



coriolis

DEPARTEMENT DU CANTAL

COMMUNE :

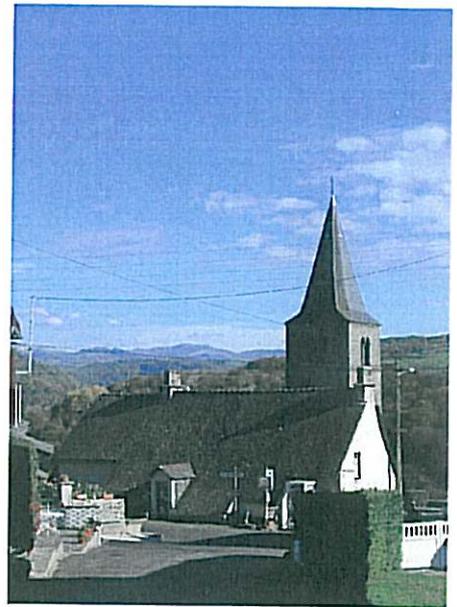
SAINTE-EULALIE

MAITRISE D'OEUVRE :

Coriolis
Analyse et gestion de
territoires

48, avenue du 11
novembre
48 000 Mende
04 66 65 31 99

PLAN LOCAL D'URBANISME



REVISION :

Arrêté le : *20/03/2009*

Approuvé le : *01/06/2010*

Executoire le :

PREFECTURE DU CANTAL

07 AVR. 2010

BUREAU DU BUDGET
DE LA LOGISTIQUE ET DU COURRIER

- MODIFICATIONS - REVISIONS - REVISIONS SIMPLIFIEES - MISES A JOUR -

VISA :

date : *02/06/2010*

Le maire :

Roche
M. ROCHE



Rapport de Présentation

2

SOMMAIRE

Préalable	p 1
1. Présentation physique	p 10
11. Contexte géographique	p 10
<i>Carte : Situation départementale</i>	
<i>Carte : Territoire communal</i>	
12. L'eau	p 11
Réseau hydrographique	
<i>Carte : Relief et hydrographie</i>	
13. Le climat	p 12
14. La géologie	p 13
15. Les richesses naturelles	p 14
16. Les risques naturels	p 14
<i>Carte : Patrimoine environnemental</i>	
17. Synthèse du milieu physique	p 15

FA

2. Analyse socio-économique p 16

21. Données socio-économiques fondamentales p 16

Démographie.....p 16

Carte : Démographie

Habitatp 19

Cartes : Parc de logements et résidences principales entre 1990 et 1999

Cartes : Résidences secondaires et résidences vacantes entre 1990 et 1999

Graphiques : Caractéristiques du parc de logements « 2 »

Graphiques : Caractéristiques du parc de logements « 3 »

Graphiques : Caractéristiques du parc de logements « 4 »

22. Activités économiques p 23

Carte : Nature des territoires et aire d'attraction des pôles de services

Navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi

- Généralités
- Population active
- Enseignement
- Tourisme et hébergement
- Commerce, artisanat
- Agriculture

23. Fiscalité locale p 27

24. Equipements publics..... p 29

25. Organisation et fonctionnement administratif de la commune p 30

25. Synthèse p 32

AR



3. Urbanisation et fonctionnement du territoirep 33

31. Réseau viaire.....p 33

Carte : Trame viaire communale

32. Le patrimoine bâti et l'architecturep 34

Typologie de l'architecture
Principales caractéristiques et richesses du patrimoine bâti
Principales atteintes à la qualité des sites

33. Conditions sanitairesp 35

Ressource en eau potable
Assainissement
Gestion des déchets

34. Synthèse.....p 36

4. Le paysagep 37

41. Les unités paysagères.....p 37

42. Les sites identitaires.....p 39

43. Les panoramasp 40

44. Les points noirs paysagersp 40

Carte : Le paysage

45. Evolution, scenarii, mutations.....p 41



5. Les villages et les hameauxp 42

51. L'agglomération principale p 42

Le Bourg p 43

Freydevialle..... p 44

Carte : Caractéristiques et contraintes

52. Les hameaux p 45

Généralités..... p 45

Le Chaumeil p 46

Carte : Caractéristiques et contraintes

Vialard..... p 47

Carte : Caractéristiques et contraintes

Fontenille..... p 48

Carte : Caractéristiques et contraintes

Les quatre routes..... p 49

Carte : Caractéristiques et contraintes

Autres hameaux et écarts p 51

Cartes : Caractéristiques et contraintes

Légende : Caractéristiques et contraintes

6. Choix du PLUp 53

7. Mise en œuvre du PLUp 115

71. Justifications p 55

Justification du zonage

Justification de la rédaction du règlement

Justification des ouvertures à l'urbanisation

72. Impacts du projet sur l'environnement et le territoire communal p 68

Respect des grands enjeux socio-économiques

Incidences notables prévisibles sur l'environnement

8. Surfaces.....p 73

SA P



PREALABLE

LE PLU : UNE PROCEDURE EN PLEINE EVOLUTION :

Le POS a évolué, il s'agit désormais d'un véritable projet d'aménagement communal établi à partir d'une prévision. Comme tout document de prévision il est nécessaire de le modifier, de l'adapter à de nouveaux objectifs. **La procédure de révision est une preuve de dynamisme**, elle est le reflet des ambitions de la commune.

En effet, revoir l'assise réglementaire de cet outil d'urbanisme communal est l'occasion de **mettre à plat les différents projets** et de **redéfinir une stratégie d'aménagement** adaptée à de nouveaux contextes.

L'étude demandée reflète donc les projets au-delà des strictes limites communales. Il doit permettre une **réflexion à l'échelle du bassin de vie** correspondant aux véritables enjeux du territoire.

Les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) devront prévoir, au-delà de la définition de la destination des sols, **le projet urbain de la commune en matière d'aménagement, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement.**

HR



QUELQUES ELEMENTS DE PROCEDURE :

- Le conseil municipal délibère pour prescrire l'élaboration ou la révision du PLU. Cette délibération fixe également les modalités de la concertation avec la population qui doit être menée pendant toute la durée des études du PLU.
- **Le projet de PLU est élaboré en association avec divers partenaires (Etat, Région, Département, Chambres consulaires...)**
- La commune doit définir un projet d'aménagement et de développement durable.
- Un débat doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.
Dans le cas d'une révision ce débat peut avoir lieu lors de la prescription de la révision du PLU.
Il s'agit d'un débat, sans vote, analogue à celui sur les orientations budgétaires prévues par le code général des collectivités territoriales pour les communes de plus de 3500 habitants.
- Le projet de PLU est arrêté par délibération du conseil municipal. Cette délibération fixe également le bilan de la concertation avec la population. Il est soumis pour avis aux personnes publiques associées à l'élaboration (ou à la révision) et aux personnes publiques concertées.
- Le projet de PLU est soumis par le maire à enquête publique.
L'ouverture de l'enquête est annoncée par un arrêté du maire.
Le commissaire enquêteur remet ses conclusions dans le délai de 1 mois suivant la clôture de l'enquête.
- Le projet de PLU, éventuellement modifié après enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

AR



Article L. 121-1 :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

I. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

II. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

III. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Article L 123-1 :

« Les PLU exposent le **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un **projet d'aménagement et de développement durable** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes, et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

(...)

Les plans locaux d'urbanisme comportent un **règlement** qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121.1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

(...)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

(...)

AR



LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

1. Prescriptions nationales

Loi du 7 janvier 1993, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, la région et l'état, notamment les articles L 110 et L 111.1.1 du code de l'urbanisme.

L'article L. 110 du code de l'urbanisme fixe les principes essentiels en matière d'aménagement et d'urbanisme qui devront inspirer toute perspective d'évolution de l'urbanisation à l'échelon communal. Il énonce notamment les principes qui doivent prévaloir dans l'élaboration des projets d'urbanisme communaux :

- gestion économe des ressources foncières
- protection des milieux naturels, des paysages et du patrimoine bâti, protection vis-à-vis des risques naturels.
- adéquation de l'offre foncière à la demande et maintien d'un équilibre entre la répartition et la vocation des sols. Ceci à travers l'utilisation judicieuse des outils de zonage et d'urbanisme opérationnel à la disposition des collectivités.

Article L. 110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant, dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leur décisions d'utilisation de l'espace.

Article L. 111.1.1

Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral figurant aux chapitres V et VI du titre IV du livre I du code de l'urbanisme.

FA



Les directives territoriales d'aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional.

Les projets de directives sont élaborés en association avec les régions, les départements, les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme intéressés et les comités de massifs. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de leur saisie. Ces projets sont soumis à enquête publique dans des conditions prévues par le décret. Les directives éventuellement modifiées pour tenir compte de ces avis sont approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteur doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L 145.7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L 145.1 et suivants et L 146.1 et suivants.

Les plans locaux d'urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L 145.7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L 145.1 et suivants et L 146.1 et suivants.

Loi montagne n° 85.30 du 9 janvier 1985

(modifiée par la loi n°2003-590 urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 Art 31, 32 et 33)

Cette loi s'applique à l'ensemble du territoire communal, elle met en avant le caractère naturel et agricole dominant de la commune et par conséquent, la préservation de l'occupation du sol et de l'économie induite.

Ce sont les articles L et R 145.1 et suivants du code de l'urbanisme qui fixent le régime juridique des zones de montagne.

Art L 145-3 :

« I. **Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées.** La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. Les constructions nécessaires à ces activités ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée peuvent y être autorisés. Peuvent être également autorisés, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

(...)

II. Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

AR



III. Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou équipements d'intérêt public incompatibles avec le voisinage des zones habitées, **l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.**

Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, les notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants doivent être interprétées en prenant en compte les critères mentionnés à l'alinéa précédent.

Les dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- a) Lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et des milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ; l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma ou de plan, à la commission départementale des sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.
- b) En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou 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 future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux I et II ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante ;
- c) Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L.111.1.2, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II.

IV. Le développement touristique et, en particulier, la création d'une unité touristique nouvelle doivent prendre en compte les communautés d'intérêts des collectivités locales concernées et contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative pour les constructions nouvelles. Leur localisation, leur conception et leur réalisation doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels. »



Loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991

Elle met l'accent sur les préoccupations d'habitat et le principe d'équité en terme de logements, de cadre de vie, d'accès aux emplois et services pour les populations résidentes, la possibilité d'atteindre ces objectifs passe par un principe de mixité sociale, d'équipement... assurer la liberté de choix dans son mode d'habitation.

Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (décret d'application du 3 juin 1994)

Depuis cette loi sur l'eau, la responsabilité en matière d'assainissement est essentiellement dévolue aux communes.

L'article 35 de cette loi stipule que les communes doivent définir des zones d'assainissement collectif et des zones d'assainissement non collectif. Pour ces dernières, les collectivités ont la charge, afin de protéger la salubrité publique, du contrôle des dispositifs et même si elles le décident, de leur entretien.

Dans les zones naturelles non raccordables, le pétitionnaire d'un permis de construire devra proposer et justifier d'un système d'assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement. Le choix du type d'assainissement doit tenir compte de la nature du sol, de la surface de la parcelle disponible, de la pente du terrain et de l'environnement (impact des rejets dans les exutoires naturels).

Après définition des zones d'assainissement collectif, la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques, le stockage, l'épuration, le rejet voir la réutilisation des eaux collectées. Elle doit mettre en place un réseau et surtout l'entretenir. Ces opérations doivent se faire dans le respect des prescriptions fixées par application de l'article 10 de la loi, du décret du 03 juin 1994 et de la circulaire du 13 septembre 1994.

Loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 (décret d'application du 9 janvier 1995)

La loi relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits de nature à présenter des dangers, des troubles ou à nuire aux personnes et porter atteinte à l'environnement. Ainsi, les infrastructures sur lesquelles transite un trafic de plus de 5000 véhicules par jour sont classées en 5 catégories pour lesquelles s'appliquent des fuseaux affectés par le bruit, variant de 10 à 300 mètres suivant la catégorie de l'infrastructure.

Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993

Le PLU doit prendre en compte la préservation des paysages en édictant des règles permettant de maîtriser l'évolution des paysages et d'identifier ceux qui méritent d'être préservés et les moyens de le faire.

Les choix effectués quant à l'affectation des sols répondent au principe d'équilibre entre le développement indispensable et la protection du paysage.



Loi Barnier du 2 février 1995

La loi Barnier, relative au renforcement de la protection de l'environnement a notamment institué l'environnement comme « patrimoine commun de la nation » et a mis en place à ce titre certains grands principes de protection :

- Le principe de précaution : l'absence de certitude scientifique ne doit pas retarder les mesures de prévention de risques et dommages graves et irréversibles à l'environnement.
- Le principe d'action préventive et de correction.

Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

Cette loi introduit la règle de réciprocité, pour des raisons de salubrité, les mêmes règles d'éloignement s'imposent à une habitation par rapport à une installation agricole et inversement.

Afin de tenir compte de cette loi, une étude agricole a été menée par la chambre d'agriculture afin de situer toutes les exploitations agricoles ainsi que les projets et les contraintes pesant sur l'activité agricole.

Le zonage du présent document prend en compte les conclusions de l'étude en respectant notamment les périmètres de recul de 50 ou 100 mètres afin de ne pas créer de contraintes supplémentaires à l'activité agricole.

HR



Loi pour la Solidarité et le Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000

La loi SRU traduit la volonté du Gouvernement et du Parlement de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Elle améliore aussi les dispositions d'urbanisme s'appliquant au monde rural avec le même objectif.

Elle se traduit notamment par une réforme profonde des documents d'urbanisme (les schémas de cohérence territoriale et les Plan Locaux d'Urbanisme) destinée à relancer la planification à l'échelle des aires urbaines et à permettre l'élaboration de documents plus simples dans leur procédure mais plus exigeants dans leurs contenus, en particulier au regard des exigences environnementales et de la nécessité de prendre en compte de façon globale et cohérente des enjeux jusqu'ici traités de façon sectorielle, et mieux concertés avec la population.

Loi Urbanisme et Habitat (loi UH) du 2 juillet 2003

La loi UH a modifié certains aspects de la loi SRU :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

La loi SRU avait prévu que la PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, ce qui aurait été source de nombreux contentieux.

La loi UH a mis fin à cette situation. Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens.

Les Orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

AR



1. PRESENTATION PHYSIQUE

11. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

111. SITUATION

La commune appartient à l'arrondissement de Mauriac, à environ 4 km à l'Ouest de Saint-Martin-Valmeroux, dans le département du Cantal. Son territoire est drainé par la rivière « La Maronne » qui rejoint la Dordogne.

La commune a une taille moyenne à l'échelle du département : 1451 ha, regroupant 219 habitants. Sa densité est alors de 15 habitants au km².

Sainte Eulalie fait partie du canton de Pleaux.

Sainte Eulalie est distante de :

- 12 km de Mauriac
- 12 km de Pleaux
- 9 km de Salers
- 23 km d'Aurillac

La commune de Sainte Eulalie est limitrophe de Pleaux, Ally, Drugeac, St Martin Valmeroux, St Cirgues de Malbert et Besse.

Une SAU (Surface Agricole Utilisée) importante : 1 200 ha soit 82% du territoire communal.

Un boisement faible (18%) et très inégalement réparti (inexistant sur le plateau).

112. RELIEF

Au sein de la région de Salers, Sainte Eulalie est une commune de transition entre massif du Cantal à l'Est et terroir agricole de l'Ouest.

C'est à l'échelle locale un territoire « coupé en deux » par la vallée de la Maronne ; aux abords de cette dernière, le relief est accentué mais le territoire communal est dominé par un plateau.

AR





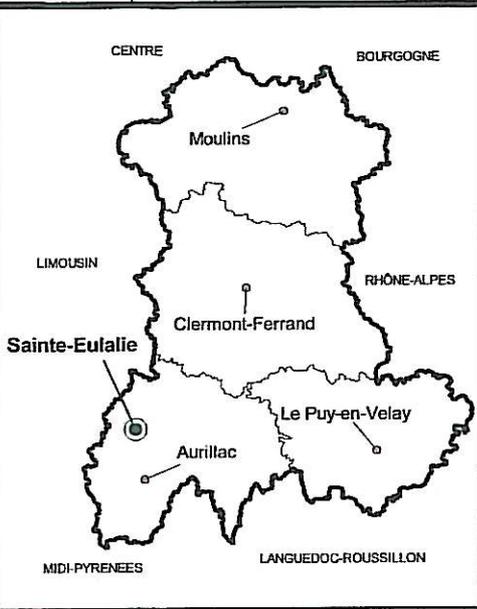
CORIOLIS

Commune de Sainte-Eulalie

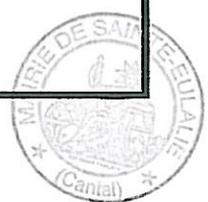
Situation régionale et départementale



Janvier 2006



FA



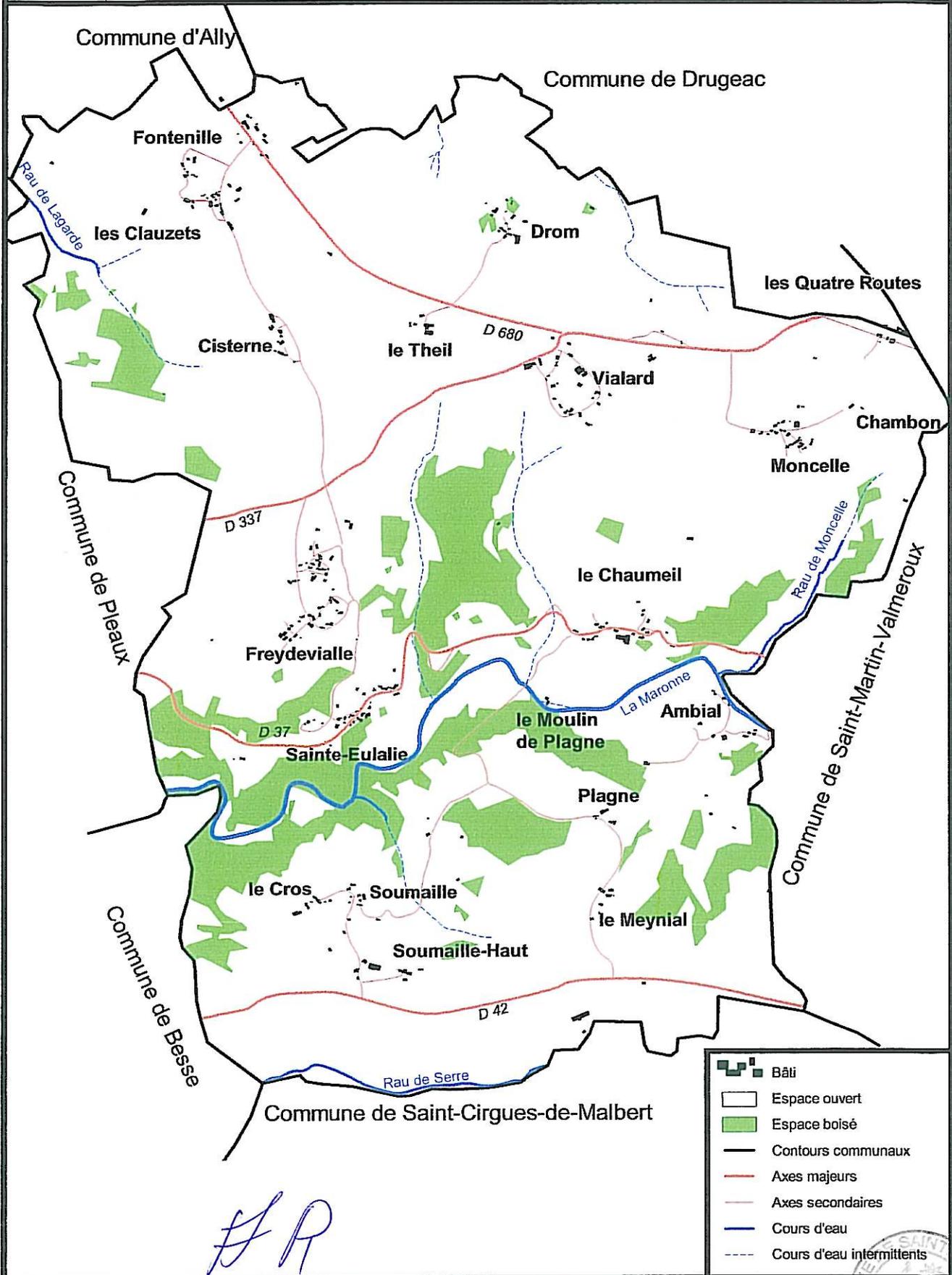


© ORIOLIS

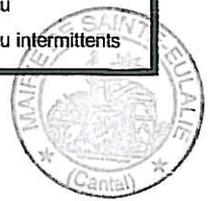
Territoire communal Commune de Sainte-Eulalie



Janvier 2006
Echelle : 1/25 000e
Superficie : 1 451 Ha



AR



12. L'EAU

121. CONTEXTE HYDROGEOLOGIQUE ET HYDROLOGIE

La commune de Sainte-Eulalie, située au centre du département du Cantal, appartient au bassin Adour-Garonne et se situe plus précisément sur le bassin versant de la rivière de la Maronne.

Sur la commune, le réseau hydrographique est essentiellement composé de cette rivière qui traverse la commune selon un axe Nord-Sud, ainsi que des ruisseaux affluents de cette dernière.

122. QUALITE DES EAUX DE SURFACE, SENSIBILITE DES MILIEUX

La Maronne, rivière du bassin versant de la Dordogne, a fait l'objet d'études de qualité par la DIREN Auvergne en 1998 et 1999 et a été classée : qualité passable à cause d'un excès de matières azotées et de la qualité hydrobiologique.

AR



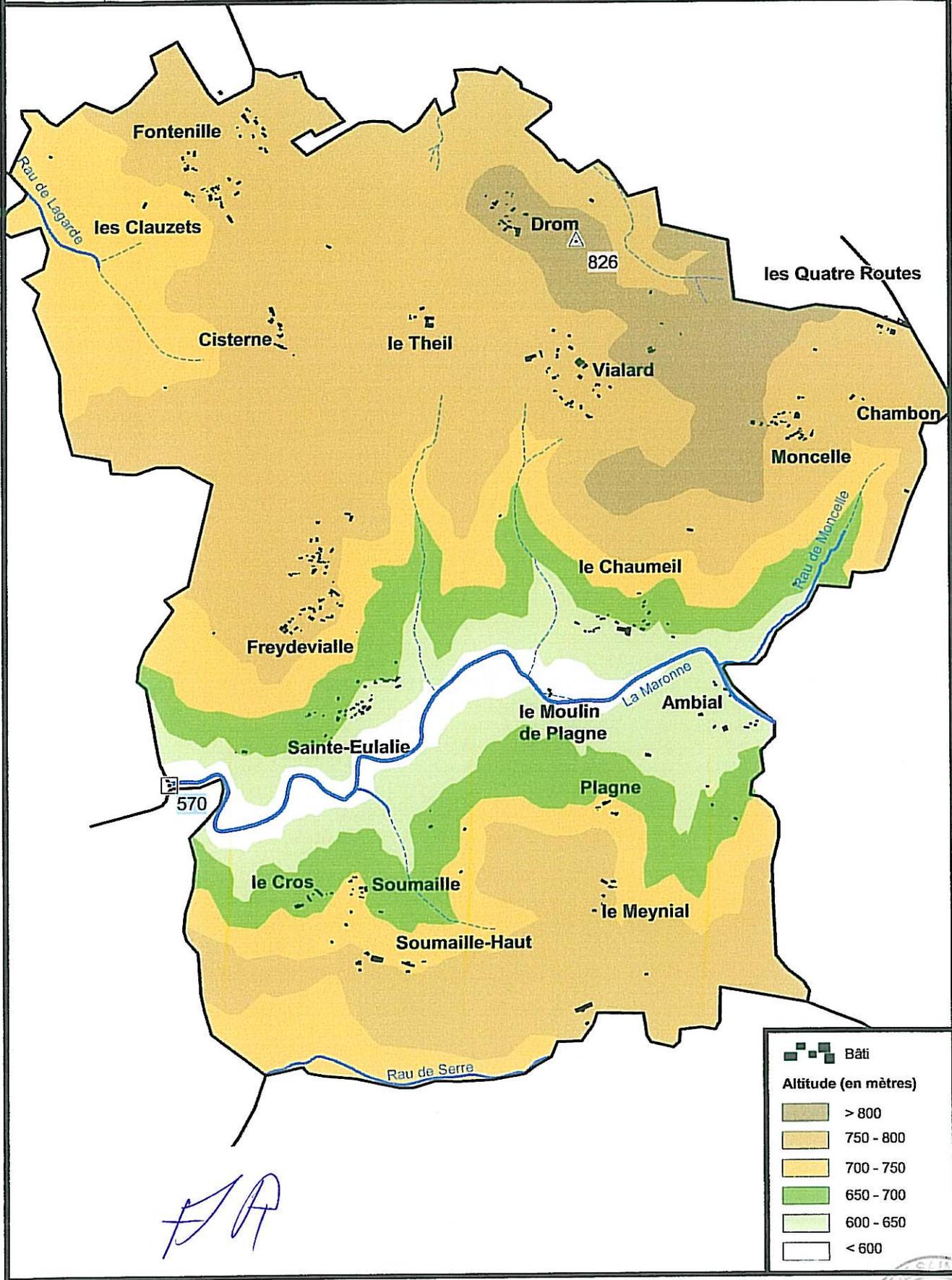
©ORIOLIS

Relief et hydrographie Commune de Sainte-Eulalie



Janvier 2006

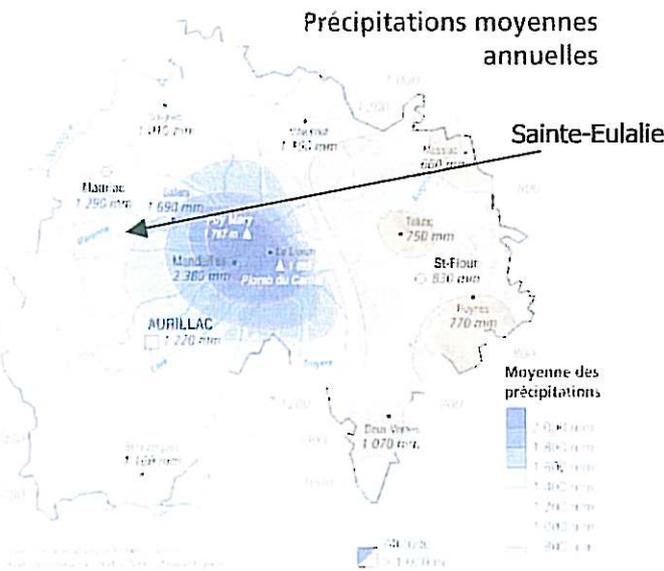
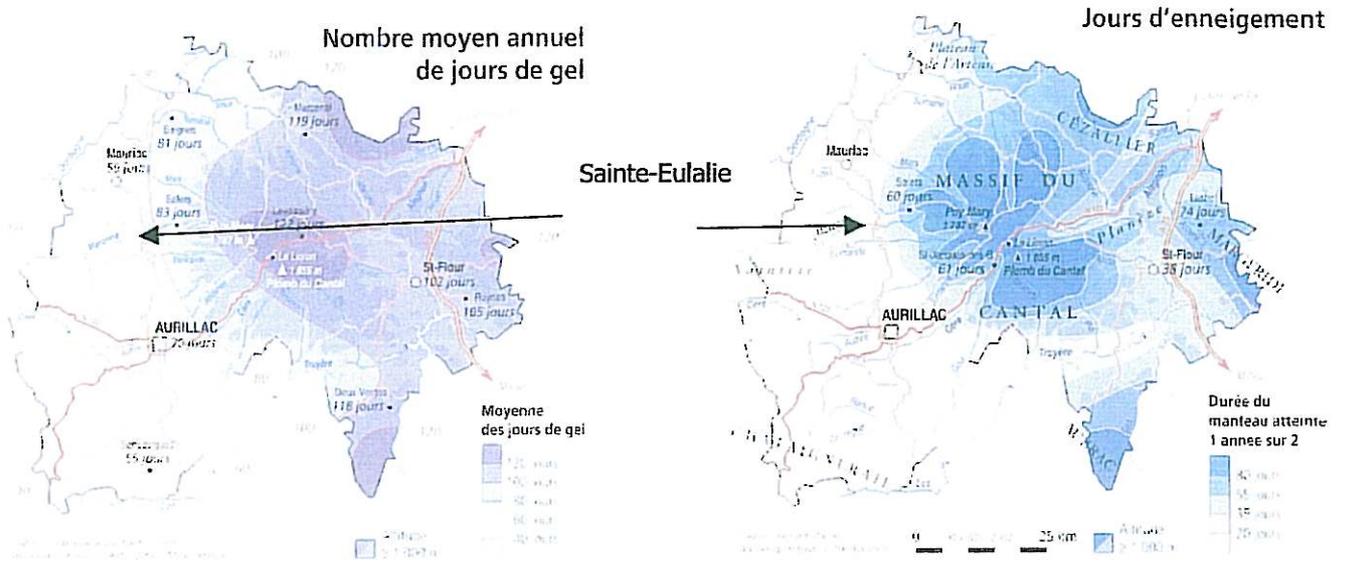
Echelle : 1/25 000e



FA



13. CONTEXTE CLIMATIQUE



Principales caractéristiques du climat de la région de Sainte-Eulalie :

- 60 à 80 jours de gel par an
- 20 à 35 jours d'enneigement
- 1200 à 1400 mm de précipitations

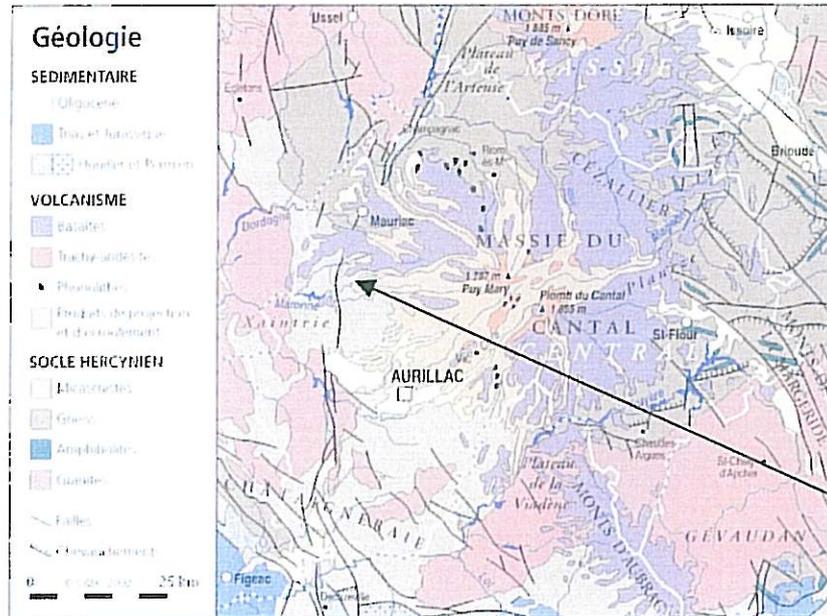
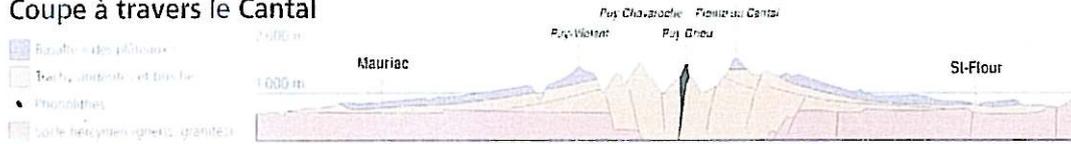
La zone d'étude est caractérisée par un climat montagnard à nette tendance océanique avec des précipitations abondantes allant jusqu'à 1400mm/an. De telles précipitations reflètent le barrage que forme les monts du Cantal aux nuages provenant de l'atlantique.

AR



14. CONTEXTE GEOLOGIQUE

Coupe à travers le Cantal



Sainte-Eulalie

La géologie est uniforme (basalte) excepté les dépôts sédimentaires quaternaires dans la vallée de la Maronne.
 La zone d'étude se caractérise comme une unité géologique dite « roches volcaniques ».
 Cette unité est constituée de roches volcaniques massives et fissurées ou sous forme fragmentées et facturées. Cet état permet la mise en place d'aquifère à « perméabilité en grand », c'est-à-dire de grandes fractures dans lesquelles l'eau circule rapidement avec des répercussions rapides des perturbations pluviométriques sur le débit des sources. Dans ces conditions, la filtration est faible donc la vulnérabilité de la qualité de l'eau est forte.

HR



15. LES RICHESSES NATURELLES

Il n'existe pas de patrimoine naturel répertorié sur la commune. L'intérêt de la commune du point de vue environnemental est de constituer un espace de transition et donc l'enjeu est avant tout celui des corridors écologiques.

16. LES RISQUES NATURELS

La commune de Sainte Eulalie est soumise à un risque mouvement de terrain avec enjeu humain à définir.

La commune de Sainte Eulalie a connu quelques catastrophes naturelles qui sont énumérées ci-après.

Type de catastrophe	Début	Fin	Arrêté de catastrophe du	Publié au JO du
Phénomène lié à l'atmosphère. Tempête et grains (vent). Tempête (vent)	06-11-1982	10-11-1982	18-11-1982	19-11-1982
Mouvement de terrain	25-12-1999	29-12-1999	29-12-1999	30-12-1999
Inondation par une crue (débordement d'un cours d'eau)	25-12-1999	29-12-1999	29-12-1999	30-12-1999
Inondation par ruissellement et coulée de boue	25-12-1999	29-12-1999	29-12-1999	30-12-1999

Pollution et rejets environnement

L'essentiel des pollutions recensées, proviennent de l'activité agricole, les rejets industriels ou liés aux activités artisanales peuvent se développer à l'occasion de la création de la Zone d'Activités.



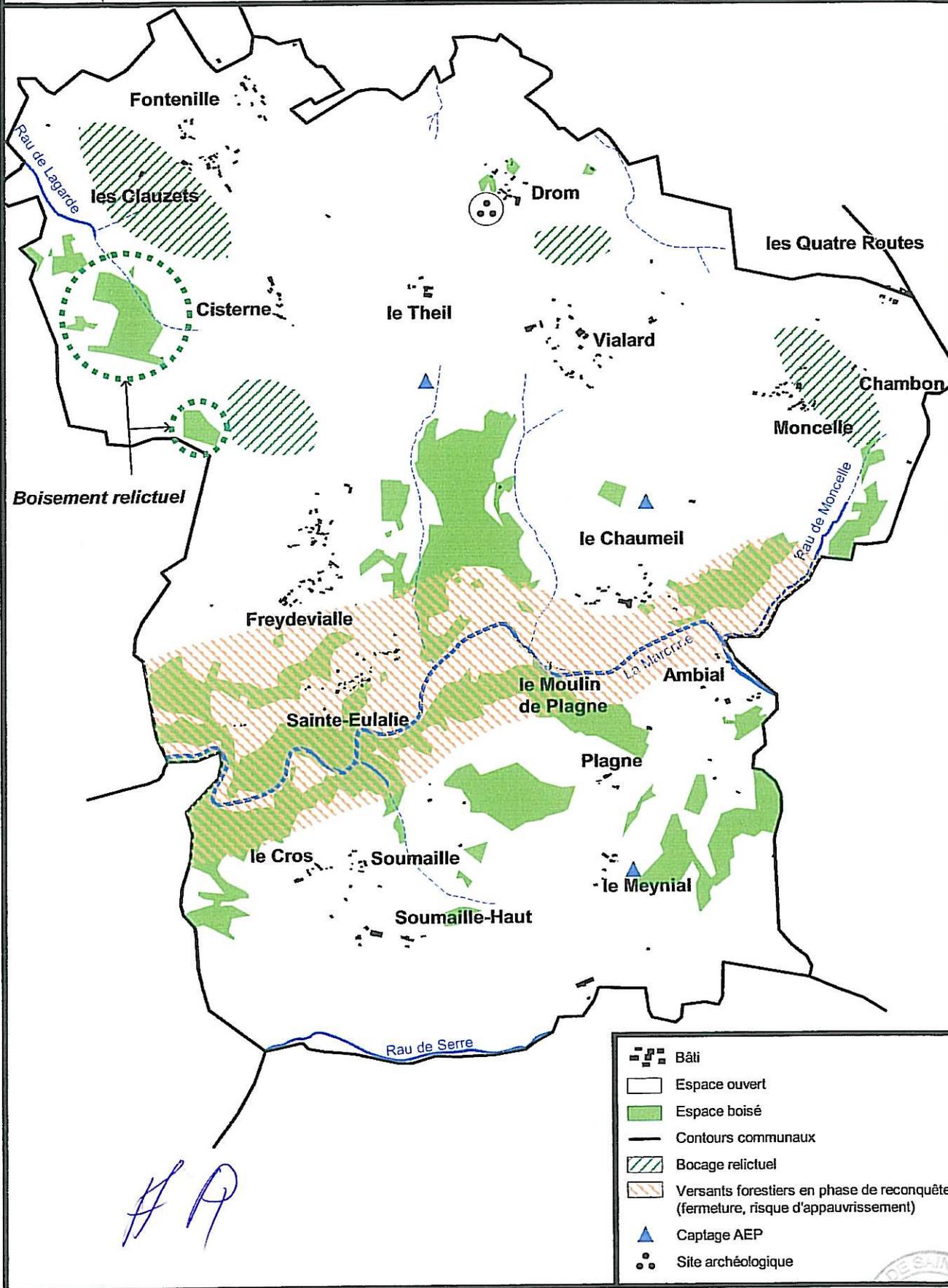
©ORIO LIS

Patrimoine environnemental Commune de Sainte-Eulalie



Janvier 2006

Echelle : 1/25 000e



AA

- Bâti
- Espace ouvert
- Espace boisé
- Contours communaux
- Bocage relictuel
- Versants forestiers en phase de reconquête (fermeture, risque d'appauvrissement)
- Caplage AEP
- Site archéologique



17. SYNTHESE DU MILIEU PHYSIQUE

Enjeux environnementaux

- Préservation des haies et bosquets sur le plateau
- Vergers de la Maronne

La Maronne : une étude menée en 1998 a démontré une qualité passable du cours d'eau en période estivale et des problèmes de décharges sauvages.

AR



2. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

21. DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES FONDAMENTALES

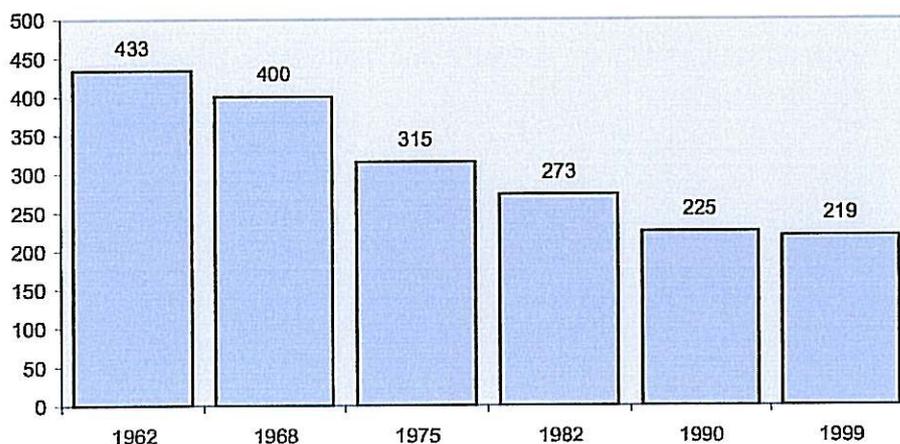
211. DEMOGRAPHIE

Généralités

	Commune	Canton	Département
1962	433		
1968	400	5 370	169 330
1975	315	4 852	166 549
1982	273	4 303	162 838
1990	225	3 862	158 723
1999	219	3 491	150 778

Source : INSEE, RGP 1999

Evolution de la population communale de 1962 à 1999



Au dernier recensement de 1999, la commune comptait 219 habitants contre 225 en 1990.

Une population qui se stabilise après avoir subi une forte chute, un contexte général déprimé. On peut lire la baisse moins importante dans le secteur de la RD dont Sainte-Eulalie ne profite pas.

AA



Répartition géographique, densité

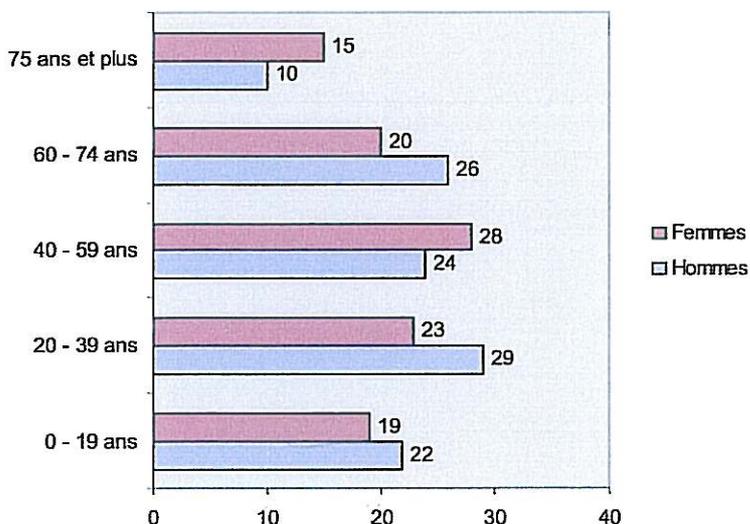
La densité de la population de la commune de Sainte Eulalie est relativement faible avec 15 habitants au km². La population se répartit de manière homogène sur le territoire communal.

La densité départementale est de 26 habitants au km².

La communauté de communes du pays de Salers à laquelle appartient la commune de Sainte Eulalie connaît une densité de 15.6 habitants au km².

Tranches d'âge

Population totale par tranche d'âge en 1999



Une population vieillissante (35 % de plus de 60 ans).

AR



Mouvement naturel

	1990-1999	1982-1990	1975-1982	1968-1975	1962-1968
Solde naturel (%)	-17	-40	-20	-2	5
Solde migratoire (%)	11	-8	-22	-83	-38

Source : INSEE, RGP 1999

Sur ces différentes périodes, le taux de mortalité a toujours été supérieur au taux de natalité ce qui explique la baisse constante de la population.

L'excédent naturel est négatif depuis 1968 c'est pourquoi la population est en constante régression car elle n'est pas compensée par un sursaut du solde migratoire qui lui est positif.

La démographie : résumé

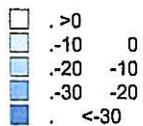
- une population qui continue à baisser malgré une stabilisation dans la dernière période intercensitaire
- un solde migratoire légèrement positif qui ne compense pas un solde naturel largement négatif.

AR

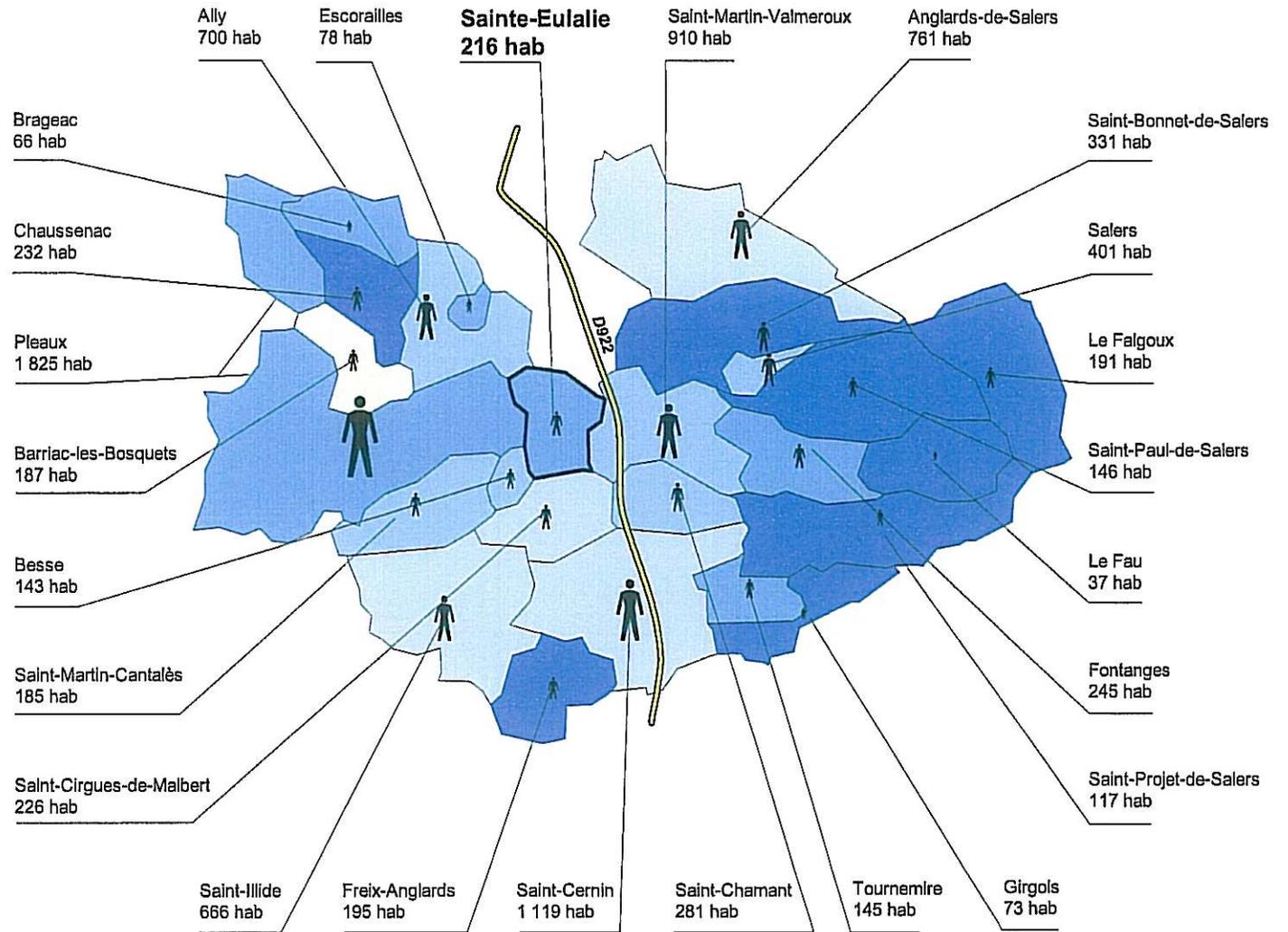
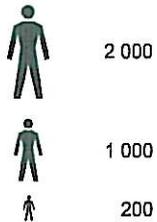


Variation et importance de la population de la Communauté de Communes "Pays de Salers"

Evolution de la population entre 1982 et 1999
Exprimée en %



Population en 1999
Exprimée en nb d'habitants



Conception : Coriolls

Source : Tableaux références et analyses Exploitation principale - INSEE - mars 1999

212. HABITAT

Le parc de logements

	Résidences principales		Résidences secondaires		Résidences vacantes		Total
	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)
En 1999	89	54.9	57	35.2	16	9.9	162
En 1990	91	56.5	54	33.5	16	9.9	161

Source : INSEE RGP 1999

Un parc de logements en très forte inertie : peu d'évolution, peu de mouvements (positifs ou négatifs) dans le parc.

Des « efforts » à faire sur les résidences vacantes (9.9% du parc en 1999). Pour autant, lorsqu'on parcourt la commune, on n'a pas la sensation d'une déprise.

Une proportion de logements locatifs importante pour une commune rurale (18%).

La commune comprend 2 logements sociaux (HLM), dont elle est propriétaire.

Les bâtiments de l'école sont disponibles et il existe un projet de logement locatif et d'une salle de réunion.

Une quinzaine de logements sont vacants.

Depuis cet inventaire les élus ont le sentiment d'une forte recrudescence du nombre de résidences secondaires.

Caractéristiques des logements

Epoque d'achèvement

	Avant 1949		1950-1974		1975-1981		1982-1989		1990 et +	
	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)								
En 1999	118	72.8	30	18.5	8	4.9	5	3.1	1	0.6
En 1990	101	62.7	25	15.5	15	9.3	20	12.4	0	0

Source : INSEE, RGP 1999

L'ensemble des logements ont été construits avant 1950, ce qui démontre que le parc de logements est assez ancien.

Le parc de logements n'est pas renouvelé puisqu'un seul logement a été construit depuis 1990.

FR



Confort

Installations sanitaires

	WC à l'intérieur		Ni baignoire, ni douche		Baignoire ou douche	
	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)
En 1999	84	94.4	9	10.1	80	89.9
En 1990	77	84.6	25	27.5	66	72.5

Source : INSEE, RGP 1999

Le confort des résidences principales a augmenté puisque le nombre de résidences dotées de WC à l'intérieur est passé de 84.6% en 1990 à 94.4% en 1999.

Chauffage central

	Collectif		Individuel		Sans chauffage central	
	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)
En 1999	0	0	41	46.1	48	53.9
En 1990	1	1.1	29	31.9	61	67

Source : INSEE, RGP 1999

Le nombre de résidences n'étant pas dotées du chauffage central est passé de 67% à 53.9%. Cette régression est due, en partie, au développement des résidences disposant du chauffage individuel.

Nombre de pièces

	1		2		3		4		5 et +	
	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)								
En 1999	1	1.1	9	10.1	11	12.4	21	23.6	47	52.8
En 1990	2	2.2	11	12.1	19	20.9	19	20.9	40	44

Source : INSEE, RGP 1999

Les résidences situées sur la commune de Sainte Eulalie sont composées en majorité de résidences de cinq pièces et plus.

AR



Statut d'occupation par le ménage

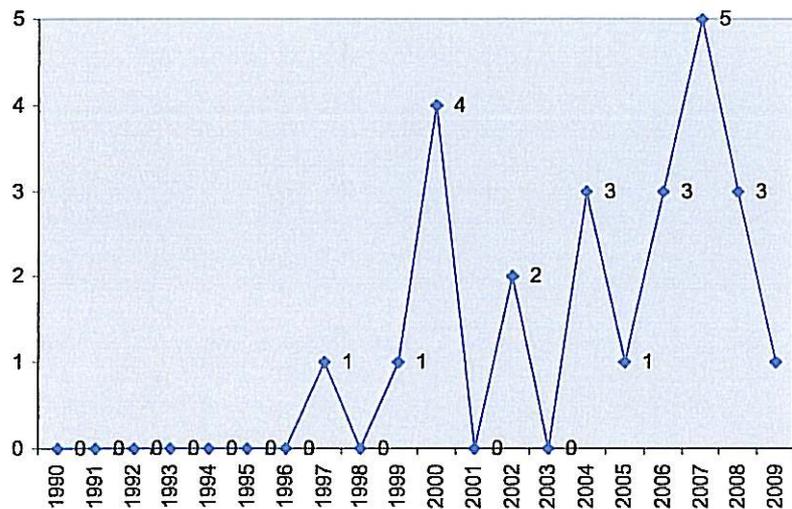
	Propriétaire		Locataire ou sous-locataire		Logé gratuitement	
	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)
En 1999	67	75.3	16	18	6	6.7
En 1990	73	80.2	13	14.3	5	5.5

Source : INSEE, RGP, 1999

Les occupants des résidences principales sont à 75.3% des propriétaires.
La part des locataires ainsi que des personnes logées gratuitement est en constante augmentation.

Logements autorisés

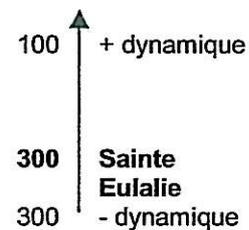
Logements autorisés entre 1990 et 2009



Moyenne sur 10 ans (1999-2009) : 2.1 logements/an

Coefficient de dynamique foncière : 300
Ce coefficient est obtenu en établissant un rapport entre la population et le rythme de construction (en nombre de logements par an)

GP



Un contexte global peu dynamique, même des communes comme Saint Martin Valmeroux se situent à des niveaux faibles de construction.
Ces chiffres ne sont pas compensés par une baisse des résidences secondaires par exemple, ce qui aurait pu être un point positif.

Logements conventionnés

Il n'existe actuellement pas de logements conventionnés sur la commune.

