



PLUi

Plan Local d'Urbanisme
intercommunal



AUBRAC
PIERREFORTAIS
PLANÈZE TRUYÈRE
CALDAGUÈS MARGERIDE

Saint-flour
COMMUNAUTÉ



Les activités économiques dans le projet de PLUi

Commission Economie
12/12/2022

Calendrier



PLUi
Plan Local d'Urbanisme
intercommunal

Diagnostic territorial
Elaboration du PADD

Elaboration du projet de règlement
et des Orientations d'Aménagement de
Programmation

Mise en forme du dossier de PLUi
pour arrêt

Modification éventuelle du projet
pour prise en compte des avis
des personnes publiques et du
rapport du Commissaire
enquêteur

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

8 Oct 2018

Prescription du
PLUi à l'échelle
des 53 communes

30 Juin 2021

Débat du PADD
en Conseil Communautaire

Février 2023

Bilan de la concertation
Arrêt du PLUi

Début 2024

Approbation
du PLUi

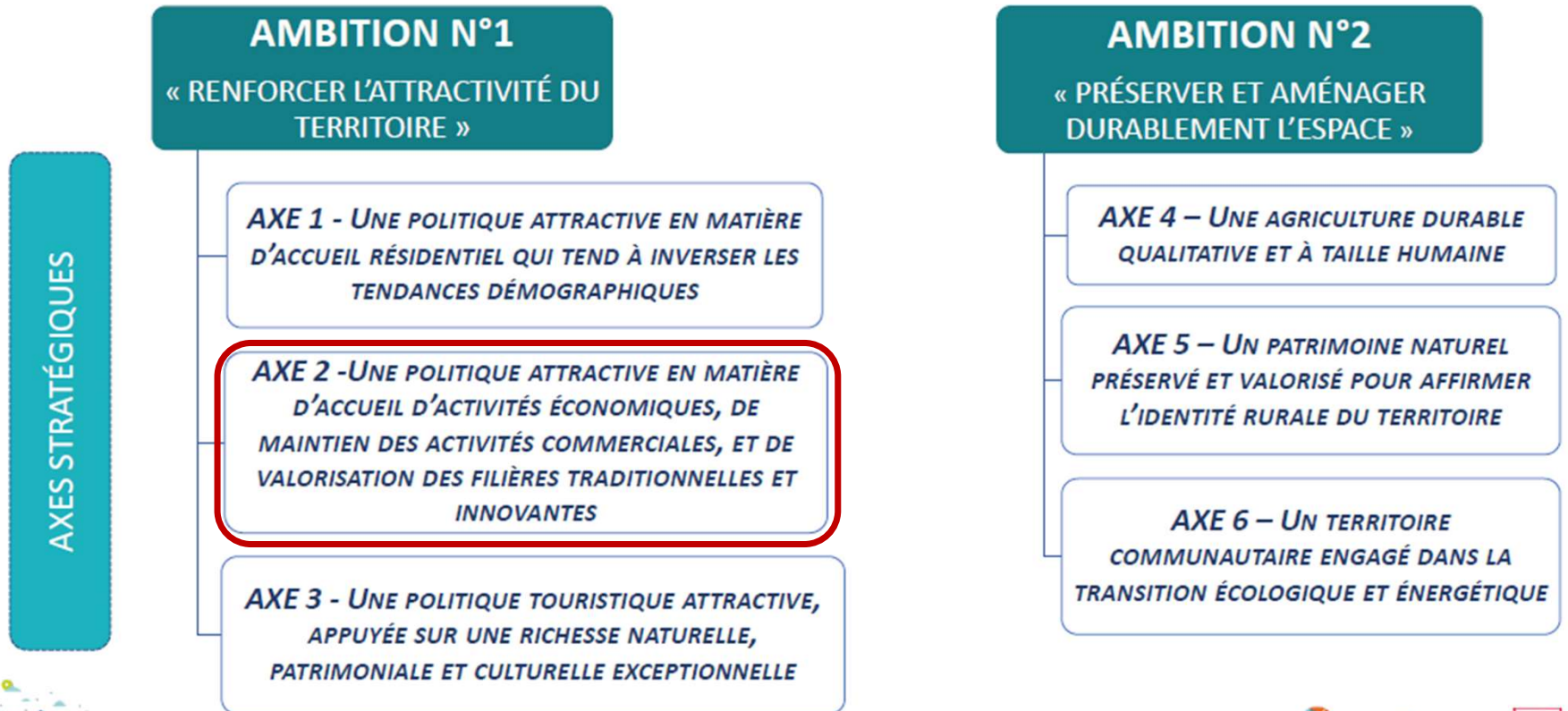
Consultations
spécifiques
(CDNPS...)

