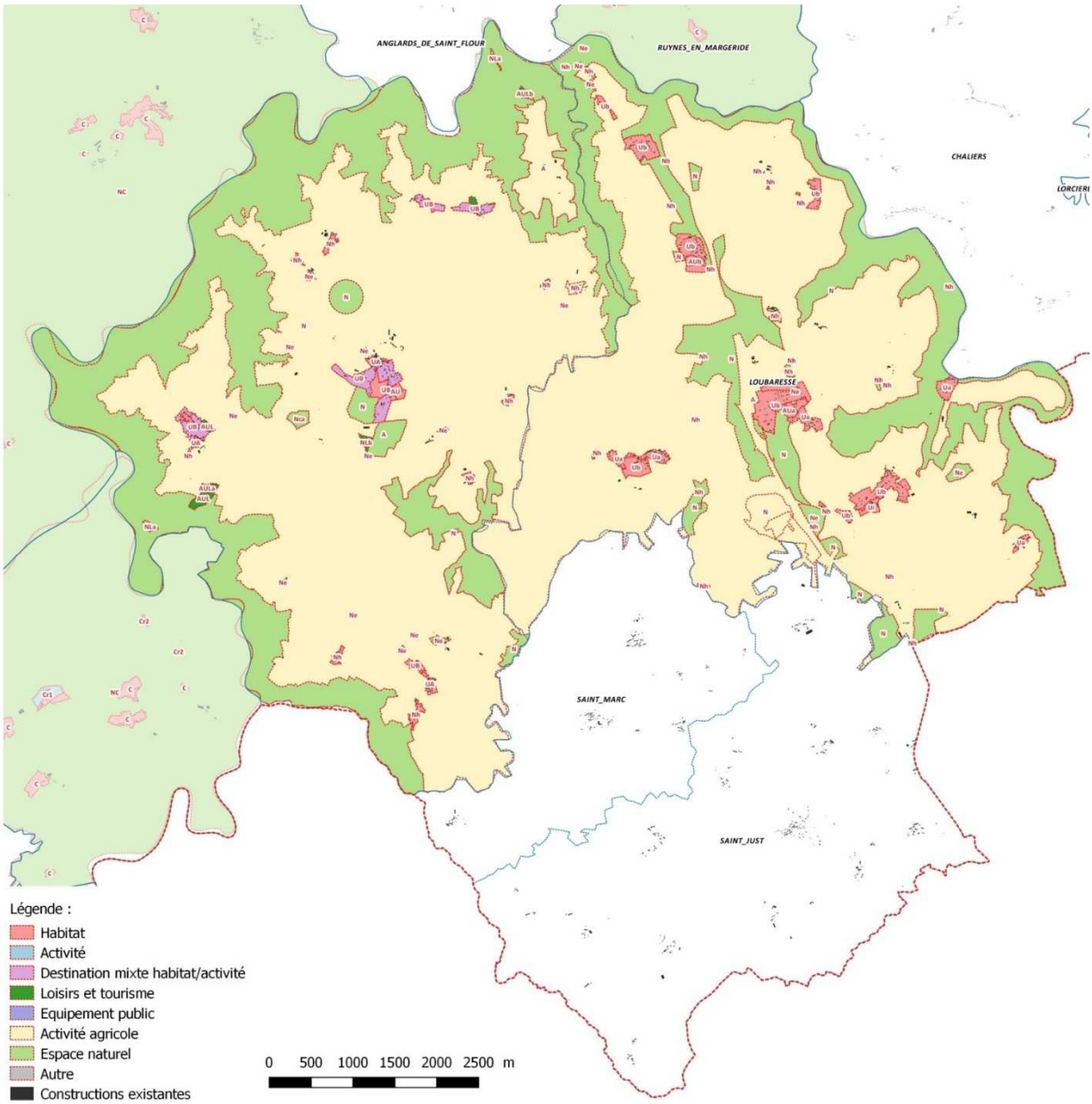
Les pressions urbaines semblent assez peu présentes sur le territoire. Pour celles identifiables, elles sont **positionnées autour des bourgs centre et à la marge par le comblement d'espaces interstitiels sur du développement linéaire.** L'analyse de la consommation d'espace a mis en évidence un développement non négligeables des **constructions isolées, soit à vocation d'habitat soit agricoles.** Des enjeux en termes de maintien de la qualité architecturale et de la limitation des extensions des villages sont perceptibles afin de préserver la qualité environnementale du territoire.

Les pressions urbaines semblent relativement circonscrites à proximité des axes de communication. Sur le territoire, le développement présente des **tendances à la linéarité et à la concentration à proximité des principaux carrefours routiers.** La topographie de la commune a engendré des formes urbaines différenciées selon leur implantation. Les opérations d'ensemble se sont mises en place en extension de Neuvéglise et assez peu sur le reste du territoire. Son positionnement, au sein d'un réseau routier d'importance pour le territoire du SCoT, est un **atout majeur pour l'accueil d'activités.** Les ateliers territoriaux ont révélé un projet de déplacement de la laiterie sur la planèze. Sur la question des activités, les élus ont mis en avant de nombreux besoins de mise aux normes de certaines installations.

18. Analyse du document d'urbanisme

Les 4 communes constitutives de Val d'Arcomie ne disposent pas d'un document d'urbanisme unique :

- Deux PLU : Loubaresse (approuvé le 29 Novembre 2011), Faverolles (approuvé le 12 Juillet 2006, il a fait l'objet d'une modification approuvée le 6 mars 2008) ;
- Une carte communale : Saint-Just approuvée le 18 Juin 2008 ;
- Une commune au RNU : Saint-Marc.


ANGLARDS_DE_SAINT_FLOUR
RUYNES_EN_MARGERIDE
CHALIERS
LORCIER
LOUBARESSE
SAINT_MARC
SAINT_JUST
Légende :
Habitat
Activité
Destination mixte habitat/activité
Loisirs et tourisme
Equipement public
Activité agricole
Espace naturel
Autre
Constructions existantes
0 500 1000 1500 2000 2500 m

Au 1er Janvier 2017, nous ne disposons pas de la carte communale numérisée de la commune de Saint-Just et du PLU de Faverolles. Dans un premier temps l'analyse portera sur le document d'urbanisme de la commune de Loubaresse.

D'un point de vue quantitatif, le rapport de présentation mis à notre disposition analyse la consommation des sols par rapport au Plan d'Occupation des Sols. Il identifie **40 ha de disponibilités foncières différenciées** suivant les lieux-dits et leur classement en zone U ou NB. Le PLU approuvé prévoit des surfaces urbanisables pour une durée de 15 ans mais les documents en notre possession ne font **pas état des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et des capacités de développement prévues.**

Le règlement du PLU différencie plusieurs types de zones :

- **Des zones urbaines (U)**correspondent au bourg de Loubaresse et aux hameaux et villages où l'habitat est déjà présent, avec des prescriptions différentes pour l'aspect extérieur et les implantations par rapport aux voies et emprises publiques. Elle comprend plusieurs secteurs :
  - **Ua** pour le Bourg ancien et les villages au caractère typique de la Margeride
  - **Ub** pour les villages où ce caractère est moins présent
  - **Ui** correspond à la zone d'activités où des prescriptions en termes d'insertion paysagère ont été édictées
- **Des zones A Urbaniser** (AU) : Ces zones correspondent aux zones d'extension à vocation dominante d'habitat, elles sont en continuité de périmètres urbanisés. 3 zones distinctes ont été créées pour différencier leurs conditions d'urbanisation. Elles comprennent plusieurs secteurs :
  - **AUa :** destinée à être ouverte à l'urbanisation après réalisation d'un plan d'ensemble
  - **AUb :** destinée à être ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements de la zone
  - **AU :** destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme par modification du PLU
- **Des zones Agricoles (A) :** elles couvrent les zones d'exploitation agricole dans lesquels seuls sont autorisées les implantations de bâtiments liés à l'activité agricole.
- **Des zones Naturelles (N)** : elles correspondent aux secteurs de la commune à protéger où toute urbanisation est exclue, à l'exception des installations d'intérêt collectif, la reconstruction d'un bâtiment détruit après sinistre peut être autorisée. Elles comprennent les secteurs suivants :
  - **Ne** correspondent aux espaces à vocation touristique, sportive et de loisirs, où l'urbanisation est peu ou pas présente à proximité. Seules les constructions liées à cette vocation sont autorisées sur ces zones.
  - **Nh** sont des secteurs urbanisés qu'il n'est pas souhaitable de développer où seules sont autorisées l'extension mesurée des constructions et la construction de piscines.

Le rapport de présentation ne nous indique pas de tableau des surfaces.

D'un point de vue graphique, les zones urbaines **reprennent les contours des principaux hameaux du territoire et offrent de larges capacités en extension**. **Leurs contours permettent toutefois de stopper l'étalement linéaire qu'a connu la commune depuis plusieurs années.**

Les zones AUa/AUb sont positionnées à l'intérieur de la trame urbaine pour **combler des espaces interstitiels** ; en revanche, il est possible de remarquer une zone AU prévoyant un **étalement linéaire**

important au Nord des bâtiments de l'Ecole de Loubaresse. Le pastillage des constructions dans les zones agricoles et naturelles est relativement limité.

La majeure partie du territoire est classée en zone agricole ou naturelle. Il semblerait que les zones naturelles permettent de **protéger les principaux réservoirs de biodiversité du territoire en revanche cette question n'apparaît pas clairement sur les zones agricoles.**

Les documents à notre disposition ne mentionnent **pas d'orientations d'aménagement et de programmation.**

