



Bureau d'études - Assainissement - Environnement
Valorisation Agricole - Suivi Agronomique
Maîtrise d'œuvre - Urbanisme

DEPARTEMENT
DU CANTAL

COMMUNE DE
SAINT-MARY-LE-PLAIN

RECUEIL

- 7 MARS 2006

Sub-Prefecture
21000 SAINT-FLOUR

CARTE COMMUNALE

2

Rapport de présentation

Enquête publique du _____ au _____

Carte communale approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal en date du _____

Le Maire

Carte communale approuvée par arrêté préfectoral en date du _____

PREFECTURE DU CANTAL

26. SEP. 2006

SECRETARIAT GENERAL
DU COLLECTIF

Société d'Étude des Sols pour l'Aménagement de l'Espace Rural
ANTENNE AUVERGNE : 3 bis route de Parentignat, B.P. 80 63502 ISSOIRE CEDEX
Tél. : 04-73-55-95-90 - e-mail : centre@sesaer.fr - Fax : 04-73-55-95-91
SARL au capital de 449 918 € Site internet : www.sesaer.fr

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
RAPPEL REGLEMENTAIRE.....	4
RAPPEL METHODOLOGIQUE.....	5
 CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE	 7
1.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	7
1.1.1 SITUATION GENERALE.....	7
1.1.2 LE CADRE NATUREL.....	8
1.1.3 LE PATRIMOINE BATI.....	10
1.1.4 LES VOIES DE COMMUNICATION.....	12
1.1.5 LES RISQUES.....	12
1.2 LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE	13
1.2.1 SITUATION DEMOGRAPHIQUE DU DEPARTEMENT DU CANTAL.....	13
1.2.2 RECENSEMENT DE LA POPULATION COMMUNALE.....	14
1.2.3 STRUCTURE DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'AGE EN 1999.....	14
1.2.4 STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI.....	15
1.3 HABITAT	16
1.3.1 PARC DE LOGEMENTS EXISTANT.....	16
1.3.2 LE RYTHME DE CONSTRUCTION.....	17
1.4 LES ACTIVITES	18
1.5 ANCIEN DOCUMENT D'URBANISME	22
1.6 LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES	22
1.6.1 EQUIPEMENTS PUBLICS ET VOIRIE.....	22
1.6.2 EQUIPEMENTS TOURISTIQUES.....	22
1.6.3 ASSOCIATIONS.....	22
1.7 LES RESEAUX	23
1.7.1 L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	23
1.7.2 ASSAINISSEMENT.....	23
1.7.3 ORDURES MENAGERES.....	24
1.8 SYNTHESE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL	25
 CHAPITRE 2 : LE PROJET COMMUNAL ET SES JUSTIFICATIONS	 28
2.1 LES CRITERES DE CHOIX	28
2.1.1 DEMANDE EN MATIERE DE TERRAIN A BATIR.....	28
2.1.2 LA MIXITE DES ACTIVITES.....	28
2.1.3 LA PROXIMITE DES RESEAUX.....	29
2.1.4 LE RESPECT DES DIFFERENTES REGLEMENTATIONS QUI CONCERNENT LES DOCUMENTS D'URBANISME.....	29
2.1.5 DES PRINCIPES GENERAUX RETENUS POUR ELABORER UNE CARTE COMMUNALE.....	29

2.2	LES SECTEURS OUVERTS A LA CONSTRUCTION	30
2.2.1	LES ZONES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT	30
2.2.2	LA ZONE D'ACTIVITES.....	34
2.3	LES SURFACES CONSTRUCTIBLES.....	42
2.4	COHERENCE AVEC LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET DE L'ENVIRONNEMENT	43
2.4.1	MILIEU NATUREL ET ZONES FORESTIERES	43
2.4.2	ACTIVITE AGRICOLE ET ESPACES ASSOCIES	44
2.4.3	ZONES ARCHEOLOGIQUES	44
2.4.4	PAYSAGE 44	
2.5	COHERENCE ENTRE ZONES CONSTRUCTIBLES, GESTION ECONOME DE L'ESPACE ET RESEAUX.....	45
2.5.1	GESTION ECONOME DU TERRITOIRE	45
2.5.2	DESERTE PAR LES RESEAUX	45
CHAPITRE 3 : INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT		48

PREAMBULE

La commune de Saint-Mary-le-Plain est située dans la moitié Est du département du cantal entre Massiac et Saint-Flour. Elle dispose d'une carte communale approuvée début 2005. Ce document définit des zones constructibles autour de l'ensemble des villages de la commune de façon à permettre à chacun d'eux de se développer.

Comme toutes les communes du département du Cantal, Saint-Mary-le-Plain est soumise à la loi dite « Montagne » du 9 janvier 1985 et, conformément à l'article L.145-3 du code de l'urbanisme, issu de la dite loi, la carte communale « *peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation* ». Conformément à l'esprit général de cette loi, le développement de l'urbanisation doit donc s'effectuer en continuité avec le bâti existant tel que défini dans la phrase précédente. C'est le cas pour l'ensemble des zones constructibles à vocation d'habitat délimitées par la carte communale.

Ce document d'urbanisme définit également, une zone réservée aux activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Cette zone de 7,3 ha est située en discontinuité du bâti existant, en bordure de l'A75 et à proximité de l'échangeur n°25. Cette zone n'étant pas définie en continuité avec l'urbanisation existantes, elle a fait l'objet d'une dérogation au titre de l'article L.145-3-III-b (code de l'urbanisme) validée par la commission départementale des sites réunie le 3 décembre 2004.

En effet, l'article L.145-3-III-b précise que « *La carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, des zones d'urbanisation futures de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues au I et II (préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles pastorales et forestières, préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard).... impose une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante* ».

Plusieurs entreprises souhaitent actuellement s'installer sur cette zone d'activités dont l'aménagement est porté par la Communauté de Communes du Pays de Massiac. La surface nécessaire pour satisfaire cette demande est d'environ 17 ha et la zone définie dans la carte communale est insuffisante. La commune de Saint-Mary-le-Plain a donc décidé de réviser son document d'urbanisme de façon à pouvoir accueillir les projets envisagés.

L'agrandissement de la zone d'activités, qui est plutôt conséquent, a donc à nouveau fait l'objet d'une dérogation au titre de l'article L.145-3-III-b. Cette dérogation a été validée par la chambre d'agriculture d'une part, puis par la commission départementale des sites d'autre part dans sa séance du 17 janvier 2006.

Deux des projets envisagés prévoient par ailleurs d'empiéter dans les bandes d'inconstructibilité de 100 m générée par l'autoroute A75 et de 75 m générée par la RD909 (ancienne RN9). L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme précise à ce sujet que « *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes ... et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ...* »

Le même article, modifié en février 2005 par la loi relative au développement des territoires ruraux, précise par ailleurs que « dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut ... après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

L'agrandissement de la zone constructible réservée aux activités dans la bande de 100 m de l'A75 et de 75 m de la RD909 a donc également fait l'objet d'une dérogation au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cette dérogation a été validée par la commission départementale des sites dans la même séance du 17 janvier 2006.

LA CARTE COMMUNALE - RAPPEL REGLEMENTAIRE

Art. L. 124-1 du code de l'urbanisme (Loi no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 6).- (*)

Les communes qui ne sont pas dotées d'un plan local d'urbanisme peuvent élaborer, le cas échéant dans le cadre de groupements intercommunaux, une carte communale précisant les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L. 111-1.

Art. L. 124-2 du code de l'urbanisme (Loi no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 6 et Loi no 2003-590, 2 juillet 2003, art. 34 III).- (*)

Les cartes communales respectent les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1.

Elles délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Les cartes communales sont approuvées, après enquête publique, par le conseil municipal et le préfet. Elles sont approuvées par délibération du conseil municipal puis transmises pour approbation au préfet qui dispose d'un délai de deux mois pour les approuver. A l'expiration de ce délai, le préfet est réputé les avoir approuvées. Les cartes communales approuvées sont tenues à la disposition du public.

Elles doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Selon les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, la carte communale doit satisfaire aux objectifs généraux suivants :

- prévoir le développement de l'urbanisation future,
- aménager le cadre de vie,
- gérer l'espace de façon économe en prévoyant des capacités de constructions suffisantes, en tenant compte de la gestion des eaux, en rationalisant la demande de déplacements,

- assurer la protection des espaces naturels des sites et des paysages tout en permettant le développement communal,
- assurer la sécurité et la salubrité publique,
- préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières,
- assurer la sauvegarde du patrimoine bâti et des ensembles urbains remarquables.

L'élaboration de la carte suppose dans un premier temps, une connaissance approfondie de l'environnement physique et humain de la commune.

Cette analyse de la situation actuelle est la base indispensable à la définition des perspectives de développement.

METHODOLOGIE

L'élaboration d'une carte communale est, pour le conseil municipal, l'occasion de réfléchir à l'avenir de la commune et d'affirmer un certain nombre d'aspects de la politique communale :

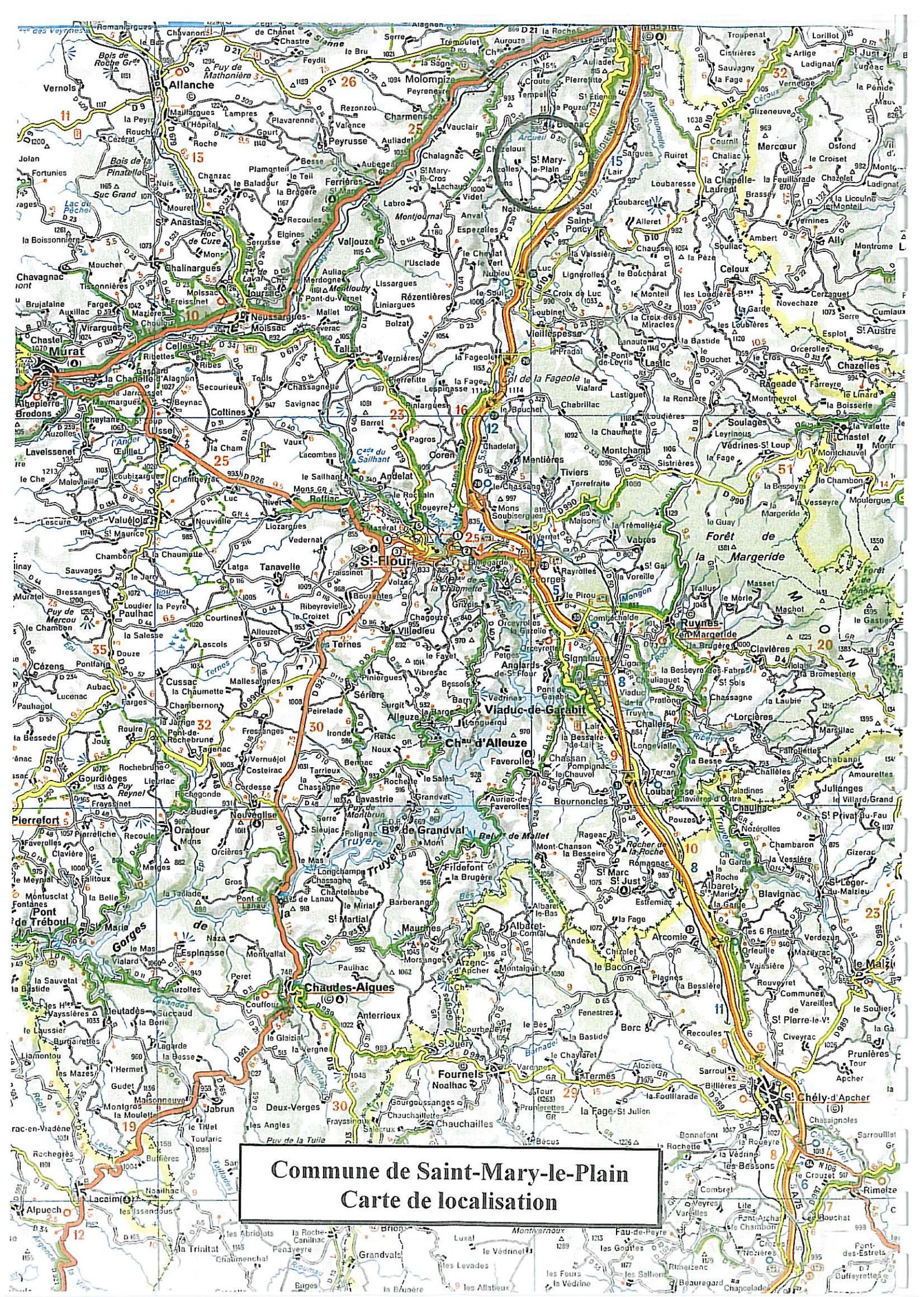
- les perspectives démographiques,
- les perspectives économiques,
- la politique agricole,
- la politique d'environnement,
- la politique de l'habitat,
- la politique foncière,
- la politique d'équipements publics,
- la politique financière.

Ce rapport de présentation s'attache donc à définir successivement et comme prévu réglementairement :

- l'état initial de l'environnement,
- les perspectives de développement,
- la mise en oeuvre et les justifications des dispositions de la carte communale,
- l'incidence des choix de la carte communale sur l'environnement et la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE



Commune de Saint-Mary-le-Plain
Carte de localisation

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC DU TERRITOIRE

1.1 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.1.1 SITUATION GENERALE

La commune de SAINT-MARY-LE-PLAIN est située dans la moitié Est du département du Cantal, entre Massiac et Saint-Flour. Elle s'étend sur une zone de plateaux bordée par la vallée de l'Arcueil à l'Ouest. Sa superficie est de 2180 hectares et son altitude moyenne est de 860 mètres. Elle jouxte les communes suivantes :

- au Nord, la commune de BONNAC,
- au Sud, les communes de REZENTIERES et VIEILLESPESE,
- à l'Est, la commune de St-PONCY,
- à l'Ouest, la commune de FERRIERES St-MARY.

L'autoroute A75 longe la commune dans sa partie Est. Cet axe majeur de communication traverse tout le secteur Est du Cantal. Il met ainsi en relation cette région montagnaise de l'Auvergne avec Montpellier et les régions méditerranéennes au Sud, puis avec Paris et Lyon via Clermont-Ferrand au Nord. L'échangeur N°25, permettant l'accès à l'autoroute, est situé sur la limite Sud du territoire communal. L'ancienne RN9, déclassée en RD909, longe l'autoroute A75 et constitue un axe structurant du secteur. L'autoroute A75 et la RD909, classée à grande circulation, génèrent, en dehors des espaces urbanisés, des bandes inconstructibles respectivement de 100 m et de 75 m de part et d'autre de leur axe.

La commune de St-MARY LE PLAIN fait partie de l'arrondissement de SAINT-FLOUR et du canton de MASSIAC. Elle adhère la Communauté de Communes du Pays de MASSIAC qui regroupe 14 communes.

ENJEUX

La proximité de l'A75, de l'échangeur n°25 et du bassin d'emploi de Massiac donne à la commune certaines potentialités de développement qu'il serait opportun d'exploiter.

1.1.2 LE CADRE NATUREL

1.1.2.1 Topographie et Hydrologie

Cf carte IGN.

a) Relief et climat

La superficie de la commune de SAINT-MARY-LE-PLAIN est de 2 180 hectares.

L'altitude moyenne est de 860 mètres et varie de 995 mètres au point culminant à 623 mètres au point le plus bas dans la vallée de l'Arcueil.

Le territoire communal est constitué d'une large zone de plateau, dont l'altitude varie entre 850 et 995 m, puis de la profonde vallée de l'Arcueil sur son flanc Ouest.

Cette commune se situe dans la partie la moins arrosée du département avec 600 mm de précipitations annuelles.

- Le nombre de jours de gelée se situe autour de 100 jours.
- Les vents d'Ouest et Nord-Ouest sont dominants.
- Le climat est rude, les hivers sont assez rigoureux.

b) Hydrologie

La commune de SAINT-MARY-LE-PLAIN est drainée par la rivière l'Arcueil et ses affluents:

- Ruisseau de Chandèze,
- Ruisseau de la Marette,
- Ruisseau de Combe Valet,
- Ruisseau du Pontet,
- Ruisseau de la Gaye.

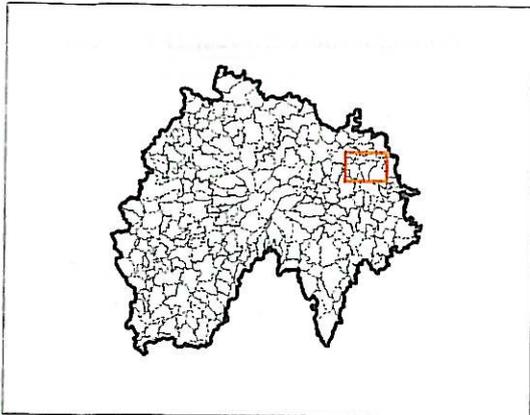
La rivière l'Arcueil, a un objectif de qualité de 1B (bonne) sur la totalité de son parcours. Les autres cours d'eau du territoire communal ont un objectif de qualité de 1A (excellente).

1.1.2.2 Géologie

La commune de SAINT-MARY-LE-PLAIN est essentiellement formée de roches métamorphiques, de migmatites gneissiques, plus solides que des gneiss mais assez facile à éroder.

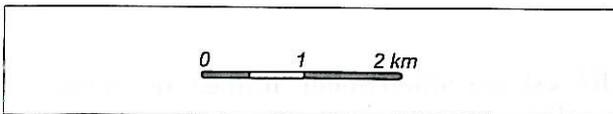
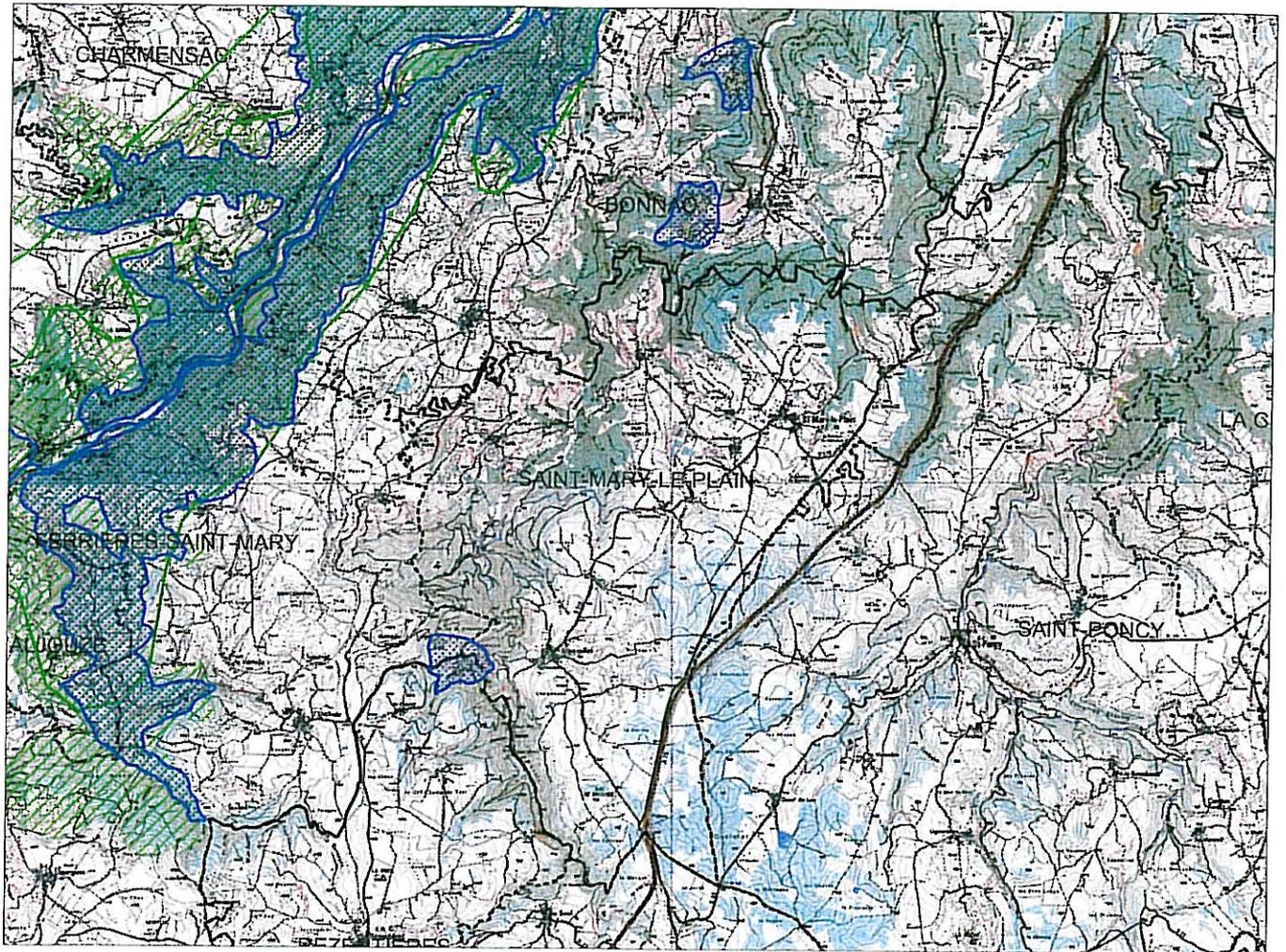
En des points bien localisés, au sud-ouest d'ESPEZOLLES, on observe un autre type de roche métamorphique, le granite d'anatexie situé en continuité intime avec les migmatites au sein desquelles il se trouve.

Par petits massifs isolés dans les migmatites, on note des serpentines, silicates de magnésium et de fer contenus dans les roches métamorphiques (Sud-Ouest d'AUZOLLE, Sud de SAINT-MARY LE PLAIN et au Sud-Est de JAMANIARGUE).



Données Environnementales du Cantal

Commune de : SAINT-MARY-LE-PLAIN



Echelle : 1 cm pour 0.75 km



LEGENDE

ZPS	
ZNIEFF 1	
ZNIEFF 2	
ZICO	
APB-RN	
SITE INSCRIT	
SITE CLASSE	
NATURA 2000	

..... Limite de commune

Fond cartographique :

- BD Carto ©
- Scan 25 ©
- Copyright : © IGN -Paris -1999
- Autorisation n° 90-9068
- <http://www.ign.fr>

DOCUMENT :

Réalisé le : 04/03/2005

Des dépôts d'alluvions récentes existent le long des gorges de l'ARCUEIL au Nord-Ouest de NOZEROLLES, de COURCOULES et d'AUZOLLE.

Ces dépôts se trouvent en petite quantité. Il s'agit d'alluvions dues surtout habituellement aux grandes vallées telle celle de l'ALAGNON. Ces dépôts entraînent une certaine richesse des sols mais leur faible quantité liée à l'étroitesse de la vallée n'a que peu de conséquences dans le domaine agricole.

1.1.2.3 Intérêt écologique faunistique et floristique

Cf cartes et commentaires ci-contre et en annexe

La flore est peu diversifiée. L'originalité de la zone réside en ce qu'elle est l'aire naturelle du pin sylvestre accompagné de chêne pédonculé.

Dans les espaces agricoles, il existe un réseau de haies arborescentes et arbustives à mailles lâches. Les espèces les plus fréquentes composant les haies sont des chênes, des frênes, le bouleau, le hêtre et l'aubépine.

Les ongulés sont représentés par les chevreuils. Le sanglier est également présent et des populations de lièvres et de lapins de garenne sont recensées. On rencontre également des renards, blaireaux, martres et belettes.

Au point de vue avifaune, les espèces chassées sont les perdreaux rouges, les faisans qui font l'objet d'un repeuplement régulier.

Parmi les inventaires concernant le patrimoine écologique du secteur, la seule zone répertoriée sur le territoire communal est constituée par le site de La Coste classé Natura 2000 dans les gorges de l'Arcueil, à cheval sur les communes de Rézentières et Saint-Mary-le-Plain, en contrebas du hameau d'Espérolles. Cet espace comprend plusieurs gîtes à chauves-souris, espèces protégées et d'intérêt communautaire, ainsi que leur territoire de chasse.

Des règles de gestion seront définies après concertation et mises en oeuvre de façon contractuelle.

