



PRÉFET DU CANTAL

Aurillac, le **14 AOUT 2019**

Le Préfet,

Monsieur le président,

Par délibération du 13 mai 2019 la communauté de communes de la châtaigneraie cantalienne a arrêté le projet de plan local d'urbanisme intercommunal PLUi concernant le secteur de l'ex-communauté de communes du Pays de Montsalvy.

Dans le cadre de ce PLUi, les services de l'État ont transmis, à l'ex-communauté de communes du Pays de Montsalvy, un « porter-à-connaissance » le 18 mars 2016 et une note d'enjeux le 25 juin 2016.

Six enjeux prioritaires ont été portés par l'État tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi

- Préserver le paysage et le patrimoine : un enjeu transversal et intemporel
- Développer la qualité et la valorisation du patrimoine architectural comme une priorité de l'attractivité du territoire
- Urbaniser durablement par une consommation raisonnée de l'espace
- Encourager une agriculture durable, partie intégrante de l'identité économique du territoire
- Faire de la biodiversité et des milieux naturels, un atout pour le territoire
- Restaurer la qualité de l'eau, richesse du territoire et préserver son renouvellement

Votre projet de PLUi exprime la volonté des élus d'inscrire le secteur du Pays de Montsalvy dans le cadre d'enjeux territoriaux élargis (notamment par sa compatibilité avec le SCoT du bassin d'Aurillac, du Carladès et de la Châtaigneraie), de poursuivre un développement équilibré et homogène du territoire (développement démographique, maintien du tissu commercial, respect des spécificités géographiques du territoire), de préserver et de valoriser la qualité du cadre de vie (renforcement des équipements, services et commerces), de développer une économie diversifiée sur le territoire (tourisme, pérennisation de l'activité agricole) et enfin, de limiter la consommation d'énergies tout en développant la production d'énergies renouvelables sur le territoire.

La gouvernance conduite dans le respect de la concertation au cours de l'élaboration du PLUi a favorisé la prise de conscience des enjeux, des axes de réflexion et des actions à mettre en œuvre pour y répondre.

Au regard de ces éléments, j'émet un avis favorable au projet de PLUi arrêté toutefois assorti de points de vigilance que vous trouverez dans la synthèse ci-jointe.

J'attire tout particulièrement votre attention sur les points de vigilance suivants :

- le respect de la réglementation relative aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) dans la définition de ces derniers au sein du PLUi ;
- la situation particulière de la commune nouvelle de Puycapel ;
- l'identification de nombreux bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ;
- la réglementation relative aux extensions et annexes en zone A et N ;
- la prise en compte de la thématique des déchets au sein de votre projet de territoire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le préfet,

A blue ink signature consisting of several overlapping loops and horizontal strokes.

Isabelle SIMA

M. Michel TEYSSEDOU  
Président de la communauté de communes  
de la châtaigneraie cantalienne  
5 rue des Placettes  
15220 Saint-Mamet la Salvetat

## Synthèse des avis des services de l'État

---

- Plan local d'urbanisme intercommunal de l'ex-communauté de communes Pays de Montsalvy

## Sommaire

<b>Préambule</b> .....	6
La gouvernance.....	6
La CDPENAF.....	6
La compatibilité avec le SCoT BACC.....	7
Indicateurs et suivi du PLUi.....	7
La compensation agricole .....	8
Publication sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU).....	9
Le droit de préemption urbain (DPU) .....	10
<b>Avis des services de l'État</b> .....	11
Préserver le paysage et le patrimoine : un enjeu transversal et intemporel.....	11
Développer la qualité et la valorisation du patrimoine architectural comme une priorité de l'attractivité du territoire.....	12
Favoriser un développement urbain ouvert sur la préservation des cœurs de ville et de bourg pour le bien-être des habitants.....	14
Urbaniser durablement par une consommation raisonnée de l'espace.....	15
Lutter contre l'habitat indigne, la précarité énergétique, favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et réhabiliter les logements vacants.....	20
Favoriser une mobilité durable.....	21
Développer l'aménagement numérique du territoire pour promouvoir le développement économique et soutenir une politique d'égalité et de solidarité territoriale.....	23
Planifier la création de zones d'activités à l'aune des besoins et non des opportunités intercommunales.....	23
Développer et valoriser l'économie résidentielle du territoire.....	24
Encourager un tourisme de découverte, durable et attractif.....	24
Encourager une agriculture durable, partie intégrante de l'identité économique du territoire.....	25
Préserver la forêt et son potentiel économique.....	25
Inciter à la réduction des déchets et promouvoir une gestion locale.....	26
S'adapter au changement climatique et atténuer les émissions de gaz à effet de serre.....	26

Maîtriser les consommations d'énergie et promouvoir les énergies renouvelables.....	27
Faire de la biodiversité et des milieux naturels, un atout pour le territoire.....	27
Restaurer la qualité de l'eau, richesse du territoire, et préserver son renouvellement.....	29
Intégrer le risque inondation dans la stratégie d'aménagement durable du territoire.....	30
<b>Synthèse des points de vigilance en lien avec les enjeux prioritaires .....</b>	<b>33</b>
Services consultés/services contributeurs .....	37

---

Par délibération du 2 mars 2015 l'ex-communauté de communes du Pays de Montsalvy a prescrit l'élaboration de son plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les communautés de communes d'Entre deux Lacs, du Pays de Montsalvy, de Cère et Rance en Châtaigneraie et de Pays de Maurs ont fusionné. Désormais, le territoire est couvert par une communauté de commune unique : la communauté de communes de la châtaigneraie Cantalienne. Malgré cette fusion, la communauté de communes de la châtaigneraie Cantalienne a décidé de poursuivre l'élaboration des PLUi sur ces 4 secteurs, c'est donc le cas pour le PLUi du Pays de Montsalvy.

Le 28 août 2017, lors du débat autour du projet d'aménagement et de développement durable intercommunal (PADDi), l'ex-communauté de communes du Pays de Montsalvy a fixé les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui ont été retenues dans le PADDi pour le développement futur de l'ensemble du territoire.

Ce PADDi se structure autour de plusieurs axes :

- Inscrire le projet du Pays de Montsalvy dans le cadre d'enjeux territoriaux élargis
- Poursuivre un développement équilibré et homogène du territoire en fonction des caractéristiques locales
- Favoriser l'attractivité du territoire par une qualité d'accueil mettant en avant le niveau d'équipements et la diversification de l'offre en logements
- Préserver et valoriser la qualité du cadre de vie
- Développer une économie du territoire diversifiée et encourageant les synergies locales
- Limiter la consommation d'énergie et développer la production d'énergie renouvelable sur le territoire

Les services de l'État ont transmis, à l'ex-communauté de communes Pays de Montsalvy, un « porter-à-connaissance » le 18 mars 2016 et une note d'enjeux le 25 juin 2016.

Six enjeux prioritaires ont été portés par l'État tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi

- Préserver le paysage et le patrimoine : un enjeu transversal et intemporel
- Développer la qualité et la valorisation du patrimoine architectural comme une priorité de l'attractivité du territoire
- Urbaniser durablement par une consommation raisonnée de l'espace
- Encourager une agriculture durable, partie intégrante de l'identité économique du territoire
- Faire de la biodiversité et des milieux naturels, un atout pour le territoire

- Restaurer la qualité de l'eau, richesse du territoire et préserver son renouvellement

Vous trouverez, ci-après une synthèse des avis des services de l'État autour de la prise en compte de ces enjeux.

---

## La gouvernance

La fragilité des campagnes à faible densité, à faibles revenus et dominées par une économie essentiellement présentielle et agricole est forte. Ces espaces requièrent une cohérence importante dans les démarches d'aménagement, que seul autorise un niveau de gouvernance plus robuste. Le choix qui a été fait, par l'ex-communauté de communes Pays de Montslavy a été celui d'élaborer un PLU intercommunal (PLUi). Cette démarche montre la prise de conscience des élus du territoire à cette problématique d'autant plus que la législation et les réglementations étant évolutives, l'échelle intercommunale facilitera la gestion de leur territoire dans l'attente d'une fusion entre les 4 PLUi du territoire de la châtaigneraie Cantalienne.

Cette démarche a permis une concertation inter-communale avec l'ensemble de la population du territoire, l'émergence d'une réflexion de « projet territorial » et la réalisation de projets partagés.

### **Point de vigilance :**

#### ■ **La situation de la commune nouvelle de Puycapel**

La commune nouvelle de Puycapel, située à cheval entre l'ex-communauté de communes Pays de Montslavy et l'ex-communauté de communes pays de Maurs va voir appliquer sur son territoire, à terme, deux PLUi différents : sur le secteur de Calvinet le PLUi Pays de Montsalvy et sur le secteur Mourjou, le PLUi Pays de Maurs.

Afin d'instaurer une équité entre les administrés de cette commune nouvelle, et un traitement égal au regard du droit de l'urbanisme, l'État souhaite qu'il soit veillé à la cohérence, voire à l'harmonisation des PLUi Pays de Montsalvy et Pays de Maurs et notamment de leurs règlements notamment pour ce cas particulier.

L'article L153-4 du code de l'urbanisme permettant une application, sur le territoire d'une commune nouvelle, de deux documents d'urbanisme différents, ces deux PLUi ne s'appliqueront pas dans la même temporalité (Le PLUi Pays de Montsalvy est arrêté, le PLUi Pays de Maurs est encore en élaboration), il ne faudrait pas qu'une situation d'iniquité perdure entre les habitants d'une seule et même commune, il est donc important de veiller également, à l'avancée de l'élaboration du PLUi de l'ex-communauté de communes du pays de Maurs afin de permettre une approbation aussi rapide que possible.