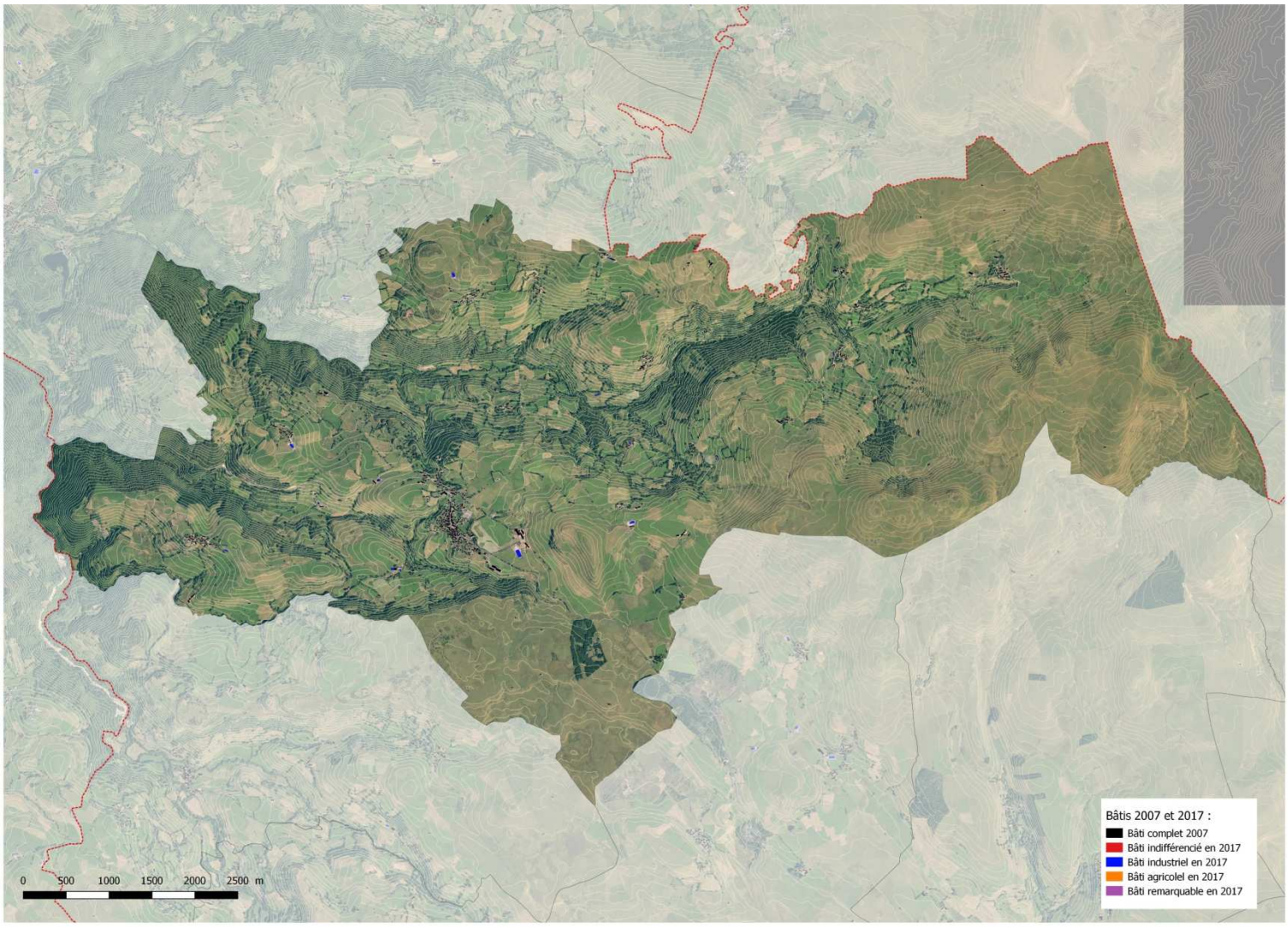
Commune de Marcenat

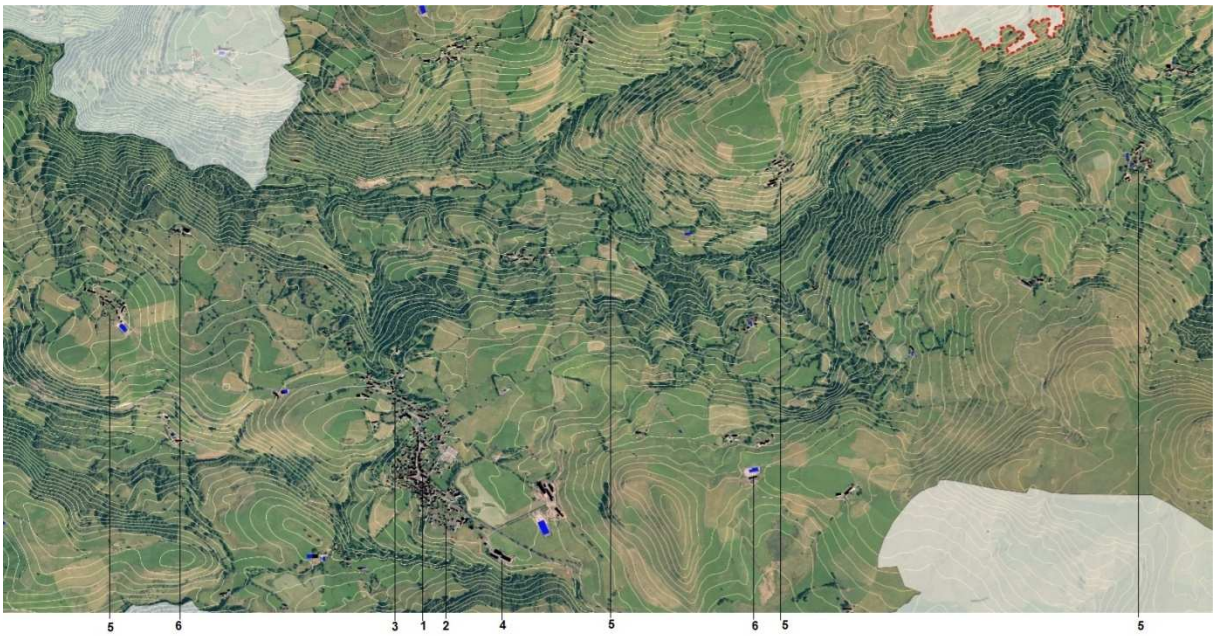
Données de cadrage :

Superficie de la commune : 5 113 ha
Document d'urbanisme : Règlement National d'Urbanisme

	1999	**2014**
Population	627	505
Logements	494	493

19. Analyse de l'urbanisation





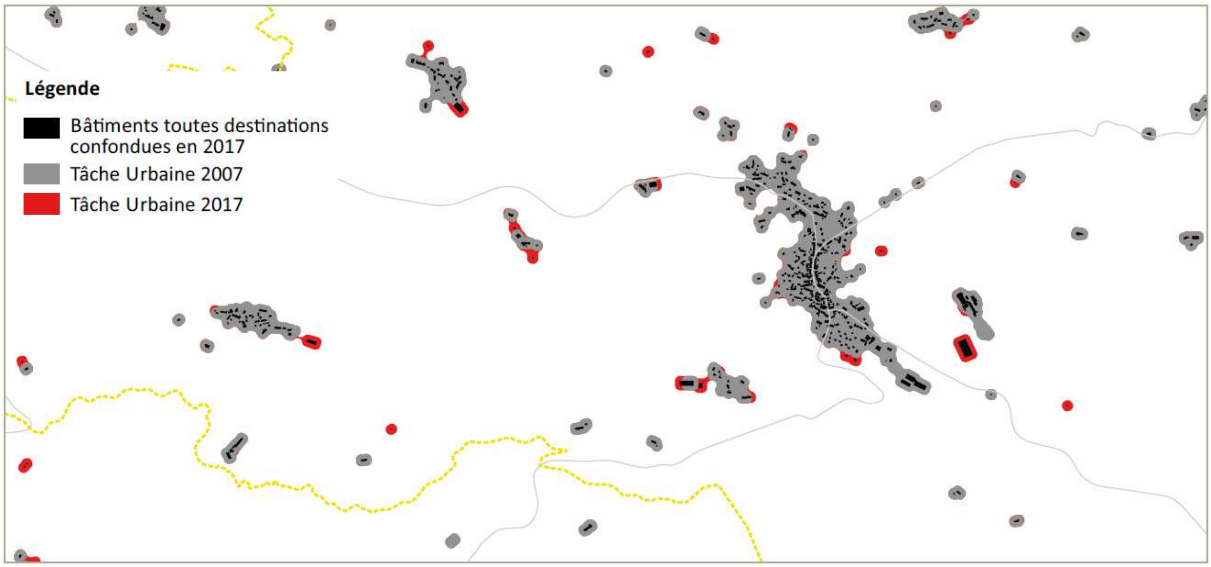
La morphologie urbaine de la commune de Marcenat diffère des territoires alentours de par l'ampleur de son développement. **Avant la fusion des communes**, il s'agissait du **territoire le plus étendu du SCoT.** Le centre-bourg concentre une grande partie des constructions mais de **nombreux hameaux** (18) existent sur le territoire et le **développement des constructions isolées** est très important. Le centre urbain, de grande ampleur, regroupe beaucoup de maisons de maîtres, généralement employées comme résidences secondaires. Les opérations d'ensemble sont relativement récentes et leurs capacités arrivent à saturation. Le relief à considérablement influencé l'urbanisation de la commune. Plusieurs formes urbaines peuvent être recensées :

1. **Un centre urbain dense, sous la forme de village rue**. Il est positionné au croisement de la RD679 et de la RD 36. Les constructions sont à l'alignement des voies et emprises publiques, implantées en ordre continu. La trame parcellaire, en lanières, offrent de larges espaces de respiration sur l'arrière des bâtiments. AU regard de la typologie des constructions, il n'apparait pas de phénomène de densification de cette trame bâtie.
2. **Une opération d'ensemble à vocation d'habitat en continuité du bourg**. Elle a été repérée au Sud du Bourg. Le bâti est implanté en retrait des voies de desserte, dans un ordre discontinu. Ce type de développement est marginal sur le territoire à l'inverse des phénomènes observés à l'échelle intercommunale.
3. **Un développement linéaire proche du bourg.** Au Nord du centre du village, il est possible d'identifier des constructions anciennes, implantées en retrait de la RD dans un ordre discontinu.
4. **Des bâtiments d'activités situés dans la trame urbaine ou en continuité immédiate.** La commune n'a pas développé de zone dédiée aux activités artisanales et industrielles. Les bâtiments en question se sont positionnés dans la trame urbaine existante ou à sa proche périphérie.
5. **Deux typologies de hameau : Groupés et linéaires.** Au nombre de 18, ces formations d'habitat, se différencient en grande partie par leur positionnement vis-à-vis du réseau de communication secondaire. Dès lors qu'un axe routier d'importance les traverse, ils arborent une morphologie plutôt linéaire. Nous pourrions citer comme exemple les hameaux de Serre, Maucher ou encore le Dreil. Les constructions anciennes sont implantées en retrait des voies en ordre discontinu. En dehors des axes majeurs de communication, l'implantation des constructions est groupée mais

plus aléatoire. Retenons comme exemple les hameaux de La Renordie, le Godde ou encore Condeval.

6. **Un habitat isolé de grande ampleur :** au départ constitué de fermes d'élevage, ces constructions sont disséminées sur le territoire. L'analyse de l'évolution urbaine montre un **dynamisme de la construction dans les hameaux mais également de manière isolée sur la commune principalement à vocation d'activité agricole mais également pour de l'habitat.**

Sur la commune de Marcenat, la tâche urbaine, entre 2007 et 2017, a progressé de **6,95 ha passant de 128,91 ha à 135,76 ha.**



20. Pressions urbaines

Les pressions urbaines semblent importantes sur le territoire, à la fois sur **l'accueil de nouvelles activités mais également sur la protection des espaces agricoles et naturel du mitage**. Lors des ateliers territoriaux, les élus nous ont fait part d'un projet d'accueil d'activités de l'INRA et d'un EHPAD de plus de 40 résidents. Ces projets devraient **dynamiser la croissance démographique et engendre le développement de nouvelles constructions**. Ce développement espéré pose la question des **interfaces entre activités agricoles et urbanisation nouvelle** ainsi que celle du **positionnement de ces nouveaux secteurs urbains** pour favoriser leur intégration à la morphologie urbaine existante et conserver la qualité architecturale du bourg. En ce qui concerne le mitage des espaces agricoles deux questions sont à aborder : le nécessaire **arrêt de l'extension linéaire** des hameaux et du **développement des constructions isolées** dès lors qu'elles n'ont pas de rapport avec les activités agricoles. Il s'agit donc de problématiques multiples que devra traiter le territoire : comment

dynamiser le développement de la commune tout en préservant ses qualités urbaines, environnementales et favoriser la pérennité de ses exploitations agricoles.

21. Analyse du document d'urbanisme

La commune de Marcenat ne dispose pas de document d'urbanisme. Elle est régie par le RNU.