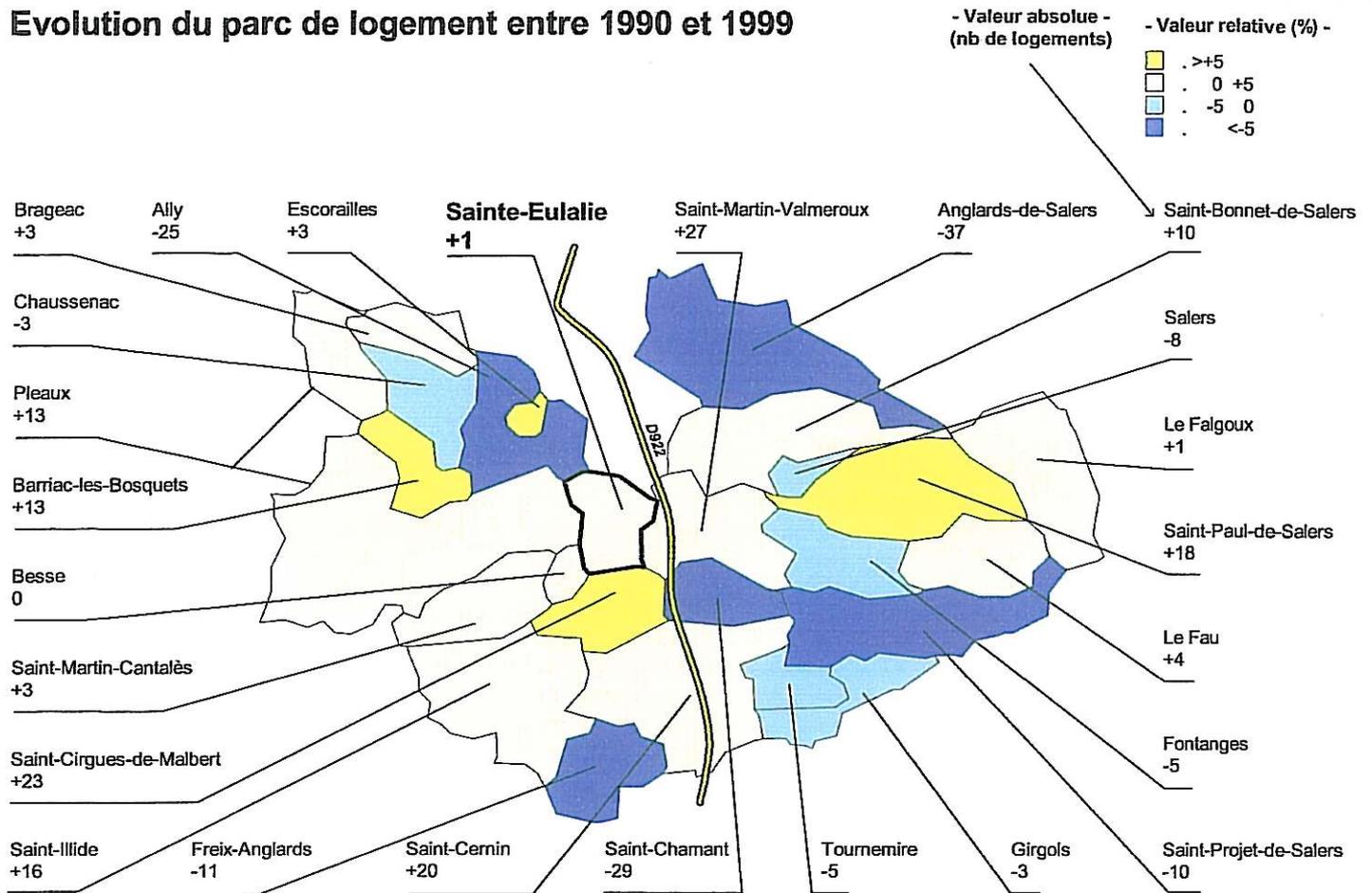
L'habitat : résumé

- Peu d'évolution sur les données de 1999, avec une forte inquiétude sur les évolutions concernant les résidences secondaires

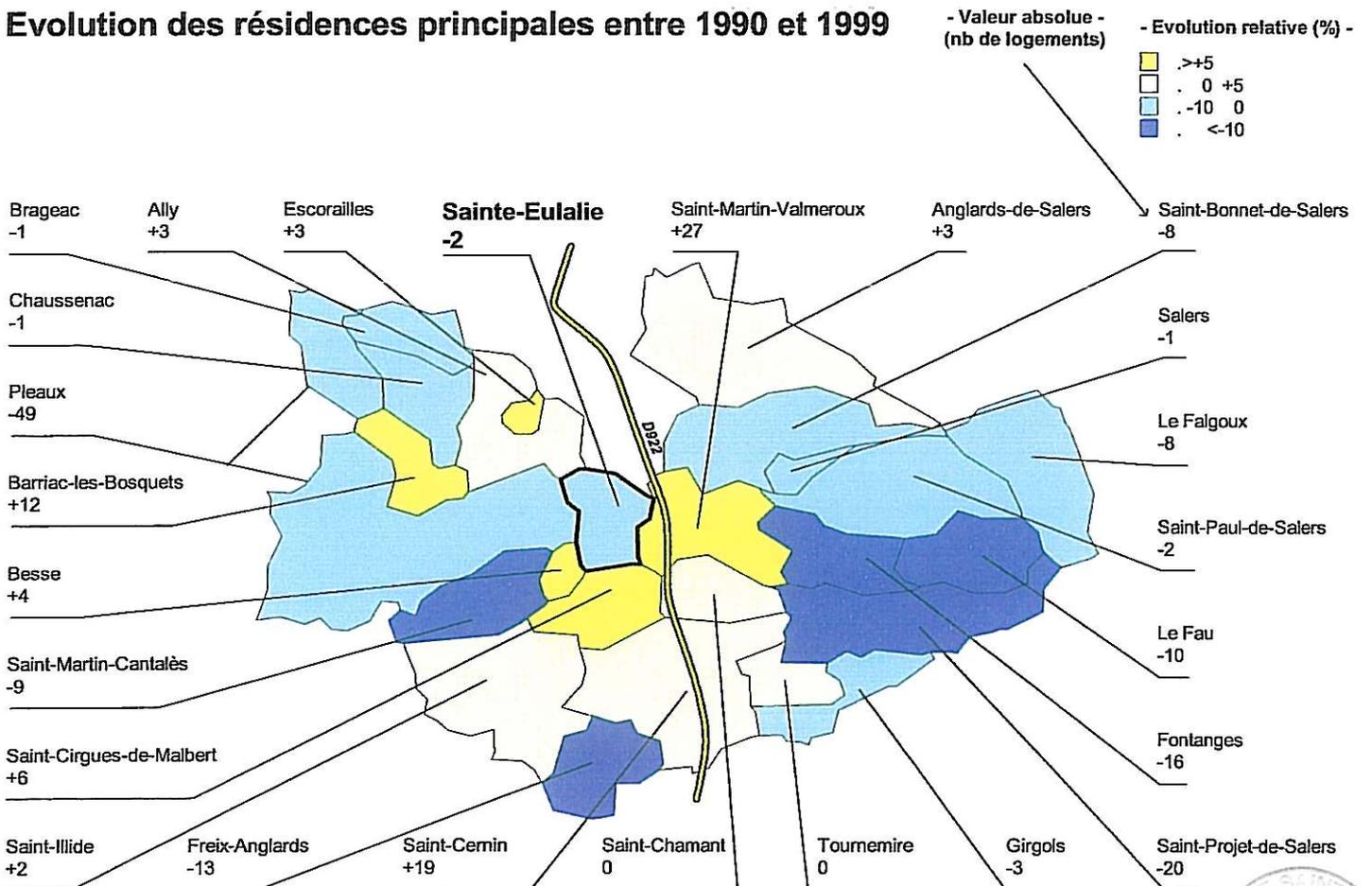
AR



Evolution du parc de logement entre 1990 et 1999



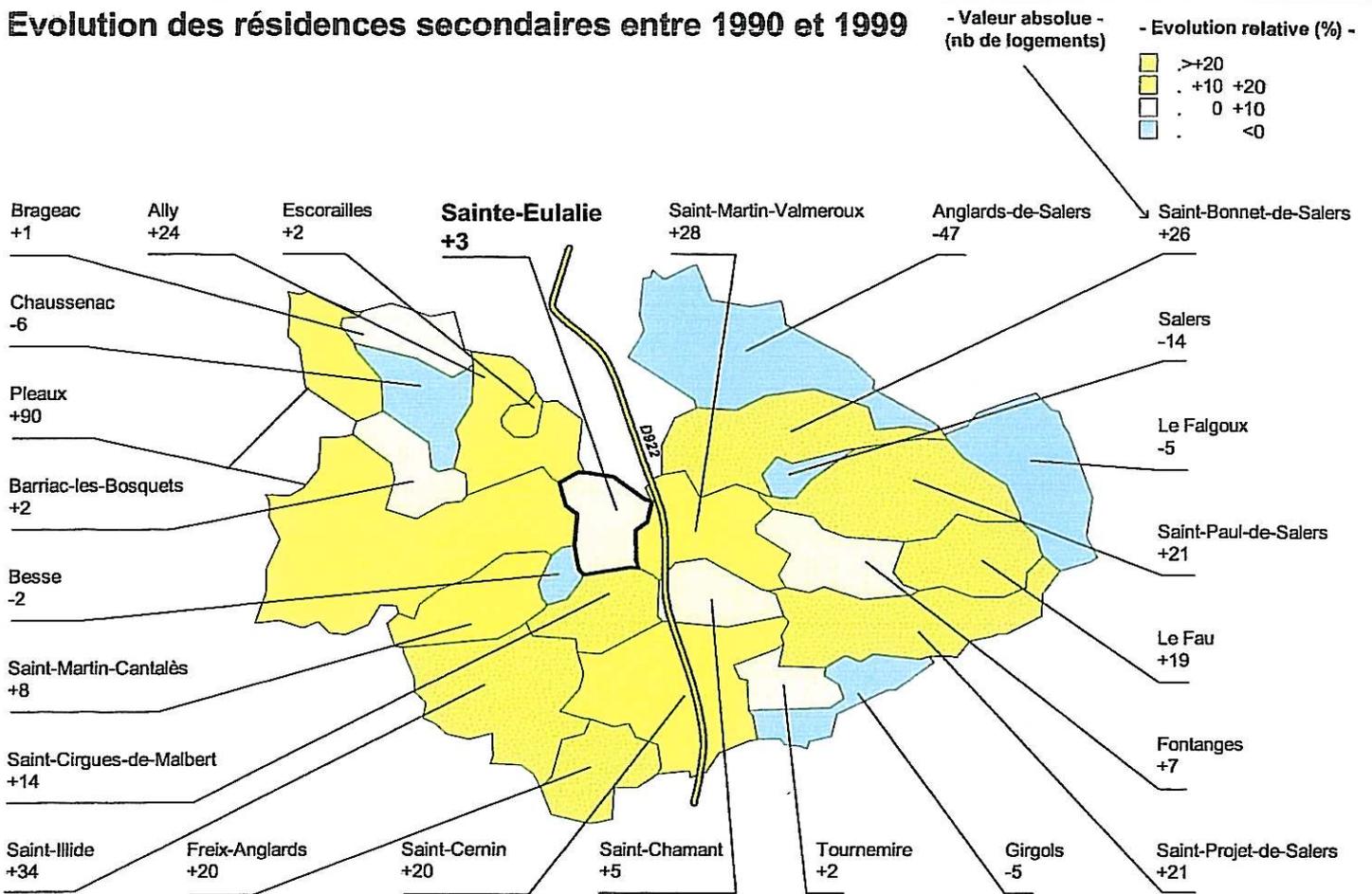
Evolution des résidences principales entre 1990 et 1999



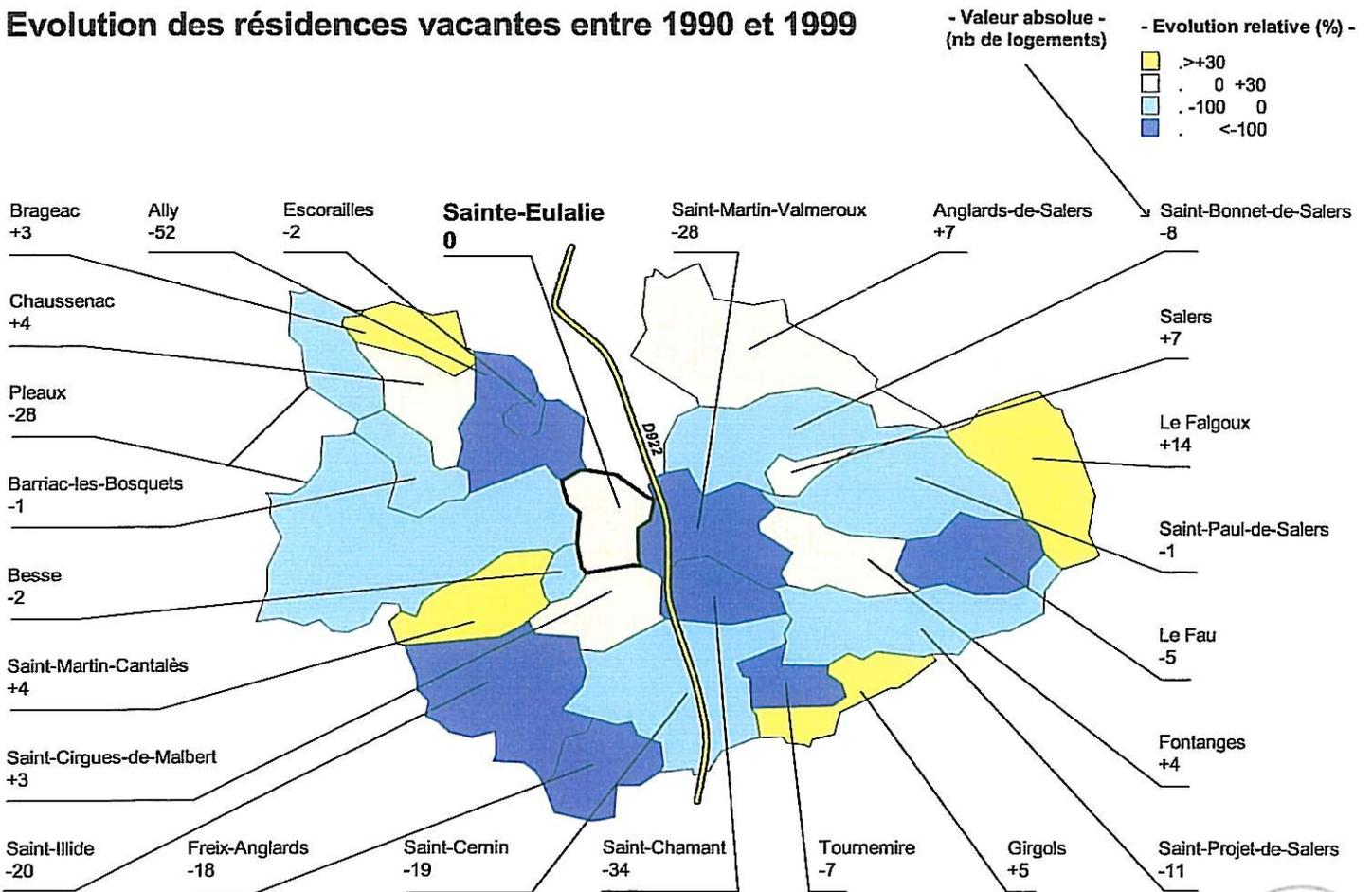
AR



Evolution des résidences secondaires entre 1990 et 1999



Evolution des résidences vacantes entre 1990 et 1999



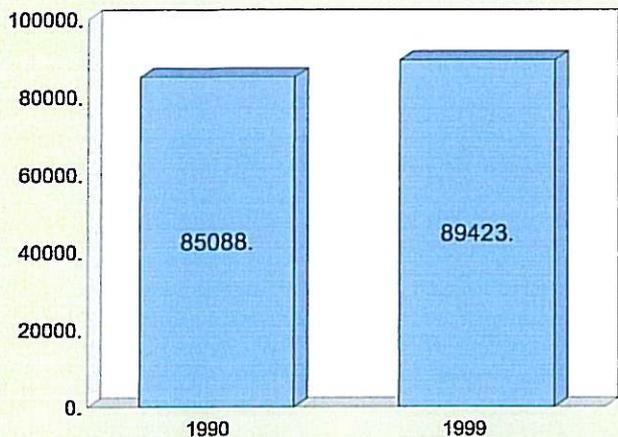
AR



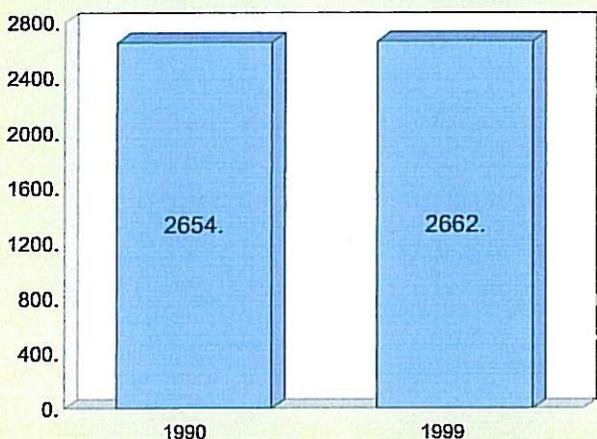
Caractéristiques du parc de logements "2"

Evolution du parc de logements

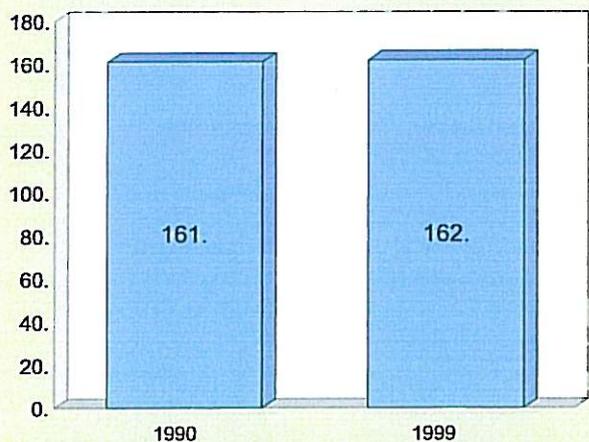
Département



Canton



Commune

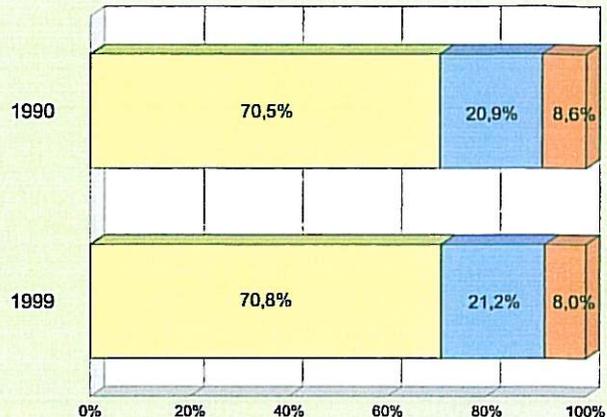


Evolution du parc de logements entre 1990 et 1999

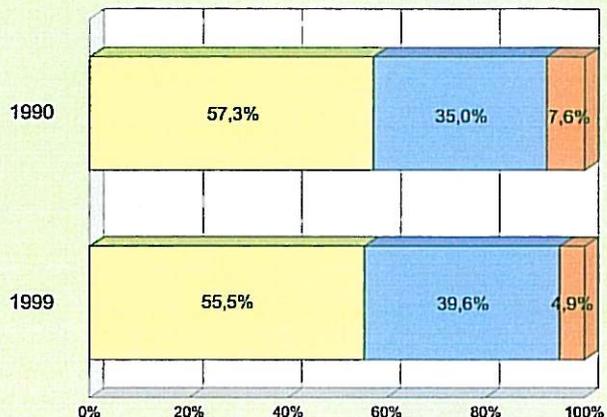
Département : + 4 335 logements (+ 4,8%)
 Canton : + 8 logements (+0.3%)
 Commune : + 1 logement (+0.6%)

Catégorie de logement

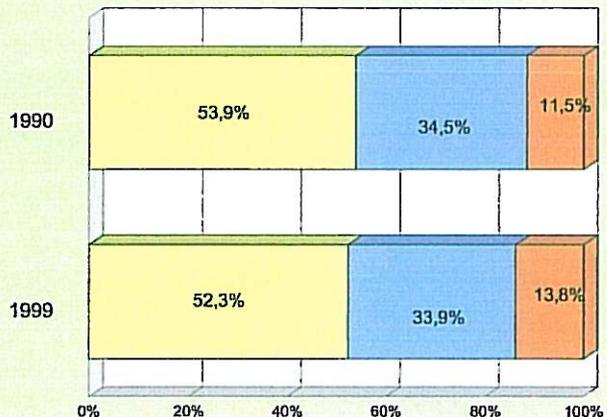
Département



Canton



Commune



- Résidences principales
- Résidences secondaires
- Résidences vacantes

Conception : Coriolis

Source : Tableaux références et analyses Exploitation principale - INSEE - mars 1999

FAA



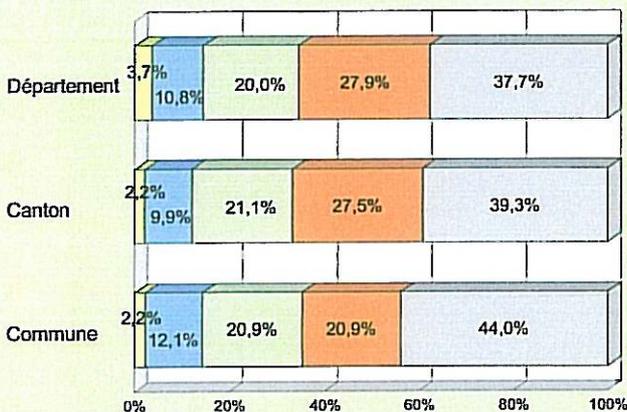
Caractéristiques du parc de logements "3"

Année 1990

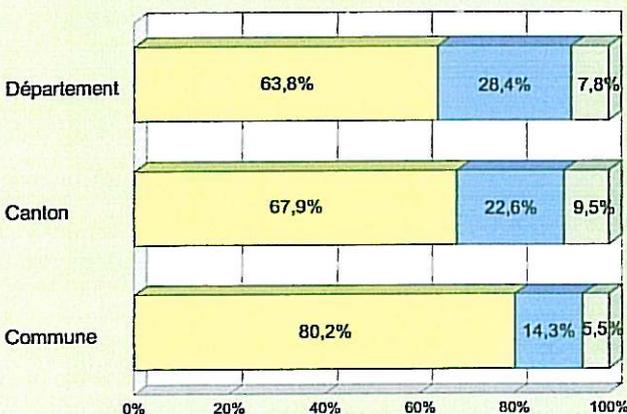
Epoque d'achèvement de l'ensemble des logements



Nombre de pièces des résidences principales

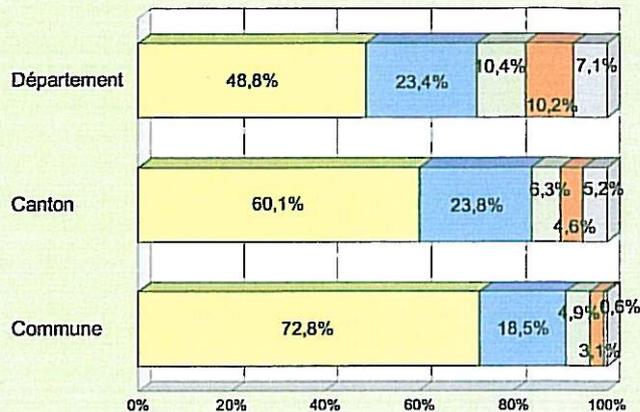


Statut d'occupation des résidences principales

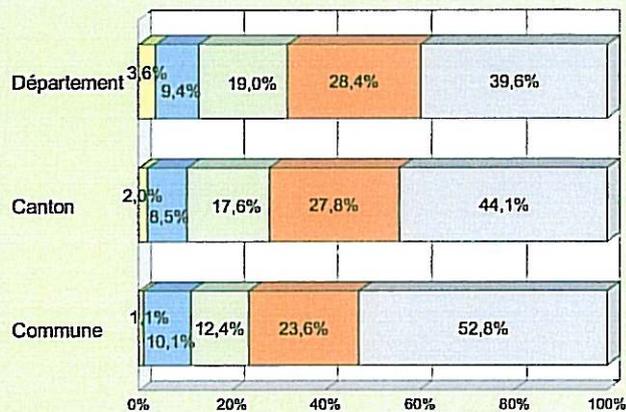


Année 1999

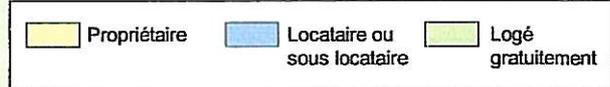
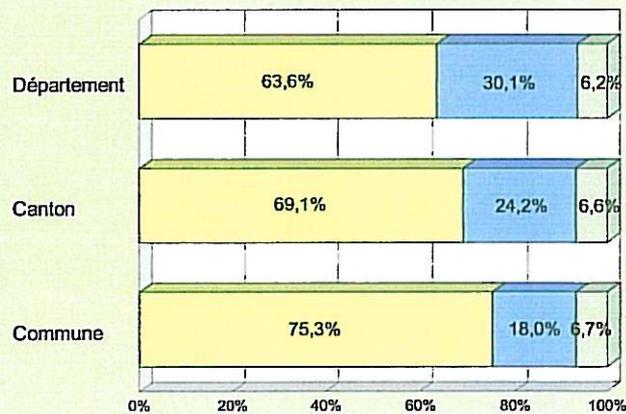
Epoque d'achèvement de l'ensemble des logements



Nombre de pièces des résidences principales



Statut d'occupation des résidences principales



HA

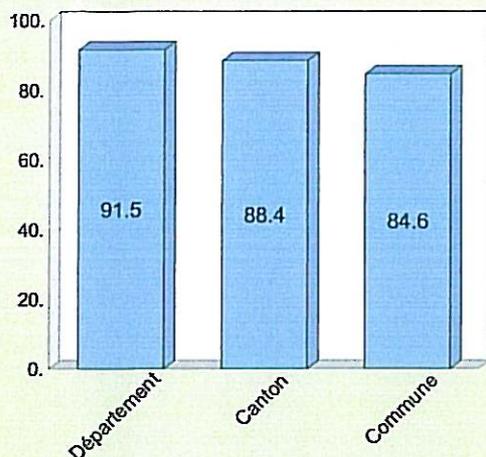


Caractéristiques du parc de logements "4"

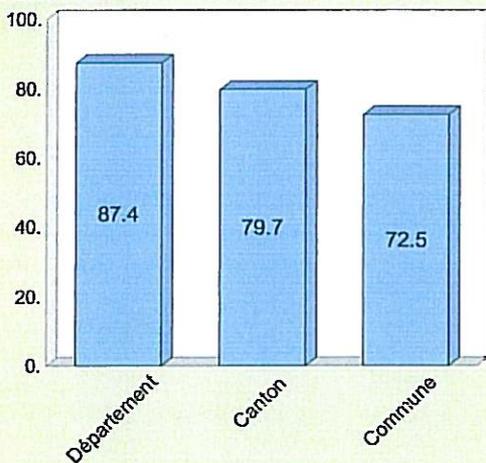
Le confort dans les résidences principales

Année 1990

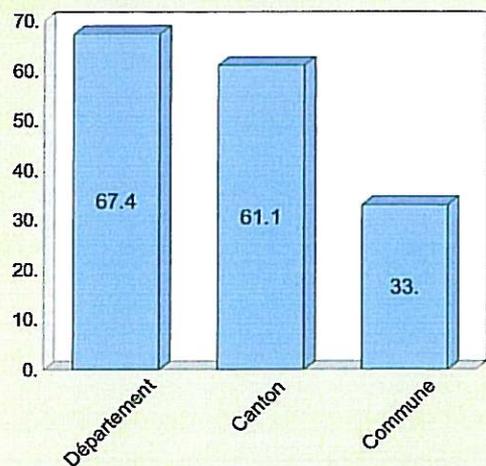
Présence de WC à l'intérieur



Présence d'une douche ou d'une baignoire à l'intérieur



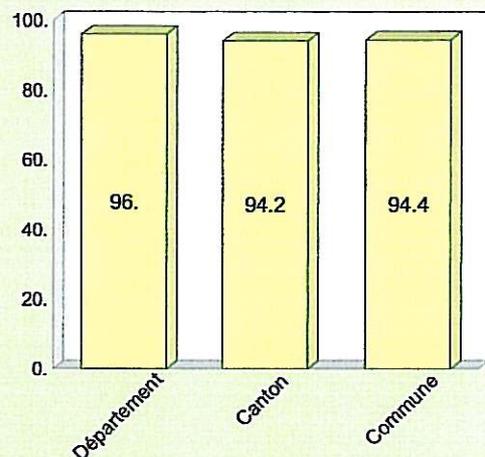
Equipé du chauffage central



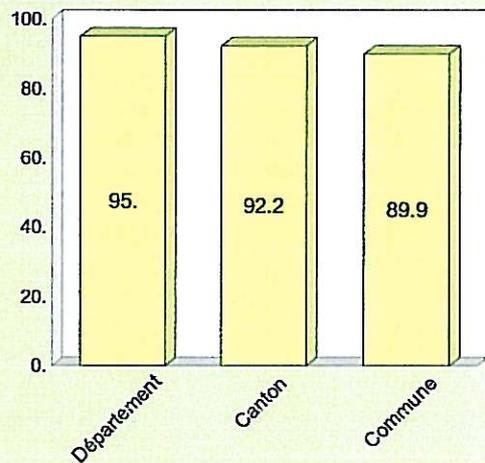
Chiffres exprimés en %

Année 1999

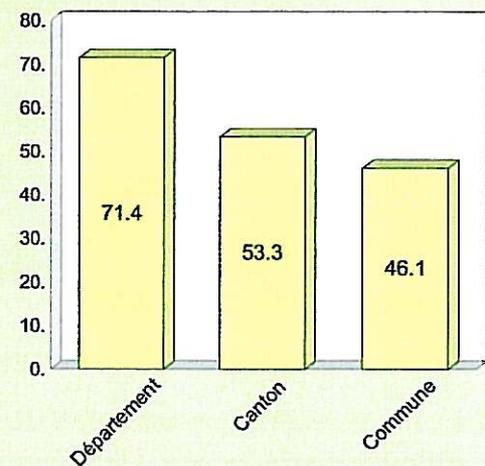
Présence de WC à l'intérieur



Présence d'une douche ou d'une baignoire à l'intérieur



Equipé du chauffage central



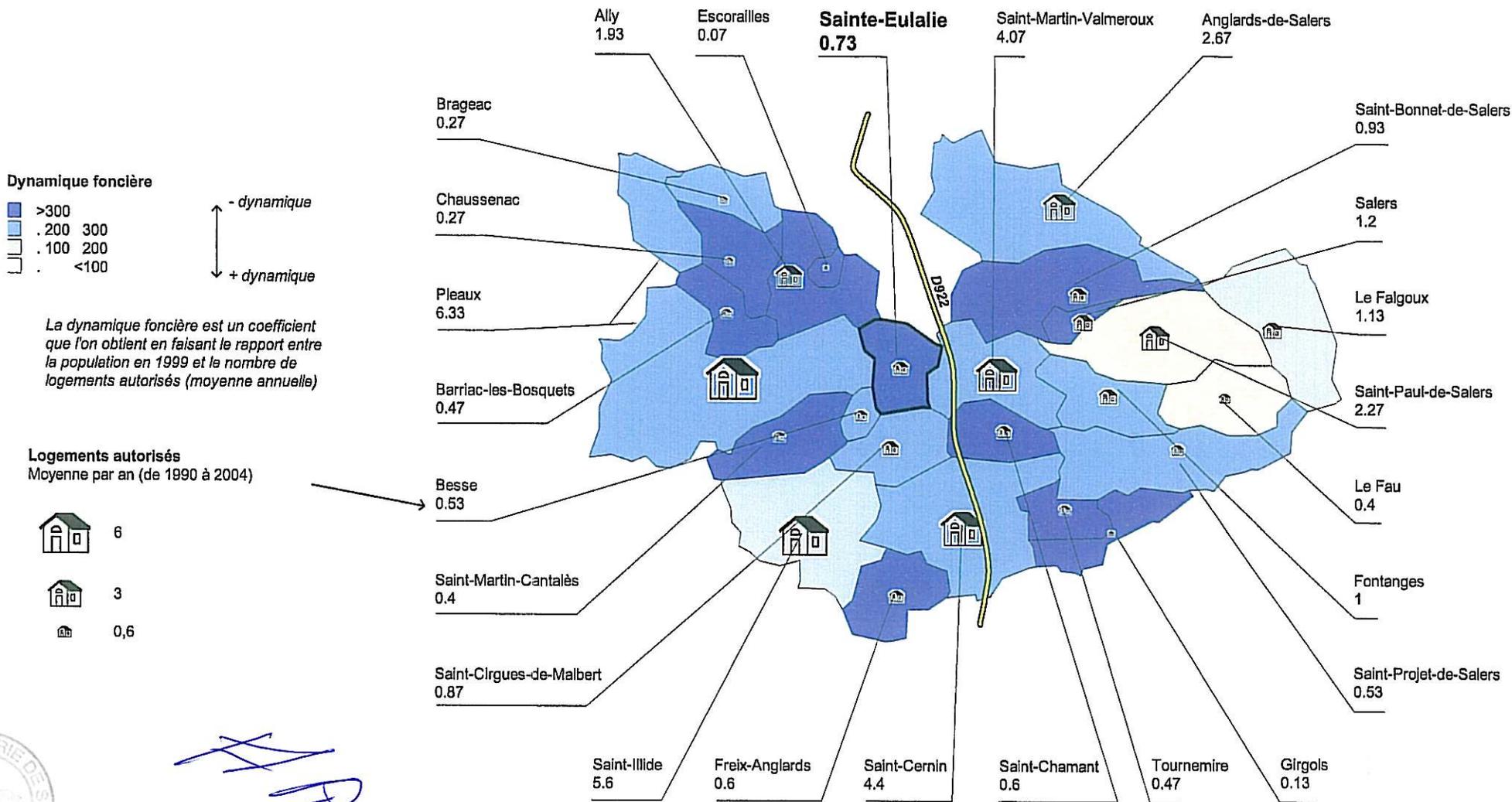
Chiffres exprimés en %

Conception : Coriolis

Source : Tableaux références et analyses - exploitation principale - INSEE - 1999

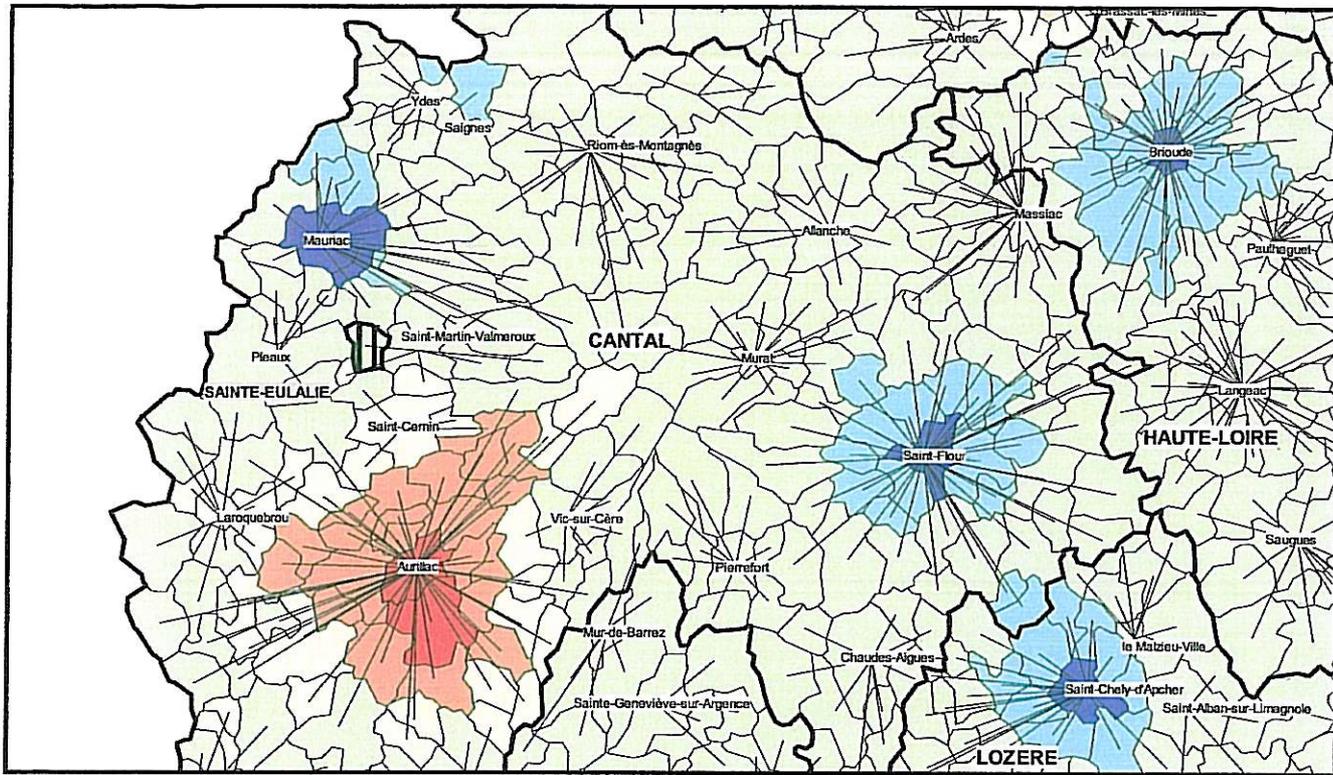


Dynamique de la construction de la Communauté de Communes "Pays de Salers"



Handwritten signature in blue ink.

Nature des territoires et aire d'attraction des pôles de services



Nature du territoire

Espace à dominante urbaine

- Pôles urbains (unités urbaines comptant 5000 emplois ou plus au recensement de 1990)
- Couronnes périurbaines (communes dont 40% ou plus des actifs résidents vont travailler dans l'aire urbaine)
- Communes multipolarisées (40% ou plus des actifs résidents vont travailler dans plusieurs unités urbaines, sans atteindre ce seuil dans une seule d'entre elles)

Espace à dominante rurale

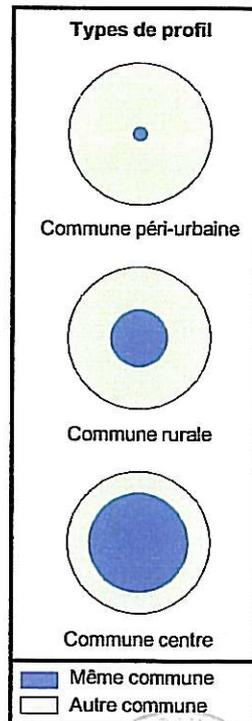
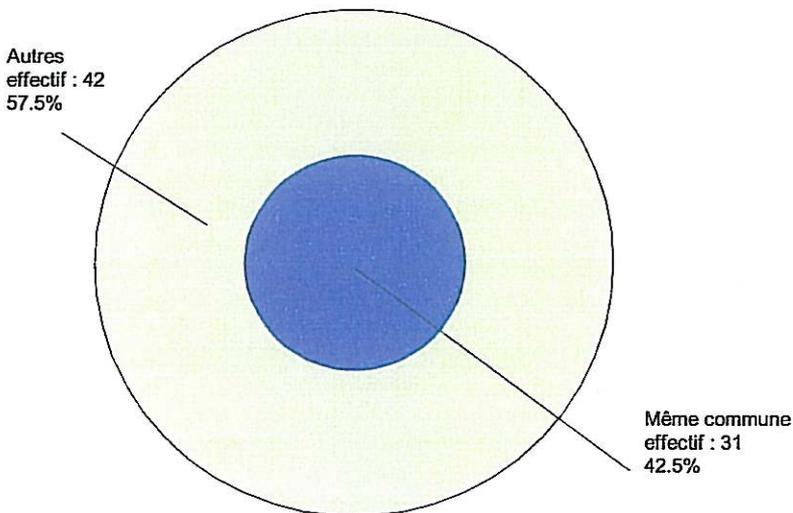
- Rural sous faible influence urbaine (communes dont 20% ou plus des actifs résidents vont travailler dans une aire urbaine)
- Pôles ruraux (Communes ou unités urbaines ayant 2000 emplois ou plus et dont le nombre d'emplois est supérieur au nombre d'actifs résidents)
- Périphérie des pôles ruraux (Communes ou unités urbaines dont 20% ou plus des actifs résidents vont travailler dans un pôle rural)
- Rural isolé (communes étant sous l'influence d'aucun pôle urbain ou rural)



Aire d'attraction des pôles de services

Navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi

Commune de Sainte-Eulalie



Population active totale : 82

Actifs ayant un emploi : 73

France : 60% des actifs travaillent dans leur commune de résidence

HR



22. ACTIVITES ECONOMIQUES

221. GENERALITES

Activités économiques

Activités économiques	Catégories socioprofessionnelles						Total
	Agriculteurs	Artisans Commerçants	Cadres Prof libérales	Professions Inter	Employés	Ouvriers	
Agriculture	24	0	0	0	0	8	32
Industrie	0	4	0	0	0	8	12
Construction	0	0	0	0	0	4	4
Tertiaire	0	0	4	16	4	8	32
Total	24	4	4	16	4	28	80

Source : INSEE, RGP 1999

L'activité essentielle de Sainte Eulalie est l'agriculture (40% des actifs). Hormis quelques artisans, Sainte Eulalie s'appuie également sur l'entreprise principale du secteur (ISOVER) à Saint Martin Valmeroux (8 ouvriers sur la commune).

L'imposition des foyers fiscaux

	Nombre de foyers fiscaux	Nombre de foyers fiscaux imposables		Revenus imposables de l'ensemble des foyers fiscaux	Montant moyen des revenus imposables des foyers fiscaux
Commune (STE EULALIE)	132	41	31,06%	721 734	5 467,68
Département (CANTAL)	87 192	35 762	41,02%	797 024 885	9 141,03
Région (AUVERGNE)	759 883	361 706	47,60%	8 269 841 133	10 883,05
France	34 419 885	17 790 012	51,69%	565 906 411 559	16 441,26

Source : IMPOT 2004

La commune de Sainte Eulalie comprend une part plus importante de foyers non imposables (68,94% contre 31,06% de foyers imposables). Le montant moyen de revenus imposables par foyers fiscaux étant de 5 467,68 €, il est possible d'en déduire qu'il s'agit d'une commune à faible revenu.

39.39% des foyers fiscaux perçoivent traitements et salaires, la commune a donc très peu de richesses.



222. POPULATION ACTIVE

	Population active							Chômeurs	
	Total	Hommes		Femmes		Travaillant dans la commune		Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)
	Valeur absolue (nb)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)	Valeur absolue (nb)	Valeur relative (%)		
1999	82	48	58.5	34	41.5	31	37.8	9	11
1990	85	57	67.1	28	32.9	51	60	8	9.4
1982	96	58	60.4	38	39.6	65	67.7	15	15.6

Source : INSEE, RGP 1999

La commune de Sainte Eulalie comprend 11% de chômeurs sur son territoire. La population active est en baisse sur son territoire car la commune de Sainte Eulalie a perdu 14 habitants en 17 ans.

Le taux d'activité des hommes a connu une baisse entre 1982-1999 malgré une forte hausse entre 1982-1990, mais cette tendance ne s'est pas maintenue.

Dès lors, le taux d'activité des hommes représente 58.5% de la population active.

Le taux d'activité des femmes a, quant à lui, connu la tendance inverse, c'est-à-dire une hausse sur la période 1982-1999 mais une baisse entre 1982-1990.

Moins de la moitié de la population active réside dans la commune.

223. ENSEIGNEMENT

L'école a été fermée en 2000. la proximité de Saint Martin Valmeroux rend difficile la réouverture d'une école.

224. TOURISME ET HEBERGEMENT

Le tourisme est relativement peu développé.

On trouve 2 gîtes labellisés, 3 ordinaires et deux chambres d'hôtes.
Un relais touristique avec une capacité d'accueil d'environ 40 personnes.
Pas de sentiers classés PDIPR.

AR



225. COMMERCE, ARTISANAT

Les commerces de proximité ont disparu depuis longtemps compte tenu de la proximité de Saint Martin Valmeroux.

Il demeure une auberge dans le bourg.

Des commerces itinérants continuent de sillonner la commune (épicerie, boulangerie- pâtisserie, boucherie-charcuterie, produits surgelés).

Cependant des artisans sont présents : on trouve un menuisier, un réparateur de matériel agricole, 2 cafés, une entreprise de transport, un menuisier, un commerçant sédentaire, un centre de formation, une entreprise de terrassement.

226. AGRICULTURE

27 exploitations ont été recensées sur la commune : 15 ont leur siège à Sainte Eulalie et 5 y ont seulement quelques bâtiments ou des projets.

Les 15 exploitations agricoles de Sainte Eulalie regroupent 22 chefs d'exploitation et se composent de 9 exploitations individuelles, 2 EARL et 4 GAEC. 40% des exploitations sont des sociétés.

La SAU moyenne des exploitations est élevée : 84 hectares (66 hectares pour le département en 2000). Les structures sont relativement hétérogènes. Les surfaces s'échelonnent de 30 à 160 hectares.

La surface totale des exploitations de la commune est en très légère augmentation. En effet, lors du recensement agricole de 2000, la SAU des exploitations dont le siège est sur la commune s'élevait à 1 103 hectares. En 2005, elle est égale à 1 251 hectares dont un pourcentage non négligeable est situé en dehors de la commune (27%).

La SAU communale détenue par les 20 exploitations enquêtées ou repérées est de 1 004 hectares, soit environ 70% de la surface totale de la commune (1 451 hectares). A ceci s'ajoutent les 7 exploitations uniquement repérées et quelques surfaces agricoles non identifiées. La partie restante est essentiellement occupée par des bois, notamment sur les versants de la Maronne.

Sur la commune, 54 hectares sur 100 sont exploités en fermage (57 sur 100 pour le département). Il faut noter que les parcelles de Sainte Eulalie exploitées par des agriculteurs extérieurs sont très majoritairement en propriété (81%).

HA



L'âge moyen est de 45 ans.

	RGA en 1979 (%)	RGA en 1988 (%)	Enquêtes 2006 (%)
- de 40 ans	29	25	30
40 à – de 55 ans	53	42	48
55 ans et plus	18	33	22

47% des exploitations sont détenues par des exploitants de 50 ans et plus, mais la grande majorité sera reprise.

Le système de production se partage entre lait et viande, mais les exploitations sont majoritairement tournées vers la production de viande :

- 6 ont un troupeau allaitant pur, dont 4 ont aussi un atelier d'engraissement pour reprints ou génisses grasses
- 5 possèdent à la fois un troupeau laitier et allaitant
- 3 produisent uniquement du lait, dont 1 avec un atelier de volailles en complément
- 1 ne possédait pas encore de cheptel au moment des enquêtes du fait d'une installation très récente

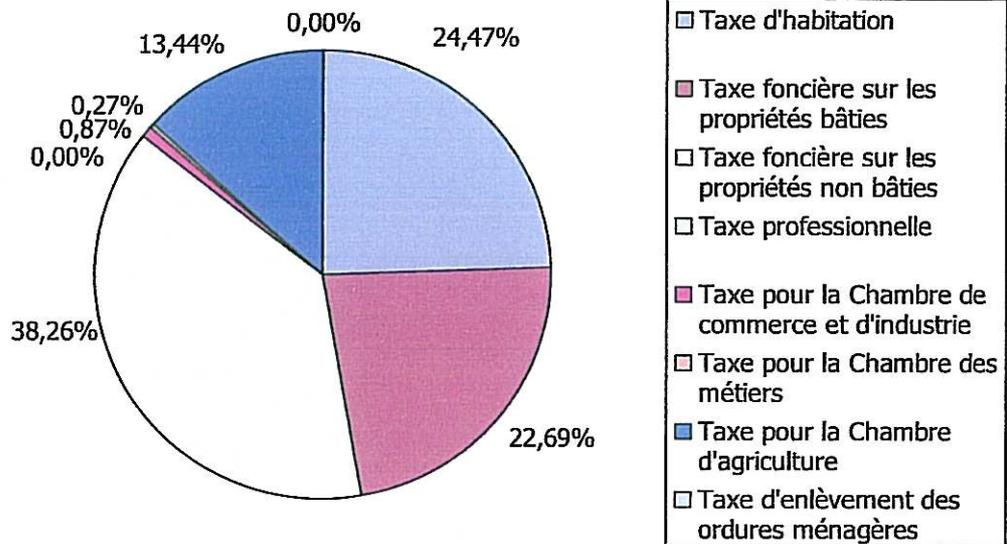
Les exploitations agricoles de la commune sont donc de taille assez importante, tant en terme de surface que de droits à produire. Elles sont détenues en général par des exploitants jeunes ou qui ont une succession assurée. De nombreux projets sont donc prévus, d'autant plus que les bâtiments sont souvent anciens.

HR



23. FISCALITE LOCALE

231. Les ressources de la commune de Sainte Eulalie



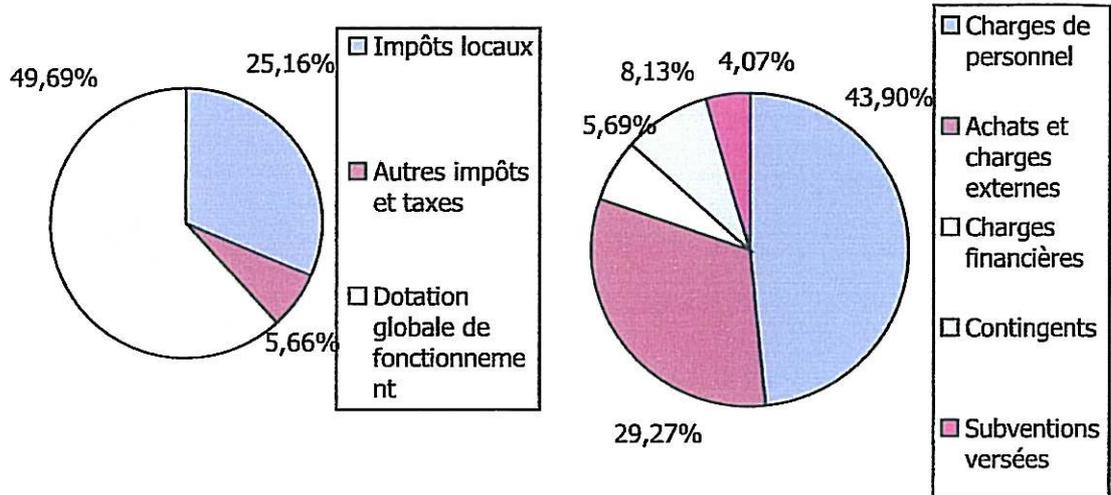
La commune de Sainte Eulalie est financée, à part presque égale, par les trois principales taxes sur les ménages, depuis qu'elle ne dispose plus de la taxe professionnelle. La taxe dominante reste quand même la taxe foncière sur les propriétés non bâties.

La commune ne percevant plus la taxe professionnelle qu'elle a transférée à la communauté, elle peut prétendre au versement d'une attribution de compensation, versée dans le but de compenser la perte de recettes dues au transfert de cette compétence.

HR

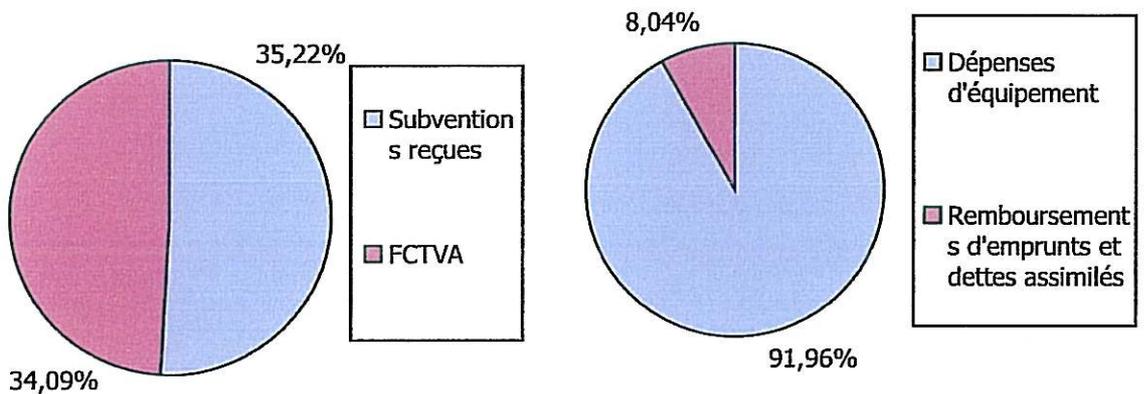


232. Recettes et dépenses de fonctionnement de la commune de Sainte Eulalie



La commune de Sainte Eulalie fonctionne pour une majorité avec l'aide de l'Etat. Cette aide est très mineure au vu de la moyenne de la strate. Les dépenses liées à son fonctionnement sont essentiellement des dépenses de frais de personnels, d'achats et de charges externes.

233. Recettes et dépenses d'investissement de la commune de Sainte Eulalie



Les subventions et le FCTVA sont les deux principales recettes d'investissement de la commune. L'emprunt est inexistant au sein de la commune, elle réalise donc une politique d'investissement en compatibilité avec ses finances. Les dépenses d'équipement sont majoritairement liées aux équipements. Le remboursement d'emprunts est très infime puisque la commune n'a pas contracté d'emprunts pour réaliser des investissements.