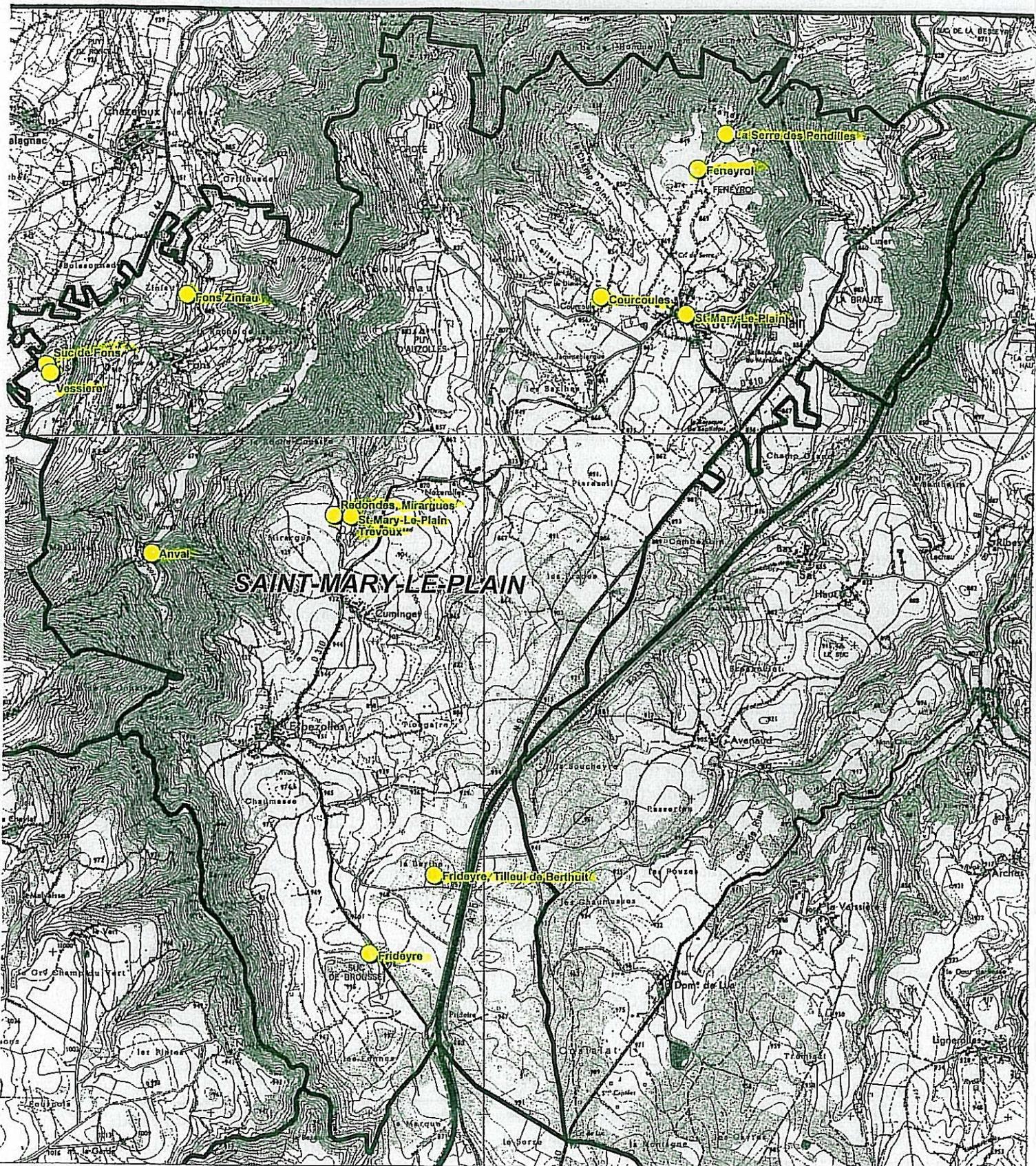
Il apparaît nécessaire, d'une part, d'entretenir et d'aménager le site de façon adaptée et d'autre part, pour préserver l'alimentation de ces animaux (insectes), de conserver les ripisylves, les espaces de pâtures et d'éviter l'enrésinement.

Il convient aussi de préserver les zones humides dont le rôle est fondamental pour la qualité de la ressources en eau, l'écrêtement des crues et la biodiversité. Les espaces boisés les plus significatifs et les plantations d'alignement devront être protégés.

ENJEUX

Dans un souci de cohérence avec les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme, la carte communale doit permettre « d'assurer la protection des espaces naturels ». L'enjeu de protection des milieux naturels est évident sur le site de La Coste classé Natura 2000. Le développement de l'urbanisation devra donc autant que possible être évité dans ce secteur sensible.

Commune de Saint-Mary-Le-Plain



Léende

Sites archéologiques



Sources

Fond de carte : BDCarto©IGN1999

SCAN25©IGN1998

Données : DRAC Auvergne

DDE15-SAUH-BEPPAT-PN

Archéo_St-Mary-Le-Plain.wor

Juillet 2003

0.5 0 0.5 Km 1 1.5



Préfecture du Cantal
DIRECTIONS DEPARTEMENTALES
AGRICULTURE ET FORET - EQUIPEMENT

© DDE du Cantal 2003

1.1.2.4 Les paysages

La commune de Saint-Mary-le-Plain se présente sous la forme d'un plateau vallonné bordé par les vallées pentues de l'Arcueil à l'Ouest et du ruisseau de Cérou à l'Est.

Les fortes pentes bordant ces cours d'eau et leurs affluents sont généralement boisées et le paysage est plutôt fermé dans ces secteurs.

La zone de plateau vallonné constitue le support de l'ensemble des villages de la commune et des terres agricoles à vocation d'élevage. La prairie est donc l'élément principal de cette unité paysagère et les haies sont peu nombreuses. C'est de la présence de ce plateau que vient le nom de SAINT-MARY "LE PLAIN" qui signifie "le plateau", contrairement à SAINT MARY "LE CROS" situé en contre-bas.

Sur l'ensemble des villages de la commune et des terres agricoles environnantes, les vues sont très longues et le paysage est très ouvert, ce qui le rend très sensible par rapport aux aménagements (voir carte de « situation géographique » et photos ci-après).

1.1.3 LE PATRIMOINE BATI

1.1.3.1 Archéologie

Le décret n°2004-490 relatif à l'archéologie préventive précise que (art.1) « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. » Conformément à l'article 7 du même décret, « ...les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Il existe plusieurs sites archéologiques recensés sur la commune par la DRAC – AUVERGNE. Leur localisation figure sur le plan présenté ci-contre.

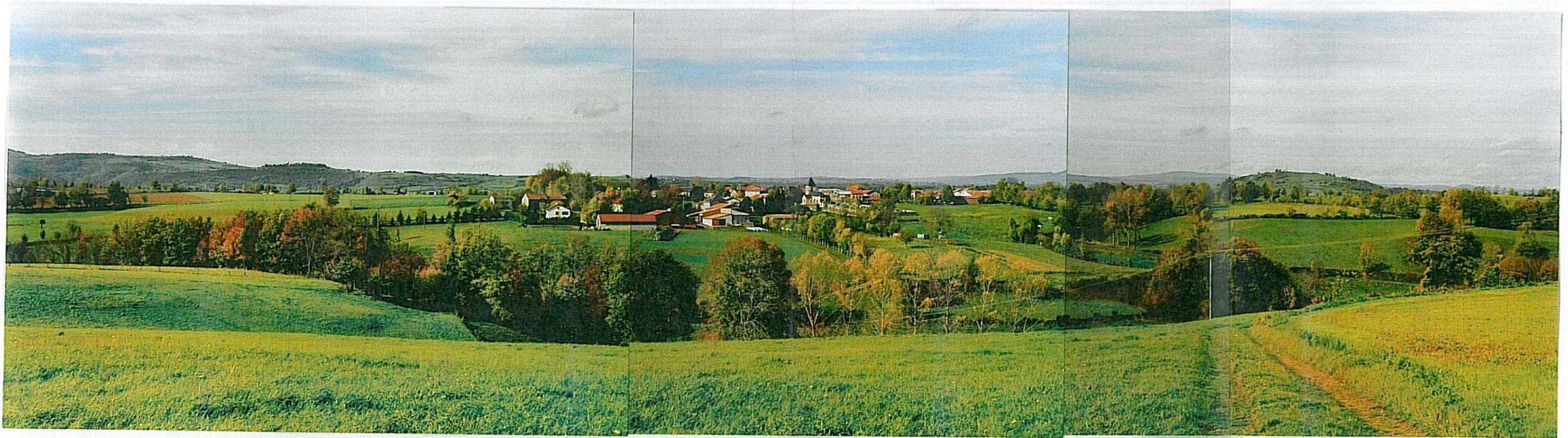
1.1.3.2 Les villages et le patrimoine architectural

Le Bourg et les hameaux présentent un tissu bâti groupé avec des silhouettes caractéristiques des villages de montagne.

Majoritairement constitués de constructions traditionnelles anciennes, ils sont restés relativement authentiques et typiques des villages de cette région de montagne.

On rencontre le même type de construction que sur la Planèze de Saint-Flour, sous forme de "ferme-bloc" qui abrite à la fois la maison d'habitation ainsi que le bâtiment d'exploitation attenant.

La maçonnerie des murs est en schiste (matériaux que l'on trouve sur place) et les encadrements d'ouvertures sont en pierre basaltique (matériau que l'on trouve sur les communes limitrophes en direction de la Planèze de Saint-Flour).



Façade Est du Bourg de Saint-Mary-le-Plain vue depuis l'ancienne RN9 et son environnement de prairies ponctué de quelques haies (paysage très ouvert)



Façade Ouest du Bourg de Saint-Mary-le-Plain vue depuis le stade de football et la route de Courcoule (paysage ouvert)



Façade Sud-Ouest du hameau de Jammaniargue vue depuis la RD310 (paysage ouvert rythmé par quelques haies)



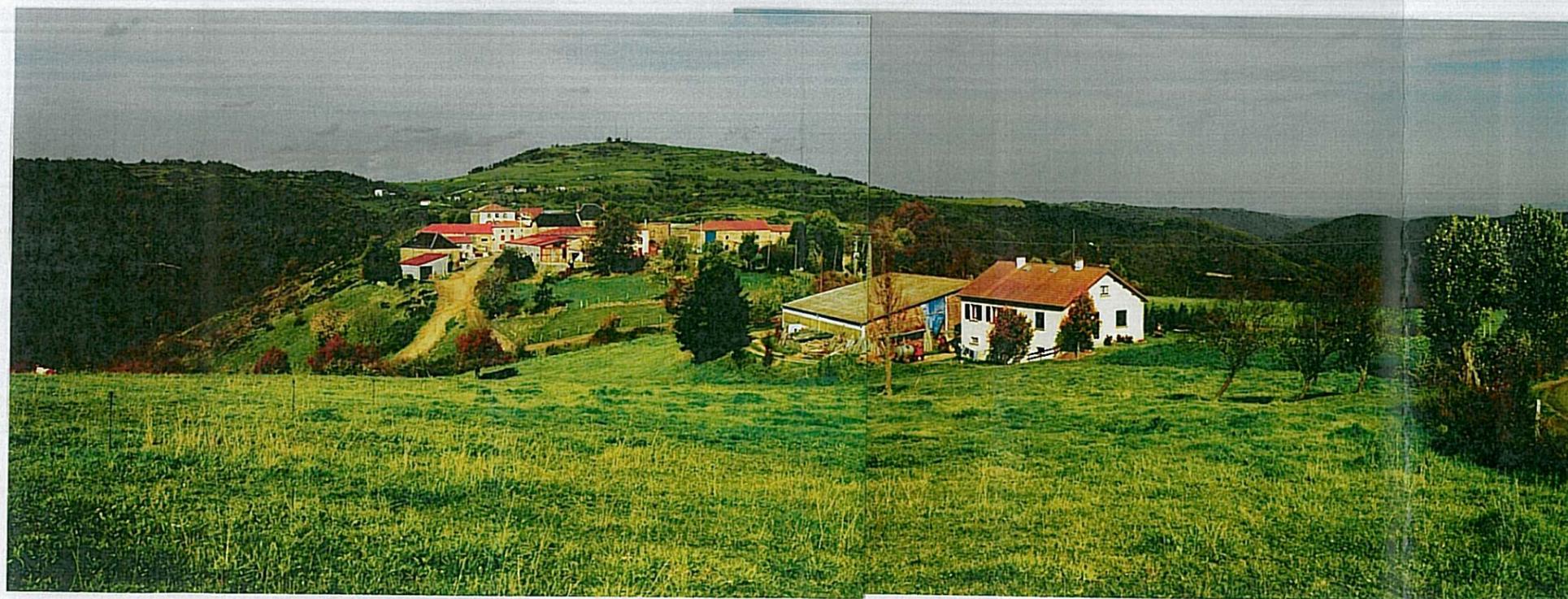
Façade Est du hameau de Jammaniargue vue depuis la RD310 (paysage très ouvert)



Façade Nord du hameau de Nozerolles vue depuis la RD310 (paysage ouvert)



Villages de Courcoule, du Bourg et de Jammaniargue (de gauche à droite) vus depuis le Puy d'Auzolles dans un paysage ouvert de plateau vallonné rythmé par quelques haies



Façade Sud du hameau d'Auzolles bordé à l'Est et à l'Ouest par des coteaux de forte pente (paysage ouvert)



Partie Nord du territoire communal vue depuis Mirargue avec le hameau d'Auzolles à gauche puis Le Bourg et Jammaniargue au centre (paysage très ouvert)



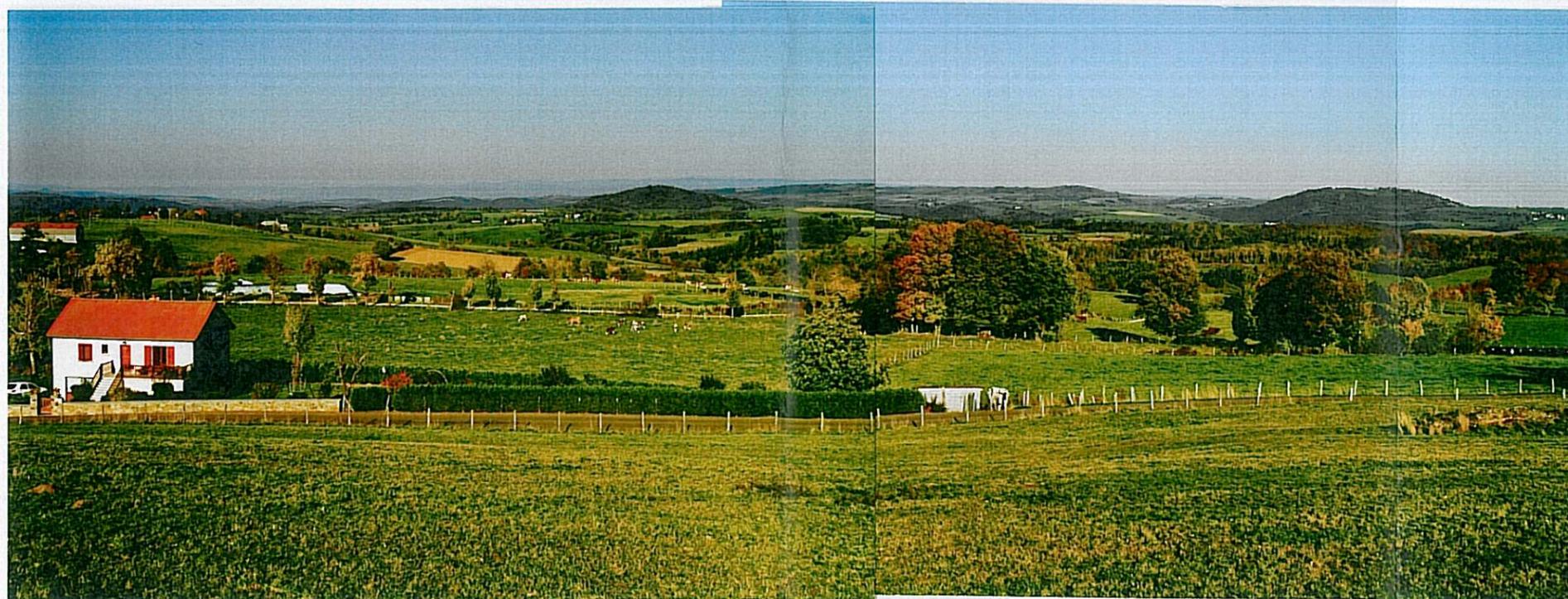
Façade Sud du village d'Espezolles vue depuis le point haut de Chaumasse et hameau de Cuminguet au fond à droite (paysage ouvert). Partie droite du panorama page suivante =>



Hameau de Fons sur les coteaux bocagers à cet endroit de la vallée de l'Arcueil (paysage plutôt ouvert)



Façade Nord-Ouest du hameau de Cuminguet vue depuis Mirargue (paysage très ouvert)



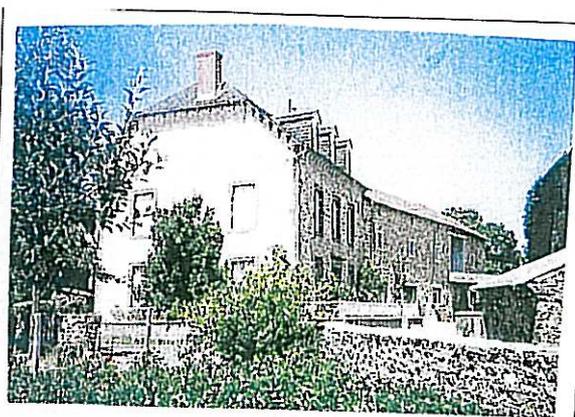
Façade Sud du village d'Espezolles, partie droite du panorama présenté page précédente (paysage ouvert)

Ainsi sont associées, dans le bâti-traditionnel ancien, les deux formations géologiques locales, à savoir, le schiste, qui constitue la formation du socle géologique ancien, et le basalte, qui résulte des coulées volcaniques plus récentes.

Le matériau de couverture alterne entre la tuile canal, avec des toitures à faible pente, et l'ardoise, avec des toitures à forte pente. La tuile mécanique rouge s'est substitué progressivement à la tuile canal.



"FERME BLOC" au village de Nozerolles



"FERME BLOC" au village de Jammaniargue



Vieille maison dans le Bourg avec la maçonnerie en schiste, les encadrements d'ouverture en basalte et la couverture en tuile canal



Même type de construction après rénovation au Bourg

ENJEUX

Les paysages autour des villages de la commune sont généralement très ouverts, donc très sensibles. Par ailleurs, en l'absence d'urbanisation récente développée, les zones habitées ont conservé leur aspect authentique et caractéristique des villages de montagne.

Dans un souci de protection des paysages naturels et bâtis caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (objectif fixé au II de l'article L.145-3 du code de l'urbanisme), la zone d'activités envisagée, avec ses bâtiments de grande taille et son emprise au sol importante, ne peut être délimitée en continuité de l'urbanisation existante. Elle devra être implantée sur un site éloigné des villages et sur lequel son impact visuel sera le plus faible possible (secteur de paysage semi-ouvert ou fermé à rechercher).

1.1.4 LES VOIES DE COMMUNICATION

La commune de SAINT-MARY-LE-PLAIN est desservie :

- par l'autoroute A75, qui longe la commune dans sa partie Est. L'accès à l'autoroute s'effectue par l'échangeur n° 25 situé à l'extrémité Sud de la commune,
- par la route départementale n°909 (ex. RN9) qui longe l'autoroute avec une jonction à l'autoroute A75 par l'intermédiaire de l'échangeur n° 25. A noter que la R.D. n°909 est classée "route à grande circulation" pour l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme,
- par la route départementale n° 310 qui traverse le territoire communal et dessert le bourg de SAINT-MARY-LE-PLAIN ainsi que les villages de Jammaniargue, Nozerolles, Cuminget et Espézolles avant d'aboutir à l'échangeur n° 25.
- par la route départementale n°410 qui relie directement le bourg de SAINT-MARY-LE-PLAIN à la R.D. n° 909.

ENJEUX

La proximité de l'A75 et de l'échangeur n°25, du bassin d'emploi de Massiac puis de ceux d'Issoire, Clermont-Ferrand et Saint-Flour par l'intermédiaire de l'autoroute rendent la commune relativement attractive pour de nouveaux habitants.

La proximité de l'A75 et de l'échangeur n°25 puis du pôle d'activités de Massiac rendent également la commune attractive pour l'installation de nouvelles entreprises, d'autant plus que les zones d'activités de Massiac arrivent à saturation, que la demande reste forte et que les surfaces disponibles se font rares sur cette agglomération.

1.1.5 LES RISQUES

La commune a pour mission de prévenir les risques en organisant l'usage des sols de façon à ce qu'il soit compatible avec les risques identifiés.

Parmi les risques répertoriés, on trouve :

- le transport de matières dangereuses le long de l'itinéraire de l'autoroute A75,
- les feux de forêts,
- le risque de séisme sur la totalité de la commune.

1.2 LE CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE

1.2.1 SITUATION DEMOGRAPHIQUE DU DEPARTEMENT DU CANTAL

<u>Population</u>	Cantal	Auvergne	France
1901	230.511	1.510.787	40.681.415
1968	169.330	1.311.943	49.780.543
1999	150.778	1.308.878	58.518.748

Evolution de la population 1990-1999 par arrondissement

AURILLAC	: - 1,9 %	soit -1599 personnes
MAURIAC	: - 8,5 %	soit -2455 "
ST FLOUR	: - 9,7 %	soit -3901 "

Evolution du nombre d'enfants de 0 à 9 ans en l'espace d'une génération

1968	→ 25.296
1999	→ 12.682

Nombre d'enfants par femme

Cantal	Auvergne	France
1,37	1,49	1,72

Au regard de ces statistiques nous constatons les éléments suivants :

- que la population du département du Cantal décroît depuis longtemps à un rythme de près de 1.000 habitants par an.
- qu'en l'espace d'une génération (soit de 1968 à 1999) le nombre d'enfants a diminué de moitié et qu'il va encore probablement diminuer de moitié entre 2000 et 2030,
- que le taux de fécondité est bien inférieur à la moyenne nationale,
- que l'arrondissement de Saint-Flour, dont font partie la Communauté de Communes du Pays de Massiac et la commune de Saint-Mary-le-Plain, est le plus sinistré du Cantal sur le plan de la baisse démographique,
- le départ des jeunes qui quittent le département pour trouver un emploi.

ENJEUX

Le département du Cantal se trouve donc dans une dynamique de baisse démographique constante, de baisse très importante du nombre d'enfants et de vieillissement de la population. Ces éléments sont les signes d'une région en voie de désertification dont l'une des raisons est l'exode des jeunes à l'extérieur du département pour trouver un emploi.

Redynamiser le Cantal, et l'arrondissement de Saint-Flour de façon prioritaire, par l'implantation de nouvelles activités professionnelles serait un moyen de stopper voire d'inverser cette dynamique. Il s'agit là d'une cause d'intérêt public.

1.2.2 RECENSEMENT DE LA POPULATION COMMUNALE

Vers 1850, à l'époque où le département du Cantal n'avait pas commencé l'exode rural, la commune de SAINT-MARY-LE-PLAIN dénombrait 859 habitants.

Les résultats des différents recensements sont les suivants :

- Recensement de 1975 a dénombré 245 habitants
- Recensement de 1982 a dénombré 206 habitants
- Recensement de 1990 a dénombré 172 habitants
- Recensement de 1999 a dénombré 156 habitants

1.2.3 STRUCTURE DE LA POPULATION PAR TRANCHE D'AGE EN 1999

	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60 ans et +
Nombre d'habitants à St-MARY LE PLAIN	27	37	26	66
Pourcentage St-MARY LE PLAIN	17,30 %	23,7 %	16,7 %	42,3 %
Pourcentage Cantal	20,1 %	24,3 %	26,5 %	29,1 %
Pourcentage Auvergne	21,50 %	26,10 %	26,80 %	25,60 %
Pourcentage France	24,60 %	28,10 %	26,00 %	21,30 %

Source INSEE 1999

On constate :

- une diminution constante et régulière de la population communale,
- un pourcentage de personnes de plus de 60 ans très supérieur au pourcentage départemental associé à un pourcentage de jeunes de moins de 20 ans très inférieur au pourcentage départemental et national. Avec un indice de jeunesse de 0,3 (pourcentage 0-19 ans / pourcentage 60 ans et +), la commune est affectée par un fort vieillissement de la population,

- que ces données communales confirment la dynamique générale observée à l'échelle du département et l'aspect plus sinistré du secteur de Saint-Flour – Massiac sur le plan de la démographie.

1.2.4 STRUCTURE DE LA POPULATION ACTIVE AYANT UN EMPLOI

	population active	Travaillant dans la commune	%	hors de la commune	%	chômeurs
1982	71	59	85,5%	10	14,5%	2
1990	73	63	88,7%	8	11,3%	2
1999	56	40	71,5%	16	28,5%	0

Source INSEE 1999

Selon les informations de la mairie, une trentaine de personnes travaillent actuellement en dehors de la commune. Les bassins d'emploi fréquentés sont ceux de Saint-Flour, Brioude et Clermont-Ferrand pour l'essentiel.

Ce dernier tableau appelle les commentaires suivants :

- la majeure partie de la population active travaille dans la commune de résidence, ce qui prouve le caractère très rural des activités.
- de plus en plus d'actifs travaillent à l'extérieur de la commune. La population étant en baisse, cela signifie que les activités économiques de la commune sont en régression et favorisent de moins en moins l'emploi. La porte vers l'exode s'ouvre donc de plus en plus car certains actifs pourraient être tentés de quitter la commune et même le secteur pour se rapprocher de leur lieu de travail.

ENJEUX

Redynamiser le territoire communal par l'implantation de nouvelles activités professionnelles associées à des zones constructibles destinées à accueillir de nouvelles familles serait nécessaire pour stopper voire inverser la tendance à la désertification de la commune. Il s'agit là d'une cause d'intérêt public.