Pour rappel, sur la communauté de communes de la châtaigneraie Cantalienne ont été élaborés 4 PLUi correspondant au périmètre des anciennes communautés de communes. Du fait de la fusion des ex-communautés de communes, l'engagement de la révision générale d'un des 4 PLUi obligera à l'élaboration d'un PLUi unique pour tout le territoire de la châtaigneraie Cantalienne.

## La CDPENAF

Le PLUi fera l'objet d'un avis simple de la CDPENAF qui sera rendu lors de la commission du 20 août 2019.

La CDPENAF sera saisie au titre des articles L151-13 (délimitation dans les zones naturelles, agricoles ou forestières de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) et L151-12 du code de l'urbanisme (dispositions du règlement permettant la réalisation d'extensions ou d'annexes des bâtiments d'habitation existant en zone A ou N).

### La compatibilité avec le SCoT BACC approuvé le 6 avril 2018

Le PLUi de la communauté de communes du Pays de Montsalvy s'inscrit dans la démarche plus large du schéma de cohérence territoriale du Bassin d'Aurillac, du Carladès et de la Châtaigneraie (SCoT BACC) initié en juillet 2013 et approuvé le 6 avril 2018. Il s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCoT BACC approuvé.

Il appartient donc à l'État de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale, à l'échelle du territoire, si le PLUi ne contrarie pas les objectifs imposés par le SCoT compte tenu des orientations adoptées et leur degré de précision.

Le diagnostic territorial du PLUi rappelle les trois grands objectifs du SCoT BACC, et leur déclinaison en « sous-objectifs ». Une armature territoriale a été définie dans le but de structurer le développement du territoire. Ainsi, la commune de Montsalvy est considérée comme un « pôle relais ». Les communes de Prunet et Lafeuillade-en-Vézie sont définies en tant que « communes périurbaines ». La commune de Lafeuillade-en-Vézie est également un point d'appui dans l'espace périurbain. Les autres communes sont qualifiées de « communes rurales ».

L'axe 1 du PADDi du PLUi du Pays de Montsalvy vise à inscrire le projet de PLUi dans le cadre d'enjeux territoriaux élargis. Pour cela, le PLUi doit respecter les objectifs assignés par le SCoT en matière de développement démographique, de production de logements, de consommation d'espace, et prendre en compte la trame verte et bleue identifiée.

- En l'état des documents qui ont été transmis aux services de l'État, il s'avère que le PLUi est compatible avec le SCoT BACC.

### Indicateurs et suivi du PLUi

Les indicateurs doivent permettre de suivre, de manière régulière, les effets du PLUi et des mesures préconisées, l'évolution de certains paramètres de l'état de l'environnement ainsi que l'ensemble des thématiques et des enjeux environnementaux identifiés dans l'état initial.

Des indicateurs d'aide au bilan du PLUi pays de Montsalvy ont été définis ; ils concernent les 6 grands axes annoncés dans le PADDi et sont déclinés par orientations de chacun de ces axes – une périodicité est attribuée à ces indicateurs.

Pour rappel, en vertu de l'article L153-27 du code de l'urbanisme ; neuf ans au plus tard après l'approbation du PLU, la communauté de communes devra procéder à une analyse des résultats de l'application du plan.

## La compensation agricole

*Référence : décret n°2016-1190 du 31 août 2016 relatif à l'étude préalable et aux mesures de compensation.*

Les projets d'aménagement de zones d'activité, de lotissements, de carrières, la création de centrales photovoltaïques au sol, etc peuvent dans certains cas remettre en question la viabilité de l'activité agricole et d'une filière sur un territoire.

Le décret du 31 août 2016 rend obligatoire et à la charge du maître d'ouvrage , une étude préalable pour des projets susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole. Cette étude vise à quantifier l'impact d'un projet sur l'économie agricole d'un territoire et à proposer, le cas échéant, des mesures de compensation.

L'enjeu est de parvenir à une consommation modérée, raisonnée et suivie des espaces agricoles et à un moindre impact sur les filières en intégrant la séquence « éviter, réduire, compenser ».

Les projets relevant de la compensation agricole doivent répondre à trois conditions cumulatives :

- ils doivent être soumis à évaluation environnementale systématique dans les conditions prévues à l'article R122-2 du code de l'environnement ;
- L'emprise définitive du projet est située en tout ou partie sur des terres en activité agricole, forestière ou naturelle, au sens de l'article L. 311-1, ou ayant fait l'objet d'une activité dans les 5 années qui précèdent le dépôt du dossier. Si la commune dispose d'un document d'urbanisme approuvé, en zone à urbaniser, le délai est réduit à 3 ans.
- La surface prélevée de manière définitive est supérieure ou égale à 1 hectare, seuil fixé par arrêté préfectoral n°2018-22 du 15 février 2018.

Si le projet est soumis au décret, le maître d'ouvrage a en charge la réalisation d'une étude préalable portant sur l'économie agricole du territoire avec l'obligation de mettre en œuvre les mesures qu'il aura proposées.

Cette étude peut être jointe à l'étude d'impact environnementale (EIE) du projet et entrer dans l'échéancier de celle-ci.

Le maître d'ouvrage propose des modalités de réparation en appliquant la séquence « éviter, réduire, et compenser ».

Si l'étude conduit à une compensation collective, il devra informer le préfet de la mise en œuvre de ces mesures.

Avec ou sans compensation collective, l'étude préalable devra être présentée en commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui rendra un avis motivé au préfet.

## Publication sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU)

### ■ **Les documents d'urbanisme**

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 (cf. Ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013) tout document d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision a été prescrite après le 1<sup>er</sup> janvier 2016 doit être élaboré au format numérique **CNIG** (standard validé par le Conseil National de l'Information Géographique).

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020, ces documents d'urbanisme, au format CNIG, devront être téléversés par la collectivité compétente sur le géoportail de l'urbanisme.

S'agissant de l'opposabilité du document d'urbanisme :

- sa publication sur le géoportail de l'urbanisme se substituera à la publication au recueil des actes administratifs,
- les formalités d'affichage devront être effectuées (affichage en mairie et/ou au siège de l'EPCI, publication dans un journal départemental),
- il devra être transmis au contrôle de légalité dans un délai de 2 mois suivant son approbation.

Le document d'urbanisme devra rester consultable au siège de la collectivité compétente, seule la version consultable au siège de la collectivité compétente (papier ou numérique) fera foi.

### ■ **Les servitudes d'utilité publique**

L'opposabilité d'une servitude d'utilité publique (SUP) aux autorisations d'urbanisme est aujourd'hui conditionnée par son annexion au document d'urbanisme.

À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020, elle pourra également être assurée par sa publication sur le géoportail de l'urbanisme.

S'agissant de l'opposabilité des SUP :

conformément aux articles L152-7 et L162-1 du code de l'urbanisme, la collectivité compétente disposera d'un an, à compter de l'approbation du document d'urbanisme, pour annexer les SUP, soit par annexion au document d'urbanisme, soit par publication sur le géoportail de l'urbanisme à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020.

La version de la SUP qui fait foi est celle publiée au journal officiel de la république française ou dans un recueil des actes administratifs.

Enfin, que ce soit pour les documents d'urbanisme ou pour les SUP, les pièces qui seront téléversées sur le géoportail de l'urbanisme devront être identiques à celles consultables au siège de l'autorité compétente.

## Le droit de préemption urbain (DPU)

En vertu de l'article L211-2 du code de l'urbanisme, la compétence d'un EPCI en matière de PLU/PLUi emporte compétence de plein droit en matière de préemption urbaine (DPU).

Les EPCI auxquels le DPU a été transféré sont compétents pour exercer ce droit dans les zones de préemption instituées antérieurement par les communes sur les zones U et AU du PLU.

- Une fois que la compétence DPU a été transférée aux communautés, ces dernières se substituent ipso facto aux communes pour l'exercice de l'ensemble des compétences anciennement dévolues aux communes en matière de DPU (Article L. 211-2 al. 2 du code de l'urbanisme).
- Le transfert du DPU aux communautés n'a pas pour effet d'abroger les périmètres de préemption existants, ceux-ci restant en vigueur tant qu'ils n'ont pas été abrogés ou modifiés par le nouveau titulaire du DPU.
- Les dispositions de la loi Alur prévoyant le transfert du DPU aux communautés s'appliquent immédiatement aux zones de préemption créées antérieurement, et autorisent par là même le nouveau titulaire du droit de préemption à exercer son droit au sein de ces zones.

Les EPCI ont la possibilité de déléguer ce DPU (à l'État, à une collectivité territoriale, à un autre EPCI, à une SEM, à un organisme HLM). Dans ce cas, une délibération doit définir précisément les conditions d'application de la délégation. Celle-ci peut porter sur tout ou partie des zones couvertes par la DPU, sur une aliénation, elle peut être limitée dans le temps ou être bornée financièrement. Le délégataire du DPU devient alors le propriétaire des biens préemptés.

- La délibération d'approbation du PLUi Pays Montsalvy peut être l'occasion pour la communauté de communes de la châtaigneraie cantalienne d'adopter, en parallèle, une délibération communautaire définissant les modalités d'exercice du DPU.

## Préserver le paysage et le patrimoine : un enjeu transversal et intemporel

Les particularités paysagères du pays de Montsalvy ont fait l'objet d'un diagnostic détaillé concernant le grand paysage, les composantes paysagères, les entrées principales, et les paysages secondaires.

Trois grandes typologies d'implantation humaine, de bourgs et hameaux, sont présentes :

- en lien avec l'eau, ce sont une minorité d'ensembles bâtis positionnées près des cours d'eau (Goul, Lot),
- en belvédère, positionnés pour la plupart en cul-de-sac, dominant des paysages remarquables,
- en plateaux collinaires.

Ce diagnostic a permis d'établir les forces et faiblesses du territoire en matière de paysage.

◆ **Règlement** : Il est important de noter que dans le règlement, un secteur agricole Ap, concerne 8 communes. Doté d'une inconstructibilité presque totale, il permet la protection de secteurs pour leur intérêt paysager.