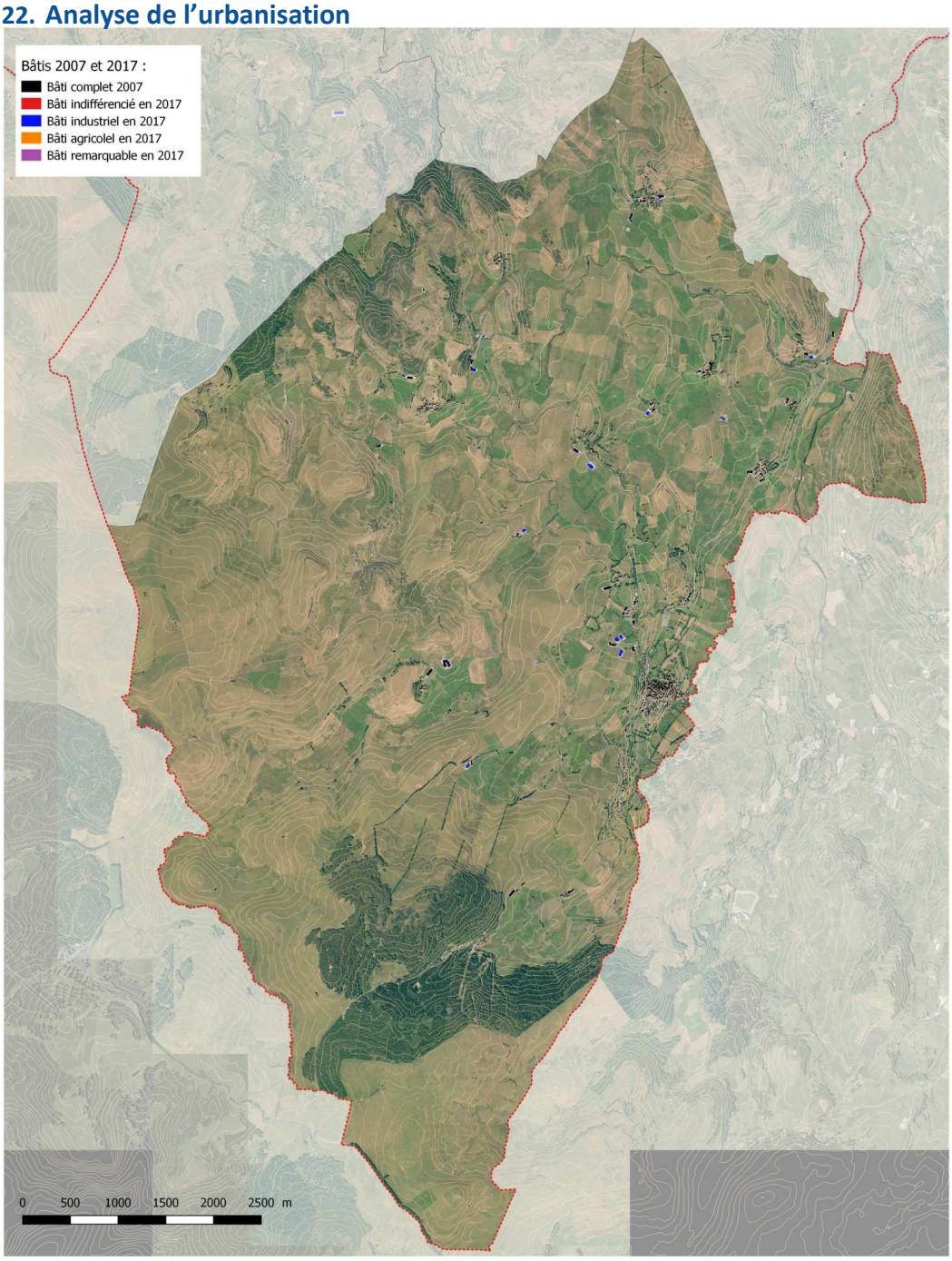
Commune de Saint-Urcize

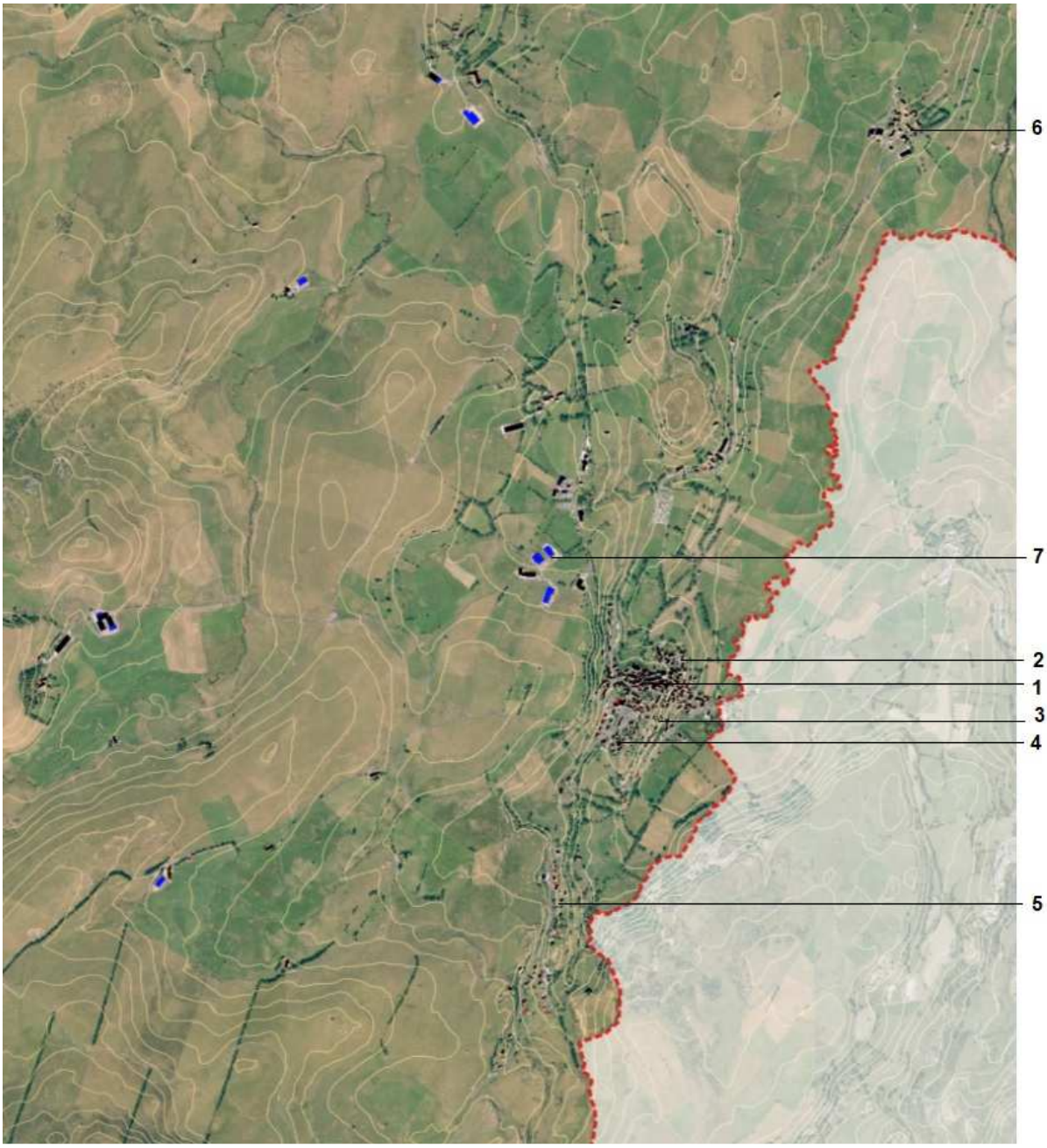
Données de cadrage :

Superficie de la commune : 5 498 ha
Document d'urbanisme : PLU approuvé le 28 Janvier 2005

	1999	2014
Population	527	506
Logements	355	418

22. Analyse de l'urbanisation





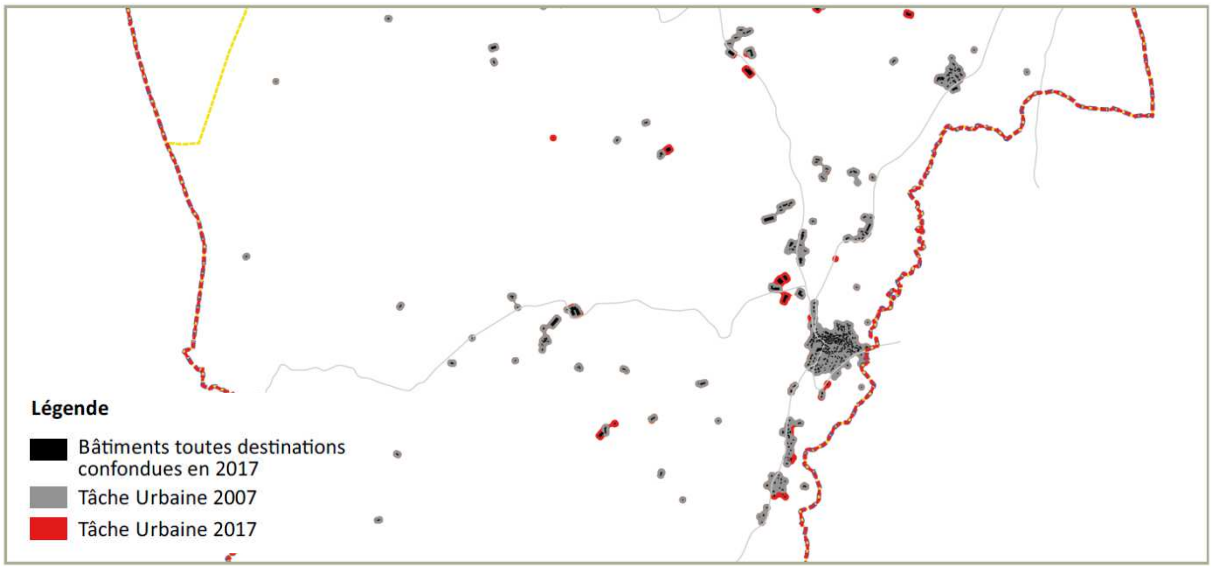
La commune de Saint-Urcize s'étend sur une superficie de **5 430 ha** à la **frontière entre le Cantal, l'Aveyron et la Lozère.** Il s'agit de la commune la plus au Sud du territoire du SCoT. Le rapport de présentation du PLU de 2005 révèle que *la commune est* ***essentiellement vouée à l'exploitation de la forêt, à l'élevage extensif et au tourisme vert.*** *Les touristes, amateurs de randonnées pédestres, équestres et cyclistes, de ski, de pêche, et de chasse sont attirés non seulement par son patrimoine historique, mais aussi par la qualité de vie d'un bourg à la campagne.* Le positionnement de l'urbanisation, en lien avec le réseau viaire, s'est effectué selon une morphologie particulière :

1. **Le centre ancien, dense et à la forme ancienne** est implanté sur la partie Est du territoire, au croisement de la RD 65, de la RD 13 et de la RD 112. Les constructions sont implantées à

l'alignement des voies et emprises publique, en ordre continu. Elles forment un front bâti le long des voies créant un village accroché à flanc de coteaux.

2. **Les faubourgs, sont positionnés à l'Est du centre ancien.** Très denses, ils se distinguent du centre du village par leurs implantations. Les bâtiments sont implantés en ordre discontinu selon des orientations diverses influencées par le relief et l'ensoleillement.
3. **Un développement au gré des opportunités foncières au Sud du centre-bourg :** cet espace accueille des constructions implantées de manière aléatoire sur des parcelles de tailles variées.
4. **Des opérations d'ensemble à vocation d'habitat :** d'une superficie modeste, ces opérations se sont implantées au Sud du Village. Les constructions sont positionnées en retrait des voies et emprises publiques et décollées des limites séparatives.
5. **Un développement linéaire important sur la commune :** les axes routiers ont servi de guide au développement urbain (RD 65, RD 13, RD 665). Les bâtiments à vocation d'habitat ou d'activités sont implantés en retrait de la voie et des limites séparatives sur de grandes parcelles. Ce type de développement peut s'observer aux lieux-dits Montfermier, les Quatre Vents ou encore les Ourtals. Une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat a été mise en place au Sud des Ourtals.
6. **Des hameaux implantés le long des axes secondaires de communication :** le nombre de hameaux est relativement faible sur le territoire et nous les distinguons des fermes isolées par le nombre de constructions et leurs formes urbaines. Il est possible de retenir 4 hameaux importants, positionnés sur la partie Nord du territoire communal : Repon, Beauchatel, Grezette et Pennavayre.
7. **Des constructions isolées sous forme de fermes ou de bâtiments d'activités :** les analyses ont mis en évidence un développement relativement conséquent de nouveaux bâtiments agricoles aux abords des fermes.