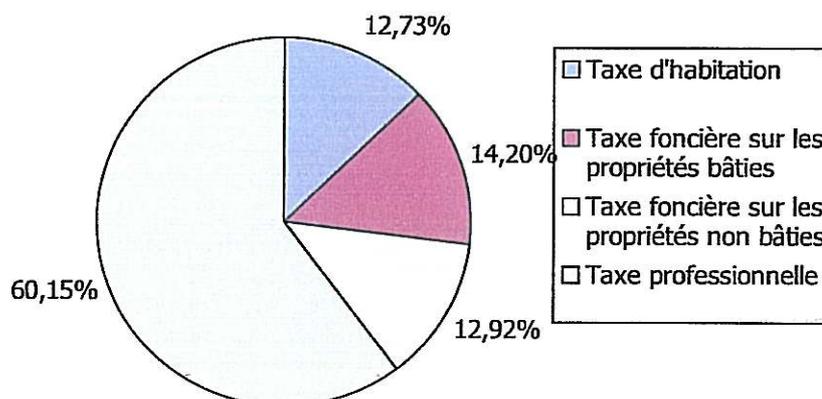
FR



234. Niveau d'endettement de la commune

Au 31 décembre 2004, l'encours de la dette de la commune de Sainte Eulalie était de 125 milliers d'€ soit 566€ par habitants. Ce niveau d'endettement est trois fois moins élevé que le niveau d'endettement de la moyenne de la strate.

235. Les ressources de la communauté de communes du Pays de Salers



Les ressources que perçoit la communauté de communes sont financées à hauteur de 60% par la taxe professionnelle. Cette communauté de communes a opté pour une fiscalité mixte puisque l'EPCI perçoit les quatre taxes locales et que la commune ne perçoit plus la taxe professionnelle.

24. EQUIPEMENTS PUBLICS

Le projet de zone d'activité :

La communauté de commune du Pays de Salers envisage de créer une ZAE d'intérêt communautaire sur le site des 4 routes entre les communes de Sainte Eulalie et de Saint Martin Valmeroux.

Plusieurs entreprises sont intéressées par le projet.

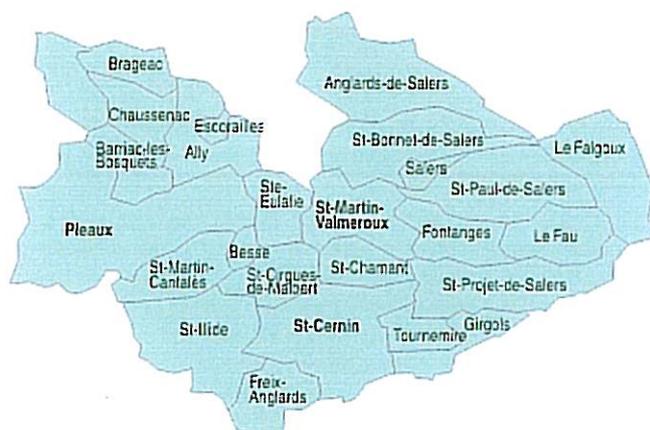
Il est prévu la création d'un pôle artisanal, agroalimentaire et tertiaire

Le projet a largement évolué entre 2005 et 2007 pour parvenir à un aménagement en retrait de la RD, sur un site dont l'aménagement prend en compte le plus finement possible la configuration du terrain (voir Etude préalable d'aménagement de la zone d'activités en annexe).

FR

25. ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT ADMINISTRATIF DE LA COMMUNE

La commune de Sainte Eulalie appartient à la communauté de commune du pays de Salers. Toute récente, elle a été créée en 2004 et dénombre 25 communes. Avec une superficie de 606.5 km² et une population de 9 639 habitants, sa densité de population s'élève à 16 habitants au km².



Cette communauté de communes regroupe 6 compétences :

- Le développement économique : elle soutient les entreprises, définit et met en place les projets de territoire.
- L'aménagement de l'espace : elle met en valeur des sites naturels et aménage de petits patrimoines (restauration et présentation).
- L'urbanisme et l'habitat en mettant en œuvre des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH).
- Les infrastructures et services collectifs : mise en place d'un service de portage de repas à domicile en collaboration avec les associations.
- Tourisme : elle appuie les acteurs en faveur de la promotion touristique (éditions de guide d'accueil, catalogue hébergement, topoguide de randonnée).

La commune fait également partie du périmètre d'étude du Pays du Haut Cantal Dordogne, contrat de pays signé en juin 2005 par le préfet de la région Auvergné, le préfet du Cantal et le président de l'association Gentiane (structure porteuse du pays).

D'une superficie de 1556 km², ce territoire qui s'étend du sommet du Puy Mary (1 785 m d'altitude) qui marque le centre du Massif Cantalien jusqu'aux rives de la Dordogne, recouvre plus du quart du département du Cantal.

AR

Le territoire du Pays du Haut Cantal Dordogne concerne 35 771 habitants et regroupe 67 communes.

Il comprend :

- toutes les communes des cantons de l'arrondissement de Mauriac (cantons de Mauriac, Pleaux, Salers, Saignes, Champs-sur-Tarentaine-Marchal, Riom-ès-Montagnes)
- celles du canton de Saint-Cernin (arrondissement d'Aurillac)
- les communes de l'arrondissement de Saint-Flour adhérentes à la Communauté de Communes du Pays Gentiane :
 - Cheylade et Le Claux (canton de Murat)
 - Marchastel et Saint-Amandin (canton de Condat)
- la commune de Bort-les-Orgues (canton de Bort-les-Orgues)

Il unit ainsi deux départements : le Cantal et la Corrèze et deux régions : l'Auvergne et le Limousin.

Ce découpage tient compte tout à la fois de l'historique du développement sur le territoire avec le programme leader II « Gentiane » et d'une organisation territoriale autour des pôles de Mauriac, Bort-les-Orgues et Riom-ès-Montagnes.

Le territoire du Pays du Haut Cantal Dordogne est couvert par cinq communautés de communes à fiscalité propre :

- la communauté de communes du Pays Gentiane
- la communauté de communes Sumène-Artense
- la communauté de communes du Pays de Salers
- la communauté de communes du Pays de Mauriac
- la communauté de communes de Bort-les-Orgues-Lanobre-Beaulieu

Le territoire du Pays du Haut Cantal Dordogne, fort de ses acquis et conscient de ses potentialités, se fixe une finalité qui est d'inverser la tendance démographique par un développement équilibré et la valorisation de ses atouts qui devra se réaliser au cours des dix années à venir, selon deux axes fédérateurs :

- Accroître l'activité économique sous toutes ses formes
- Améliorer et développer l'attractivité du Pays

Sainte Eulalie appartient aussi au Syndicat à Vocation Multiple des Quatre Cantons, SIVOM à vocation de développement économique. Il comprend les cantons de Mauriac, Salers, St Cernin et de Pleaux.

25. SYNTHESE

- La commune est en retrait vis à vis de la vocation touristique, elle est associée à Saint Martin comme cœur économique du territoire de la communauté de communes.
- Une prédominance écrasante du solde migratoire.
- Un manque de mise en valeur des forêts et de la production agricole dont la qualité est méconnue et la notoriété est faible.
- Un besoin de reconnaissance et une démarche qualité à initier

EA



3. URBANISATION ET FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE

31. RESEAU VIAIRE

- Une commune « coupée en deux » par la vallée de la Maronne.
- Un territoire rural mais qui compte un accès privilégié depuis Saint Martin Valmeroux
- Peu de variété de situation au sein de la commune (homogénéité en terme d'accès au service, de structures socio-économiques et de contexte naturel)
- C'est une commune de « transit » où les axes majeurs traversent la commune d'Est en Ouest (D42, D37, D680, D337). Les liens Nord / Sud qui assureraient une cohérence et une centralité du chef lieu sont absents.
- Le réseau de chemin est assez dense et est bien entretenu et exploité sauf ceux qui se trouvent dans les versants.



HR



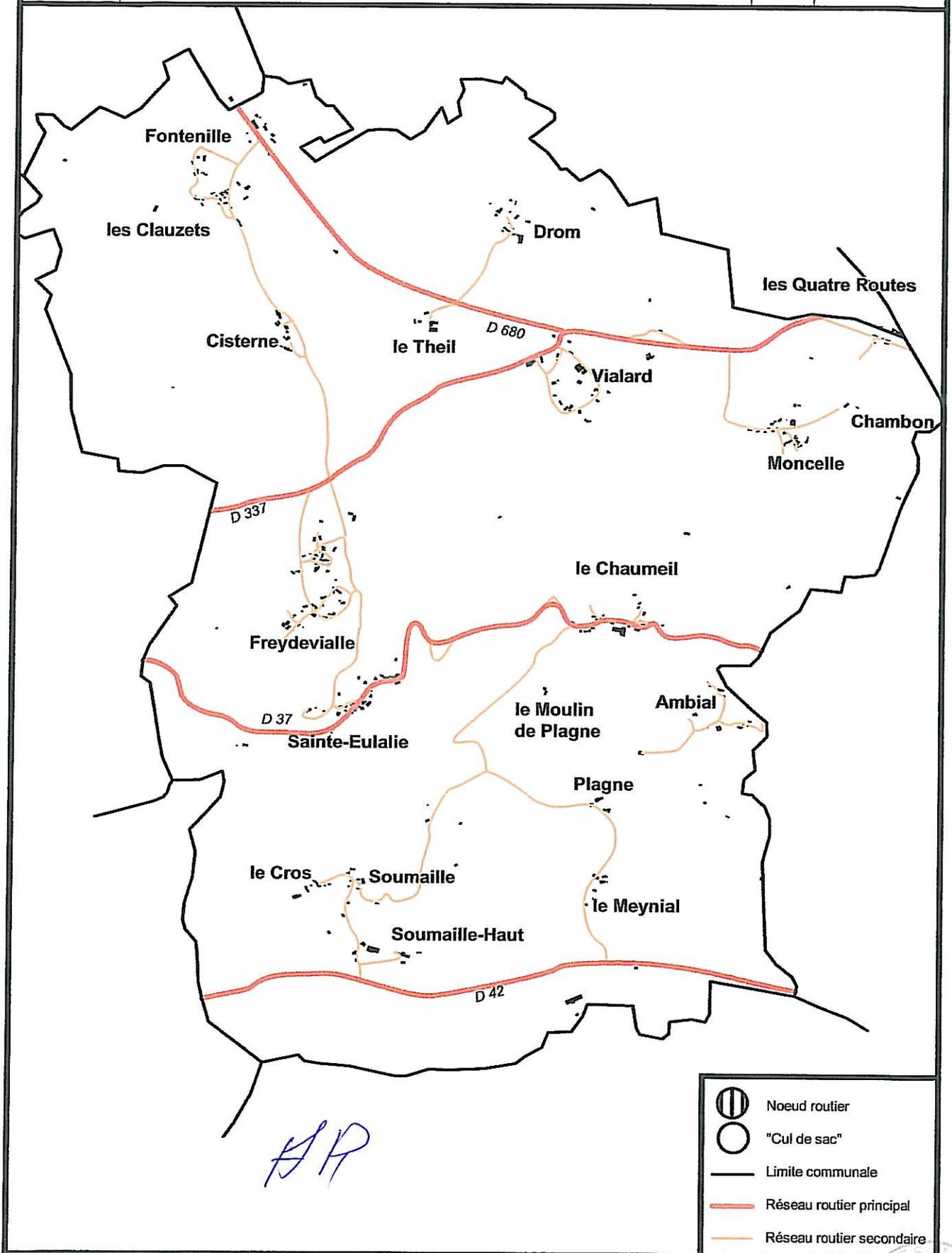
© ORIOLIS

Trame viaire Commune de Sainte-Eulalie



Janvier 2006

Echelle : 1/25 000e

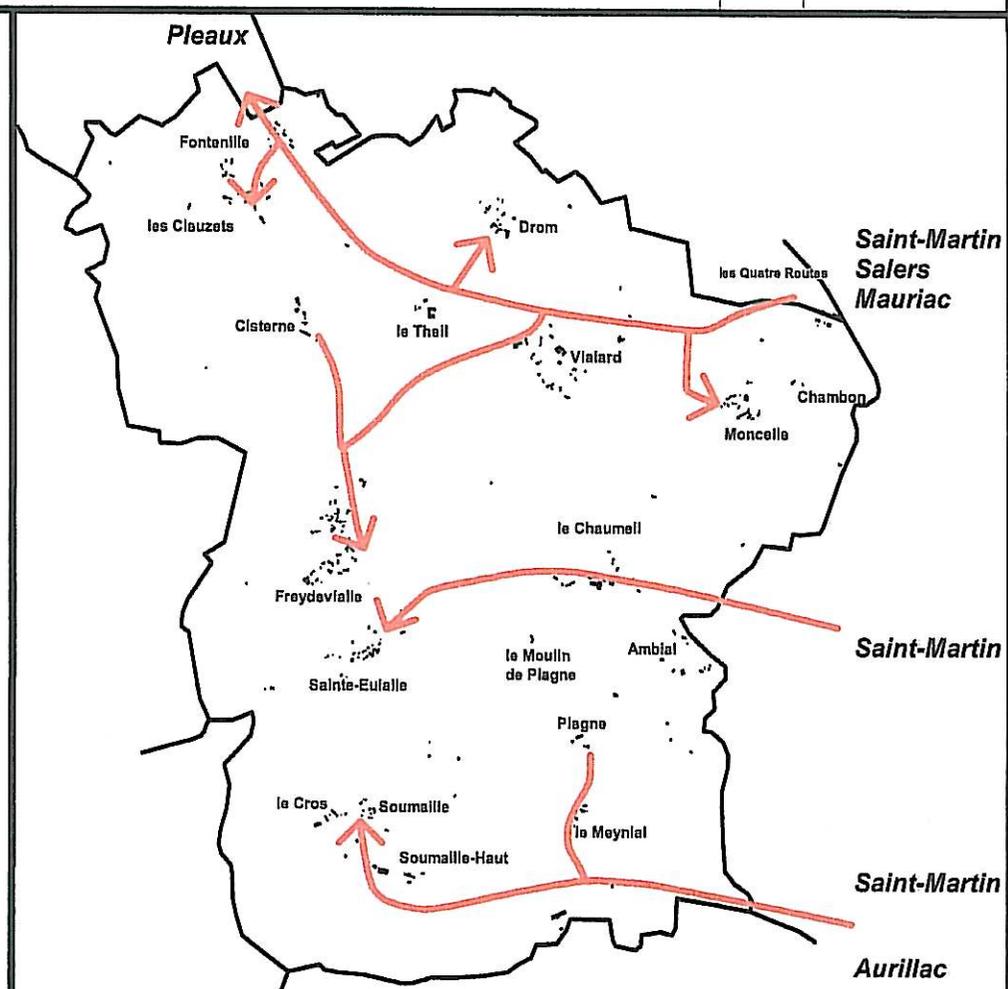
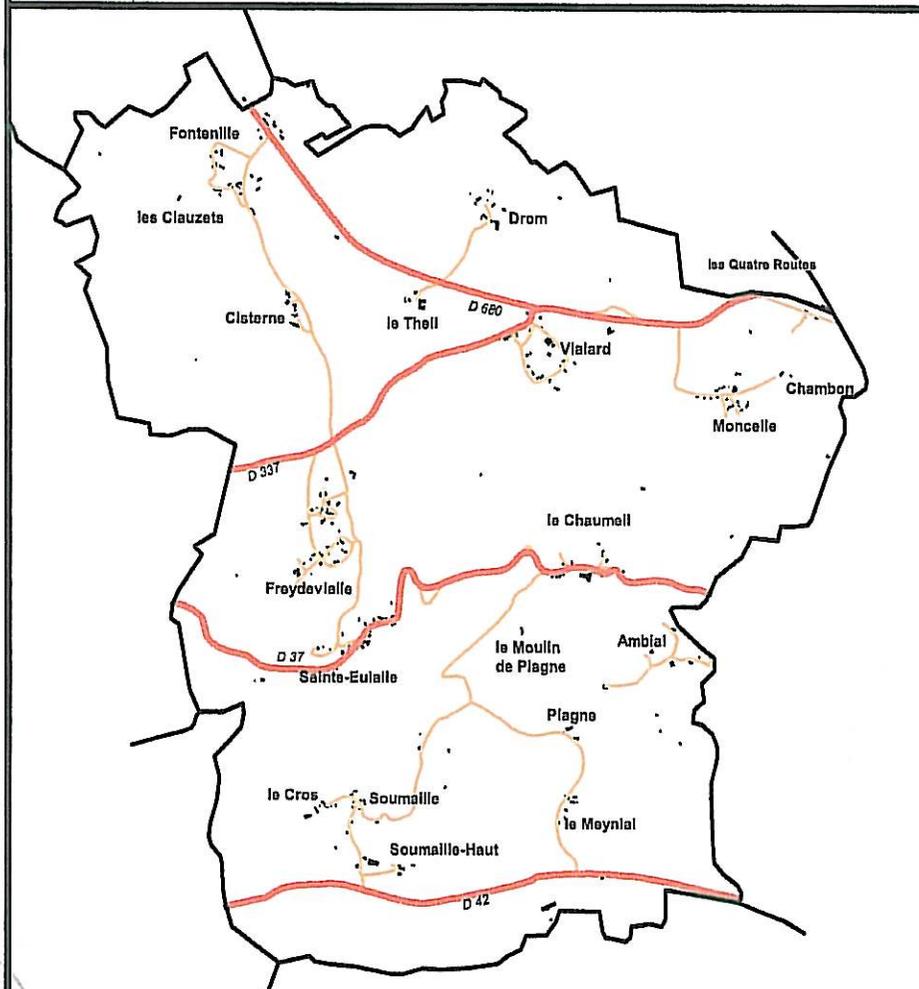




Trame viaire Commune de Sainte-Eulalie



Janvier 2006



-  Limite communale
-  Réseau routier principal
-  Réseau routier secondaire

 Modalité de desserte principale des lieux habités



Handwritten signature: H P

32. LE PATRIMOINE BATI ET L'ARCHITECTURE

321. TYPOLOGIE DE L'ARCHITECTURE

Nous n'observons pas d'évolution substantielle du bâti qui reste très majoritairement de facture traditionnelle.

On trouve quelques maisons individuelles de facture récente à Freydevialle et Sainte Eulalie.

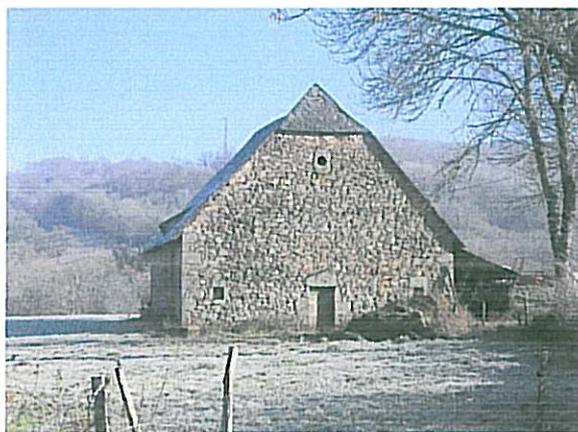
C'est surtout sur le site des quatre routes que se concentrent maisons individuelles et bâtiments fonctionnels de facture récente.

322. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES ET RICHESSES DU PATRIMOINE BATI

La prédominance du patrimoine bâti traditionnel engendre une qualité globale intéressante. Il n'existe pourtant pas de bâtiment remarquable.

Signalons le vestige d'une villa gallo-romaine près de Drom.

La commune comporte également quelques burons isolés (y compris dans la vallée). Ce patrimoine exceptionnel et particulièrement emblématique pour la région doit être conservé.



AR

33. CONDITIONS SANITAIRES

331. RESSOURCE EN EAU POTABLE

Sur le territoire de la commune de Sainte Eulalie, il n'existe plus qu'un captage pour l'Alimentation en Eau Potable (AEP), au Meynial.

Il est prévu une interconnexion avec le réseau de Saint Martin Valmeroux afin de renforcer l'approvisionnement en eau potable.

Il existe également un certain nombre de puits privés dont l'usage est accessoire (arrosages).

332. ASSAINISSEMENT

Suite a l'étude d'assainissement, la commune a fait le choix de l'assainissement autonome partout, la carte d'aptitude des sols aura à cet égard une importance majeure pour l'établissement des zones constructibles.

333. GESTION DES DECHETS

La collecte des déchets ménagers est organisée par la communauté de communes Pays de Salers. Son traitement est géré par le syndicat mixte d'enlèvement et de traitement des ordures ménagères (le SIETOM).

La commune est équipée d'un système de tri sélectif sur les matières telles que le papier, le verre et les cartons. La plate forme de collecte des déchets se trouve à la sortie du village où se trouvent des containers à ordures et un dépôt d'encombrants. Les déchets de la commune sont ramassés une fois par semaine. Ils sont alors stockés à Drugeac dans une décharge d'enfouissement.

FR



34. SYNTHESE

- Un réseau viaire de qualité mais les liaisons nord/sud sont fortement perturbées par le relief.
- Pas de patrimoine exceptionnel mais un patrimoine rural et vernaculaire de caractère
- Un assainissement autonome facilité par l'aération du bâti et une bonne aptitude des sols.

AR



4. LE PAYSAGE

41. LES UNITES PAYSAGERES

L'une des caractéristiques majeures du paysage communal est le contraste très fort entre deux types d'entités (la vallée et le plateau ouvert) : on peut parler de « rupture » paysagère.

Ainsi, ces deux grands types de paysage caractérisent la commune :

La vallée

Elle se présente sous la forme d'un paysage « borné », marqué par une succession d'éléments disposés en étages qui forment des « strates » le tout créant un paysage particulier. La vallée de la Maronne, les versants boisés.



FR

Le plateau ouvert

Le plateau est un vaste espace agricole, où la végétation arbustive est absente. L'absence de relief et de végétation donne un caractère « aérien » très fort, les sensibilités paysagères issues des modifications apportées par l'homme y sont immédiates.



Dans ce paysage simple et épuré, l'impact d'un arbre isolé est très fort. Ce paysage est donc particulièrement sensible à l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

AR

Les îlots bocagers « écrins »

A l'occasion des implantations humaines et malgré le remembrement massif des parcelles se sont maintenus des ensembles arborés ponctuels sur le plateau, ce sont de véritables « oasis » et ponctuent la monotonie du plateau.



42. LES SITES IDENTITAIRES

Le site de Drom constitue sans doute un site majeur du paysage, la visibilité forte de cette butte bâtie sur le plateau largement ouvert en font un repère fort dans le paysage.



AR

43. LES PANORAMAS

Depuis Freydevialle, la RD 680 Fontenille les ouvertures paysagères sont nombreuses et rendent sensible toute évolution et construction.

C'est particulièrement le cas pour les bâtiments agricoles dont l'implantation doit être étudiée avec soin et les volume adaptés.



44. LES POINTS NOIRS PAYSAGERS

La commune de Sainte Eulalie est relativement préservée de grandes atteintes aux paysages.

AP



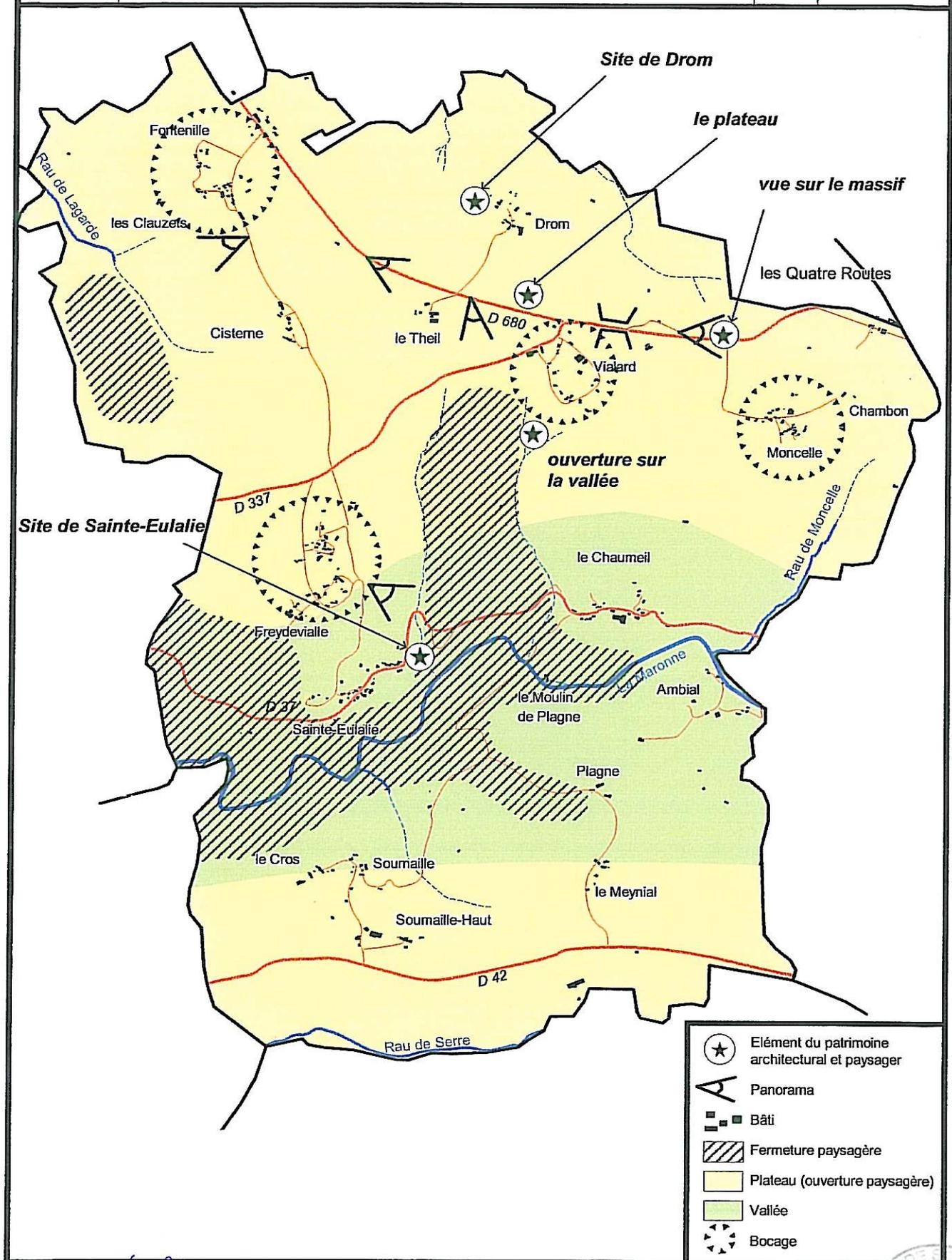
ORIO LIS

Paysage Commune de Sainte-Eulalie



Janvier 2006

Echelle : 1/25 000e



AR



45. EVOLUTIONS, SCENARII, MUTATIONS

Compte tenu de la répartition des espaces fortement marqué par le relief (la forte valeur agricole des grandes parcelles du plateau contrastant avec l'inaptitude tout aussi forte des versants à ce même usage agricole) nous conduit à penser que la répartition de l'occupation du sol ; et donc les grand paysages ont peut de chance d'évoluer de manière significative même si ont peut craindre une fermeture allant en s'aggravant dans la vallée de la Maronne ou certaines landes risque d'évoluer en milieu forestier fermé.

Les enjeux paysagers se situent davantage dans la conservation du caractère des lieux : mise en valeur du bâti traditionnel , éviter que ce dernier soit « noyés » dans de l'habitat pavillonnaire contemporain qui le banalisera, conserver précieusement la trame bocagère relique qui cumule des rôles paysagers, utilitaires et écologiques majeurs à l'échelle de la commune. Garantir un aménagement de la zone d'activité des 4 routes à l'échelle et en lien avec le territoire.

AR



5. LES VILLAGES ET LES HAMEAUX

51. LE VILLAGE DE SAINTE EULALIE

Généralités

Le chef lieu se trouve au centre géographique de la commune, dans la vallée de la Maronne.

Il est composé d'un noyau très restreint, le bâti est en revanche largement dispersé.

AR



LE BOURG

1. LE SITE



La Mairie



Le carrefour qui marque le point central du village

Le village de Sainte Eulalie se situe dans la vallée sur un carrefour permettant de gagner le plateau et le hameau de Freydevialle situé juste en contre-haut, sur les rebords du plateau.

Il est constitué essentiellement de bâtiments traditionnels.

Bien que peu développé, il possède une structure villageoise autour du carrefour marqué par la place de l'église et l'église elle-même et l'auberge, le tout marquant un effet de centralité.

Le village n'est pas organisé de manière dense et, hormis les abords de l'église et de l'ancien presbytère, il n'abrite que des bâtiments dispersés (ancienne ferme ou constructions récentes).

Le village présente encore de larges zones non-bâties.

L'accessibilité, la circulation et le stationnement s'effectue de manière satisfaisante compte-tenu du caractère aéré du village.

2. CONTRAINTE

- le relief
- les entrées visuelles du bourg
- l'altitude de la plus haute construction et du château d'eau

Le village n'est pas contraint par la proximité de bâtiments d'élevage

FREYDEVIALLE

1. LE SITE

Le hameau de Freydevialle s'est développé en marge du plateau, à proximité de la vallée de la Maronne.

C'est un hameau où domine l'architecture traditionnelle mais où existe une architecture contemporaine. Le site est facilement accessible depuis la RD 680, le potentiel de la zone d'activités devrait être favorable à son attractivité.



2. CONTRAINTES

- Peu de contraintes agricoles
- Peu de contraintes paysagères
- Sans doute le secteur de la commune le moins contraint et proposant le meilleur potentiel de développement

La faible densité, l'absence de contraintes agricoles fortes, la présence d'habitat pavillonnaire, l'accessibilité et la proximité avec la future zone des 4 routes, tout désigne Freydevialle comme hameau à fort potentiel.



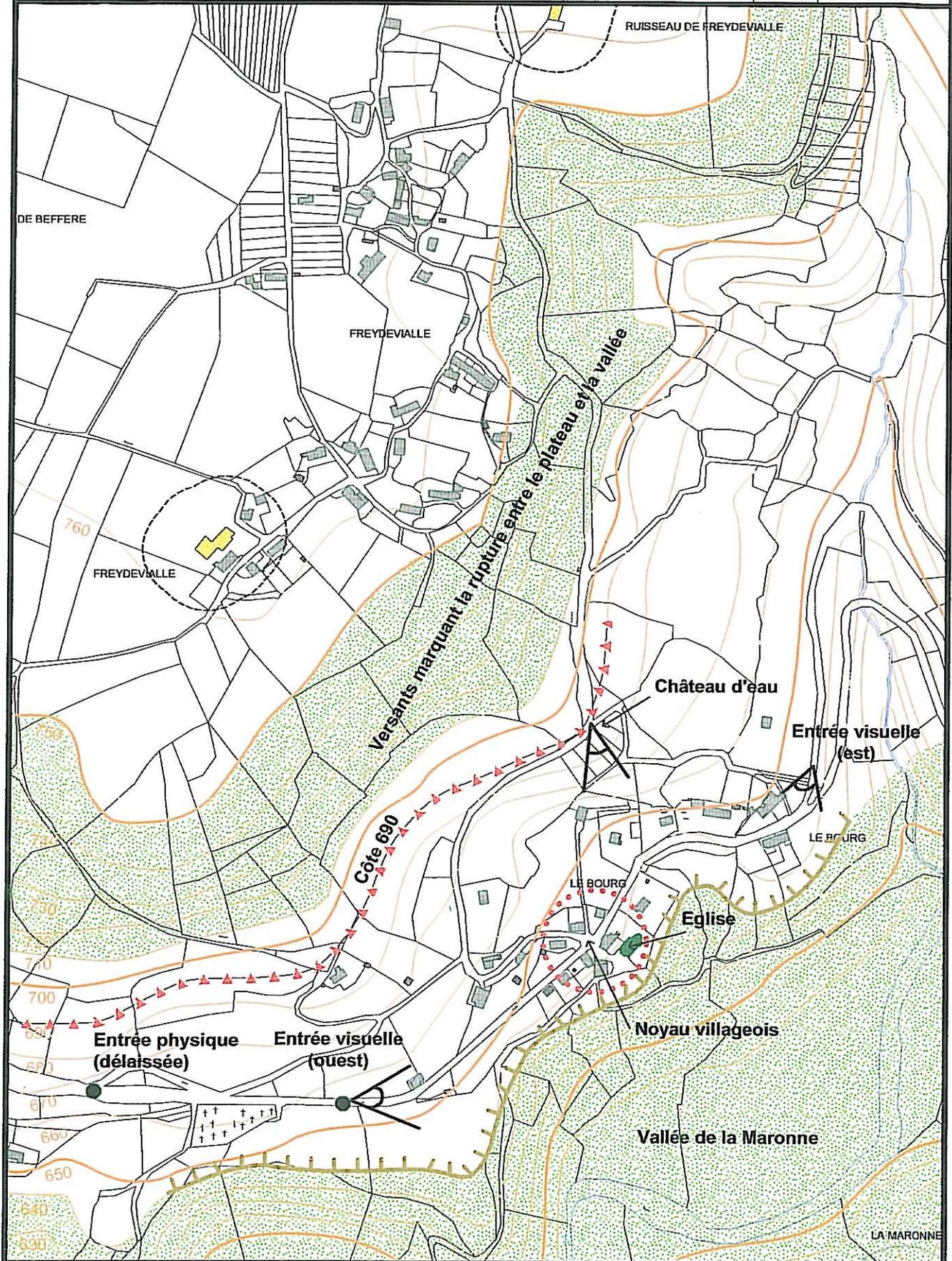


Caractéristiques et contraintes Freydevialle - Bourg de Sainte-Eulalie



Janvier 2006

Echelle : 1/5 000e



AR



52. LES HAMEAUX

Généralités

La commune compte une dizaine de hameaux plus quelques burons isolés.

Freydevialle, Fontenille, Moncelle, Le Chaumeil, Vialard, Ambial, Soumaille, Le Meynial, Le Cros, Drom.

Les hameaux de la commune de Sainte Eulalie peuvent être classés en deux catégories :

- Les hameaux du plateau
- Les hameaux de la vallée

Leur nature agricole demeure et la forme architecturale et fonctionnelle diffère peu. Les hameaux du plateau se caractérisent par le choix d'un site abrité par le relief, ces abris étant renforcés par une trame végétale maintenue (bocage), les bâtiments sont volontiers orientés Sud bien que cela ne soit pas aussi systématique que dans les planèzes par exemple. Ils ont une forme souvent plus massive bien que relativement « aérée » (peu de densité). Les hameaux des vallées, tributaires du relief et de la préservation des terres agricoles se sont implantés de manière linéaire, à mi-pente des versants, également de manière peu dense et peu structurée.

De manière générale, excepté au chef lieu où l'on peut lire l'amorce d'une structure villageoise, (place, église, commerces), la trame n'est pas structurée (pas de hiérarchisation des voies, pas d'espaces publics, pas de centralité) et n'obéit qu'aux contraintes du site et est destinée uniquement à l'activité agricole.

AR



LE CHAUMEIL

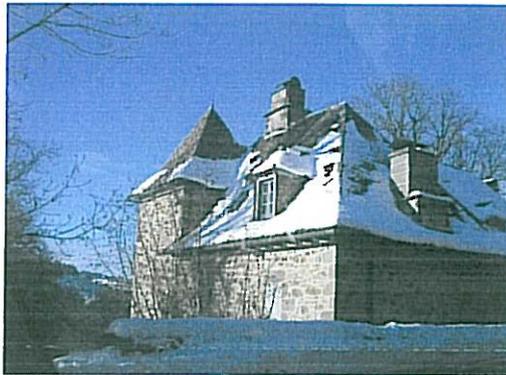
1. LE SITE

Hameau de la vallée, Le Chaumeil est essentiellement constitué de bâtiments traditionnels. Il est caractérisé par un relief important, ponctué de lignes de crêtes et de talwegs perpendiculaire à la vallée de la Maronne.

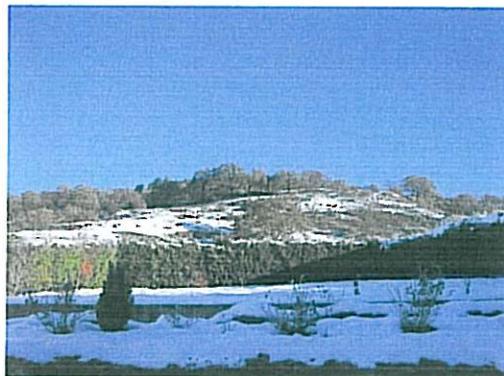
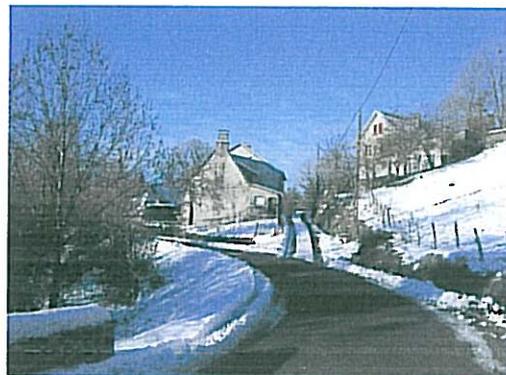
De faible densité, il ne comporte qu'une exploitation agricole dans sa partie basse et de grandes parcelles libres de constructions constituent son prolongement naturel. Les bâtiments sont exclusivement anciens et le hameau abrite une bâtisse cossue à son entrée ouest.

2. CONTRAINTES

- Les contraintes topographiques sont fortes
- Présence d'un ravin marquant fortement les limites naturelles du site
- Belles bâtisses



Belle bâtisse à l'entrée du hameau



Les versants dominant Le Chaumeil

AR



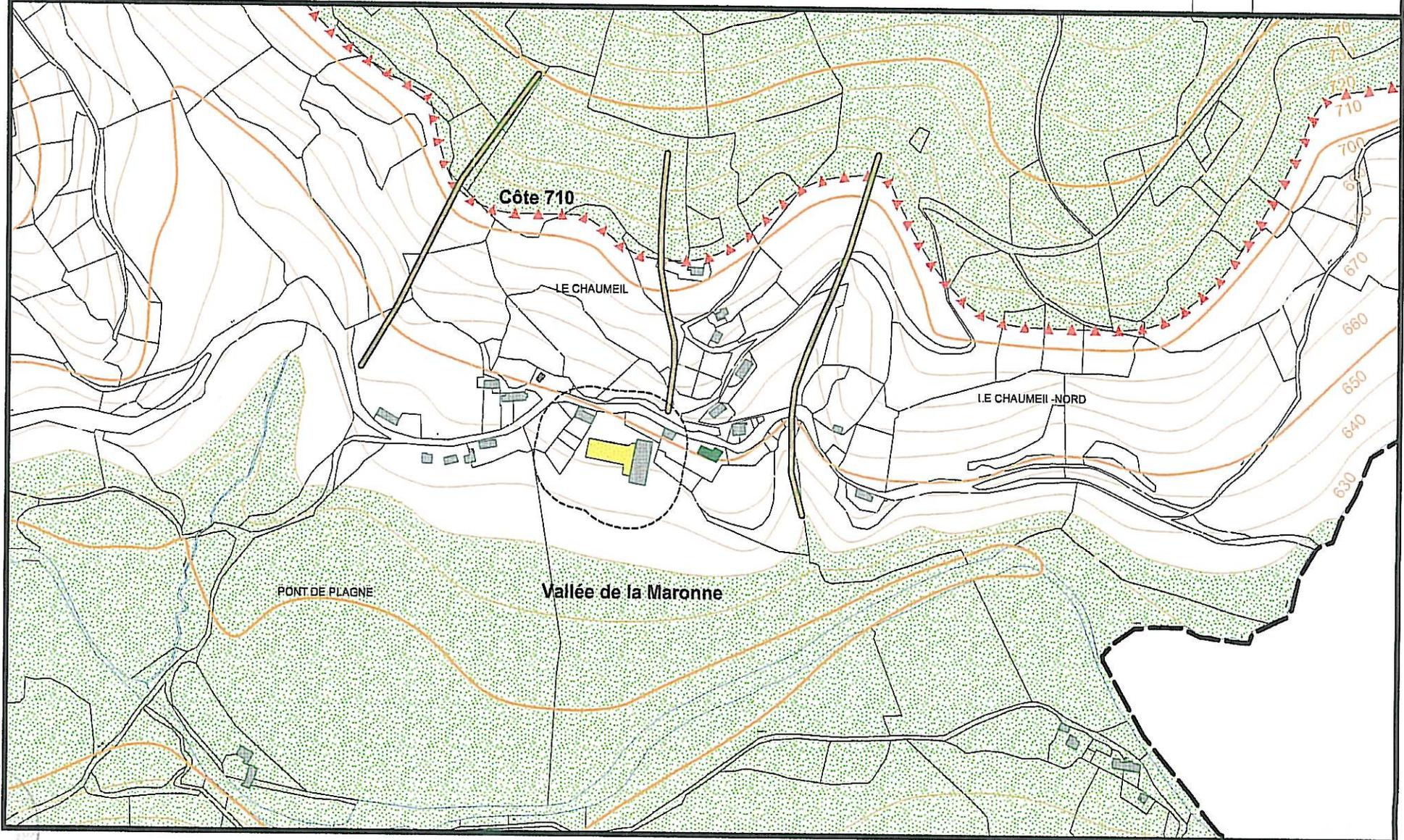
©ORIO LIS

Caractéristiques et contraintes le Chaumeil



Janvier 2006

Echelle : 1/5 000e



EP



VIALARD

1. LE SITE

Le hameau de Vialard est situé sur le rebord du plateau, au Nord-Ouest de la commune. Il est caractérisé par une dimension fortement agricole. Il est situé à la proximité immédiate de la RD 680.

Le hameau regarde vers le Sud pour se protéger des vents d'ouest qui ne sont arrêté par aucun obstacle. Il s'est implanté dans les premiers mouvements de la vallée de la Maronne en évitant soigneusement le plateau aux larges parcelles agricoles qui gardent leur intégrité visuelle.

2. CONTRAINTES

- Respect des vues sur la vallée
- Respect des limites entre le site vallée et le plateau
- Conserver l'indépendance visuelle de la RD 680
- Limiter la constructibilité à proximité des bâtiments agricoles.



Maison isolée, à l'entrée du hameau



Le petit chemin, bordé de murets de pierres sèches qui ceinture le hameau



Le vaste plateau agricole au nord-ouest du hameau



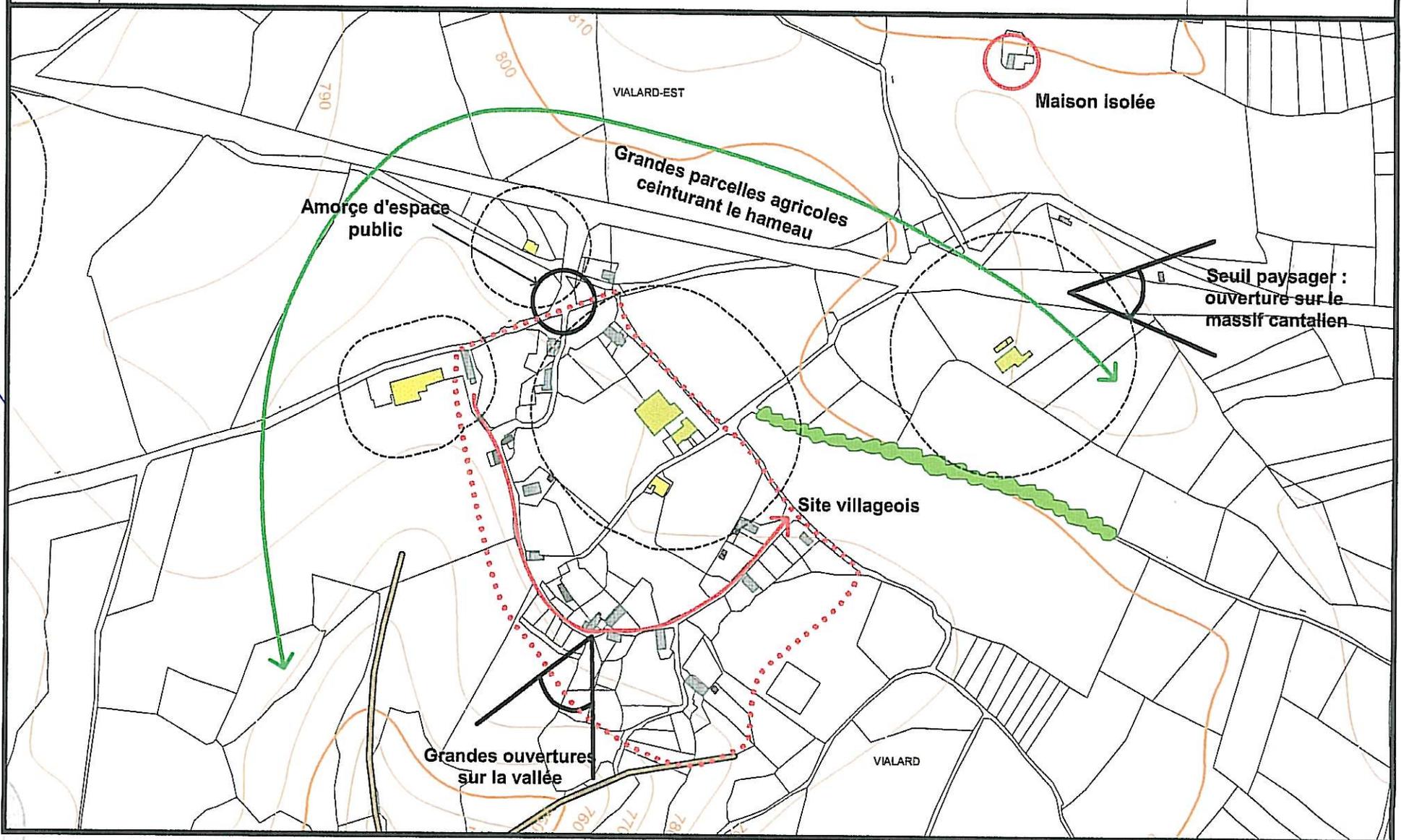
ORIOLE

Caractéristiques et contraintes Vialard

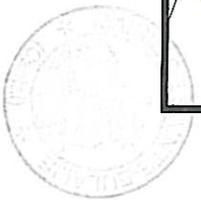


Janvier 2006

Echelle : 1/5 000e



AP



FONTENILLE

1. LE SITE

Situé sur le plateau, à proximité de la RD 680, Fontenille est un noyau de facture traditionnelle. Pour se protéger des intempéries, le hameau est protégé par un résidu bocager qui forme un « îlot » de verdure au sein des vastes parcelles ouvertes du plateau. Fontenille étant complètement implantée sur le plateau.

Il se compose de deux entités :

- Un noyau originel constitué en deux groupe
- Un groupe de maisons implantées à l'occasion du carrefour de la RD 680

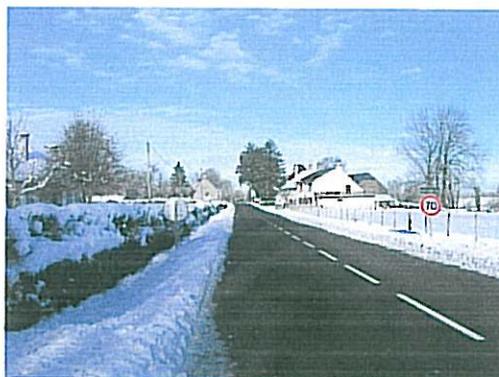
Cette configuration mérite d'être conservée pour préserver le caractère aéré du hameau

2. CONTRAINTES

- Présence de murets de pierres sèches
- Bocage encore très présent et formant des abris : a conserver



Muret de pierre sèche a conserver



Fontenille, îlot sur la RD 680 de facture contemporaine

AR



©ORIO LIS

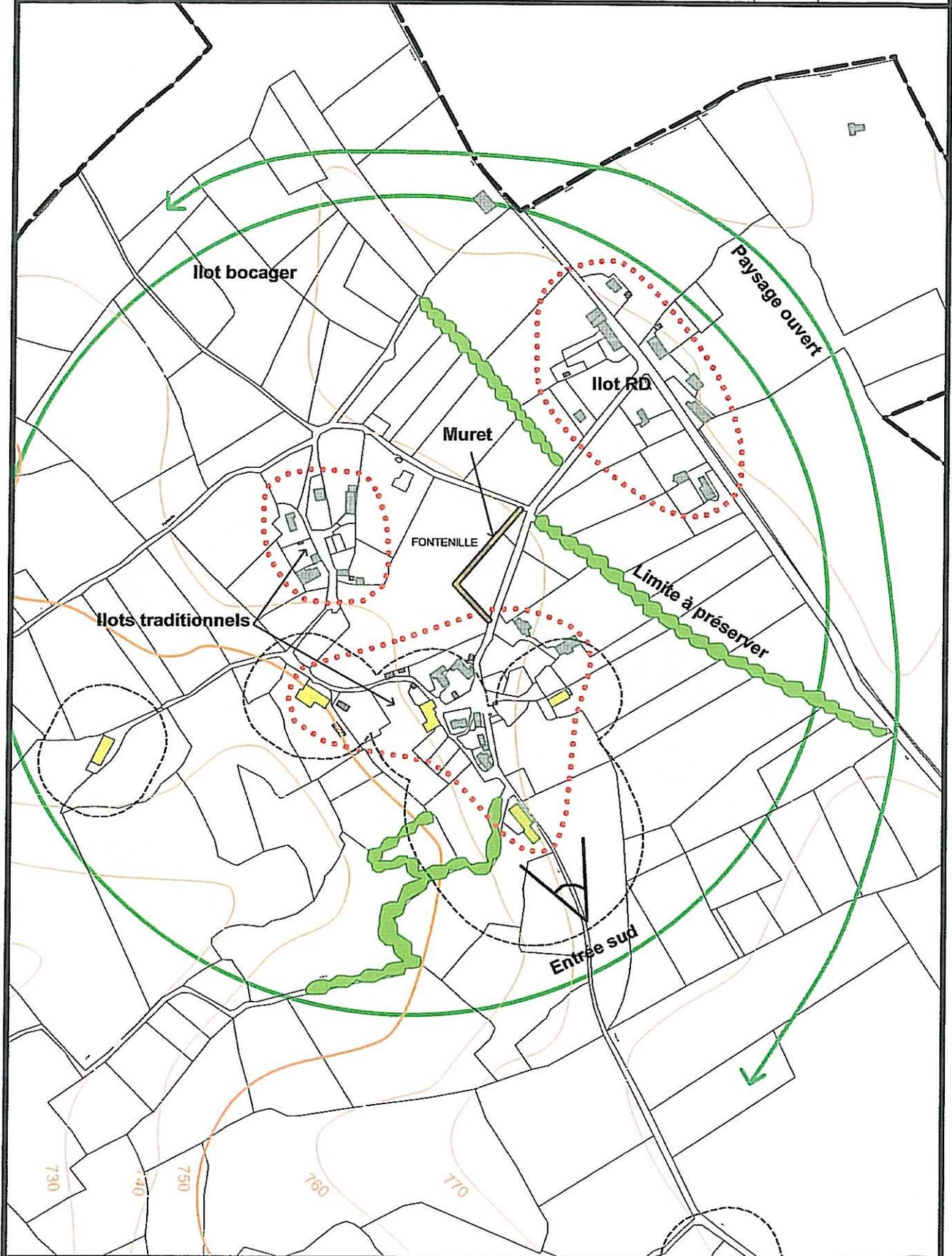
Caractéristiques et contraintes

Fontenille



Janvier 2006

Echelle : 1/5 000e



AR



LES QUATRE ROUTES

1. LE SITE

Les quatre routes constituent un secteur d'urbanisation contemporaine qui s'est développé le long et à proximité de la RD.

Le projet de zone d'activités

La communauté de communes « Pays de Salers » envisage de créer une zone d'activités d'intérêt communautaire sur le territoire de Sainte Eulalie et Saint Martin Valmeroux (voir étude préalable d'aménagement de la zone d'activités en annexe).

Enjeux d'urbanisme du projet de ZAE :

- Image de la communauté de communes
- La vente des lots au coup par coup risque d'être un problème pour l'aménagement du site et la garantie d'un aménagement cohérent.
- Gestion de la pollution et des rejets.
- Fondation et viabilité des parcelles vis-à-vis de l'hydromorphie permanente.



Une entreprise actuellement présente sur le site.

L'urbanisation s'est organisé sans plan d'aménagement le long de l'ancienne voie des 4 routes.

AR



2. CONTRAINTES

- Limiter les accès directs sur la RD 922
- Végétaliser fortement le site pour recréer un îlot bocager
- Préserver les cônes de vue sur le massif du Cantal
- Conserver l'effet couloir permis par les arbres de haute tige et globalement, conserver l'indépendance visuelle de la RD 922.