De plus, le règlement impose des règles en matière d'aspect extérieur des constructions en lien avec l'intérêt des lieux avoisinants, notamment du point de vue paysager.

Au titre des éléments repérés, le règlement écrit renvoi au règlement graphique concernant les éléments linéaires identifiés pour être préservés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit de haies structurantes qui doivent être préservées en l'état.

Au titre de l'article L151-19, des secteurs font l'objet d'un inventaire en vue d'une protection pour des motifs paysagers. Il est important de souligner le repérage de 553 éléments bâtis sur les 15 communes du territoire au titre de cet article. Ces éléments bâtis font l'objet d'une réglementation spécifique.

◆ **OAP** : Les orientations d'aménagement et de programme (OAP) prévoient des prescriptions en matière d'implantation du bâti afin de garantir une intégration paysagère de qualité dans son environnement.

Les OAP intègrent des règles relatives au marquage des limites des extensions urbaines. Ainsi, la plantation de deux types de haies arbustives est imposée sur les limites séparatives : haies hautes et obturantes permettant de marquer la frontière de l'espace urbanisé et de préserver certains paysages naturels, haies basses permettant de conserver une ouverture paysagère existante.

### Point de vigilance :

Le potentiel de densification sur la commune de Ladinhac fait apparaître une multitude de dents creuses dans le bourg (15) alors qu'en parallèle, il est prévu au Sud-ouest du bourg une zone 1AU de 6651m<sup>2</sup> dont les OAP (n°7) conduisent à créer une voirie en impasse avec une raquette de retournement à une extrémité, créant ainsi un nouveau quartier déconnecté du bourg, même si une liaison piétonne, à terme, est prévue au travers d'un emplacement réservé.

Par ailleurs, la création de la zone 1AU au Nord Est du bourg du 15 131 m<sup>2</sup> (n°8) permettant l'accueil des 14 maisons semble amplement suffisante au regard du rythme de construction prévisible, en complément des 15 dents creuses potentiellement constructibles.

### Développer la qualité et la valorisation du patrimoine architectural comme une priorité de l'attractivité du territoire

Le diagnostic présente une analyse architecturale et patrimoniale divisée en quatre parties : l'architecturale monumentale, les architectures domestiques et agricoles, le petit patrimoine, les espaces publics. S'agissant de l'architecture monumentale, le territoire du pays de Montsalvy compte plusieurs bâtiments ou parties de bâtiments inscrits..

Au-delà de ces monuments bénéficiant de protections, d'autres châteaux, manoirs sont présents aussi bien dans des centres-villages que dans des hameaux.

◆ PADDi : L'un des objectifs est de valoriser les dispositifs à caractère patrimonial. Dans ce but, le PADDi énonce plusieurs orientations, ce qui démontre la prise en jeu de cet enjeu prioritaire :

- valoriser le tissu bâti du village de Montsalvy,
- valoriser les espaces publics à caractère patrimonial des villages et hameaux (places, coudercs...),
- proposer un objectif ambitieux de réhabilitation de logements vacants et de transformations de locaux sous-utilisés,
- autoriser les changements de destination en zones agricoles et naturelles pour maintenir des bâtiments à caractère patrimonial (sous réserve qu'ils ne pénalisent pas l'activité agricole)
- encadrer la réhabilitation et la transformation du bâti à caractère patrimonial
- protéger les bâtiments à caractère patrimonial et le petit patrimoine dans leur contexte en incluant leurs abords indispensables à leur compréhension (article L151-19 du code de l'urbanisme)
- instaurer des règles d'urbanisation strictes à proximité des tissus bâtis à caractère patrimonial

◆ Règlement : Le règlement de la zone Ua, secteurs dans lesquels sont présents les tissus à caractère patrimonial, vise à assurer leur pérennité.

Le règlement mentionne que lors de travaux de restauration ou de transformation, les éléments ainsi repérés devront faire l'objet d'une attention particulière. Ils devront être maintenus ou restitués dans un état le plus proche possible de leur état historique. A cet effet, des principes sont clairement définis.

Au titre de l'article L151-11, des bâtiments anciens présentant des caractéristiques architecturales propres au territoire du pays de Montsalvy pourront faire l'objet d'un changement de destination.

La commune de Montsalvy, labellisée « petite cité de caractère » sera dotée d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR). En tant que servitude d'utilité publique, son règlement s'impose au document d'urbanisme.

#### **Observations sur le règlement écrit :**

- Chapitre U2.2/Aspect extérieur a/ toitures secteur UA (p19) : la phrase « la création de nouvelles lucarnes doit rester conforme aux modèles existants sur le territoire » gagnerait à être remplacée par « la création de nouvelles lucarnes doit rester conforme aux modèles des lucarnes anciennes traditionnelles »

Cette remarque s'applique également :

- au chapitre A.2 bâtiments résidentiels (p52)
- au chapitre N2.2/aspect extérieur a/toitures (p58)

- Chapitre U2.2/Aspect extérieur secteur UA (p20) : il serait opportun de compléter la phrase « les ouvertures doivent être plus hautes que larges » par « sauf pour les constructions contemporaines qui pourront adopter des proportions différentes sous réserve d'une unité d'ensemble des percements ».

- Chapitre U2.2/Aspect extérieur e/ panneaux solaires : il semble pertinent de rajouter que les encadrements des pannes solaires seront de teinte sombre (noire) et qu'ils seront positionnés préférentiellement en partie basse du pan de toiture

- Chapitre UY.2 b/ hauteur des constructions (p26) : La hauteur des bâtiments secondaires au faîtage fixée à 4 mètres maximum semble très faible en zone d'activité. Une hauteur maximale de 6 mètres pourrait être envisagée.

Cette remarque s'applique également :

- au chapitre 1AUy.2 b/ hauteur des constructions (p39)

#### **Point de vigilance :**

■ Rapport de présentation / 1.3 justifications / justification zonage loi montagne : le château de Senezergues n'est pas classé mais inscrit au titre des monuments historiques.

■ **Changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme**

Il est fait mention d'un grand nombre de bâtiments pouvant potentiellement changer de

destination : 296 ce qui représente un pourcentage important par rapport aux objectifs SCoT. Identifier un grand nombre de bâtiments pouvant changer de destination peut remettre en cause les surfaces à ouvrir à l'urbanisation au regard des objectifs SCoT, des objectifs démographiques et plus globalement du projet porté par la collectivité.

D'autre part l'identification du bâti pouvant changer de destination doit s'appréhender, entre autre, en fonction de l'impact sur l'activité agricole, la desserte en voirie et réseaux.

Pour rappel :

\* Concernant les changements de destination des bâtiments en zone N il conviendra que le permis de construire fasse l'objet d'un avis conforme de la CDNPS;

\* En zone A les permis de construire de ces projets devront être soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

## Favoriser un développement urbain ouvert sur la préservation des cœurs de ville et de bourg pour le bien-être des habitants

Le diagnostic établit une analyse de l'évolution du bâti communes par communes.

◆ PADDi : L'axe 3 du PADDi vise à favoriser l'attractivité du territoire par une qualité d'accueil mettant en avant le niveau d'équipements et la diversification de l'offre en logements.

Dans ce cadre ont été prises plusieurs orientations :

- mettre en œuvre le principe de « villages de courtes distances » en assurant la connexion entre les nouvelles opérations et les équipements, et en prévoyant la mise en place d'équipements d'accompagnement lors de la réalisation des projets.

- définir une offre diversifiée en logements permettant de proposer des parcours résidentiels complets. La production de petits logements dans des bâtiments à réhabiliter dans les centres-villages, l'augmentation d'une offre de logements de type maisons accolées affichent la volonté de tendre vers une plus forte densité.

- faciliter la mobilité des individus et garantir l'accès aux centralités pourvues en équipements (meilleur maillage des cheminements piétons doit être réalisé, permettant des liaisons entre le centre et ses équipements, et les lotissements, en particulier vers les usagers les plus fragiles en matière de mobilité).

L'axe 4 du PADDi vise à préserver et valoriser la qualité du cadre de vie. Dans ce cadre, plusieurs orientations ont été prises :

- développement de l'urbanisation encadré, afin que les futures opérations prennent en compte le maillage viaire, le maintien d'éléments paysagers, l'implantation des constructions.

- valorisation du tissu bâti de Montsalvy, des espaces publics, des villages et hameaux, réhabilitation et transformation du bâti à caractère patrimonial, instauration de règles strictes à proximité des tissus bâtis à caractère patrimonial.

- Ces deux axes démontrent une bonne prise en compte de l'enjeu au sein du projet de PLUi.

◆ **Règlement** : En zone U, le règlement définit en matière d'aspect extérieur (façades, toitures) des dispositions différentes pour les constructions anciennes, et les constructions neuves et existantes récentes.

Les travaux liés à l'implantation du bâtiment doivent aller dans le sens d'une insertion paysagère optimale et de la prise en compte de la trame verte et bleue (sur ce point, le règlement est complété par les OAP).

#### **Point de vigilance :**

- **OAP** : commune de Calvinet - la Deveze (OAP 20) en zone U.

Compte tenu des caractéristiques du secteur: voirie existante entre la zone 1AU et l'OAP 20, on peut s'interroger sur une potentielle discontinuité au regard de la loi Montagne. La mise en place d'une zone 2AU sur l'OAP n°20 pourrait être envisagée. En effet en cas d'urbanisation de cette parcelle en amont de la parcelle zonée 1AU, il existerait un risque de construction en discontinuité au regard de l'urbanisation existante environnante.

D'une manière générale, une attention particulière devra être portée à ce que la première urbanisation des OAP soit réalisée en continuité du bâti existant afin d'éviter un aspect de mitage/discontinuité dans l'urbanisation (par exemple : zone 45 à Leucamp, zone 49/50 à Montsalvy, zone 56 à Prunet...).