Consultation des
53 communes,
organismes et
personnes
publiques (3mois)

Enquête
publique
(1 mois
minimum)

Réunions des
personnes publiques
et de concertation
du public

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Flour Communauté s'articulera autour de **deux ambitions** :



AXE 2 : Une politique attractive en matière d'accueil d'activités économiques, de maintien des activités commerciales, et de valorisation des filières traditionnelles et innovantes.

Depuis plusieurs années, **Saint-Flour Communauté** conduit une **politique volontariste en faveur du développement économique local afin de maintenir les entreprises sur le territoire** : aménagement de zones d'activités fonctionnelles et de qualité, offre immobilière répondant aux besoins des entreprises, promotion de l'accueil, accompagnement des porteurs de projets privés via des dispositifs financiers dédiés.

Dans le cadre du projet de PLUi, **la Communauté de communes souhaite renforcer la capacité d'attraction du territoire vis-à-vis des entreprises et des actifs tout en soutenant les initiatives entrepreneuriales**. Pour ce faire, le territoire peut s'appuyer sur les filières traditionnelles telles que l'agro-alimentaire, les filières innovantes basées sur la valorisation des ressources naturelles mais aussi sur des zones d'activités économiques performantes et facilement accessibles pour les entreprises.

Chiffres clés

Un taux de chômage inférieur à 5 %

Plus de 10 000 emplois

Indice de concentration de l'emploi (ICE) 100

* ICE : rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre d'actifs ayant un emploi.