Sur la commune de Saint-Urcize, la tâche urbaine, entre 2007 et 2017, a progressé de **9,67 ha passant de 104,26 ha à 113,93 ha.**



23. Pressions urbaines

Les pressions urbaines semblent **relativement modestes sur le territoire**. Sa vocation touristique, agricole et naturelle parait prépondérante. Le territoire n'a d'ailleurs **pas connu de fort développement sur les 10 dernières années.** Les pressions s'exercent plus d'un point de vue du **maintien et de la pérennité des exploitations agricoles** que sur le développement urbain. Bien que située sur des axes routiers importants, l'urbanisation de la commune a été contenue. Il est toutefois possible d'identifier une **certaine tendance aux extensions linéaires** de l'urbanisation qu'il sera nécessaire d'endiguer. La question du mitage des espaces agricoles est également à surveiller.

24. Analyse du document d'urbanisme

La commune de Saint-Urcize dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 Janvier 2005**. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée le 25 juin 2016.

Le rapport de présentation, datant de 2005, n'effectue **pas d'analyse de la consommation d'espaces.** Il expose les différentes formes urbaines et met en évidence les caractéristiques architecturales des constructions. Nous ne disposons pas non plus de tableau des superficies.

Le règlement du PLU de 2005définit les zones suivantes :

Des zones urbaines :

- **U :** correspond aux secteurs urbanisés de la commune, centre traditionnel et extensions récentes. Il est souhaitable de faciliter la transformation des bâtiments existants ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de lui conserver son caractère et sa morphologie générale. Elle comprend le secteur suivant :
    - **Ua :** centre ancien de Saint-Urcize.

Des zones à urbaniser :

- **AU :** il s'agit d'une zone naturelle constructible destinée à accueillir, dans une perspective de mixité urbaine, des constructions à usage d'habitation, des activités économiques, des services et des équipements publics. Les équipements publics nécessaires à la desserte de la zone sont en périphérie immédiate et présentent les capacités suffisantes pour desservir les futures constructions. Cette zone peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- **AUI :** il s'agit d'une zone naturelle constructible destinée à accueillir des constructions à vocation économique, artisanales ou industrielle. Les équipements publics nécessaires à la desserte de la zone sont en périphérie immédiate et présentent les capacités suffisantes pour desservir les futures constructions. Cette zone peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Des zones agricoles :

- **A :** il s'agit d'une zone naturelle, non équipée, à protéger en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique, des terres agricoles. Sa vocation est exclusivement agricole.

Des zones naturelles :

- **N :** il s'agit d'une zone naturelle et forestière, non équipée, à protéger en raison : de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique ; de l'existence d'une exploitation forestière.
- **Nh :** correspond aux hameaux et bâtiments isolés. Une certaine constructibilité est admise dans cette zone. Elle comprend le secteur suivant :
    - **Nha :** correspond aux bâtiments isolés pour lequel seuls les changements de destination, les extensions limitées et les aménagements sont possibles.
- **Ns :** correspond à une zone naturelle réservée à l'implantation d'équipements et d'aménagements destinés à la pratique du ski alpin ou du ski nordique, et des remontées mécaniques.
- **Nt :** correspond à une zone naturelle réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions liés à l'activité touristique de la station de Super Blaise.

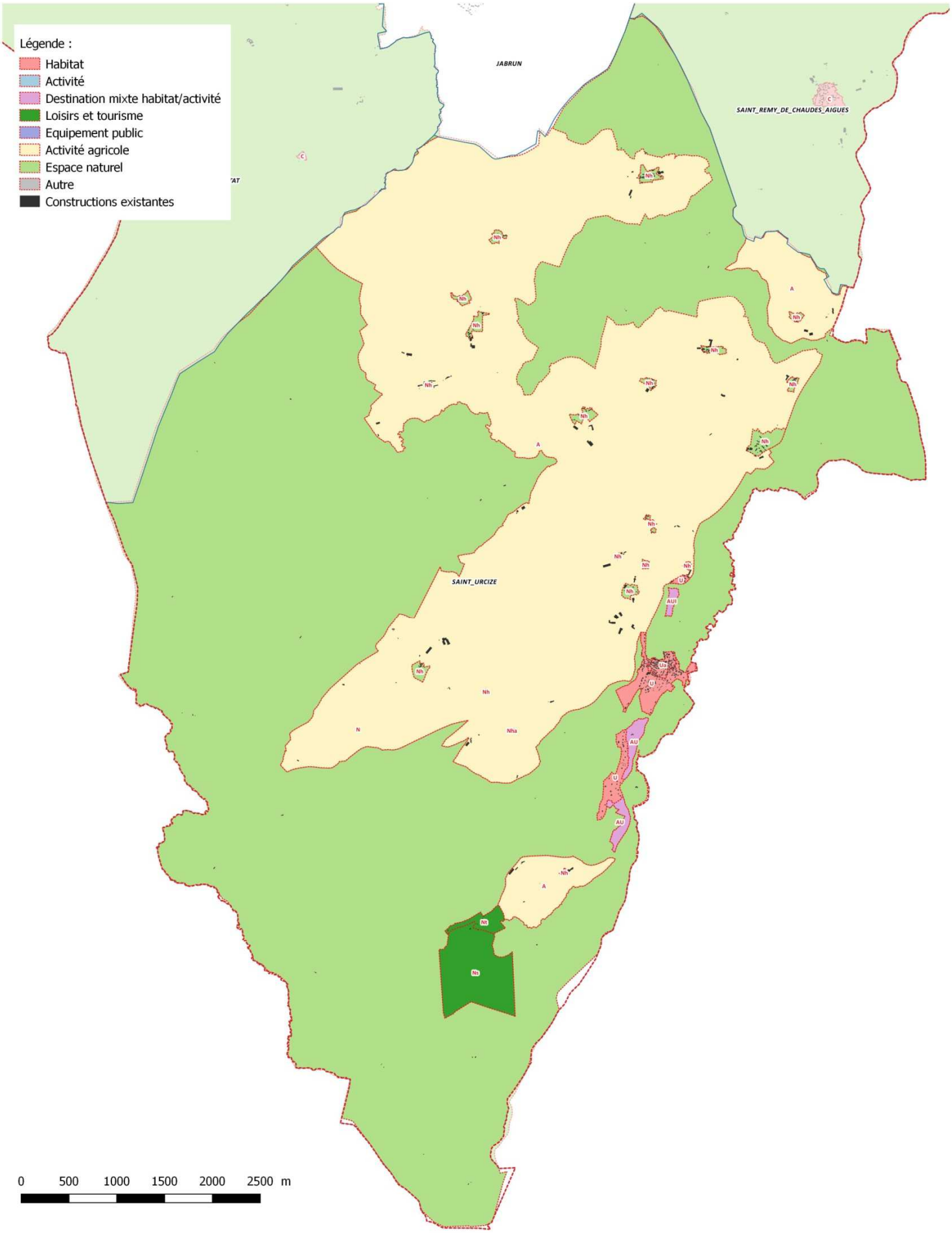
D'un point de vue du caractère des zones AU, le PLU **autorise l'urbanisation des zones au fur et à mesure de l'extension des réseaux**. Cette possibilité, bien qu'offerte par le Code de l'Urbanisme, peut poser des problèmes de **dimensionnement des réseaux et de qualité d'aménagement des espaces publics** notamment lorsque plusieurs propriétaires fonciers sont concernés par la zone.

En ce qui concerne la traduction graphique du projet de PLU, **la majeure partie du territoire est classée en zone agricole ou naturelle.** Des secteurs spécifiques ont été déterminés pour pérenniser les activités touristiques en lien avec la pratique du ski.

Le zonage est relativement simple. Il délimite les zones urbaines sur le centre-ancien et le hameau des Ourtals. Le **positionnement des zones AU ne favorise pas un développement urbain en profondeur**, mais de **manière linéaire le long de la RD 13** en second rideau de l'urbanisation existante. Ce type de délimitation pourrait être requestionné. Une zone AUi a été définie au Sud du hameau de Montfermier. Elle est **totalement détachée du bourg centre et de toute urbanisation.**

Au regard du zonage, les possibilités de développement à vocation d'habitat semblent relativement raisonnables.

Le PLU à notre disposition ne prévoit pas d'orientations d'aménagement pour les zones à urbaniser.


Légende :
Habitat
Activité
Destination mixte habitat/activité
Loisirs et tourisme
Equipement public
Activité agricole
Espace naturel
Autre
Constructions existantes
JABRUN
SAINT_REMY_DE_CHAUDES_AIGUES
SAINT_URCIZE
0 500 1000 1500 2000 2500 m

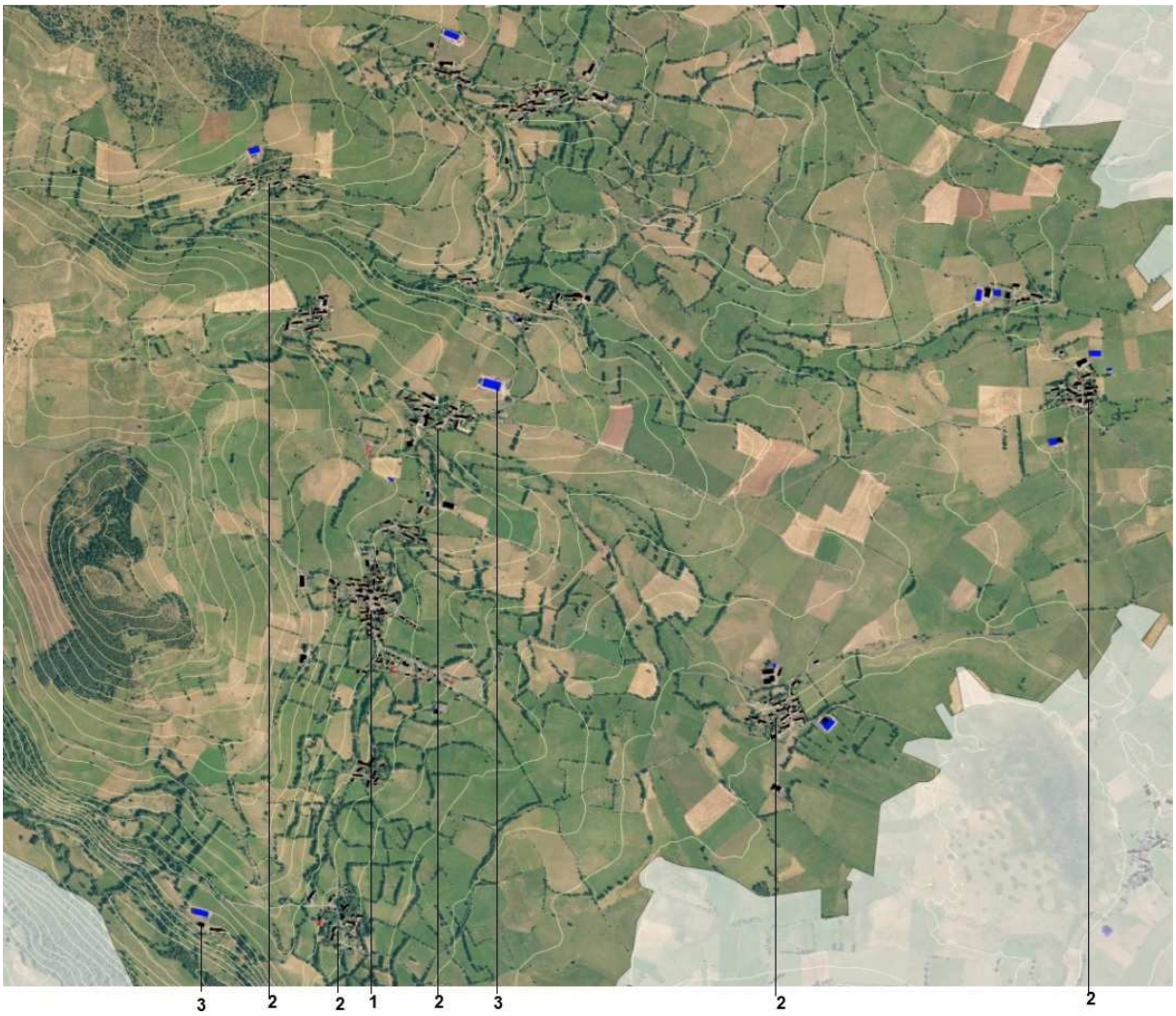
Commune de Paulhac

Données de cadrage :