### Urbaniser durablement par une consommation raisonnée de l'espace

La consommation d'espace a été importante sur le territoire, durant ces quinze dernières années. Elle est estimée à 61 hectares, pour une consommation moyenne par logement de 2025 m<sup>2</sup>. Néanmoins, il existe une grande disparité, entre les lotissements situés en centre-bourg (Calvinet, Lafeuillade-en-Vézie, Montsalvy) où la consommation moyenne par logement est d'environ 1 000 m<sup>2</sup> et les secteurs plus ruraux.

Le SCoT BACC, pour ce territoire, a fixé un objectif de consommation d'espace de 78 hectares pour la construction en extension de la tâche urbaine (346 logements). L'urbanisation devra être privilégiée au cœur du tissu bâti et en extension de celui-ci afin de renforcer les centres-villages et de limiter l'artificialisation des espaces naturels et agricoles.

La consommation foncière à destination de l'habitat, prévue sur 12 ans est estimée à 74,8 ha (y compris maisons des agriculteurs) dans une perspective de légère progression démographique de 0,15 % par an, soit 106 habitants supplémentaires à l'horizon 2030, prenant en compte un desserrement des ménages de 0,3 points (soit 2 personnes par ménage). Le niveau de rétention foncière est estimé à 1,5.

Le besoin réel de logements, estimé à 487, est ainsi réparti :

- 76 logements en renouvellement et variation,
- 358 logements, pour un desserrement des ménages (2 personnes/ménage en 2030),

- 56 logements, effet démographique (106 habitants supplémentaires).
- dans le bâti existant : 100 réhabilitations de logements – 50 résidences principales, 50 résidences secondaires (8,5/an) dans un objectif de réduction de la vacance de 8,4 % (2014) à 6 %, 24 changements de destination (également répartis entre résidences principales et résidences secondaires – 2/an) soit au total 124 logements dont 62 résidences principales,
- à l'intérieur de la tâche urbaine : 100 logements (8,5/an) et 18 opérations de densification, pour un total de 118 logements.

De ce fait, 180 logements seront donc réalisés sans consommation foncière.

- L'analyse de la consommation foncière ainsi que les prescriptions adoptées dans le PLUi sont compatibles avec le SCoT.

◆ **OAP** : Pour tenir compte de la rétention foncière, les OAP prévoient des zones (2AU) fermées à l'urbanisation à l'approbation du PLUi . Celles-ci représentent 30 % des zones à urbaniser. Elles ne pourront être ouvertes à l'urbanisation soit suite à l'urbanisation à au moins 70 % d'une zone 1AU, soit par l'absence d'urbanisation d'une zone 1AU, 5 ans après l'approbation du PLUi. Dans ce dernier cas, la rétention foncière sera avérée, et la zone 1AU sera reclassée en zone agricole ou naturelle.

### **Points de vigilance :**

#### ■ **Les STECAL**

L'article L. 151-13 du code de l'urbanisme pose les conditions auxquelles les STECAL doivent répondre : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés:

1° Des constructions;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte

par les réseaux ou par les équipements collectifs. »

À la lecture de cet article, nous pouvons affirmer que 4 caractéristiques encadrent les STECAL :

- Ils doivent être exceptionnels
- Ils sont délimités exclusivement dans les zones naturelles, agricoles et forestières
- Ils sont nécessairement de taille et de capacité d'accueil limités
- Ils autorisent des constructions (est considérée comme construction au titre du 1<sup>er</sup> de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme un objet possédant les critères cumulatifs suivantes : nécessitant un apport de matériaux/éléments extérieurs au site, possédant une emprise au sol, présentant une élévation par rapport au terrain naturel de plus de 60 cm).

Cet article a été complété par un jugement du tribunal administratif de Versailles du 4 mai 2018 « Commune de Trappes », requête n°1702800 qui précise que les STECAL, dans un PLUi, doivent être envisagée à l'échelle de la commune et non de l'intercommunalité. Cette décision précise également que la taille et la capacité de construction autorisée sur ces STECAL doivent être suffisamment limitée et ces secteurs ne doivent être ouverts qu'à titre exceptionnel (en l'espèce, le juge a considéré qu'au-delà de 5ha, le critère de la capacité d'accueil et de la taille limités n'était pas remplis).

Pour ces raisons, il est considéré que les secteurs identifiés ci-dessous et délimités dans les documents transmis spécifiquement par la communauté de communes pour le passage en CDPENAF, ne peuvent être des STECAL :

#### 1) Le critère de la surface

Commune	Zonage	Surface	Observations	Zonage proposé
Junhac	Nt1	44ha01	Parc de loisirs (Vallée des daims) Pour être qualifié de STECAL, l'espace constructible au sein de cette zone doit nécessairement être circonscrit strictement et offrir peu de droits à construire	Le zonage Nt1 permet l'extension de la vallée des Daims, néanmoins, les aménagements qui devront être réalisés devront être des aménagements légers et strictement en lien avec l'activité touristique du site.
Sézezergues	Nph	10ha43	Centrale solaire L'outil STECAL n'a pas vocation à permettre l'émergence de projets photovoltaïques (ou d'énergies renouvelables au sens large)	Le parc photovoltaïque étant existant, le zonage Nph se suffit afin de permettre une gestion de celui-ci.

#### 2) Le critère du projet

Le tableau ci-dessous liste des secteurs de surface limitée, mais identifiés sur des zones où les projets ont déjà été réalisés. La mise en place de STECAL n'est donc pas justifiée. Le STECAL ayant été créé pour gérer des constructions neuves ou pour gérer un projet bien particulier. Le

STECAL n'a donc pas vocation à gérer l'existant et doit pouvoir permettre à un projet spécifique d'émerger, projet qui ne peut pas se faire ailleurs.

Pour ces raisons, il est considéré que les secteurs identifiés ci-dessous ne peuvent être des STECAL :

Commune	Zonage	Surface	Observations	Zonage proposé
Cassaniouze	Nt2	1ha41	Camping existant	Le zonage Nt2 se suffit à lui-même
	Nt1	3ha83	Etang et abords avec aménagements de loisirs	Le zonage Nt1 se suffit à lui-même, néanmoins, les aménagements qui devront être réalisés devront être des aménagements légers
	Nt1	0ha57 et 0ha67	Camping de Coursavy existant	Idem
Calvinet	Nt1	2ha95	Espace de loisirs et de baignade du lac d'Estanquiol	Idem
Junhac	Nt2	0ha93	Village de gîtes des Pressoires	Le zonage Nt2 se suffit à lui-même
Leucamp / Teissières	Nt1	1ha55 et 1ha63	Site des Grivaldes, lac et abords	Le zonage Nt1 se suffit à lui-même, néanmoins, les aménagements qui devront être réalisés devront être des aménagements légers
Vieillevie	Nt1	0ha40	Base de canoë	Idem
Montsalvy	Nx	0ha95	Carrière	Le zonage Nx se suffit à lui-même

Par conséquent, la liste des STECAL juridiquement recevable est donc la suivante :

Commune	Zonage	Surface	En projet
Cassaniouze	Nt2	0ha62	A Cabrespine, renforcer l'offre de logements avec un ou deux bâtiments supplémentaires
Lapeyrugue	Nt2	0ha78	En plus des deux projets d'hébergements touristiques de standing existants, renforcer l'offre avec une ou deux locations de plus

■ **Les emplacements réservés :**

Sur les 13 emplacements réservés prévus dans le bourg de Ladinhac, 7 sont prévus pour la création de parking. La création de ces 7 parkings n'étant pas justifiée, la nécessité de ceux-ci questionne.

■ **Évaluation environnementale :**

Certaines zones non urbanisées sur les précédents documents d'urbanisme sont désormais classées en zones UA et UB au PLUi. Une interrogation pèse sur la réelle vocation de ces zones, de plus, les incidences liées à leur urbanisation ne sont pas analysées. Certaines de ces zones favorisent l'étalement urbain.

■ **Taux de rétention foncière :**

La justification de la rétention foncière à 1,5 est assez peu détaillée.

Le taux maximum de 50 % prévu au SCoT n'est qu'une limite en soi. La rétention foncière se doit d'être analysée en fonction des territoires et des contextes. Le SCoT est un document supra qui n'analyse en rien cette donnée au niveau "local". Il convient donc de rappeler que la rétention foncière est largement liée au marché foncier local. Ainsi, une rétention peut aussi traduire une faiblesse de la demande locale. Il n'est donc pas forcément nécessaire, en présence d'une forte rétention foncière, d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation. A ce titre, une forte rétention foncière devrait plutôt amener à modérer les capacités d'extension urbaine. L'approche générale actuelle dans de nombreux documents d'urbanisme, en termes de taux de rétention foncière, n'est usuellement pas toujours en accord avec les réalités des territoires, et ce pour plusieurs raisons.

En effet, ces approches par taux sont souvent peu représentatives, car les données ne sont pas basées sur des observations, des analyses fines du contexte et la date pivot n'est pas établie. Ainsi la justification de l'application de taux de rétention foncière devrait être impérativement lié à trois indicateurs distincts :

- à une date pivot (on considère par exemple comme rétention tout terrain qui n'a pas muté depuis cette date) ;
- à une approche foncière détaillée et basée sur une analyse complète (constructibilité des parcelles, indivisions, opposition clairement identifiée, etc..) ;
- à une méthode d'observation et de suivi.