→ 10 Zones d'Activités Economiques (ZAE) intercommunales

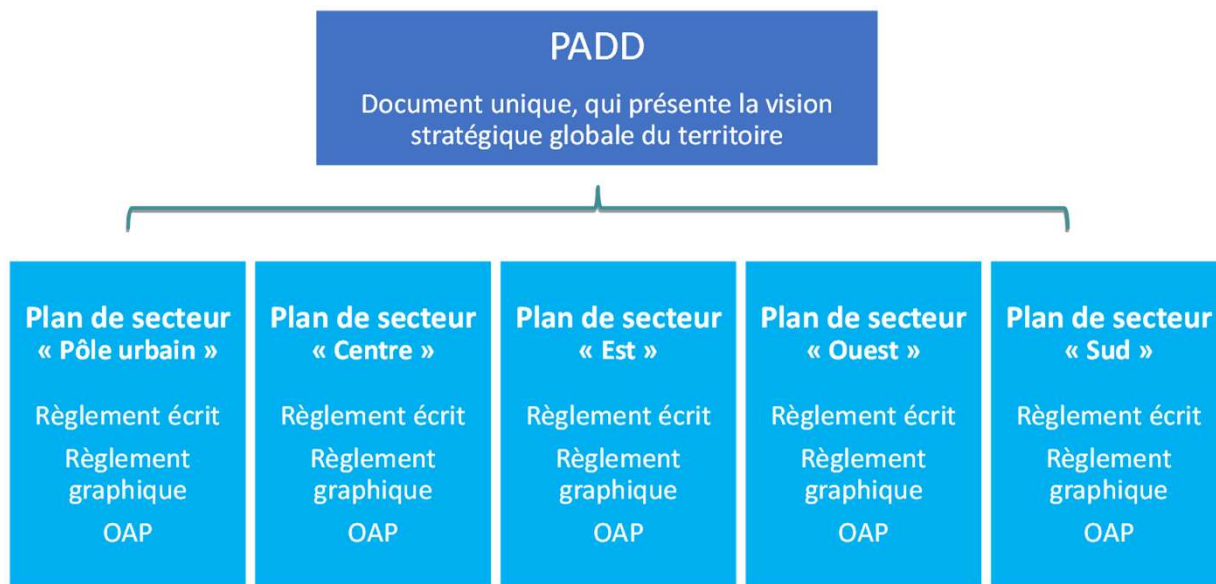
→ 4 Projets d'extension identifiés

→ 49 établissements en lien avec la filière agro-alimentaire

→ 350 emplois

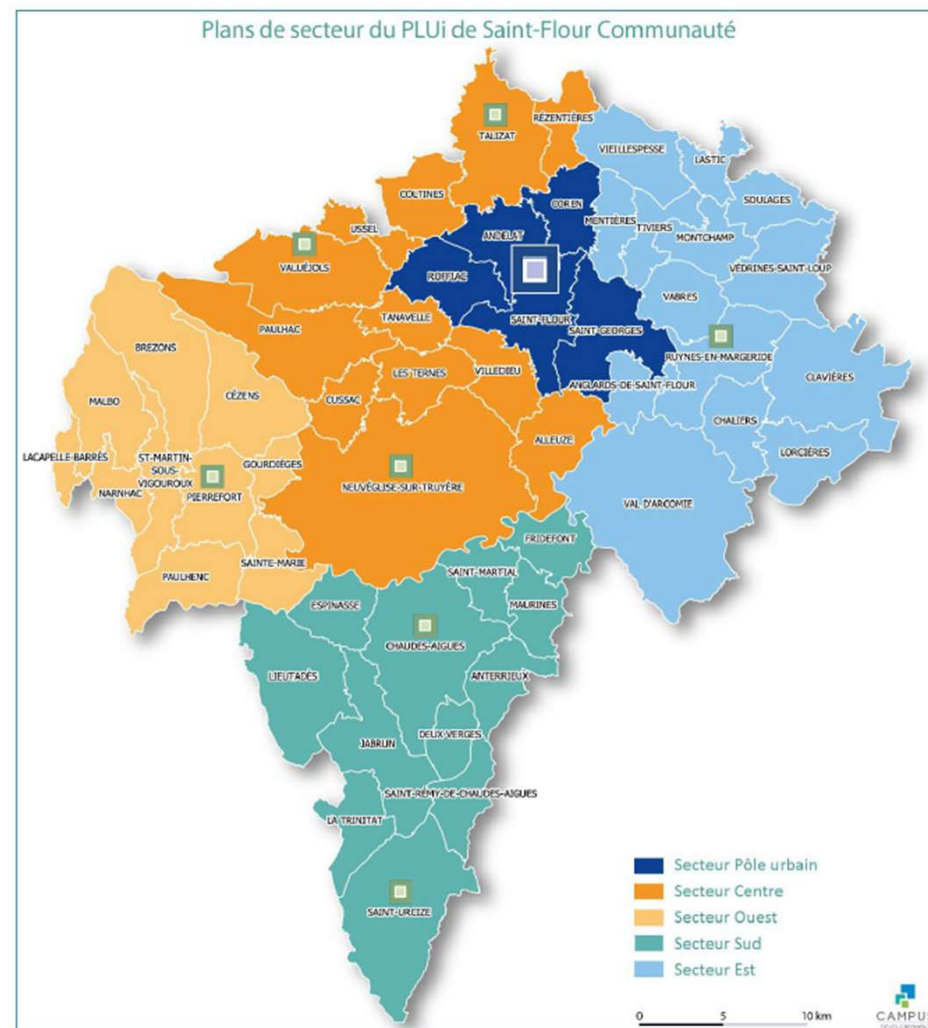


Un règlement qui se décline en 5 plans de secteurs



Pourquoi des plans de secteurs ?