Superficie de la commune : 4 650 ha
Document d'urbanisme : PLU approuvé le 3 Février 2012

	1999	2014
Population	444	409
Logements	375	312

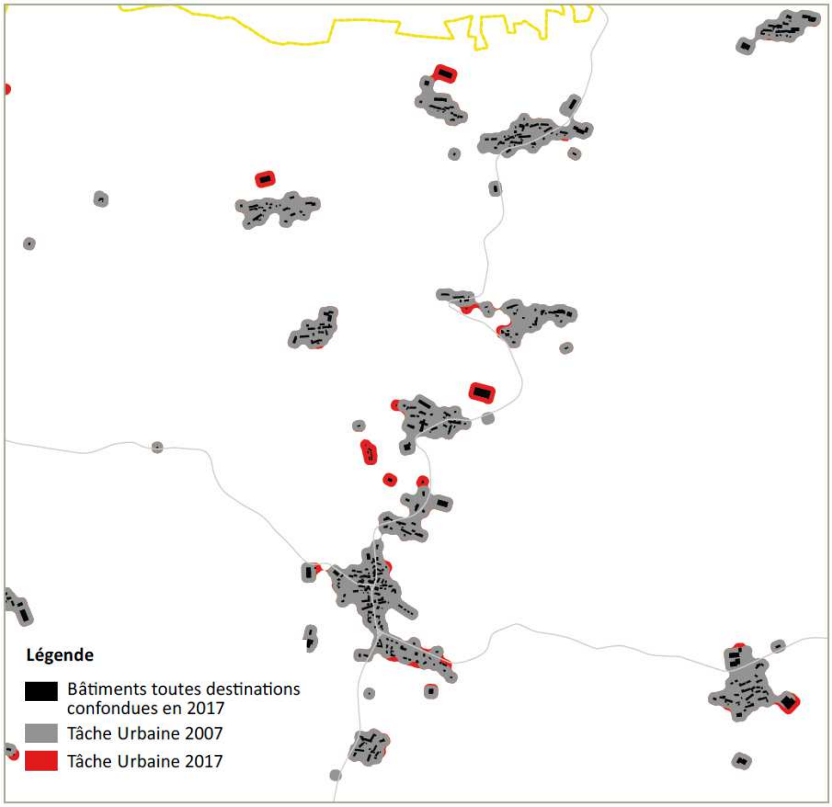
25. Analyse de l'urbanisation



Le développement de ce territoire aux paysages variés et au relief marqué a été fortement **impulsé le long de la RD 34** selon une orientation Nord-Sud. Plusieurs formes urbaines sont présentes :

1. **Un centre bourg, ancien et dense, implanté au carrefour de la RD 34 et de la RD 44 :** les constructions sont implantées à l'alignement des voies et emprises publiques en ordre discontinu, sans création de font bâti linéaire. Le centre du bourg a connu un développement sur la partie Sud par la mise en œuvre d'une opération d'ensemble à vocation d'habitat. Quelques extensions du centre peuvent être identifiées en partie Nord. Elles rejoignent les hameaux des Chazeaux et Loudier.
2. **Des hameaux nombreux et présents sur tout le territoire** : ils se sont principalement développés le long des axes de communication principaux (RD 34 notamment et RD 44). L'implantation des constructions est généralement groupée, dense et en ordre discontinu. Beaucoup de ces hameaux conservent leur vocation agricole. La construction de bâtiments d'exploitation s'effectue généralement à leurs abords.
3. **Un habitat diffus à vocation agricole** présent sur la partie Nord-Ouest de la commune. Peu présent si ce n'est sur ce secteur, la forme urbaine du hameau domine vraiment sur ce territoire.

Sur la commune de Paulhac, la tâche urbaine, entre 2007 et 2017, a progressé de **8,28 ha passant de 125,95 ha à 134,23 ha.**



26. Pressions urbaines

Les pressions urbaines semblent assez peu présentes sur le territoire. La majeure partie du développement à vocation d'habitat s'est effectué en **continuité immédiate du village**. Les consommations d'espaces sont en**gendrées en quasi-totalité par le développement des activités agricoles.** Les tendances à l'urbanisation linéaire sur les axes de communication sont toutefois à surveiller.

Il apparaît principalement des **enjeux de conservation des espaces agricoles et naturels** sur cette commune que le document d'urbanisme s'attache à protéger et à valoriser. Un développement raisonnable de l'urbanisation par épaississement de la tâche urbaine paraitrait cohérent et favoriserait l'intégration des nouvelles constructions à la morphologie existante.

27. Analyse du document d'urbanisme

La commune de Paulhac dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 Février 2012**. Il a fait l'objet d'une mise à jour au 5 Novembre 2012.La commune est incluse dans le périmètre du **PLUi Saint-Flour Communauté, en cours d'élaboration.**

L'analyse du **dynamisme en matière de constructions à vocation d'habitat** effectuée dans le cadre du PLU montre les éléments suivants : *A raison de 1 000 m² de terrains par habitation, la commune aurait besoin de 1,65 ha de terrains pour satisfaire les demandes pendant 15 ans. Cette superficie doit être multipliée par 2,5 afin de prendre en compte les susceptibles rétentions foncières et éventuelles difficultés de terrain pour obtenir leur constructibilité. Ainsi, la commune aurait besoin de 4,125 ha pour répondre aux demandes constatées dans la période étudiée. Si on analyse les superficies résiduelles du document d'urbanisme précédent, on constate qu'il reste 3,8 ha constructibles sur le bourg. Le projet de PLU réduit cependant les zones constructibles qui n'ont pas été utilisées et concentre l'effort principal en termes d'offre de construction sur le chef-lieu.*

Le PLU de la commune effectue une **analyse relativement sommaire des consommations d'espaces et ces capacités résiduelle à l'intérieur de la trame urbaine.** Le coefficient de rétention pris en compte pour anticiper les blocages fonciers semble haut, mais au regard du potentiel initial, son impact est relativement modéré et permet à la collectivité de conserver une certaine souplesse dans son urbanisation.

Les analyses du développement de la construction sur le territoire de 2000 à 2013 mettent en exergue une **consommation des sols bien plus importante que les dynamiques constatées dans le PLU**. Elles ont été principalement générées par la **construction de nombreux bâtiments à usage agricole.** Les constructions à vocation d'habitat se sont principalement implantées au Sud du bourg-centre et ponctuellement au Nord proche de la RD 34.

Le règlement du PLU de 2012définit les zones suivantes :

Des zones urbaines :

- **UB :** elles correspondent aux extensions urbaines achevées des dernières décennies, notamment les extensions résidentielles caractérisées par une forme urbaine spécifique privilégiant la maison indépendante.

Des zones à urbaniser :

- **1AU :** elles visent à procurer des terrains constructibles réclamant une réflexion urbaine importante pour un aménagement cohérent optimisant l'espace.

Des zones agricoles :

- **A :** Les zones agricoles classiques, permettent notamment la construction des nouveaux bâtiments. Elles correspondent aux zones actuellement utilisées par l'agriculture et qui ne présentent pas d'enjeux particuliers de conservation ou de protection. Constituées le plus souvent de champs, pâtures ou landes, les zones classées agricoles vont permettre de préserver des surfaces à des fins exclusivement agricoles. L'intérêt de ce type de zone est de pouvoir permettre l'extension ou la

création de bâtiments sur de nouveaux emplacements. La classification en zone A se fait grâce à la prise en compte de plusieurs éléments non agricoles, notamment l'éloignement, chaque fois que cela est possible des zones habitées et traduit une volonté de préserver le territoire de construction pouvant avoir des impacts néfastes tant au niveau écologique, paysager ou urbain (problèmes de distances règlementaires.

- **Aa :** Les zones classées inconstructibles représentant des surfaces réservées à une utilisation agricole mais qui se doivent d'être préservées de toute forme de construction pour des motifs paysagers, environnementaux et de conflits d'usages.

Des zones naturelles :

- **N :** la classification en zone naturelle correspond à la protection de parcelles peu ou pas utilisées à des fins agricoles et qui ne doivent pas être détruites ou détériorées par la construction de bâtiments d'élevages. En effet, ces zones dont on considère qu'elles jouent un rôle essentiel voire primordial dans la stabilité des écosystèmes du territoire, se caractérisent par une diversité floristique et/ou faunistique remarquable. On prend ainsi en compte les landes et notamment les landes à genêt purgatifs, particulièrement quand ces dernières s'inscrivent dans de grands ensembles de reliefs (versants) mais aussi afin d'assurer les continuités des corridors écologiques identifiés, les forêts naturelles, les prairies naturelles et les zones de forte déclivité. Plus qu'une zone d'intérêt à elle seule, une zone naturelle joue un rôle prépondérant dans un territoire d'ensemble.
- **Nh :** Ces zones concernent des hameaux ou la constructibilité reste limitée compte-tenu de la mixité entre agriculture et habitat.
- **Nt :** Ces zones sont destinées à des équipements touristiques légers.
- **Ns :** Ces zones sont destinées à des équipements sportifs légers.
- **Ncd :** Il n'est prévu que l'agrandissement, le changement de destination, les travaux sur l'existant et les annexes.
- **Np :** Elles correspondent aux zones recensées comme habitats d'intérêts communautaires au niveau européen souvent combinée à des zones comprenant une richesse paysagère exceptionnelle.

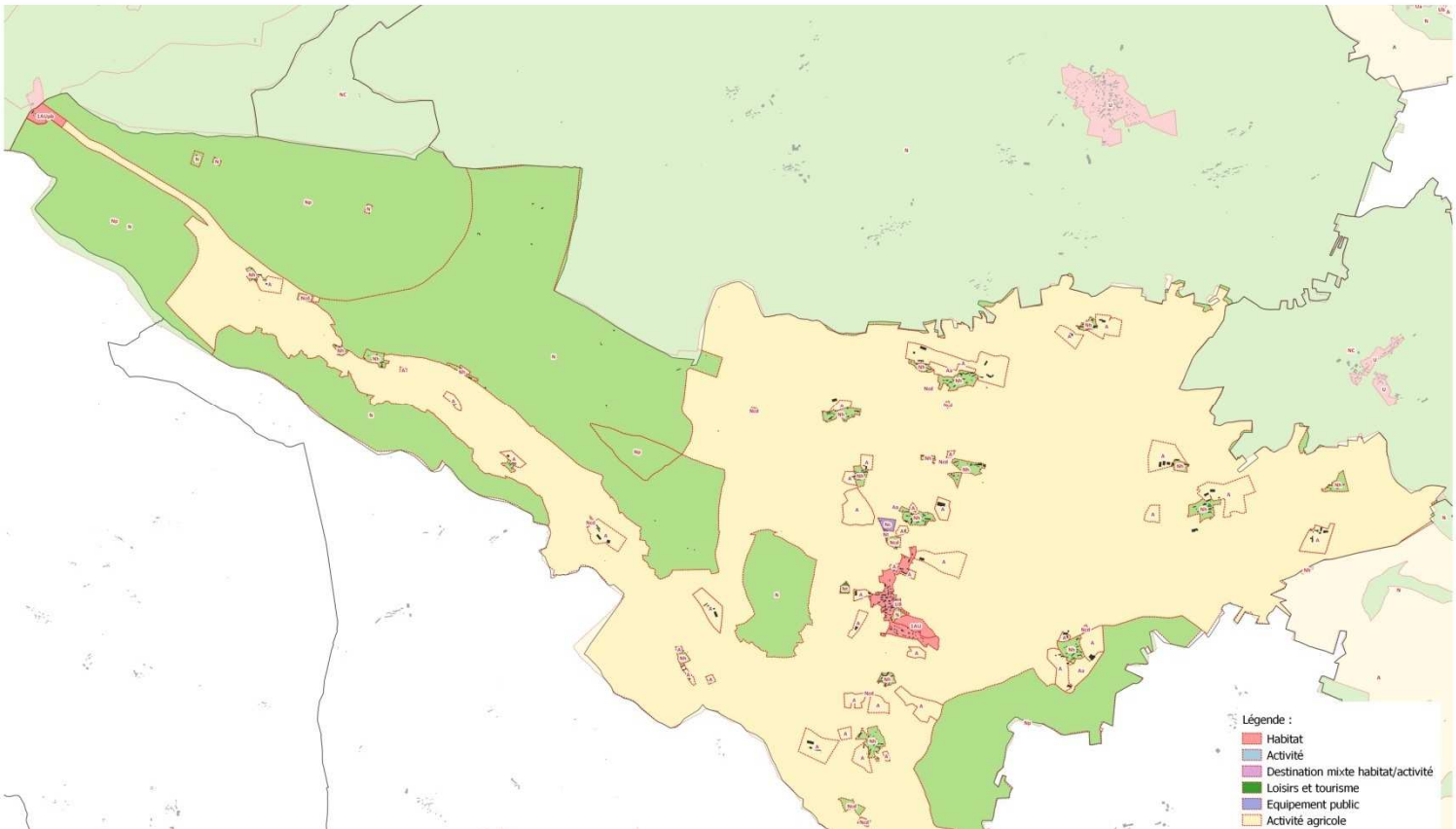


Tableau des surfaces :