1.3 HABITAT

1.3.1 PARC DE LOGEMENTS EXISTANT

Evaluation du nombre de logements

Logements	1968	1975	1982	1990	1999
Parc de logements	97	98	105	107	117
Résidences principales	71	72	72	63	58
Résidences secondaires	19	16	23	39	51
Logements vacants	7	10	10	5	8

Source INSEE

Date d'achèvement des constructions

	Nombre	%	% Région	% France
Avant 1949	88	75 %	49 %	39 %
1949-1974	7	6 %	27 %	34 %
1975-1981	8	7 %	12 %	14 %
Après 1981	14	12 %	12 %	13 %

Source INSEE

Répartition de l'habitat

Zone étudiée	Population		Nombre d'habitations		
	Permanente	Saisonnnière	Permanente	Saisonnnière	Vacante
<i>Le bourg</i>	33	27	12	11	3
<i>Jammaniargue</i>	21	0	7	0	0
<i>Auzolles</i>	14	0	4	1	1
<i>Nozerolles</i>	11	5	3	1	1
<i>Cuminget</i>	7	8	5	2	0
<i>Fons</i>	16	12	7	5	0
<i>Esperolles</i>	51	17	16	7	1

On constate :

- Une progression très nette des résidences secondaires au détriment des résidences principales. **La commune perd de sa vitalité, sa population permanente étant peu à peu remplacée par une population saisonnière. La désertification se poursuit,**
- Un parc de logements correspondant pour l'essentiel à des constructions traditionnelles anciennes,

1.3.2 LE RYTHME DE CONSTRUCTION

Le nombre de permis de construire pour des maisons d'habitation est très faible et de l'ordre d'une **unité** par an.

Cette situation n'est pas étonnante. Elle traduit directement la profonde tendance à la désertification et le peu d'attractivité de la commune de SAINT-MARY-LE-PLAIN en matière de développement.

Ce critère est souvent utilisé pour définir les besoins en matière de surface de zones constructibles dans les communes à fort développement de façon à permettre une urbanisation maîtrisée, notamment par rapport à la notion de gestion économe du territoire.

Dans le cas présent, la demande de terrain à bâtir résulte plus **d'opportunités** (arrangement de famille au cours de laquelle l'un des enfants conserve un terrain à bâtir, par exemple) que d'un véritable **marché**.

Dans ces conditions, il ne faut donner qu'un poids limité à l'analyse chiffrée de la demande qui, si elle était utilisée comme critère essentiel, aurait pour conséquence d'aggraver le phénomène de désertification, ce qui serait contraire au but recherché.

ENJEUX

La carte communale doit délimiter des zones constructibles en quantité suffisante pour faire face au plus grand nombre d'opportunités qui pourraient se manifester dans l'avenir en terme de d'habitations neuves. Une quantification des besoins en matière de surface constructible n'est pas réaliste aujourd'hui car le rythme actuel de la construction est très faible et un chiffrage des besoins aboutirait probablement à une surface trop restrictive qui pourrait avoir pour effet d'aggraver le phénomène de désertification en ne satisfaisant pas à la demande.

Il conviendra donc de définir une surface vierge à construire suffisante pour ne pas constituer un frein au développement de la commune, mais de taille cependant raisonnable pour satisfaire à la notion de gestion économe de l'espace (art. L.110 et L.121-1 code de l'urbanisme).

1.4 LES ACTIVITES

L'agriculture à vocation d'élevage constitue l'essentiel des activités économiques de la commune. En marge de ce pan important de l'économie communale, on note également l'activité d'un transporteur et une chambre d'hôtes ainsi que cinq gîtes pour l'activité touristique. Il n'existe aucun commerce sur la commune.

En se référant au Recensement Agricole de 2000 et en le comparant aux précédents de 1979 et 1988, on constate :

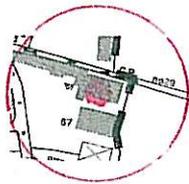
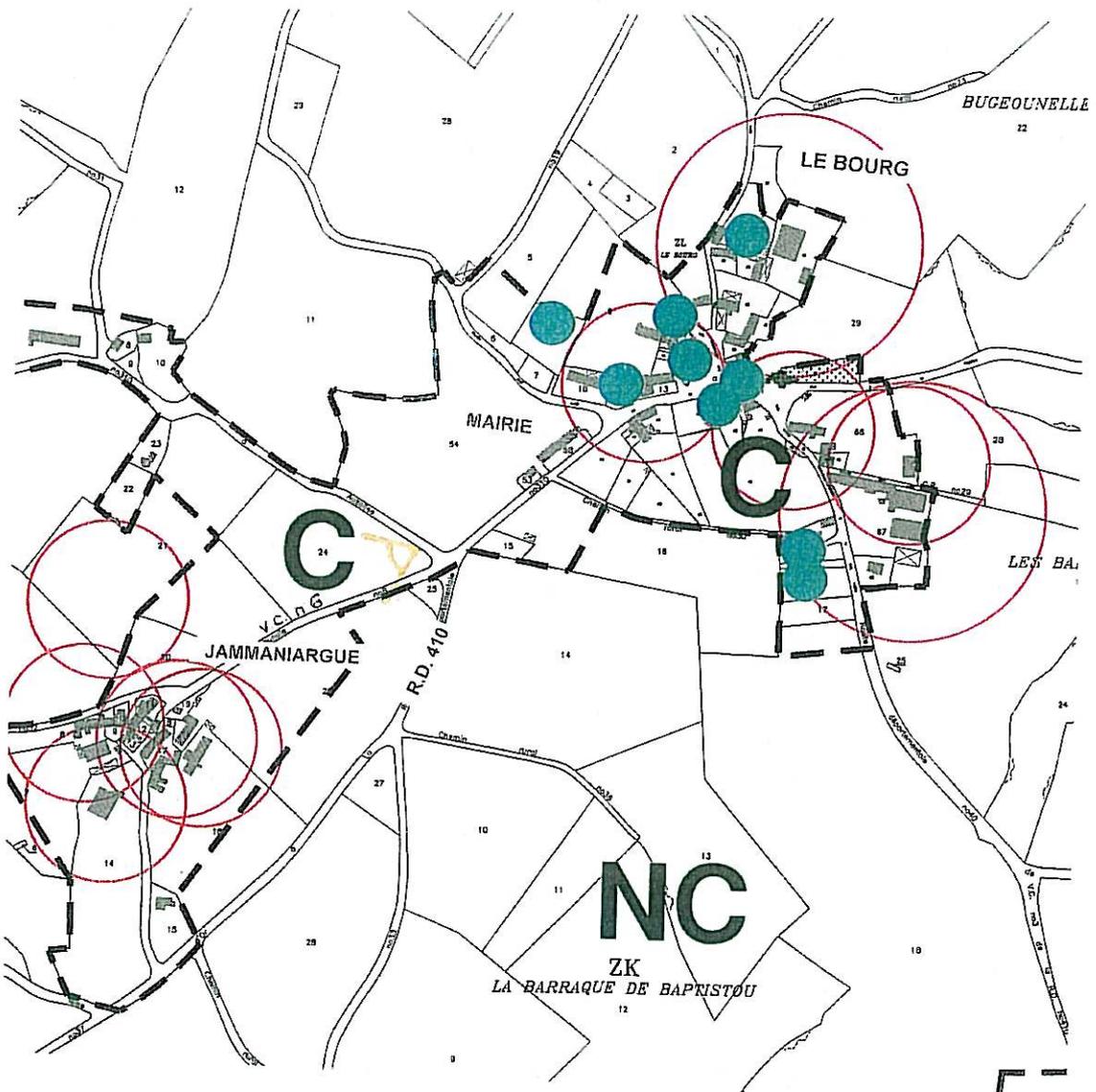
- une augmentation de la taille moyenne des exploitations qui passe de 30 hectares en 1979 à 46 hectares en 2000.
- un rajeunissement des exploitants agricoles. Ils étaient 19 de 55 ans et plus en 1979 et ils ne sont plus que 6 en 2000.
- une forte diminution du nombre d'exploitants agricoles depuis 1979.
Ils étaient 49 en 1979
" 42 en 1988
" 31 en 2000.

L'activité agricole de la commune de Saint-Mary-le-Plain suit sensiblement l'évolution générale de déprise agricole du département du CANTAL. Au fur et à mesure de l'arrêt des exploitations, on assiste d'ailleurs au changement de destination et à la transformation d'anciennes fermes en résidences secondaires. Cette tendance ne pourra que s'amplifier compte tenu de la proximité de l'A75.

On note également la forte concentration des bâtiments d'élevage dans les villages les plus importants de la commune (Le Bourg, Jammaniargue, Espezolles, Auzolles, voir plans ci-après). La forte vocation agricole de ces villages n'est pas favorable à des développements significatifs de l'urbanisation. En effet, les nombreux bâtiments agricoles génèrent des périmètres de protection inconstructibles.

Par ailleurs, il est nécessaire de souligner que les $\frac{3}{4}$ des exploitations ont des élevages laitiers dont plus de la moitié assure la traite dans les bâtiments de l'exploitation. Ce mode de fonctionnement, qui fait partie des us et coutumes de ces zones de montagne, implique un déplacement à pied des troupeaux 2 fois par jour entre les pâturages et la salle de traite située dans le village. Ce mode de fonctionnement, obligeant la traversée régulière du bourg et des hameaux par les troupeaux, est peu compatible avec un fort accroissement du trafic routier si les développements de l'urbanisation sont trop importants ou dans le cas de la création de grandes zones réservées aux activités.

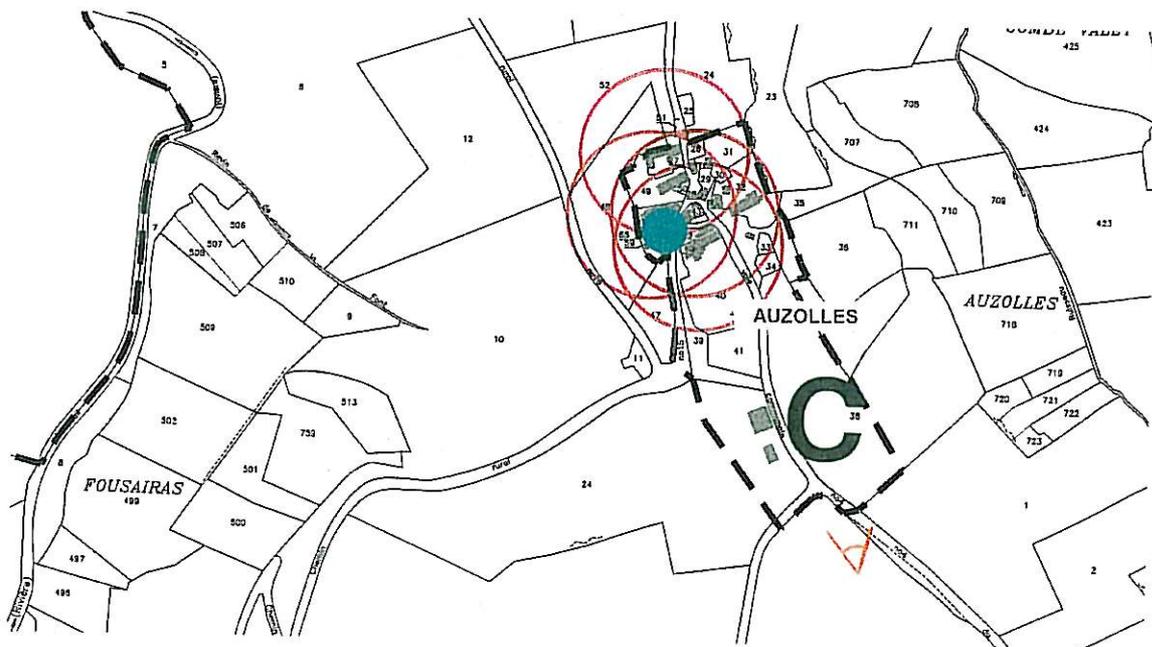
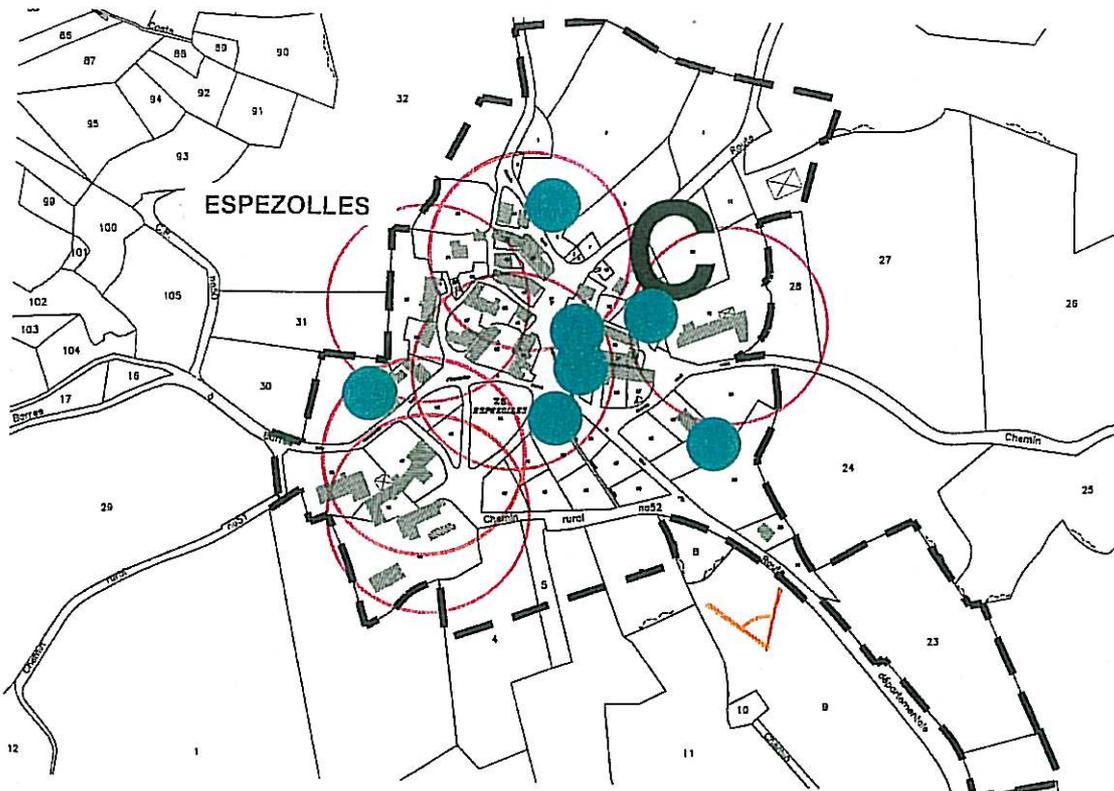
Enfin, il faut noter l'importance des terres agricoles situées à proximité des villages existants. De nombreuses exploitations étant situées dans le bourg et les hameaux, les exploitants utilisent préférentiellement et de façon très courante ces parcelles, notamment pour limiter les déplacements journaliers pour la traite des élevages laitiers. Ces terrains ont d'ailleurs subi une forte demande par les agriculteurs lors du précédent remembrement et un partage équitable a du être réalisé.



Distances d'éloignement des bâtiments d'élevage



Résidences secondaires



L'agriculture, constituant l'activité économique principale de la commune, est de plus en plus sinistrée. Cette situation explique en partie les phénomènes d'exode rural et, par voie de conséquence, la baisse démographique et la tendance à la désertification observée. Le territoire communal offrant de moins en moins de possibilités d'emploi, la population active quitte de plus en plus la commune ou la région pour des secteurs où le tissu économique est plus développé.

Cette situation pourrait changer grâce aux opportunités qui se présentent actuellement à la commune en matière de création de zone d'activités. Par l'intermédiaire de la Communauté de Communes du Pays de Massiac, plusieurs porteurs de projets privés sont intéressés pour s'installer dans la zone d'activités intercommunale définie sur la commune et dont la surface actuelle est de 7,3 ha. Trois projets sont identifiés :

- projet de plate-forme logistique (nœud de transit de marchandises => déchargement, stockage et rechargement) sur 12,3 ha,
- projet de stockage de gaz sur 1 ha,
- projet de stockage de matériel pour tunnels agricoles sur 1,6 ha.

La Communauté de Communes du Pays de Massiac, compétente en matière de zone d'activités, souhaite définir en plus une réserve foncière de 2 ha car la demande émanant des entreprises est importante.

Compte tenu de ces prévisions de développement, la surface nécessaire pour la nouvelle zone d'activités est de 17 ha.

ENJEUX

L'agriculture représente l'activité principale sur la commune. L'agriculture constitue par ailleurs le principal outil d'entretien de l'espace rural et des paysages, donc du cadre de vie. Elle doit de ce fait être préservée. Les chiffres montrent que la déprise agricole est déjà sensible qu'elle pourrait s'accélérer de façon exponentielle d'ici une vingtaine d'années, laissant probablement de nombreuses terres à l'abandon et générant une dégradation du paysage.

L'un des enjeux majeurs de la carte communale est donc de protéger au mieux cette activité et les espaces qui lui sont associés.

Par ailleurs, créer des conditions favorables pour l'implantation de nouvelles activités permettrait de redynamiser le secteur, de stopper voire d'inverser la tendance à la baisse démographique et ainsi de revitaliser le territoire communal. Il s'agit là d'une cause d'intérêt public.

Cependant, dans un souci de préservation « des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles » (art. L.145-3-I, Code de l'urbanisme), compte tenu de la localisation de la majorité des exploitations à vocation d'élevage dans les villages et de l'intérêt particulier des terres situées à proximité (transits fréquents pour la traite), la création de la nouvelle zone d'activités ne peut être envisagée dans la continuité de l'urbanisation existante.

1.5 ANCIEN DOCUMENT D'URBANISME

La commune de **Saint-Mary-le-Plain** est déjà dotée d'une carte communale approuvée début 2005. L'actuelle procédure de révision porte exclusivement sur la modification de la zone d'activités située le long de l'A75 à proximité de l'échangeur n°25, au Sud de la commune. Cette zone, encore vierge de construction, est de taille insuffisante pour faire face à la demande et elle doit être agrandie.

Les autres zones constructibles sont donc reconduites sans aucune modification. Le présent rapport de présentation reprend essentiellement les données du rapport de la précédente carte communale et n'apporte que quelques compléments d'information et d'argumentation par rapport à la modification de la zone d'activités.

1.6 LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET SERVICES

1.6.1 EQUIPEMENTS PUBLICS ET VOIRIE

- Une Mairie,
- Une salle polyvalente,
- Un stade de foot
- Une Eglise,
- Un cimetière,
- 12 kms de voies communales,
- 42 kms de chemins ruraux.

1.6.2 EQUIPEMENTS TOURISTIQUES

La commune est dépourvue d'équipements touristiques.

1.6.3 ASSOCIATIONS

Les associations et clubs sur la commune sont présentés ci-après :

- Club du 3^{ème} Age (Saint-Martial)
- A.C.C.A. de Saint-Mary Le Plain
- Etoile sportive
- Comité des fêtes
- Amicale des parents d'élèves (Vieillespesse – St-Mary Le Plain)
- Association paroissiale

1.7 LES RESEAUX

1.7.1 L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le réseau est géré par le syndicat d'adduction d'eau de Saint-Mary-Bonnac-Massiac. Les ressources en eau sont situées sur le territoire de la commune de VEILLESPESE sauf pour le village de FONTS qui est alimenté par la source du Théron située à quelques centaines de mètres au Sud-Ouest de ce village. Ce captage fait l'objet de servitudes de protection de la ressource en eau potable.

ENJEUX

Dans un souci de protection du captage AEP du hameau de Fons, toute la zone amont de la source doit être préservée de l'urbanisation.

1.7.2 ASSAINISSEMENT

1.7.2.1 Assainissement non collectif

Les habitations des villages de Cuminget, Nozerolles et Auzolles utilisent aujourd'hui des dispositifs d'assainissement autonome pour traiter leur rejet.

Sur l'ensemble des zones étudiées ne possédant pas de réseau de collecte des eaux usées, l'habitat est relativement diffus limitant les problématiques pour la mise en place de l'assainissement individuel.

Les villages de Nozerolles et Cuminget ne présentent pas de contrainte à l'installation de dispositifs d'assainissement autonome, quant à Auzolles, un projet d'assainissement collectif reste peu envisageable au vu du peu d'habitations à raccorder et des nombreuses contraintes qui seraient rencontrées lors des travaux (rochers, pentes et contre pentes,...).

1.7.2.2 Assainissement collectif

La commune de Saint-Mary le Plain dispose de plusieurs réseaux et sites de traitement au bourg ainsi qu'à Jammaniargue et à Fons.

Le bourg dispose d'une filière d'épuration compacte de type SIMOP constituée :

- d'un dégrilleur,
- d'une fosse septique toutes eaux,
- d'une unité compacte de type lit bactérien en polyester armé de fibres de verre.

Le rejet rejoint le réseau d'eaux pluviales qui se dirige vers le cours d'eau le Chandèze.

Le village de Jammaniargue dispose du même type de filière de traitement que le bourg. La dispersion des eaux s'effectue vers un affluent du Ruisseau de Pontet.

Le village de Fons dispose d'une station de traitement du type :

- dégrilleur préfabriqué,
- fosse septique toutes eaux.

Le rejet s'effectue directement à la sortie de la fosse dans un affluent de l'Arcueil.

Espezolles ne dispose pas de système de traitement des eaux usées.

1.7.3 ORDURES MENAGERES

Elles sont collectées par la Communauté de Communes du Pays de MASSIAC et déposées à Saint-Flour en décharge autorisée.

Le porter à connaissance des services de l'état mentionne qu'il apparaît nécessaire de s'inscrire rapidement dans les objectifs du plan départemental d'élimination des déchets validé le 17 décembre 2002 et qui prévoit pour le secteur de St-Flour, soit une extension du site existant aux Cramades, soit la création d'un nouveau centre d'enfouissement sur un autre site.

1.8 SYNTHESE DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

La commune de SAINT MARY LE PLAIN présente toutes les caractéristiques d'une commune rurale en voie de désertification :

- perte constante de population en liaison notamment avec un bassin d'emploi trop peu développé sur la commune ou sur ses environs,
- vieillissement de la population,
- absence d'école et de commerce local.

L'analyse fait également apparaître :

- une forte concentration des bâtiments d'élevage dans les villages, ce qui condamne souvent les projets de construction dans les zones urbanisées et qui impose la recherche de terrains constructibles en périphérie de ces dernières le long de voies pourvues en réseaux,
- une désertification rurale qui a pour conséquence de changer la destination des anciennes fermes en résidences secondaires.

Ainsi, le diagnostic communal fait clairement apparaître les deux activités de la commune de SAINT-MARY-LE-PLAIN :

- une activité agricole dominante avec des restructurations d'exploitations provoquées par la réduction du nombre d'exploitants agricoles,
- une vocation touristique de plus en plus importante, caractérisée par la vente de bâtiments (maisons, anciennes fermes...) qui sont transformées en résidences secondaires, au point qu'en 1999, le nombre de résidences secondaire est aussi important que celui des résidences principales.

L'élaboration de la carte communale doit prendre en considération la cohabitation de ces deux vocations du territoire, avec le souci de préserver l'activité agricole tout en permettant le développement de l'activité touristique.

Pour contrer la tendance à la désertification de la commune, l'un des enjeux forts de la carte communale est de permettre le développement de nouvelles activités sur le territoire. Il s'agit de saisir les opportunités actuelles liées à la volonté de la Communauté de Communes du Pays de Massiac de créer une zone d'activités sur la commune, à proximité de l'échangeur n°25 de l'A75, en relation avec la demande croissante des entreprises pour s'installer sur le secteur. La zone déjà définie dans la carte communale est insuffisante (zone encore vierge) et son agrandissement est le moteur de la présente révision du document. **Nous considérons que la réalisation de cette zone d'activités représente une cause d'intérêt public.**

Cependant, dans un souci de préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles puis des paysages naturels et bâtis caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (objectifs fixé au I et II de l'article L.145-3 du Code de l'urbanisme), compte tenu de :

- la localisation de la majorité des exploitations à vocation d'élevage dans les villages et de l'intérêt particulier des terres situées à proximité (transits fréquents pour la traite),
- la présence de paysages très ouverts autour des villages qui présentent de surcroît une qualité architecturale caractéristique des villages traditionnels de montagne.

la zone d'activités envisagée, avec ses bâtiments de grande taille et son emprise au sol importante, ne peut être délimitée en continuité de l'urbanisation existante. Elle doit être implantée sur un site éloigné des villages, sur lequel son impact visuel et sur l'activité agricole sera le plus faible possible (secteur de paysage semi-ouvert ou fermé à rechercher).

CHAPITRE 2

LE PROJET COMMUNAL ET SES JUSTIFICATIONS

CHAPITRE 2 : LE PROJET COMMUNAL ET SES JUSTIFICATIONS

2.1 LES CRITERES DE CHOIX

Les choix retenus résultent de la convergence de différents critères dont l'importance et le poids différent d'une commune à l'autre.