- Un règlement adapté à des réalités urbaines et physiques différentes
- Une plus grande cohérence des OAP et du règlement
- Un cadre qui facilite les évolutions réglementaires futures



Orientations du SCOT Est Cantal approuvé le 12 juillet 2021

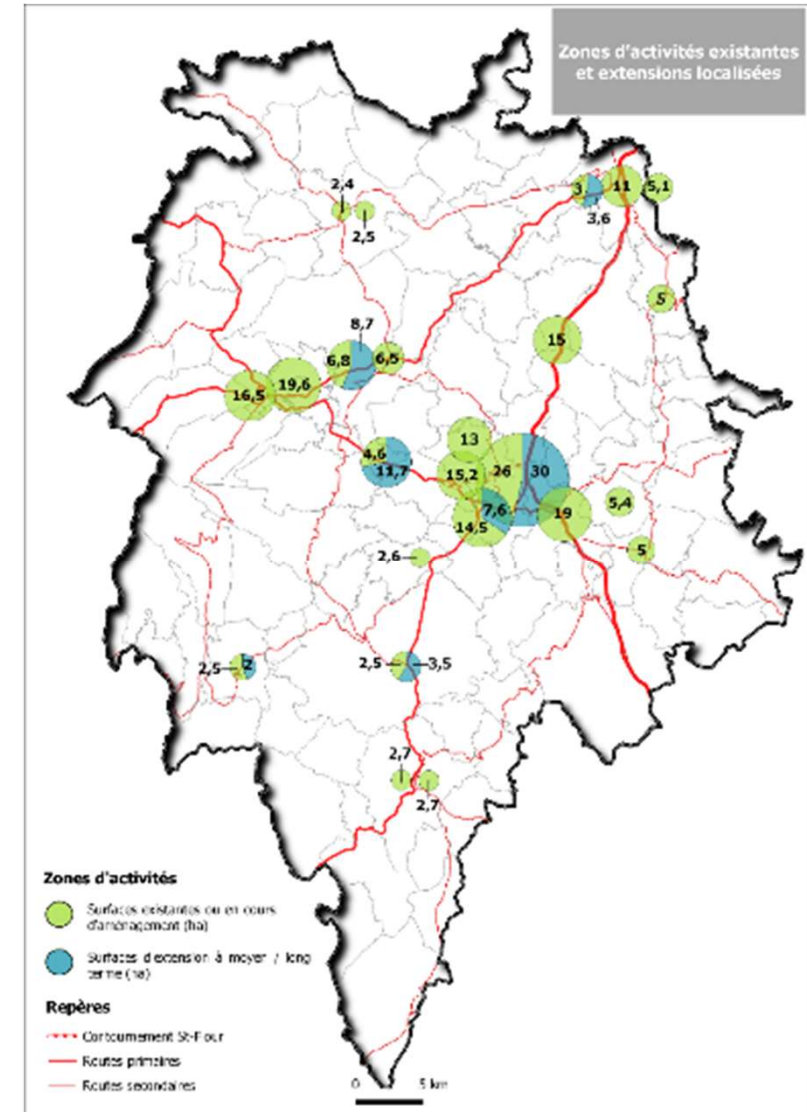
PRESCRIPTION N°6. OBJECTIFS CHIFFRES DE CONSOMMATION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES ET COMMERCIALES

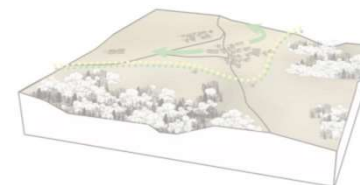
- Pour répondre aux besoins d'accueil, de maintien, de relocalisation et d'extension des entreprises sur le territoire (Cf. AXE 1.4), le SCOT définit pour les années à venir jusqu'en 2035, une enveloppe foncière de **95 HA** :
 - **65 HA** en extension des zones d'activités existantes,
 - **30 HA** répartis sur l'ensemble du territoire, dans le respect des autres objectifs qualitatifs du DOO.
- Pour rappel cette prescription doit être mise en œuvre en cohérence avec les dispositions de l'AXE1.4 **RENFORCER**

L'ATTRACTIVITE DES ENTREPRISES ET SOUTENIR LES INITIATIVES CREATRICES D'ACTIVITES ECONOMIQUES et les **PRESCRIPTIONS 39 A 46** et **RECOMMANDATIONS 16 A 19**.