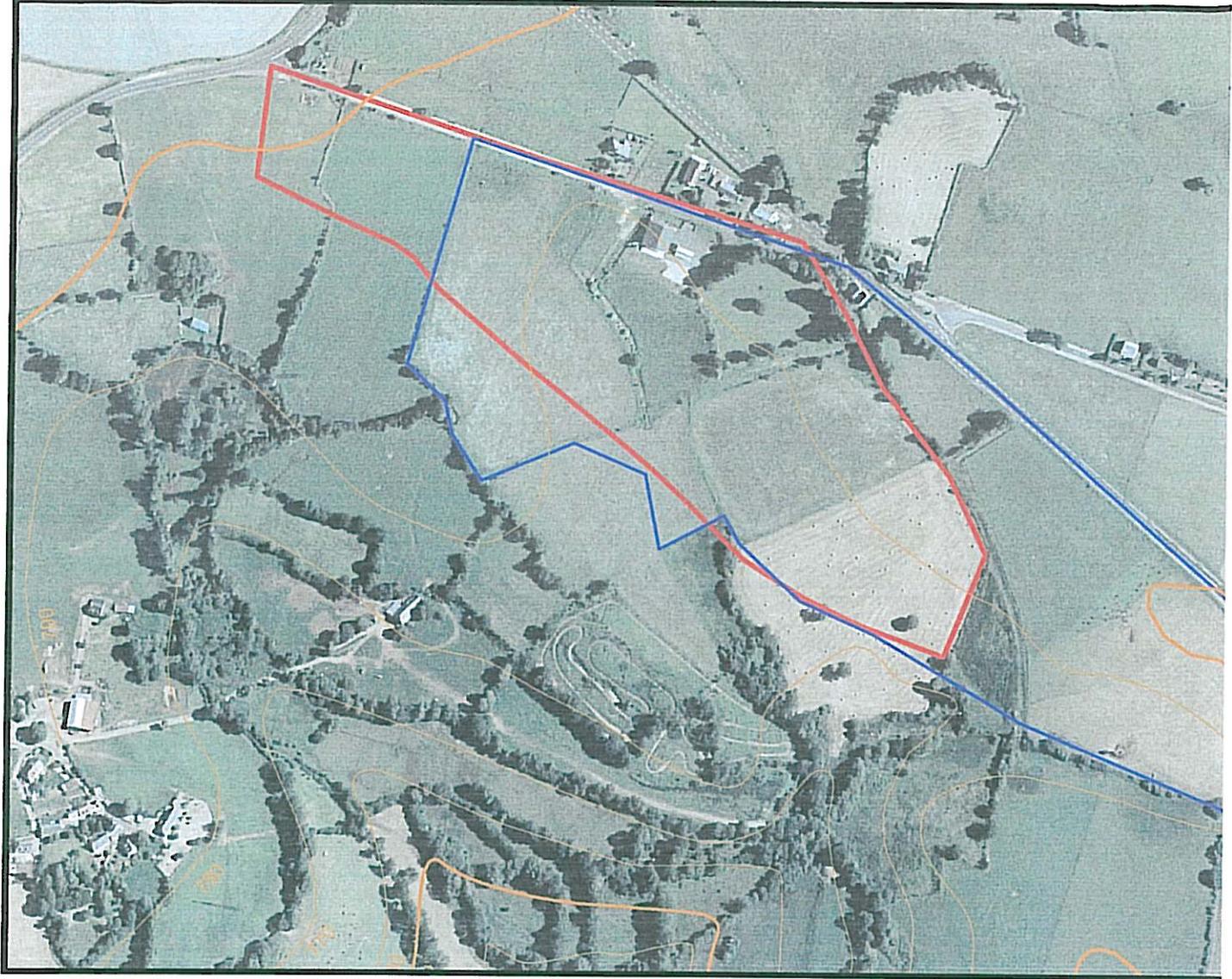
L'effet rase campagne et le caractère rectiligne de la RD 922 au droit du site de la future zone d'activités

AR



ORIOLIS

Caractéristiques et contraintes les Quatre Routes



AA



Autres hameaux et écarts

Soumaille : Soumaille est un écart exclusivement agricole, il fait face au bourg de Sainte-Eulalie.

Le Cros abrite un centre d'accueil, il est implanté dans le versant

Le Meynial : Le Meynial est un hameau agricole implanté dans le versant sud de la vallée de la Maronne à l'abri du plateau agricole qu'emprunte la RD 42.

L'enjeu est de conserver le hameau dans l'amorce de la vallée sans gagner le plateau.

Plagnes : ferme isolée

Ambial : Le petite hameau d'Ambial est situé dans la vallée de la Maronne à proximité de cette dernière, il souffre d'un déficit d'ensoleillement en hiver abrite une fromagerie

AR



Drom : hameau traditionnel très exposé sur sa butte soulignée par des boisements : impact paysager fort



Le Theil : ferme isolée très visible de la RD

Moncelle : hameau traditionnel en co visibilité avec les 4 routes

Conserver le bocage à l'Est, grandes parcelles agricoles à l'Ouest.

Quelques possibilités d'extension peuvent accompagner ce hameau qui se trouvera en position favorable lorsque la zone des quatre routes sera construite.

Cisterne : petit groupe de bâtiments pas de densification possible

La commune comporte également quelques burons isolés, y compris dans la vallée, la plupart mériteraient d'être restaurés.

AR



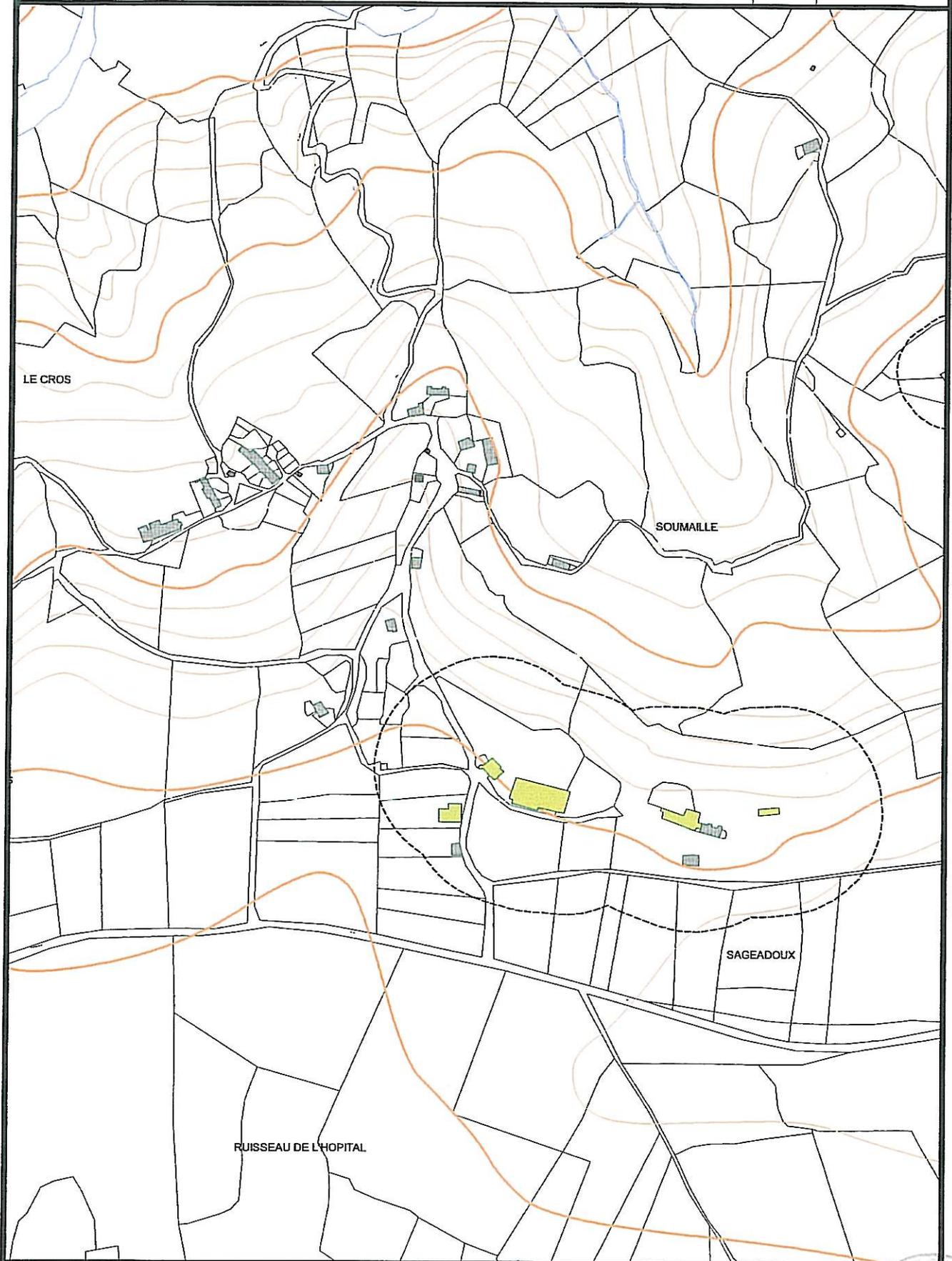
eORIOUS

Caractéristiques et contraintes Soumaille - Le Cros



Janvier 2006

Echelle : 1/5 000e



FR





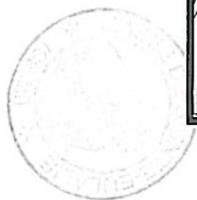
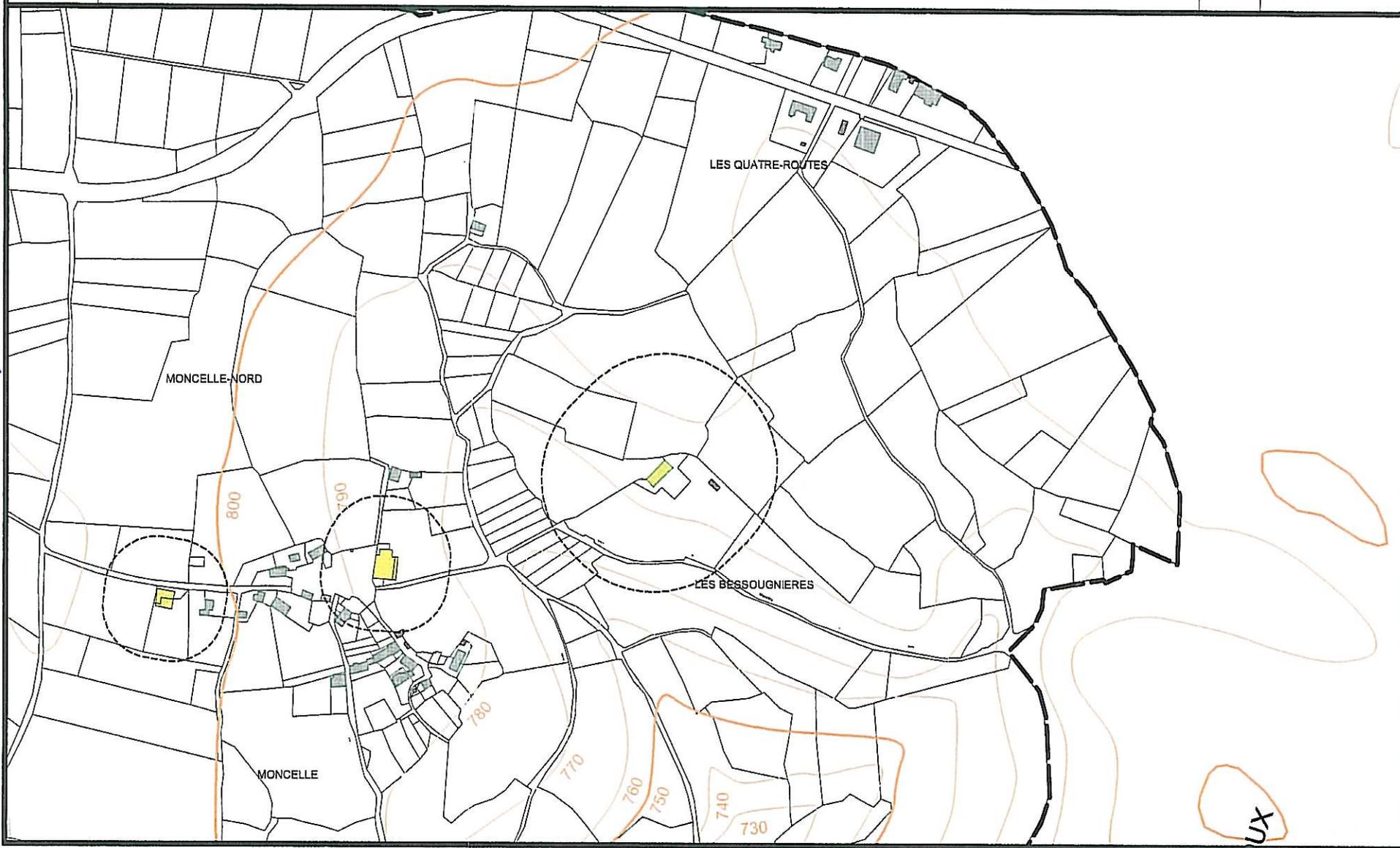
ORTOLIS

Caractéristiques et contraintes Moncelle - Les Quatre routes



Janvier 2006

Echelle : 1/5 000e





©ORIONIS

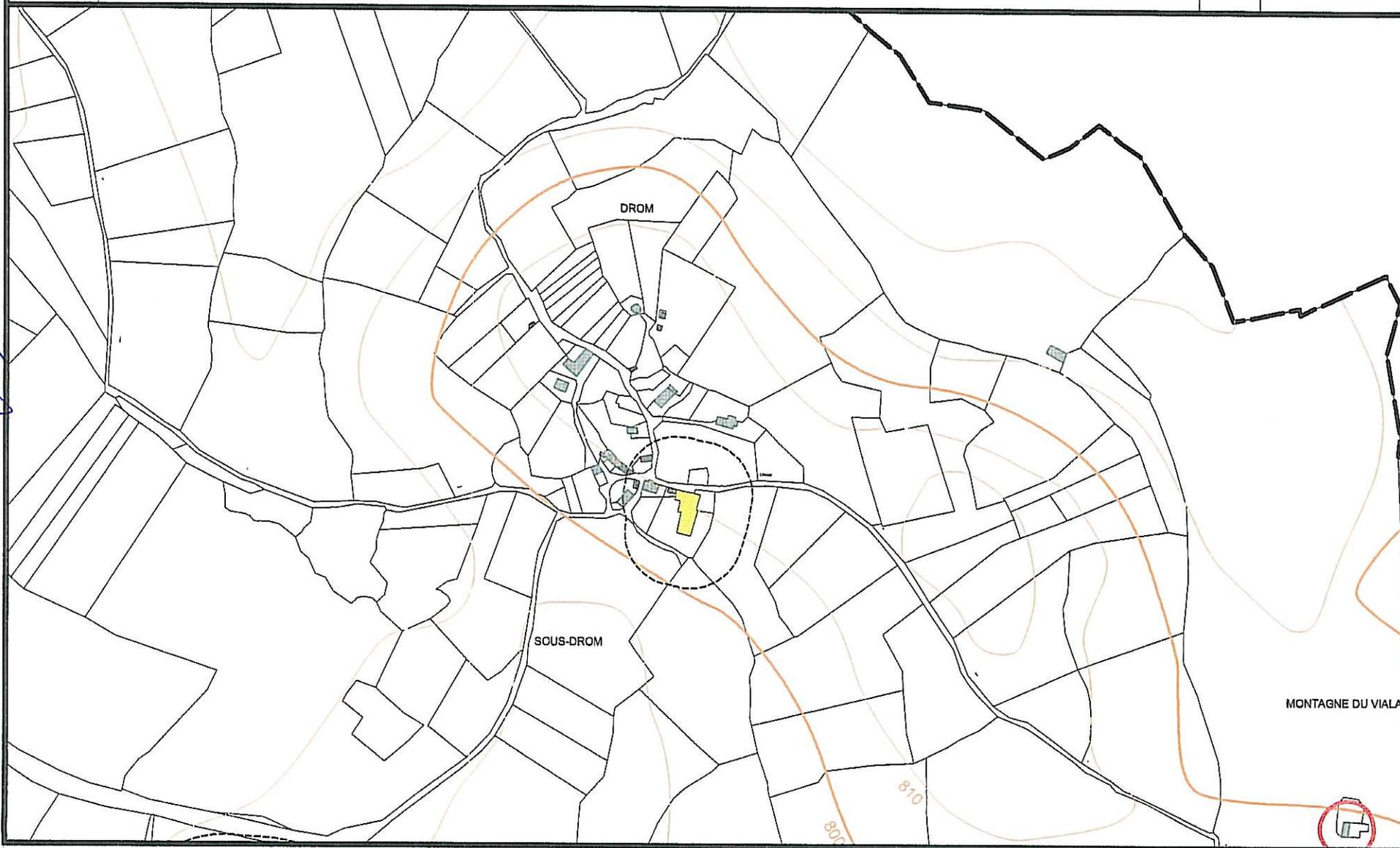
Caractéristiques et contraintes Drom



Janvier 2006

Echelle : 1/5 000e

HA





LEGENDE

Carte des caractéristiques et des contraintes

Janvier 2006

-  Principaux mouvements de relief
-  Limite paysagère
-  Rupture physique
-  Cône de vue
-  Délimitation du site
-  Courbe de niveau, altitude
-  Bâtiment remarquable
-  Protection patrimoniale
-  Haie à conserver
-  Rue étroite
-  Ilot bocager
-  Bâtiment agricole
-  Périmètre de protection

AR





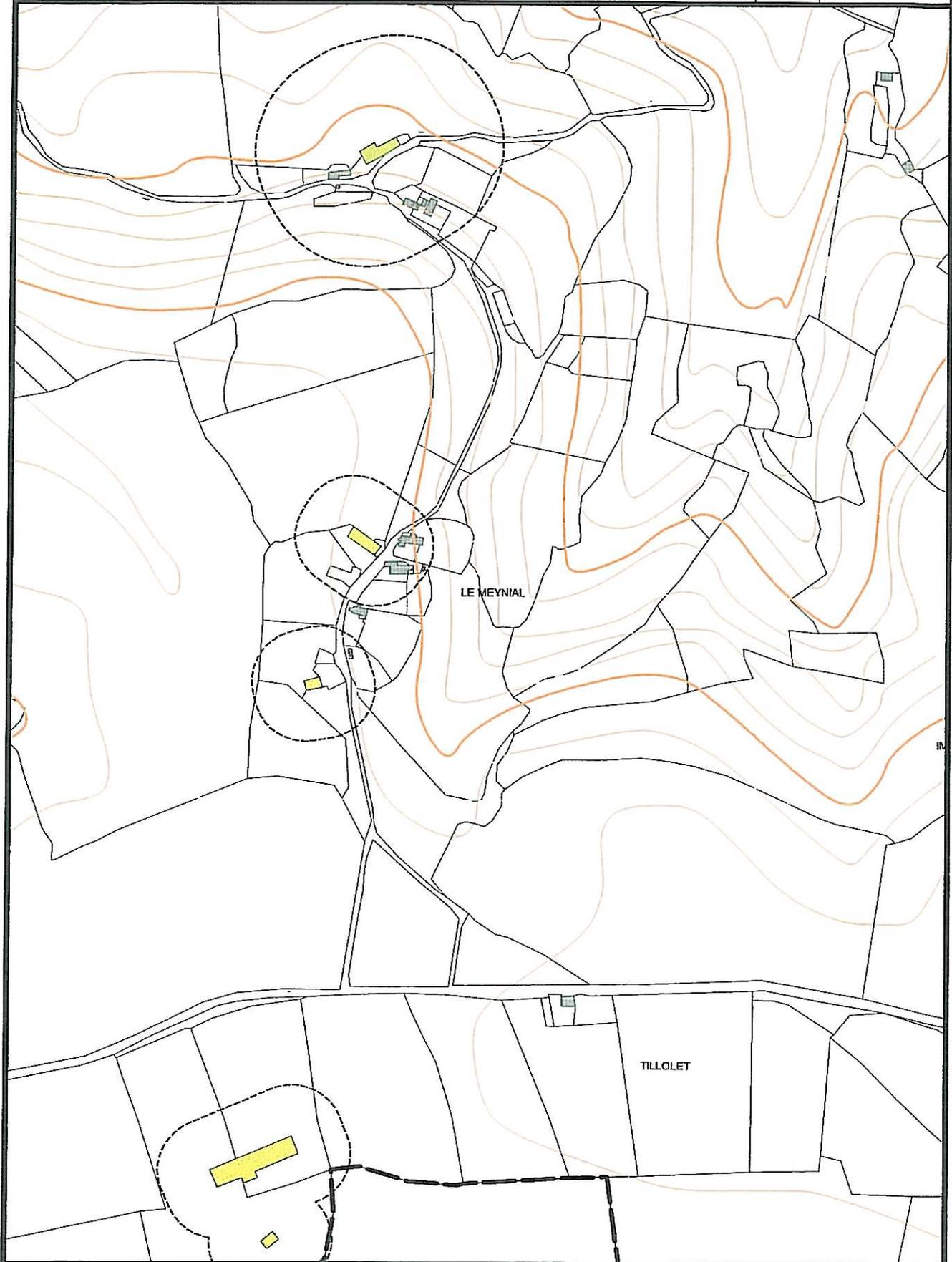
ORIO LIS

Caractéristiques et contraintes Le Meynial



Janvier 2006

Echelle : 1/5 000e



AR





©ORIO LIS

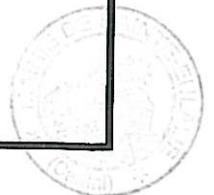
LEGENDE

Carte des caractéristiques et des contraintes

Janvier 2006

-  Principaux mouvements de relief
-  Limite paysagère
-  Rupture physique
-  Cône de vue
-  Délimitation du site
-  Courbe de niveau, altitude
-  Bâtiment remarquable
-  Protection patrimoine
-  Haie à conserver
-  Rue étroite
-  Ilot bocager
-  Bâtiment agricole
-  Périmètre de protection

HR



VI. CHOIX DU PLU

61. TRADUCTION EN TERME D'OBJECTIFS DES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

ATOUTS DU TERRITOIRE :

- Une agriculture active ;
- Une accessibilité certaine ;
- Peu de contraintes et des lacunes dans les hameaux qui présentent des zones constructibles ;
- Le projet de zone d'activité intercommunal des 4 routes.

FAIBLESSES DU TERRITOIRE :

- Déclin démographique général ;
- Une situation inquiétante du parc immobilier : augmentation d'acquisitions de résidences secondaires ;
- Fuite progressive des commerces et services à la personne et difficulté d'installations nouvelles compte tenu de la proximité de Saint Martin Valmeroux.

AR



62. ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D :

La motivation principale qui a motivée la mise en place du PLU est a chercher dans la création de la zone d'activités des quatre routes. L'ensemble des réflexions sur la recherche de zones constructibles ont privilégié l'accessibilité, la proximité et la proportion avec la zone d'activités.

La dimension tourisme rural n'a pas non plus été négligée avec la création d'une zone, au Chaumeil, réservée aux équipements touristiques.

Toutes ces ambitions de développement ont, bien entendu, impliqués une protection du patrimoine naturel et de l'environnement. Les points hauts ont été protégés de toute construction agricole, les continuité territoriales des principaux corridors écologiques assurées.

AR



VII. MISE EN ŒUVRE DU PLU

71. JUSTIFICATION

711. JUSTIFICATION DU ZONAGE

Le zonage proposé prend en compte les ambitions de développement de la commune tout en protégeant l'agriculture et les milieux naturels. Les zones envisagées pour l'urbanisation future sont en proportion avec le rythme de construction constitué dans le passé et les perspectives sur lesquelles on peut anticiper au regard du diagnostic.

Les zones UB

Les zones UB correspondent aux zones urbaines existantes

Les zones 1AU

Les zones 1AU visent à procurer des zones constructibles pour le développement urbain.

Les zones 1AUt

Les zones 1AU visent à procurer des zones constructibles pour le développement touristique.

HR



La zone 2AUX

La zone 2AUX est la seule zone artisanale nouvelle envisagée. Elle se situe au lieu dit les quatre routes. Elle est dite « fermée » en attente d'un règlement de zone.

Les zones 2AU

Les zones 2AU correspondent aux secteurs constituant une réserve foncière. Aucune modification de l'occupation des sols n'est possible avant révision du PLU ; Les secteurs 2AUt sont réservés a des aménagements touristiques.

Les zones A

Les zones agricoles « classiques », permettent notamment la construction des nouveaux bâtiments. Elles correspondent aux zones actuellement utilisées par l'agriculture et qui ne présentent pas d'enjeux particuliers de conservation ou de protection. **Constituées le plus souvent de champs, pâtures ou landes, les zones classées agricoles vont permettre de préserver des surfaces à des fins exclusivement agricoles.** L'intérêt de ce type de zone est de pouvoir permettre l'extension ou la création de bâtiments sur de nouveaux emplacements. **La classification de terres en zone A se fait grâce à la prise en compte de plusieurs éléments non agricoles, notamment l'éloignement, chaque fois que cela est possible des zones habitées** et traduit une volonté de préserver le territoire de constructions pouvant avoir des impacts néfastes tant au niveau écologique, paysager ou urbain (problème des distances réglementaires).

Les zones Aa

Les zones classées inconstructibles représentent des surfaces réservées à une utilisation agricole mais qui se doivent d'être préservées de toutes forme de construction pour des motifs paysagers (points hauts), environnementaux (zones humides, tête de bassin versant, abords des cours d'eau...), de conflits d'usage (zones agricoles proches des lieux habités).

AR



Les zones N

La classification en zone naturelle correspond à la **protection de parcelles peu ou pas utilisées à des fins agricoles** et qui ne doivent pas être détruites ou détériorées par la construction de bâtiments d'élevage. En effet, ces zones, dont on considère qu'elles jouent un rôle essentiel voire primordial dans la stabilité des écosystèmes du territoire, se caractérisent par une diversité floristique et/ou faunistique remarquable. On prend ainsi en compte les landes et notamment les landes à genêts purgatifs, particulièrement quand ces dernières s'inscrivent dans de grands ensembles du relief (versants) mais aussi afin d'assurer les continuités des corridors écologiques identifiés, les forêts naturelles, les prairies naturelles et les zones de forte déclivité. Plus qu'une zone d'intérêt à elle seule, **une zone naturelle joue un rôle prépondérant dans un territoire d'ensemble.**

Les zones Ncd

Les zones Ncd permettent d'identifier les hameaux ou écarts où les extensions sont impossibles, compte tenu des bâtiments d'élevage ; ou non souhaitées. Ces zones permettent, dans un environnement agricole, d'autoriser les rénovations, les extensions et les changements de destination des bâtiments existants, évitant ainsi de les « figer ». Ces zones sont d'autant plus importantes qu'elles concernent souvent des bâtiments inoccupés ou menacés.

Les haies à conserver ou à créer

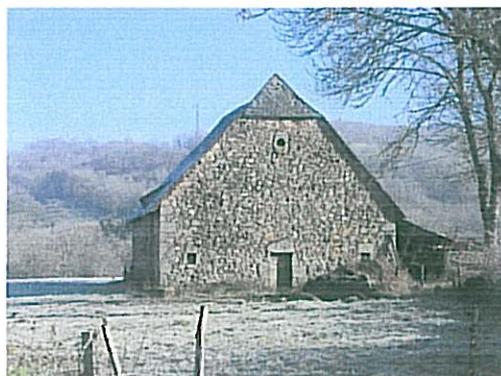
Afin d'assurer les continuités territoriales nécessitées par la préservation de corridors écologiques mais aussi d'intégrer les réseaux de haies abritant les hameaux, un certain nombre de haies sont à protéger et à classer.

AR



Bâtiment en zone agricole qui, en raison de son intérêt architectural ou patrimonial peut faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.

Plusieurs bâtiments isolés de caractère font l'objet d'un repérage au titre de cet article, il s'agit de les soustraire au règle régissant les zones agricoles et leur caractère exclusif en permettant la restauration et le changements de destination des bâtiments sans engager la commune au niveau des frais de raccordements aux réseaux comme c'est le cas pour les zones Urbaines



AR



712. JUSTIFICATION DE LA REDACTION DU REGLEMENT

Les zones urbaines (U)

Rappel :

Les zones urbaines comprennent tous les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. (Art R.123.5 du code de l'urbanisme)

Principes de rédaction :

Le règlement a été rédigé en donnant priorité à la définition des grandes orientations urbaines : destination des sols, équipements interdits et autorisés. Ainsi, la variété des zones permet de préciser les objectifs de la commune dans les différents secteurs avec une vision prospective.

Le Zonage a également été conçu de manière à rendre visible l'occupation du sol et repérer les sites demandant un fort degré de protection.

Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement contenues dans le document du même nom.

Les zones urbaines (U)

UB : les quartiers résidentiels

- Affirmer le caractère résidentiel de la zone et imposer ce caractère **dominant** en autorisant les activités sous réserve de se préserver des nuisances qu'elles pourraient engendrer.
- Préciser les règles relatives à l'implantation et l'organisation des constructions, compte-tenu des espaces libres de construction qui demeurent dans ces zones.
- Eviter la confusion en excluant les bâtiments de taille exceptionnelle ou d'aspect introduisant une trop grande variété de bâtiments

HR



Les zones à urbaniser (AU)

Rappel :

Les zones dites à urbaniser correspondent aux secteurs de la commune qui, bien que possédant un caractère naturel, sont destinés à être ouverts à l'urbanisation. (Art R.123.6 du code de l'urbanisme).

1AU

- Affirmer la vocation urbaine de la zone, son caractère résidentiel et imposer ce caractère **dominant** en autorisant les activités sous réserve de se préserver des nuisances qu'elles pourraient engendrer.
- Préciser les règles relatives à l'implantation et l'organisation des constructions, compte-tenu du caractère vierge de la zone (terrains nus sans réseaux)

Cette règle a pour but de profiter du caractère cohérent de la zone, pour imposer un aménagement qui optimise l'occupation de la zone.

1AUt

Zone spécifique aux aménagements touristiques.

AR



2AU et 2 AUX

- Affirmer la vocation urbaine ou économique de la zone, sans préjuger des modalités d'aménagement, la zone ne constituant pas un secteur d'aménagement prioritaire.

Il s'agit de secteurs présentant une vocation à l'urbanisation dans un futur plus ou moins éloigné. Il ne sont pas disponibles à la construction immédiatement mais constituent des réserves foncières. Les terrains sont ainsi « gelés » en attendant une opportunité d'aménagement. Ces zones ne sont à l'heure actuelle pas équipées en réseaux. Les zones 2AU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation que dans le cadre d'une modification du PLU.

FR



Les zones agricoles (A)

Rappel :

Les zones agricoles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, qui doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (art R. 123.7 du code de l'urbanisme).

- affirmer la vocation agricole de la zone et imposer ce caractère **exclusif** en réservant ce secteur à la production agricole ;

A

L'objectif de cette zone est de **permettre l'exercice sans entrave** de l'activité agricole. Le règlement comprend en revanche des exigences en terme d'insertion des bâtiments d'exploitation dans le paysage compte-tenu de la sensibilité particulière de celui-ci.

Aa

L'objectif des secteurs Aa est d'affirmer l'usage et la valeur agronomique des terres agricoles sans permettre la constructibilité qui serait dommageable ou difficile pour des motifs paysagers, écologiques, de desserte...

AR



Les zones naturelles et forestières (N)

Rappel :

Les zones naturelles comprennent tous les espaces naturels à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

N strict

- affirmer la nature protégée de la zone, et **imposer une protection stricte** des éléments qui la composent.

Ncd

Cette zone correspond à des écarts partiellement construits dont on souhaite préserver le caractère résidentiel.

Ces zones permettent de rendre compatible le caractère rural et agricole des hameaux et leur vocation résidentielle en permettant la rénovation, la restauration et la constructions d'annexes aux bâtiments existants en excluant la construction neuve.

Pour les secteurs Ncd on prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions.

Haie à créer ou à conserver

Certaines haies font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme.

AR



713. JUSTIFICATION DES OUVERTURES A L'URBANISATION

Rappel des besoins en surfaces

Les besoins, selon le rythme constaté ces dix dernières années, sont d'environ **2 logements par an** et la moyenne des lots vendus et les besoins en voirie et espaces verts qui leurs sont associés demandent une emprise de 1000 m² environ, soit des besoins annuels (selon le rythme actuel) de 0.2 hectares de terrain à bâtir soit, sur une perspective de 15 ans **une réserve de 3 hectares pour poursuivre le rythme actuel.**

Compte-tenu des aléas fonciers et du caractère aléatoire des projets et pour permettre une certaine souplesse pour l'émergence de projets, **ce chiffre est à multiplier par 2.5 soit un besoin d'environ 7.5 hectares de terrains constructibles durant la vie prévisible du PLU en cours de révision (entre 10 et 15 ans).**

AR



Proposition d'ouverture des zones constructibles

Zones (1 AU) :

Hameaux

FONTENILLE :

Les trois groupes de bâtiments qui constituent le hameau de Fontenille (deux de facture traditionnelle et un lié à la route) ont été préservés.



FREYDEVIALLE :

La zone constructible envisagée relève d'une importante lacune dans le tissu urbain du hameau, ce dernier est en outre accessible et bien proportionné vis à vis de la zone d'activité, son aménagement ne demande en outre aucun aménagement lourd pour les réseaux.



AP



SAINTE EULALIE

Le Chef-lieu, situé dans la vallée ne dispose pas, compte tenu du relief, de nombreux terrains constructibles trop pentu et difficile d'accès sous la route, limité en altitude par le château d'eau.



Zone AU à l'entrée ouest du village

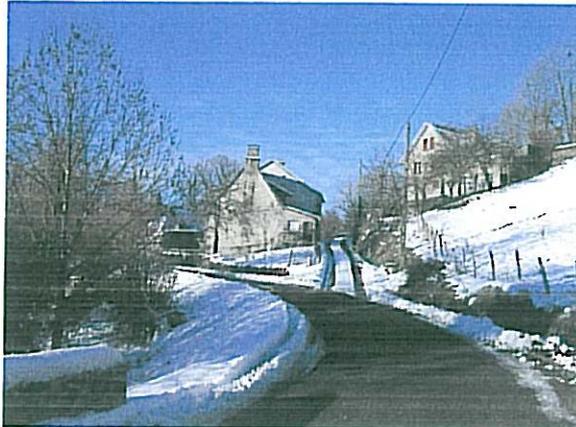
AR



LE CHAUMEIL

La zone AUt du Chaumeil correspond à un pré élevé qui jouxte un vallon latéral perpendiculaire au hameau, situé dans la vallée de la Maronne, comme d'autres équipements touristiques (village de vacance de Saint Martin Valmeroux)

Le hameau de Chaumeil se prête à l'accueil touristique. Cette parcelle, déjà occupée par un bungalow et bien exposée, a un potentiel touristique confirmé par une demande exprimée par les habitants.



La zone d'activités

Depuis 2005, la zone d'activité a fait l'objet d'une étude paysagère visant à définir l'emprise du site et les principes d'aménagement de la zone dans le cadre d'une étude dérogatoire à la loi montagne.

Cette étude a fait l'objet d'un passage en commission des sites qui a émis un avis favorable. L'emprise de la future zone à par conséquent pu faire l'objet d'un zonage précis, cependant en l'absence d'un projet d'aménagement opérationnel et d'un règlement de lotissement, la création une zone 1AUx « ouverte » semble délicate et, dans l'attente d'un projet précis, une zone 2 AUx est proposée ; afin de geler l'occupation du sol.



AR



72. IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE TERRITOIRE COMMUNAL

721. RESPECT DES GRANDS ENJEUX SOCIO- ECONOMIQUES

EQUILIBRE GLOBAL

Le Projet communal vis à vis du cadre intercommunal

Le projet de PLU est compatible avec les objectifs de la communauté de communes. Il n'existe pas de SCOT à l'étude ou en vigueur concernant le territoire de la commune.

AR



EQUILIBRE AU NIVEAU DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET DES ENJEUX URBAINS

Lutte contre l'habitat dispersé

Le territoire ne se prête pas à une « dérive » concernant l'habitat dispersé.

Aucune agglomération ou groupe de bâtiments n'est créée ex-nihilo,

Les actions pour l'offre d'habitat diversifiée, l'offre de logements

A travers le jeu des densités, la commune pense répondre aux objectifs de la réglementation sur la mixité sociale.

Prise en compte du problème des déplacements et de sécurité

Il n'existe pas de route fortement accidentogène sur la commune et le projet envisagé ne remet pas en cause le fonctionnement et la capacité des dessertes existantes.

Stationnement

Il n'existe pas de problèmes de stationnement sur la commune en raison d'un tissu urbain aéré.

Diversité des fonctions urbaines

Elle est assurée par la variété des conditions d'aménagement et de situation des zones constructibles.



EQUILIBRE AU NIVEAU DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET DE LA VIE LOCALE

Sainte Eulalie est une commune de tradition strictement rurale et agricole, elle a connu un développement résidentiel en rapport avec sa proximité de la RD 922 et son carrefour avec la RD 680 ainsi que sa proximité avec Salers. Le projet de zone économique des 4 routes vient confirmer cette vocation et permettre à la commune d'étoffer son potentiel économique et d'éviter de cette manière l'effet « cité dortoir ».

Activités artisanales

La zone des 4 routes connaît un début d'équipement artisanal due à sa position géographique favorable et à la commodité d'aménagement des terrains. Le projet de ZAE des 4 routes renforce bien évidemment cette vocation avec l'avantage de l'organiser et de permettre une plus-value qualitative.

Activités commerciales

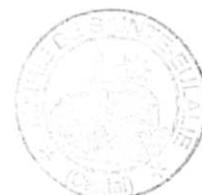
- Conformément aux atouts cités ci-dessus, la création d'un pôle commercial est envisagé sur cette espace pour cumuler une clientèle locale et de passage

Activités industrielles

Si la vocation de la zone n'est pas clairement industrielle, une activité de ce type, compatibles avec le voisinages des autres activités et conforme au projet paysager n'est pas exclue.

Activités touristiques

La vocation touristique est largement encouragée par la création de réserves foncières touristiques au hameau de Chaumeil.



Activité agricole

La protection de l'activité agricole a fait l'objet d'un soin attentif, visant à ne pas pénaliser cette activité primordiale de la commune, un travail fin de reconnaissance du terroir agricole, du repérage des exploitations, de concertation avec les agriculteurs afin de recueillir leurs projets a été menée à travers l'étude élaboré par la chambre d'agriculture. Ce travail exhaustif était rendu nécessaire d'une part par le caractère exclusif des zones agricoles du PLU et d'autre part par les mesures de protection et d' inconstructibilité induites par les conclusions de l'évaluation environnementale.

Le résultat semble avoir réussi un difficile équilibre entre la liberté d'exploiter et les contraintes répertoriées. Chaque exploitant ayant eut l'opportunité de suggérer le classement de parcelles.

Vie locale, vie associative

Le maintien de l'équilibre général de la commune cité ci-dessus est de nature à favoriser et développer une vie locale riche : la variété dans l'offre de logement est sans doute le point qu souffre le plus. Le projet de PLU peut cependant aboutir à un effet sociologique avec l'apport d'une nouvelle population.

FR



722. INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES SUR L'ENVIRONNEMENT

Prise en compte du risque inondation

Aucune zone constructible n'est envisagée au abords de la Maronne

Effets cumulés de l'ensembles des projets du PLU

La commune reste largement classée en zone naturelle ou agricole inconstructible, l'imperméabilisation des sols est insuffisante pour perturber ou accélérer l'écoulement des eaux. Les corridors écologiques ne sont par interrompus et sont protégés, l'accroissement de population ne semble pas devoir conduire à des pénuries d'eau potable. L'emprise urbaine ne s'étend pas et procède plutôt à une densification et à une optimisation de la trame viaire, l'accueil de population nouvelle proche du bourg est favorisée pour limiter les déplacements automobiles.

Impacts fonctionnels : perturbation de corridors écologiques

Les corridors écologiques notamment ceux qui permettent le franchissement de la vallée de la Maronne ont été prit en compte par le classement de zones agricoles ou naturelles inconstructibles (Aa et N).

FR



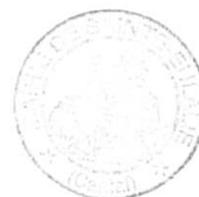
VIII. SURFACES

Surface de la commune : 1 451 ha
SAU (en 2000) : 1 103 ha
Rythme de construction moyen : 2.1 logements par an
Besoins en terrains à bâtir selon le rythme passé : 7.5 hectares

SURFACES DU PLAN

Zones/secteurs	Surface (hectare)	
UB	49.7	UB = 49.7
1AU	5.9	1AU = 6.9
1AUt	1	
2AUX	15.15	2AUX = 15.15
2AU	4.2	2AU = 4.2
A	522	A = 936.4
Aa	414.4	
N	454.5	N = 458.3
Ncd	3.8	

H R



SURFACES DISPONIBLES A L'URBANISATION**HABITAT**

Secteur	Surface (hectares)
Le Meynial	1.5
Le Cros	0.18
Soumaille	0.65
Soumaille Haut	1
Sainte-Eulalie	4.32
Freydevialle	6.02
Chaumeil	0.8
Moncelle	1.4
Vialard	2.29
Cisterne	1
Drom	0.2
Fontenille	3.1
TOTAL	22.46

TOURISME

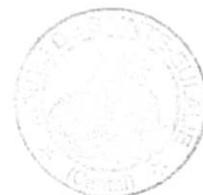
Secteur	Surface (hectares)
Chaumeil	1.5
TOTAL	1.5

ACTIVITES (réserve foncière)

Secteur	Surface (hectares)
4 routes	15.15
TOTAL	15.15

Les 18.71 Ha de zones constructibles à destination d'habitat excédentaires (22.46-6.75), sont à mettre en relation avec la réserve foncière 2AUX instituée aux quatre routes de 15.15 Ha.

AR



REVISION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA COMMUNE DE
SAINTE-EULALIE

AMENAGEMENT DE
LA ZONE ARTISANALE
DES QUATRE ROUTES DE SALERS

RAPPORT EXPOSANT LA REVISION SIMPLIFIEE

1



ORIO LIS

Septembre 2010

SOMMAIRE

I. Le fait générateur	p 1
II. Rapport exposant le projet	p 4
II.1 Compatibilité du projet avec les orientations du PADD	p 4
II.2 Orientations d'aménagement	p 4
II.3 Modifications apportées au zonage	p 5
II.4 Modifications apportées aux emplacements réservés	p 7
II.5 Modifications apportées au règlement	p 7
II.6 Modifications apportées aux surfaces	p 8

Notice exposant la révision simplifiée du PLU de **SAINTE-EULALIE**

I. LE FAIT GENERATEUR

La commune de Sainte-Eulalie a approuvé son PLU le 1er avril 2010.

La future zone artisanale des Quatre Routes (projet de la Communauté de Communes du Pays de Salers) était classée 2AUX, c'est à dire comme réserve foncière à destination d'activités économiques disponible à l'urbanisation après modification du Plan Local d'Urbanisme.

Depuis 2005, la zone d'activité a fait l'objet d'une étude paysagère visant à définir l'emprise du site et les principes d'aménagement de la zone dans le cadre d'une étude dérogoire à la loi montagne.

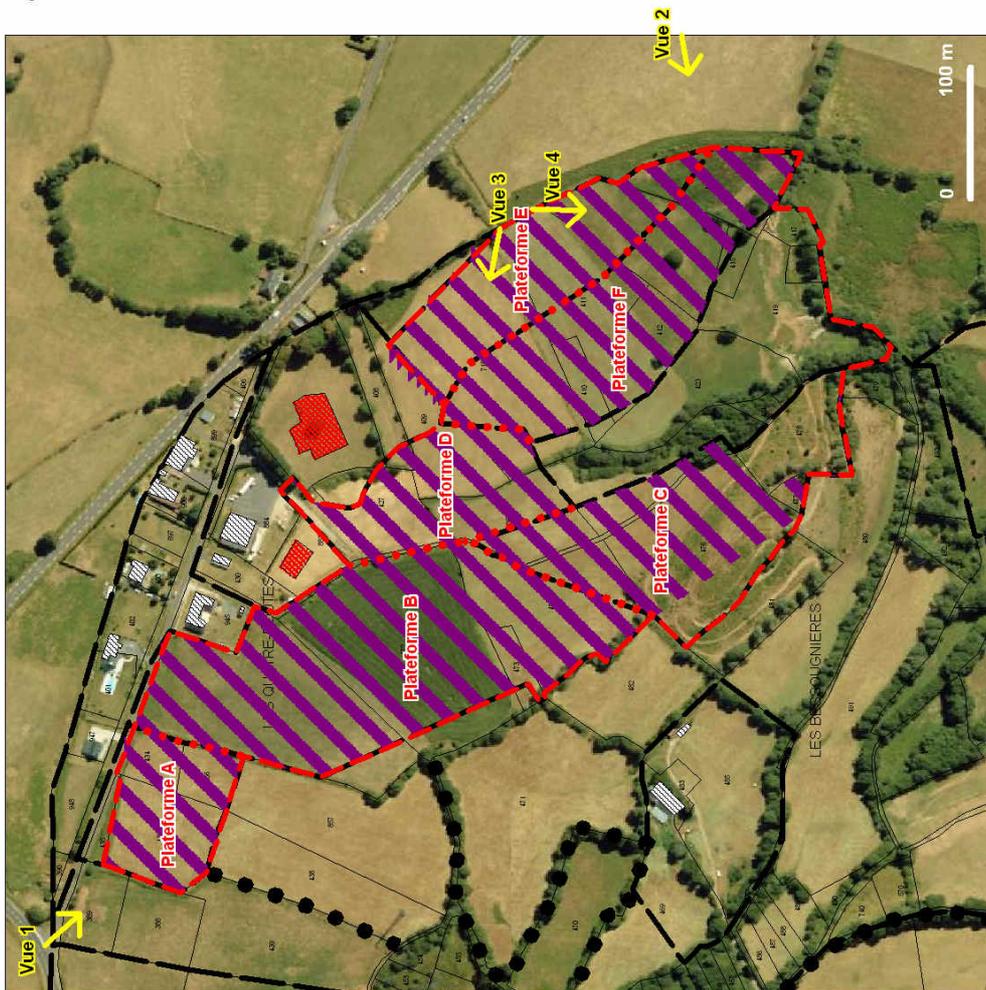
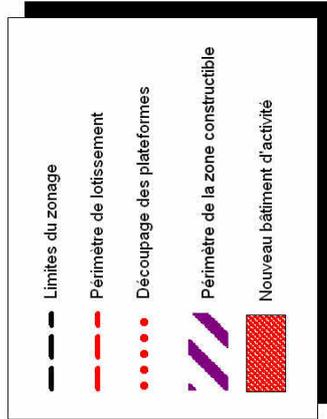
Le projet d'aménagement ayant été validé par la commission des sites et paysages en 2007, il a été décidé de procéder à la révision simplifiée du PLU pour pouvoir passer le zone en 1AUX, c'est à dire **une zone urbaine correspondant aux zones d'activités où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.**

Le périmètre de la zone 1AUX reprend le périmètre de la zone constructible de l'étude et non le périmètre du permis d'aménager, car celui-ci ménage des zones non bâties.

L'ancienne zone 2AUX sera désormais répartie entre une zone 1AUX indiquée, un agrandissement de la zone Aa (à l'ouest), une nouvelle zone N et une nouvelle UX (pour les activités existantes). Deux parcelles en Aa (agricole inconstructibles), non prévues à l'origine en 2AUX, sont intégrées à la zone 1AUX.

Esprit général : respect de l'insertion paysagère du site, insertion des terrains, sur la base de l'étude réalisé par l'Atelier et validée en commission des sites.

Zone d'activité des 4 Routes Projet d'aménagement





Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4

Photos : Christophe MOREL – DDT 15

Résumé de la révision simplifiée

- Passage du zonage 2AUX à un zonage 1AUX indicé pour la zone d'activité des Quatre Routes, avec rédaction d'un règlement de zone 1AUX.
- Création d'une zone UX pour les activités existantes, avec rédaction d'un règlement de zone.
- Extension de la zone Aa à l'ouest et création d'une zone N
- Suppression de deux parcelles en Aa au sud-est et passage en 1AUX

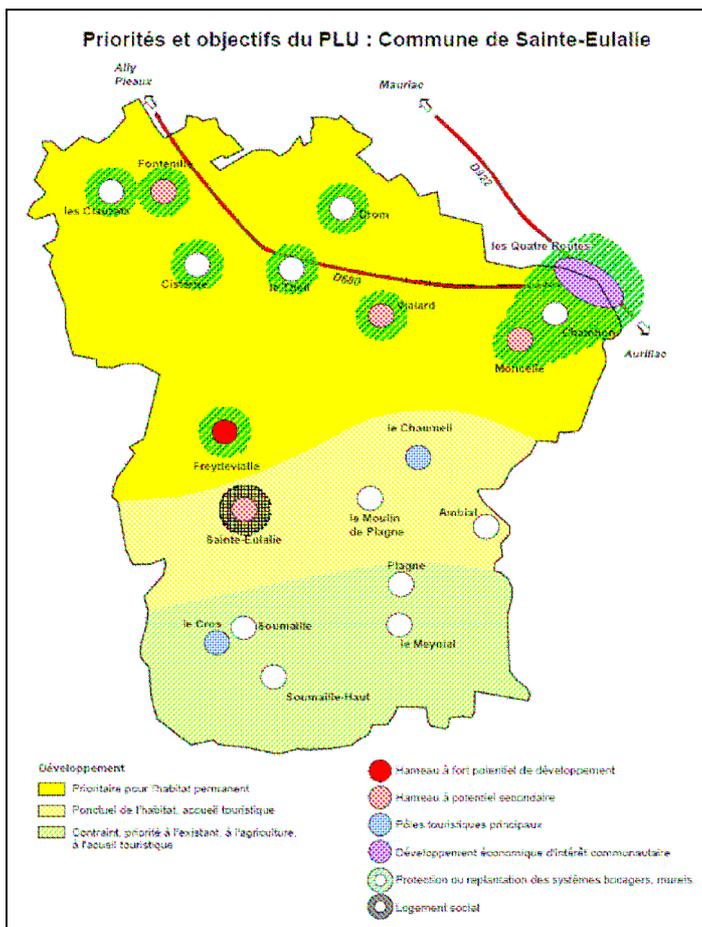
II. RAPPORT EXPOSANT LE PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE

II.1 Compatibilité du projet avec les orientations du PADD

« Mettre à profit la création de la zone d'activités :

La création de la zone d'activités permet d'envisager un développement de l'accueil au delà du rythme constaté ces dernières années.

Compte-tenu de l'accessibilité depuis la RD922, les hameaux du plateau semblent se prêter à un développement privilégié, la taille et la disponibilité des parcelles se prête à une urbanisation destinée à l'habitat permanent sous une forme classique, au coup par coup, ou pour les parcelles les plus vastes par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble dans la plupart des cas. »



La création de la zone d'activité est développée dans le PADD. Le projet s'inscrit donc dans les objectifs du PADD.

II.2 Orientations d'aménagement

Voir le plan de zone ci-joint.

II.3 Modifications apportées au zonage

La marge située à l'ouest (parcelles n° 438, 472, 857 et 946) passe de la zone 2AUX à Aa (1 hectare), ainsi que les parcelles 389 et 388 (+0,6 ha)

Le nom de la zone est modifié (passage de 2AUX à 1AUX).

Les secteurs 1AUXa (plates-formes A, B et D), 1AUXb (plate-forme C), 1AUXc (plate-forme E) et 1AUXd (plate-forme F) correspondent aux caractéristiques des COS et d'emprise au sol des différentes plates-formes.

Une zone N est ajoutée : « pointe » de la parcelle 718 (+0,2 ha)

Une zone UX est créée pour les activités existantes (2,2 ha)

Les parcelles 478 et 476 sont ajoutées aux principes de la plate-forme C (1AUXb) : + 0,7 ha pris sur la zone Aa (agricole inconstructible)

De 2AUX à 1AUX, quelles conséquences ?

La zone 2AUX consistait à fixer les terrains destinés à la zone en l'état avant de disposer d'un projet pré-opérationnel et d'une desserte par les réseaux qui auraient permis la constructibilité conditionnée.

Les éléments nouveaux apportés par l'avancement du projet d'aménagement de zone par la Communauté de Communes permettent la modification, et de rendre constructible le terrain par le passage d'un secteur 2AUX à 1AUX.

Le classement 1AUX permettra, sous réserve d'un projet conforme au règlement et à l'orientation d'aménagement associée au secteur, la construction à destination d'activités de la zone concernée.

De 2AUX à UX, quelles conséquences ?

Les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux, d'industrie, d'entrepôts ainsi que les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif sont autorisées si la zone a une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

De 2AUX à Aa, quelles conséquences ?

La zone permet d'affirmer l'usage, ainsi que la valeur paysagère et agronomique des terres agricoles; la construction y est interdite.