2.1.1 DEMANDE EN MATIERE DE TERRAIN A BATIR

Le nombre de permis de construire pour des maisons d'habitation est très faible et de l'ordre d'une **unité** par an.

Cette situation n'est pas étonnante. Elle traduit directement la profonde tendance à la désertification et le peu d'attractivité de la commune de SAINT-MARY-LE-PLAIN en matière de développement.

Ce critère est souvent utilisé pour définir les besoins en matière de surface de zones constructibles dans les communes à fort développement de façon à permettre une urbanisation maîtrisée, notamment par rapport à la notion de gestion économe du territoire.

Dans le cas présent, la demande de terrain à bâtir résulte plus **d'opportunités** (arrangement de famille au cours de laquelle l'un des enfants conserve un terrain à bâtir, par exemple) que d'un véritable **marché**.

Une quantification des besoins en matière de surface constructible n'est donc pas réaliste aujourd'hui car le rythme actuel de la construction est très faible et un chiffrage des besoins aboutirait probablement à une surface trop restrictive qui pourrait avoir pour effet d'aggraver le phénomène de désertification en ne satisfaisant pas à la demande.

Il conviendra donc de définir une surface vierge à construire suffisante pour ne pas constituer un frein au développement de la commune, mais de taille cependant raisonnable pour satisfaire à la notion de gestion économe de l'espace (art. L.110 et L.121-1 code de l'urbanisme).

2.1.2 LA MIXITE DES ACTIVITES

Le diagnostic communal fait clairement apparaître :

- une activité agricole qui est essentielle et qui se traduit, dans le bourg et dans chaque village, par la présence de bâtiments d'élevage qui génèrent des distances d'inconstructibilité dans un rayon de 50 mètres ou de 100 mètres.
- d'anciens bâtiments, délaissés par l'agriculture, qui ont été reconvertis en résidences secondaires au point que les résidences secondaires sont aussi nombreuses que les résidences principales, avec une évolution rapide et constante.

La protection de l'agriculture, sera un donc critère important dans le choix des zones constructibles.

2.1.3 LA PROXIMITE DES RESEAUX

Ce critère est l'un des critères qui permet de définir les zones constructibles. Il est d'autant plus important pour la commune de SAINT-MARY-LE-PLAIN, que son budget est très faible et ne permet pas la création ou l'extension de nouveaux réseaux.

2.1.4 LE RESPECT DES DIFFERENTES REGLEMENTATIONS QUI CONCERNENT LES DOCUMENTS D'URBANISME.

En ce qui concerne tout particulièrement la commune de SAINT-MARY-LE-PLAIN, les réglementations suivantes sont à prendre en considération :

- la loi Montagne, qui n'autorise de nouvelles constructions qu'en continuité des bourgs, villages, hameaux et groupes de constructions existants,
- la loi Paysage qui limite ou interdit la construction sur les sites les plus sensibles et en particulier sur les crêtes,
- la loi sur l'Eau qui régit les rejets en milieu naturel et qui contribue à élaborer un schéma communal d'assainissement,
- la règle de "réciprocité" qui régit l'implantation des constructions appartenant à des tiers par rapport aux bâtiments d'élevage. Cette règle va dans le sens de la protection de l'environnement vis à vis des bâtiments d'élevage qui sont générateurs de nuisances.

2.1.5 DES PRINCIPES GENERAUX RETENUS POUR ELABORER UNE CARTE COMMUNALE

- protéger l'identité du bourg et des villages,
- préserver les paysages et les terres agricoles,
- prendre en compte les risques naturels,
- conforter et structurer les pôles d'urbanisation existants et rechercher et adapter les nouveaux pôles dans un esprit de développement et d'aménagement durable,
- respecter l'architecture traditionnelle.

2.2 LES SECTEURS OUVERTS A LA CONSTRUCTION

2.2.1 LES ZONES A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Le projet communal prévoit de développer de façon significative les villages du territoire situés le long de la RD310 car ils sont les plus facilement accessibles à partir de la RD909 et de l'A75 (échangeur n°25). Chacun d'eux présente une surface constructible proportionnelle avec la taille actuelle de l'enveloppe bâtie. Il s'agit d'Espozolles, Cuminguet, Nozerolles, Jammaniargue et Le Bourg.

Les villages d'Auzerolles et Fons, puis, dans une moindre mesure, Courcoules, La Baraque de Baptistou et Luzer ne présentent pas réellement d'enjeu de développement, mais les élus ont considéré qu'il était opportun d'ouvrir quelques parcelles à la construction selon des zones constructibles de faible capacité pour satisfaire de possibles opportunités.

Cette démarche, visant à ouvrir à la construction des zones sur la majeure partie des villages de la commune, même sur ceux où il n'existe pas de réelle logique d'urbanisation, permettra ainsi de freiner le moins possible le développement communal en satisfaisant au mieux la demande à venir.

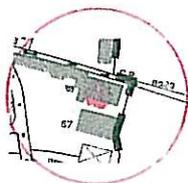
Enfin, des zones constructibles visant essentiellement à permettre l'évolution du bâti existant (constructions annexes autres que les extensions) ont été définies sur les secteurs de Moulair et La Baraque du Maréchal.

Les zones constructibles des villages les plus importants sont présentées sur les fiches situées dans les pages suivantes.

Pour ces différents villages, les fiches ci-après font apparaître :

- ★ Les caractéristiques de chaque village,
- ★ Les différentes activités qui s'y exercent,
- ★ Les bâtiments d'élevage sont représentés avec les distances d'éloignement qu'ils génèrent,
- ★ Les résidences secondaires sont également représentées,
- ★ Les perspectives de développement qui justifient l'importance des zones constructibles,
- ★ la description physique de ces zones.

LEGENDE

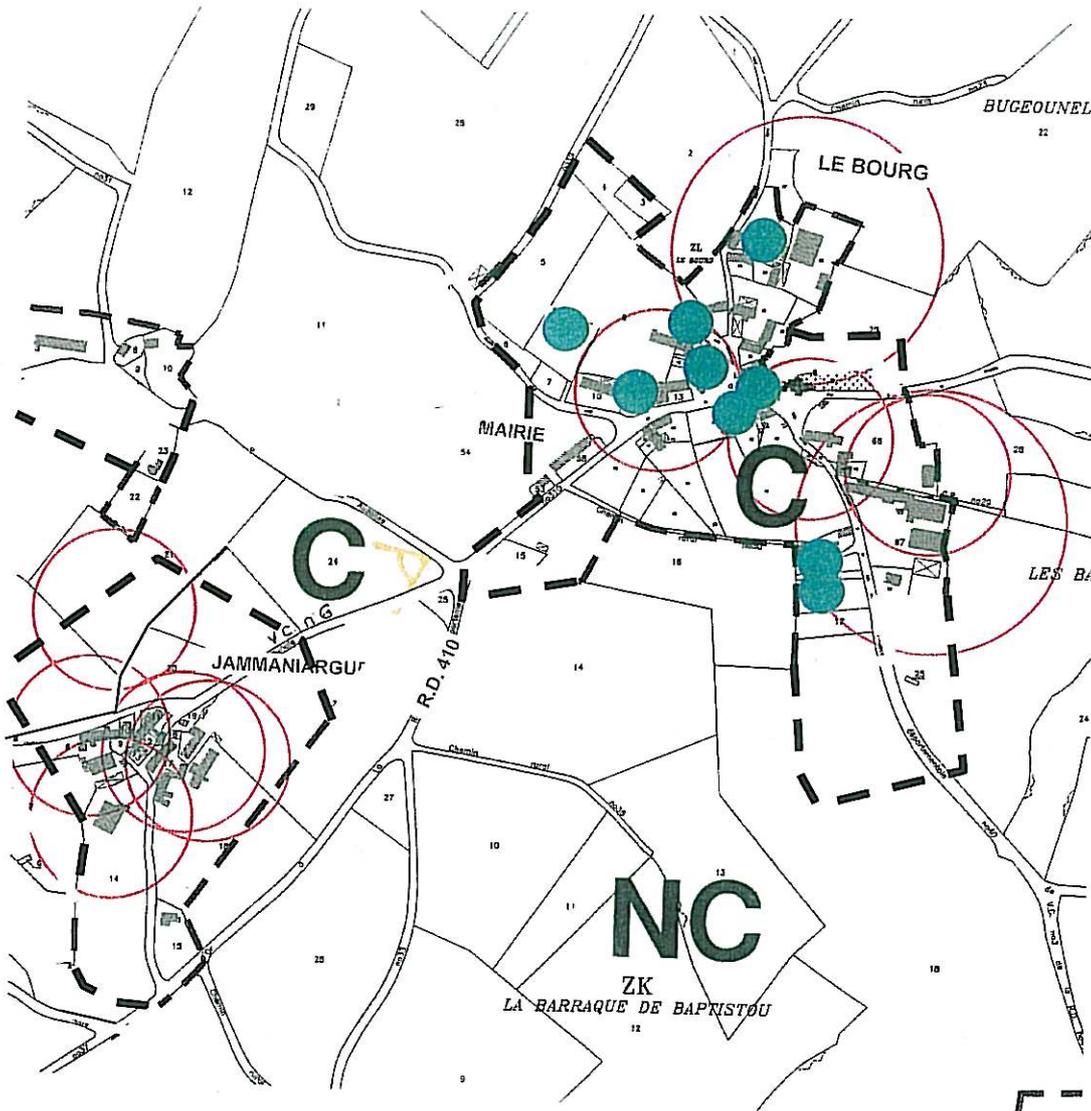


Distances d'éloignement des bâtiments d'élevage



Résidences secondaires

□ LE BOURG ET JAMMANIARGUE



SITUATION

Le bourg de St-MARY LE-PLAIN et le village de JAMMANIARGUE se situent sur un plateau à 860 mètres d'altitude. Ces deux villages sont situés le long de la RD310, non loin de sa liaison avec la RD909.

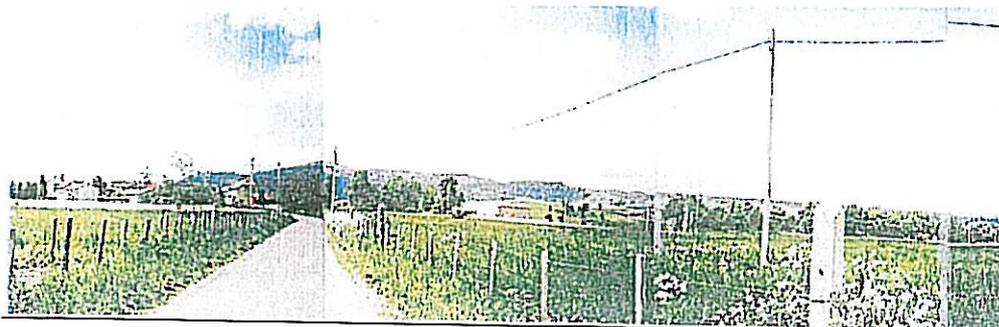
LES ACTIVITES

Le Bourg de St-MARY LE PLAIN possède des exploitations agricoles ainsi que des résidences secondaires à caractère touristique. Jammaniargue est plutôt agricole

PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Les terrains situés le long de la voie communale 6 sont pourvus en réseaux et présentent une topographie et un environnement favorable à la construction tout en se situant en continuité de bâti existant

Vue de la zone constructible à partir du carrefour RD310 – VC6 en direction de Jammaniargue



□ LE VILLAGE D'ESPEZOLLES



SITUATION

ESPEZOLLES constitue le village le plus important de la commune.

Il se situe sur le plateau, le long de la RD310 et son accès vers la RD909 et l'A75 est facilité par la proximité de l'échangeur n°25 situé à 2 kms.

LES ACTIVITES

On y rencontre, à la fois les activités agricoles qui sont concentrées dans le cœur du village ainsi que des résidences secondaires à caractère touristique.

PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Du fait de la proximité de l'échangeur n° 25 et de la future zone d'activités, ce village présente un fort enjeu de développement de l'habitat.



▣ VILLAGE D'AUZOLLES

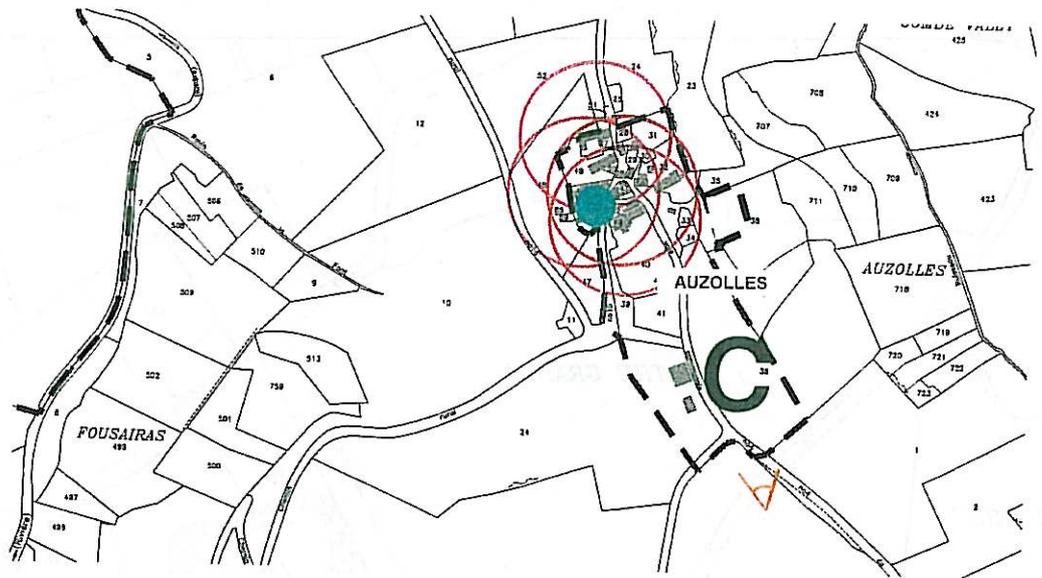
SITUATION

Le village d'AUZOLLES est situé en bordure de la vallée encaissée de l'Arcueil

LES ACTIVITES

Les activités sont presque exclusivement agricoles et elles sont concentrées dans le village.

On note une seule résidence secondaire.



PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Ce village n'est pas destiné à un fort développement. Toutefois, il paraît opportun de prévoir une zone constructible de faible capacité le long de la voie communale n° 4 pourvue en réseaux et pouvant ainsi satisfaire des opportunités.



Vue de la zone constructible



Vue du village en bordure de la Vallée de l'ARCUEIL

2.2.2 LA ZONE D'ACTIVITES

2.2.2.1 Le projet

La commune dispose actuellement dans sa carte communale d'une zone d'activités de 7,3 ha définie en relation avec la Communauté de Communes du Pays de Massiac, qui a la compétence dans ce domaine. Cette zone, non encore bâtie ni aménagée, est située en discontinuité de l'urbanisation existante, au lieu-dit La Barthe Grande, le long de l'A75, à proximité de l'échangeur n°25 (voir plan ci-contre). Trois porteurs de projets souhaitent s'installer sur cette zone :

- projet de plate-forme logistique (nœud de transit de marchandises => déchargement, stockage et rechargement),
- projet de stockage de gaz,
- projet de stockage de matériel pour tunnels agricoles.

Le projet de plate-forme logistique est le plus important et il s'étend sur 12,3 ha (parcelles 1010, 1012, 1014, 1016, 634, 635, 636, voir Proposition d'aménagement en annexe). La situation privilégiée du secteur est à l'origine de son choix pour ce type de projet :

- proximité de l'A75, grand axe de relations européen Nord-Sud,
- à mi-chemin entre Barcelone et Paris pour les transports long courrier,
- à proximité de Clermont-Ferrand et Montpellier pour les activités de logistique,
- carrefour des départements du Puy-de-Dôme, de la Haute-Loire et du Cantal pour les relations de proximité et le départ des marchandises locales.

Ce projet comprend la réalisation :

- d'une série de bâtiments d'activités de logistique, stockage et dispatching à l'échelle du territoire (partie Est du projet, le long de la RD909, ancienne RN9),
- de bâtiments liés aux activités d'artisanats et de services à l'échelle de la région,
- d'une zone d'arrêt pour les transporteurs routiers sous la forme d'un hôtel spécifique et d'un parking sécurisé.



La parcelle 15 (2,6 ha), au Sud du site, doit ensuite accueillir, dans sa partie Est et sur 1 ha, un projet de dépôt de gaz composé d'une aire de stockage de conditionné (bouteilles de gaz), d'une aire de stockage en vrac (cuve aérienne), puis d'un local de bureaux pour 2 personnes et d'une aire de retournement pour les camions de type semi-remorque.

La partie Ouest de la parcelle 15 doit, quant à elle, accueillir un projet de stockage de matériaux pour le montage de « tunnels agricoles ».

Ces projets nécessitent une surface totale de l'ordre de 15 ha et la zone actuellement réservée aux activités dans la carte communale est de taille insuffisante. La Communauté de Communes envisage également de réserver une surface complémentaire de 2 ha au Sud du site pour l'installation future d'autres entreprises car la demande en la matière est importante.

La commune de Saint-Mary-le-Plain agrandie donc la zone définie initialement dans sa carte communale (voir plan ci-contre). La nouvelle zone couvre une surface globale de 17 ha.

Elle est située en discontinuité avec l'urbanisation existante (contraire à l'esprit général de la loi Montagne – article L.145-3 du Code de l'urbanisme) et elle a donc à nouveau fait l'objet d'une dérogation au titre de l'article L.145-3-III-b. Cette dérogation a été validée par la chambre d'agriculture d'une part, puis par la commission départementale des sites d'autre part dans sa séance du 17 janvier 2006 (voir Avis de la commission départementale des sites en annexe).

La nouvelle zone empiète par ailleurs dans les bandes d'inconstructibilité de 100 m générée par l'autoroute A75 et de 75 m générée par la RD909 (voies à grande circulation, article L.111-1-4 du code de l'urbanisme). Elle a donc également fait l'objet d'une dérogation au titre du 5^{ème} alinéa du même article L.111-1-4. Cette dérogation a été validée par la commission départementale des sites dans la même séance du 17 janvier 2006 (voir Avis de la commission départementale des sites en annexe). **Selon les nouvelles règles à appliquer, les constructions ou installations seront interdites dans une bande de 20 mètres à l'Ouest de l'axe de la RD909.**

2.2.2.2 Les enjeux

Le diagnostic de territoire fait apparaître les problèmes suivants sur la commune et toute la région de Massiac :

- forte baisse démographique et vieillissement de la population en relation avec un exode rural marqué,
- déprise agricole et activités professionnelles en quantité insuffisante favorisant l'exode rural,

Le territoire communal offrant de moins en moins de possibilités d'emploi, la population active quitte de plus en plus la commune ou la région pour des secteurs où le tissu économique est plus développé.

Créer des conditions favorables pour l'implantation de nouvelles activités permettrait de redynamiser le secteur, de stopper voire d'inverser la tendance à la baisse démographique et ainsi de revitaliser le territoire communal et intercommunal.

A titre d'exemple, le seul projet de plate-forme logistique prévoit la création de plusieurs dizaines d'emplois. Cela permettrait de stopper l'hémorragie de population et même d'attirer de nouvelles familles sur la commune et la région alentour. **L'enjeu de création de cette zone d'activités est donc très fort et d'intérêt public, tant pour la commune de Saint-Mary-le-Plain, que pour l'ensemble des collectivités environnantes.**

2.2.2.3 Localisation de la zone d'activités – justifications

La justification concernant la localisation de la zone d'activités est largement détaillée dans « l'Etude loi Montagne et L.111-1-4 » présentée devant la commission départementales des sites lors de la séance du 17 Janvier 2006. Nous ne présenterons ici qu'une brève synthèse de l'argumentaire développé.

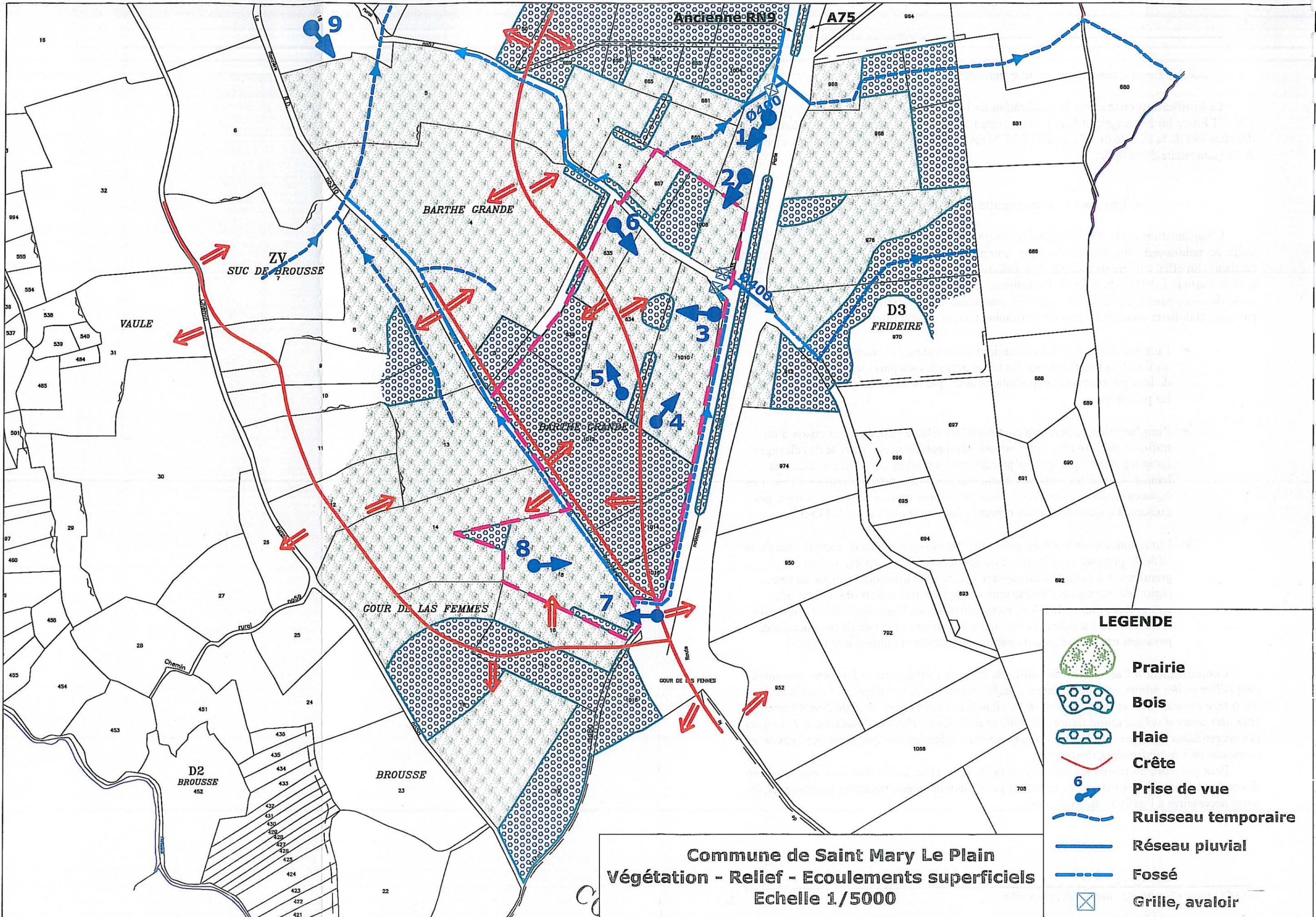
a) Une zone en discontinuité avec l'urbanisation existante

L'implantation de la zone d'activités envisagée (ZA), avec une surface de 17 ha et un trafic de poids-lourds important, n'est pas compatible avec la proximité de l'urbanisation existante. En effet, elle ne permet pas de satisfaire les objectifs de la loi montagne énoncés au I et II de l'article L.145-3 du code de l'urbanisme (préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles pastorales et forestières, préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard) :

- l'implantation de la ZA en continuité des villages existants prendrait une surface très importante sur les terres agricoles les plus intéressantes en raison de leur proximité des exploitations alors que la loi montagne nous impose de les préserver,
- l'implantation de la ZA en continuité des villages existants, en raison d'un trafic de poids-lourds important, est incompatible avec l'activité des élevages laitiers générant plusieurs déplacements journaliers de troupeaux dans les hameaux selon les pratiques traditionnelles ancrées dans la culture locale. Les espaces caractéristiques du patrimoine culturel montagnard ne sont donc pas préservés contrairement aux objectifs fixés au II de l'article L.145-3.
- l'implantation de la ZA en continuité des villages existants, compte tenu de sa taille importante et de la nature de ses bâtiments (entrepôts), nuirait grandement à la qualité du paysage bâti resté authentique, typique de cette région de montagne. Compte tenu du paysage très ouvert observé ensuite autour des villages, la ZA se verrait de très loin. Contrairement aux objectifs fixés au II de l'article L.145-3, une telle implantation nuirait en général aux paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard,

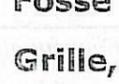
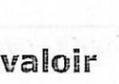
Conformément à l'article L.145-3-III-b du code de l'urbanisme, « La carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, des zones d'urbanisation futures de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues au I et II impose une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante ».