Superficie totale communale : 4 692 ha

Zones/secteurs	Surface (hectare)	
UB	17.26	UB = 17.26
AU	4.31	AU = 9.26
Aupb	4.95	
A	163.95	A = 2901.98
Aa	2738.03	
N	845.72	N = 1762.28
Ncd	7.21	
Nh	50.18	
Np	856.29	
Nt	1.22	
Ns	1.66	

D'un point de vue graphique, les **zones urbaines s'étendent sur 17,26 ha** et les zones à urbaniser 9,26 ha soit respectivement 0,37 % et 0,19 % de la superficie communale. Le tableau des superficies du rapport de présentation ne présente pas l'état des capacités de densification à l'intérieur des zones urbaines. Au regard de la taille de la commune, **le développement prévu semble tout à fait raisonnable.**

Les zones agricoles (2 901,98 ha dont 2 738,03 totalement préservés) et naturelles (1 762,28 ha) recouvrent plus de 99,41 % de la superficie du territoire. Du pastillage sous forme de zones Nh a été mis en place sur la commune. Il permet l'évolution des constructions existantes de manière modérée. Des zones A strictes ont été défini sur des espaces clefs du territoire pour permettre l'édification des bâtiments agricoles. De nouvelles implantations dans les zones Aa seraient interdites.

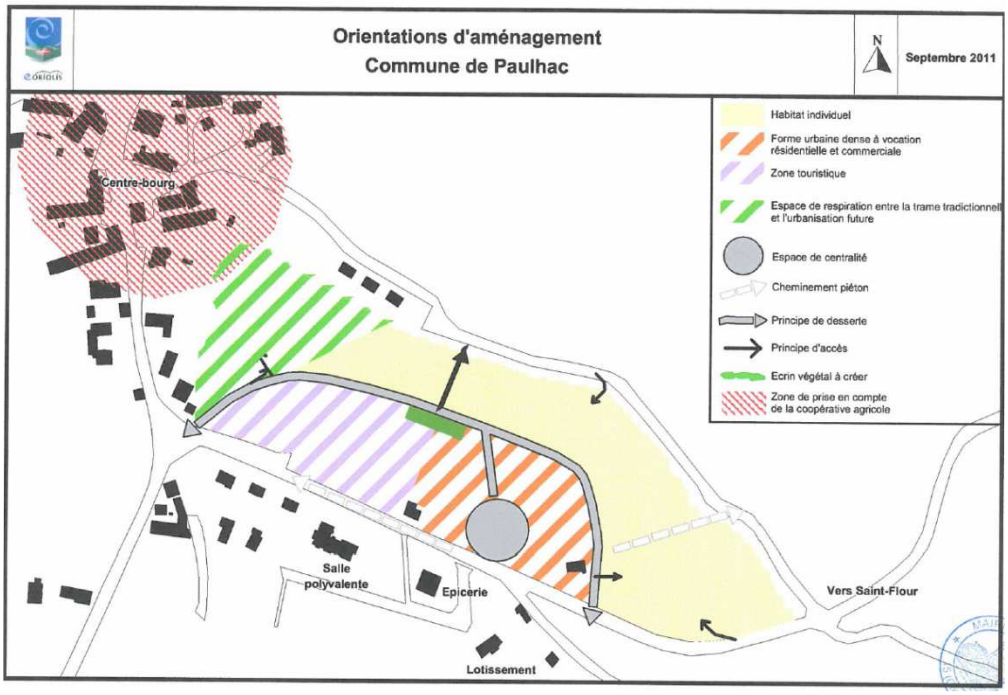
Le PLU de 2012 développe un **zonage à la fois simple et innovant** partant du constat que la commune doit pérenniser ces **espaces agricoles, protéger ses espaces naturels et restaurer ses corridors écologiques**. Le mode de réalisation de ce zonage laisse penser qu'il a été élaboré selon une méthode d'inversion du regard.

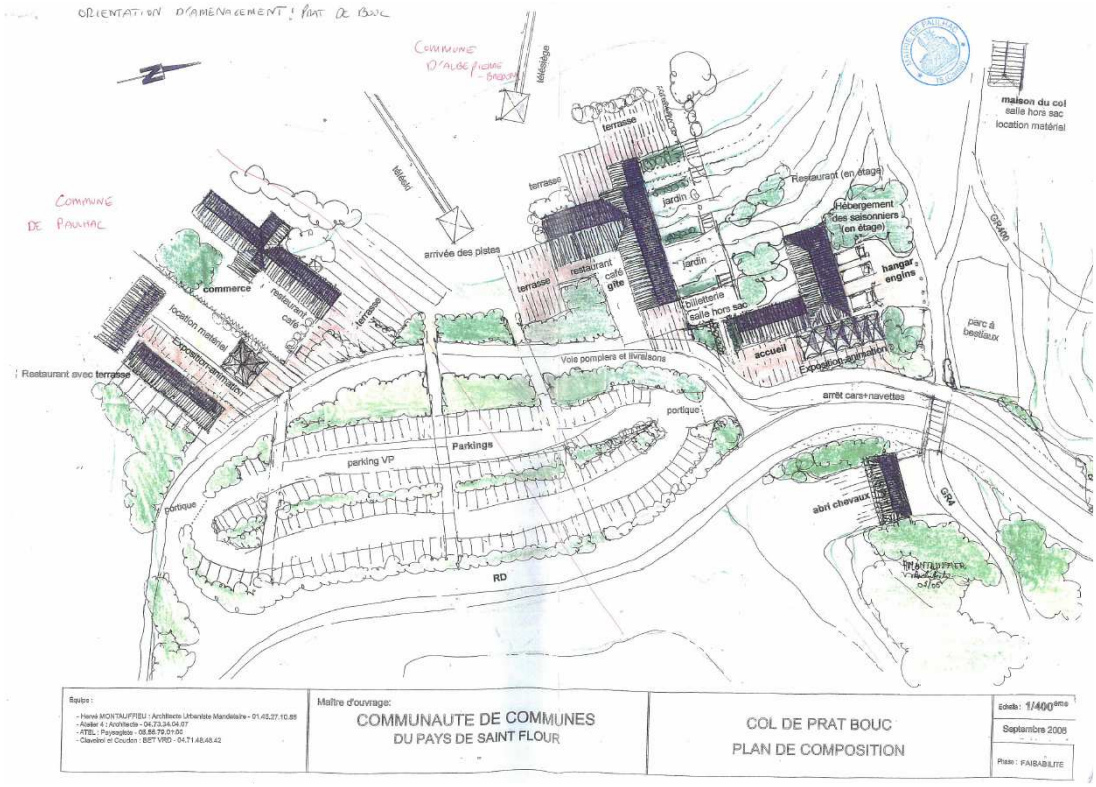
La zone urbaine est limitée au centre du village et une zone 1AU, soumise à orientation d'aménagement, vient s'insérer dans la trame existante. Les hameaux sont classés en zone Nh pour maitriser l'évolution des constructions.

Les orientations d'aménagement et de programmation, au nombre de 2, ont été positionnées sur la zone 1AU et sur le secteur de Prat de Bouc.

Pour la zone 1AU, elle matérialise clairement les **principes d'aménagement de ces nouveaux secteurs** par un schéma le positionnement des voies, des liaisons douces, la centralité, les accès, le raccordement au réseau existant, les espaces de respiration et la mixité fonctionnelle de la zone.

Pour la zone de **Prat de Bouc**, l'orientation d'aménagement a été approfondie à la limite du secteur du plan masse. Elle a d'ailleurs été certainement reprise des esquisses réalisées par l'équipe de Maîtrise d'œuvre pour l'aménagement ou le réaménagement de ce secteur.





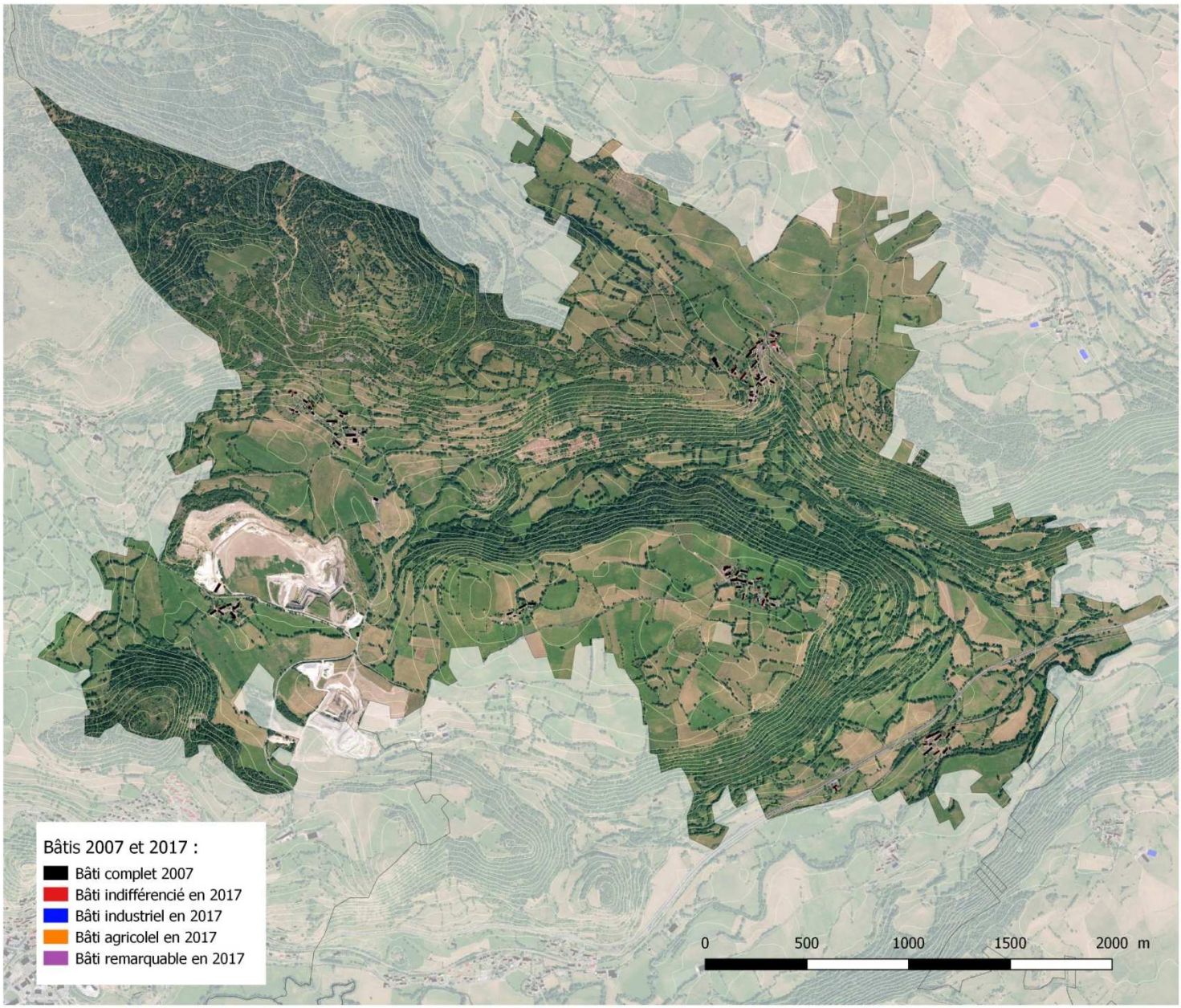
Commune de Virargues

Données de cadrage :