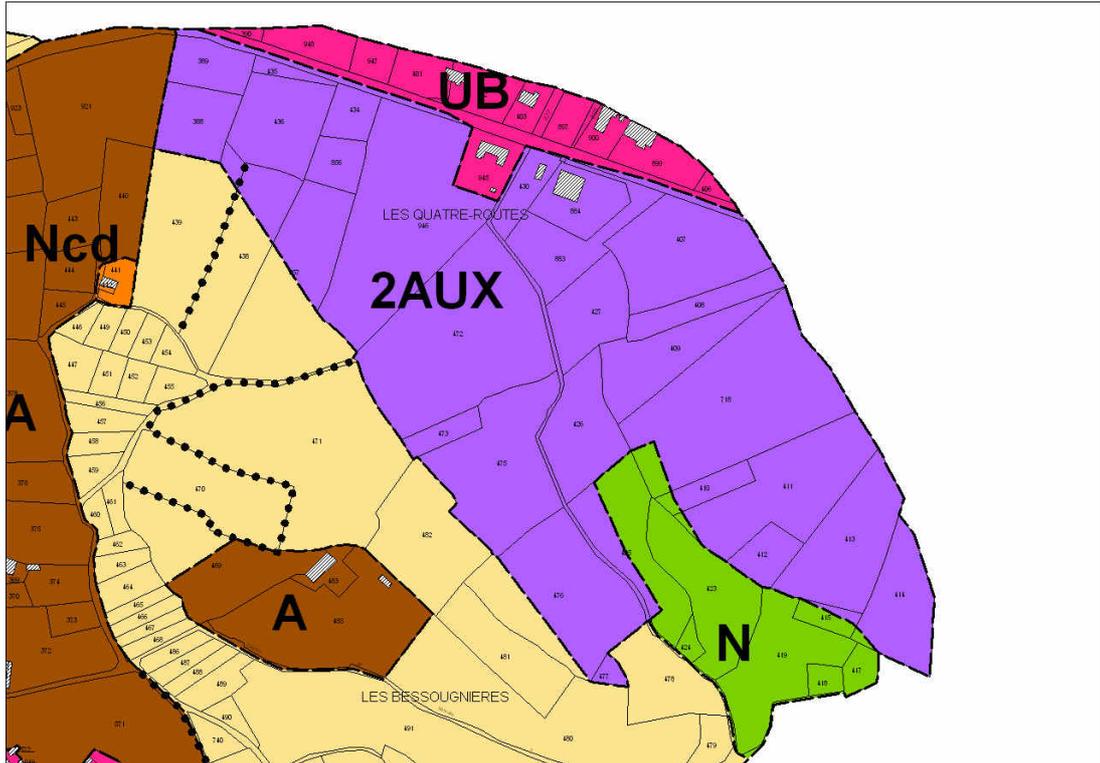
De 2AUX à N, quelles conséquences ?

La zone N est à protéger en raison du paysage notamment. Seules les constructions à destination d'exploitation forestière sont autorisées, les travaux d'extension, les changements de destination des constructions existantes.

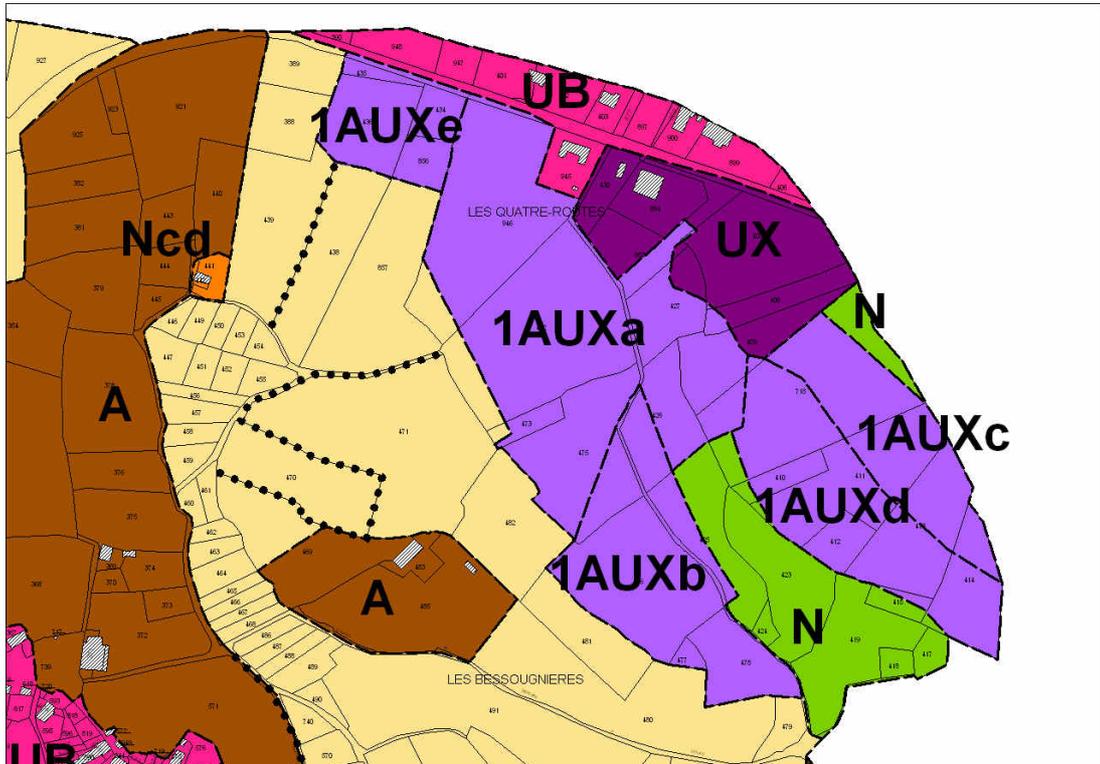
De Aa à 1AUX, quelles conséquences ?

La zone agricole n'est plus protégée et les constructions à destination d'activités seront désormais autorisées.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



II.4 Modifications apportées aux emplacements réservés

Sans objet.

II.5 Modifications apportées au règlement

Un chapitre 1AUX est ajouté au règlement, reprenant les informations du règlement de la zone d'activité comme présenté par l'Atelier Site-Architecture (document du 3 juin 2010), avec des indices selon le COS et l'emprise au sol des plates-formes.

Un chapitre UX est ajouté au règlement, reprenant les informations en supprimant toutefois les allusions aux plates-formes et obligations d'aménagement d'ensemble.

Le chapitre 2AUX est quant à lui supprimé puisque aucune autre zone n'y correspond.

Dans l'ensemble, le règlement prévu dans les zones (reprise du projet de lotissement) est trop précis et parfois inadapté à un règlement de PLU.

Rappelons que le règlement de lotissement n'est valable que 10 ans. A l'issue de cette date, il doit être renouvelé et validé par une majorité des propriétaires. D'autre part, le cahier des charges, quant à lui, est toujours valable. Dans ce contexte, si la commune veut garantir le respect des principes d'aménagement de la zone au-delà des 10 ans, elle doit les intégrer à son règlement des zones du PLU.

Enfin, certaines prescriptions du plan de composition sont difficiles à traduire dans le règlement et le zonage du PLU, notamment les règles de recul qui sont indépendantes, par exemple, de la plate-forme concernée et variables en fonction du terrain, ce qui les rend difficiles à inscrire dans le règlement et le zonage du PLU. Il est donc proposé d'intégrer en « Orientation d'Aménagement » le plan de composition en date du 23 septembre 2010, afin de garantir la conformité de l'aménagement futur à ce plan de composition, sachant qu'une orientation d'aménagement peut être aussi précise qu'on le souhaite en fonction des exigences paysagères, fonctionnelles et de l'avancement des études sur une zone donnée.

II.6 Modifications apportées aux surfaces

2AUX : - 15 ha 1AUX : + 11.7 ha UX : + 2,2 ha	N : + 0,2 ha Aa : + 0.9 ha
--	---

zones	superficie (ha)	total
-------	-----------------	-------

UB	30.6	51.9
UBa	19.1	
UX	2.2	
zones U		51.9

1AU	5.9	6.9
1AUt	1	
2AU	4.2	4.2
1AUX	11.75	11.75
zones AU		23.95

A	522	937.3
Aa	415.3	
zones A		937.3

N	454.7	458.5
Ncd	3.8	
zones N		458.5

superficie communale	1471 ha
-----------------------------	----------------

REVISION SIMPLIFIEE DU PLU DE LA COMMUNE DE
SAINTE-EULALIE

AMENAGEMENT DE
LA ZONE ARTISANALE
DES QUATRE ROUTES DE SALERS

ORIENTATION D'AMENAGEMENT



ORIO LIS

Septembre 2010




COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SALERS
 Place du Adhemar, BP 15 400, SALERS
 04 74 71 40 22 29

DEPARTEMENT DU CANTAL
 COMMUNE DE SAINTE BULLAIE

ZA DES 4 ROUTES

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

TYPE	AMENAGEMENT	ESCALE
		2:00/10

INTERVENANTS

CABINET CROS GEOMETRE EXPERT 1000, AUBRY, NICOLAS, CROS
ATELIER SITE ET ARCHITECTURE 4000, JARDIN, NICOLAS, CROS, AUBRY
 40000, SALERS, CANTAL
 04 74 71 40 22 29
INGENIERIE CONSEILS 20000, SAINTE BULLAIE, CANTAL
 04 74 71 40 22 29



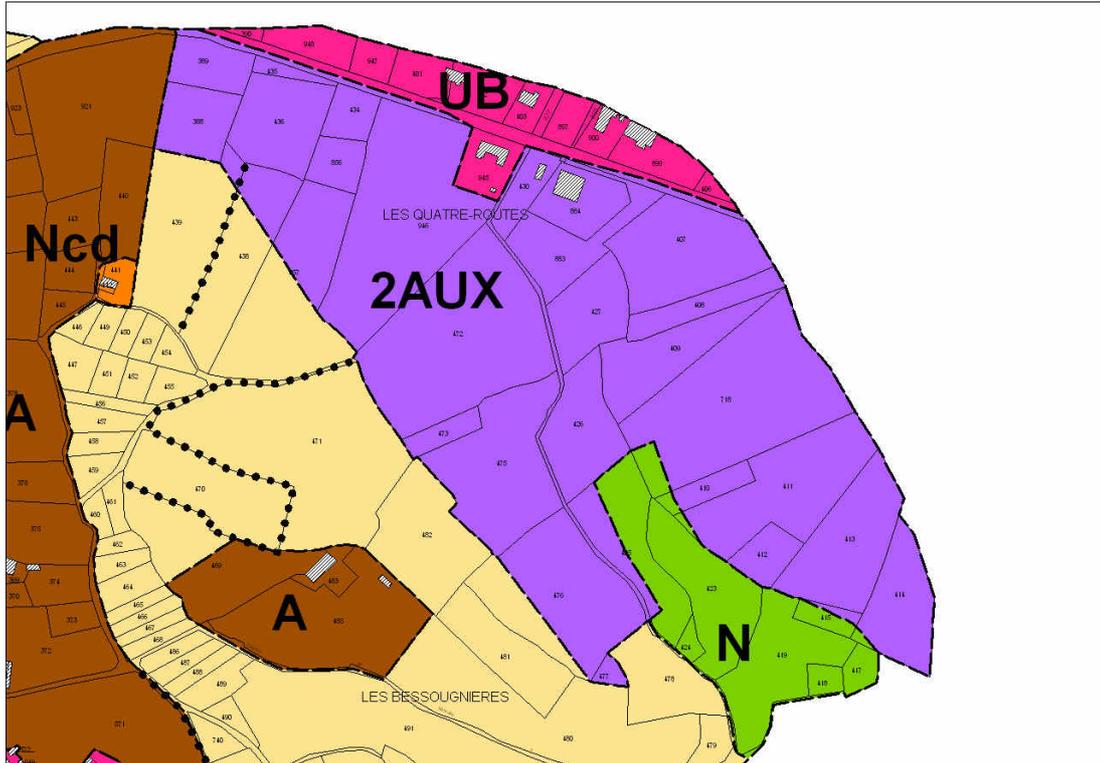
MODIFICATIONS

DATE	DESCRIPTION

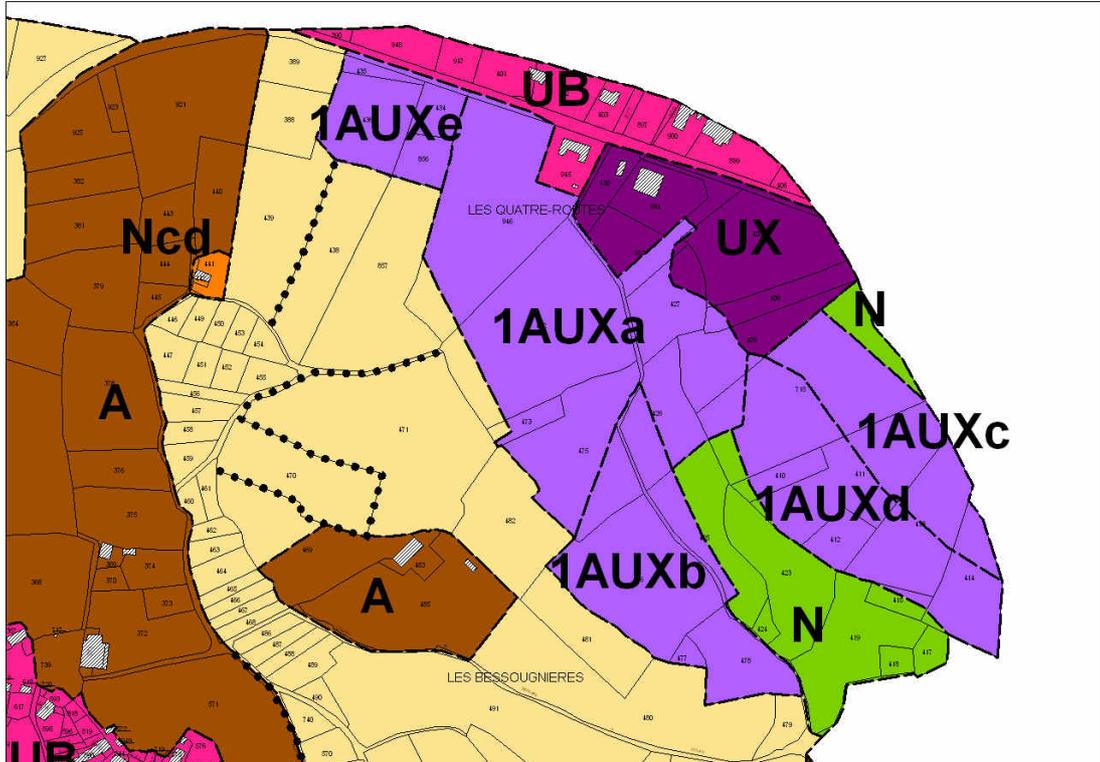
LEGENDE:

-  Périmètre de l'urbanisme
-  Périmètre zone constructible
-  végétation à planter ou conserver (gestionnaire)
-  Haie à planter et conserver en limite de talus
-  Voies et parcelles révisées
-  Talus en limite de plateforme
-  Arbre à planter et conserver

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



COMMUNE DE SAINTE EULALIE

MODIFICATION N°1

1- NOTE DE PRESENTATION

Cette note de présentation a pour objet d'exposer les motifs qui conduisent à mettre en œuvre la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte Eulalie, P.L.U approuvé le 01 avril 2010.

Cette modification a deux objets :

1. Modifier le règlement de la zone du parc d'activité 360° situé aux quatre routes :

- a) De façon à permettre la création d'une déchetterie communautaire et à autoriser des activités de recyclage sous certaines réserves.
- b) Tenir compte des travaux réalisés et terminés et des adaptations qui sont nécessaires au règlement par rapport à la particularité de certaines plateformes.
- c) De préciser la palette du référentiel couleur et autoriser l'utilisation sur un même bâtiment de matériaux différents dès lors que leur couleur est parmi celles autorisées au référentiel.

2. Modifier le zonage au village de Freydevialle

La commune de Sainte Eulalie est sollicitée par des particuliers désirant édifier leur habitation sur le village de Freydevialle. Ce village où se mêlent une architecture traditionnelle et contemporaine, est facilement accessible depuis la R.D 922 et devrait bénéficier de l'attractivité que représente la zone d'activité des Quatre Routes.

Lors de l'élaboration Plan Local d'Urbanisme, la majorité des parcelles de ce village ont été classées en zone 1Au. Le règlement de cette zone impose une urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur au moins 3 constructions.

Compte tenu de la configuration des parcelles (anciens biens sectionnaires) et de la multiplicité des propriétaires, l'urbanisation par opération d'aménagement d'ensemble imposée par le règlement n'est pas réalisable aujourd'hui, ce qui pénalise la collectivité qui ne peut satisfaire les demandes de particuliers désirant s'installer à Sainte Eulalie et notamment sur ce village.

C'est pourquoi, il est proposé de revoir pour partie le classement de cette zone 1AU du village de Freydevialle, en l'intégrant à la zone UB existante. De plus, des habitations existantes ou ayant obtenus un permis de construire durant l'élaboration du P.L.U se situent à tort dans cette zone 1AU.

A l'occasion de cette modification, des terrains se situant en forte pente ou présentant des zones humides, seront restitués à la zone naturelle contiguë.

La parcelle 64 représentant une surface importante et une seule unité foncière permettant la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ne sera pas concernée par cette modification et restera donc en zone 1AU.

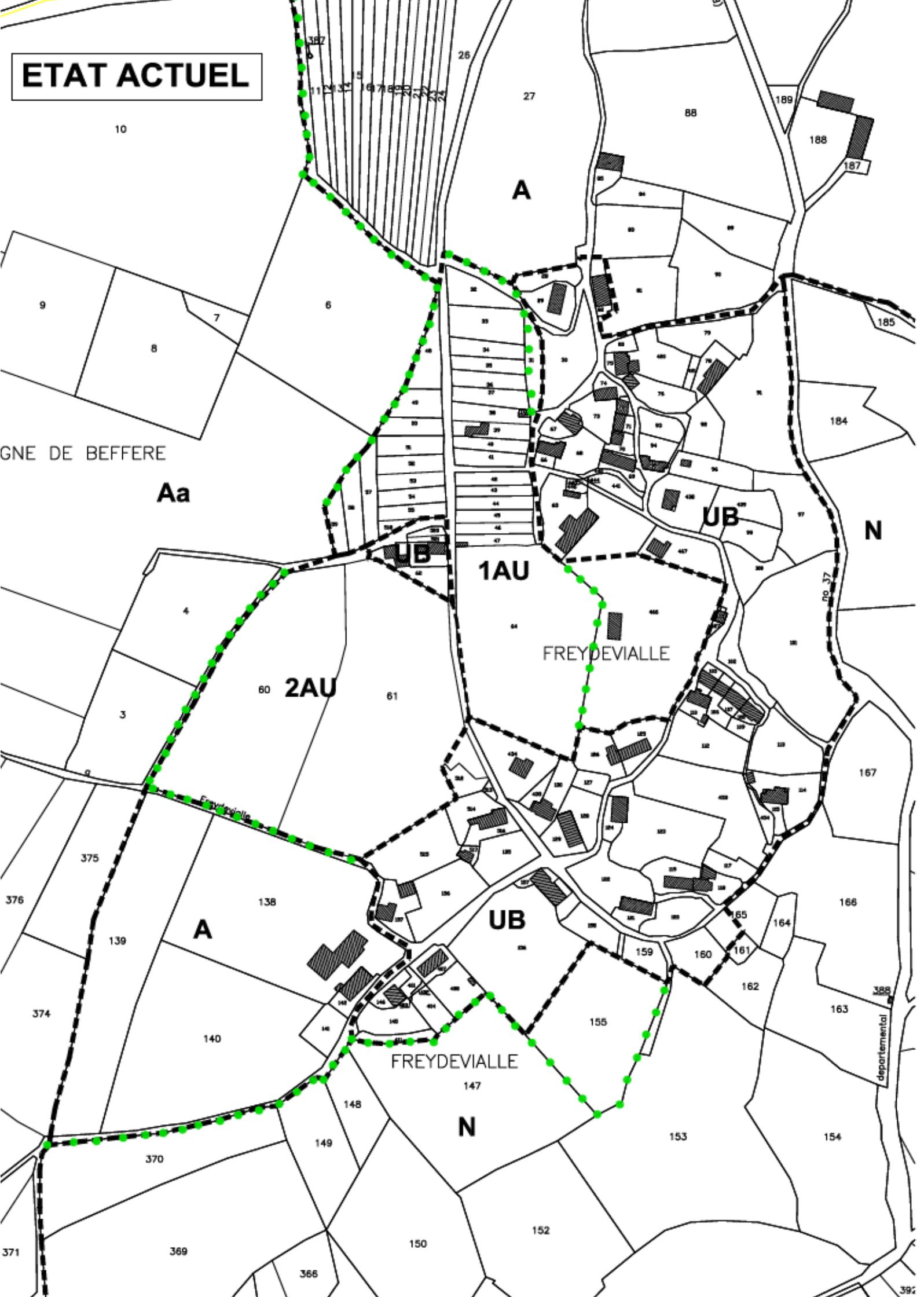
Ces remaniements mineurs du plan local d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet initial, ne comporte pas de graves risques de nuisances et entre dans le cadre de l'intérêt général de la collectivité. Il est donc proposé la modification prévue à l'article L123-13 du code de l'urbanisme.

COMMUNE DE SAINTE EULALIE

MODIFICATION N°1

3- ZONAGE MODIFICATION

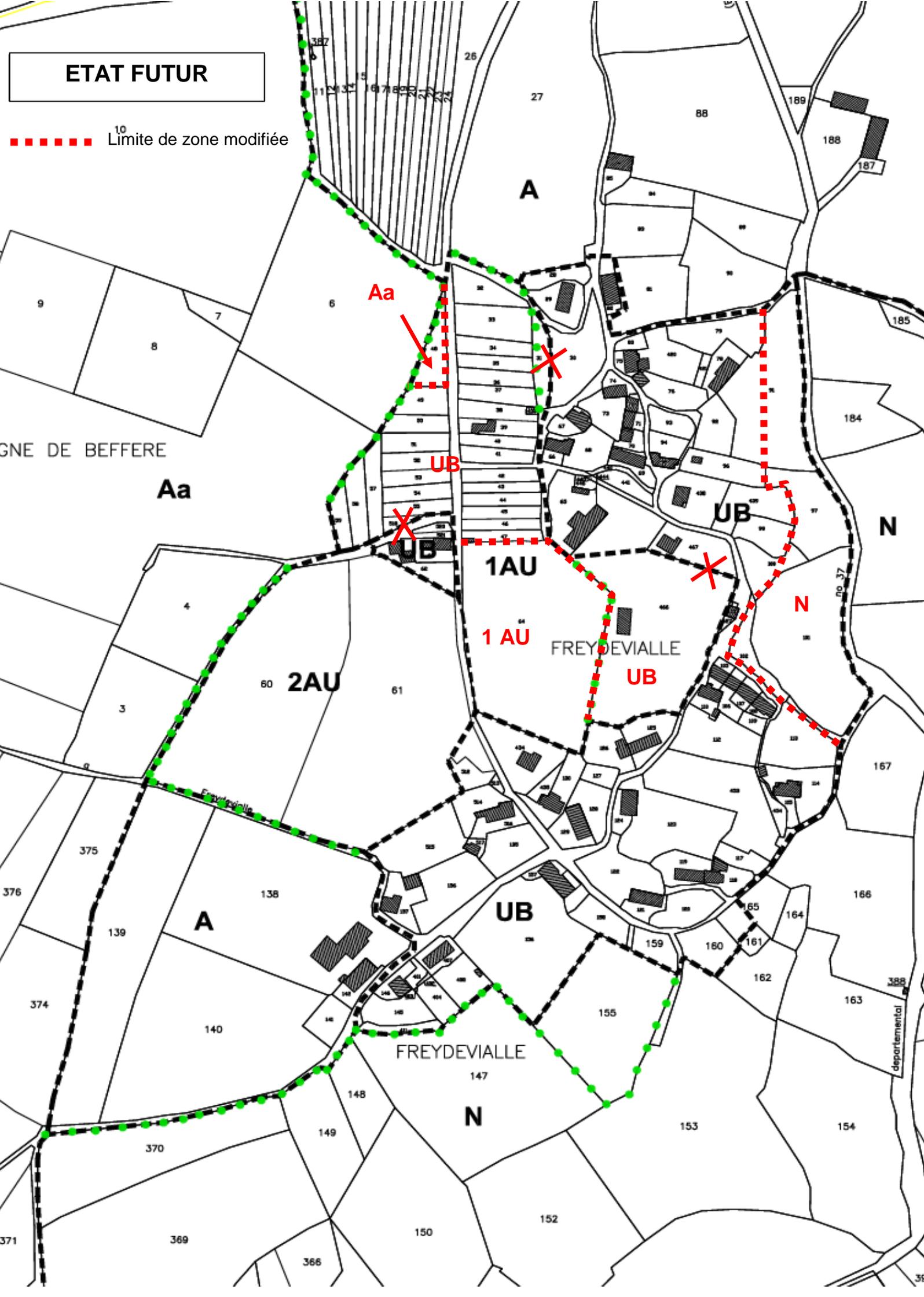
ETAT ACTUEL



ETAT FUTUR

10

Limite de zone modifiée



COMMUNE DE SAINTE EULALIE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

1- NOTE DE PRESENTATION

OBJET

La commune de Sainte EULALIE a souhaité mettre en œuvre une modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune pour adapter le plan de zonage afin de permettre la construction d'un bâtiment agricole au lieu dit Viallard - Le Chaumeil.

JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE

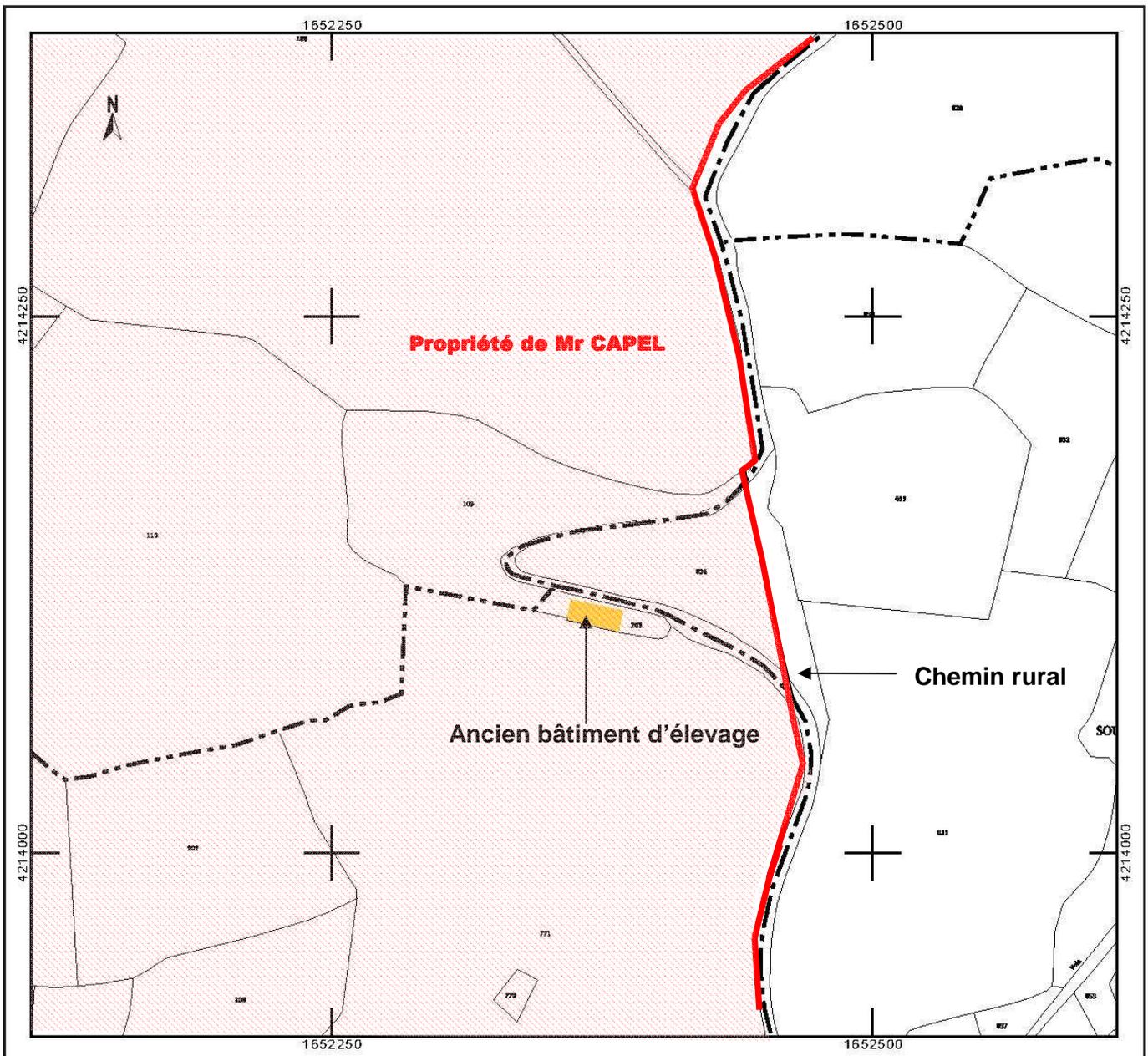
Le projet de construction est porté par Monsieur Bernard CAPEL qui est agriculteur et propriétaire des différentes parcelles autour du site du projet.

Il existe actuellement sur une des parcelles, un ancien bâtiment d'élevage appartenant à Mr CAPEL et qui abrite ses animaux.

Ce bâtiment ancien n'est toutefois pas adapté à l'exploitation actuelle et ne peut pas être mis aux normes.

L'ensemble est desservi par le chemin rural communal qui a été rectifié et a fait l'objet de travaux d'amélioration.

Le plan cadastral devrait être prochainement mis à jour de cette modification.



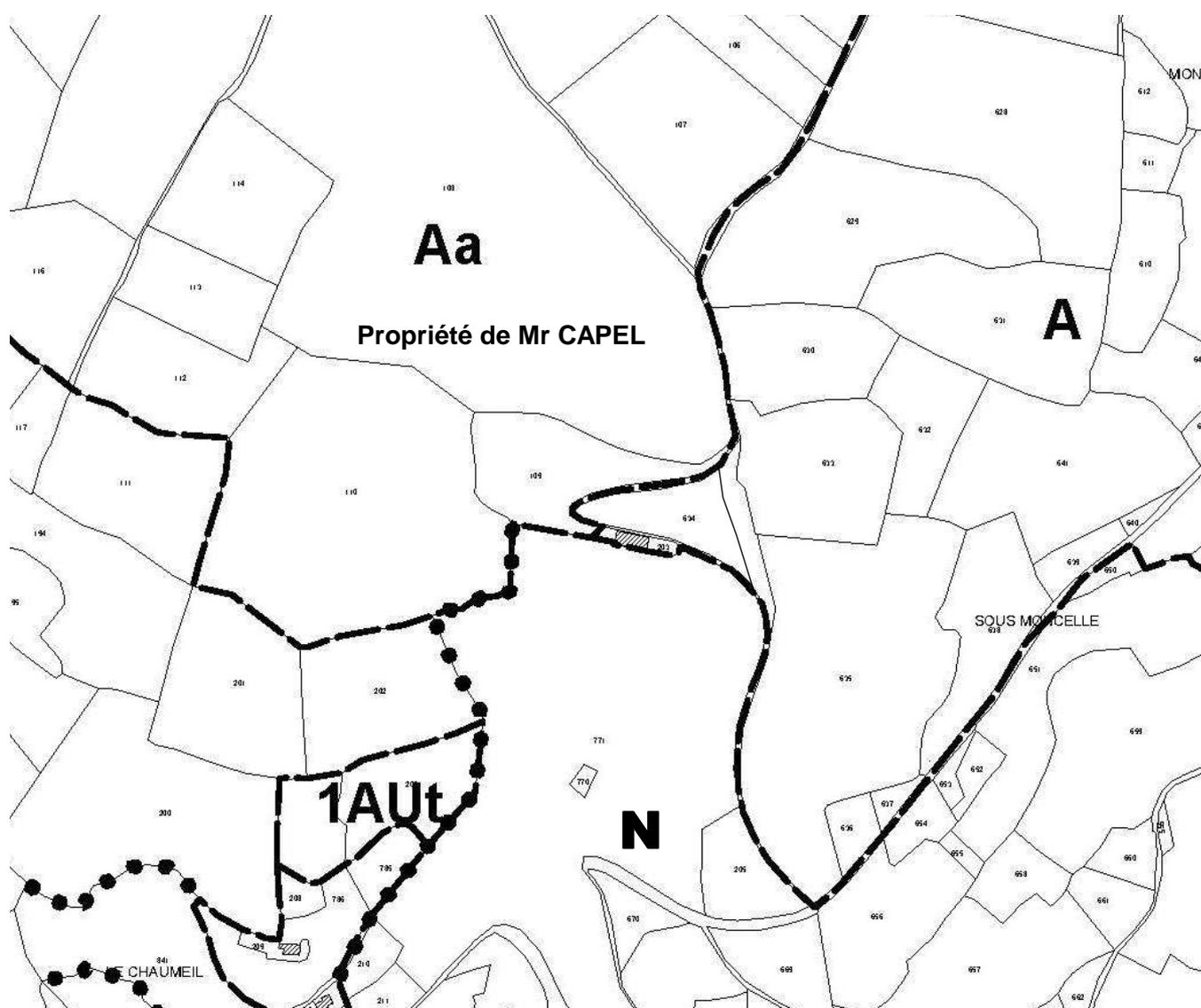
Mr CAPEL n'est toutefois propriétaire que d'une seule parcelle située en zone A du PLU sur laquelle la construction d'un bâtiment d'élevage serait autorisé.

En effet les autres parcelles de sa propriété sur ce site sont soit en zone Aa, soit en zone N du PLU interdisant les constructions nouvelles.

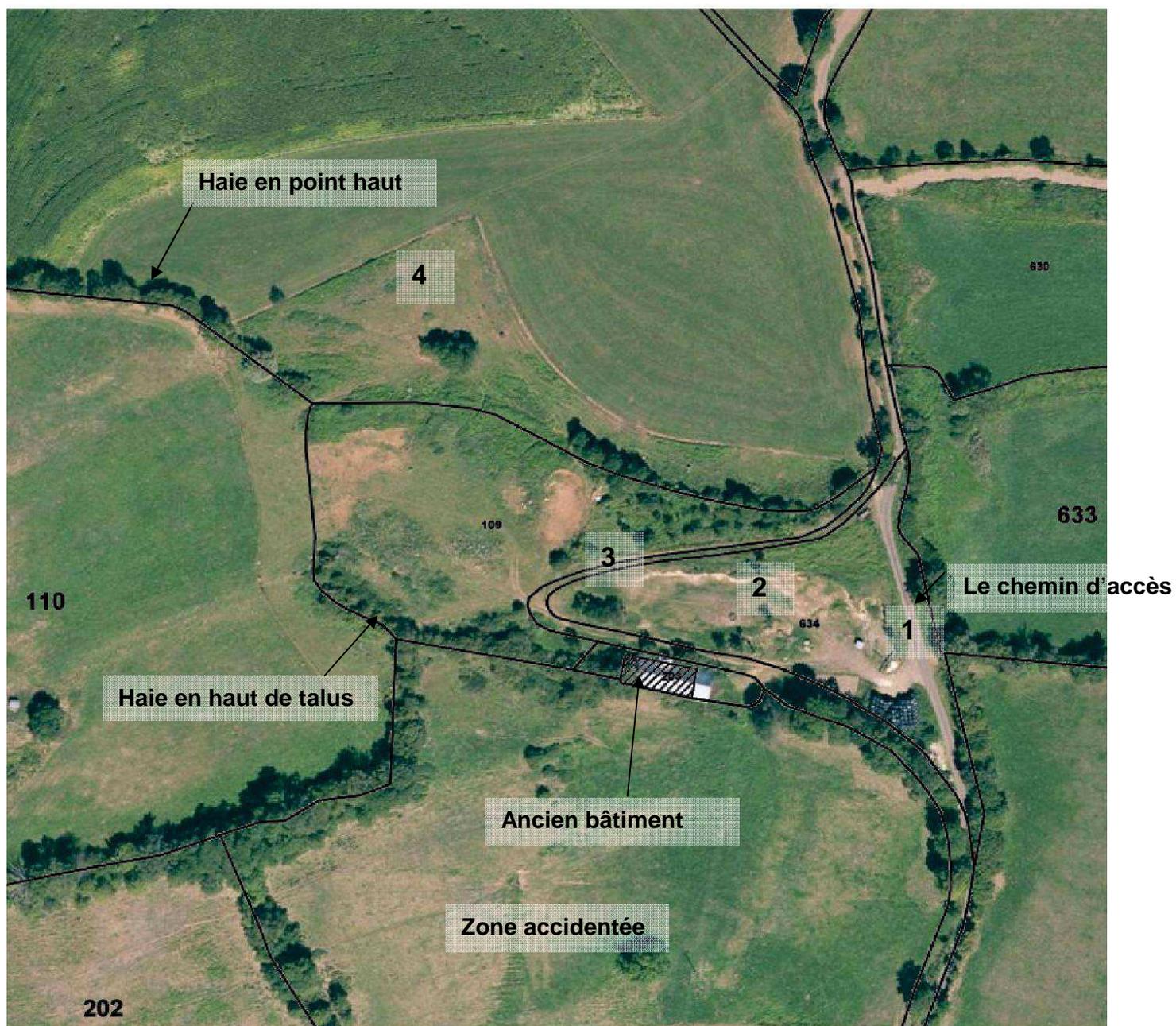
La seule parcelle centrale qui autoriserait la construction du bâtiment d'élevage est principalement utilisée comme zone de manœuvre ou de stockage de matériel au droit du bâtiment existant et trop accidentée pour la partie restante.

Il faut également préciser que le relief du secteur et de certaines parcelles fortement accidentées ne permettent pas la construction.

Extrait du PLU



PHOTOS DU SITE



1 – Le chemin d'accès



2 – La parcelle B n°634 actuellement en zone A du PLU à usage d'aire de manœuvre et de stockage



3- Vue du site du projet d'implantation du bâtiment



Haie à conserver et située à la rupture de pente

Sommet du terrain



4- Vue depuis le sommet du terrain



Zone d'implantation du projet



LE PROJET

Mr CAPEL envisage la construction d'un bâtiment agricole à usage de stabulation sur aire paillée.

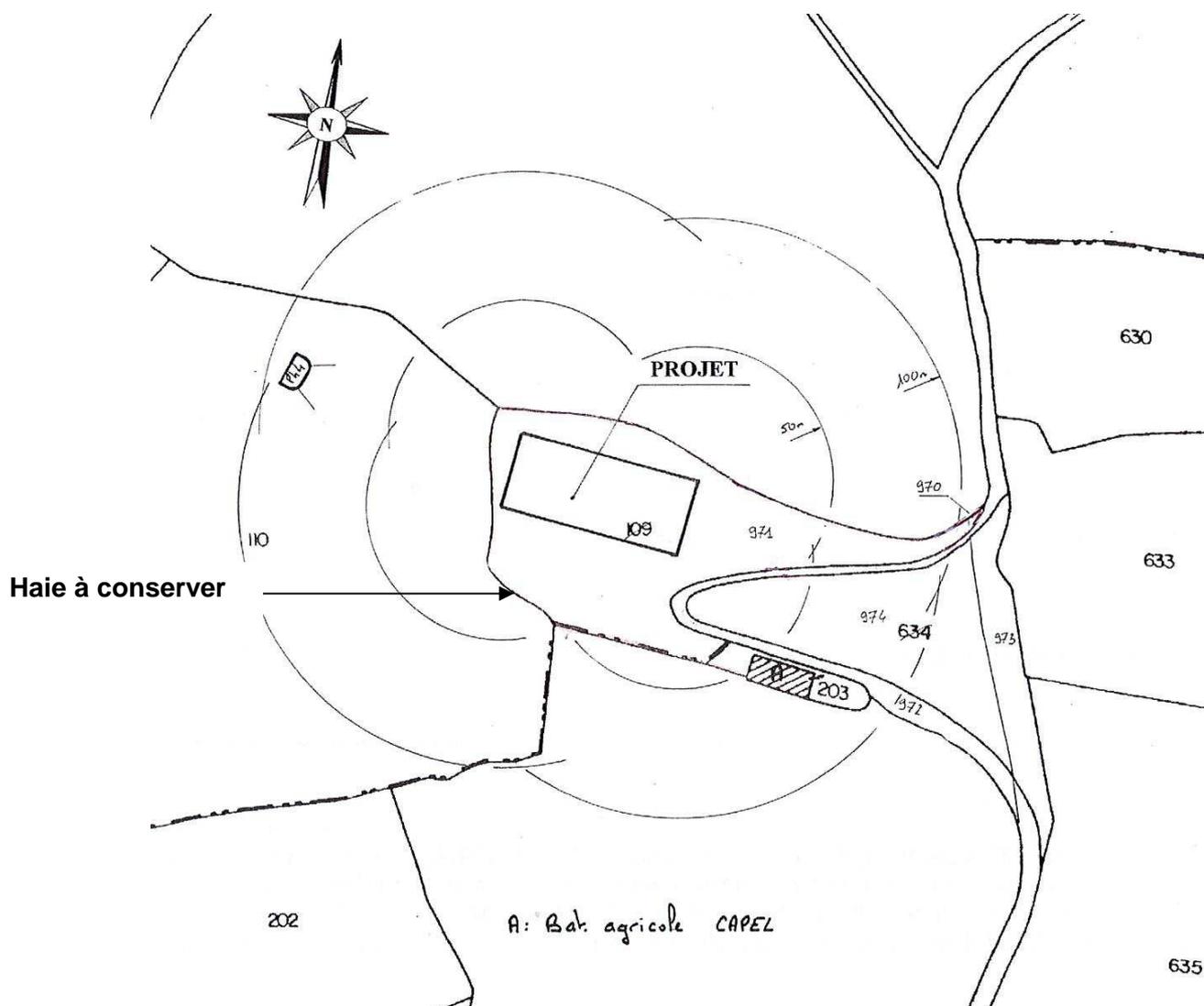
Le terrain a à cet endroit, une pente modéré et le projet se situera à l'emplacement où le terrassement sera minimum.

Le bâtiment sera de forme globale rectangulaire. Il sera réalisé d'un mur crépis d'un ton pierre surmonté de bardage bac acier vert réséda Ral.6011 et de translucide. Il restera ouvert sur sa façade sud. Le projet sera couvert de fibrociment de teinte graphite (pente 26%) sur le versant Nord et en panneaux photovoltaïques sur le versant Sud. Les portes seront également en bardage bac acier de couleur identique au bâtiment.

La pente du terrain imposera un terrassement modéré par un déblai pour l'implantation du bâtiment, le talus situé sur la limite Nord de la parcelle ne sera que prolongé. La végétation existante sera conservée, aucune plantation autre que celle existante n'est prévue à l'occasion du projet. L'accès à la parcelle depuis la route se fera par un chemin existant qui sera légèrement prolongé.

Les matériaux et couleurs utilisés à l'occasion du projet permettront à l'ensemble de s'intégrer dans le site actuel.

Plan du projet de Mr CAPEL



Compte tenu de la présence de vues lointaines sur le versant opposé de la Maronne le projet ne pourra pas être déplacé et amont et la haie présente sur le site sera à conserver.

PROPOSITION DE MODIFICATION DU PLU

Selon le règlement du PLU de la commune :

« **Caractère de la zone A :**

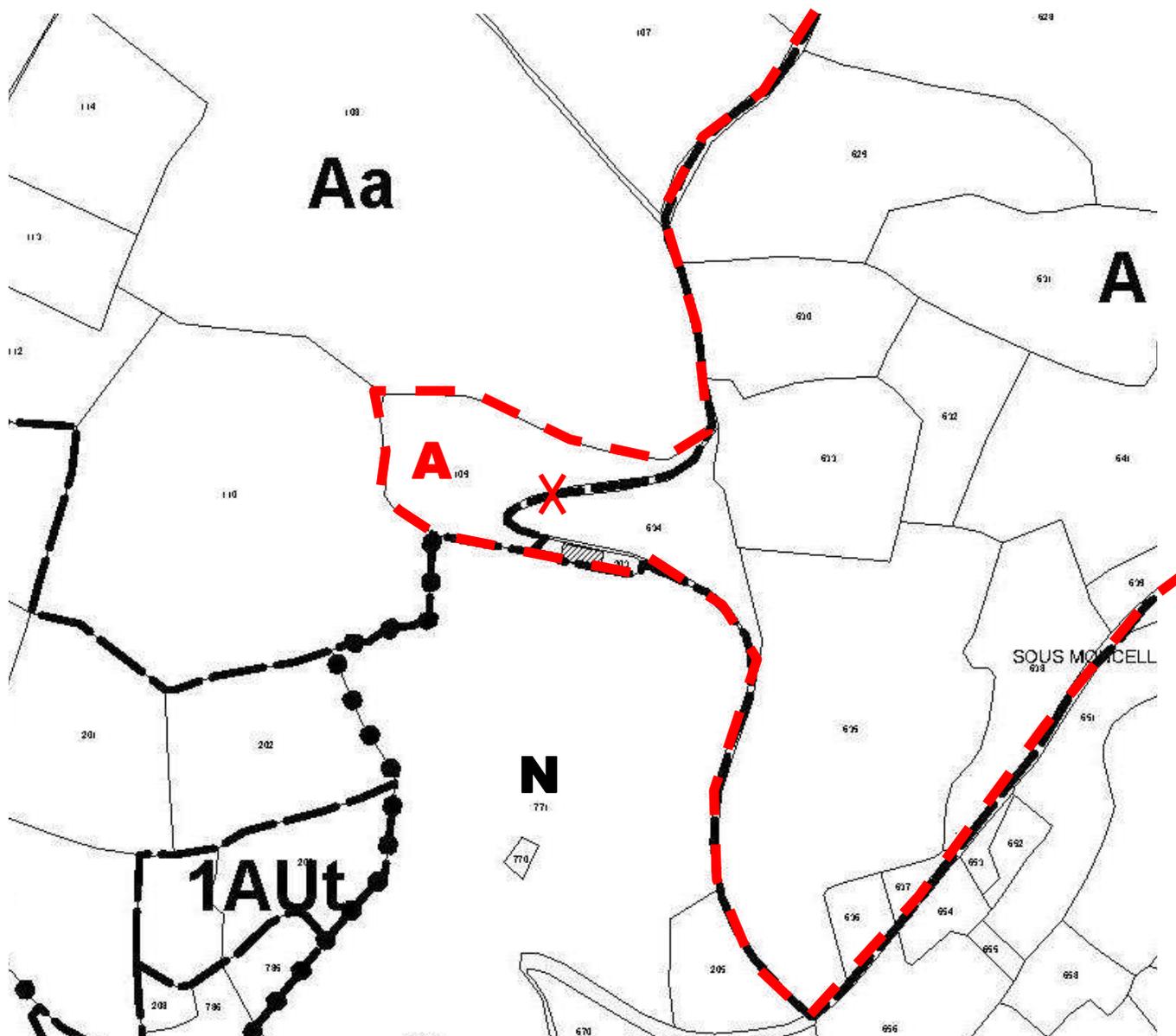
*Sont classées en zone **A** les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.*

Si la zone est avant tout destinée à protéger l'activité agricole, les constructions agrotouristiques sont autorisées sous réserve de demeurer une activité secondaire.

*Elle comporte un secteur **Aa** dont l'objectif est d'affirmer l'usage, ainsi que la valeur paysagère et agronomique des terres agricoles; la construction y est interdite. »*

La modification porte sur le zonage du PLU pour permettre la construction agricole de Mr CAPEL qui ne peut pas être réalisée en zone Aa du PLU.

La zone Aa est donc diminuée de la surface de la parcelle B n°971 soit 8475 m2 au profit de la zone A selon le plan ci-dessous :



REGLEMENTATION A METTRE EN OEUVRE

La modification du PLU peut donc être envisagée selon la procédure de modification simplifiée telle qu'elle figure à l'article L311-7 du code de l'urbanisme.

Article L311-7

Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 161](#)

Les plans d'aménagement de zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 précitée demeurent applicables jusqu'à l'approbation par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent d'un plan local d'urbanisme. Ils ont les mêmes effets pour la zone intéressée que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme tel qu'il est défini par les [articles L. 123-1 à L. 123-18](#), à l'exception du deuxième alinéa de l'article L. 123-1.

Ils peuvent faire l'objet :

a) D'une modification, à condition que le changement apporté au plan d'aménagement de zone :

-ne porte pas atteinte à l'économie générale des orientations d'urbanisme concernant l'ensemble de la commune ;

-ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

-ne comporte pas de graves risques de nuisance.

b) D'une modification simplifiée dans les conditions définies aux [articles L. 123-13-1 et L. 123-13-3](#)

Article L123-13-3

Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 158 \(V\)](#)

I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux [articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2](#), le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

La modification simplifiée étend son champ d'application aux modifications du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation qui entraînent dans le champ d'application de la modification de droit commun ainsi que dans la rectification d'une erreur matérielle.

Dans le cas présent, la modification de zonage de la zone Aa à la zone A introduit la possibilité de construire un bâtiment agricole, sans porter atteinte à l'économie générale des orientations d'urbanisme de la commune ; ni réduire un espace boisé, agricole, ou une zone naturelle, ni une protection en raison des risques de nuisance ou de qualité et ne comportent pas de graves risques de nuisance.

COMMUNE DE STE EULALIE

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

1- NOTE DE PRESENTATION

Cette note de présentation a pour objet d'exposer les motifs qui conduisent à mettre en œuvre la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINTE EULALIE, P.L.U approuvé le 1^{er} avril 2010.

Cette modification a un objet de Modifier le règlement de la zone du parc d'activité 360° situé au lieu dit « Les Quatre Routes » :

Le règlement des terrains concernés est celui de la zone 1AUX du PLU.
Certains articles du règlement seront adaptés afin de permettre les constructions des porteurs de projet qui se présentent, tenir compte des adaptations suite aux travaux réalisés et en veillant à ne pas dénaturer les principes d'intégration au site qui étaient à l'origine de la création du Parc d'Activités.

Les points qu'il est proposé de modifier sont les suivants :

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.

Permettre les entreprises de traitement et de valorisation de déchets ou matériaux.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Rendre les adaptations possibles pour les petits volumes d'intérêt public ou collectif.

Hauteur maximum des constructions :

La hauteur maximum est portée à 11,50m au lieu de 10m

Aspects extérieurs :

Adaptation au sol des constructions :

Autoriser les terrassements uniquement pour des raisons de respect des règles d'accessibilité.

Supprimer l'article concernant la situation de l'entrée principale des bâtiments qui peut difficilement être respecté.

Volumétrie :

Autoriser les bâtiments annexes détachés du volume principal pour ceux de moins de 60 m² des services publics ou d'intérêt collectif.

Toitures :

Préciser que l'implantation des toitures à une seule pente se fera suivant les courbes de niveau ou l'ensoleillement pour favoriser l'implantation des équipements liés aux énergies renouvelables.

Autoriser les toitures cintrées et les sheds.

Référentiel couleur :

Le référentiel couleur est modifié pour s'adapter aux produits disponibles sur le marché, tout en conservant la même gamme de couleurs autorisées précédemment et ajoutant la couleur acier galvanisé..

Stationnement :

Il est proposé de modifier le nombre de place de stationnement exigé par type d'activité de façon à l'adapter à l'activité pressentie et éviter la consommation inutile d'espace revêtu.

COS :

Le COS est supprimé conformément à la loi ALUR.

Ces remaniements mineurs du plan local d'urbanisme ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet initial, ne comporte pas de graves risques de nuisances et entre dans le cadre de l'intérêt général de la collectivité. Il est donc proposé la modification prévue à l'article L123-13 du code de l'urbanisme.

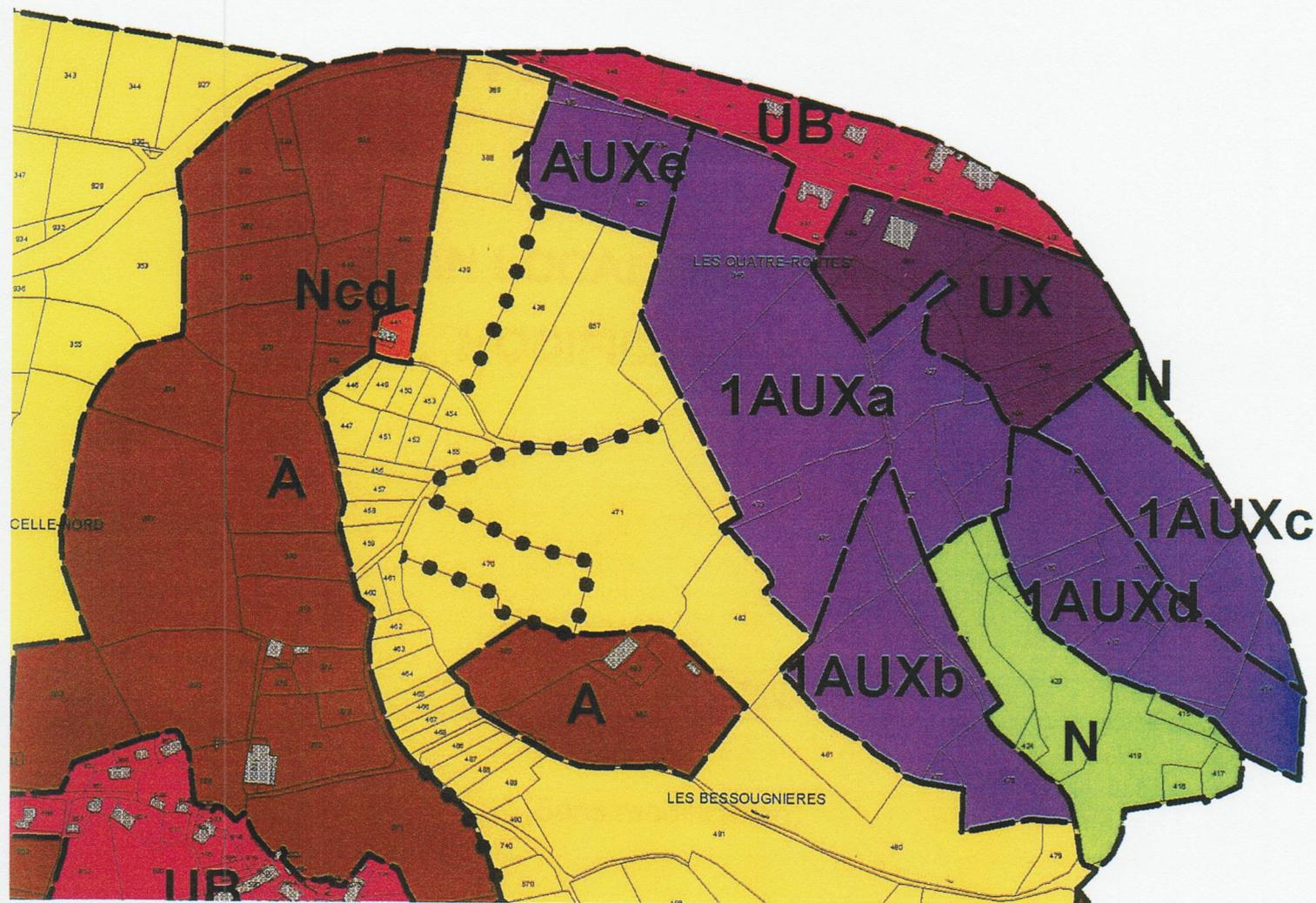
COMMUNE DE STE EULALIE

PLAN LOCAL D'URBANISME MODIFICATION N°2

2- PLAN DE ZONAGE

(Sans modification)

Zone des Quatre Routes



Extrait du PLU sans échelle

COMMUNE DE SAINTE EULALIE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

4- REGLEMENT MODIFICATION

1AUX**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX****Caractère de la zone 1AUX :**

Les zones à urbaniser sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les équipements publics (voirie, eau, électricité, assainissement) à proximité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions futures.

Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Elle comprend les secteurs 1AUXa (plates-formes A, B et D), 1AUXb (plate-forme C), 1AUXc (plate-forme E), 1AUXd (plate-forme F) et 1AUXe selon les caractéristiques des COS, d'implantation des constructions et d'emprise au sol des différentes plates-formes.

Vocation :

La zone est destinée à recevoir des constructions d'établissements industriels, d'activités artisanales, commerciales, hôtellerie, restauration ou de services, ou des entrepôts, à exclusion de toute construction destinée exclusivement à habitation.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**1AUX1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- Les constructions nouvelles à usage exclusivement d'habitation ;
- Les constructions à usage agricole, les pépinières à usage strictement cultural à l'exception des entreprises d'espaces verts et des coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- Les installations visées aux paragraphes a), b) et de l'article R442.2 du Code de l'Urbanisme :
 - les parcs d'attractions, les aires de jeux ou de sports,
 - les dépôts de véhicules,
 - sauf les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les terrains de camping ;
- Les terrains de caravanes y compris le stationnement de caravanes sur les terrains privés aux abords des constructions, sauf s'il s'agit d'une activité industrielle ou de service liée à la fabrication, la vente ou la location de véhicules équipés pour l'habitation ou autres ;
- Les constructions d'activités de passage de véhicules ou le stockage de véhicules hors d'état de marche, et ce pendant une période supérieure à six mois ;
- Les carrières ;
- Les entreprises stockant principalement ou partiellement des déchets à l'exception des activités précisées à l'article 1AUX2. ~~et matériaux~~

Toutes les occupations des sols autres que celles visées à l'article 1 et 2 sont autorisées.

1AUX2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutefois, les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les conditions suivantes :

- Les installations classées ne sont admises que si leur implantation :
 - ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie ou explosion par exemple),
 - ne génère pas de zone inconstructible sur les terrains avoisinants.
 - Leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et réseaux.
- L'extension ou la transformation des installations classées existantes ne peut être autorisée que si celles-ci continuent de répondre à l'article ci-dessus.
- Les entreprises stockant principalement ou partiellement des déchets ou matériaux peuvent être autorisées s'il s'agit de projets portés par des collectivités ou d'intérêt général ainsi que des projets d'entreprises assurant sur le site, une activité de traitement de valorisation ou vente de déchets ou de matériaux avec bâtiment d'activité..

SECTION 2 – CONDITIONS D'UTILISATION DU SOL**1AUX3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, brancardage, personnes à mobilité réduite...

2. Voirie :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; dans tous les cas, la chaussée doit être inférieure à 6 m de large.

1AUX4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, AINSI QUE, DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle qui le nécessite doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en respectant ses caractéristiques, fournies par le gestionnaire du réseau.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir un assainissement non-collectif des eaux usées de type filtre à sable vertical drainé permettant un traitement des effluents domestiques, (d'autres dispositifs de traitements de type « filière compacte » peuvent être envisagés, ils devront être agréés par les ministères en charge de l'écologie et de la santé).

Les installations seront dimensionnées en fonction de la nature et de la quantité de rejet de l'entreprise. Si les rejets sont autres que domestiques, l'entreprise devra prévoir un dispositif d'assainissement adapté. Le dispositif devra respecter la réglementation en vigueur.

Les eaux ainsi filtrées seront alors rejetées dans un réseau public d'assainissement des eaux pluviales ou les ouvrages de rétention prévus par la collectivité.

L'assainissement sera contrôlé par le service gestionnaire compétent.
L'évacuation des eaux non traitées dans le milieu naturel est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront prioritairement résorbées sur la parcelle par un dispositif approprié. Tout rejet au réseau pluvial s'il existe sera soumis à l'accord du gestionnaire. Celui-ci pourra imposer un prétraitement adapté.

2.3. Réseaux de distribution par câble :

Le raccordement et la desserte des réseaux d'électricité ou de télécommunications doivent se faire en souterrain.

1AUX5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Article non réglementé.

1AUX6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres par rapport à l'emprise des voies. Au droit des carrefours, et le long de certaines voies, un recul supérieur pourra être exigé pour des raisons de sécurité. L'orientation d'aménagement (plan de composition de la zone) doit dans ce cas être prise en compte puisqu'elle propose des variantes sur les reculs.
- Les dispositions des paragraphes précédents peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie, sur presseur, abri à container, abribus, station de relevage, etc.)
- Les zones de dépôt feront l'objet d'une intégration minutieuse ;

1AUX7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite, les constructions doivent être implantées à une distance des limites au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($D = H/2$) :

- Sans être inférieure à 3 mètres en 1AUXe
- Sans être inférieure à 5 mètres en 1AUXa, 1AUXb, 1AUXc et 1AUXd

1AUX8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Article non réglementé.

1AUX9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En secteur 1AUXa et 1AUXe l'emprise au sol des constructions est de 0,25 maximum.

En secteur 1AUXb, 1AUXc et 1AUXd, l'emprise au sol des constructions est de 0,30.

1AUX10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du sol de la plateforme, jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

Les volumes seront de 40-m 11,50 mètres de hauteur maximum, hors acrotère.

1AUX11**L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1. Dispositions générales :**

L'importance des volumes des bâtiments impose de composer avec l'environnement et le bâti par l'architecture et les matériaux. Un équilibre devra apparaître entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis.

Les éléments présents sur le site déterminent les grandes lignes de composition, il faut rompre l'organisation traditionnelle de ce type de zone, dont l'alignement en bordure de route, pour ainsi privilégier l'idée d'un espace rural à l'intérieur duquel seraient distribuées les entreprises.

Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages naturels avoisinants.

Toutes les constructions devront assurer le maintien d'une certaine unité de styles, de formes, de volumes, de proportions, de matériaux et de couleurs afin de s'inscrire au mieux dans le paysage environnant, sur la base du référentiel couleur.

Les marges en façade de la voirie interne à la zone devront être aménagées en espace vert ou en aire de stationnements ou de présentation. Elles ne doivent en aucun cas servir de zone de dépôt des marchandises ;

Les espaces végétalisés sont à conserver, à préserver et à entretenir, pour créer un filtre visuel sur les bâtiments depuis les voiries internes à la zone tout en permettant et favorisant une ouverture sur la façade ;

2. Adaptation au sol des constructions et plateformes

Est interdit l'établissement de plates-formes, d'affouillements ou de levées de terre sur les plateformes livrées et terrassées par l'aménageur.

Les accès aux zones de stockage sont mentionnés à l'article 1AUX11.9.

Les terrassements, hors ceux nécessaires à la construction, sont interdits (tels que terrassements périphériques) sauf pour des raisons de respect des règles d'accessibilité. Les bâtiments seront adossés ou encastrés dans le talus.

Au moins l'une des façades arrières de chaque bâtiment du volume principal devra s'aligner, sur au moins un de ces points, sur la crête de talus ou en limite constructible en haut de talus. Sur les plateformes et terrains ne disposant pas de talus de terrassements, cette disposition ne s'applique pas. ~~Ces lignes de façades vont offrir un ensemble homogène volontairement traité en courbe, suivant les talus des plates-formes, pour être fluide et rompre la monotonie des zones artisanales standard.~~

3. Volumétrie

Les constructions présenteront une simplicité de forme et de volume. L'ensemble des activités dévolues à une même parcelle doit être intégré dans une unité de volumes. Dans le cas d'une réalisation de volumes secondaires, ceux-ci seront accolés ou imbriqués au volume principal et être réalisés en harmonie avec celui-ci.

Il est interdit la construction d'un bâtiment de type préfabriqué avec un module ou par juxtaposition de modules préfabriqués.

Les bâtiments annexes de service public ou d'intérêt collectif de moins de 60m² pourront être détachés du volume principal.

4. Entrée principale depuis la voie interne au lotissement

Une organisation soignée de l'accueil du public est une préoccupation qui doit se concrétiser dans :

- La composition des façades,
- L'organisation des cheminements et des circulations extérieurs.

L'entrée publique principale doit être localisée sur la façade orientée vers la voie publique d'accès aux lots. Elle peut s'accompagner de protections contre les intempéries et pour lesquelles un soin tout particulier sera apporté.

Les accès, voiries et éventuellement les stationnements (cf. art.12), seront traités en revêtement aux granulats clairs, (noir pur interdit).

4. Toitures

La toiture constituera la 5ème façade du bâtiment et devra être soignée comme le reste de la construction. Elle peut devenir la façade solaire. L'architecture sera « une architecture de façade » avec de grands volumes.

La toiture sera :

- Soit en une seule pente, ou en sheds dans le sens de la pente du terrain et sera de 60% maximum.
- L'orientation du bâtiment proposera des lignes de faîtage parallèles aux courbes de niveau avec possibilité d'adaptation suivant l'ensoleillement pour favoriser l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables.
- Ces dispositions permettent l'intégration de capteurs solaires dans intégrés à la pente de la toiture.
- Soit cintrées avec :
 - La protection du cintre correspondant à minimum 3 fois la hauteur du cintre (cf croquis).
 - Un décalage possible de faîtage pour reprendre les courbes du paysage environnant.

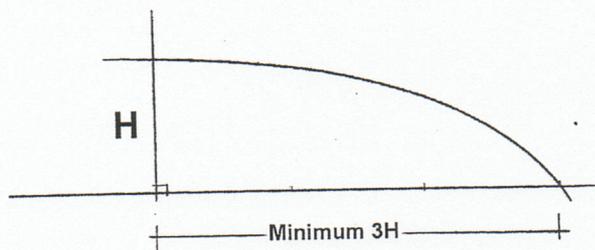


Schéma de principe d'une toiture cintrée

~~Dans ce cas aucun édicule et aucune émergence ne sont autorisés sur la toiture.~~

- Soit camouflée avec des acrotères périphériques sur deux faces minimum. L'acrotère permet de camoufler la pente de la toiture qui sera de 3 à 12% maximum.
- Soit en toitures terrasses qui reprennent la valeur de la plaine.

Les équipements et aménagements liés au développement durable, de type capteurs, serres... devront faire l'objet d'un soin tout particulier quand à leur intégration au bâtiment. Pour la mise en œuvre de capteurs solaires ou photovoltaïques, ils devront être intégrés à la pente de la toiture, soit 9 à 35% et ne pas être émergents.

Tous les matériaux brillants ou réfléchissants, autres que ceux nécessaires aux équipements liés au développement durable sont interdits.

Le matériau utilisé doit être de teinte exclusivement choisie parmi les couleurs figurant au référentiel annexé.

Les édifices devront être intégrés à la composition architecturale.



5. Murs et façades

Sont autorisés :

- Les enduits de teinte conforme au référentiel annexé, et de finition brossée, talochée fin ;
- Les bardages teintés selon le référentiel couleur annexé ;
- Les différents volumes du bâtiment seront traités en priorité dans la teinte du bâtiment principal ou dans des teintes en harmonie avec ce dernier suivant le référentiel couleur ;
- Les murets et habillage de murs et pierres sèches ;
- Les matériaux de remplissage ne peuvent rester apparents et doivent obligatoirement être enduits ;
- Les bardages couleur acier galvanisé
- Les bardages doivent être pré-peints en usine.

Dans tous les cas, une étude de coloration, (murs, toiture, menuiseries extérieures), sera jointe à la demande de permis de construire. Cette étude devra présenter non seulement les références choisies, mais aussi les couleurs réelles à l'aide de palettes appropriées.

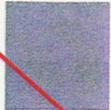
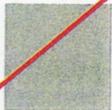
Sont interdits :

- Les imitations de matériaux ;
- Les matériaux brillants ou réfléchissants ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.

REFERENCE COULEURS

BARDAGES

Colorissime ARVAL Hairexcel pearl 60 ou similaire

				
Camella perla 1343	Lila perla 1117	Gold perla 11B5	Champagne 1733	Irysa 73 TS

ENDUITS (Werber et Broutin ou similaires)

			
105 Brun vert	202 Cendre beige foncé	220 Chanvre	270 Cendre
<small>105 BRUN VERT</small>	<small>202 CENDRE BEIGE FONCE</small>	<small>220 CHANVRE</small>	<small>270 CENDRE CHAUD</small>

TOITURES

		
RAL 7022 Gris terre d'ombre	RAL 7009 Gris Vert	Irysa 73 TS Colorissime ARVAL ou

REFERENCE COULEURS MURS FACADES

BARDAGES

COLORISSIME ARVAL Hairexcel pearl - Intense ou similaire

		
Gold perla 11B5	Champagne 1733	Paprika 48TU
		
Moka 41BY	Capuccino 47LA	Squale 47 QE

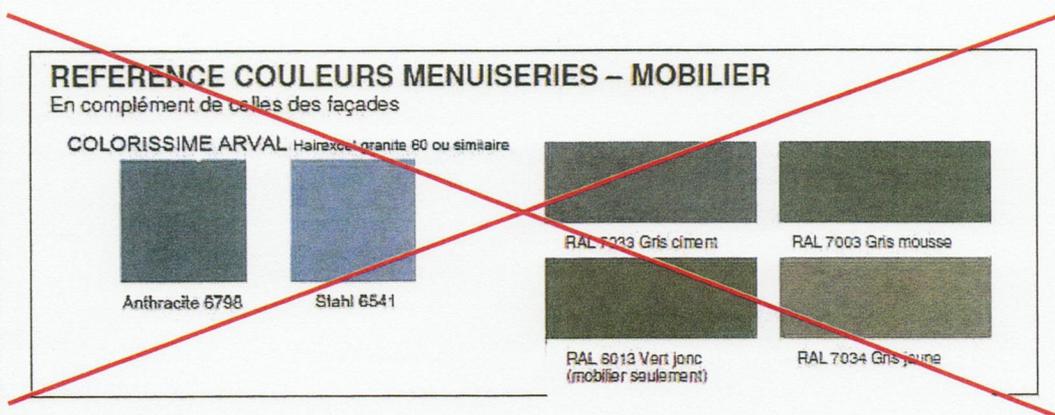
ENDUITS (Werber et Broutin ou similaire)

			
105 Brun vert	202 Cendre beige foncé	220 Chanvre	270 Cendre chaud

6. Menuiseries extérieures

Elles reprendront les couleurs dominantes des enduits et bardages, selon le référentiel annexé. Le choix du matériau des menuiseries extérieures devra être en accord avec l'architecture des bâtiments.

Dans le cas de polychromie, ou de bardages sur la façade principale, une harmonie devra être recherchée avec ceux-ci.



7. Energies renouvelables

Les besoins en chauffage, ou liés à l'activité, et en eau chaude de chaque construction devront de préférence être assurés, de manière totale ou partielle, par l'emploi d'énergies renouvelables, type solaire, bois, géothermie...

Les capteurs solaires ou photovoltaïques seront intégrés à la pente de la toiture, (pente de 9 à 35%). Leur implantation au sol est interdite.

Il faut créer une architecture de toiture.

8. Dépôts / stockage

Toute précaution sera prise pour que les surfaces de stockage, ne soient pas visibles depuis la Route Départementale n°922.

Leur intégration s'effectuera par l'implantation de haies végétales, de clôtures végétales, de clôtures opaques, de talus arborés (hauteur maximale 2m), **de dispositifs architecturaux toile ou**

~~bâche teintée ou sérigraphiée (telles des trompe l'œil)...~~ s'intégrant dans le paysage et en homogénéité avec l'ensemble de l'aménagement de la parcelle.

Les zones de stockage peuvent être situées à l'arrière des bâtiments, en continuité avec le volume bâti, ~~cependant aucun accès extérieur ne doit être visible, sauf s'il est intégré et traité dans le volume et le parti architectural retenu.~~

Le plan de masse du projet déposé fera clairement apparaître cette zone, ainsi que les éléments d'intégration.

9. Clôtures et portails

Clôtures :

- Elles seront, si elles existent, placées dans l'alignement du bâtiment permettant de dégager un espace ouvert sur la façade se fondant avec l'espace commun pour les stationnements ou présentation de matériel, sauf à justifier de condition particulière de sécurité ;
- Elles seront, de préférence, parallèles ou perpendiculaire aux courbes de niveau ;
- Elles seront de teinte gris-vert foncé suivant les teintes RAL 7033 – 7034 – 6013 ou 7003
- Elles s'intégreront parfaitement dans le paysage par leur couleur ;
- Elles pourront être remplacées ou doublées par une haie végétale, composée obligatoirement avec les essences figurant sur le référentiel annexé. Les haies mono spécifiques persistantes sont interdites ;
- Les haies devront être composées essentiellement d'essences locales mariant feuillages persistants, marcescents et caducs, avec au maximum 20% de persistant ;
- Elles seront de hauteur fixée à 1,80m pour les limites situées entre les parcelles privatives.

Portails et piles de portails :

- Les portails seront de la même teinte que celle des clôtures si elles existent ou teintées suivant le référentiel annexé.

1AUX12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

Rappel : le stationnement sur les voies publiques est interdit.

Le stationnement correspond aux besoins des constructions et installations, il doit être assuré en dehors des voies publiques. Toutes les dispositions devront être prises pour préserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres de façon à ce que les opérations de chargement des véhicules s'effectuent sur la propriété.

Ces zones situées en façade du bâtiment principal resteront ouvertes sauf à justifier de conditions de sécurité particulières.

L'usage des matériaux drainants permettant l'infiltration des eaux pluviales est à privilégier.

Toutefois les eaux de ruissellement des zones imperméabilisées seront de préférence soit collectées, stockées et réutilisées, soit recueillies dans des noues d'infiltration dont le trop plein sera raccordé au réseau d'assainissement pluvial de la zone artisanale.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage de bureau : 1 place de stationnement ~~par tranche de 20m² de surface hors œuvre nette~~, avec au minimum 1 place par bureau à adapter en fonction des besoins.
- Pour les constructions de surface de vente de commerce : 1 ~~place de stationnement pour 30m² de surface de vente~~, à adapter aux besoins des commerces.
- Pour les constructions à usage industriel ou artisanal : 1 ~~place par tranche de 50 m² de surface hors œuvre brute avec~~ au minimum de 4 places, à adapter aux besoins des activités.
- Pour les hôtels : 1 place par chambre.
- Pour les restaurants : 1 place pour 10 m² de surface ~~hors œuvre nette~~ accessible au public.

Le stationnement des 'deux roues' doit être assuré en dehors de la voie publique.

1AUX13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- L'ensemble de la zone d'aménagement est déjà pré-verdie, permettant d'assurer un traitement végétal qui sera bien développé lors des constructions des entreprises, intégrant ainsi l'ensemble du projet dans son environnement. Le végétal doit rester un filtre visuel et non une 'barrière' végétale.
- Les espaces libres seront végétalisés de manière simple : engazonnements, plantation de haies vives, plantation d'arbres. Les essences seront choisies parmi la liste des végétaux figurant au référentiel annexé.
- Les essences locales seront privilégiées. Les essences dites ornementales ou décoratives sont autorisées aux abords proches des bâtiments, elles accompagneront l'architecture, les entrées et accueils des bâtiments.
- Il est obligatoire de respecter le pré-verdissement existant. En haut de talus les bâtiments s'incrusteront dans le relief créant une interruption de la haie bocagère pour une meilleure intégration et ponctuation dans le paysage.
- Les surfaces enherbées et plantées seront obligatoirement protégées pendant la phase des travaux.

ESSENCES D'ARBRES ET D'ARBUSTES A UTILISER

ARBRES DE HAIE ET D'ALIGNEMENT

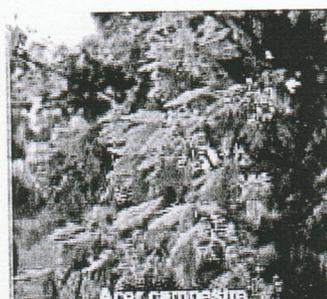
Alisier blanc (Sorbus alba)
 Alisier torminal (Sorbus terminalis)
 Chêne pédonculé (Quercus robur)
 Frêne commun (Fraxinus excelsior)

ARBUSTES POUR LES HAIES

Charme commun (Carpinus betulus)
 Hêtre commun (Fagus sylvatica)
 Erable champêtre (Acer campestre)
 Noisetier (Corylus avellana)
 Lilas (Syringa vulgaris)
 Bourdaine (Frangula alnus)
 Fusain d'Europa (Euonymus europaeus)
 Pommier (Malus pumilla)
 Sureau à grappes (Sambucus racemosa)
 Troène (Ligustrum ovalifolium)

ARBUSTES ORNEMENTAUX PROCHE DU BATIMENT

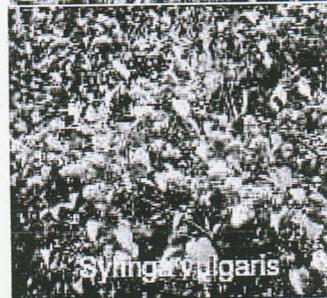
Cornouillers (Cornus mas, sanguinea, ...)
 Genêt à balai (Cytisus scoparius)
 Arbre aux papillons (Buddleya davidii)
 Mahonia (Mahonia aquifolium)
 Lilas (Syringa vulgaris)
 Fusain d'Europa (Euonymus europaeus)
 Pommier (Malus pumilla)
 Sureau à grappes (Sambucus racemosa)
 Troène (Ligustrum ovalifolium, L. Japonicum)
 Viorne obier (Viburnum opulus)
 Viorne lantane (Viburnum lantana)
 Rosiers, ...
 Graminées variées
 Vivaces variées
 Grimpantes sur les claustras et clôtures
 (Chèvrefeuilles, Lierres, vigne, ...)



Acer campestre



Euonymus europaeus



Syringa vulgaris



Malus pumilla

SECTION 3 : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

1AUX14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

~~En secteur 1AUXa et 1AUXe le COS est de 0,25.~~

~~En secteur 1AUXb le COS est de 0,35.~~

~~En secteur 1AUXc le COS est de 0,40.~~

~~En secteur 1AUXd le COS est de 0,30.~~

Non réglementé

COMMUNE DE SAINTE EULALIE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

1- NOTE DE PRESENTATION



Atelier Site et Architecture
92 rue de Marmiesse
15000 AURILLAC



Cabinet CROS
3, rue du Château de St Etienne - 15000 AURILLAC
18 avenue de la Gare – 15200 MAURIAC

I- OBJET ET CONTEXTE

Suite à l'incendie d'un bâtiment d'élevage d'un exploitant de la commune de Sainte EULALIE, l'éleveur impacté cherche à construire un nouveau bâtiment sur une parcelle lui appartenant mais qui n'est actuellement pas destinée à la construction.
Cette parcelle est située en zone Aa du PLU de la commune.

La commune de STE EULALIE souhaite adapter le zonage (ou règlement graphique) du Plan Local d'Urbanisme de la commune afin de permettre la construction de ce bâtiment agricole aux abords du village de Drom.

Une adaptation du règlement pourra être également nécessaire pour adapter l'évolution des prescriptions architecturales ou paysagères de la zone A.

II- REGLEMENTATION A METTRE EN OEUVRE

Plusieurs textes et procédures peuvent être mis en œuvre pour adapter un document d'urbanisme en fonction de la nature et l'envergure des changements envisagés.

Le changement de zonage depuis la zone Aa à la zone A, relève t'il de la révision (dite allégée), de la modification ou de la modification simplifiée ?

Les textes principaux du code de l'urbanisme relatifs à ces différentes procédures sont les suivants :

- L'article L 153-31 relatif à la révision,
- Les articles L153-41 et L 131-9 relatifs à la modification et
- L'article L153-45 relatif à la modification simplifiée.

Ces textes sont rappelés ci-dessous :

Article L153-31 - Révision -

- *Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 9*

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.*

Article L153-41 - Modification -

- Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

Article L131-9

- Modifié par LOI n° 2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat prennent en compte toute nouvelle obligation applicable aux communes du territoire intercommunal en application des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation, dans un délai de deux ans, ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme. Lorsque, dans ces délais, l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas modifié ou révisé le plan local d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ou lorsqu'il a explicitement notifié au représentant de l'Etat sa volonté de ne pas procéder à cette modification ou révision, il est fait application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-4 du même code, pour les prélèvements opérés sur les communes du territoire intercommunal en application de l'article L. 302-7 dudit code.

Article L153-45 - Modification simplifiée -

- Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;*
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;*
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

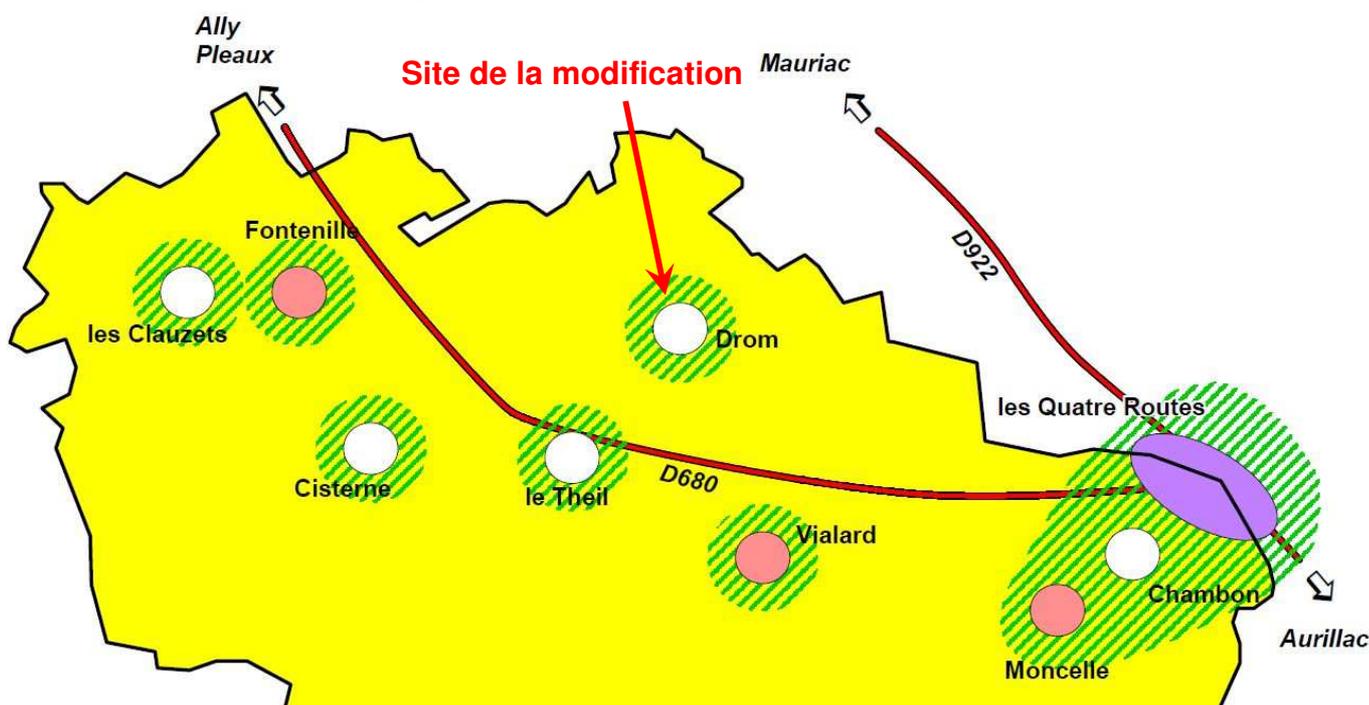
Les changements envisagés sont-ils relatifs à une révision ou une modification ?

1- L'adaptation envisagée ne change pas les orientations du PADD :

Le PADD précise des objectifs de secteurs consistant en la protection des vallées et plateaux. La protection des plateaux qui concerne Drom consiste à « protéger les boisements et haies relictuelles » (fragments ou morceaux de petites tailles)

Une carte des objectifs du PADD souligne l'importance du végétal et des haies à préserver à Drom.

Priorités et objectifs du PLU : Commune de Sainte-Eulalie



LEGENDE :

Développement

- Prioritaire pour l'habitat permanent
- Ponctuel de l'habitat, accueil touristique
- Contraint, priorité à l'existant, à l'agriculture, à l'acueil touristique

Objectif de protection →

- Hameau à fort potentiel de développement
- Hameau à potentiel secondaire
- Pôles touristiques principaux
- Développement économique d'intérêt communautaire
- Protection ou replantation des systèmes bocagers, murets
- Logement social

Le changement de zonage envisagé ne devra pas réduire la protection des plateaux définie comme objectif du PADD.

La modification prendra en compte des prescriptions particulières afin de protéger les vues et de rétablir les haies et boisements valorisant le plateau et concourant à réduire l'impact visuel que pourrait constituer le projet de construction.

2- L'adaptation envisagée n'a pas pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière :

La modification a pour objet de conserver la zone A (agricole) existante mais d'y introduire la possibilité de construction d'un bâtiment agricole sans réduire d'espace agricole ou forestier. Le site de la modification est une prairie agricole sans couvert forestier et qui gardera sa vocation agricole.

3- L'adaptation envisagée n'a pas pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance :

Aucune zone de protection réglementaire ou de risque n'est identifiée sur le site où la modification est envisagée.

Le secteur Aa qui est touché par le changement envisagé est toutefois désigné dans le règlement comme étant le secteur « *...dont l'objectif est d'affirmer l'usage, ainsi que la valeur paysagère et agronomique des terres agricoles; ...* »

L'adaptation du zonage envisagée ne doit donc pas nuire à la qualité paysagère sauvegardée. Des prescriptions architecturales et paysagères seront imposées au projet afin de correspondre à la préservation souhaitée.

4- L'adaptation envisagée ne correspond pas aux critères d'une modification suivant les prescriptions des articles L153-41 et L131-9 du code de l'urbanisme.

Il ne s'agit en effet ni de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, ni d'appliquer l'article L. 131-9.

La modification du PLU peut donc être envisagée selon la procédure de modification simplifiée telle qu'elle figure à l'article L153-45 du code de l'urbanisme dans la mesure où les changements envisagés ne s'inscrivent ni dans une procédure de révision selon les critères de l'article L153-31 ni la procédure de modification pour les cas mentionnés à l'article L153-41.

La procédure de modification simplifiée est la suivante :

Article L153-47

- *Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17*

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

Article L153-48

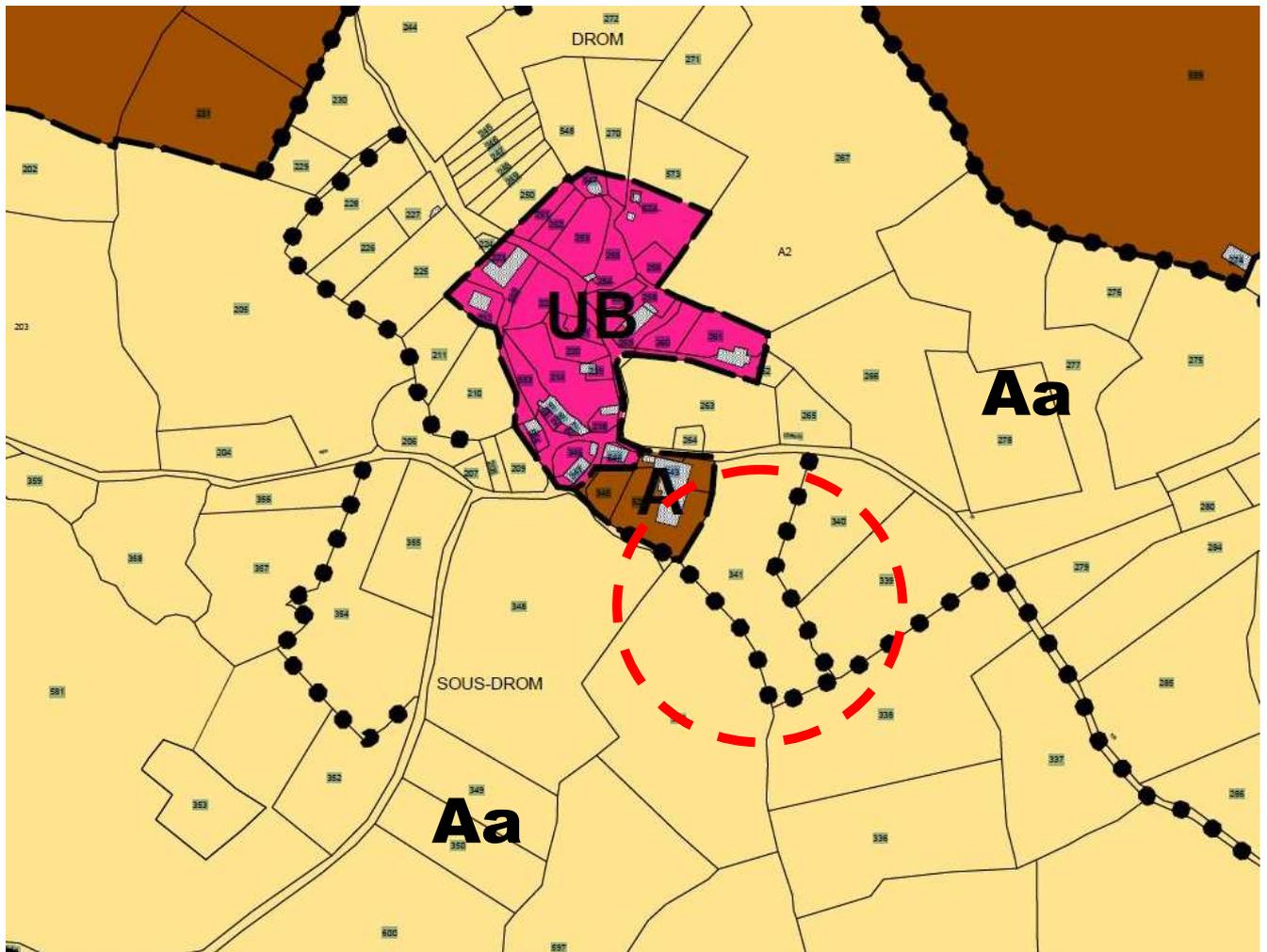
- *Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.*

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le présent dossier démontre que la procédure de modification simplifiée mise en œuvre pour engager l'adaptation du PLU de la commune de STE EULALIE est justifiée au regard de la législation en vigueur.

III- PLU ACTUEL

L'agriculteur concerné par le projet de construction se trouve sur le village de Drom.
La cartographie du règlement du PLU est la suivante :



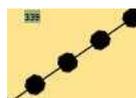
LEGENDE :



Zone **A** de protection de l'activité agricole où la construction des bâtiments d'élevage est autorisée



Zone **Aa** de protection des terres agricoles où la construction des bâtiments d'élevage n'est pas autorisée



Haie à créer ou conserver



Emplacement du projet de construction

IV- JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE

4-1- CONTEXTE FONCIER ET ECONOMIQUE DU GAEC

4-1-1 SITUATION FONCIERE

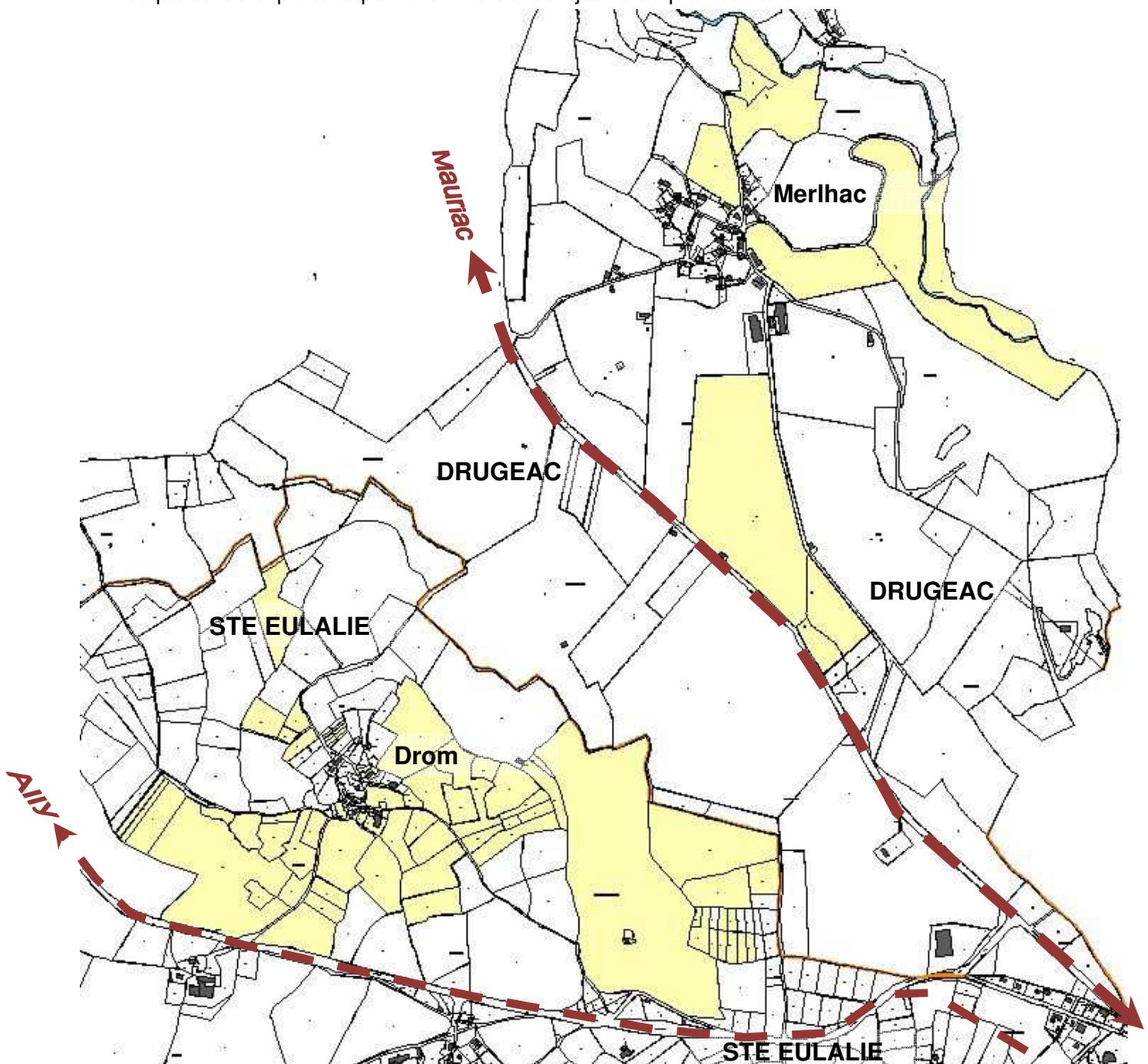
Le GAEC ROCHETTE qui est sinistré par la perte d'un bâtiment d'élevage est propriétaire sur les communes de STE EULALIE et DRUGEAC.

Le bâtiment détruit par le feu en octobre 2019 était situé sur la commune de DRUGEAC.

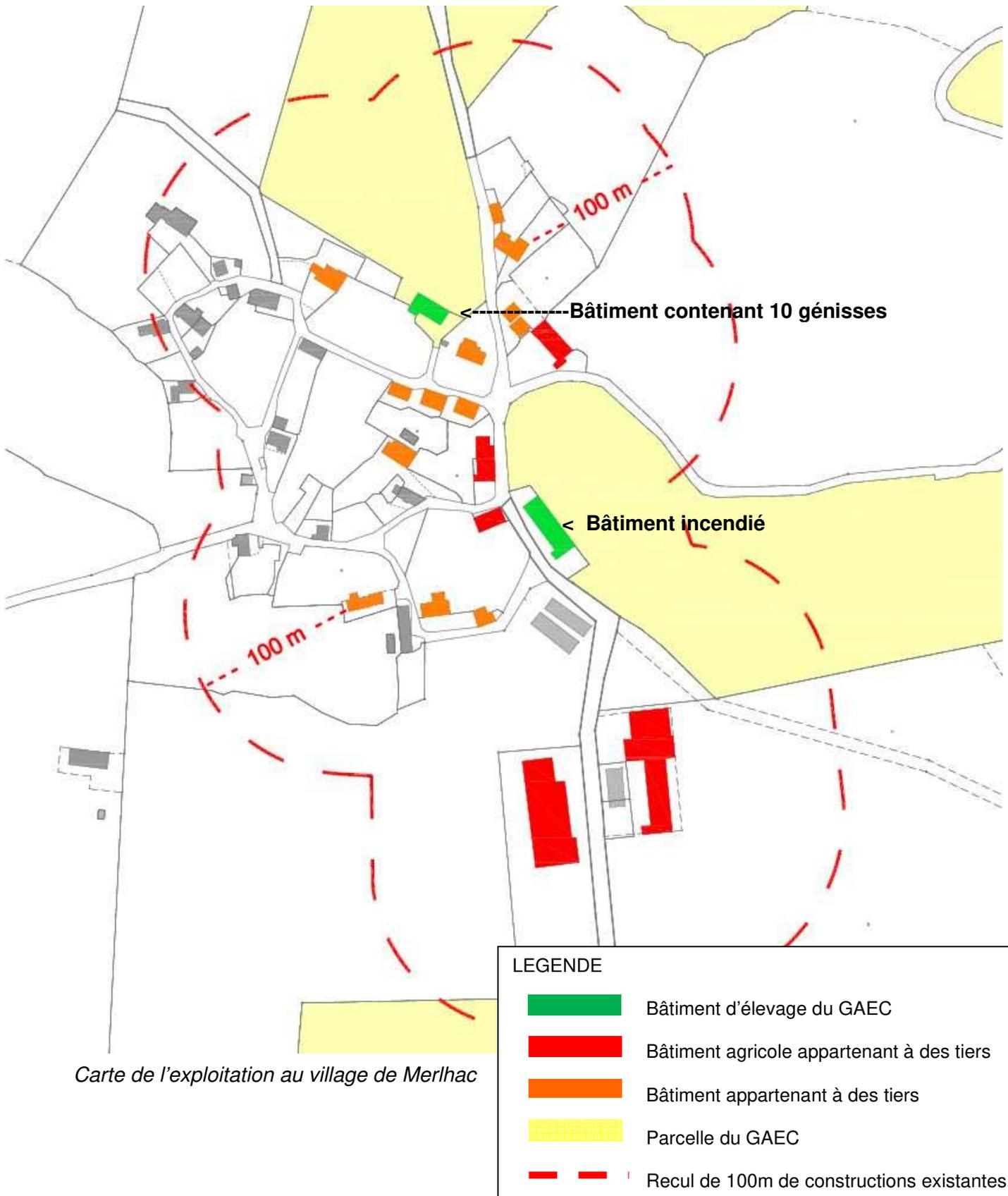
Néanmoins, le GAEC souhaite construire un nouveau bâtiment, indispensable à l'exploitation, sur les parcelles dont il est propriétaire au siège d'exploitation qui est situé à Drom de STE EULALIE.

Le GAEC est propriétaire de plus de 63 hectares sur la commune de STE EULALIE et de presque 37 hectares sur DRUGEAC justifiant ainsi de favoriser la construction au siège de l'exploitation.

Les parcelles exploitées par le GAEC sont en jaune au plan suivant.

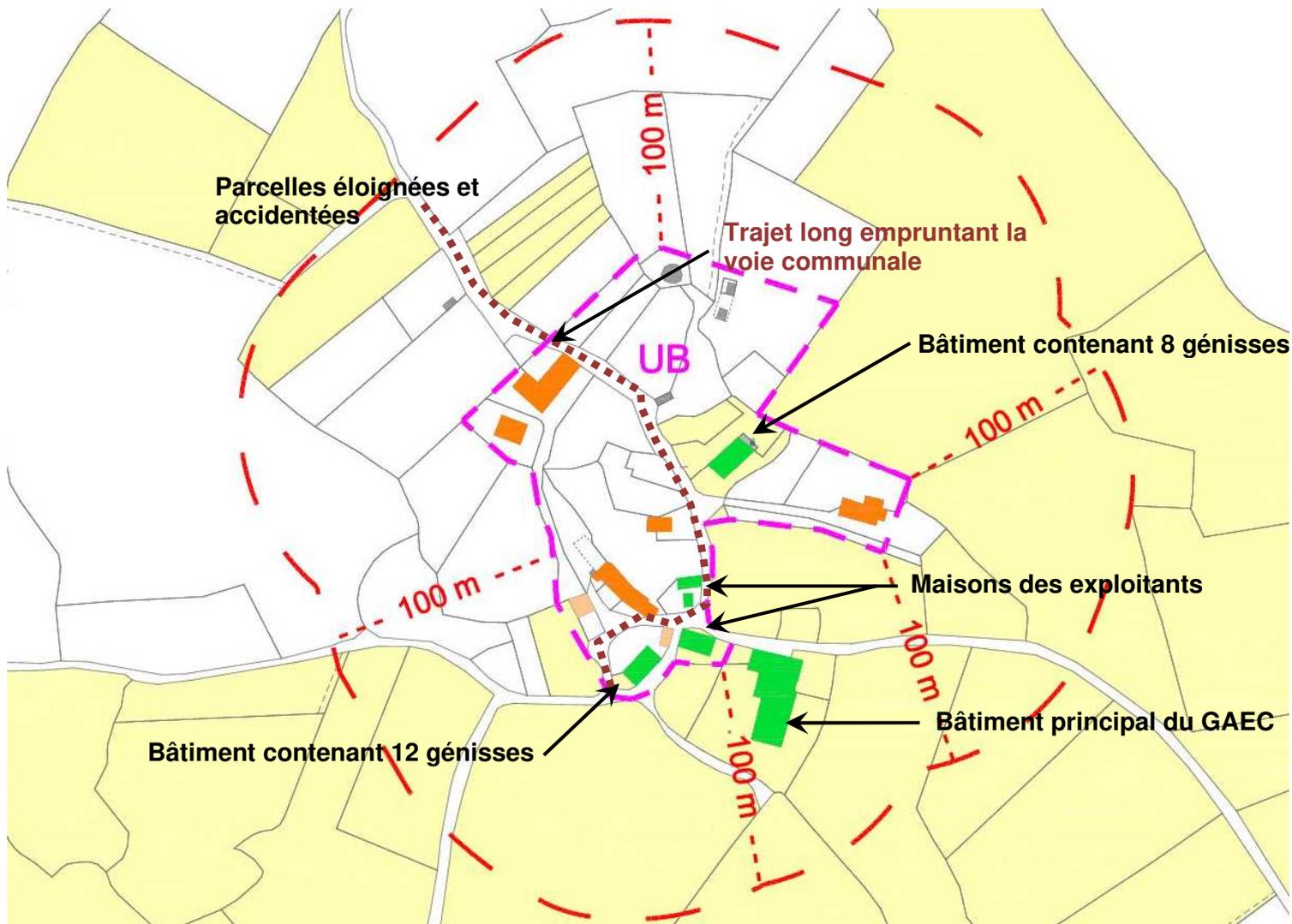


Au village de Merlhac, le bâtiment qui a été détruit se trouvait en plein cœur du village.
 Les parcelles qu'exploite le GAEC sont grandes mais ne sont pas contiguës.
 Le bâtiment avait toutefois une position centrale mais se trouvait également contraint par les habitations existantes et les bâtiments appartenant à des tiers.
 Sa position n'ouvrait pas de perspective d'agrandissement sur site.



Au village de Drom, le GAEC exploite des terrains et bâtiments principalement situés à l'Est et au Sud du village.

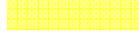
Le village de Drom est moins dense en habitations que celui de Merlhac et la construction d'un autre bâtiment plus fonctionnel pour le GAEC permettrait de regrouper les animaux jusqu'alors situés dans de petits bâtiments moins fonctionnels et provoquant des nuisances pour les habitants du village.



Carte de l'exploitation au village de Drom



Photo d'un des deux petits bâtiments anciens et inadaptés abritant encore des animaux

LEGENDE	
	Bâtiment d'élevage du GAEC
	Bâtiment appartenant à des tiers
	Parcelle du GAEC
	Limite de la zone UB du PLU
	Recul de 100m de la limite de zone UB

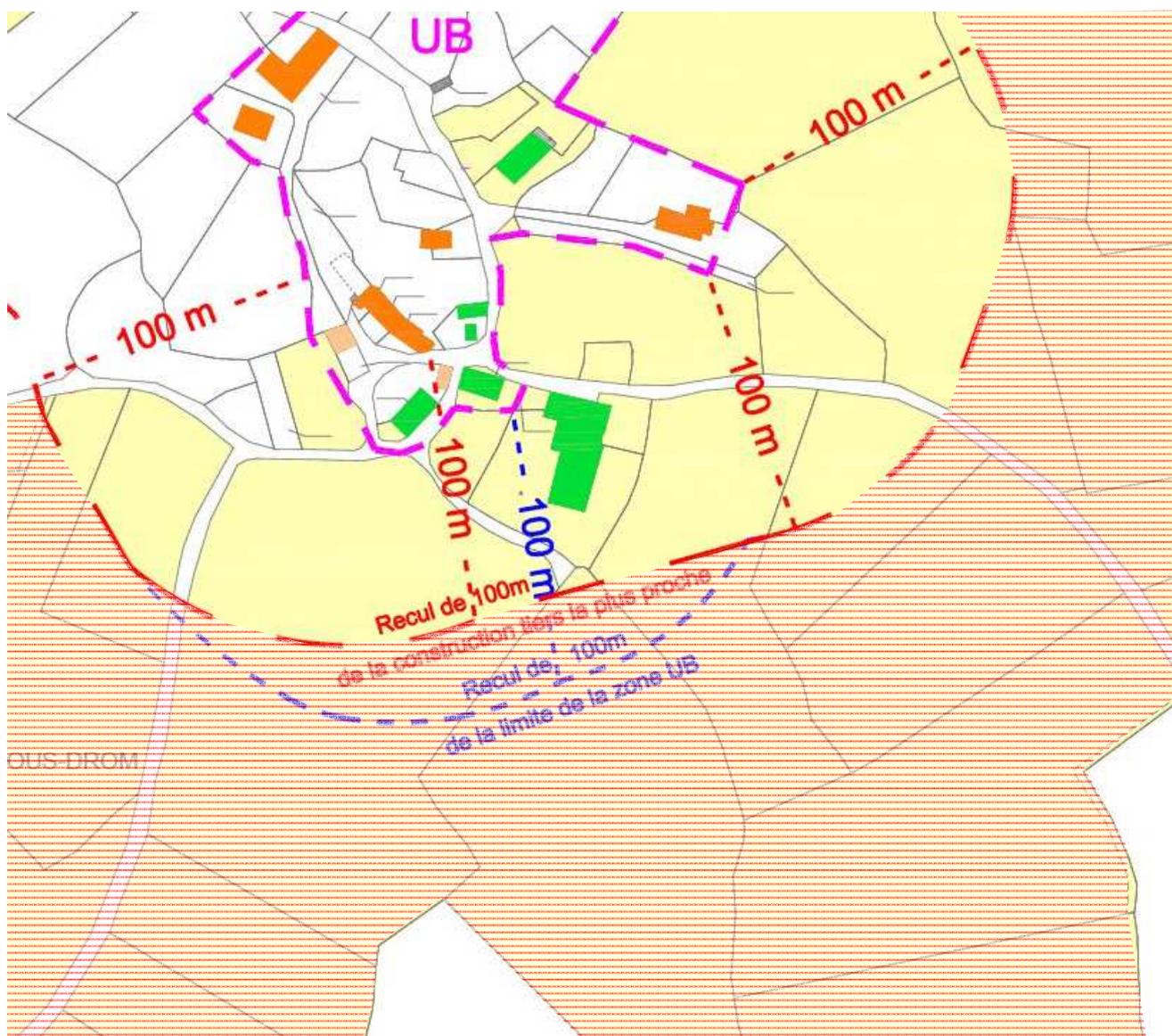
Les parcelles exploitées par le GAEC sont principalement situées au Sud et à l'Est du village de Drom.