Pour satisfaire au mieux les objectifs de la loi Montagne, la ZA doit donc être située en discontinuité des villages existants, sur un site permettant de mieux préserver les paysages, les terres nécessaires à l'activité agricole ...etc...



Commune de Saint Mary Le Plain
 Végétation - Relief - Ecoulements superficiels
 Echelle 1/5000

LEGENDE

-  Prairie
-  Bois
-  Haie
-  Crête
-  Prise de vue
-  Ruisseau temporaire
-  Réseau pluvial
-  Fossé
-  Grille, avaloir

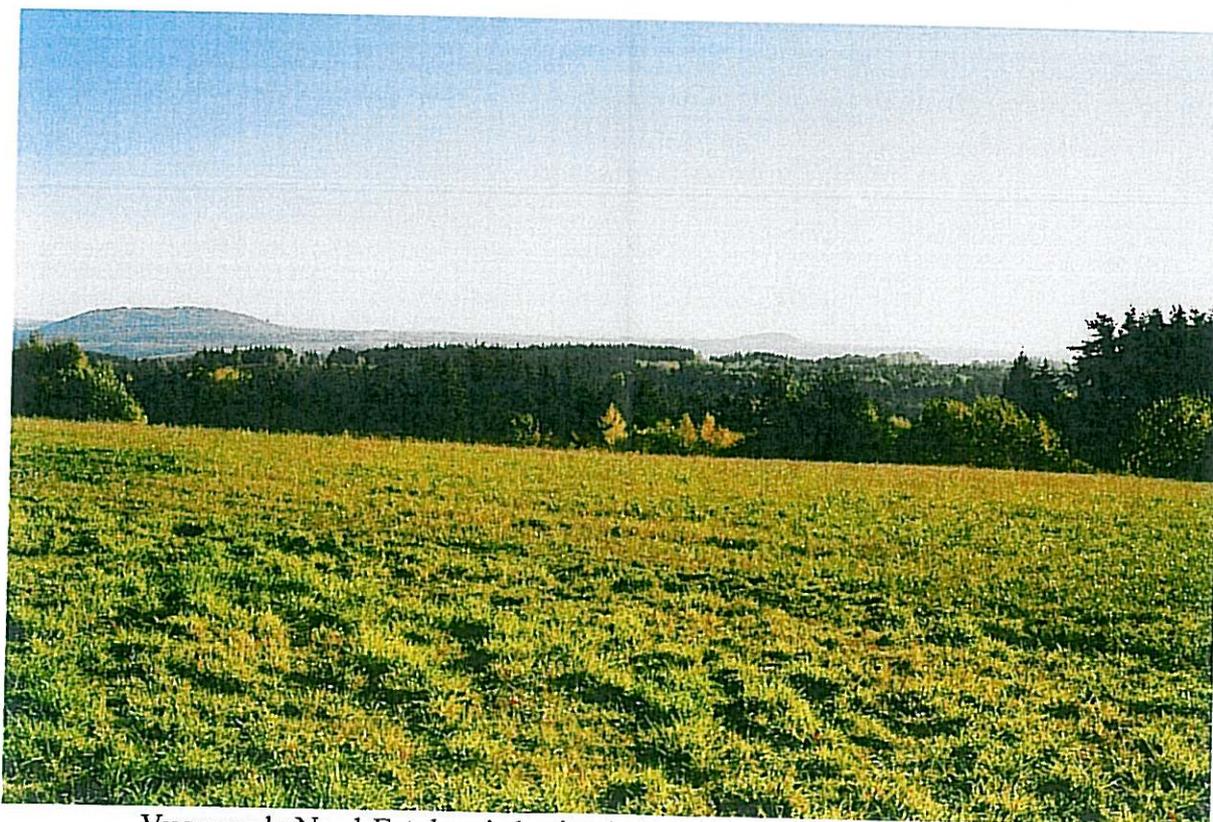
Le site choisi pour accueillir la ZA est situé en bordure de l'A75, à proximité immédiate de l'échangeur n°25, dans une zone en partie boisée et en partie utilisée pour le pacage du bétail (voir plan ci-contre).

Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles et pastorales sont globalement préservées, bien mieux préservées que dans le cas d'une implantation de la ZA en continuité du bâti existant :

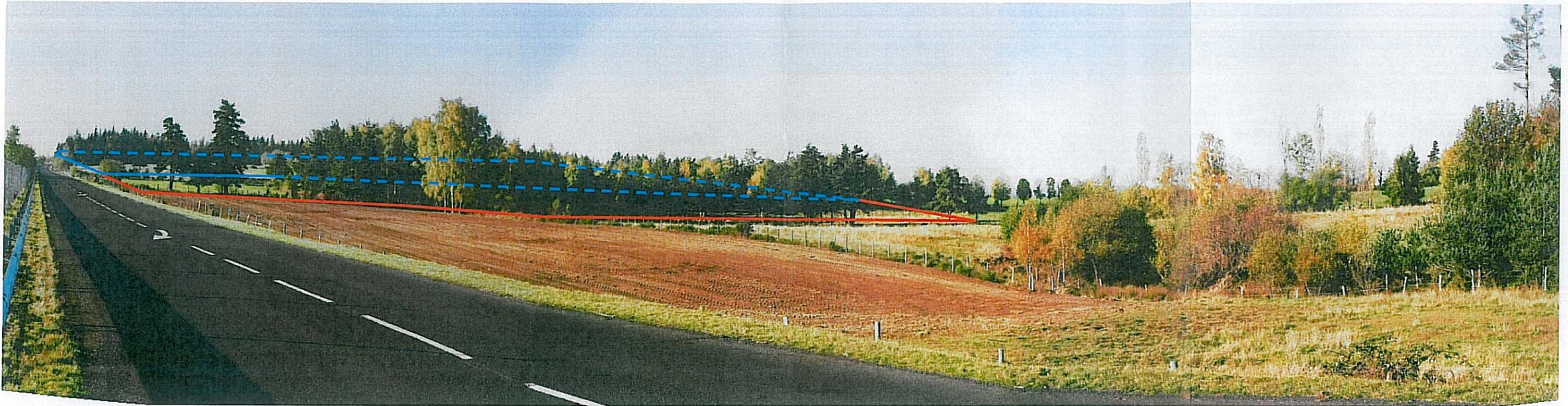
- La zone retenue n'est utilisée comme pâturage en agriculture que sur environ 50 % de sa surface, le reste étant boisé,
- Les terres agricoles en présence ne font pas partie des plus intéressantes car elles sont éloignées des villages existants,
- La chambre d'agriculture a donné un avis favorable à l'urbanisation de la ZA,
- La surface de terres retirée aux espaces agricoles (8 ha) représente seulement 0,6 % de la SAU communale.

Par ailleurs, le site retenu pour la zone d'activités n'est visible que partiellement depuis la RD909, l'A75 puis la RD310 et seulement à proximité de ce dernier. Il n'est visible d'aucun village des alentours et il est assez bien dissimulé dans le paysage par le jeu de zones boisées et de lignes de crêtes (voir photos ci-dessous et ci-après). Cette implantation, le long de l'A75, infrastructure routière qui dénature déjà un peu le paysage, n'induit un impact paysager supplémentaire que très limité. Elle permet par contre de préserver les paysages du reste du territoire communal, des paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard de cette région et qui n'ont quasiment pas été dénaturés jusqu'à nos jours.

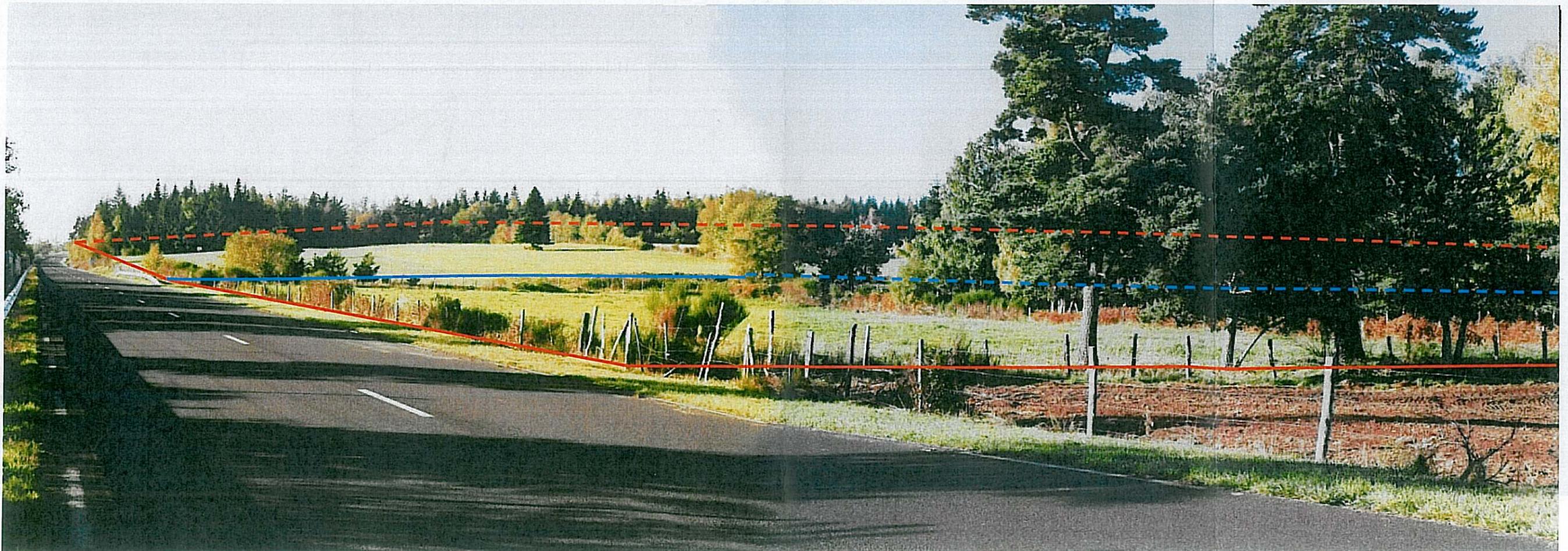
En ce sens, l'implantation de la ZA en discontinuité de l'urbanisation existante apparaît compatible avec les objectifs de la loi montagne et l'article L.145-3-III-b.



Vue vers le Nord-Est depuis le site de la ZA, aucun village n'est visible.



Secteur de la zone d'activités vue depuis l'ancienne RN9 (Vue 1 – tracé rouge). Le trait bleu correspond à l'emprise du projet de plateforme logistique. Les traits en pointillés correspondent aux parties cachées des limites de zones.



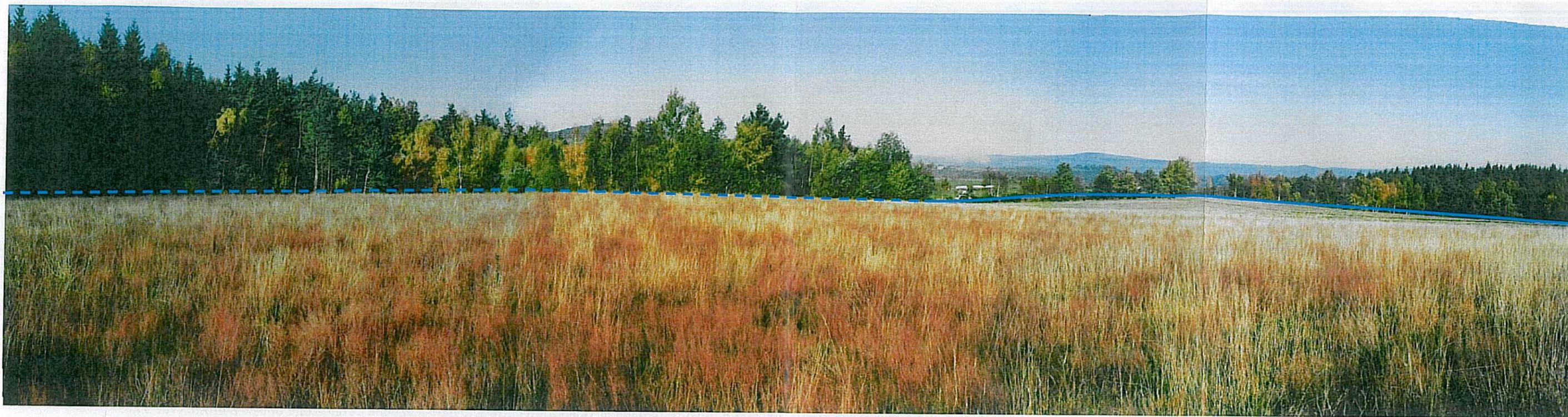
Vue rapprochée du secteur de la zone d'activités depuis l'ancienne RN9 (Vue 2).



Versant Est du secteur de la zone d'activités réservé au projet de plateforme logistique vu depuis la RN9 (vue 3).



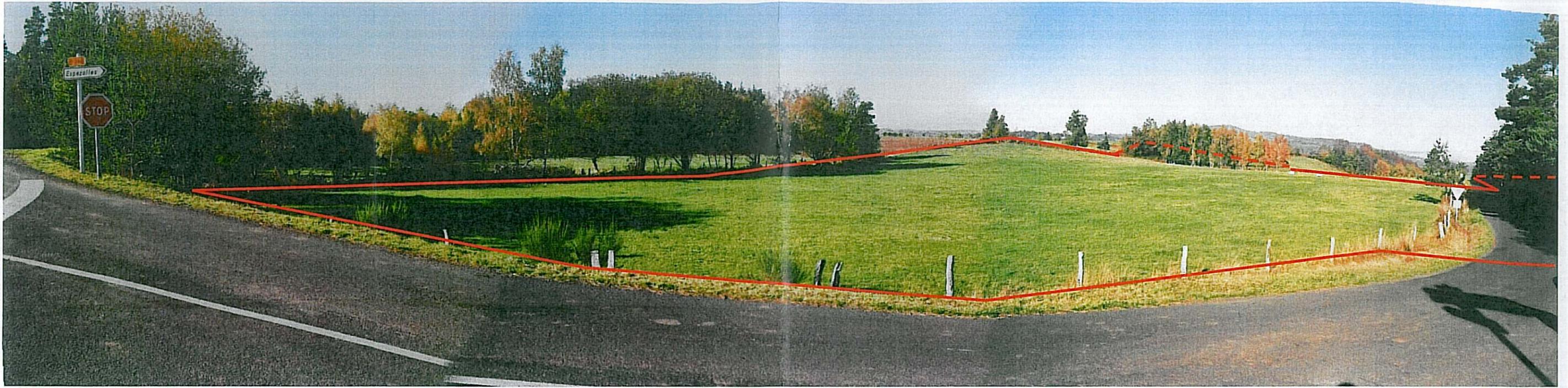
Versant Est du secteur de la zone d'activités réservé au projet de plateforme logistique vu depuis sa partie haute (vue 4).



Versant Ouest du secteur de la zone d'activités réservé au projet de plateforme logistique vu depuis sa partie haute (vue 5 – zone de l'hôtel).



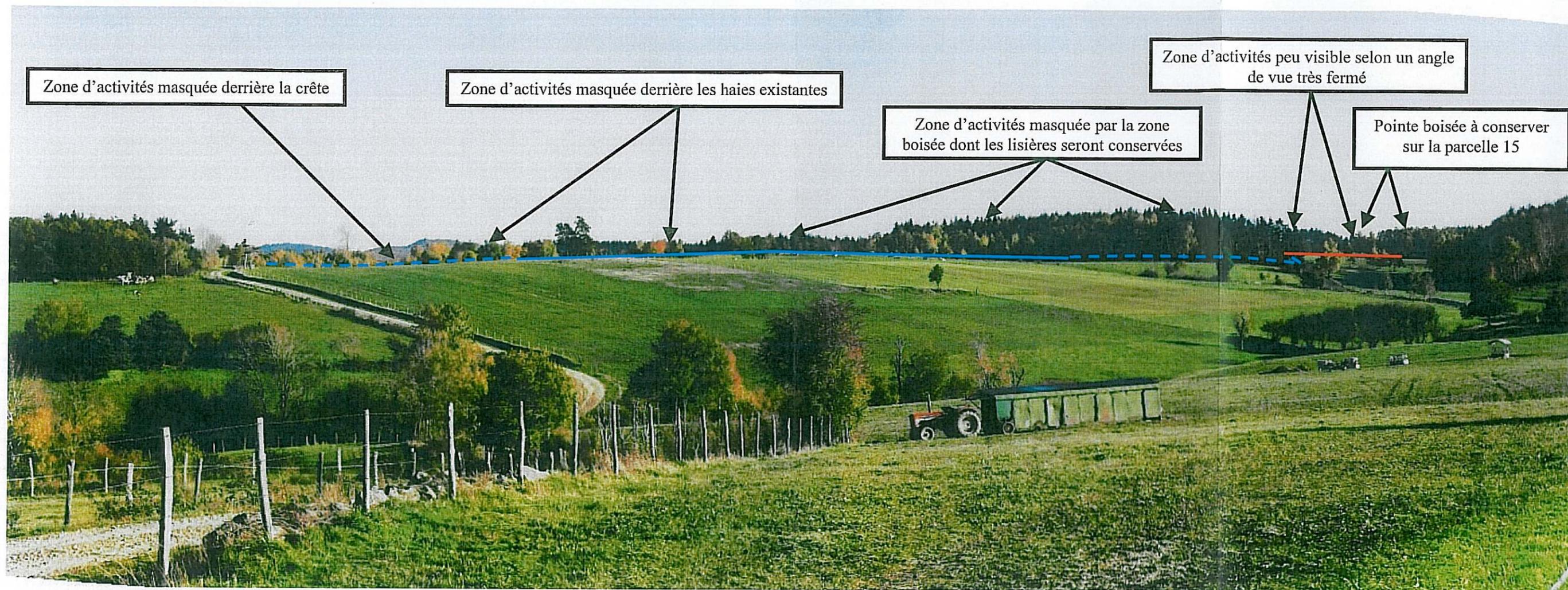
Versant Ouest du secteur de la zone d'activités réservé au projet de plateforme logistique vu depuis sa partie basse (vue 6).



Partie Sud de la zone d'activités – secteur réservé au projet de dépôt de gaz vu depuis la RN9 dans une courte ouverture dans la végétation entre une haie à gauche et une zone boisée à droite (vue 7)



Limite Sud de la zone d'activités – secteur réservé au projet de dépôt de gaz (vue 8)



Façade Ouest de la zone d'activités qui devrait n'avoir que peu d'impact sur le paysage dans ce secteur (vue 9). Les espaces franchement agricole situés en contrebas de la limite bleue (parcelles 4 et 5) sont préservés.

b) Compatibilité avec la proximité de l'A75 et de la RD909

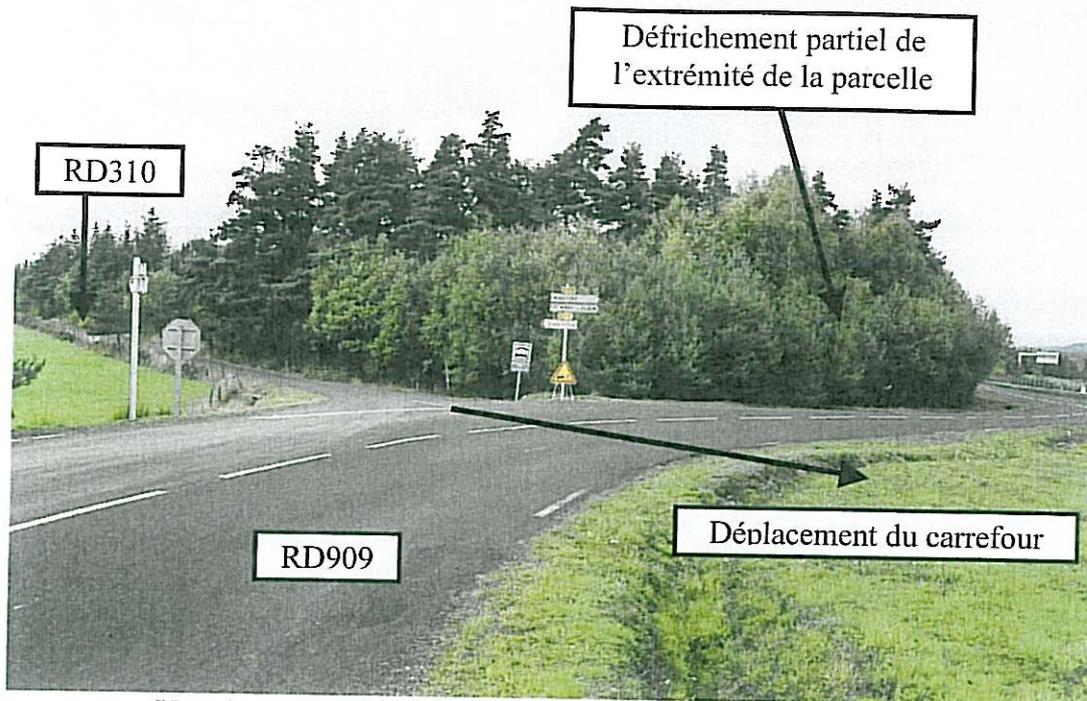
L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme précise que « *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes ... et de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ...* ».

La partie Nord de la zone réservée aux activités est située à environ 30 mètres de l'axe de l'A75. La partie Sud de la ZA est, quant à elle, située à environ 80 mètres de l'axe de l'autoroute. L'ensemble de la ZA est située en bordure de la RD909. Cette voie est classée à grande circulation, mais depuis la mise en service de l'A75, le trafic a fortement diminué et ce classement pourrait être remis en cause. Cette implantation à moins de 100 m de l'A75 et à moins de 75 m de la RD909 a été imposée par la surface des projets et le souci de préserver les espaces franchement agricoles situés à l'Ouest du site (parcelles 4 et 5 – vue 9), notamment pour être compatible avec la loi Montagne.

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, modifié en février 2005 par la loi relative au développement des territoires ruraux, précise également que « *dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut ... après avis de la commission départementale des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.* »

Compte tenu des éléments suivants, l'implantation de la zone d'activités apparaît compatible avec la **prise en compte de la sécurité** :

- Les accès aux différentes parties de la zone seront situés au même endroit le long de la RD310, au niveau de la limite entre les parcelles 1012 et 1014,
- La RD310 est une route sur laquelle la circulation est faible,
- Bonne visibilité au niveau des accès, tant pour les véhicules sortant de la zone que pour les usagers de cette route départementale,
- Les accès multiples et les accès sur la RD909, axe routier structurant, ont volontairement été évités pour des raisons évidentes de sécurité routière.
- La portion de la RD310 située entre le carrefour avec la RD909 et l'accès à la zone d'activités sera élargie pour faciliter le passage des camions,
- Les différentes sources d'éclairage de la ZA seront orientées de façon à ne pas altérer la vision nocturne des automobilistes circulant sur l'A75, la RD909 et la RD310.
- Les dispositions ont été prises pour que la viabilité hivernale sur le domaine public soit assurée entre l'A75 et l'entrée de la zone d'activités, dans la continuité du déneigement de l'autoroute.
- Aménagement du carrefour entre la RD909 et la RD310 pour améliorer la visibilité vers le Nord (déplacement du carrefour, défrichage partiel, signalisation adaptée)



Vue du carrefour entre la RD909 et la RD310 en direction du Nord

Compte tenu des éléments suivants, l'implantation de la zone d'activités apparaît compatible avec la **prise en compte des nuisances** :

- l'impact visuel pour les automobilistes de la RD909 et de l'autoroute concernant la partie Nord-Est du site devrait rester fugace car la ZA ne sera visible que lorsque les automobilistes arriveront à son niveau. Il sera par ailleurs atténué depuis l'autoroute en raison de la présence d'une haie entre l'A75 et la RD909,
- les nuisances sonores potentielles pour les employés et les usagers de la ZA en raison de la proximité de l'A75 seront atténuées par des zones arborées existantes ou à créer ainsi que des dispositions de protection acoustiques intégrées aux bâtiments,
- les accès au site ont été repoussés sur la RD310 de façon à ne pas gêner la circulation sur la RD909, axe structurant du secteur et voie classée à grande circulation,
- de par la localisation de la zone d'activités à proximité de l'échangeur n°25 de l'A75, les besoins en déplacements sur la commune et ses zones habitées ont été réduits au minimum. Les nuisances liées au trafic important de poids-lourds pour les zones habitées et l'activité agricole seront donc nulles (bruit, risques d'accident, gêne de la circulation, pollution atmosphérique, dégradation du cadre de vie).