Pour envisager les besoins en foncier, on ne peut donc se contenter de reprendre strictement le taux observé dans les dernières années ou plus simplement estimé sans une analyse précise de la situation locale. La rétention foncière n'est pas irréversible en soi. Les taux pris en compte doivent donc également tenir compte des outils et leviers mis en place au niveau local pour accentuer la mobilisation des terrains dans l'enveloppe urbaine. À ce titre, il peut être choisi de ne pas mobiliser ces outils mais, conformément à l'objectif de sobriété foncière fixée par la législation, l'absence d'actions significatives pour agir sur la rétention ne peut se traduire par la planification de zones en extension urbaine. Ces actions sont nombreuses : fiscalité du foncier non bâti, droit de préemption, acquisitions de parcelles par la collectivité, acquisition de parcelles en état d'abandon manifeste ou de biens sans-maîtres, assistance par des opérateurs fonciers spécialisés ... Des actions et outils existent donc pour permettre la limitation de la rétention sur un territoire donné et passe avant tout par une observation et une connaissance fine du patrimoine immobilier et

foncier et de sa capacité de mobilisation.

■ **Estimation de la consommation foncière sur 12 ans :**

Le PADDi confère une durée de vie de 12 ans au PLUi. Ce délai de vie est ambitieux et semble assez long au regard de l'article L153-27 du code de l'urbanisme qui prévoit une évaluation 9 ans après l'approbation du PLUi (*pour rappel, cette évaluation peut être réalisée avant la 9<sup>ème</sup> année du PLUi*). Ce de fait, il est plus opportun, en règle générale, de conférer une durée de vie de 10 ans au PLUi, d'autant plus que cette durée de vie est plus cohérente avec les SCoTs, notamment lors de la réalisation du calcul des enveloppes foncières.

[Lutter contre l'habitat indigne, la précarité énergétique, favoriser l'adaptation des logements à la perte d'autonomie et réhabiliter les logements vacants](#)

Composé de 3600 logements, une forte disparité entre les résidences principales et les résidences secondaires est constatée selon les profils des communes.

La partie nord du territoire compte une large part de résidences principales du fait de la proximité avec Aurillac. Les communes du sud, a contrario, possèdent une large part de résidences secondaires, du fait de leur vocation touristique. Les communes situées au centre comptent essentiellement des résidences principales, mais du fait de leur faible attractivité, le nombre de logements vacants est plus conséquent

Le SCoT BACC préconise une offre en logements en adéquation avec les besoins de la population. En ce sens, des recommandations – chiffrées – ont été émises selon les 4 types de communes (cœur d'agglomération, pôle-relais, communes périurbaines, communes rurales) ainsi qu'en matière de répartition des typologies bâties (individuel, individuel groupé, collectif).

◆ **Le PADDi** : Le PADDi a fixé des objectifs conformes aux attentes de l'État :

- Au travers de l'axe 1 avec un objectif de production de 487 logements d'ici 2030 (en tenant compte du renouvellement des résidences principales et du desserrement des ménages).
- Au travers de l'axe 2 avec la réduction du taux de vacance de 8,4 % à 6 % soit 100 réhabilitations.
- Au travers de l'axe 3 avec :
  - un maintien de l'offre locative de logements sociaux
  - une production de T2 et T3 pour répondre au besoin de petits logements
  - un programme pour les personnes à mobilité réduite d'aménagement de logements en rez-de-chaussée dans les centre-bourgs équipés.

### **Point de vigilance :**

#### ■ **La lutte contre l'habitat indigne**

Les objectifs de rénovation des logements dégradés et de lutte contre l'habitat indigne que l'on devine dans l'orientation 4.11 « Stimuler la réhabilitation de logements par le biais de programmes d'amélioration de l'habitat tournés aussi bien vers les propriétaires bailleurs que les propriétaires occupants » ne sont pas précisés.

#### ■ **L'articulation entre la production de logement et le SCoT BACC**

Il est constaté un dépassement de 20 % de l'objectif de production de logements du PLUi par rapport à l'objectif fixé par le SCoT. Ce dépassement est justifié par la prise en compte des logements à réhabiliter et par la densification. De plus, pour les douze prochaines années, soit à l'horizon 2030, le PLUi estime que 487 logements seront nécessaires pour tenir compte, d'une part, de l'évolution démographique envisagée (0,15 %/an, soit 106 habitants supplémentaires), et du desserrement des ménages (2 personnes/ménage).

Le bilan du PLUi sera alors l'occasion de faire le point sur ce besoin en termes de logements. Le dépassement de 20 % de l'objectif de production prévu dans le DOO du SCoT ne semble pas disproportionné outre mesure car celui-ci est justifié, nous sommes bien entendu dans un rapport de compatibilité.

Il est important de noter l'objectif de réhabilitation de logements vacants qui est de 100 logements (50 résidences principales, 50 résidences secondaires).

#### ■ **Les OAP**

Le PADDi encourage la création de petits logements, ainsi qu'un programme pour les personnes à mobilité réduite d'aménagement de logements en rez-de-chaussée dans les centre-bourgs équipés.

Ces dispositions ne trouvent aucune traduction chiffrée dans les OAP.

### **Favoriser une mobilité durable**

Le pays de Montsalvy est un territoire dépendant de la voiture (traversé du nord au sud par la RD 920 (Aurillac – Montsalvy). Principal axe du territoire, la RD 141 dessert le sud de la vallée du Lot, d'autres axes départementaux (RD601, 28, 19) relie le territoire à des polarités secondaires du reste de la Châtaigneraie cantalienne (Mauris, Marcolès)).

Les services de transport en commun sont très limités et il n'existe aucune liaison ferroviaire.

Les déplacements en modes doux se limitent actuellement aux déplacements à pied, sur de courtes distances, à l'intérieur des centres-bourgs (Calvinet, Lafeuillade-en-Vézie, Montsalvy)

◆ PADDi : La mobilité durable est un objectif affiché dans le PADDi :

- en améliorant les dispositifs de covoiturage, en prévoyant des aires en lien principalement avec les déplacements pendulaires, particulièrement vers Aurillac,
- en favorisant l'attractivité et le fonctionnement des transports publics,
- en privilégier les opérations d'habitat à proximité des commerces et services existants afin de limiter les déplacements automobiles

◆ Règlement : Le règlement prévoit des emplacements réservés en vue du développement de cheminements doux (à Calvinet pour permettre de relier le centre-bourg à la future opération d'urbanisation, à Cassaniouze pour l'accès du cimetière au centre-bourg, à Ladinhac vers l'église afin de conforter l'opération de réfection du centre-bourg initié par la mairie,,à Montsalvy afin de connecter la cité du stade au centre-bourg).

◆ OAP : Les OAP prévoient des principes de desserte et d'accès.

**Point de vigilance :**

■ **Personnes à mobilité réduite**

Il n'est pas mentionné si les cheminements doux, ainsi que les accès piétons prévus dans la création ou extension de voiries, prennent en compte la problématique des personnes à mobilité réduite.

■ **OAP**

Globalement les extensions en zone U (pour la plupart soumises à OAP) présentent de fait une linéarité importante (urbanisation en bande le long des voies) qui est susceptible de générer des problématiques de sécurité dans les déplacements et les accès. La mise en place de ces zones devra s'accompagner d'équipements et/ou d'aménagements permettant, entre autre, la sécurité des déplacements et favoriser les mobilités douces (piétons et cycles) notamment afin de permettre les échanges/liens avec les centres-bourgs concernés. On peut recenser entre autres les zones suivantes :

Junhac : Zones 27/26/28/25

Labesserette : zone 30

Lacapelle-del-Fraisse : zone de 31 à 38 et tout particulièrement celles en entrée de bourg sur les RD 601 et 20.

Lafeuillade : zone 40

Leucamp : zones 43/44/45

Montsalvy : zones 47/49/50/51/52

Prunet : zones 53/54/55/56

Sansac : zone 57

Senezergues : zone 62

Teissières : zone 63/64.

## Développer l'aménagement numérique du territoire pour promouvoir le développement économique et soutenir une politique d'égalité et de solidarité territoriale

Le diagnostic ne dresse pas de véritable état des lieux de la couverture numérique du territoire. Une brève analyse du réseau de télécommunication mentionne plusieurs projets en cours pour augmenter la vitesse des réseaux internet. Un déploiement du réseau fibre est prévu pour les communes de Montsalvy et Junhac.

Au sein de l'intégralité du territoire de la châtaigneraie cantalienne, deux projets sont annoncés :

- projet « école numérique » afin de mettre à niveau les réseaux dans chaque école
- « CyberCantal Wifi installation » afin de déployer l'accès internet gratuit dans des lieux publics de passage

◆ PADDi : Le développement de la couverture numérique est l'une des orientations présentes dans le PADDi, en précisant que cette dynamique pourra s'appuyer sur l'hôtel numérique situé à Montsalvy et sur l'installation de bornes wi-fi sur toutes les communes du territoire. L'émergence des deux projets cités ci-dessus va donc dans le sens des orientations du PADDi.

## Planifier la création de zones d'activités à l'aune des besoins et non des opportunités intercommunales

Le développement d'une économie du territoire diversifiée constitue l'un des axes du PADDi et répond à l'objectif du SCoT en matière de développement économique du territoire. L'activité économique et commerciale doit être maintenue dans l'ensemble des centres-villages et des principaux tissus bâtis existants.

La zone d'activités implantée à Lafeuillade-en-Vézie doit également permettre l'accueil de services diversifiés tant aux personnes qu'aux entreprises.

Un secteur dévolu à l'activité économique, particulièrement dédié à l'implantation de petites entreprises locales, est à conforter sur la commune de Senezergues, à proximité de Calvinet et Cassaniouze.

L'activité économique doit être stimulée en proposant des offres innovantes mettant en avant l'environnement de travail.

De ce fait, une OAP concerne la zone artisanale de Sénézergues. Cette zone 1AUy (0,7 ha) a vocation à pouvoir accueillir trois petites entreprises. Cette zone a fait l'objet d'un passage en CDNPS lors de la réunion du 14 septembre 2018 et a recueilli un avis favorable.

### Développer et valoriser l'économie résidentielle du territoire

Un manque de commerces de proximité et de services de santé est constaté pour une large partie du territoire : neuf communes ne comptent aucun commerce de proximité.