Seules quelques parcelles au Nord Ouest du village, sont déconnectées du reste de l'exploitation.

Ces parcelles à la topographie plus accidentée et plus difficilement accessibles par la voie communale traversant tout le village et un chemin non aménagé ne permettent pas d'envisager l'installation d'un bâtiment. En effet, les véhicules du GAEC auraient à circuler dans le village avec animaux et matériels et provoquer ainsi des nuisances aux villageois et voiries communales.

A contrario, un projet de construction d'un bâtiment plus fonctionnel à proximité de l'actuel bâtiment principal du GAEC permettrait de ne plus utiliser les petits bâtiments anciens situés dans le village et réduire nettement les nuisances de circulation dans le village.

Par contre le projet ne pourra être construit qu'à la distance minimale de 100m des constructions appartenant à des tiers ou de 100m des limites du périmètre de la zone UB du PLU tel que figurant au schéma joint.



Tous les terrains situés dans cette zone hachurée ne sont toutefois pas tous favorables à la construction d'un bâtiment d'élevage telle que sont identifiées les contraintes au paragraphe 4-3 suivant.

4-1-2- SITUATION ECONOMIQUE ET AGRICOLE DU GAEC

1- Le fonctionnement du GAEC et ses particularités :

Le GAEC ROCHETTE est une exploitation de la famille ROCHETTE créée par J.Marc ROCHETTE désormais à la retraite et reprise par Mathieu son fils.

Estelle, la cadette, doit également rejoindre le GAEC, en s'installant jeune agricultrice et apporter une spécialité en génétique.

Outre les propriétés de Drom et Merlhac, le GAEC exploite également des terrains en location à Loupiac de PLEAUX. Le site de Drom est donc central.

L'exploitation produit actuellement :

- du lait (100 à 120 000 litres par an) avec un troupeau de 20 vaches laitières Holstein et un taureau,
 - de la viande avec un troupeau de 44 vaches Salers et un taureau.
- Le cheptel comprend également les veaux ainsi que les génisses nécessaires au renouvellement des troupeaux.

En saison hivernale les animaux sont répartis entre les différents bâtiments du GAEC sur les villages de Drom et Merlhac.

La dispersion des bâtiments, dont certains sont au cœur même des villages, génère de la perte de temps, des déplacements et des nuisances pour le voisinage par le bruit et les salissures sur les voiries.



Les circulations animales et du matériel agricole ne permet pas de conserver la voirie en état

2- Le sinistre et le projet de nouveau bâtiment :

La destruction du bâtiment agricole du site de Merlhac de l'automne 2019 est une très forte contrainte pour l'hiver qui suit.

En effet, le troupeau allaitant qui se trouve désormais dehors, voit des pertes anormales des veaux naissants et un stress des mères qui rend leur contact dangereux pour Mathieu Rochette.

Cette situation est risquée à plus d'un titre pour lui car il perd beaucoup de temps et d'argent tant dans les déplacements que l'alimentation du bétail. Les animaux consomment plus de fourrage qui est parfois gaspillé dans le terrain détrempé et abîmé.

La fatigue est aussi une source d'accident.

La construction d'un nouveau bâtiment est donc indispensable.

D'autre part, dans la perspective de l'association avec Estelle, le GAEC envisage un développement et une amélioration de l'exploitation.

La spécialité d'Estelle Rochette en génétique viendra augmenter la qualité de la production de l'exploitation qui est déjà en Label Rouge et AOP Cantal.

Le croisement Salers Charolais sera abandonné au profit d'un cheptel en Salers pure et une production de viande de grande qualité.

Le projet :

Le nouveau bâtiment viendrait remplacer les deux anciens de Merlhac et rationaliser l'organisation des bâtiments de Drom en abandonnant les deux petits situés au cœur du village.

Le projet est prévu pour contenir 126 bêtes (vaches et veaux) selon les normes de bien être animal et il ne resterait dans l'ancien bâtiment de Drom que les génisses et les taureaux.

La salle de traite restera également dans l'ancien bâtiment.

L'élevage y fonctionnera en système mixte pour moitié sur aire paillée et pour moitié sur lisier pour limiter l'achat de paille et arrêter l'achat d'engrais.

Le projet du GAEC est de **gagner en autonomie** et limiter les coûts de fonctionnement.

C'est ainsi que la couverture en panneaux photovoltaïques permettra à terme une autonomie énergétique du bâtiment.

Il est prévu que les eaux de la toiture et celles de la source qui peut être captée seront récupérées.

Le GAEC est déjà engagé dans une **démarche respectueuse de la nature** et souhaite la conforter avec la construction du nouveau bâtiment.

Le GAEC replante tous les ans des arbres de haies, pratique une exploitation tournante des productions fourragères pour limiter l'achat d'aliments et gagner peu à peu une autosuffisance.

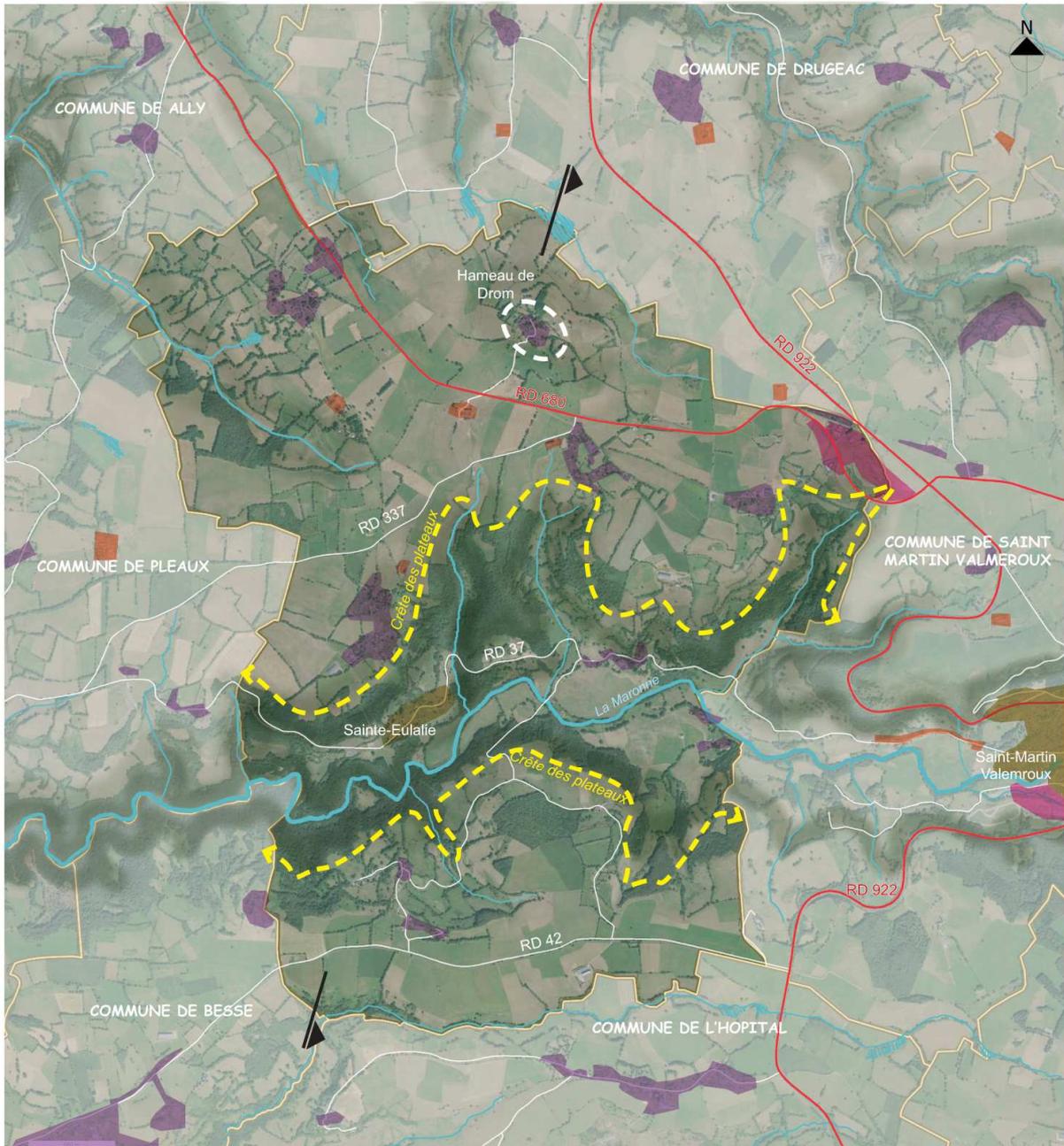
Malgré le manque de temps, Mathieu et Estelle sont soucieux du confort des animaux de leur élevage qu'ils connaissent par leur nom, qu'ils accompagnent nuitamment lors de vêlages et aux quels ils apportent des soins individuels.

Les troupeaux ne sont ni sauvages ni dangereux.

4-2-1- TERRITOIRE COMMUNAL

La commune de Sainte-Eulalie est située à l'Ouest du Cantal, dans le paysage découpé de l'Artense, de la Sumène et de la Xaintrie (cf Atlas des paysages d'Auvergne). La commune est à la frontière entre la Xaintrie et les Monts du Cantal, avec la Planèze de Salers et le plateau de Malgorce.

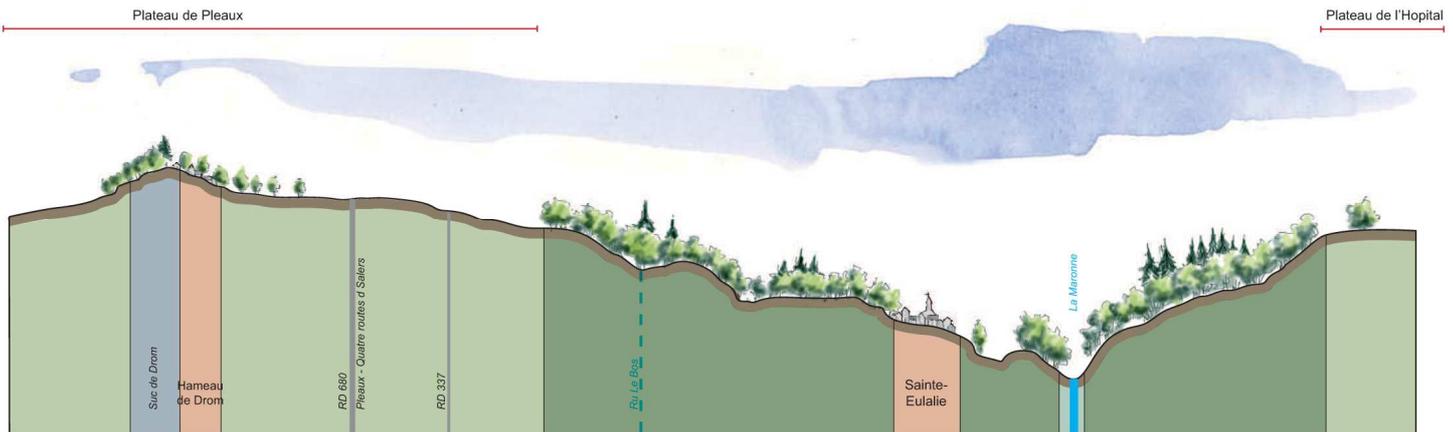
Le paysage se caractérise par une image de plateaux nettement entaillés par des vallées profondes. Les espaces relativement plats sont exploités pour les cultures ou l'élevage. Ils sont parfois inscrits dans une trame bocagère, tandis que les espaces pentus sont souvent accidentés et boisés.



Carte globale de la commune

La commune de Sainte-Eulalie est traversée d'Est en Ouest par la rivière de la Maronne, s'écoulant depuis le Puy Mary (Brèche d'Enfloquet) vers le barrage d'Enchanet pour rejoindre ensuite la Dordogne. C'est dans cette vallée que le village de Sainte-Eulalie s'est implanté, à une altitude de 623m. Le point le plus bas est situé au niveau du fond de vallée, à une altitude de 560m.

Le Nord et le Sud de la commune reprennent des paysages ouverts de plateaux, où les fractures des vallées disparaissent tout en introduisant le relief des Monts du Cantal au loin. Le relief est relativement plat. Seul le hameau de Drom culmine à 828m d'altitude.



Coupe Nord-Sud de la commune

Les axes de circulations traversent la commune d'Est en Ouest. Ils sont principalement parallèles au relief de la vallée. Seule la route départementale n°680, reliant le carrefour des Quatre Routes de Salers à Pleaux, traverse d'Est au Nord-Ouest le plateau Nord de Sainte-Eulalie.

- **Le climat**

Sainte-Eulalie bénéficie des influences océaniques avec des précipitations moyennes entre 140 à 120 cm et un enneigement, bien que de plus en plus faible, de 35 à 20 jours par an. Le taux d'humidité permet à ce paysage de plateaux découpés, de retrouver une verdure dès avril et ce pendant tout l'été.

Le fond de la vallée de la Maronne échappe aux vents froids auxquels les plateaux sont soumis.

- **Le bourg et les hameaux**

La commune de Sainte-Eulalie s'étend sur 14,55km². Elle est composée de son bourg et de 9 hameaux, pour une population de 211 habitants en 2015.

Elle se caractérise par une activité agricole forte qui représente 30% des entreprises présentes sur la commune.

Au niveau du patrimoine bâti, l'église du bourg, citée dans la charte de Clovis, est rebâties en 1860 suite à un ouragan, (mentionné dans l'ouvrage "Frédéric de Marguerye, un évêque archéologue dans le Cantal 1837-1852, par Pierre Moulier). De biens de valeur ont été mis sous protection à Pleaux, notamment la châsse du XIII^{ème} siècle en cuivre doré, en émail et en cristal.

Concernant les logements, sur 168 recensés sur la commune, 95 sont des résidences principales, 59 sont des résidences secondaires et 14 sont des logements vacants.



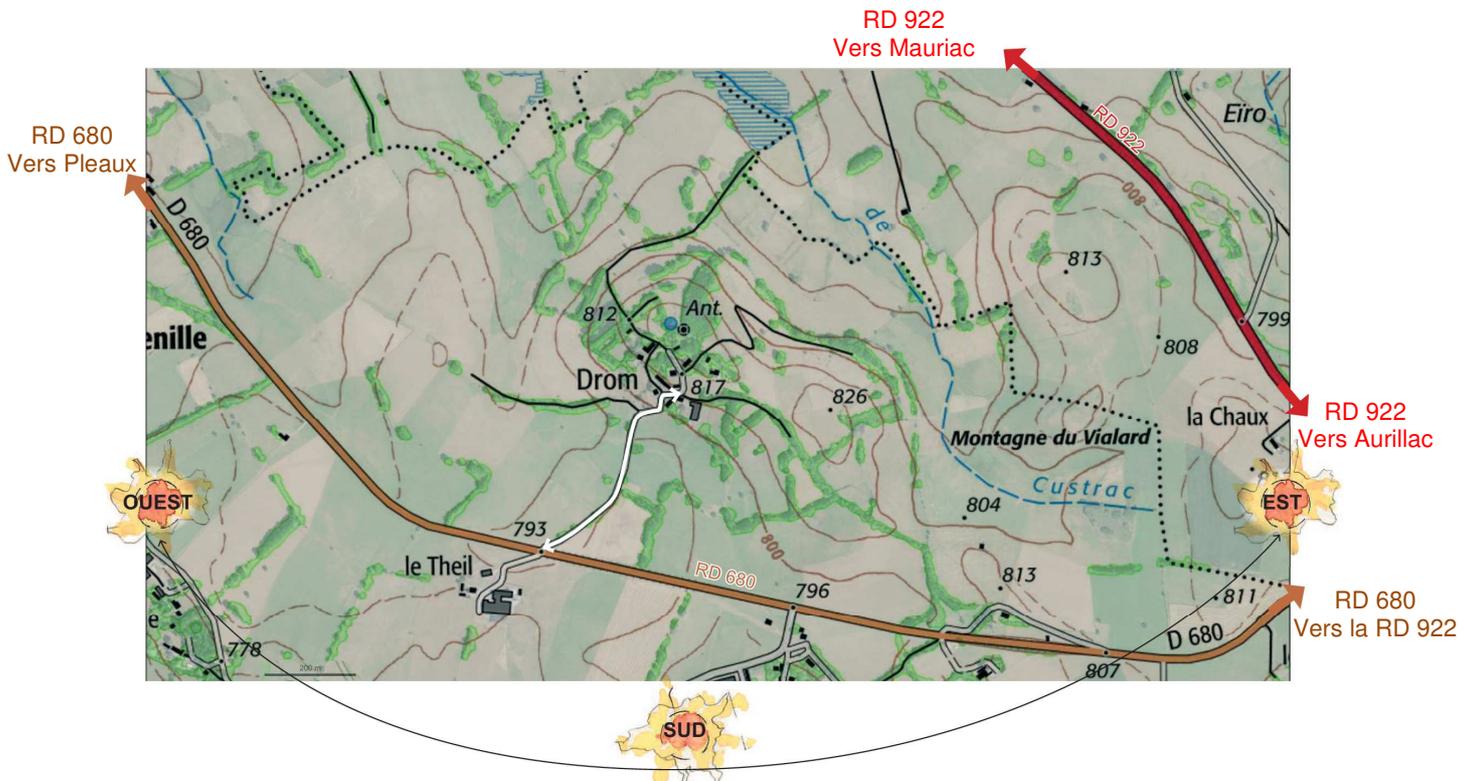
Vues sur le bourg et l'église de Sainte-Eulalie

4-2-1- LE HAMEAU DE DROM

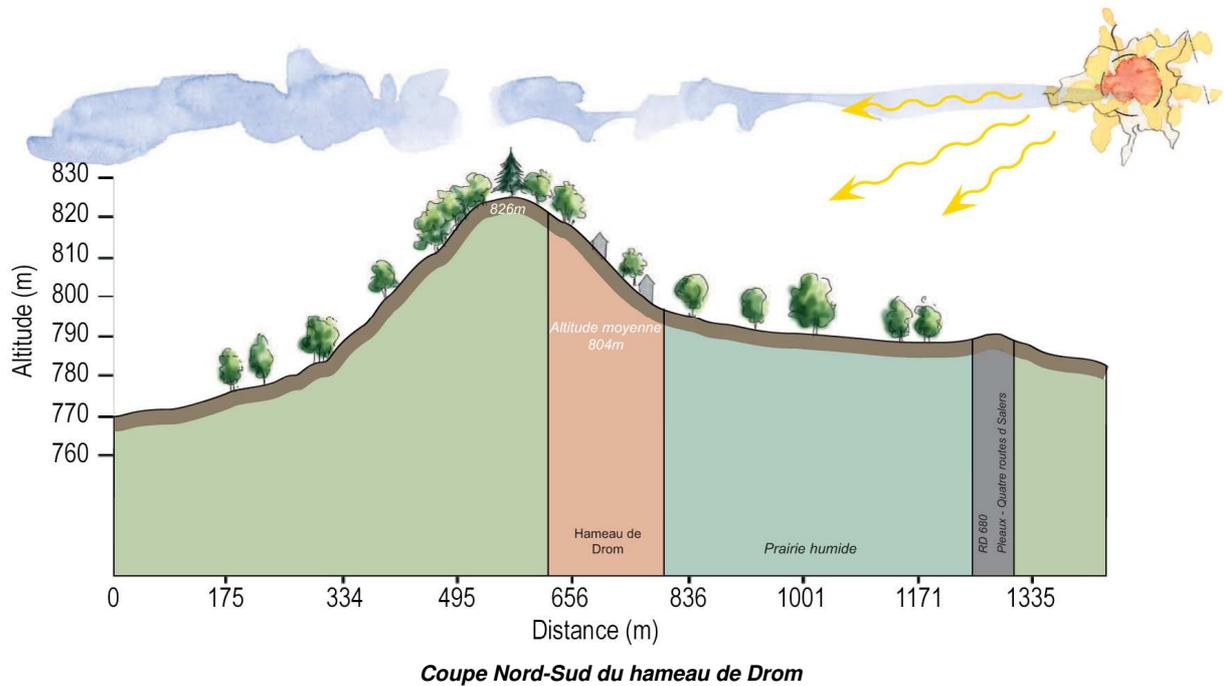
- **Implantation et organisation du hameau**

Situé sur le plateau Nord de la commune, le hameau de Drom se remarque par cette étrange bosse sur laquelle il est implanté. Le 'Suc', sommet volcanique qui résulte du durcissement de la lave froide et visqueuse, de Drom, est le point le plus haut de la commune et du canton de Pleaux. Depuis ce sommet, les vues sur les Monts du Cantal et le Puy de Sancy plus au Nord sont imprenables.

Par ailleurs, on remarquera que le hameau est implanté au Sud du Suc, ce qui offre une exposition optimale des bâtiments et les protège des vents froids du Nord.



Carte de situation du hameau de Drom



Repère du hameau de Drom dans le paysage grâce à sa butte

Sa position légèrement dominante par rapport au plateau protège le hameau des écoulements des sources et des zones humides qui s'écoulent sur vers les points bas. Le hameau s'est construit de manière resserrée à la croisée des chemins de desserte des champs, sous forme aléatoire, comme l'indique le cadastre napoléonien. Ce dernier laisse apparaître des constructions traditionnelles mêlant granges, étables et habitations.

Aujourd'hui le hameau a peu changé et est accessible depuis l'unique chemin le reliant à la route de Pleaux. Le bâti persiste en bon état, avec toujours une activité agricole, ou encore des restaurations d'habitations principales ou secondaires. Il est à noter qu'aucune construction récente n'est présente dans le hameau.

- **Paysage agricole et végétal du hameau**

Une trace de bocage, ...

Le paysage du hameau de Drom se remarque dans son environnement simplement par la présence du relief sur lequel il est adossé. Il est cependant marqué par une activité agricole importante tournée vers l'élevage de bovins (vaches laitières et vaches allaitantes). Cela se traduit, sur les zones les moins accidentées, par des larges prairies herbagères, encadrées par un faible bocage présent principalement aux abords proche du Suc. Ces lignes arborées sont constituées en majorité de frênes et de

quelques chênes isolés. Cette trame arborée marque les limites des propriétés ou accompagnent d'anciens murets de pierre.

Ces arbres, caractéristiques des paysages d'élevage, jouaient autrefois, le rôle d'abri pour le bétail et le fourrage.

Une butte arborée, ...

Le relief bloque rapidement les possibilités d'exploitation agricole, ce qui se traduit par l'apparition sur les pentes, de taillis, d'une densification de la trame bocagère et d'un boisement au niveau du sommet du Suc.



Comparaison entre le cadastre napoléonien (1816) et le cadastre actuel de l'évolution du hameau de Drom

- **Les vues et repères du hameau**

Sur ce paysage de plateau fragmenté, les vues s'alternent entre cadre végétal et larges ouvertures sur de vastes pâturages.

C'est ainsi que Drom se découvre en venant de Pleaux, depuis la RD 680, en direction du carrefour des Quatre routes de Salers. C'est tout d'abord la colline qui se distingue, pour ensuite découvrir les constructions au travers des branchages et feuillages de la trame arborée environnante.

Depuis l'Est et le Nord, aucune vue directe n'est possible car le hameau 'tourne le dos' à l'un des axes principaux du département du Cantal, la RD922.



Vue du haut du hameau de Drom vers les paysages au Sud du Suc



Vue du hameau de Drom depuis la RD 680 en venant de Pleaux



Vue du hameau de Drom au travers des arbres 'dénudés' en hiver



Vues du village depuis la voie communale



Emplacement du projet du GAEC



Vue des installations du GAEC depuis la voie communale

Emplacement du projet du GAEC

Les bâtiments appartenant à la famille Rochette sont situés à l'Est du village, formant un ensemble continu partiellement masqué par des haies situées sur les talus.



vue sur la cour de ferme et le jardin en contrebas en arrivant aux abords des installations du GAEC



vue depuis la cour de ferme en direction de la RD sur le bâtiment ancien qui abrite actuellement quelques génisses



En partie haute du village, vue de l'habitation la plus proche de la propriété Rochette et de la toiture du bâtiment de stockage du GAEC

La maison riveraine la plus proche est située bien au dessus du faitage des toitures des installations du GAEC qui sont masquées par une haie de feuillus et persistants (houes) qui cachent l'exploitation.

• **Caractère architectural du hameau de Drom**

On rencontre différents types de constructions, témoins des différents usages et fonctions de celles-ci.

La maison traditionnelle varie suivant les différences sociales qui se traduisent par des architectures différentes :

- **Les maisons traditionnelles de la ferme** sont constituées de volumes simples, rectangulaires, de petites dimensions. Plusieurs volumes sont souvent accolés. La toiture est à deux pentes. Elle est principalement recouverte de matériaux plats en forme d'écailles de type ardoises artificielles, de teinte grise. Ces toitures pentues permettent l'implantation de lucarnes pour l'exploitation des combles. Les murs sont en pierres et recouvertes d'enduit en totalité ou partiellement. Au niveau des menuiseries, les teintes sont variées et colorées, (mauve, bleu, gris, marron, ...).



- **Les maisons de maîtres** se distinguent par des volumes simples et plus conséquents. Elles sont souvent isolées sur les parcelles et dominant le hameau. Constituées d'un rez-de-chaussée, d'un étage surmonté d'un comble, les ouvertures sont régulières et s'alignent sur toute la hauteur de l'habitation. La toiture est souvent à quatre pans. Elles sont pentues et constituées d'ardoises naturelles en forme d'écaille. Les murs sont en pierres et recouvertes d'enduit en totalité ou partiellement.



- **Les constructions agricoles**, telles que les granges et les étables, reprennent la même simplicité des volumes aux longueurs plus importantes. Les couvertures sont composées de matériaux plats, de type ardoises de teinte grise ou simplement de tôles ondulées de même teinte. Cependant certaines, rouillées par le temps se remarquent dans le paysage. Un seul bâtiment d'exploitation ressort par sa toiture recouverte de tuiles mécaniques de teinte orange-rouge vieilli. Les vieux bâtiments sont en pierres traditionnelles apparentes. Les bâtiments agricoles récents sont en béton simple de teinte gris clair, qui ressort dans le paysage.



4-3- CONTRAINTES IDENTIFIEES

Pour ne pas évacuer trop rapidement une possibilité de reconstruction du bâtiment sinistré sur le site de Merlhac, il est examiné les contraintes à la construction sur le site de Merlhac puis celui de Drom.

Les cartes suivantes font apparaitre les différentes difficultés rendant impossible tout projet de construction.

Il s'agit soit de parties accidentées, rocheuses, humides ou pouvant révéler d'autres inconvénients comme le passage d'une canalisation d'adduction d'eau principale, un site archéologique ou des parcelles trop éloignées ou de valeur agronomique cruciale pour l'exploitation.

- ***Le relief***

A Merlhac, les parcelles éloignées du village sont en pente vers la rivière.

A Drom, l'implantation du hameau sur la butte rend difficile les zones de constructions.

Des parcelles, propriétés du GAEC Rochette sont situées au Nord-Ouest du hameau. Elles seraient assez grandes pour l'implantation d'une construction. Cependant, le relief rend inaccessible l'accès en véhicule. De plus, un développement sur ce versant du Suc engendrerait une traversée régulière du bétail sur la voie communale du hameau.

- ***Les écoulements d'eaux***

A Merlhac, les abords du bâtiment détruit sont très humides empêchant la reconstruction sur le site.

A Drom, au Sud du bâtiment d'exploitation, une vaste parcelle, relativement plane, serait idéale pour construire une extension de bâtiment. L'inconvénient est l'écoulement des eaux du versant (ou de sources), qui resurgissent au niveau d'une ancienne « serve » (réservoir en patoi), pour ensuite se répandre dans la prairie. Ces ruissellements humidifient l'ensemble de la parcelle pour rejoindre l'exutoire sous la RD 680.

- ***Les vestiges archéologiques***

A Drom, les vestiges d'une villa gallo-romaine au Sud-Ouest du hameau ont été découverts et sont repérés comme site archéologique. Même si le site ne bénéficie d'aucune protection réglementaire les produits de ces fouilles provenant d'une ancienne villa gallo-romaine, sont visibles au musée de Mauriac.

- ***Les vues depuis l'extérieur***

Le hameau de Drom est facilement repérable par sa butte, repère visuel fort dans le paysage. Les lignes végétales existantes filtrent fortement l'impact visuel des constructions existantes. Il est nécessaire d'implanter les futures constructions à l'arrière de lignes arborées. Les constructions ne peuvent être implantées sur les prairies à proximité de la RD 680, où les lignes bocagères sont quasi inexistantes.

- ***Une canalisation d'eau***

Un château d'eau est présent au point haut du village de Drom et dessert la commune de Ste Eulalie. Des canalisations sont présentes sur des parcelles du GAEC constituant des servitudes.

- ***Valeur agronomique***

Certaines parcelles de Merlhac comme de Drom sont des prés de fauche à forte valeur agronomique. Ces prés sont indispensables à l'équilibre de l'exploitation et ne peuvent pas être construits. Tout comme les estives qui sont des parcelles d'altitude trop éloignées du siège d'exploitation et des dessertes.

L'ensemble de ces contraintes réduisent la zone possible de la construction à l'écart des parcelles humides, des parties accidentées ou rocheuses, du site qui a fait l'objet de fouilles archéologiques, du passage des canalisations d'adduction d'eau, des vues directes depuis la route départementales aux quelques parcelles situées à proximité du bâtiment existant avec le recul de 100m de la limite de la zone Uc.

Les cartes et photos suivantes permettent d'identifier les contraintes et le secteur restant pouvant accueillir le projet.

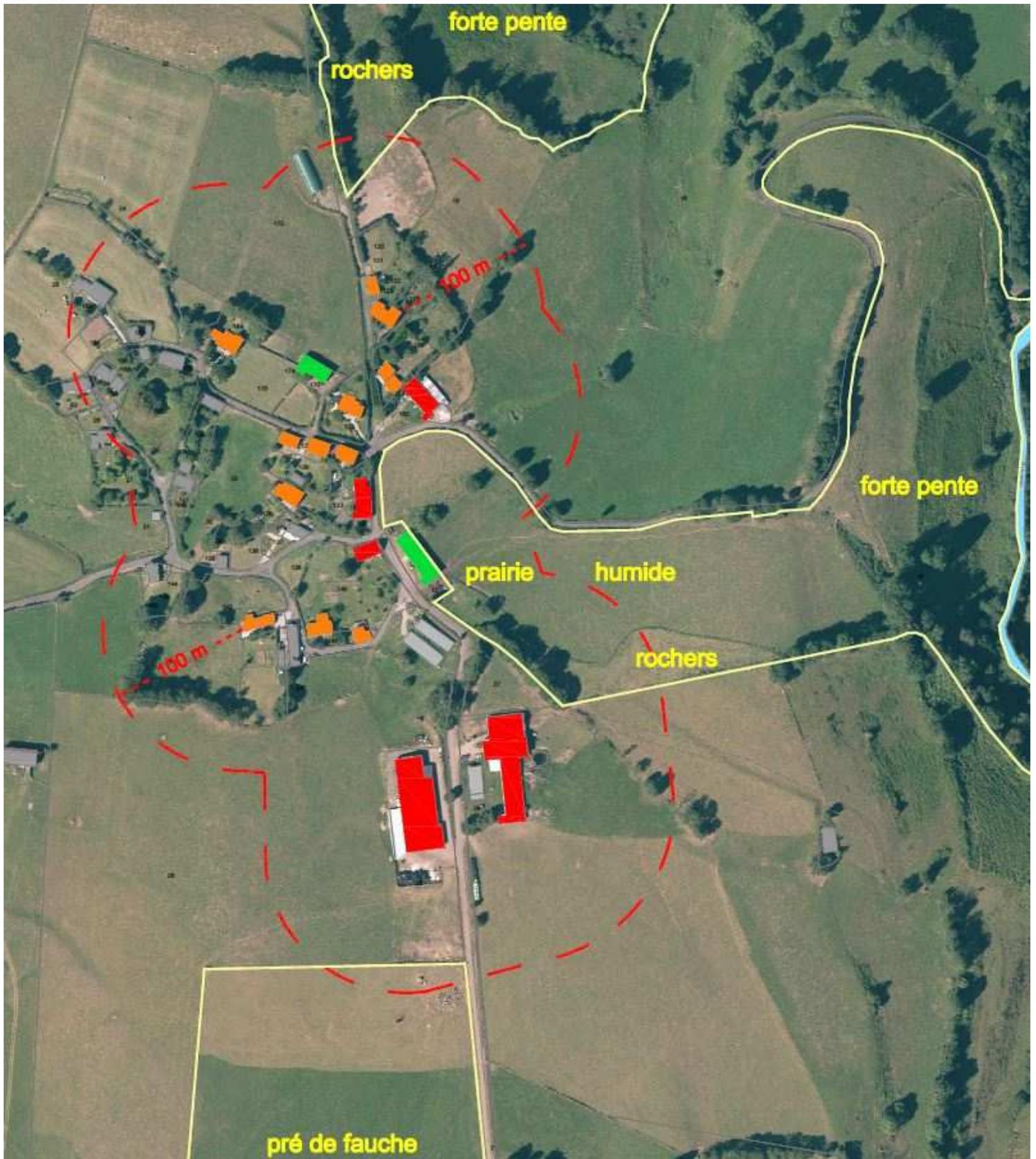


Photo aérienne du village de Merlhac (commune de Drugeac)

Sur le site de Merlhac, la densité des constructions du village desquelles tout nouveau bâtiment d'élevage doit s'éloigner, le relief ou la pédologie des terrains ne permettent pas au GAEC de construire sur la commune de DRUGEAC.

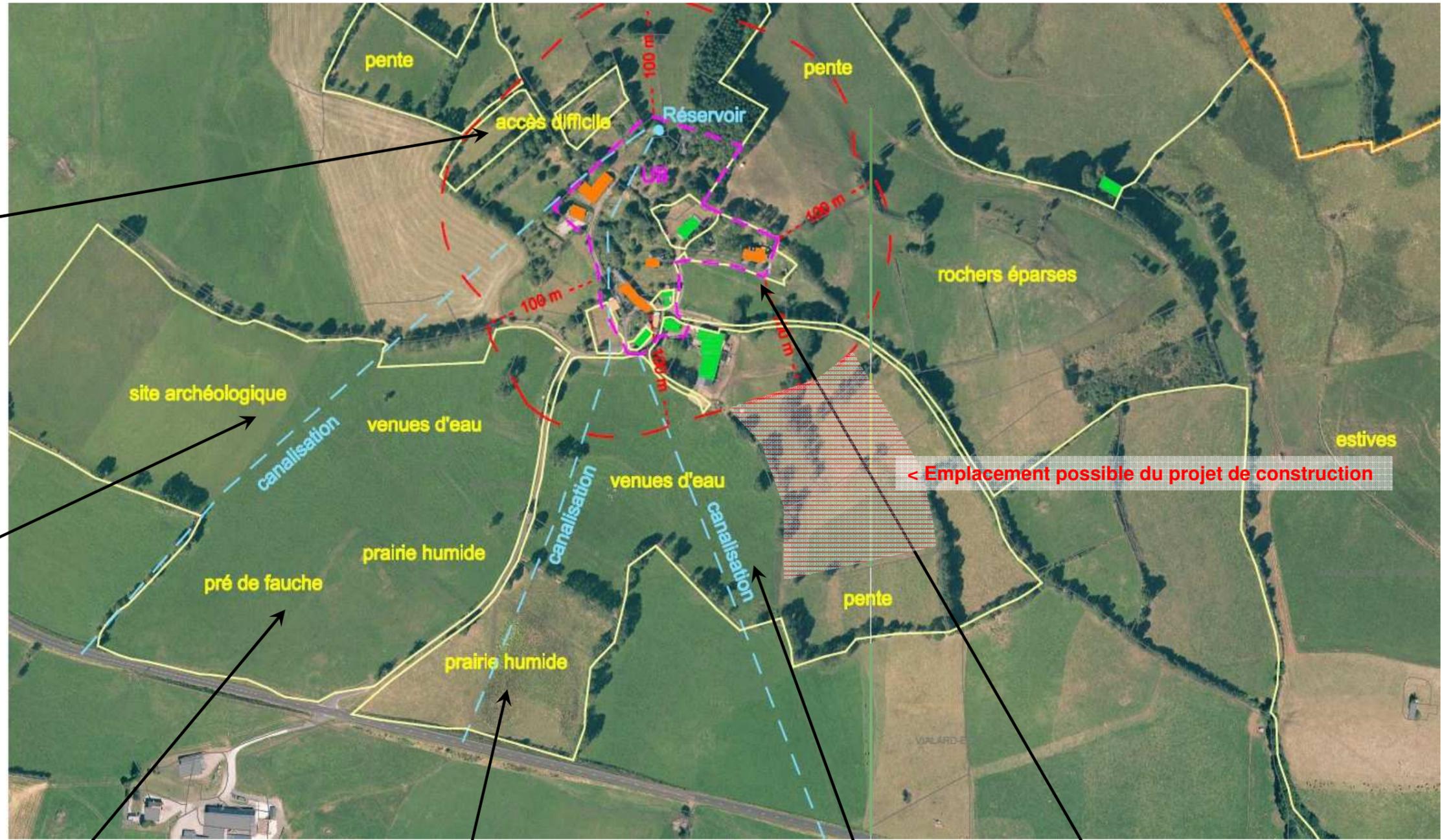


Secteur accidenté et difficile d'accès



Site archéologique et larges vues depuis la RD.

Pré de fauche en vue directe depuis la RD.



Parcelles humides



habitation riveraine

4-4- LE PROJET

4-4-1 ARGUMENTS SUR SA SITUATION

Suite au sinistre d'un bâtiment du GAEC ROCHETTE sur la commune de Drugeac, les exploitants doivent reconstruire un nouvel équipement. Pour des raisons de praticité de gestion, ils souhaitent étendre leur exploitation aux abords de leur site principal et de leur habitation, au hameau de Drom.

Suite à l'analyse précédente, il apparaît inadapté de développer une nouvelle construction agricole sur les parties Ouest et Sud du Suc.

Le secteur Nord n'est pas accessible en véhicule, les chemins étant interrompus par des murs en pierres écroulés.

Le secteur le mieux adapté est situé à proximité immédiate du bâtiment principal. Le terrain est peu accidenté et il est en liaison directe avec les parcelles de pâturage environnantes. Il faudrait cependant prévoir un accès en contrebas du potager de l'habitation, en prenant soin de reconstruire un mur en pierres de pays, de conserver les arbres ou d'en replanter suivant leur état.

D'autres lignes arborées sont à planter pour filtrer les vues depuis l'extérieur, ou de l'habitation voisine au Nord, vers l'extension de l'exploitation. Ces arbres serviront également de refuge aux animaux et de zones d'ombrage.

Pour s'adapter au terrain, les parcelles sont délimitées par des murets ou talus. Il est préconisé de disposer le futur bâtiment contre le talus, pour une intégration optimale dans le relief et ainsi le protéger des vents du Nord.



Zone d'implantation du futur bâtiment à l'arrière de la ligne arborée

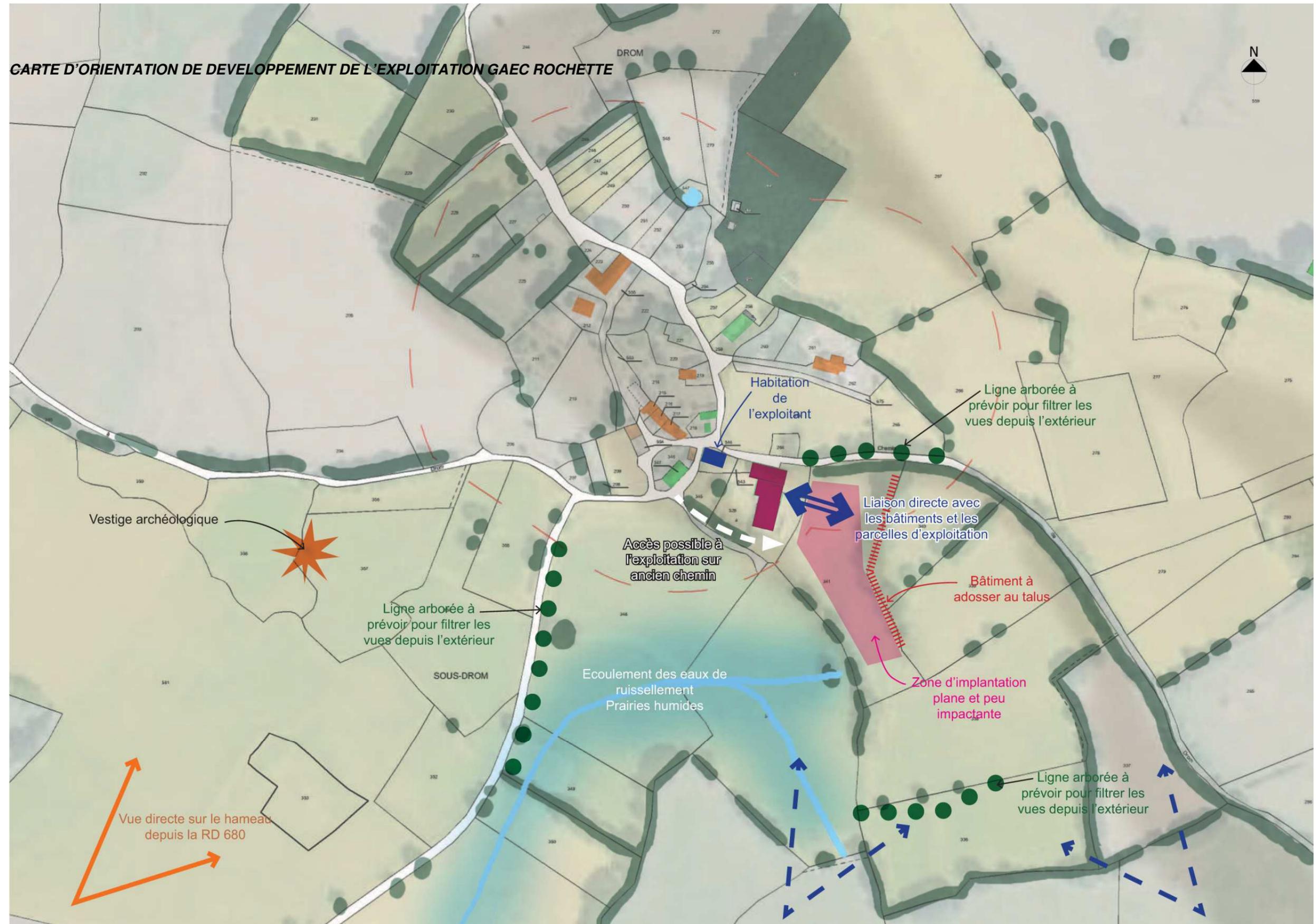


Zone d'implantation vue au travers des arbres depuis la prairie humide

Tableau d'analyse de choix du site du projet :

AVANTAGES	INCONVENIENTS	MESURES COMPENSATOIRES A PRENDRE EN COMPTE
<ul style="list-style-type: none"> - Rationnalise l'exploitation agricole avec un outil centralisé sur le même site, - Evite la circulation des animaux et des engins sur les voies communales, - Protège les parcelles à forte valeur agronomique, - Evite une construction en vue directe depuis la route départementale, - Se situe en contrebas d'une habitation sans co-visibilité entre les deux constructions, - Profite d'une haie existante constituant un début de filtre visuel, - Profite d'un emplacement protégé du vent du Nord, - Dispose d'une prairie attenante pour la sortie des animaux en hiver, - Le projet accompagne le GAEC vers son autosuffisance en aliment, ressource et énergie. 	<ul style="list-style-type: none"> - Se situe aux abords d'un village dominant et à fort impact visuel, - Se situe à 100m d'une habitation existante, - Oblige la réalisation de terrassements et la destruction d'une haie, - Sera visible depuis la route départementale, - Oblige la création d'un chemin d'accès au projet de bâtiment. 	<ul style="list-style-type: none"> - Veiller à positionner le bâtiment à au moins 100m de l'habitation existante, - Intégrer le bâtiment dans le talus créé, - Soigner la création de la voie d'accès en confortant ou reconstruisant les murets en pierre de pays, - Préserver ou replanter les arbres au droit de l'accès, - Créer des haies ou alignements d'arbres et compléter des haies existantes pour constituer des masques visuels depuis l'habitation la plus proche comme depuis les voies, - Adopter les teintes préconisées pour les façades et la toiture.





4-4-2 PRESCRIPTIONS DE TEINTES

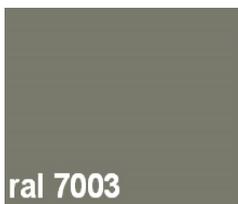
Pour une intégration optimale, il est préférable de privilégier des matériaux présents sur les anciens bâtiments et de favoriser les teintes gris-vert, gris-terre, pour que les futurs volumes se fondent dans le paysage.



Une harmonie de teintes permet une intégration optimale des bâtiments dans le paysage



Matériaux et teintes présents dans le paysage du hameau de Drom



Principe de teintes à privilégier pour les façades

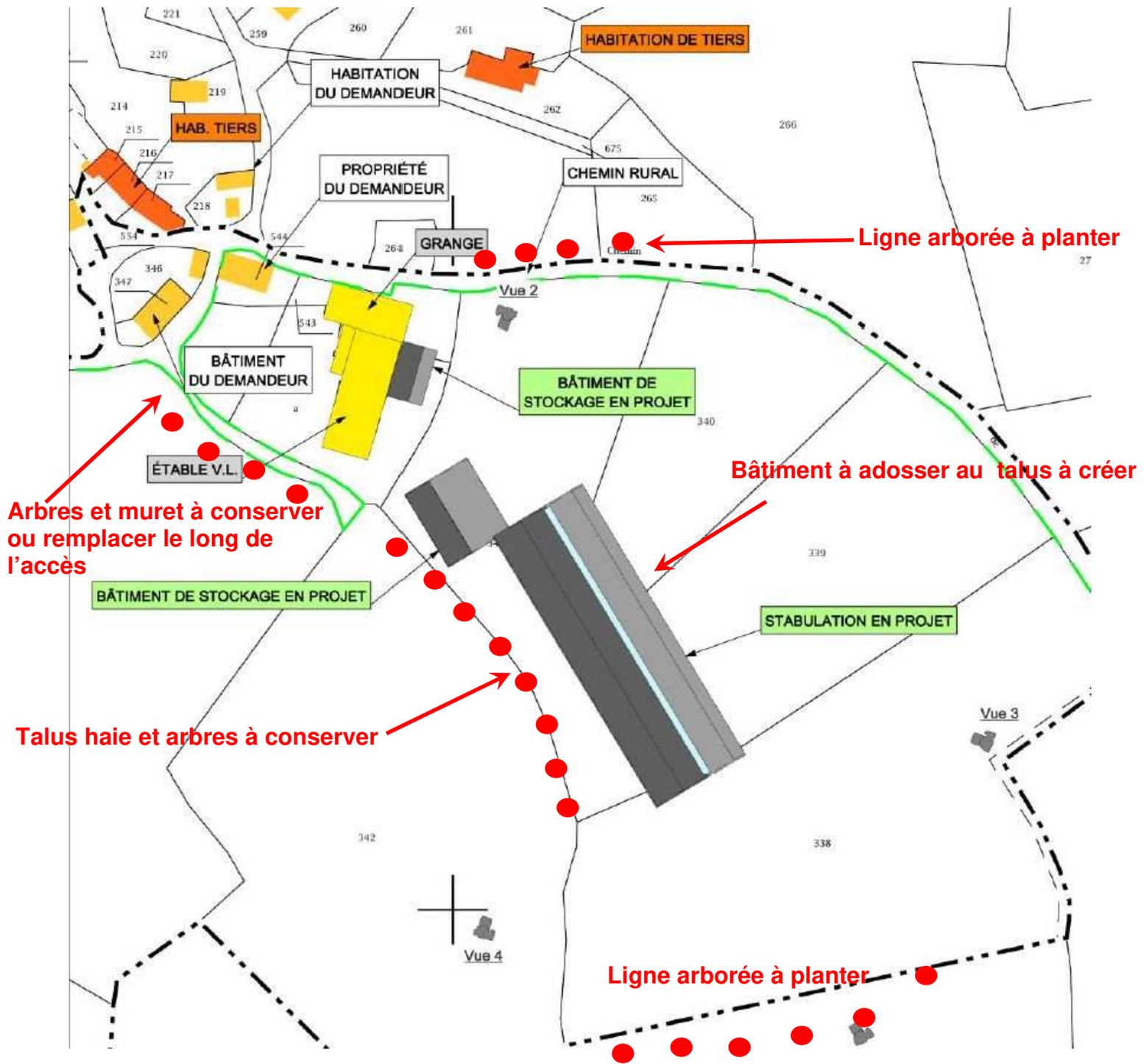
Privilégier une teinte gris lauze ou gris ardoise



Exemple de bâtiment agricole s'intégrant bien dans le paysage environnant

4-4-3 PRESCRIPTIONS SUR LE PROJET PROPOSE PAR LE GAEC

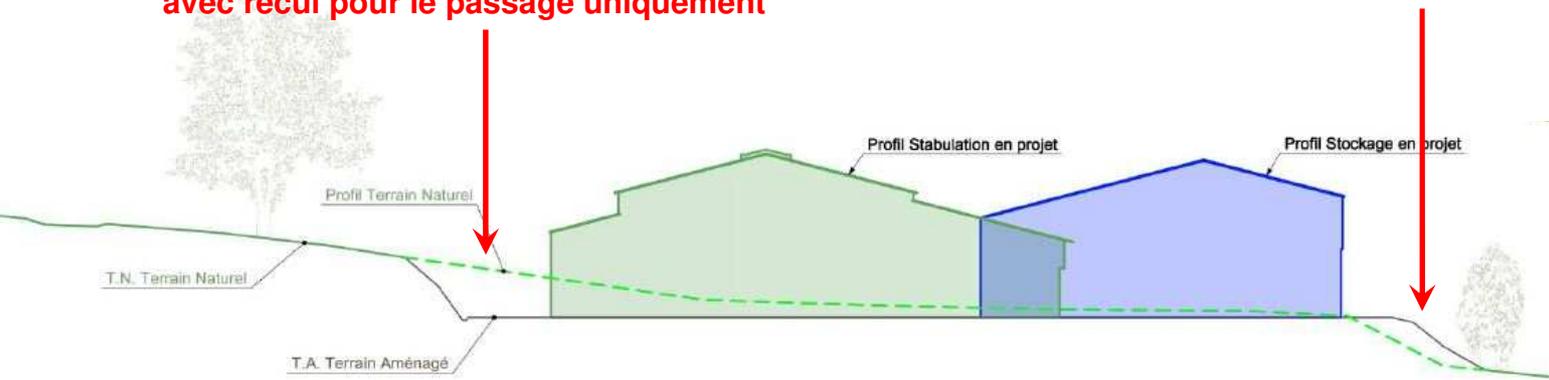
Le GAEC a présenté une proposition de projet suivante à compléter des prescriptions mentionnées en rouge :



Coupe du projet

Bâtiment à adosser au talus à créer avec recul pour le passage uniquement

Talus haie et arbres à conserver



Vue d'insertion proposée par le GAEC

Vue 1 Insertion



Vue d'insertion préconisée

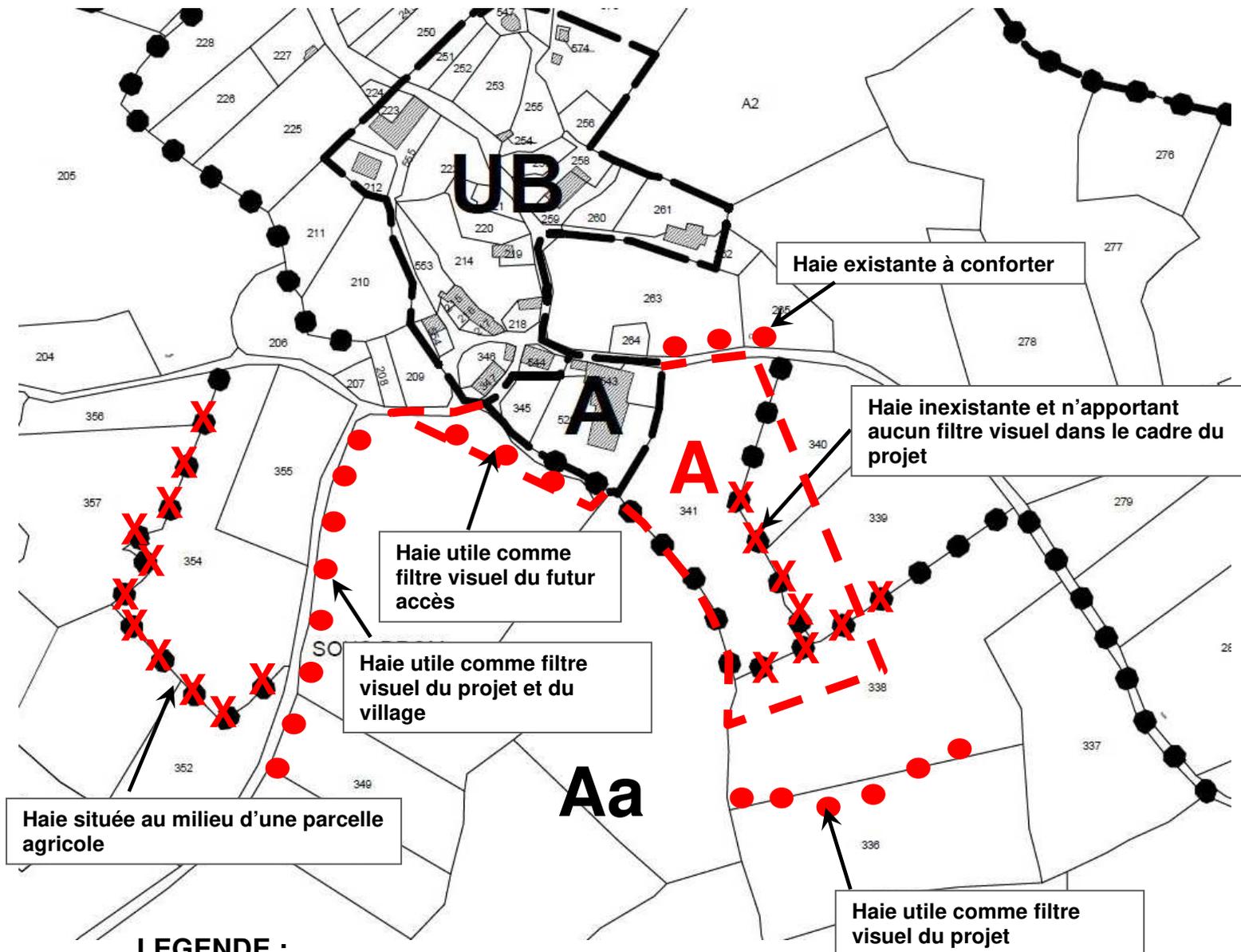
Ligne arborée à planter



Perspective d'intégration du futur bâtiment du GAEC Rochette, derrière une mass arborée à planter pour filtrer les vues depuis la RD 680

V- PROPOSITION DE MODIFICATION DU PLU

5-1- MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU



La modification ne se limite pas à étendre la zone A de 1,5 hectares et réduire d'autant le secteur Aa mais elle permet également de revoir et adapter les prescriptions et protections des haies.