Superficie de la commune : 1 108 ha
Document d'urbanisme : Règlement National d'Urbanisme

	1999	2014
Population	140	134
Logements	83	91

28. Analyse de l'urbanisation

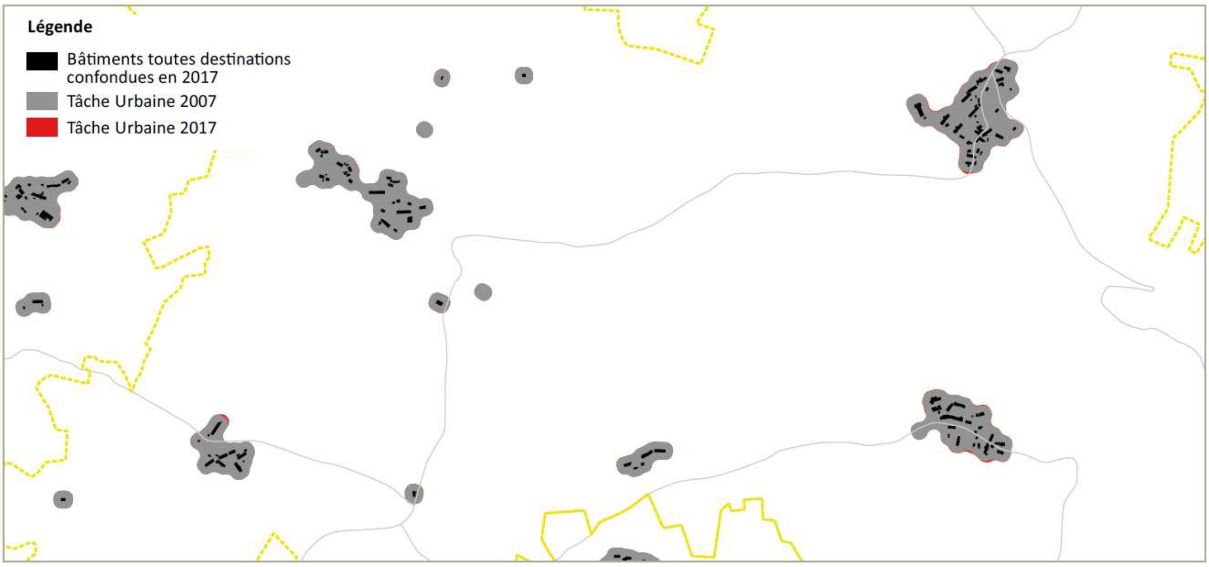


Virargues est une **petite commune rurale**, limitrophe à Neussargues-en-Pinatelle, Murat et la Chapelle d'Alagnon. Elle présente une **morphologie urbaine particulière** et est le siège d'une **carrière d'extraction de diatomite.** Elle n'a connu que très peu de développement à vocation d'habitat sur les dernières années malgré son positionnement stratégique sur le territoire de Hautes Terres communauté.

Trois formes urbaines ont été recensées sur le territoire :

1. **Un centre bourg ancien, dense implanté en partie Est du territoire sur la RD 139 surplombant le relief.** Les constructions sont positionnées à l'alignement des voies et emprises publiques en ordre continu. Le second rideau d'urbanisation est en ordre plus discontinu mais la trame bâtie est dense.
2. **2 hameaux denses positionnés sur les axes de circulation secondaires quadrillent le territoire communal :** les constructions sont implantées en retrait des voies en ordre discontinu. Il s'agit des hameaux de Fargues et Auxillac. Leur implantation est ancienne et ils n'ont pas connu de développement depuis les années 2000 que ce soit pour de nouvelles habitations ou des constructions à vocation agricoles. Fargues est positionné sur le plateau, Auxillac sur un secteur un peu plus escarpé en bas du relief de la Chau.
3. **Des constructions isolées généralement à vocation agricole :** elles sont très peu présentes sur le territoire.
4. **Une carrière de grande ampleur.**

Sur la commune de Virargues, la tâche urbaine, entre 2007 et 2017, a régressé**1,63 ha passant de 29,43 ha à 27,8 ha.**



29. Pressions urbaines

Les pressions en matière d'urbanisation sont faibles sur la commune. **Les analyses n'ont pas mis en avant de développement à vocation d'habitat et le territoire est très peu mité.** Les enjeux pour se territoire s'orientent plus sur les questions de **pérennisation des activités extractrices**, de la **préservation des espaces agricoles et naturels** (notamment de la forêt de la côte de Farge et de son système bocager) et du maintien de la **qualité architecturale** des hameaux.

30. Analyse du document d'urbanisme

La commune de Virargues ne dispose pas de document d'urbanisme. Elle est régie par le RNU.

Commune de Saint-Mary-le-Plain

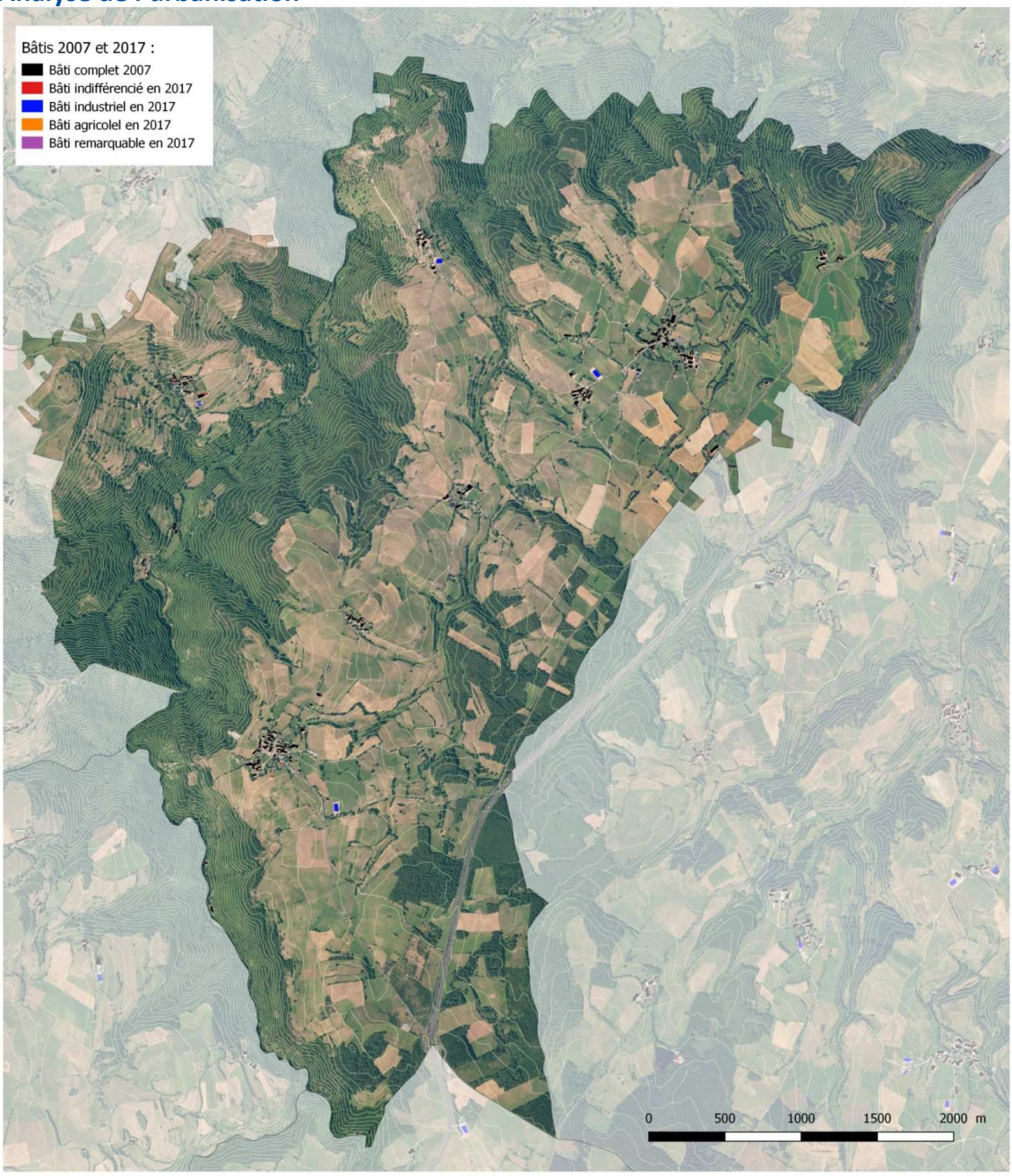
Données de cadrage :