Une analyse architecturale et paysagère a ensuite été menée par un cabinet d'architecte pour optimiser l'insertion paysagère des constructions de la plate-forme logistique. Compte tenu des prescriptions suivantes qui sont proposées, l'implantation de la zone d'activités apparaît compatible avec la **prise en compte de la qualité architecturale** :

- donner une image contemporaine des constructions,
- maîtriser cette image par un cahier des charges architecturales et paysagères précis intégré dans le règlement de lotissement puis les moyens de contrôle du respect de ces préconisations :
 - bâtiments logistiques de même volumétrie simple => volumes à R+1 maximum, acrotères cachant les toitures,
 - adaptation à la topographie par création de socles béton reprenant les différences d'altitude des différentes plate-formes,
 - Façades bardées dans un choix de teintes vives et sombres venant en avant plan des boisements conservés.

Compte tenu des éléments suivants, l'implantation de la zone d'activités apparaît compatible avec la **prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages** :

- localisation des accès en dehors de la RD909, et au même niveau, de part et d'autre de la RD310, pour assurer la sécurité routière,
- accès unique pour la plate-forme logistique avec création d'une voirie distributive centrale à double sens de 12 m de large,
- accès aux bâtiments de logistique par la voie centrale de façon à éviter une vision de parkings routiers depuis l'autoroute,
- implantation de l'hôtel en retrait par rapport à l'autoroute et dans une zone boisée de façon à assurer une meilleure protection contre le bruit et un cadre de séjour plus agréable. Cette implantation permet également de masquer toute enseigne lumineuse de cet établissement depuis l'A75,
- implantation d'un parking poids-lourds sécurisé à proximité de l'hôtel,
- terminaison de la voirie distributive par une aire de retournement pour les poids-lourds.
- prescriptions pour préserver au mieux la topographie existante et les boisements présents sur le site à insérer au règlement de lotissement.
- les boisements existants seront en grande partie conservés. Dans les secteurs où ils ne seront pas intégralement conservés pour permettre les aménagements de la zone, leur lisière sera préservée sur une épaisseur suffisante,
- le début de haie végétale présente le long de la RD909, dans le prolongement du boisement existant, sera conservée et prolongée vers le Nord sur l'ensemble de la limite Est du projet de plate-forme logistique,
- la nouvelle règle d'implantation des constructions au-delà de 20 m à l'Ouest de l'axe de la RD909 permet de conserver une bande de terrain vierge d'une largeur minimale de 10 m garantissant la possibilité de réaliser l'accompagnement végétal mentionné,

- création de haie et de bosquets entre les zones de parking et le long de la voie principale permettant une meilleure intégration de la zone dans les paysages naturels et agricoles environnants.
- interdiction des panneaux publicitaires qui seraient visibles depuis l'A75 et la RD909.

Compte tenu des dispositions d'ordre architectural et paysager qui seront prises en compte pour la réalisation du projet, l'impact visuel de la ZA depuis l'A75 devrait rester très limité. Compte tenu de la vitesse des véhicules et des angles de vue assez fermés, l'image de la ZA devrait par ailleurs être plutôt fugace.

2.3 LES SURFACES CONSTRUCTIBLES

- **LE BOURG - JAMANIARGUE**

La zone constructible comprend :

- les parties agglomérées du Bourg et du village de Jammaniargue,
- les terrains situés de part et d'autre de la voie communale n° 6

Surface totale 21,80 hectares soit 1 % de la surface de la commune

- **ESPEZOLLES**

La partie constructible comprend :

- la partie agglomérée du village,
- la partie Nord du village qui est la plus proche de l'A75,
- la partie Sud qui est abritée ainsi que quelques parcelles riveraines du bâti existant.

Surface totale 13,30 hectares soit 0,6 % de la surface de la commune

- **LA ZONE D'ACTIVITES**

Surface totale 17 hectares soit 0,8 % de la surface de la commune

- **LES AUTRES VILLAGES**

dont les zones constructibles sont de faibles importance et qui comprennent le bâti existant et les parcelles riveraines, à savoir :

- CUMINGET.....	5,30 hectares
- AUZOLLES.....	3,70 "
- FONS.....	3,40 "
- NOZEROLLES.....	3,20 "
- LUZER.....	1,60 "
- TREZAU.....	1,40 "
- MOULAIRE.....	0,55 "

19,15 " soit 0,9 % de la surface de la commune

• **SYNTHESE**

La surface des zones constructibles du Bourg et des villages représente	54,25 hectares soit 2,5 % de la surface de la commune
La superficie de la zone d'activité projetée représente	17 hectares soit 0,8 % de la surface de la commune

TOTAL GENERAL 71,25 hectares soit 3,26 % de la surface de la commune

Les terrains vierges réellement urbanisables ne représentent que 35 hectares soit près de 1,6 % de la surface de la commune.

Les surfaces vierges correspondant aux zones constructibles à vocation d'habitat sur les villages représentent près de 18 ha, soit 0,8 % de la surface de la commune.

2.4 COHERENCE AVEC LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES ET DE L'ENVIRONNEMENT

2.4.1 MILIEU NATUREL ET ZONES FORESTIERES

Le seul inventaire scientifique concernant le patrimoine écologique de la commune existant concerne le site de La Coste classé Natura 2000 en raison de la présence de Chauves-Souris. Il est situé au fond des gorges de l'Arcueil, en contrebas d'Espezolles.

Les choix de la carte communale sont cohérents avec la notion de protection de l'environnement édictée dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme car les zones constructibles définies n'empiètent pas sur la zone naturelle remarquable qui vient d'être cités.

L'urbanisation n'empiète que très peu sur les zones boisées communales, essentiellement au niveau de la zone d'activités (8 ha). Ce boisement a déjà été très abîmé lors de la tempête de 1999 et les zones encore saines seront conservées au mieux pour être intégrées dans les aménagements. Cette surface boisée représente seulement 1 % des 750 ha boisés de la commune. Les espaces forestiers sont donc globalement préservés.

2.4.2 ACTIVITE AGRICOLE ET ESPACES ASSOCIES

L'agriculture représente l'activité économique principale sur la commune. Elle constitue par ailleurs le principal outil d'entretien de l'espace rural et des paysages, donc du cadre de vie. Elle doit donc être préservée. Les chiffres montrent que la déprise agricole est sensible, autant au niveau national que local. Cette activité est donc essentielle à plus d'un titre la carte communale doit la préserver au mieux.

Une grande partie des surfaces constructibles destinées au développement de l'urbanisation est prise sur des terres agricoles (27 ha). Cette surface, ne représentant que 2 % de la SAU communale, ne devrait pas avoir d'incidence notable sur les activités agricoles.

Les choix communaux sont donc compatibles avec le principe de la préservation des espaces agricoles édicté dans l'articles L.121-1 du code de l'urbanisme (issu de la loi SRU).

2.4.3 ZONES ARCHEOLOGIQUES

Les zones constructibles n'empiètent généralement pas sur les sites archéologiques inventoriés sauf sur le secteur du Bourg mais le site en question est déjà intégré dans le village.

Les décisions prises dans l'élaboration de la carte communale vont dans le sens de la préservation du patrimoine archéologique.

2.4.4 PAYSAGE

Les développements de l'urbanisation sont prévus autour des villages existants et la forme des zones constructibles permet de conserver à ces derniers une forme traditionnelle de village. L'urbanisation linéaire a été évitée au mieux et les développements en profondeur par rapport aux voies ont été privilégiés. Les paysages naturels et agricoles sont donc globalement préservés.

La zone d'activités n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante pour sauvegarder le paysage bâti des villages essentiellement constitué à ce jour de constructions traditionnelles anciennes.

La zone d'activités est située dans un secteur où elle est relativement dissimulée par rapport au reste du territoire communal.

Les choix communaux sont donc compatibles avec le principe de la préservation des paysages édicté dans les articles L.110 et L.121-1 du code de l'urbanisme.

2.5 COHERENCE ENTRE ZONES CONSTRUCTIBLES, GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET RESEAUX

2.5.1 GESTION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

La carte communale doit délimiter des zones constructibles en quantité suffisante pour faire face au plus grand nombre d'opportunités qui pourraient se manifester dans l'avenir en terme de d'habitations neuves. Une quantification des besoins en matière de surface constructible n'est pas réaliste aujourd'hui car le rythme actuel de la construction est très faible et un chiffrage des besoins aboutirait probablement à une surface trop restrictive qui pourrait avoir pour effet d'aggraver le phénomène de désertification en ne satisfaisant pas à la demande.

Les surfaces vierges correspondant aux zones constructibles à vocation d'habitat sur les villages représentent près de 18 ha, soit 0,8 % de la surface de la commune. Compte tenu du rythme actuel de la construction, cette superficie peut paraître un peu grande, mais elle permet de créer des zones constructibles dans des proportions raisonnables sur la quasi totalité des villages de façon à pouvoir faire face aux opportunités qui peuvent se présenter de façon aléatoire. Cette démarche est nécessaire pour éviter d'aggraver le phénomène de désertification sur la commune. Le rythme de la construction pourrait par ailleurs un peu s'accélérer en relation avec l'aménagement de la zone d'activités et, compte tenu de la rétention foncière, cette surface pourrait finalement s'avérer utile. Compte tenu de ces éléments, les surfaces constructibles à vocation d'habitat, ne représentant que 0,8 % de la surface de la commune, apparaissent compatible avec la notion de gestion économique du territoire.

La surface de la zone d'activités est de 17 ha. Les projets actuels couvrent déjà 15 ha et la Communauté de Communes dispose d'une réserve foncière de 2 ha pour satisfaire dans les années à venir une demande relativement forte. La surface de cette zone correspond à la réalité de la demande en matière de création d'activités économiques sur le sur le secteur. Elle est donc compatible avec la notion de gestion économique du territoire.

2.5.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les zones constructibles à vocation d'habitat étant définies en périphérie directe des villages, ces dernières sont généralement desservies par les réseaux d'eau potable et d'électricité. Lorsque les parcelles ne sont pas directement desservies en limite de propriété, elles sont situées à moins de 100 m de distance de ces réseaux et la possibilité est laissée aux propriétaires de réaliser un branchement particulier pour l'obtention du permis de construire (art. L.332-15 du code de l'urbanisme modifié par l'article 51 de la loi U.H.).

Concernant l'assainissement, pour les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, il existe toujours l'alternative de l'assainissement individuel.

Concernant la zone d'activités, l'alimentation en eau potable sera effectuée par une connexion avec le réservoir d'Espezolles. Elle doit être établie par la remise en état d'une canalisation existante. Ce réservoir est actuellement alimenté par le syndicat des eaux de Saint-Mary-le-Plain / Bonnac / Massiac. Un forage au Sud de la ZA est par ailleurs en cours de réalisation (faisabilité d'un captage validé par une étude hydrogéologique déjà réalisée) pour faire face à l'accroissement du besoin en eau lié à la zone d'activités. Ce forage devrait permettre de pallier le problème d'insuffisance des ressources en eau de ce secteur ressenti à certaines périodes de l'année. Si les ressources mentionnées sont encore insuffisantes, une connexion avec le réseau AEP du Syndicat des eaux de la Margeride sera établie.

Le syndicat d'électrification s'est ensuite engagé à amener le réseau d'électricité en limite de la zone d'activités et le réseau de téléphone est déjà présent.

Enfin, un réseau de collecte des eaux pluviales ainsi qu'un réseau d'assainissement associé à une station d'épuration seront réalisés sur le versant Nord-Est du site. Les eaux traitées seront ensuite rejetées dans l'une des deux buses traversant l'autoroute (voir plan « Végétation – Relief – Ecoulements superficiels »). Le secteur de l'hôtel, situé sur un bassin versant différent, ainsi que les autres secteurs de la zone d'activités devront traiter leurs eaux usées par un dispositif d'assainissement autonome.

Les zones constructibles définies dans la carte communale sont donc cohérente avec la desserte ou les projets de desserte à court terme par les réseaux. Les zones constructibles à vocation d'habitat s'inscrivent dans une logique d'optimisation des réseaux existants de façon à minimiser les investissements de la collectivité.

CHAPITRE 3

INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

CHAPITRE 3 : INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

	<i>INCIDENCES</i>	<i>PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT</i>
Sur le milieu naturel	<p>L'urbanisation d'espaces actuellement vierges sur des surfaces non négligeables constitue de fait une atteinte au milieu naturel et agricole sur lequel elle prend appui.</p> <p>Cette incidence reste cependant très minime car :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ les surfaces à urbaniser ne représentent que 1,6 % de la surface totale de la commune, ➤ les zones à vocation d'habitat sont situées dans des zones déjà urbanisées et dont le caractère naturel est déjà amoindri, ➤ la zone d'activités est située dans un secteur où l'empreinte de l'homme est déjà importante (A75). 	<p>Les secteurs présentant un intérêt écologique particulier (Zone Natura 2000) ont été recensés et n'ont pas été intégrés en zone constructible.</p>
Sur le paysage	<p>La géométrie des zones constructibles définies autour des villages contribue à conserver la forme traditionnelle de bourg typique de cette zone de montagne. Compte tenu du faible rythme de construction, le développement de l'urbanisation devrait être faible. Concernant la zone d'activité, elle ne sera visible que depuis sa proche périphérie et son aménagement sera assorti de prescriptions visant à sa bonne intégration dans l'environnement. Les paysages ruraux de la commune seront donc globalement préservés et l'incidence de la carte communale devrait être faible.</p>	<p>Dans un souci de protection des paysages naturels et bâtis, la zone d'activités n'a pas été définie en continuité de l'urbanisation existante mais dans un secteur de moindre sensibilité des paysages. Son aménagement est par ailleurs assorti de prescriptions visant à sa bonne intégration paysagère.</p>

	<i>INCIDENCES</i>	<i>PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT</i>
Sur l'hydrologie et la qualité de l'eau	<p>L'imperméabilisation des sols dans les zones à urbaniser devrait générer des écoulements d'eaux pluviales supplémentaires en aval. Cependant, l'urbanisation en milieu rural ne génère pas des surfaces réellement imperméabilisées (zones très végétalisées => faible coefficient de ruissellement). Par ailleurs, le cheminement des eaux dans de nombreux fossés sur plusieurs bassins versants avant de rejoindre L'Arcueil permet d'avoir un espace tampon qui induit un retard à l'écoulement, favorisant l'infiltration et l'évapotranspiration. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments associés à un faible rythme de construction, on peut affirmer que l'impact hydraulique des développements de l'urbanisation sur les cours d'eau sera faible à nul.</p> <p>Le traitement de la totalité des effluents générés par les développements de l'urbanisation envisagés (assainissement individuel et collectif) engendrera des flux d'eaux traitées supplémentaires (pollution résiduelle) vers le milieu récepteur. Cependant, le cheminement des eaux dans plusieurs fossés, sur plusieurs bassins versants, sur plusieurs centaines de mètres avant de rejoindre des cours d'eau à proprement parler permet d'avoir un espace tampon qui génère une autoépuration non négligeable avant le rejet dans ces ruisseaux. L'impact de l'urbanisation sur la qualité des cours d'eau devrait être quasi nulle.</p>	

	<i>INCIDENCES</i>	<i>PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT</i>
Sur les espaces agricoles et forestiers	<p>L'urbanisation d'espaces actuellement vierges se fait essentiellement au détriment des terres agricoles. L'impact de l'urbanisation sur les espaces agricoles sera cependant très faible car les surfaces constructibles ne représentent qu'une faible proportion de la SAU communale (seulement 2 %).</p> <p>La carte communale n'a qu'un faible impact sur les espaces boisés puisque l'urbanisation future ne prend appuis que sur une part minimale des zones forestières de la commune (1 % des 750 ha boisés).</p>	<p>Dans un souci de préservation des activités agricoles, la zone d'activités a volontairement été définie dans un secteur de faible valeur pour l'agriculture et elle ne déborde pas sur la zone agricole franche située sur sa bordure Ouest. Elle n'a volontairement pas été localisée en continuité des zones urbanisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ pour ne pas prendre appuis sur les terres situées à proximité des exploitations laitières des villages qui les utilisent en priorité pour le pacage du bétail (proximité nécessaire pour faciliter les transits réguliers vers les salles de traite), ➤ pour que le trafic des poids-lourds de la plate-forme logistique n'interfère pas avec le transit régulier du bétail vers les salles de traite. <p>Les zones constructibles sont majoritairement définies en dehors des secteurs boisés de la commune. Une exception est faite pour la zone d'activités (8 ha) mais des prescriptions visant à conserver au mieux certaines parties du boisement ainsi que ses lisières seront inscrites dans le règlement de lotissement.</p>
Sur le patrimoine culturel	<p>L'impact de l'urbanisation sur le patrimoine archéologique devrait être faible car les zones de vestiges archéologiques inventoriées ne sont pas en zone constructible sauf sur le secteur du Bourg, mais ce dernier est déjà urbanisé.</p>	

ANNEXE 1
PROPOSITION D'AMENAGEMENT

ANNEXES

Annexe 1 : Proposition d'aménagement

Annexe 2 : Avis de la commission départementale des sites

Annexe 3 : Données environnementales

15 Novembre 2005

Communauté de commune Du Pays de Massiac

ZONE D'ACTIVITES
Commune de St Mary le Plain

PROPOSITION D'AMENAGEMENT

ALLIADE / STS

Jean-Pierre Duval
Pascal Besse Architectes D.P.L.G

DUVAL

SITUATION GENERALE

Contexte et enjeux

La communauté de communes du Pays de Massiac projette sur le territoire de la Commune de St Mary le Plain l'installation d'une zone d'activités fortement liée au trafic de l'A75.

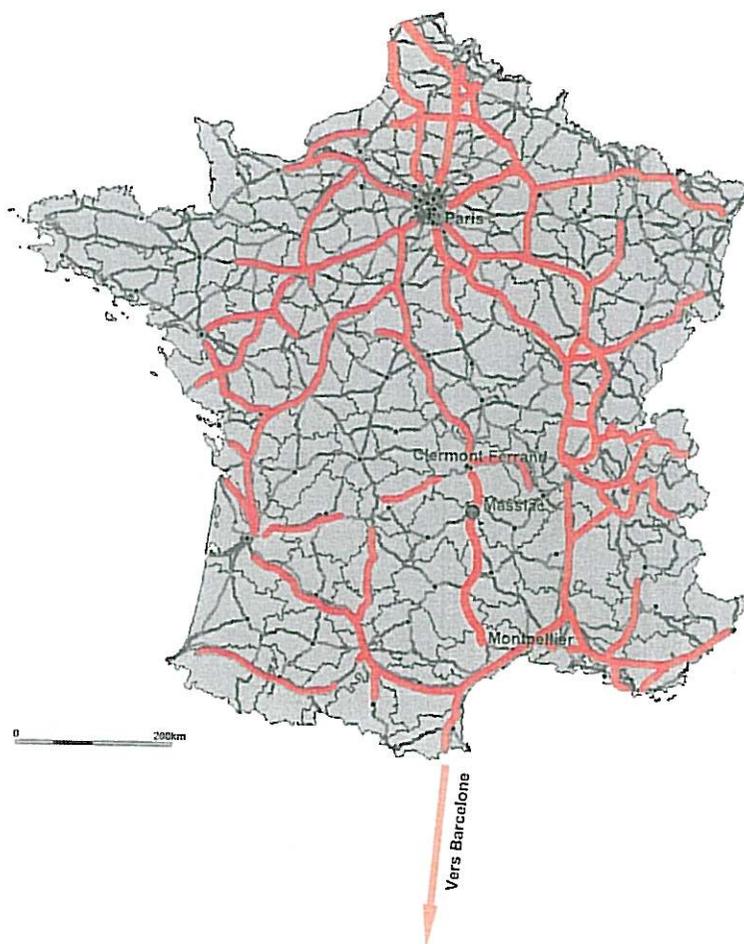
Ce projet vise à regrouper en un même lieu organisé des activités logistiques et artisanales ne pouvant trouver place en bordure des hameaux de la commune où les activités agricoles et constructions d'habitat sont privilégiées dans un souci de préservation de l'environnement et du cadre de vie

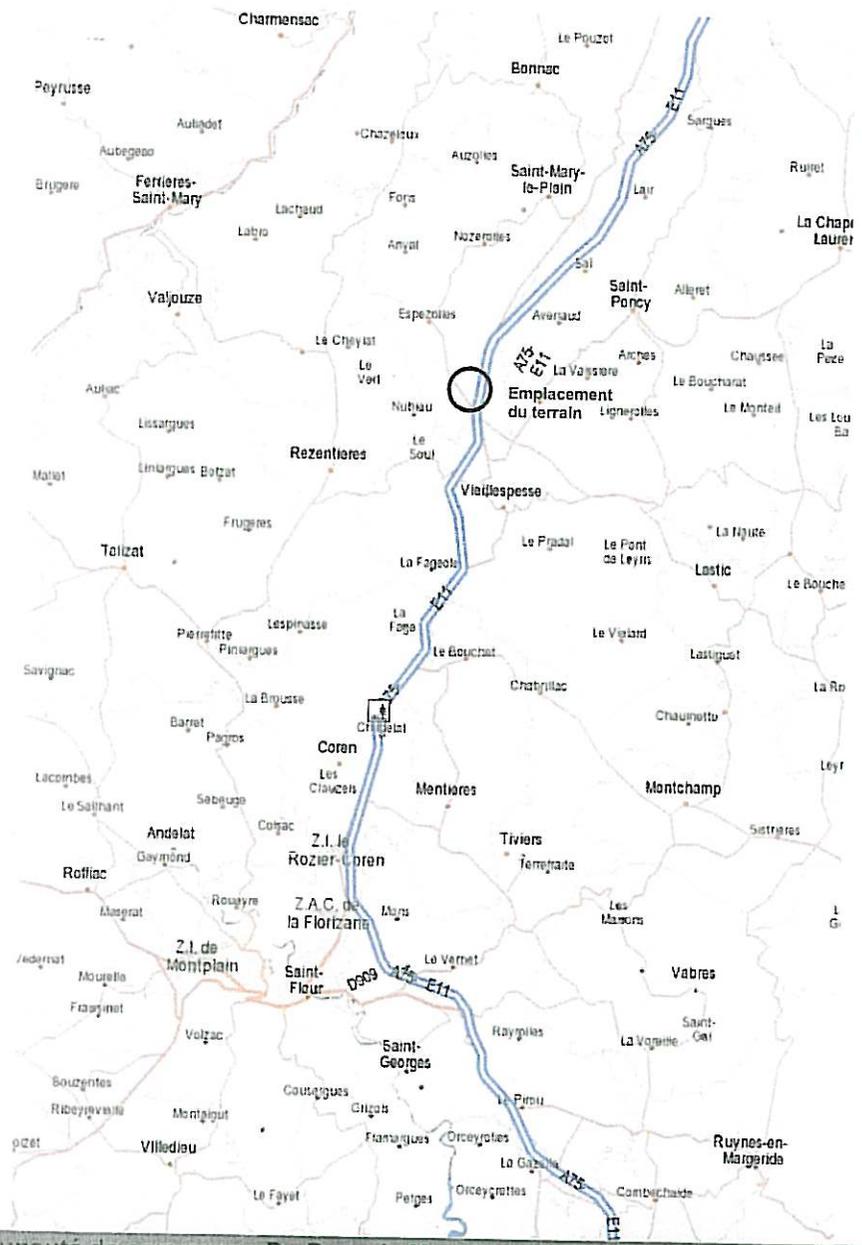
La zone retenue, est au Sud du territoire de la commune, en relation immédiate de l'A75, par la sortie N° 25, entre Massiac et St Flour

Son implantation, à l'écart des hameaux du village, évitant ainsi tout problème de visibilité de, sa structure arborée, son relief en pente vers l'autoroute, visent à en rendre l'emprise pertinente au regard du programme pressenti.

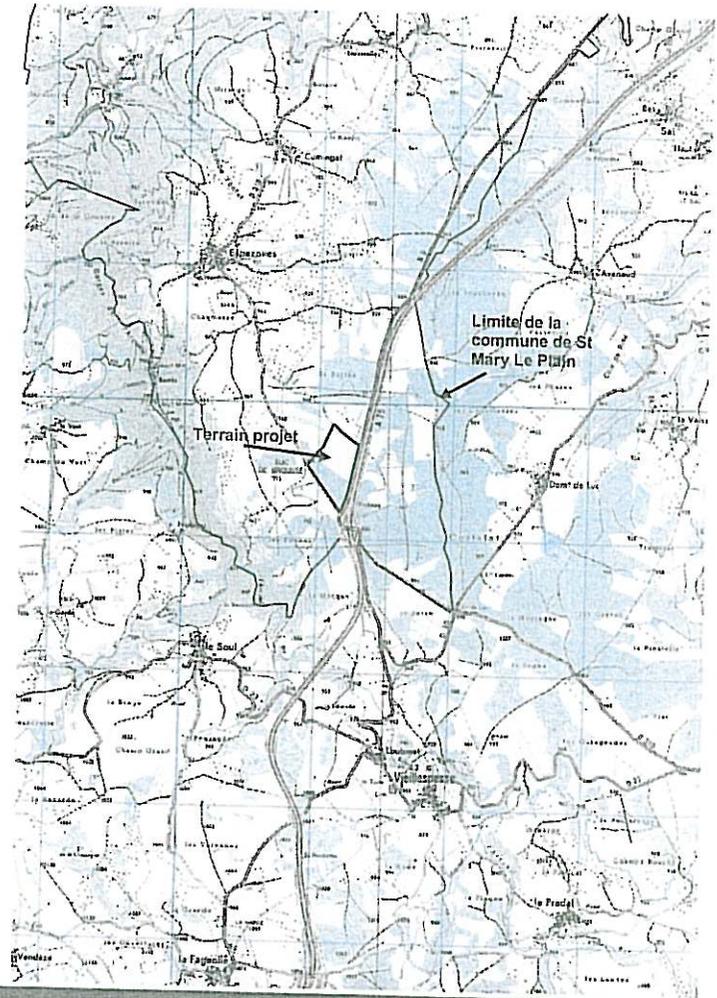
Elle est

- * A mi chemin de BARCELONE et PARIS pour les transports long courrier
- * A proximité de CLERMONT FERRAND et MONTPELLIER pour les activités de logistique
- * Au carrefour des départements du Puy de Dôme, de Haute Loire et du Cantal pour les relations de proximité.