En effet, certaines haies ou arbres n'existent pas et l'emplacement indiqué au plan n'est plus judicieux.

Les protections de haies à planter ou compléter sont changées à des emplacements plus opportuns tant par rapport au projet que pour l'amélioration des vues du village de Drom.

5-2- MODIFICATION DU REGLEMENT DU PLU

Le règlement du PLU de la zone A peut être adapté pour comprendre les prescriptions architecturales et paysagères utiles à l'intégration des bâtiments agricoles dans l'environnement de la commune de Ste Eulalie.

Dans son règlement actuel le PLU de la commune indique les règles suivantes à l'article 11 :

A11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

.....

3. Façades

Les bâtiments agricoles doivent s'intégrer dans le paysage par l'utilisation de proportions et de matériaux compatibles avec les autres constructions.

La teinte sera de préférence de couleur pierre.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

Les imitations de matériaux telles que fausse coupe de pierre, faux appareillage de briques, incrustation de pierres... sont interdites.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... devront être en harmonie avec la composition des bâtiments existants.

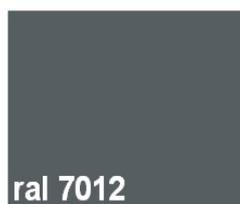
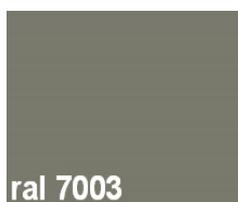
L'emploi de matériaux réfléchissants devra être étudié de façon à ne pas causer de gêne à la circulation sur les voies bordant la zone ou sur les voies internes.

Le bardage en bois traité autoclave est autorisé.....

Il est proposé de modifier et compléter le règlement pour :

1- S'assurer que la teinte des bardages des bâtiments agricoles facilitera leur intégration dans le paysage :

Supprimer « La teinte sera de préférence de couleur pierre » et préférer une référence aux teintes suivantes à privilégier :



Privilégier une teinte gris lauze ou gris ardoise



Exemple de bâtiment agricole s'intégrant bien dans le paysage environnant

Principe de teintes à privilégier pour les façades

2- Inscrire au règlement la protection des haies visible au plan :

Il est ajouté au règlement que les haies identifiées au règlement graphique sont à créer ou conserver.

Les paragraphes 3 et 4 de l'article A11 du règlement peuvent donc être rédigés de la façon suivante :

A11 - L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

.....

3. Façades

Les bâtiments agricoles doivent s'intégrer dans le paysage par l'utilisation de proportions et de matériaux compatibles avec les autres constructions.

~~La teinte sera de préférence de couleur pierre.~~

Est interdit l'emploi à nu de matériaux fabriqués pour être recouverts d'un enduit ou d'un parement, tels que briques creuses, agglomérés...

Les imitations de matériaux telles que fausse coupe de pierre, faux appareillage de briques, incrustation de pierres... sont interdites.

Les parois vitrées, adjonctions vitrées telles que verrières, vérandas, hall... devront être en harmonie avec la composition des bâtiments existants.

L'emploi de matériaux réfléchissants devra être étudié de façon à ne pas causer de gêne à la circulation sur les voies bordant la zone ou sur les voies internes.

Le bardage en bois traité autoclave est autorisé.

Les autres bardages seront de teintes RAL n° 7003, 7006 ou 7009

4. Abords

Les déblais inutilisables sur le terrain d'assiette devront être évacués hors de ce terrain, dans un secteur ne portant pas atteinte à l'environnement, choisi en concertation avec les pouvoirs publics.

Un soin tout particulier doit être apporté aux aménagements extérieurs : clôtures, végétation, zones de stockage diverses... S'inspirant du minimalisme de l'architecture traditionnelle (murets de pierres sèches, haies taillis, arbres d'alignement...), ils sont un bon moyen d'accrocher le bâtiment à son site et de structurer son environnement.

La plantation d'arbres d'essences régionales autour des constructions permet de les dissimuler.

Les haies identifiées au règlement graphique sont à créer ou conserver.

5-3- BILAN DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

La modification envisagée vient étendre la zone A d'une superficie de 1,5 hectares en réduction de la zone Aa.

La zone Aa est ainsi réduite de 0,35 % de la totalité de sa surface communale.

Les protections architecturales et paysagères sont renforcées et adaptées pour imposer et faciliter leur application.

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINTE-EULALIE

Plan Local d'Urbanisme

Arrêté le :

20 mars 2009

Approuvé le :

01 avril 2010



Modification Simplifiée n°4

Modifications - Révisions allégée -
Mises à jour

Révision simplifiée n°1 approuvée le 10
janvier 2011

Modification n°1 approuvée le 25 mars
2013

Modification simplifiée n°1 approuvée le 21
décembre 2015

Modification simplifiée n°2 approuvée le
19 mai 2016

Modification simplifiée n°3 approuvée le
22 juin 2020

Modification simplifiée n°4 approuvée le 17
septembre 2024

VISA

Date : le 17 septembre
2024

Le Président,
Pierre MENNESSON

Rapport de présentation

2.1

Sommaire

P

Préambule

4

1. La procédure de modification simplifiée du PLU

6

2. Contextualisation de la procédure

6

7

3. Justification du choix du site, état initial de l'environnement et paysage

9

4. Les évolutions envisagées pour la zone A- Secteur AA

15

5. Modification du règlement écrit

19

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Sainte-Eulalie a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 1er avril 2010.

La Commune de Sainte-Eulalie est compétente en matière de planification des documents d'urbanisme.

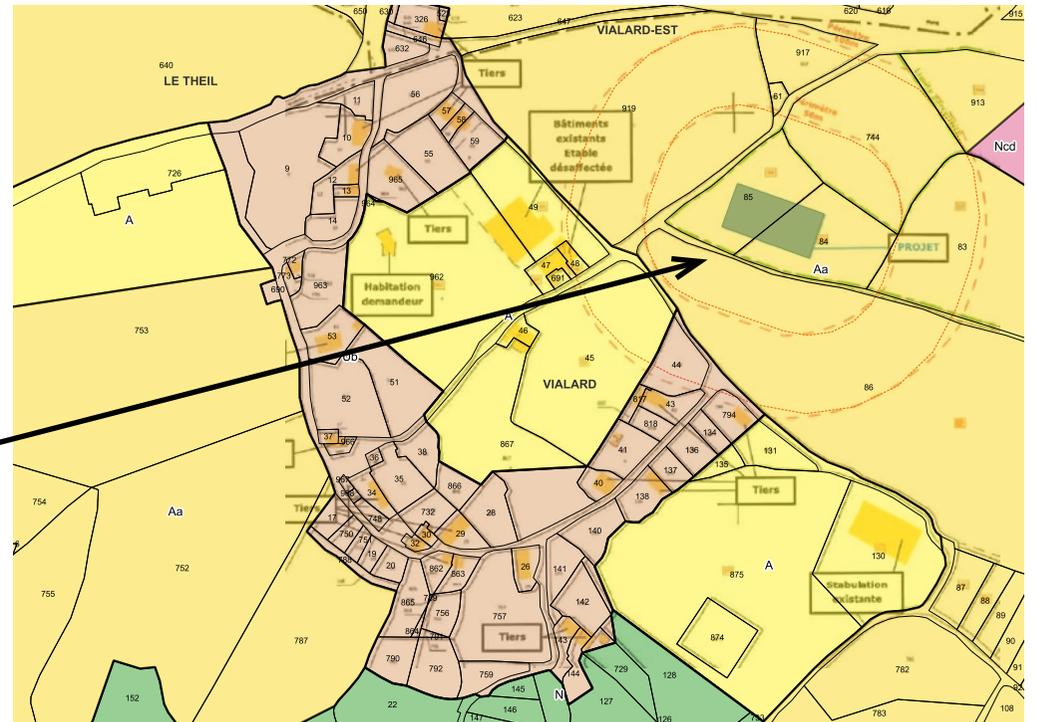
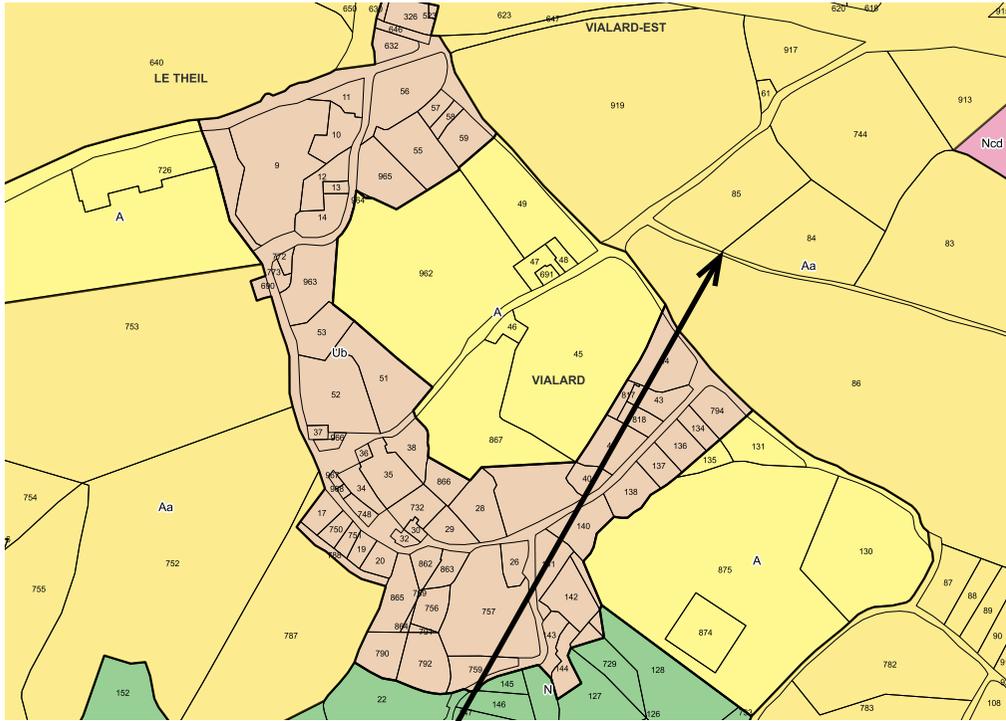
La modification a pour objectif de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sainte-Eulalie, et plus précisément une rectification du zonage pour erreur matérielle. En effet, la zone agricole protégée, située au lieu-dit Vialard, n'est pas adaptée. Deux parcelles classées en zone AA évolueront donc vers un classement en zone A, afin d'accompagner un projet agricole, ne présentant aucune incidence paysagère.

Celle-ci sera également l'occasion, dans un souci d'équité territoriale, d'introduire de nouvelles règles relatives aux extensions/ annexes aux constructions à usage d'habitation en zone agricole ou naturelle.

Commune de Sainte-Eulalie



Situation du projet de modification



Situation du projet de modification et localisation du projet de bâtiment agricole

1.1. La modification simplifiée

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-45 du Code de l'urbanisme, le projet de la Commune de Sainte-Eulalie prévoyant la modification du zonage des secteurs AA et A entraîne la mise en oeuvre d'une procédure de modification simplifiée.

Le projet a pour objectif de rectifier pour erreur matérielle le zonage des parcelles 84 et 85 de la section B afin qu'elles soient classées en zone A au lieu de AA.

La rectification de cette erreur matérielle permettra de mettre en cohérence le règlement graphique du PLU avec les autres pièces de celui-ci, à savoir notamment le rapport de présentation qui identifie un village à dimension agricole avec des alignements d'arbres permettant d'éviter les covisibilités, ainsi que le PADD qui identifie un potentiel secondaire sur le hameau du Vilard.

Il s'agit principalement de retoucher le zonage pour régulariser une mauvaise interprétation du zonage initial et ainsi permettre de concrétiser le projet mené par l'exploitation agricole située sur le territoire de la commune de Sainte-Eulalie, au lieu-dit «Le Vialard».

Celui-ci permettra également de faire évoluer le règlement écrit pour la réglementation des

extensions/annexes des constructions à usage d'habitation en zone A et N.

Ainsi la modification sera régie par les articles suivants du Code de l'urbanisme :

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Il répond en tous points aux conditions énoncées par les dispositions de l'article L. 153-45 du CU et suivants, cités supra.

1.2. Impact négligeable sur l'environnement

Conformément à l'article R.104-12, la procédure de modification simplifiée n°4 du PLU pour erreur matérielle n'appelle pas la saisine de l'autorité environnementale.

1.3. Compatibilité du projet avec le SCoT

La présente modification simplifiée est compatible avec les orientations du SCoT Haut Cantal Dordogne.

En effet, le projet de modification simplifiée vise à accompagner le développement d'une activité agricole ce qui répond à l'axe 3 du DOO du SCOT ; «*Accompagner les activités identitaires et structurantes*».

2. Contextualisation de la procédure

2.1 - Contexte

La Commune de Sainte-Eulalie a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 1er avril 2010.

Ce dernier comporte une zone A découpée en divers secteurs notamment AA.

Dans un objectif d'affirmer l'usage, ainsi que la valeur paysagère et agronomique des terres agricoles, il a été défini un secteur AA pour ainsi interdire la construction.

Ce secteur AA, encadrant la constructibilité des parcelles agricoles, a été retenu pour les parcelles 84 et 85 de la section B, au lieu-dit «Le Vialard». Cependant, cette délimitation est dû à une mauvaise appréciation car ce site ne présente aucune incidence paysagère. En effet, un ensemble continu de haies masque les deux parcelles et ainsi le futur projet agricole.

La procédure de modification simplifiée sera également l'occasion, dans un souci d'équité territoriale, d'introduire de nouvelles règles relatives aux extensions/annexes aux constructions à usage d'habitation en zone agricole ou naturelle.

2.2 - Objet

La modification simplifiée n°4 du PLU de Sainte-Eulalie vise à :

- Permettre le classement des parcelles 84 et 85 en zone A, au lieu de leur classement initial en zone AA.
- Permettre de faire évoluer le règlement écrit pour la réglementation des extensions et des annexes des constructions à usage d'habitation en zone A et N.

2.3 - Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour :

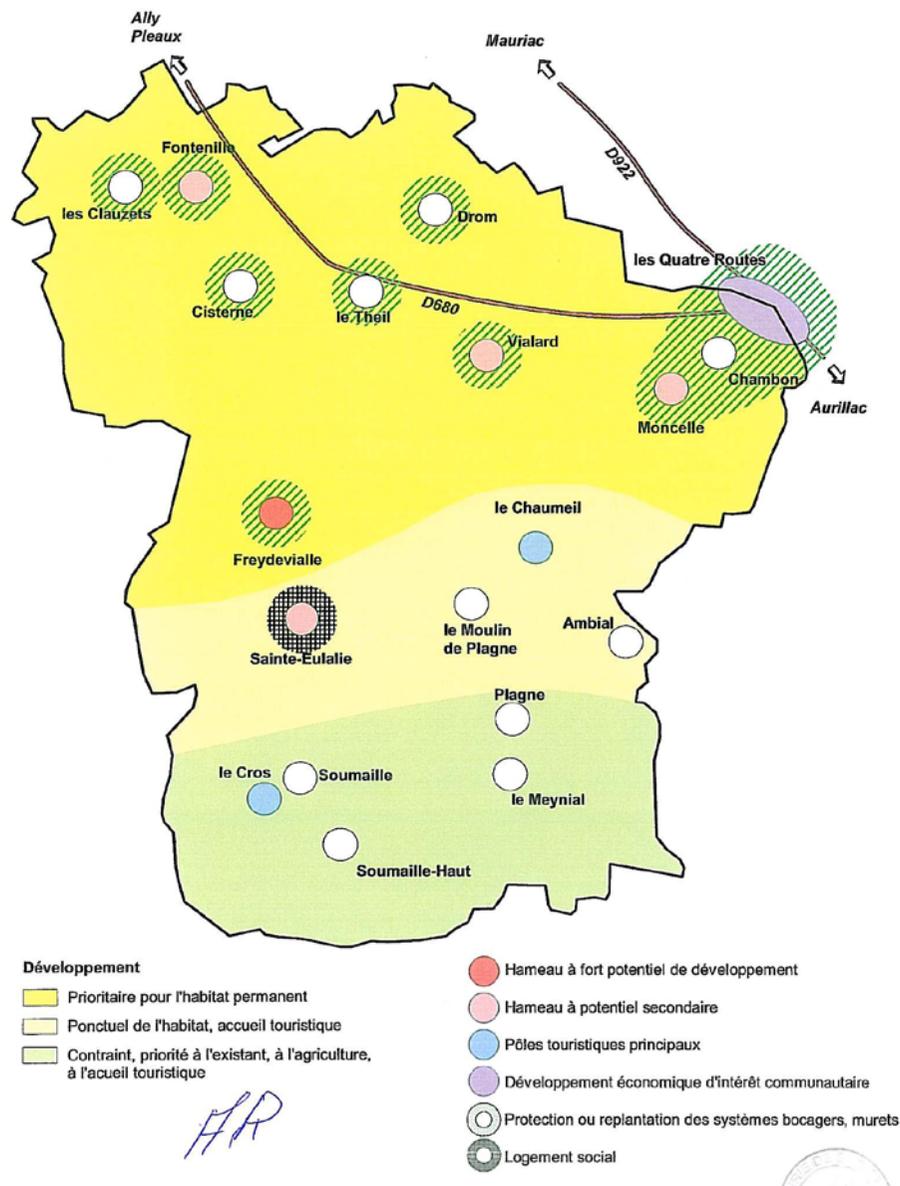
- des objectifs généraux suivants :
 1. Mettre à profit la création de la zone d'activités
 2. Développer l'activité touristique
 3. Protéger le patrimoine naturel et l'environnement
- des objectifs de secteurs suivants :
 1. Protection :
 - **Vallée** : boisements et pâtures agricoles : respecter et affirmer l'occupation des sols
 - **Plateau** : protéger les boisements et haies relictuelles
 2. Développement :
 - **Dans la vallée**, les capacités de développement sont limitées, mais l'emprise et la concurrence avec l'agriculture y est également moins prégnante.
 - **Le chef lieu** semble se prêter à un développement limité, le centre du village en propriété communale semble

se prêter à une opération de type logement social, ce qui satisfait les exigences d'urbanisme (densification) et permet d'équilibrer les opportunités de développement en apportant de la mixité.

- **Le Chaumeil** est un site travaillé par le relief, il se prête plutôt à un développement touristique compte tenu de la qualité du site, au sein de la vallée de la Maronne.
- **Les hameaux du sud de la commune**, plus isolés, sont très contraints par le relief, et se prêtent à un développement limité.

Les objets de la présente modification simplifiée, exposés ci-avant, ne remettent pas en cause les principes fondamentaux du PADD.

Priorités et objectifs du PLU : Commune de Sainte-Eulalie



Carte de synthèse du PADD du PLU de la commune de Sainte-Eulalie

3. Justification du choix du site, état initial de l'environnement et paysage

Localisation du projet

Le projet mené par l'exploitation agricole est situé au lieu-dit cadastré «Le Vialard» sur la commune de Sainte-Eulalie.

La construction de la stabulation métallique avec couverture photovoltaïque à usage de logement de bovins allaitants et de stockage de fourrage d'une surface d'emprise au sol d'environ 1 500m² envisagée sera implantée à proximité des infrastructures existantes, sur les parcelles n°84 et 85 de la section B.

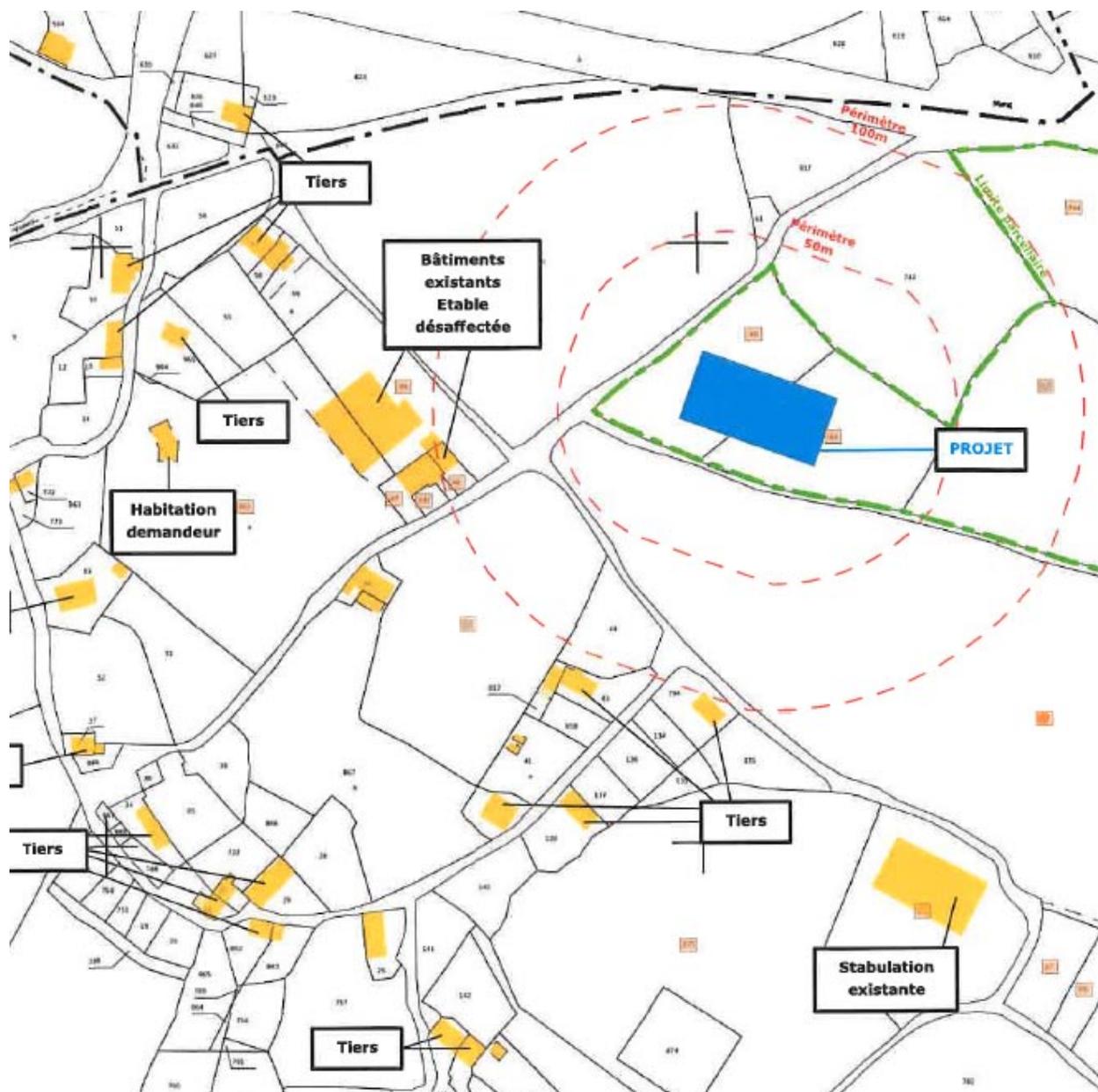
Un projet agricole

Ce choix d'implantation est ainsi raisonnée afin de concentrer l'activité agricole sur un seul site et ainsi limiter les déplacements d'engins agricoles.

Les parcelles sont propriétés du demandeur, facilement accessibles par la voie publique et bien desservies par les réseaux.

Il n'y a pas d'habitation de tiers ni de point d'eau à moins de 50m du projet conformément au Règlement Sanitaire Départemental du Cantal.

Le projet entre dans le cadre du développement de l'exploitation avec augmentation du cheptel mères, engraissement de vaches de réforme et préparation à l'installation prochaine du fils du demandeur.



L'amélioration des conditions de travail et des conditions de logement des animaux sera au centre de ce projet de modernisation ; ainsi, 2 étables entravées traditionnelles devenues obsolescentes seront déclassées après-projet.

L'exploitation dispose actuellement d'une stabulation de 1 120 m² en propriété. Le cheptel de l'exploitation est de 85 vaches allaitantes qui représente environ 115 UGB. La nécessité agricole des bâtiments est calculée en fonction du besoin de logement des animaux et du stockage de matériel et fourrage. Dans le cas présent, le besoin théorique de l'exploitation serait de 3 175m².

Le projet de bâtiment de 1 500m² est donc justifié.

La commune est concernée par le PNR des Volcans d'Auvergne qui dans sa charte orientation 3, vise à encourager les productions agricoles génératrices de valeur ajoutée et garantes des ressources locales. Ainsi, cette procédure modificative s'insère dans la politique portée par le PNRVA.

Enjeux environnementaux

Le projet aura une incidence jugée faible sur l'environnement.

En effet, l'emprise foncière du projet, ne fait pas partie d'une zone réglementaire d'inventaire (ZNIEFF), n'est ni incluse dans un site Natura 2000, n'appartient à aucun Espace Naturel Sensible.

Aucun Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope n'est présent sur le territoire communal.

L'emprise du projet n'est pas concerné par une Réserve Naturelle Nationale ou une Réserve Naturelle Régionale. Elle n'est pas concernée par une réserve naturelle de chasse et de faune sauvage.

Aucune zone humide n'a été inventoriée dans l'emprise du projet.

L'emprise du projet est concerné par une réserve de biosphère «Bassin de la Dordogne (zone de transition).

Il existe des Plans nationaux d'actions sur la commune de Sainte-Eulalie :

- PNA Gypaète barbu ;
- PNA Loutre d'Europe ;

- PNA Milan royal ;
- PNA Pie grièche.

Cependant, le projet n'aura pas d'incidences sur les différents PNA concernés.

Ainsi, le projet a une incidence jugée faible sur l'environnement.

Enjeux paysagers

Caractéristiques du projet...

La réalisation des aménagements prévus nécessitera un léger travail de terrassement en déblai/remblai pour la mise à niveau de la plate-forme d'implantation.

La structure du projet sera en métal traité anti-rouille.

Les bardages seront en tôle acier ; de teinte brun lauze (RAL 7006) pour les élévations, et de teinte graphite (RAL 7022) pour les portes. Des éléments de polycarbonates y seront insérés dans les bardages afin d'apporter la lumière nécessaire à l'ambiance du bâtiment et d'animer les façades.

Les rares parties maçonnées apparentes seront enduites ton ciment brut sombre.

La couverture se fera en tôle acier anti-condensation de teinte graphite RAL 7022 avec intégration de modules photovoltaïques sur la totalité de la surface.

L'accès au bâtiment se fera de la voie communale par une cour et des abords stabilisés et empierrés.

Les eaux pluviales seront collectées et dirigées par gravité vers le milieu naturel.

Le raccordement en eau et électricité se fera depuis les réseaux existants les plus proches.

Le choix des matériaux, la volumétrie proposée et l'attention portée à l'aménagement des abords témoignent du souci de l'exploitant de réaliser un ensemble fonctionnel qui s'intègre dans son environnement paysager.

... et ses incidences sur le paysage

Les incidences sont jugées faibles. En effet, le projet n'impacte que peu la perception du grand paysage.

Concernant le réseau viaire, il n'y a pas de perception du projet depuis le réseau viaire. En effet, la couverture bocagère masque le projet depuis la route départementale 680.

De plus, le hameau du Vialard et le projet de la stabulation sont aussi séparés par un ensemble continu de haies.

Ainsi, la délimitation du secteur A est dû à une mauvaise appréciation car le site ne présente aucune incidence paysagère. En effet, le site du projet est sans covisibilité avec le réseau viaire, ni avec le hameau du Vialard.

Les parcelles concernées par la modification sont des parcelles situées en zone AA qui seront transformées en zone A.

Ainsi, les impacts de l'évolution prévue sur l'état initial de l'environnement et sur le paysage paraissent négligeables. Il s'agit avant tout de régulariser une erreur d'appréciation relative à l'incidence paysagère commise lors de l'élaboration du PLU et de faire coïncider le zonage, autorisant ainsi l'exploitation agricole à mener son projet de construction d'une stabulation métallique, situé sur le territoire de la commune de Sainte-Eulalie, au lieu-dit «LE VIALARD».

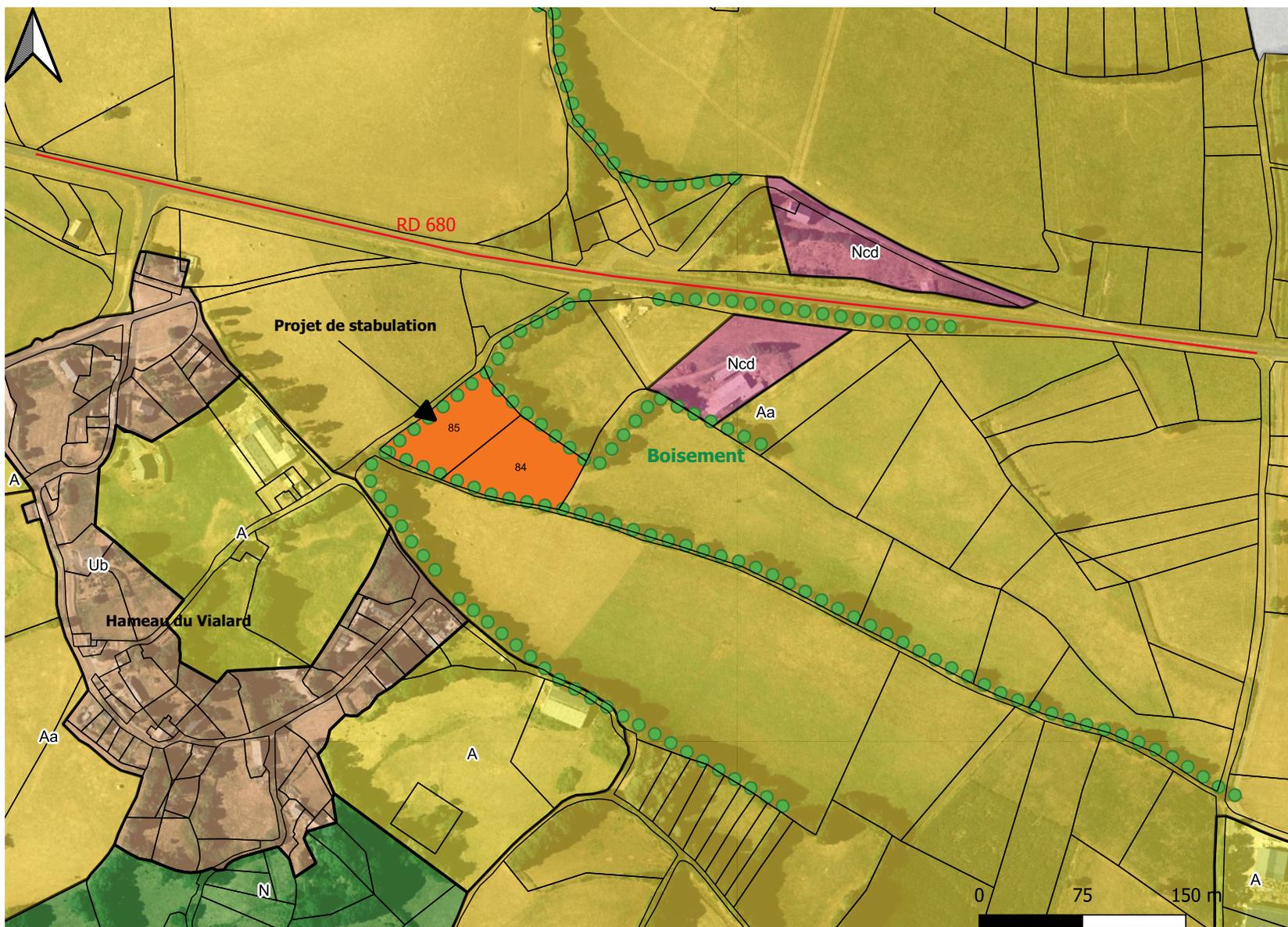
Par conséquent, l'impact des évolutions du zonage du PLU sur l'état initial de l'environnement et du paysage est insignifiant.

Enjeux patrimoniaux

Aucun enjeu de préservation n'est identifié par l'Atlas des Patrimoines du Cantal pour le territoire communal de Sainte-Eulalie.

L'enjeu patrimonial le plus proche est le château de Saint-Pol à Nozières, situé à environ 5km du site du projet.

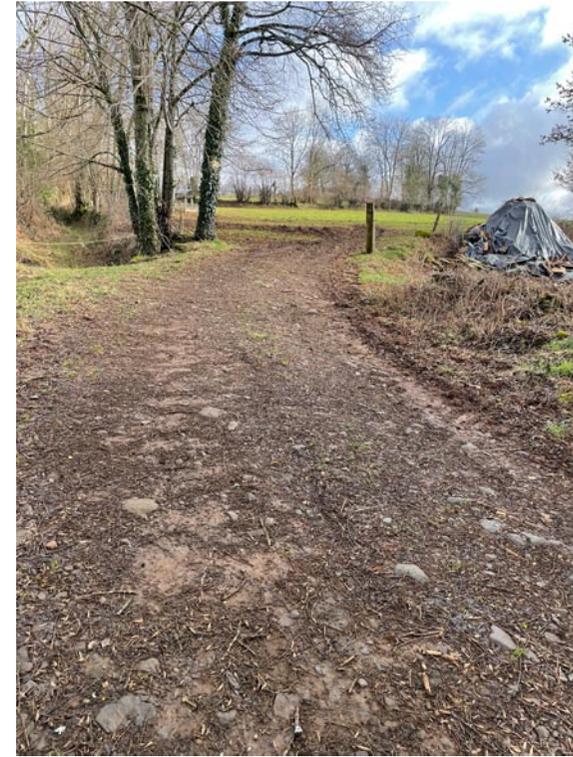
Par conséquent, le projet n'a aucune incidence sur le paysage patrimonial.



Parcelles du projet, de l'exploitation agricole, dans un écrin paysager



Vue sur l'emprise du projet en arrivant du chemin communal



Vue sur l'emprise du projet depuis le chemin communal

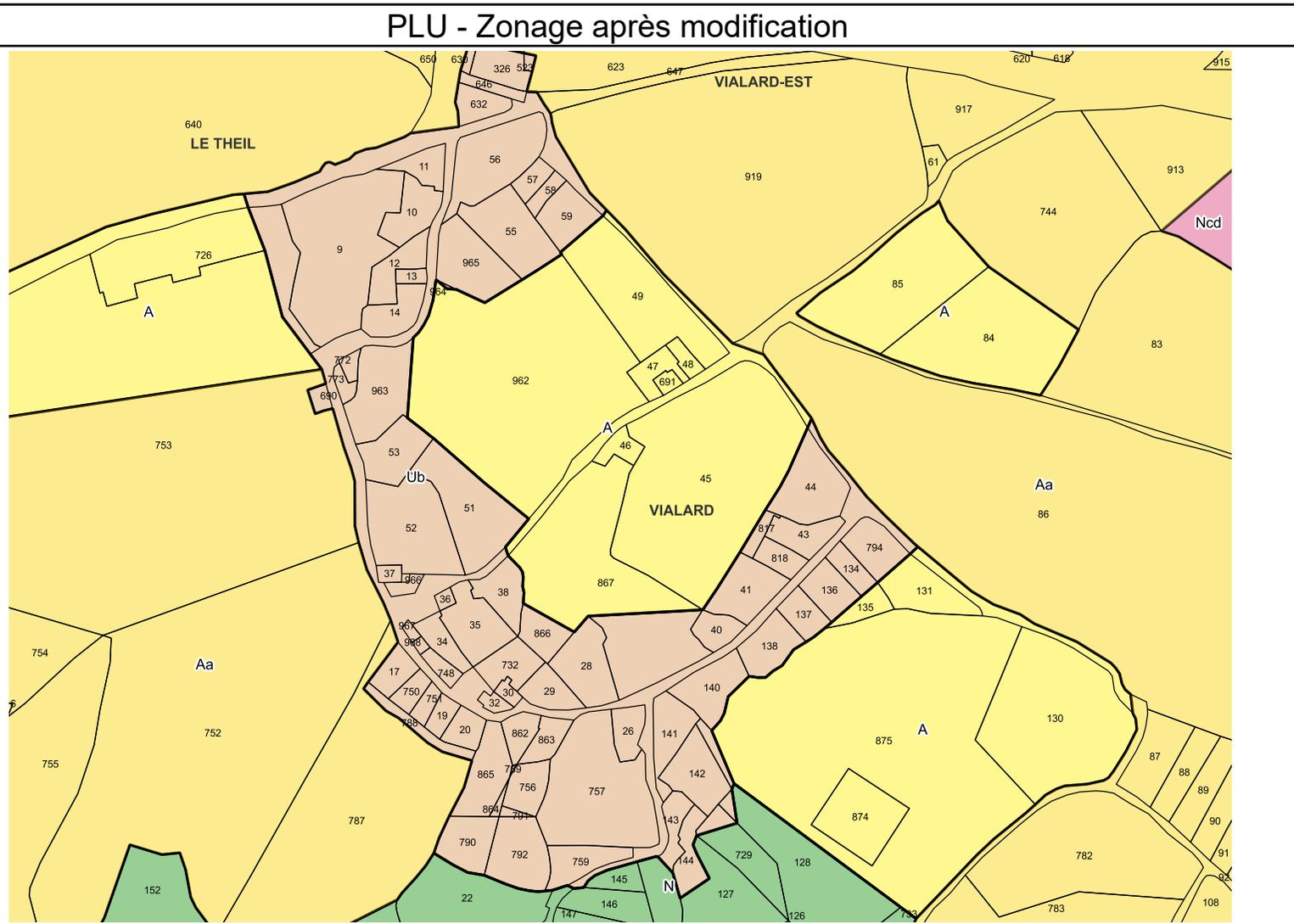
Les deux photographies, prises en période hivernale, montrent que le site du projet est masqué par un ensemble bocager qui cache le projet de la stabulation.



Les trois photographies et la photographie avec insertion du projet, présentent en période estivale, montrent que le site du projet est masqué par un ensemble bocager qui cache le projet de la stabulation. Le projet, par le choix des matériaux, la volumétrie et l'aménagement des abords, s'intègre dans l'environnement paysager.

4.2 Le classement des parcelles 84 et 85 après la modification simplifiée n°4

Les parcelles B 84 et 85 sont classées en **zone A** permettant la constructibilité du bâtiment agricole.



4.3 Analyse des surfaces avant et après la modification simplifiée n°4

Surfaces - Avant la modification

Zones	Surfaces	
	Ha	%
1AU	3,34	0,23
1AUx	10,35	0,713
2AU	3,95	0,27
1AUt	0,96	0,07
Total zone à urbaniser	18,6	1,28
A	519,3	35,79
AA	410,3	28,27
Total zone agricole	929,6	64,06
N	447,1	30,81
Ncd	3,2	0,22
Total zone naturelle	450,3	31,03
Ub	31,66	2,18
Uba	18,73	1,29
Ux	2,1	0,14
Total zone urbaine	52,5	3,62
Total Territoire Communal	1451	100

Ci-dessus le tableau présentant les surfaces avant la Modification Simplifiée n°4, soit lors de la Modification Simplifiée n°3 approuvée le 22 juin 2020.

Surfaces - Après la modification

Zones	Surfaces	
	Ha	%
1AU	3,34	0,23
1AUx	10,35	0,713
2AU	3,95	0,27
1AUt	0,96	0,07
Total zone à urbaniser	18,6	1,28
A	520,07	35,84
AA	409,52	28,22
Total zone agricole	929,6	64,06
N	447,1	30,81
Ncd	3,2	0,22
Total zone naturelle	450,3	31,03
Ub	31,66	2,18
Uba	18,73	1,29
Ux	2,1	0,14
Total zone urbaine	52,5	3,62
Total Territoire Communal	1451	100

Ci-dessus le tableau présentant les surfaces après la Modification Simplifiée n°4.

4.4 - Bilan des surfaces

Les modifications effectuées affectent les surfaces des zones naturelles de la manière suivante :

A	+0,77 ha
AA	-0,77 ha
Total zone agricole : 0 ha	

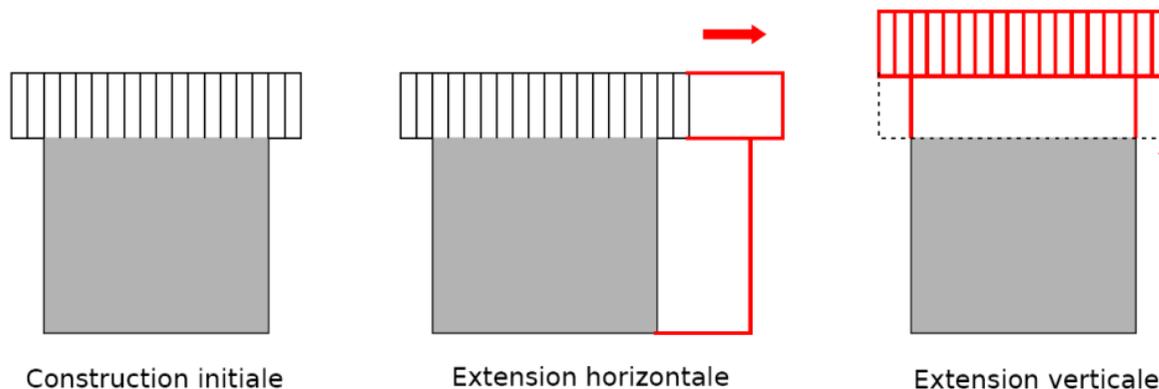
La modification simplifiée affecte environ 0,77 hectare d'espaces classés en zone AA (cf. dite zone de protection des terres à forte valeur économique) en zone A (cf. dite zone agricole «stricte»).

5. Modification du règlement écrit

L'objet de la modification du règlement écrit est d'autoriser les extensions/annexes sur les constructions à usage d'habitation en zone A et N.

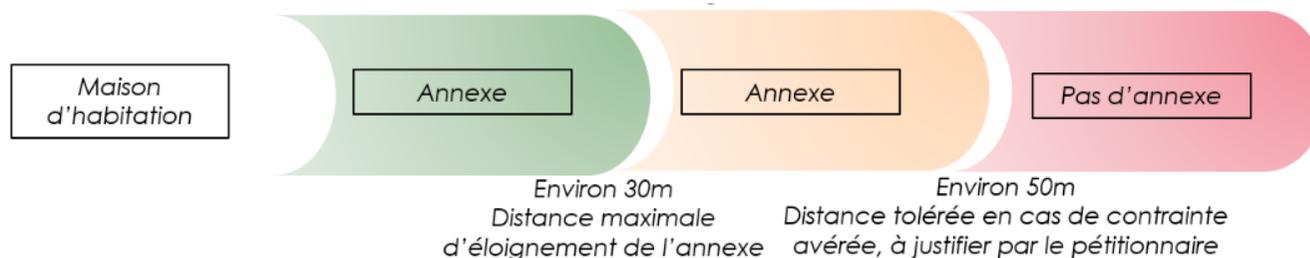
Définition d'une extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale et/ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.



Définition d'une annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.



Le règlement du PLU a fait l'objet de deux modifications simplifiées, la modification simplifiée n°2 et la modification simplifiée n°3.

Ainsi, le règlement en vigueur est celui de la Modification Simplifiée n°3 approuvée le 22 juin 2020.

Dans un contexte où l'optimisation du foncier doit être recherchée, les évolutions proposées permettent de valoriser et réinvestir le bâti existant. Les objectifs sont de protéger le paysage bâti traditionnel, mais aussi de maintenir et accueillir la population dans du bâti existant. Les évolutions réglementaires proposées ont été rédigées dans une optique de prise en considération des caractéristiques initiales du bâti

Les articles A2 et N2 sont modifiées pour retravailler la définition des extensions des habitations existantes, par effet de seuils et plafonds, afin de proposer une adaptation selon les dimensions initiales des bâtiments. Cette définition répond à l'obligation réglementaire visant à autoriser une extension «limitée», revenant à encadrer plus strictement l'extension que dans les autres zones du PLU et notamment par rapport aux zones urbaines.

La notion de distance pour les annexes est également introduite pour garantir la proximité avec la construction principale.

➤ L'extension des constructions ayant un usage d'habitat, sous réserve que l'emprise au sol de la ou des extensions successives – dont ceux créés par changement de destination (hors aménagements de type piscines, terrasses) n'excède pas :

- 100% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant de moins de 50 m² d'emprise au sol ;
- 50% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant, d'une emprise au sol comprise entre 50 m² et 100 m² ;
- 30% de l'emprise au sol d'un bâtiment d'habitation existant d'une emprise au sol de 100 m² et plus, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale (construction existante et extension incluses).

➤ Les annexes des constructions ayant un usage d'habitat, sont autorisées en une ou plusieurs fois, sous réserve de répondre aux conditions cumulatives suivantes (sauf pour les installations de productions d'énergie renouvelable pour de l'autoconsommation) :

- Être situé à proximité de la construction principale (les annexes des constructions à usage d'habitation devront systématiquement être implantées de telle sorte à être le plus proche possible de la construction principale, avec pour distance maximale 30 mètres. En cas de contraintes avérées (topographie marquée, risque, servitude...) un éloignement supplémentaire pourra ponctuellement être accepté à une distance maximale de 50 mètres.) ;
- Avoir une emprise au sol de moins de 50m² (hors bassins et piscines).

Les articles A7 et N7 sont complétées afin d'autoriser les annexes et extensions sur l'unité foncière, quelque soit la zone (selon les règles de la zone). Il s'agit , ainsi de ne pas empêcher la réalisation d'annexes sur les secteurs où les zones constructibles ont été mises en place au plus proche de l'existant.

- Les annexes et extensions se voient appliquer les mêmes prescriptions que les constructions principales. Par exception, elles pourront être réalisées à la même distance des limites séparatives que le bâtiment existant.
- Dans le cas d'une unité foncière classée dans deux zones différentes du PLU (exemple Ub et A), les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sur l'ensemble de l'unité et sont soumises aux règles propres à la zone où elles sont implantées.

Les articles A10 et N10 sont complétés pour tenir compte des évolutions ci-avant.

- Dans le cas d'une annexe la hauteur maximale ne dépassera pas un équivalent R (rez-de chaussée) de la construction à usage d'habitation existante.
- Par exception
Dans le cadre d'une extension, la hauteur du bâtiment existant pourra être conservée.

Les articles A1 et N11 sont complétés pour tenir compte des évolutions ci-avant.

Les règles concernant l'aspect extérieur des constructions dans cette zone peuvent être dictées selon quatre catégories de bâtiments :

- 1 Les bâtiments agricoles
- 2 La restauration, l'extension et la rénovation de bâtiments existant ainsi que leurs annexes
- 3 Les constructions d'habitations neuves
- 4 Les annexes

2. La restauration, l'extension et la rénovation de bâtiments existant **ainsi que leurs annexes**

1. Toitures

Les reconstructions et les réhabilitations respecteront autant que faire se peut la configuration du pré-existant. Les toitures doivent être restaurées en respectant les pentes d'origine.

Le matériau traditionnel est la lauze (ou ardoise). Toutefois un matériau de remplacement peut être employé s'il a une forme et une couleur similaire (métal, bois...). Dans le cas de réfection ou d'extension, la couleur de la toiture pourra être conservée.

La pente sera adaptée au matériau choisi.

Dans le cas d'une toiture en lauze (ou ardoise) cette pente sera supérieure ou égale à 70%.

~~Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.~~

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Les toitures végétalisées sont autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une recherche architecturale permettant une bonne insertion dans le bâti et l'environnement.

Ils devront être implantés de préférence au sol ou sur des volumes annexes lors de la construction, sauf pour les bâtiments agricoles ou d'activité où les panneaux solaires ou autres seront implantés en toiture.

Les surélévations de toiture peuvent être autorisées si la hauteur respecte les prescriptions de l'article 10.

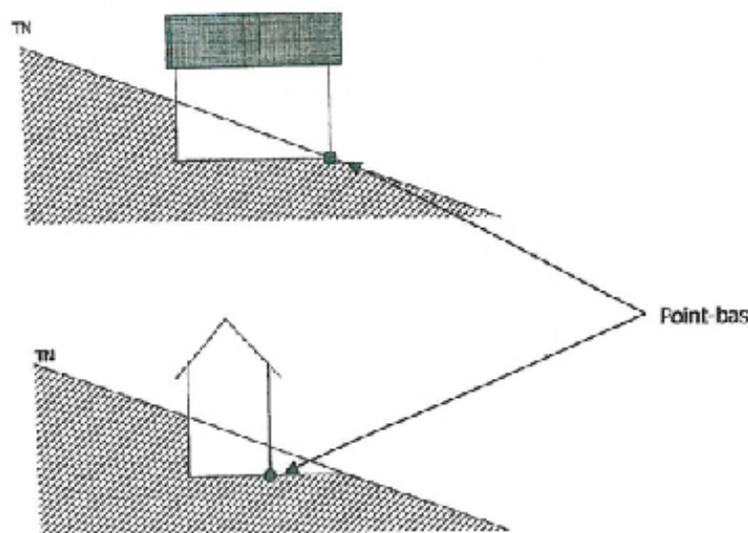
Les toitures en terrasses sont en principe interdites. Elles peuvent toutefois être autorisées ~~pour~~ **les constructions annexes de faible importance** ou comme éléments restreint de liaison.

3. Les constructions d'habitations neuves

Toute architecture spécifique à une autre région est proscrite.

1. Implantation :

Le niveau le plus bas des constructions, côté façade non enterrée, doit être au niveau du terrain naturel au plus bas.



2. Toitures :

Toute nouvelle construction devra respecter une simplicité de forme de toiture sauf si le bâtiment doit se différencier des autres de par sa fonction.

Le matériau traditionnel est la lauze (ou ardoise). Toutefois un matériau de remplacement peut être employé s'il a une forme et une couleur similaires (métal, bois...)

La pente sera adaptée au matériau choisi

Dans le cas d'une toiture en lauze (ou ardoise) cette pente sera supérieure ou égale à 70%. Dans

le cas de réfection ou d'extension, la pente du bâtiment d'origine pourra être conservée. ~~Les annexes pourront faire l'objet d'une pente différente.~~

Les toitures en terrasses sont en principe interdites. Elles peuvent toutefois être autorisées pour ~~les constructions annexes de faible importance ou~~ comme éléments restreint de liaison

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées. Les toitures végétalisées sont autorisées dans la mesure où elles auront fait l'objet d'une recherche architecturale permettant une bonne insertion dans le bâti et l'environnement

Ils devront être implantés de préférence au sol ou sur des volumes annexes lors de la construction, sauf pour les bâtiments agricoles ou d'activité où les panneaux solaires ou autres seront implantés en toiture

Les ouvertures en toiture sont peu nombreuses et de faibles dimensions.

4. Les annexes

Les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale et en harmonie avec elle. (type de matériaux de constructions, de toitures, teintes)

Si le projet le justifie et qu'elles s'intègrent harmonieusement, des toitures-terrasses (ou toit plat) pourront être autorisées sur les annexes.