- Cette enveloppe est ainsi répartie entre EPCI :

Enveloppe foncière plafond pour l'économie (en ha)			
	HTC	SFC	TOTAL
En extension des ZAE	15	50	65
Répartie sur le territoire	10	20	30
TOTAL	25	70	95





Principes de prise en compte des activités économiques dans le projet de PLUi

Prise en compte des activités économiques dans le projet de PLUi

1/ Mixité des fonctions dans les zones urbaines > en centres-bourgs et centres-villes

- Permettre l'accueil des activités, notamment l'artisanat et le commerce de détail, compatibles avec le voisinage des zones habitées
- Admettre l'adaptation des activités industrielles ou soumises au régime des installations classées (ICPE) déjà existantes en zone urbaine
- Règlement des zones Ua et Ub permettant la mixité des fonctions urbaines









2/ Définition de secteurs dédiés > au sein ou en extension des zones d'activités intercommunales ou communales

- Activités artisanales, industrielles et commerciales
- Règlement des zones Uy ou 1AUy dédié et adapté aux besoins des activités

3/ Définition de secteurs hors zones d'activités > répartis sur l'ensemble du territoire

- Activités artisanales et industrielles
- Règlement des zones Uy ou 1AUy dédié et adapté aux besoins des activités
- Régularisation des activités déjà implantées hors zone urbaine par la définition d'un secteur Ny

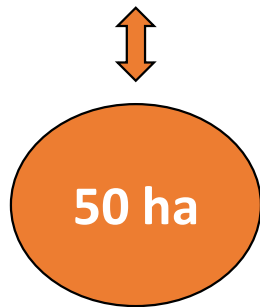
Prise en compte des activités économiques dans le projet de PLUi

- Zones déjà aménagées**
-  Uy - Zone urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques
 -  Uya - Zone urbaine à vocation d'accueil d'activités commerciales et de services
 -  Uyb - Zone urbaine à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles
 -  Uyf - Zone urbaine à vocation d'accueil d'activités forestières
- Zones à aménager**
-  1AUy - Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités économiques
 -  2AUy - Zone à urbaniser à long terme pour accueillir des activités économiques
 -  1AUyf - Zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités forestières
- Activités isolées existantes**
-  Ny - Zone naturelle à vocation d'accueil d'activités économiques isolées (STECAL article L151-13 code urbanisme)



Prise en compte des activités économiques dans le projet de PLUi

Détail par ZAE communautaire

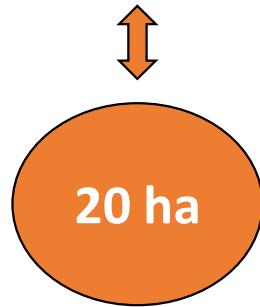


Enveloppe foncière
plafond du SCOT

Dénomination des ZAE communautaires	Communes	Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha) au 09/12/2022		
			Total	Dent Creuse	Extension
ZAE du Rozier-Coren	Saint-Flour	Uy	2,8	2,8	0,0
	Coren	Uy	8,7	1,4	7,3
	Coren	1AUy	2,5	0,0	2,5
	Coren	2AUy	6,7	0,0	6,7
	Total			20,7	4,2
ZAE de Volzac	Saint-Flour	Uy	0,9	0,9	0,0
		1AUy	8,3	0,0	8,3
Total			9,3	0,9	8,3
ZAE de Montplain	Andelat	Uya	0,2	0,2	0,0
	Roffiac	Uya	0,0	0,0	0,0
	Total		0,2	0,2	0,0
ZAE du Crozatier	Saint-Georges	Uya	0,4	0,4	0,0
		Uyb	0,0	0,0	0,0
	Total		0,4	0,4	0,0
ZAE de Belvezet	Ruynes-en-Margeride	Uy	0,3	0,3	0,0
		1AUy	2,6	0,0	2,6
	Total		2,9	0,3	2,6
ZAE de la Voreille	Vabres	Uyf	0,0	0,0	0,0
	Ruynes-en-Margeride	1AUyf	4,3	0,0	4,3
	Total		4,3	0,0	4,3
ZAE de Neuvéglise	Neuvéglise-sur-Truyère	Uy	1,3	1,3	0,0
ZAE de L'Aubrac	Pierrefort	Uy	0,3	0,0	0,3
		1AUy	5,2	0,0	5,2
	Total		5,4	0,0	5,4
ZAE du Rouchar	Chaudes-Aigues	Uy	1,3	0,0	1,3
ZAE du Luc d'Ussel	Ussel	Uy	4,1	0,0	4,1
		1AUy	7,6	0,0	7,6
	Total		11,8	0,0	11,8
TOTAL			57,5	7,2	50,3