SITUATION GENERALE





DESCRIPTION PAYSAGERE

Contexte

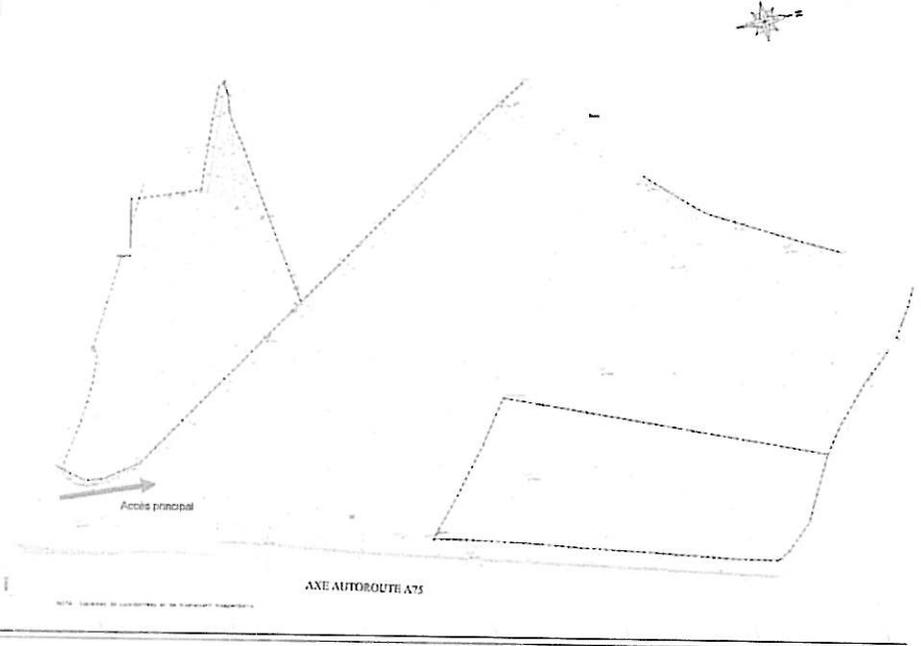
Le paysage général de la Commune est formé de collines denses où alternent les prairies et les parcelles forestières (pins sylvestres, chênes).

Les espaces agricoles sont marqués de haies bocagères et arbustives (chênes, bouleaux.....)

Dans sa traversée des plateaux, l'A75 suit au plus près ce relief, les vues depuis l'autoroute alternent vues lointaines et vues encadrées par les massifs boisés.

Sur le territoire de la Commune, les ensembles bâtis sont regroupés en petits hameaux, aucun n'étant à proximité de la zone en objet.

La zone d'implantation se situe dans ce contexte paysager en continuité visuelle des autres zones.



Description

Relief

Le site est en fort relief descendant du Sud vers le Nord (environ 20m de dénivelé) avec accentuation dans la partie Nord.

Végétation

Ce fort relief a pour conséquence qu'en venant du nord par l'A75 le site sera vu par les usagers de l'autoroute.

Le site est boisé d'un boisement important de chênes et pins dans sa partie sud. Ce boisement fait office de barrière visuelle depuis le Sud, de fond aux installations bâties depuis le Nord.

Ce boisement est actuellement fortement perturbé et nécessitera à partir d'un diagnostic précis une mise en valeur et un éclaircissement en conservant les éléments essentiels :

- * bordure de la départementale
- * bosquets de pins denses et de bon état
- * éclaircissement des clairières déjà en partie abîmées

La haie végétale installée le long de la nationale pourra être prolongée sur l'ensemble de la limite. Elle créera un appui planté aux bâtiments.

Quelques arbres isolés, présents sur la partie non boisée, seront conservés après repérage.

PHOTOS DU SITE

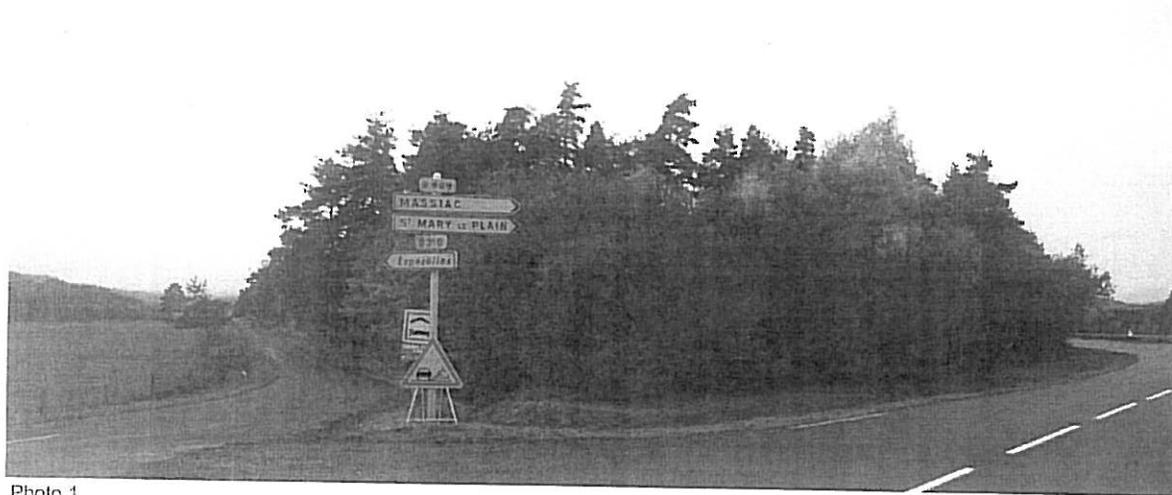


Photo 1

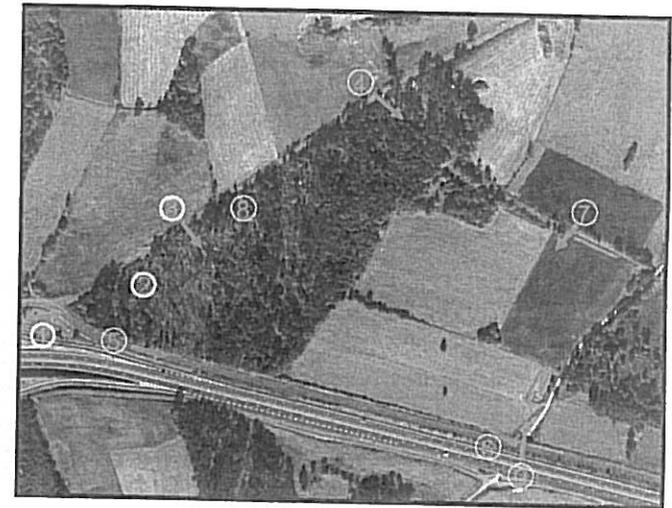


Photo 2



Photo 3

PHOTOS DU SITE



Photo 4

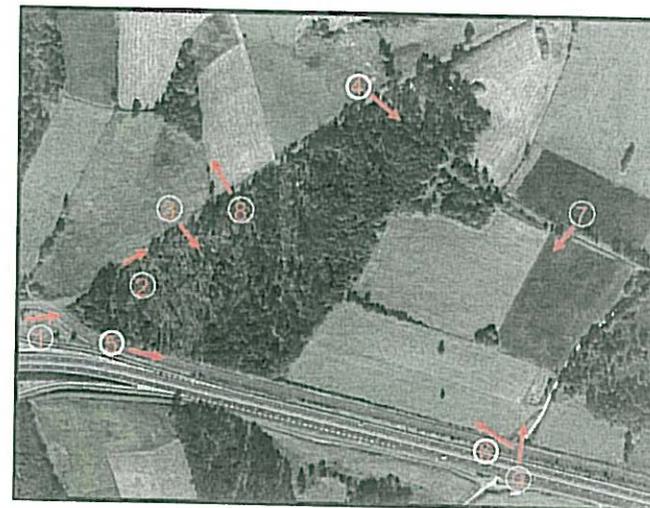


Photo 5

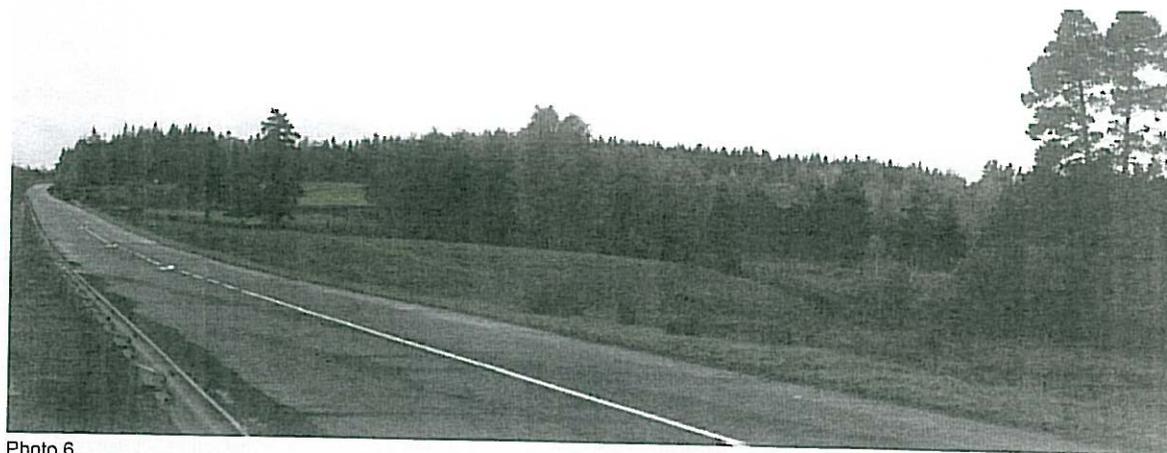


Photo 6

PHOTOS DU SITE

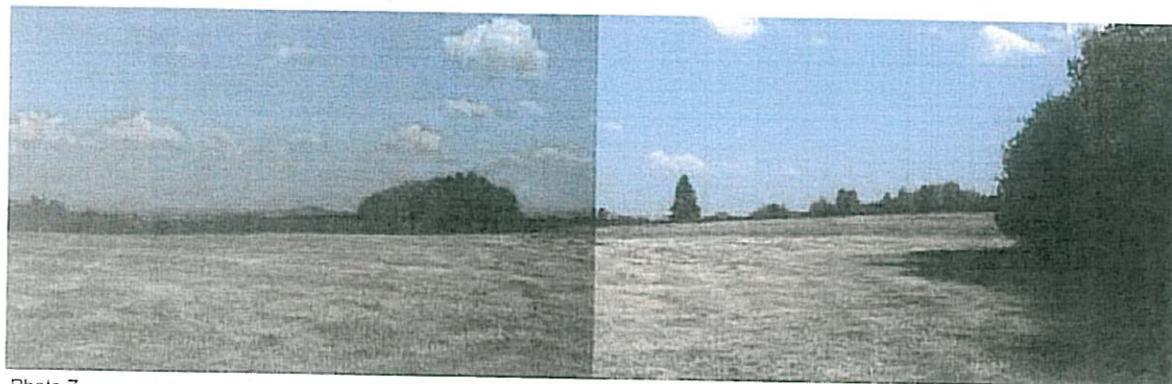


Photo 7

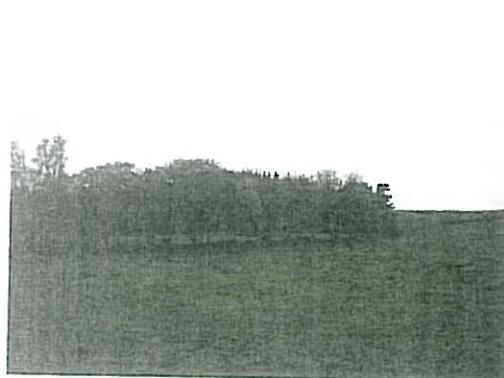
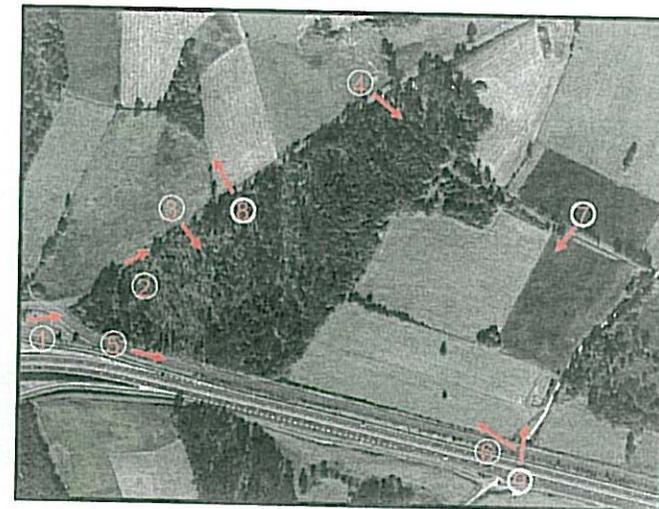


Photo 8



Photo 9

PROPOSITION D'ORGANISATION

Les enjeux

Programme

Profitant de sa situation privilégiée en bordure de l'A75 et de sa position géographique favorable, sur les grands axes de relation européens Nord Sud, le programme pressenti s'oriente vers :

- * La mise en place d'une zone d'arrêt pour les transporteurs routiers sous forme d'un hôtel spécifique et d'un parking sécurisé.
- * La mise en place d'une série d'activités de logistique, dispatching et stockages à l'échelle du territoire.
- * Le complément par la proposition d'activités d'artisanat et services, à l'échelle de la Région.

Image

Fortement perçu depuis l'A75 le projet devra proposer :

- * Une image contemporaine forte, susceptible d'identifier la zone et de renforcer son impact.
- * La maîtrise de cette image par un cahier des charges architecturales et paysagères précis et les moyens de contrôle du respect de ces préconisations.
- * L'intégration au paysage du Cantal par le respect des caractéristiques paysagères fortes du site et leur dialogue avec une proposition architecturale d'envergure.

LE PROJET

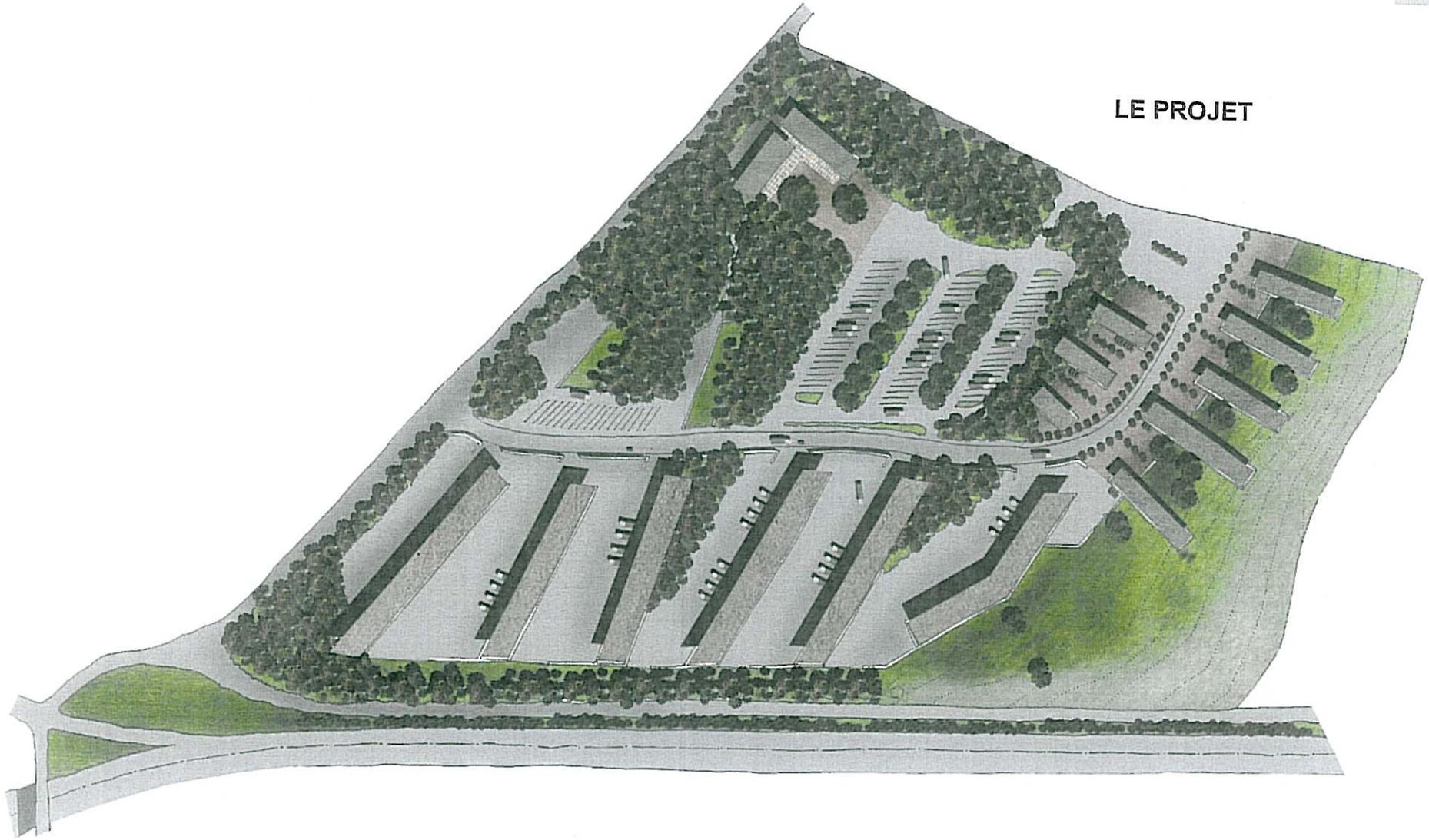
A partir d'une voirie centrale distributive à double sens (emprise de 12m)

Dans la partie Sud Ouest, éloignée de l'autoroute, installation de l'hôtel routier dans les boisements existants accompagné du parking sécurisé qui sera partagé en 3 zones séparées de haies de bosquets.

Dans la partie Est en bordure de l'autoroute, installation d'une série de bâtiment de logistique (bâtiments longs, accompagnés de cours de manoeuvre) à la volumétrie semblable et se posant au plus près de relief du terrain.
Leur relation au relief se fera au plus proche par un jeu de socles et de plateforme en escalier.

Leurs accès se feront à partir de la voie centrale évitant ainsi depuis l'autoroute la vision de parkings routiers.

LE PROJET



REGLES D'AMENAGEMENT

Paysagère

- * Préservation de l'ensemble boisé au Sud du terrain, afin de créer un «fond de scène» à l'ensemble des constructions selon diagnostic ci-joint.
- * Création de haies de bosquets entre les zones parking et le long de la voie principale.

Architecturale

- * Bâtiments logistiques de même volumétrie simple:
volumes à R+1 maximum
acrotères cachant les toitures
- * Adaptation au sol par création de socles béton reprenant les différences d'altitude des différentes plateformes
- * Façades bardées dans un choix de teintes vives et sombres venant en avant plan des boisements conservés.



Diagnostic du boisement de la zone

ANNEXE 2
AVIS DE LA COMMISSION
DEPARTEMENTALE DES SITES



PRÉFECTURE DU CANTAL

DIRECTION DES ACTIONS
INTERMINISTÉRIELLES

BUREAU DE L'ENVIRONNEMENT
Aurélie CHEBANCE
Tel: 04 71 46 23 80
Mél : aurelie.chebance@cantal.pref.gouv.fr

N° 355

Le Préfet du Cantal

à

Monsieur le Maire
de ST MARY LE PLAIN

Aurillac le 15 FEV 2006

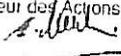
Objet : Commission départementale des sites, perspectives et paysages du 17 janvier 2006
Projet de carte communale de St Mary le Plain.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que la commission départementale des sites, perspectives et paysages, dans sa séance du 17 janvier 2006, a donné son accord au projet de révision de carte communale de la commune de ST MARY LE PLAIN prévoyant l'agrandissement d'une zone d'activité au lieu dit « La Barthe ».

Vous voudrez bien trouver ci-joint le compte rendu de réunion concernant cette affaire.

Le Préfet

Pour le Préfet, et par délégation,
Le Directeur des Actions Interministérielles,


Eddy RAULIN

Copie pour information
à M. le Sous-Préfet de Saint-Flour

III- Projet de carte communale de St Mary le Plain

Service rapporteur : DDE (M. CAZAUBON)

Contexte de la...

III- Projet de carte communale de St Mary le Plain

Service rapporteur : DDE (M CAZAUBON)

Contexte de la demande :

La commune de St Mary le Plain a approuvé le 16 juin 2005 une carte communale qui prévoit une zone d'activités au lieu dit « la Barthe » située en bordure de l'autoroute A75 et de la RD 909.

Ce projet a fait l'objet d'un accord de la commission départementale des sites en date du 3 décembre 2004.

Aujourd'hui, la communauté de communes du pays de Massiac, maître d'œuvre de l'aménagement de cette zone, estime nécessaire son agrandissement compte tenu de récentes demandes, alors même que la zone n'a pas été aménagée.

En effet le maître d'œuvre prévoit de réaliser, en plus des projets initiaux (dépôt de gaz et accueil d'activités artisanales), une plate forme de logistique avec un hôtel pour les transporteurs routiers et une zone de stockage de matériel pour tunnels agricoles. La zone d'urbanisation future passerait de 7,3ha à 17 ha.

Compte tenu de ces projets la commune de Saint Mary le Plain souhaite réviser sa carte communale.

L'accord de la commission départementale des sites sur le projet de révision de carte communale est sollicité dans le cadre des dispositions de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, relative à l'urbanisme et l'habitat (loi UH) qui modifie l'article L 145-3 III du code de l'urbanisme.

Celui-ci dispose que les documents d'urbanisme peuvent créer des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, situées en discontinuité de l'urbanisation existante, lorsque l'urbanisation en continuité compromettrait la préservation des terres agricoles, les paysages ou les milieux naturels.

Par ailleurs, l'article L111-4 du code de l'urbanisme stipule qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (ici la RD 909).

Des règles différentes de celles prévues ci-dessus peuvent être fixées, dans certaines conditions et après avis de la commission départementale des sites, pour les communes dotées d'une carte communale.

La ZA de Barthe prévoit un recul des constructions inférieur à la règle initiale, à savoir un recul à 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 909. L'avis de la commission est donc sollicité

Discussion :

Monsieur CAZAUBON ayant achevé la présentation du dossier, Catherine ARGILE ajoute qu'aujourd'hui il ne s'agit plus d'un projet artisanal mais industriel avec un projet concret : un centre logistique.

Cette zone répond aux exigences et impératifs relatifs aux zones de construction en discontinuité, à savoir:

- préservation de l'activité agricole,
- cohabitation architecturale
- faible perception visuelle du site par rapport au village.

Pour le secrétaire général cette zone présente des avantages certains : zone isolée, accueil des transporteurs en cas de mauvais temps et de fermeture du col de la Fageole.

De plus, cette zone aura une cohérence car elle dimensionnée proportionnellement au projet.

Catherine ARGILE, répondant à l'interrogation de Mme CHRISTIAENS sur l'opportunité de créer une zone supplémentaire (existence d'une zone à Coren et à St Georges), précise que si 2 zones existent déjà, celle de St Mary le Plain représente une des dernières possibilités sur cette partie de l'autoroute. De plus ce projet est un projet indépendant qui, selon elle, ne trouve pas sa place en entrée de ville.

Pour Monsieur CHAZELLE, la question du paysage est posée en terme erroné. Le paysage ne peut être envisagé comme un simple problème visuel avec un argumentaire vu / pas vu. Selon lui, la discontinuité est facteur de paysage. La question qu'il convient de se poser et celle de l'identité du lieu et du choix de l'architecture créant un paysage pour ce lieu.

Enfin, il souhaite savoir si le paysagiste conseil a été sollicité sur ce projet.

Monsieur POUGET adhère au concept de paysage développé par Monsieur CHAZELLE et précise que la construction des bâtiments relève toutefois du permis de construire qui n'est pas l'objet aujourd'hui des débats et qui n'est pas d'ailleurs de la compétence de cette commission.