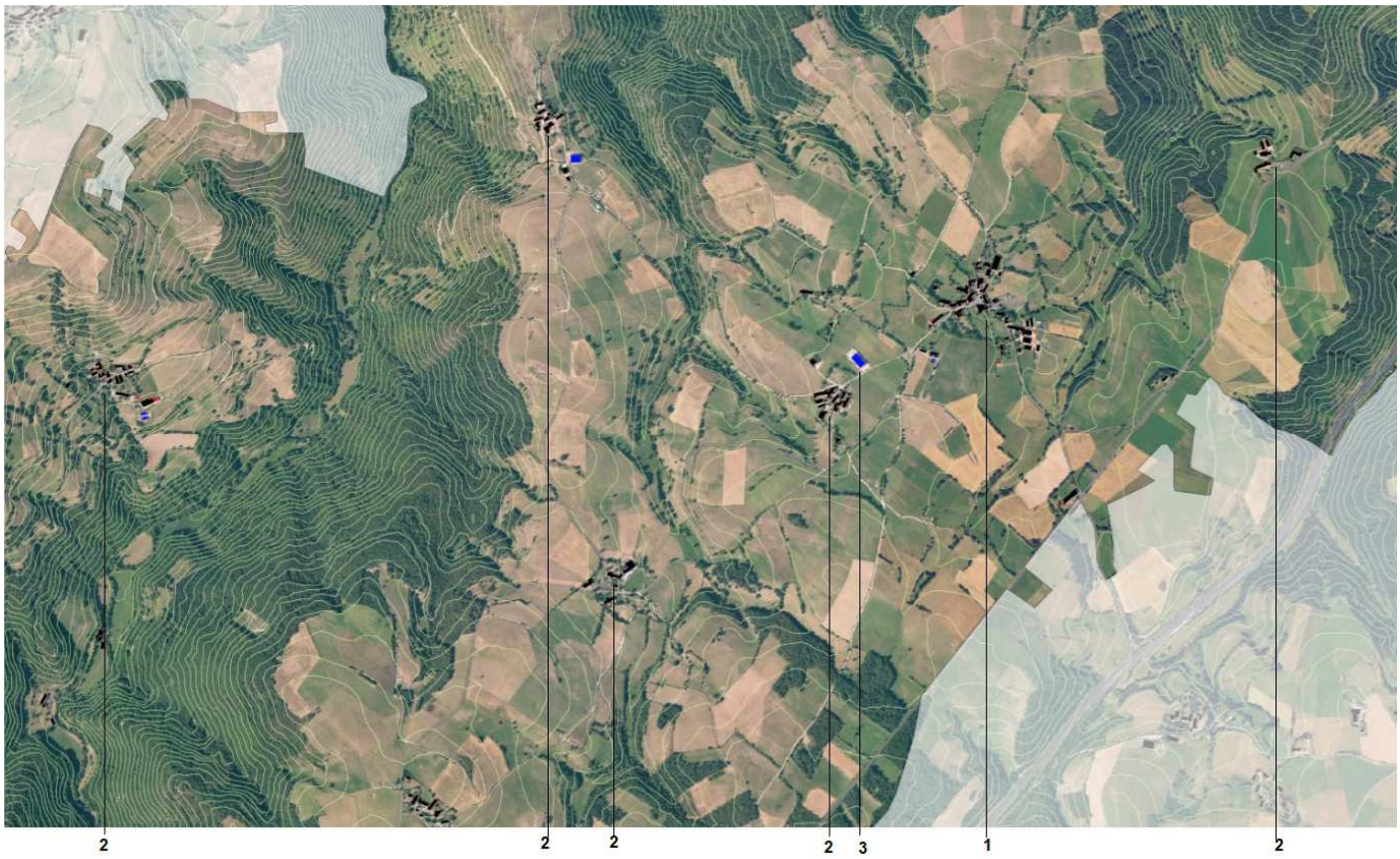
Superficie de la commune : 2 211 ha

Document d'urbanisme : Carte Communale approuvée le 20 Juin 2005

	1999	**2014**
Population	156	156
Logements	117	133

31. Analyse de l'urbanisation



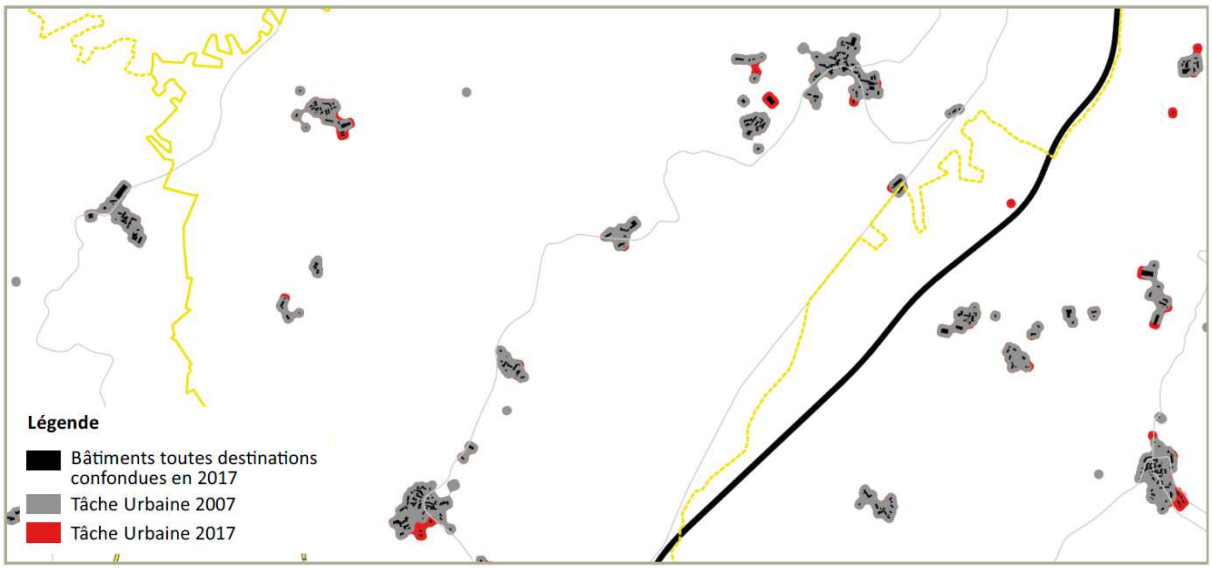

2
2
2
2
3
1
2

2
3
ZA

Saint-Mary-Le-Plain est située dans le périmètre de **Hautes Terres Communauté**. Elle est traversée sur sa partie Sud par l'A75, puis l'autoroute longe tout le territoire communal. Les constructions sont desservies par la RD 909 et la RD 310. Plusieurs formes urbaines peuvent être identifiées sur le territoire communal :

1. **Un centre bourg peu dense au carrefour entre la RD 410 et la RD 310 :** les constructions sont relativement groupées, en ordre discontinu, positionnées de manière aléatoire par rapport au réseau routier, tout en conservant une façade à l'alignement.
2. **5 hameaux de grande ampleur sur le territoire implanté soit le long de la RD 310, soit en retrait des axes majeurs de communication du territoire sur les coteaux :** les constructions sont groupées, en ordre discontinu, notamment dans les hameaux de Fons et Auzolles au regard du relief escarpées. Les constructions dans ces deux hameaux s'inscrivent dans les pentes. Les groupements d'habitation de la plaine sont situés aux lieux-dits Jamaniargues, Cuminget, Espezolles.
3. **Des constructions isolées sous la forme de fermes ou de bâtiments d'activités.**

Sur la commune de Saint-Mary Le Plain, la tâche urbaine, entre 2007 et 2017, a progressé de **2,25 ha passant de 43,35 ha à 45,6 ha.**



32. Pressions urbaines

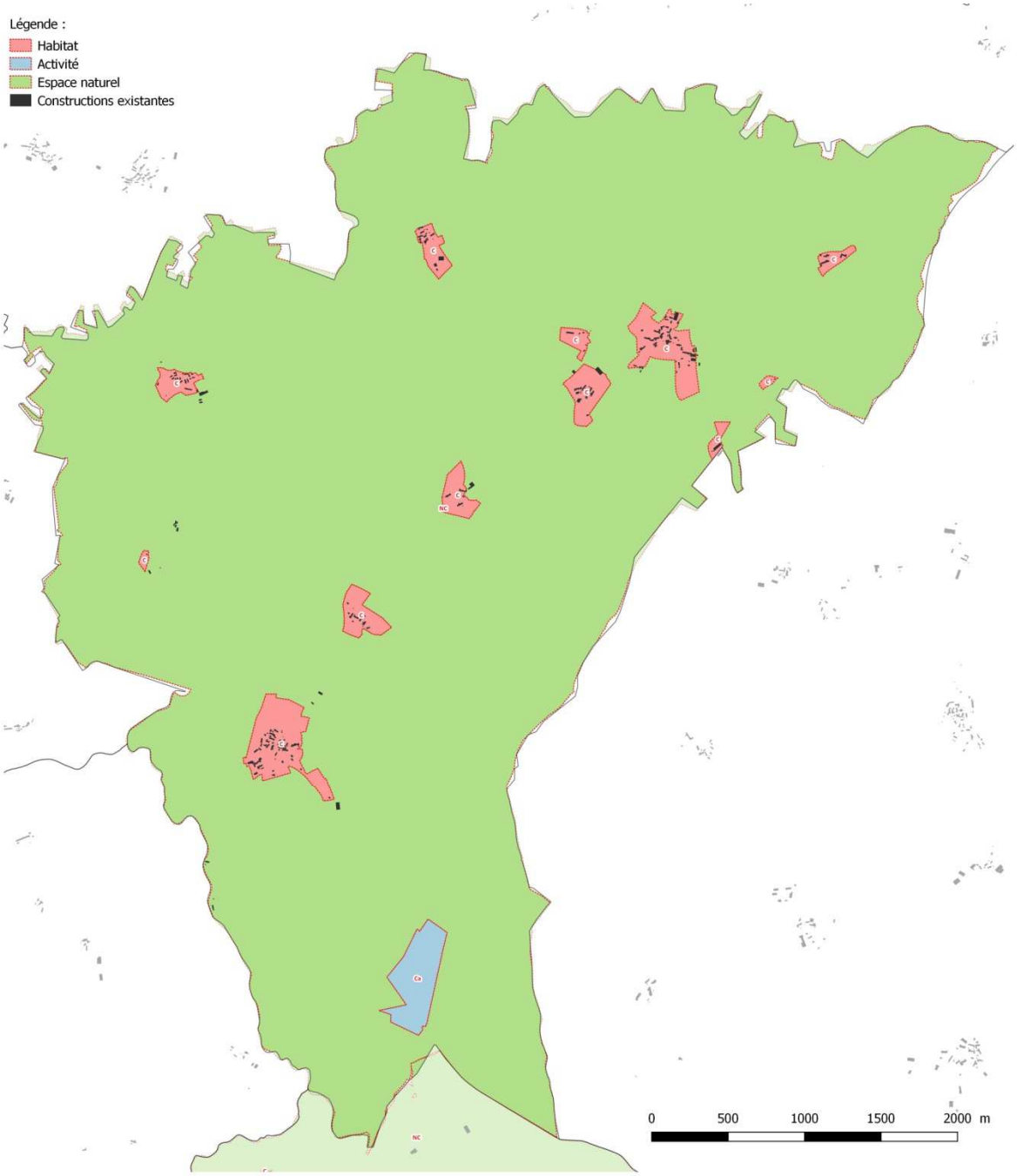
Les pressions urbaines semblent a**ssez peu présentes sur le territoire malgré le passage de l'autoroute et la présence de l'échangeur n°25.** La commune a **proposé le développement d'une zone artisanale qui est aujourd'hui en friche.** Le développement à vocation d'habitat est relativement modéré. Il s'est positionné en extension du bourg centre et en extension du hameau d'Espezolles. Il n'y a pas eu de construction de maison d'habitation dans le diffus. Il s'agissait de bâtiments à vocation d'activités dans le hameau de Fons.

33. Analyse du document d'urbanisme

La commune de Saint-Mary Le Plain dispose d'une **carte communale approuvée le 20 Juin 2006**. Elle a fait l'objet d'une procédure de révision au mois de septembre de la même année portant sur l'agrandissement de la zone d'activités située le long de l'A75 à proximité de l'échangeur n°25.

D'un point de vue quantitatif, le **rapport de présentation de 2006 ne fait pas d'état des lieux précis des consommations d'espace.** Il indique seulement dans la partie concernant le rythme des constructions que la dynamique d'édification de maisons individuelle est de l'ordre d'une unité par an. Le rapport de présentation précise seulement la surface de la zone d'activités (12,3 ha) qui a d'ailleurs été étendue par rapport à la première zone inscrite dans la carte communale de 2005.

La carte communale **offre des capacités de développement dans tous les hameaux importants du territoire sans réelle centralisation autour du bourg principal**. Tout le reste du territoire est classé en zone naturelle pour protéger ces espaces du mitage. La carte communale a permis l'ouverture à l'urbanisation d'une zone artisanale et industrielle de grande ampleur dont la surface et la valorisation serait peut-être à requestionner.


Légende :
Habitat
Activité
Espace naturel
Constructions existantes
0
500
1000
1500
2000 m

Pour la réalisation du **SCOT Est Cantal**, le SYTEC est soutenu par l'Etat et le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable, au titre de la Dotation Générale de Décentralisation, le Conseil Départemental du Cantal et l'Agence de l'Eau Adour-Garonne.

Pour la réalisation du **Projet Territorial de Développement Durable**, le SYTEC est soutenu par le FNADT, le Contrat de Plan Etat Région Auvergne 2015-2020, par l'UNION EUROPEENNE dans le cadre du Fonds Européen Agricole pour le Développement Rural (FEADER) et le programme LEADER du Pays de SAINT-FLOUR HAUTE AUVERGNE

Pour la réalisation de l'**Atlas de la Biodiversité Territoriale**, le SYTEC est soutenu par le Ministère de l'Environnement, la DREAL Auvergne Rhône Alpes, l'Agence de l'Eau Adour-Garonne, l'Office Français de la Biodiversité et le FEDER-FSE 2014-2020 Auvergne-Rhône-Alpes.

12 rue de Naples - 31 500 TOULOUSE
Tel : 09.81.23.05.70
www.e2d-mendez.com

Syndicat des Territoires de l'Est Cantal
Village d'Entreprises - Zone d'activités du Rozier Coren
15100 SAINT-FLOUR
Tel : 04 71 60 72 64
www.sytec15.fr