A l'échelle du SCoT, La commune de Montsalvy, avec la présence de 32 cellules commerciales, est considérée comme une polarité commerciale. Néanmoins, une précarité de l'activité commerciale du centre de Montsalvy est constaté, avec la vacance d'un quart des locaux.

◆ PADDi : De ce fait, l'axe 3 du PADDi vise à favoriser l'attractivité du territoire par une qualité d'accueil mettant en avant le niveau d'équipements et la diversification de l'offre en logements

Sont donc mis en avant divers projets sur le territoire :

- projet d'une micro-crèche à Lafeuillade, d'un hôtel numérique à Montsalvy,
- opérations d'habitat privilégiées à proximité des commerces et services existants dans les bourgs structurants et les centres villages

◆ Règlement : Pour faciliter l'implantation d'activités commerciales, le règlement permet pour les zones urbaines U (en secteurs Ua et Ub), une mixité fonctionnelle. Toutes les fonctions peuvent être autorisées, avec pour seule exception l'incompatibilité avec la fonction résidentielle.

### Encourager un tourisme de découverte, durable et attractif

Le territoire du pays de Montsalvy bénéficie d'une certaine attractivité touristique (présence du Lot au sud du territoire, territoire avec une topographie variée, offre de nombreux parcours de randonnées,...).

Montsalvy, labellisée « petite cité de caractère » est l'un des sites les plus importants en matière d'attractivité touristique.

Plusieurs types d'hébergements touristiques sont recensés dans le diagnostic. Toutefois, la capacité d'accueil est assez limitée.

◆ PADDi : Dans le PADDi, trois orientations sont présentées :

- développer le tourisme et les activités de loisirs autour du patrimoine naturel, bâti, culturel, et l'évènementiel,

- conforter les sites de loisirs et de tourisme existants (base nautique de Viellevie, plans d'eau communaux...),
- augmenter et diversifier l'offre en matière d'hébergement touristique.

◆ **Règlement** : La zone N comprend des secteurs Nt dédiés à des activités touristiques et de loisirs. Plus précisément, un secteur Nt1 permet des aménagements destinés à mettre en valeur certains sites. Un secteur Nt2 est destiné à l'accueil d'hébergements touristiques.

Les secteurs Nt1 et Nt2, en plus de ces zonages spécifiques, font l'objet de délimitations en « secteur de taille et de capacité limitées » (STECAL). Les STECAL 11 et 12 répondent par leur destination aux termes de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, ceux-ci visent à renforcer l'offre de logement touristique et répondent donc totalement aux ambitions affichées par le PADDi.

### Encourager une agriculture durable, partie intégrante de l'identité économique du territoire

◆ **PADDi** : Le PADDi, dans son axe « économie », place l'activité agricole comme vocation première du territoire ce qui démontre une juste prise en compte de cet enjeu estimé comme prioritaire par l'État :

- préserver les sièges d'exploitation et les bâtiments agricoles de l'urbanisation, les terres agricoles, en particulier les plus planes et mécanisables, et celles faisant l'objet d'une valorisation au titre d'une AOP,
- accompagner la dynamique d'installation d'exploitations sur le territoire, et encourager le développement de circuits courts,
- promouvoir la diversification des activités agricoles, et l'agrotourisme,
- permettre la mise en place et le renforcement des filières de transformation de la production agricole locale, encourager le (re)développement d'une filière châtaigne spécifique.

#### **Point de vigilance :**

S'agissant des extensions et des annexes prévues en zones A et N, la condition de densité bâtie n'est pas précisée.

De plus, le PLUi ne mentionne pas que ces constructions ne doivent pas compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère des sites.

### Préserver la forêt et son potentiel économique

La surface boisée représente 44 % de la surface totale du territoire (12 000 hectares).

◆ **PADDi** : Le PADDi n'affiche aucune orientation en matière de potentiel économique de la forêt. Néanmoins, dans le document de « justification des choix » du PLUi, concernant l'axe 4 « préserver et valoriser la qualité du cadre de vie », il est bien question de valoriser les forêts, tant

pour leur intérêt environnemental, qu'à des fins économiques en précisant que le bois est une ressource exploitable, malgré les contraintes topographiques.

◆ **Règlement** : Le règlement comporte des secteurs Ae (agricole environnemental). Ces secteurs sont considérés comme jouant un rôle important dans la préservation et le développement de la biodiversité. En justification, il est mentionné que ce zonage doit conforter l'activité agricole de ces milieux tout en le préservant de constructions potentielles.

Concrètement, le règlement apporte des précisions quant aux occupations ou utilisations du sol autorisées : nécessaires aux services publics, elles ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, ainsi que leurs extensions, sont permises (avec une limitation d'emprise au sol de 500 m<sup>2</sup>)

### [Inciter à la réduction des déchets et promouvoir une gestion locale](#)

#### **Point de vigilance :**

Le PADDi ne présente aucune orientation sur la thématique des déchets. Or, cet enjeu, même s'il n'est pas prioritaire, doit être traité au sein d'un projet d'aménagement (réserves foncières dédiées, préconisations visant à utiliser des matériaux moins polluants, recommandations sur la gestion des déchets, notamment ceux issus de démolitions,...). La gestion des déchets étant intercommunale, le PLUi est l'outil d'aménagement le plus cohérent pour traiter cette problématique à la bonne échelle.

Enfin, il faut préciser que les modes de gestion des déchets sont impactés par certaines décisions d'aménagement, ce qui en fait un enjeu incontournable :

- la répartition des populations impacte la gestion des déchets dans le temps et dans l'espace
- certaines décisions impactent la collecte des déchets (par exemple, la densification de l'habitat facilite la collecte en porte-à-porte, mais peut rendre plus difficile la question du tri des déchets.

### [S'adapter au changement climatique et atténuer les émissions de gaz à effet de serre](#)

◆ PADDi : Cet enjeu a bien été pris en compte dans le PADDi. L'une des orientations du PADDi (axe 2) est de lutter contre l'étalement urbain. Dans cette optique, la priorité est donnée aux opportunités de développement identifiées à l'intérieur de la tâche urbaine (180 logements dont 100 logements dans les dents creuses et espaces libres).

Dans l'axe 3, l'une des orientations vise à mettre en œuvre le principe de « villages de courtes distances » c'est-à-dire de privilégier les opérations d'habitat à proximité des commerces et des équipements, afin de limiter les déplacements automobiles.

Dans l'axe 4 « préserver et valoriser la qualité du cadre de vie », l'un des objectifs est de qualifier le développement de l'urbanisation future et réaménagement des tissus existants. L'une des orientations vise à encourager l'utilisation des modes de transport doux. À ce titre, il est envisagé de requalifier des cheminements existants, de renforcer et valoriser le maillage de cheminements doux afin d'améliorer la fonctionnalité des tissus. Le covoiturage est également encouragé par la création d'aires de covoiturage. De plus, plusieurs emplacements réservés sont mis en place en vue de l'aménagement de cheminements doux.

### Maîtriser les consommations d'énergie et promouvoir les énergies renouvelables

La production d'énergies renouvelables s'élève à 14 % de la consommation énergétique finale régionale. Sur le territoire du pays de Montsalvy, un parc photovoltaïque au sol est implanté sur la commune de Sénézergues. Aucun parc éolien n'est présent sur le territoire du pays de Montsalvy.

Concernant le bois énergie, quelques installations sont en projet sur le territoire : chaufferie bois pour la salle des fêtes de Montsalvy, remplacement du système de chauffage pour les écoles de Prunet et Lacapelle-del-Fraisse. Un projet de méthanisation est en cours de réflexion sur la commune de Labesserette.

◆ PADDi : L'axe 6 du PADDi ambitionne de développer la production d'énergies renouvelables et de limiter la consommation d'énergie. La réhabilitation énergétique des bâtiments est incluse dans cet axe. La problématique des énergies renouvelables est donc réellement affichée au sein du PADDi.

◆ Règlement : De plus, le règlement écrit, dans ses dispositions générales, rappelle, conformément à l'article L111-6-2 du code de l'urbanisme, la non interdiction de l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

*Pour rappel, chaque projet relatif aux énergies renouvelables (éolien ou photovoltaïque) fera l'objet d'une analyse spécifique dans le cadre de la réglementation en vigueur.*

### Faire de la biodiversité et des milieux naturels, un atout pour le territoire

Le territoire du Pays de Montsalvy est concerné par 5 sites Natura 2000, dont 4 zones spéciales de conservation (ZSC) (site des Grivaldes, site de Teissières, haute vallée du Lot entre Espalion et Saint-Laurent d'Olt et gorges de la Truyère, basse vallée du Lot et le Goul) et une zone de protection spéciale (ZPS) gorges de la Truyère.

Les ZNIEFF sont au nombre de 11, dont 9 de type I (étang du Moulinier, gorges du Don, la Souquotte, les Grivaldes, moulin de Lacapelle, ruisseau de Roannes, ruisseaux de la Capie et de Jalenques, Teissières, vallées du Lot), et 2 de type II (bassin de Maurs et sud de la Châtaigneraie, vallée de la Truyère, du Goul et de la Bromme).

Les zones humides identifiées sur l'intercommunalité sont au nombre de 663. De taille modeste, elles sont essentiellement constituées de prairies humides, de forêts riveraines.

La trame verte est constituée de boisements de pente correspondant aux zonages écologiques officiels, à l'ensemble des boisements, à des corridors écologiques (corridors boisés du ruisseau de Cantuel, abords du moulin de Lacapelle, nord du bourg de Lafeuillade-en-Vézère, nord-est du bourg de Montsalvy).

La trame bleue est représentée par un réservoir de biodiversité (étang du Moulinier), l'ensemble des cours d'eau sont des corridors écologiques.

Les conclusions de l'état initial de l'environnement se rapportant aux milieux naturels ont abouti à des préconisations écologiques générales dont le détail est fourni par les zonages officiels.