Le commission doit se prononcer sur la délimitation de zones potentiellement constructibles.

Catherine ARGILE précise que l'accord de la commission n'engage pas le permis de construire : la délivrance ou non du PC ne dépend pas de la commission : celle-ci peut toutefois faire des recommandations sur la zone telle que l'examen du projet par l'architecte et le paysagiste conseil du département.

Enfin, elle souligne que le choix de la commune pour une carte communale et non pas pour un Plan Local d'Urbanisme est regrettable : le PLU étant plus adapté à ce genre de projet.

Le représentant de la Chambre d'Agriculture, Gérard MAGNE, rappelle qu'en cas de discontinuité, l'accord de la chambre d'agriculture est obligatoire. Celle-ci s'est positionnée favorablement en appelant l'attention du porteur de projet sur une petite exploitation touchée par la zone dont l'exploitant part à la retraite prochainement. Il s'agit donc de ne pas pénaliser cet exploitant.

Suite à la question du secrétaire général concernant l'état d'avancement du projet de pôle logistique, le maire de St Mary le Plain, entré en séance, précise qu'un compromis d'entente doit être signé le 2 février 2006.

Les architectes ont travaillé sur cette zone en prenant en compte la partie paysagère imposée par l'A75.

Monsieur POUGET met l'accent sur l'aspect intégration paysagère : le projet doit être en harmonie avec le paysage, une vision globale de la zone est primordiale.

Le maire précise, suite à la demande de Monsieur CHAZELLE, que les haies seront maintenues pour respecter l'aspect naturel, champêtre du lieu et que l'architecte du promoteur et l'architecte de la communauté de communes du pays de MASSIAC travaillent de concert sous l'autorité de la communauté de communes.

Madame CUELHES indique que l'Etat a beaucoup investi sur la partie paysagère le long de l'autoroute et s'interroge sur la pertinence de l'aménagement de cette zone.

L'architecte des bâtiments de France rappelle que la cohérence globale de cette zone sera prise en compte, par la DDE, dans le cadre de son développement.

Il est rappelé que l'avis de la commission est sollicité sur l'extension d'une zone d'activité en discontinuité en zone de montagne (L 145-3-III-b du code de l'urbanisme) ainsi que sur la réduction de la distance minimale de recul des constructions à 20 mètres par rapport à l'axe de la RD 909 (art. L111-1-4 du code de l'urbanisme).

Avis de la commission :

La commission donne son **ACCORD** au projet de révision de la carte communale de St Mary le Plain, assorti des recommandations suivantes :

- Développer l'étude sur l'aspect paysager et promouvoir un projet architectural avec un plan de composition de l'ensemble des projets de la zone.
- Recueillir l'avis de l'architecte et paysagiste conseil du département.

Vote :

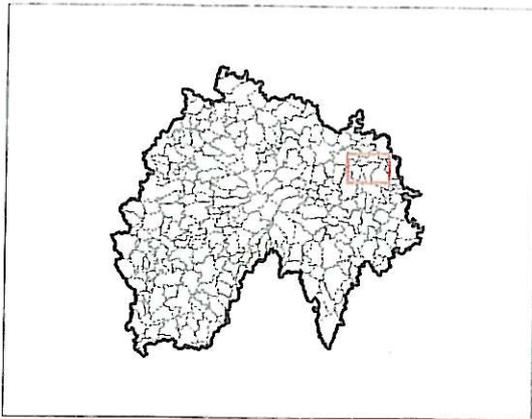
Favorable : 16
Défavorable : 0
Abstention : 0

Le Président,

Pour le Préfet et par délégation
le Secrétaire Général

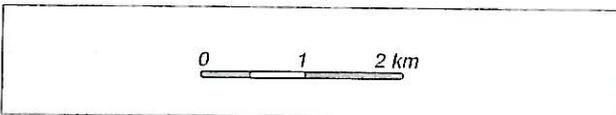
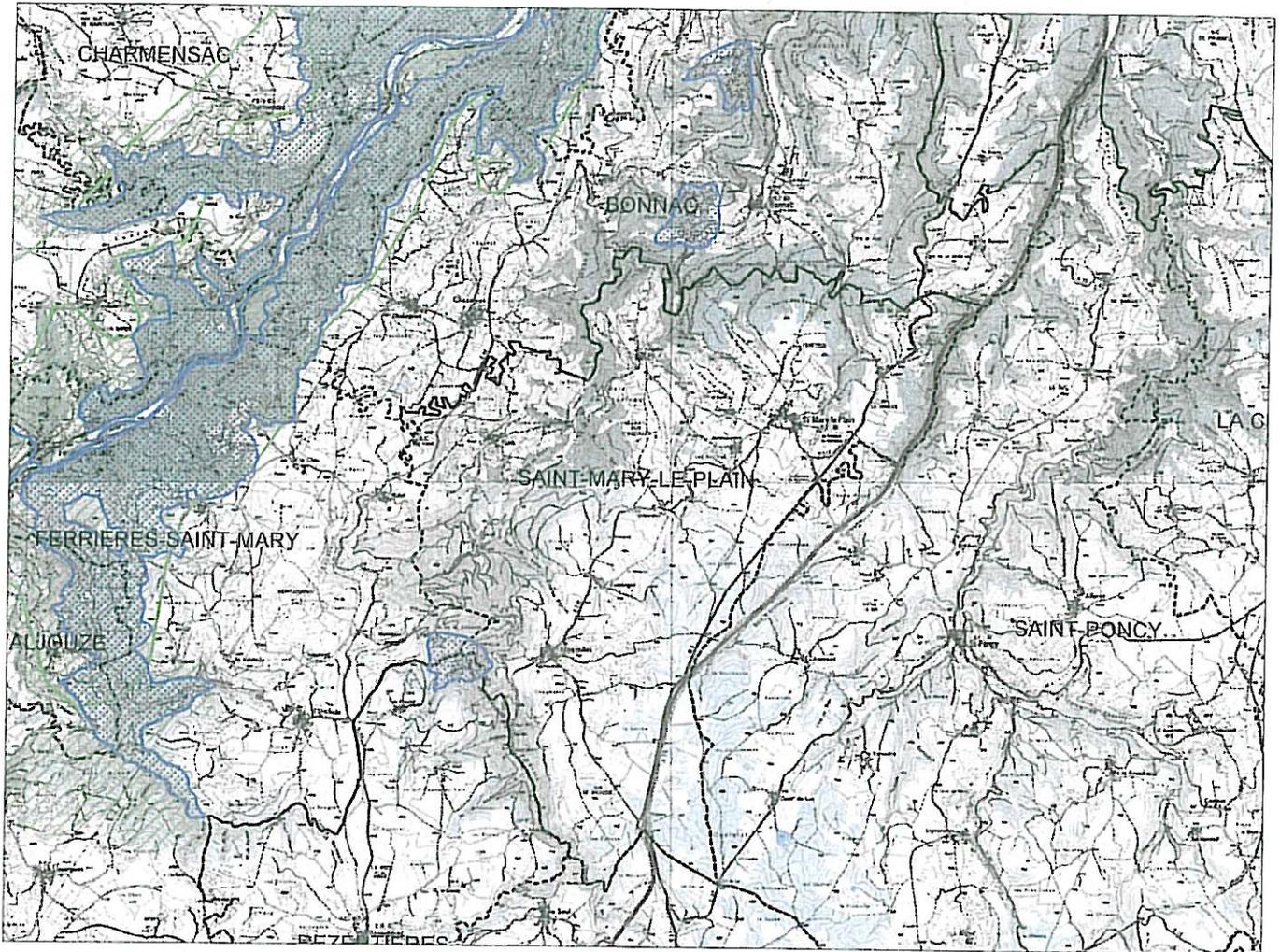

Christian POUGET

ANNEXE 3
DONNEES ENVIRONNEMENTALES



Données Environnementales du Cantal

Commune de : SAINT-MARY-LE-PLAIN



Echelle : 1 cm pour 0.75 km



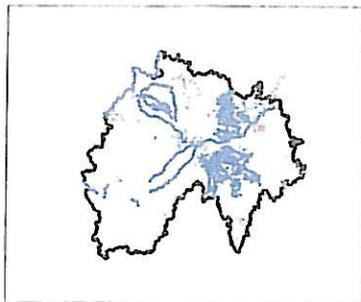
LEGENDE

- ZPS
- ZNIEFF 1
- ZNIEFF 2
- ZICO
- APB-RN
- SITE INSCRIT
- SITE CLASSE
- NATURA 2000

----- Limite de commune

Fond cartographique :

- BD Carto ©
- Scan 25 ©
- Copyright : © IGN -Paris -1999
- Autorisation n° 90-9068
- <http://www.ign.fr>

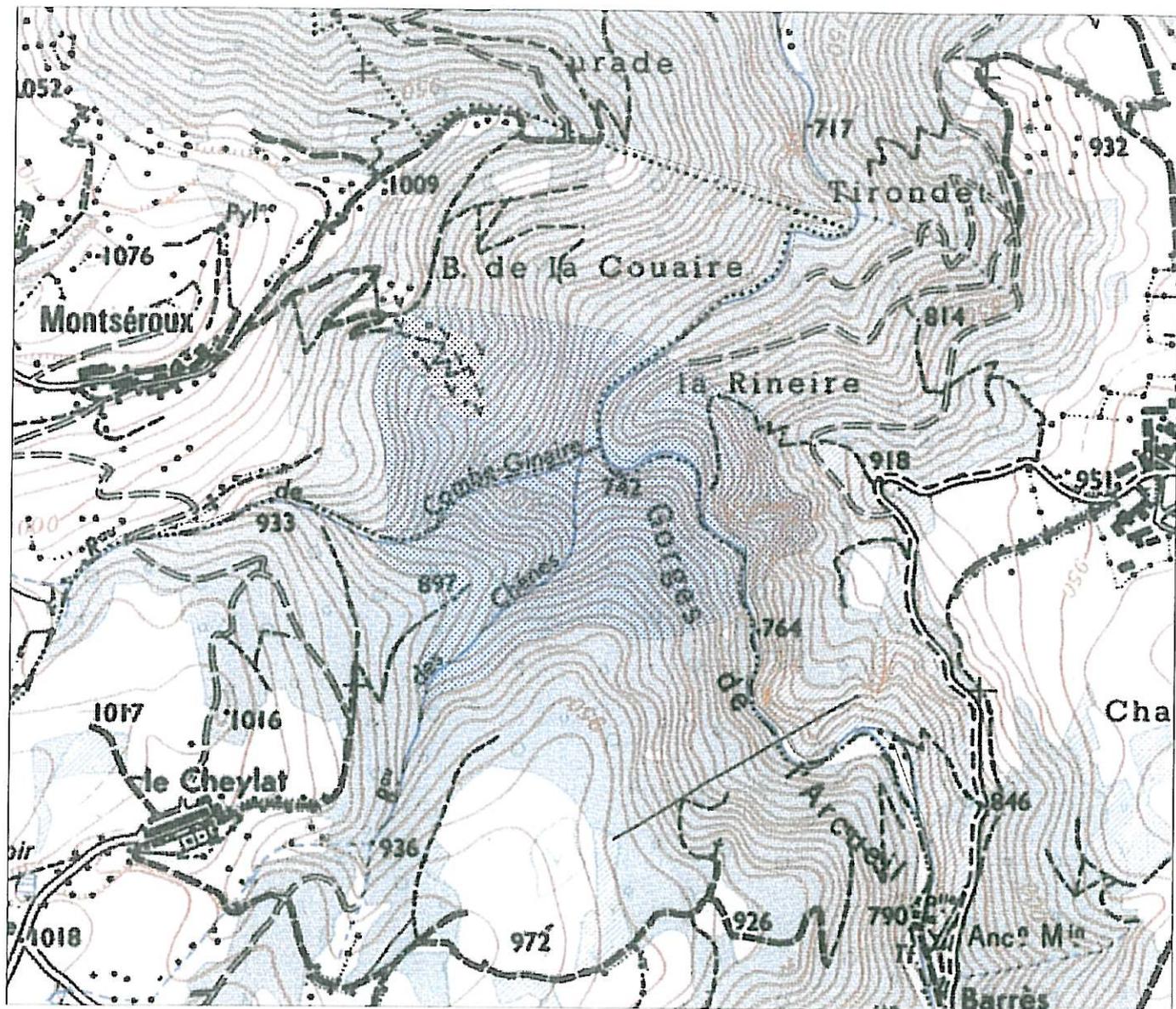


Inventaire Natura 2000 du Cantal Site de la Coste

Identifiant Européen : FR8302019

Surface (ha) : 30.6762

Validation : 0



0 0.25 0.5 km

Echelle : 1 cm pour 0.1 km



LEGENDE

NATURA 2000  —

Limite de commune - - - - -

Fond cartographique :

- BD Carto ©

- Scan 25 ©

- Copyright : © IGN -Paris -1999

Autorisation n° 90-9068

<http://www.ign.fr>

DOCUMENT :

Réalisé le : 15/02/2005

Les chauves-souris

Présentation des espèces de chauves-souris

Les huit espèces de chauves-souris présentes en Auvergne et inscrites à l'annexe II de la directive Habitats sont :

- le rhinolophe euryale (*Rhinolophus euryale*)
- le petit rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*)
- le grand rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*)
- la barbastelle (*Barbastella barbastellus*)
- le vespertilion à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*)
- le vespertilion de Bechstein (*Myotis bechsteini*)
- le petit murin (*Myotis blythii*)
- le grand murin (*Myotis myotis*).

Le petit et le grand murin, étant extrêmement difficiles à identifier, sont regroupés dans les listes d'inventaires.



Colonie de grands murins.

Les chauves-souris sont des mammifères nocturnes qui se nourrissent en capturant des insectes en vol.

Les gîtes de reproduction sont très variés : greniers, combles de bâtiments agricoles, toitures d'églises, linteaux de portes et fenêtres, arbres creux, nichoirs plats, anfractuosités des ponts et également des cavités souterraines si elles sont suffisamment chaudes.

Le rhinolophe euryale est l'espèce la plus typiquement cavernicole été comme hiver.

Les gîtes d'hibernation sont majoritairement des cavités : grottes naturelles, galeries de mines, caves, tunnels, viaducs, carrières souterraines, quelquefois des arbres creux ou des fissures de bâtiment pour la barbastelle ou le vespertilion de Bechstein.

Toutes ces espèces sont considérées comme sédentaires, n'effectuant que des déplacements maximum de quelques kilomètres entre les gîtes de reproduction et d'hibernation. Le rhinolophe euryale semble toutefois pouvoir faire des migrations plus importantes.

Des territoires de transit existent aux intersaisons entre la reproduction et l'hibernation. Les territoires autour des gîtes d'hibernation doivent pouvoir offrir des réserves de nourriture à la fois tardives (automne) et précoces (printemps) indispensables à la survie des chauves-souris.



© E. BONTIER

Les chauves-souris ont donc des besoins impératifs : trouver un gîte de repos et de reproduction, avoir un territoire de chasse à proximité et enfin occuper un gîte d'hibernation dans lequel elles ne seront pas dérangées pendant des mois.

Pour hiberner, les chauves-souris doivent être dans un endroit humide et tempéré où les variations de température sont faibles et où l'obscurité est totale.

Tous ces impératifs sont déterminants dans le choix des sites, dans celui du périmètre et dans les mesures de protection.

Préconisations

Compte tenu de la variété des gîtes et de la différence entre ceux d'hibernation et de reproduction, plusieurs types de risques et de préconisations sont à prendre en compte.

Dans les lieux de reproduction qui sont souvent des bâtiments, il faut surveiller les travaux susceptibles de déranger ou chasser les chauves-souris : changement d'affectation, isolation, fermeture des accès, réfection de toiture, traitement des charpentes avec des produits chimiques.

Autour des sites de reproduction et de transit, la biomasse d'insectes disponible baisse avec la disparition des vergers, le mode d'entretien des forêts, l'arasement des haies, le boisement des parcelles agricoles et la prophylaxie d'élevage avec des anti-parasitaires rémanents.

Les gîtes d'hibernation qui sont généralement des anciennes galeries de mines ou des tunnels sont menacés par le comblement et l'effondrement naturels, le foudroyage pour la mise en sécurité et le tourisme souterrain.

Il faut fermer l'accès aux galeries tout en permettant un passage aux chauves-souris.

FR8302021

Gîtes de la forêt de Tronçais et ses environs

(Site d'hibernation et de reproduction)

Nom des communes

Braize	Vitray
Brethon (Le)	Hérisson
Cérilly	Louroux-Hodement
Couleuvre	Maillet
Isle-et-Bardais	
St-Bonnet-Tronçais	

Le premier ensemble est constitué de plusieurs dizaines de gîtes situés en forêt domaniale de Tronçais. Il s'agit en majorité de ponts et d'aqueducs, ainsi que trois anciens puits miniers et quelques bâtiments.

Le second ensemble est situé sur la commune de Hérisson.

- Dans l'église :

Le gîte est situé dans des combles accessibles.

- Dans la maison "Mousse" :

Le gîte est une maison médiévale de grande taille en rénovation.

FR8302005

Mine de fluorine de Buzet

Ce site correspond à une galerie issue d'une exploitation ancienne de la fluorine.

(Site d'hibernation et de reproduction)

Nom de la commune : Buzet

FR8302006

Gîtes de Laprugne

Le site est composé de galeries dispersées, localisées dans un bois, vestiges de l'ancienne exploitation de plomb.

(Site d'hibernation et de reproduction)

Nom de la commune : Laprugne

Groupe de grands murins.



Cantal

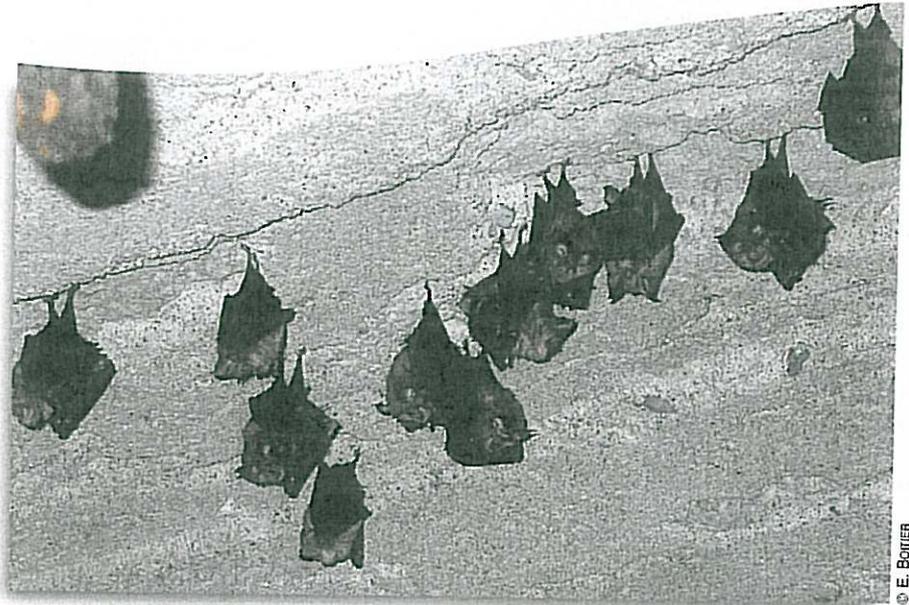
FR8302014

Site de Teissières

(Site d'hibernation)

Site	Nom des communes
Teissières-lès-Bouliès	Teissières Leucamp Vezels-Roussy

Le gîte d'hibernation se trouve dans des galeries de mines.



Colonie de petits rhinolophes.

© E. BORTIER

FR8302015

Site des Grivaldes

(Site de reproduction)

Site	Nom des communes
Les Grivaldes	Lapeyrugue Ladinhac Murois St-Hippolyte

Le gîte de reproduction se trouve dans un bâtiment.

FR8302017

Site de Palmont

(Site de reproduction)

Site	Nom des communes
Palmont	Fontanges St-Martin-Valmeroux St-Paul-de-Salers

Le gîte de reproduction se trouve dans un bâtiment.

FR8302019

Site de la Coste

(Site d'hibernation)

Site	Nom des communes
Coste (La)	Rézentières St-Mary-le-Plain Ferrières-St-Mary

Le gîte d'hibernation se trouve dans des galeries de mines.

FR8302016

Site de Compaing

(Site de reproduction)

Site	Nom des communes
Compaing	Thiézac St-Jacques-des-Blats

Le gîte de reproduction se trouve dans un bâtiment.

FR8302018

Site de Salins

(Site de reproduction)

Site	Nom des communes
Salins	Anglards-de-Salers Vigean (Le) Salins

Le gîte de reproduction se trouve dans un bâtiment.

FR8302020

Gîtes du bassin minier de Massiac

(Site d'hibernation)

Site	Nom des communes
Chassagne	Vèze Molèdes
Fournial	Molèdes Charmensac
Ouche	Massiac Blesle
Scouffour et moulin de Borie	Bonnac

Le gîte d'hibernation se trouve dans des galeries de mines.



Grand murin.

© E. BORTIER

Haute-Loire

FR8302009

Complexe minier de la vallée de la Senouire

(Site d'hibernation et de reproduction)

Nom des communes

Chassagnes
Jax
Josat

Mazeyrat-Aurouze
Ste-Marguerite

Le site est situé dans la vallée de la Senouire. Il s'agit d'un réseau de galeries minières héritées de l'exploitation de l'antimoine et de la fluorine.



Barbastelle.

FR8302007

Grotte de la Denise

(Site d'hibernation)

Nom de la commune : Polignac

Le site est dans une grotte naturelle localisée sous un plateau volcanique en face du château de Polignac.

FR8302008

Carrière de Solignac

(Site d'hibernation)

Nom de la commune : Solignac-sur-Loire

Le site est une ancienne carrière de pouzzolane située en périphérie de Solignac-sur-Loire.

Le gîte est de taille importante par la présence d'un réseau souterrain complexe de plus de 500 m de longueur.

Puy-de-Dôme

FR8302013

Gîtes de la Sioule

(Site de reproduction et d'hibernation)

Nom des communes

Blot-l'Église
Bromont-Lamothe
Chapdes-Beaufort
Cisternes-la-Forêt

Combrailles
Gelles
Goutelle (La)
Mazayes

Montfermy
Pontaumur
St-Pierre-le-Chastel

Complexe minier de La Goutelle

Le site est composé :

- d'une galerie longue et humide juxtaposant des bâtiments en ruine ;
- d'une galerie correspondant à l'ancienne poudrière.

Gîte de Torbaty

Le gîte est une ferme abandonnée située sur un plateau pâturé.

Complexe minier de Blot-l'Église

Le site est composé d'une galerie principale noyée, d'une galerie de recherche de 25 m de longueur, d'un tunnel de 15 m de longueur et de quelques galeries de recherche peu profondes.

Mine de Pranal

Le site est composé :

- d'un système d'alimentation hydraulique composé parfois de tunnels (au nombre de dix) ;
- d'un réseau disséminé de galeries minières.

Complexe minier de St-Pierre-le-Chastel

Le site est composé d'anciennes galeries de mines et d'un ancien bâtiment minier.



© C. BOUCHARDY

Petit rhinolophe.

FR8301044

Auzelles

(Site d'hibernation)

Nom de la commune : Auzelles

Le site est une ancienne mine abritant une colonie de petits rhinolophes en hibernation.

FR8302012

Gîtes du pays des couzes

(Site de reproduction et d'hibernation)

Nom des communes

Achat	Grandeyrolles
Ardes-sur-Couze	Montaigut-le-Blanc
Champeix	Rentières
Clémensat	St-Nectaire
Cresle	Verrières

Gîtes de St-Nectaire

Le site est composé d'un réseau complexe de cavités et de bâtiments situés principalement dans le bourg de St-Nectaire.

Gîtes de Montaigut-le-Blanc

Le site est composé essentiellement de cavités souterraines ainsi que d'un bâtiment et de ponts. Ces gîtes sont situés dans le bourg de Montaigut ou dans ses alentours (St-Julien).

Gîtes de Champeix

Il s'agit de cinq anciennes caves à vin, d'un ensemble de onze grottes artificielles et d'une maison abandonnée.

Parc animalier d'Ardes-sur-Couze

Il est constitué d'un bâtiment en ruine situé dans l'enceinte du parc animalier d'Ardes-sur-Couze.



© C. BOUCHARDY

Anciennes caves à vin.

FR8302010

Cavité minière de la Pauge

(Site d'hibernation)

Nom des communes

Aubusson-d'Auvergne	Vallero-Ville
Augerolles	

Le site est situé dans la vallée du Couzon. Il s'agit d'une galerie minière issue d'un sondage de prospection.

Tunnel du Chavanon.



© C. BOUCHARDY

FR8302011

Tunnels SNCF du Chavanon

(Site d'hibernation)

Nom de la commune : Savennes

Le réseau de gîtes du secteur est constitué de six anciens tunnels ferroviaires abandonnés (100 m à 500 m de longueur), d'une ancienne galerie minière et d'un ancien bâtiment minier.