Prise en compte des activités économiques dans le projet de PLUi

Détail par communes (hors ZAE intercommunales)



Enveloppe foncière
plafond du SCOT

Communes	Type de zone	Potentiel Foncier Urbanisable (ha) au 09/12/2022		
		Total	Dent Creuse	Extension
Andelat	Uy	0,2	0,2	0,0
Anglards-de-Saint-Flour	Uy	0,7	0,5	0,2
Chaudes-Aigues	Ub	0,0	0,0	0,0
Clavières	Ny	0,6	0,0	0,6
Coltines	Uy	0,5	0,5	0,0
Fridefont	Uy	0,5	0,5	0,0
Les Ternes	Uy	0,9	0,9	0,0
Neuvéglise-sur-Truyère	Uy	2,5	2,1	0,4
	Ny	0,1	0,0	0,1
Pierrefort	Uy	1,1	0,5	0,6
Roffiac	Uy	0,4	0,4	0,0
Ruynes-en-Margeride	Uy	0,1	0,1	0,0
Saint-Flour	Uy/Uya	0,9	0,2	0,8
	Uy/Ub	0,0	0,0	0,0
	Ny	0,0	0,0	0,0
Saint-Georges	Uy	0,2	0,0	0,2
Saint-Urcize	1AUy	2,2	0,0	2,2
Talizat	Uy	0,7	0,0	0,7
	1AUy	1,1	0,0	1,1
Val d'Arcomie	Uy	1,5	0,6	0,9
	1AUy	4,2	0,0	4,2
	2AUy	1,8	0,0	1,8
Valuéjols	Uy	0,3	0,0	0,3
Villedieu	Ny	0,7	0,0	0,7
TOTAL		21,4	6,6	14,8

Prise en compte des activités économiques dans le projet de PLUi

Bilan du potentiel foncier urbanisable pour les activités économiques (situation au 09/12/2022)

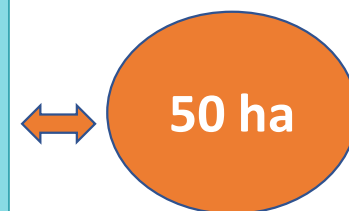
□ Au sein ou en extension des 10 zones d'activités communautaires existantes

▪ 57,5 ha de potentiel foncier urbanisable à vocation économique :

- 7,2 ha en dents creuses (ou densification)
- 50,3 ha en extension urbaine,

dont 42 ha au regard de l'enveloppe du SCoT de 50 ha

▪ 50% des potentialités foncières dans le pôle urbain

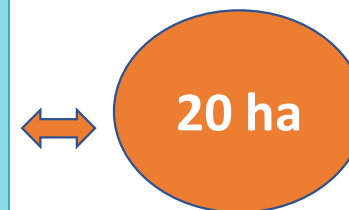


Enveloppe foncière
plafond
pour les activités
économiques du SCOT

□ 30 autres secteurs d'activités répartis sur l'ensemble du territoire

▪ 21,4 ha de potentiel foncier urbanisable à vocation économique dont :

- 6,6 ha en dents creuses (ou densification)
- 14,8 ha en extension urbaine



Ce bilan inclut toutes les surfaces encore non urbanisées des zones UY, AUy et Ny