**Point de vigilance :**

■ **Évaluation environnementale :**

Il faut noter que la DDT n'est pas en mesure de suivre l'évolution des haies protégées (hormis celles en zone Natura 2000). Ce rôle incombe à l'organisme en charge d'instruire les autorisations d'urbanismes et à l'EPCI en charge de l'application du PLUi.

Page 56 : la zone 1AU à Calvinet est en zone humide. À noter que l'inventaire des zones humides de la DDT peut ne pas être exhaustif et doit être affiné au niveau local. Cela sera à vérifier avant tout aménagement de la zone.

Les OAP n°17 et 65 sont situées en ZNIEFF de type 1. L'incidence de l'urbanisation de ces zones sur la faune et la flore n'est pas analysée.

◆ **PADDi** : L'axe 4 du PADDi « préserver et valoriser la qualité du cadre de vie » comprend une orientation s'attachant à préserver et valoriser les milieux naturels. Il est rappelé que ces éléments doivent être préservés à la fois pour protéger et permettre le développement de la biodiversité locale, et également permettre leur valorisation à des fins économiques doit également être pensée (bois, eau).

**Point de vigilance :**

La préservation des milieux naturels n'apparaît pas clairement dans cet axe du PADDi.

- Orientation 4.1b : l'utilisation de la ressource en eau et en bois à des fins économiques peut être contraire à l'objectif de préservation des milieux naturels et aurait dû faire l'objet d'un autre objectif. Il aurait été plus clair d'afficher un objectif de préservation de la Trame verte et bleue en lien avec cette orientation.

- Orientation 4.1a « limiter la pollution lumineuse » : cette orientation n'est pas déclinée dans les OAP ni dans le règlement. Le PLUi ne semble donc pas prendre en compte cet objectif concrètement.

◆ Règlement : D'une manière générale, le zonage N couvre les entités naturelles, avec une inconstructibilité presque totale, à l'exception de certains bâtiments nécessaires à l'exploitation forestière.

Pour les secteurs où les enjeux de protection sont plus forts, un zonage Ne est appliqué. Celui-ci interdit toute construction. Il permet de prendre en compte l'équilibre des zones humides et des cours d'eau. Il en est de même pour les boisements situés en zone Natura 2000 (site de Teissières et site des Grivaldes ) où des espèces sensibles ont été repérées.

Dans le document de « justification des choix » du PLUi, il est mentionné que la zone agricole peut avoir un intérêt biologique. L'hétérogénéité des milieux (ouverts, fermés, humides...) favorise la richesse de la biodiversité locale. Ces milieux jouent chacun un rôle particulier, d'habitat, d'alimentation ou de transit pour la faune et la flore.

En conséquence, est mis en place un zonage Ae (agricole environnemental) dans les secteurs jouant un rôle important dans la préservation et le développement de la biodiversité. Ce zonage conforte le rôle agricole de ces milieux ouverts tout en les préservant de constructions potentielles de bâtiments trop impactant.

Les lisières de forêts, lieu de déplacement et d'alimentation privilégié pour la faune vivante dans ces milieux fermés, correspondent à la trame agro-pastorale identifiée par le SCoT. La mise en place d'une zone tampon de 100 mètres inconstructibles autour des principaux boisements garantit la préservation de ces milieux.

Les espaces maillés par une variété de milieux naturels sont également essentiels aux cortèges faunistiques. Le zonage Ae garantit la protection de ces corridors et permet d'éviter le morcellement de la trame verte et bleue.

- Le zonage est cohérent avec les enjeux identifiés. Les zones Natura 2000 et les zones humides sont inconstructibles et les haies à protéger ont bien été identifiées.

### Restaurer la qualité de l'eau, richesse du territoire, et préserver son renouvellement

L'analyse sur les réseaux d'eau potable est effectuée par commune. Les caractéristiques du réseau d'eau potable et son usage ne permettent pas une défense incendie cohérente sur l'ensemble du territoire. L'analyse par commune traite des trois thématiques en matière d'eau : réseau d'eau potable, protection défense incendie, assainissement des eaux usées. Le traitement des eaux usées n'est pas mentionné pour les communes de Junhac et Lapeyrugue. La conclusion du diagnostic révèle deux faiblesses : un secteur très impacté par les précipitations, un mauvais état chimique pour le cours d'eau la Rance.

L'axe 3 (programmation fonctionnelle) du PADDi prévoit une orientation « privilégier le développement de secteurs bien desservis par les réseaux existants » (assainissement, AEP, électricité...).

L'axe 4 (qualification formelle) a pour première orientation de préserver et valoriser les milieux naturels. La protection de la ressource en eau et l'ensemble des milieux aquatiques est abordée avec des objectifs tels que la prise en compte des périmètres autour des captages, l'amélioration du traitement des eaux usées.

**Point de vigilance :**

■ **Eau potable :**

La question de la disponibilité, de la qualité et de la sécurisation de l'eau de consommation humaine constitue un enjeu prioritaire.

Le territoire est concerné par plusieurs ressources pour lesquelles, chaque ouvrage de captage doit faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique (article L1321-2 du code de la santé publique) définissant des périmètres de protection des captages et une autorisation de distribuer de l'eau (article L1321-7 du code de la santé publique).

Les acquisitions foncières relatives aux périmètres de protection immédiate n'ont pas toutes été réalisées, toutes les servitudes n'ont pas été notifiées aux propriétaires et exploitants des parcelles comprises dans les périmètres de protection des captages, toutes les servitudes n'ont pas été annexées au document d'urbanisme. Il convient de rajouter à l'état initial de l'environnement, les servitudes liées aux procédures de protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine.

Le diagnostic présenté ne traite pas de la problématique de la disponibilité en eau potable alors qu'il s'agit d'un facteur limitant de développement du territoire. Pour rappel, la commune de Montsalvy est confrontée de manière récurrente lors des étiages à des limites quantitatives de la ressource en eau. Dans ces conditions, l'objectif prioritaire du développement démographique de la commune ne peut pas être envisagé. L'axe 2 du PADDi et les OAP de la commune de Montsalvy doivent donc, par conséquent, être reconsidérés pour être en adéquation avec la disponibilité en eau.

■ **Sites de baignade :**

Le territoire du PLUi Pays de Montsalvy est concerné par plusieurs sites de baignades. Or, ces sites n'ont pas été recensés dans le dossier : « le port » et « le soulou » sur la commune de Vieillevie, « le lac d'estanquiol » sur la commune de Puycapel (secteur Calvinet) et « le maurs » sur la commune de Leucamp.

L'urbanisation impacte les eaux de ruissellement et leur qualité, aussi, la préservation de la qualité des eaux de baignades doit être un enjeu à prendre en compte à l'échelle du PLUi. D'autant plus que l'on observe une problématique de développement de cyanobactéries sur certains plans d'eau pouvant contraindre la baignade pour des raisons sanitaires.

## Intégrer le risque inondation dans la stratégie d'aménagement durable du territoire

L'aléa inondation, par débordement, est fort pour les communes de Cassaniouze et Vieillevie, avec le Lot, ainsi que pour les communes de Lapeyrugue, Ladinhac, Leucamp avec le Goul. La sensibilité vis-à-vis du risque inondation par remontée de nappe depuis le socle est variable à l'échelle intercommunale.

◆ Règlement : Le zonage N autorise la restauration des bâtiments existants, les extensions, la construction d'annexes, les installations et équipements de service public ou d'intérêt collectif.

Les secteurs Ne sont totalement inconstructibles car correspondant à des espaces naturels sensibles et/ou d'intérêt d'un point de vue écologique.

- Les secteurs inondables ont bien été pris en compte par un classement en zone Naturelle.

### Concernant les autres risques :

#### ■ Minier

Il a été pris en compte par le classement en zone Naturelle

#### ■ Sites et sols pollués

Les sites BASOLS, BASIAS ainsi que la liste des ICPE sont mentionnés dans le diagnostic aux pages 150 et 151. L'analyse des risques résiduels doit être compatible avec les éventuels projets de réaménagement sur ces sites.

#### ■ Qualité de l'air extérieur et nuisances

Le bruit est un problème de santé publique par les perturbations qu'il provoque sur la qualité de vie. Le PLUi doit permettre d'assurer le développement harmonieux des principales fonctions urbaines (déplacement, activité, loisirs, habitation) en préservant la qualité de l'environnement sonore des espaces de détente et de loisirs, des zones résidentielles, des locaux scolaires et des établissements sanitaires et sociaux.

En particulier, le positionnement des zones d'activités ne doit pas entraîner de gênes (nuisances sonores, olfactives, pollutions atmosphériques,...) par rapport aux zones constructibles et aux habitations situées à proximité.

De même, il conviendra de tenir compte des infrastructures répertoriées (notamment les routes départementales importantes) et des contraintes d'isolement acoustique imposées pour les constructions dans les secteurs affectés par le bruit, notamment via la mise en pratique des Plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE). Les éléments réglementaires permettant de réduire les nuisances sonores sont mentionnés dans le dossier, notamment l'arrêté de classement sonore des infrastructures routières, qui concerne les communes de lafeuillade-en-vézie et Prunet.

Le diagnostic agricole mentionne que plus de 20 % des exploitations du territoire sont confrontées à des problèmes de voisinage (bruits, odeurs,...). Les distances d'implantation entre exploitations agricoles et zone d'urbanisation doivent également être respectées, et la réciprocité appliquée, de même que le recul des zones d'épandage afin de respecter les distances fixées par le Règlement Sanitaire Départemental et la réglementation des ICPE.

La problématique des pollens est peu abordée. Afin de limiter les effets sur la santé des populations sensibles à certains pollens, le PLUi pourrait :

- recommander une diversification des plantations en limitant, dans certains secteurs, l'implantation d'espèces fortement allergènes, telles que cyprès, bouleau, chêne, aulne, frêne ;
- rappeler que le territoire est concerné par l'arrêté préfectoral n°0751 du 21 juin 2019 prescrivant la destruction obligatoire des ambrosies, au même titre que toutes les communes du département, et prévoir à ce titre d'intégrer dans l'aménagement de l'espace les moyens de lutte contre la prolifération de cette plante.

#### ■ Risques naturels

La problématique du radon du territoire n'est pas identifiée dans le dossier. L'accumulation de ce gaz radioactif naturel dans les logements constitue un risque de santé publique. La prise en compte de ce risque naturel dans le développement urbain a été omise.

Pour rappel, le territoire du Pays de Montslavy est concerné par un potentiel radon de niveau 2 et 3.

**- Préserver le paysage et le patrimoine : un enjeu transversal et intemporel**

Le potentiel de densification sur la commune de Ladinhac fait apparaître une multitude de dents creuses dans le bourg (15) alors qu'en parallèle, il est prévu au Sud-ouest du bourg une zone 1AU de 6651m<sup>2</sup> dont les OAP (n°7) conduisent à créer une voirie en impasse avec une raquette de retournement à une extrémité, créant ainsi un nouveau quartier déconnecté du bourg, même si une liaison piétonne, à terme, est prévue au travers d'un emplacement réservé.

Par ailleurs, la création de la zone 1AU au Nord Est du bourg du 15 131 m<sup>2</sup> (n°8) permettant l'accueil des 14 maisons semble amplement suffisante au regard du rythme de construction prévisible, en complément des 15 dents creuses potentiellement constructibles.

**- Développer la qualité et la valorisation du patrimoine architectural comme une priorité de l'attractivité du territoire**

Tout d'abord, au sein du rapport de présentation (1.3 justifications / justification zonage loi montagne), il faut noter que le château de Senezergues n'est pas classé mais inscrit au titre des monuments historiques.

Ensuite, s'agissant des changements de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme ;

Il est fait mention d'un grand nombre de bâtiments pouvant potentiellement changer de destination : 296 ce qui représente un pourcentage important par rapport aux objectifs SCoT. Identifier un grand nombre de bâtiments pouvant changer de destination peut remettre en cause les surfaces à ouvrir à l'urbanisation au regard des objectifs SCoT, des objectifs démographiques et plus globalement du projet porté par la collectivité.

D'autre part l'identification du bâti pouvant changer de destination doit s'appréhender, entre autre, en fonction de l'impact sur l'activité agricole, la desserte en voirie et réseaux.

**- Urbaniser durablement par une consommation raisonnée de l'espace**

Sur la question des « STECAL » et en application, d'une part, de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme qui pose les conditions auxquelles les STECAL doivent répondre et, d'autre part, du jugement du tribunal administratif de Versailles du 4 mai 2018 « Commune de Trappes », la liste des STECAL juridiquement recevable est la suivante :

Commune	Zonage	Surface	En projet
Cassaniouze	Nt2	0ha62	A Cabrespine, renforcer l'offre de logements avec un ou deux bâtiments supplémentaires
Lapeyrugue	Nt2	0ha78	En plus des deux projets d'hébergements touristiques de standing existants, renforcer l'offre avec une ou deux locations de plus

Par ailleurs, au sujet des emplacements réservés ; sur les 13 emplacements réservés prévus dans le bourg de Ladinhac, 7 sont prévus pour la création de parking. La création de ces 7 parkings n'étant pas justifiée, la nécessité de ceux-ci questionne.

De plus, l'évaluation environnementale met en lumière le fait que certaines zones non urbanisées sur les précédents documents d'urbanisme sont désormais classées en zones UA et UB au PLUi. Une interrogation pèse sur la réelle vocation de ces zones, de plus, les incidences liées à leur urbanisation ne sont pas analysées. Certaines de ces zones favorisent l'étalement urbain.

S'agissant du taux de rétention foncière, il s'avère que la justification de la rétention foncière à 1,5 est assez peu détaillée. La justification de l'application de taux de rétention foncière devrait être impérativement liée à trois indicateurs distincts :

- à une date pivot (on considère par exemple comme rétention tout terrain qui n'a pas muté depuis cette date) ;
- à une approche foncière détaillée et basée sur une analyse complète (constructibilité des parcelles, indivisions, opposition clairement identifiée, etc..) ;
- à une méthode d'observation et de suivi.

Des actions et outils existent pour permettre la limitation de la rétention sur un territoire donné et passe avant tout par une observation et une connaissance fine du patrimoine immobilier et foncier et de sa capacité de mobilisation.

Enfin, le PADDi confère une durée de vie de 12 ans au PLUi. Ce délai de vie est ambitieux et semble assez long au regard de l'article L153-27 du code de l'urbanisme qui prévoit une évaluation 9 ans après l'approbation du PLUi (*pour rappel, cette évaluation peut être réalisée avant la 9<sup>ème</sup> année du PLUi*). Ce de fait, il est plus opportun, en règle générale, de conférer une durée de vie de 10 ans au PLUi, d'autant plus que cette durée de vie est plus cohérente avec les SCoTs, notamment lors de la réalisation du calcul des enveloppes foncières.

### **- Encourager une agriculture durable, partie intégrante de l'identité économique du territoire**

S'agissant des extensions et des annexes prévues en zones A et N, la condition de densité bâtie n'est pas précisée.

De plus, le PLUi ne mentionne pas que ces constructions ne doivent pas compromettre ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère des sites.

### **- Faire de la biodiversité et des milieux naturels, un atout pour le territoire**

S'agissant de l'évaluation environnementale, il faut noter que la DDT n'est pas en mesure de suivre l'évolution des haies protégées (hormis celles en zone Natura 2000). Ce rôle incombe à l'organisme en charge d'instruire les autorisations d'urbanismes et à l'EPCI en charge de l'application du PLUi.

En page 56 de l'évaluation environnementale, il est indiqué que la zone 1AU à Calvinet est en zone humide. À noter que l'inventaire des zones humides de la DDT peut ne pas être exhaustif et doit être affiné au niveau local. Cela sera à vérifier avant tout aménagement de la zone.

Les OAP n°17 et 65 sont situées en ZNIEFF de type 1. L'incidence de l'urbanisation de ces zones sur la faune et la flore n'est pas analysée.

La préservation des milieux naturels n'apparaît pas clairement dans le PADDi ;

- Orientation 4.1b : l'utilisation de la ressource en eau et en bois à des fins économiques peut être contraire à l'objectif de préservation des milieux naturels et aurait dû faire l'objet d'un autre objectif. Il aurait été plus clair d'afficher un objectif de préservation de la Trame verte et bleue en lien avec cette orientation.

- Orientation 4.1a « limiter la pollution lumineuse » : cette orientation n'est pas déclivée dans les OAP ni dans le règlement. Le PLUi ne semble donc pas prendre en compte cet objectif concrètement.

### **- Restaurer la qualité de l'eau, richesse du territoire et préserver son renouvellement**

Tout d'abord, la question de la disponibilité, de la qualité et de la sécurisation de l'eau de consommation humaine constitue un enjeu prioritaire.

Le territoire est concerné par plusieurs ressources pour lesquelles, chaque ouvrage de captage doit faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique (article L1321-2 du code de la santé publique) définissant des périmètres de protection des captages et une autorisation de distribuer de l'eau (article L1321-7 du code de la santé publique).

Les acquisitions foncières relatives aux périmètres de protection immédiate n'ont pas toutes été réalisées, toutes les servitudes n'ont pas été notifiées aux propriétaires et exploitants des parcelles comprises dans les périmètres de protection des captages, toutes les servitudes n'ont pas été annexées au document d'urbanisme. Il convient de rajouter à l'état initial de l'environnement, les servitudes liées aux procédures de protection des captages d'eau destinés à la consommation humaine.

Le diagnostic présenté ne traite pas de la problématique de la disponibilité en eau potable alors qu'il s'agit d'un facteur limitant de développement du territoire. Pour rappel, la commune de Montsalvy est confrontée de manière récurrente lors des étiages à des limites quantitatives de la ressource en eau. Dans ces conditions, l'objectif prioritaire du développement démographique de la commune ne peut pas être envisagé. L'axe 2 du PADDi et les OAP de la commune de Montsalvy doivent donc, par conséquent, être reconsidérés pour être en adéquation avec la disponibilité en eau.

Enfin, le territoire du PLUi Pays de Montsalvy est concerné par plusieurs sites de baignades. Or, ces sites n'ont pas été recensés dans le dossier : « le port » et « le soulou » sur la commune de Vieillevie, « le lac d'estanquiol » sur la commune de Puycapel (secteur Calvinet) et « le maurs » sur la commune de Leucamp.

L'urbanisation impacte les eaux de ruissellement et leur qualité, aussi, la préservation de la qualité des eaux de baignades doit être un enjeu à prendre en compte à l'échelle du PLUi. D'autant plus que

l'on observe une problématique de développement de cyanobactéries sur certains plans d'eau pouvant contraindre la baignade pour des raisons sanitaires.

Services consultés :

- IA – DSDEN du Cantal : Inspection académique – Direction académique des services départementaux de l'éducation nationale
- DDFiP - Direction départementale des finances publiques
- UT-DREAL : Unité territoriale de la Direction régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
- Préfecture du Cantal : Pôle sécurité routière – Bureau environnement et utilité publique – bureau des relations collectivités territoriales et élections
- UD-DIRECCTE - Unité départementale de la Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi
- ARS - Agence régionale de Santé
- UDAP - Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
- DDT – Direction départementale des territoires
- DIRMC – Direction interdépartementale des routes massif central
- DDCSPP – Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations

Services contributeurs :

- ARS - Agence régionale de Santé
- DDT – Direction départementale des territoires
- UDAP- Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
- IA – DSDEN du Cantal : Inspection académique – Direction académique des services départementaux de l'éducation nationale
- DDCSPP – Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations

