



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL Révision Allégée n°5

Résumé non technique



Département du Cantal

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	2
EXPOSE DES MOTIFS DE LA REVISION ALLEE N°5	3
Les motifs.....	3
Justification au regard du PADD	3
PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES PROJETS	4
Objectifs des projets	4
Localisation	5
Justification des sites	7
Principes d'aménagements	10
1. Site n°1 (appentis existant).....	10
2. Site n°2 (aire de stockage)	11
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE ET L'ACTIVITE AGRICOLE	12
MODIFICATIONS APORTEES AU PLUI EXISTANT	13
Modification du document graphique de zonage	13
CONCLUSION.....	15

PREAMBULE

Par délibération en date du 21 mars 2024, le conseil communautaire a décidé d'engager la procédure de révision allégée n°5 du PLUi du Pays de Montsalvy.

La Révision Allégée n°5 a pour objectif la création de Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur la commune de Sénezergues (Le Don).

Cette procédure est destinée à accueillir deux abris pour le stockage du bois et du matériel afin de pérenniser l'activité de la poterie du Don du Fel.

Ce projet rentre dans le cadre d'une réduction de la N (Secteur de la zone naturelle) au profit de nouvelles zones Uy.

EXPOSE DES MOTIFS DE LA REVISION ALLEGEE N°5

Les motifs

La révision allégée n°5 concerne deux projets de construction d'abris de stockage (bois et rangement du matériel) sur la commune de Sénezergues, au lieu-dit du Don.

Ces constructions sont portées par un porteur de projet privé et entrent dans un but de développement de son activité économique : la poterie du Don du Fel. Compte tenu de l'importance de cette activité, le projet apparaît comme porteur pour l'ensemble du territoire.

La parcelle C616 est concernée par les projets. Elle est classée en zone N, qui interdit toutes constructions de ce type.

C'est pourquoi, une révision allégée n°5 a été lancée afin d'ajuster le zonage pour permettre la réalisation de ces projets.

Justification au regard du PADD

Le PADDi du PLUi du Pays de Montsalvy dispose d'un axe 5 intitulé « Développer une économie du territoire diversifiée et encourageant les synergies locales ».

Le projet de territoire encourage le développement touristique et économique en appuyant l'activité de la poterie du Fel.

Le projet présenté est donc en adéquation avec l'axe 5 du PADDi.

Cette révision allégée du PLUi constitue une adaptation du PLUi et ne modifie pas l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables intercommunal.

PRESENTATION ET JUSTIFICATION DES PROJETS

Objectifs des projets

La poterie du Don était à l'origine implantée sur la commune de Sénezergues, sur son site emblématique du Don.

En 1972, Suzy et Nigel Atkins achètent la ferme du Don. A partir de 1976, ils développent une activité de potiers-céramistes.

Le succès est au rendez-vous avec plus de 15000 visiteurs par an qui se déplacent au Don.

Toutefois, l'isolement du lieu induit des problèmes d'accès et est donc un frein au développement de l'activité. Ainsi, la poterie s'implante sur la commune du Fel en 2007.

Elle est aujourd'hui un « pôle européen de la céramique contemporaine ». En dehors de la production de poteries, le bâtiment offre également des expositions permanentes et temporaires.

Outre son rayonnement touristique, la poterie emploie une dizaine de salariés et participe à la vie économique du territoire.

Même si le site original de la poterie n'accueille plus cette dernière, il demeure utilisé. Afin de développer une part de son activité sur la commune de Sénezergues (nouvel atelier), la construction de deux abris pour le stockage du bois et pour le rangement du matériel est nécessaire.

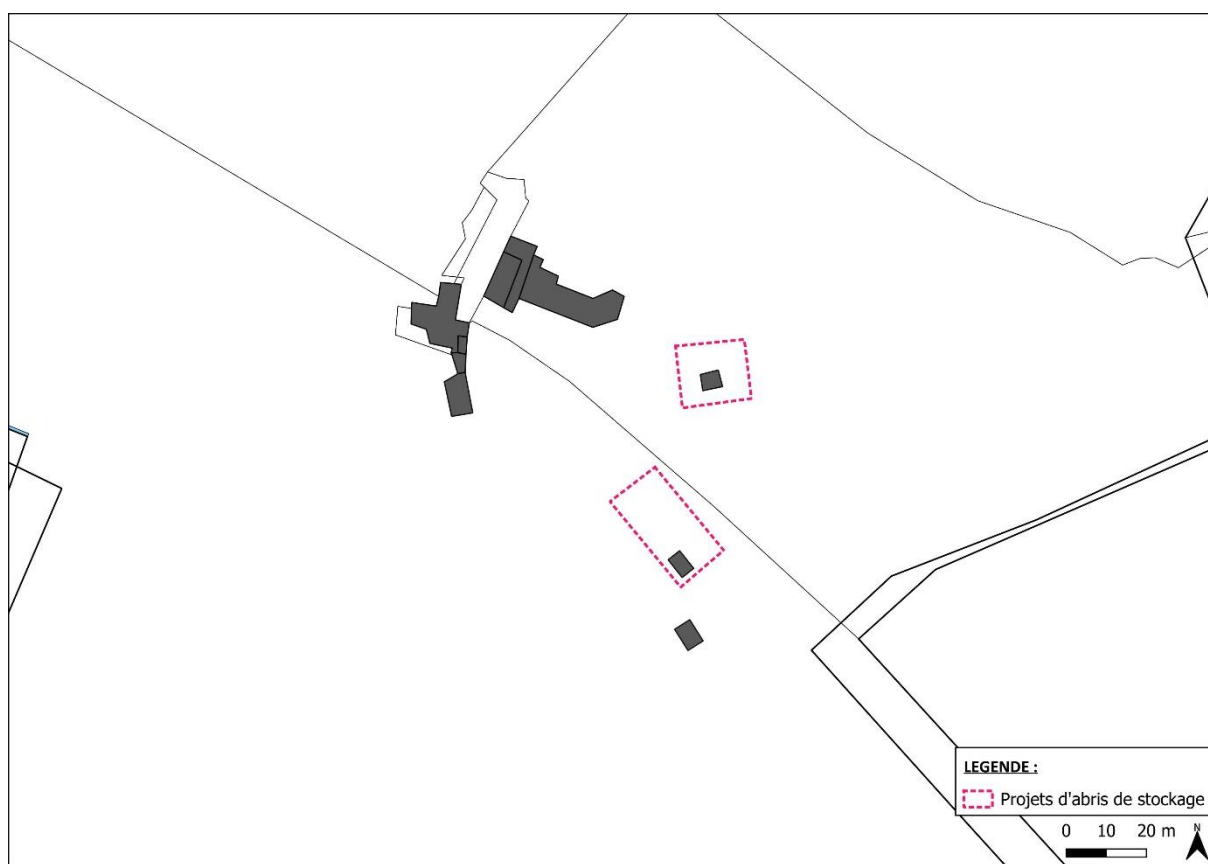
Un changement de classement sur le document graphique de zonage doit donc être effectué pour y accueillir ces projets.

Localisation

Les projets se situent au lieu-dit du Don, à l'extrême Sud de la commune de Sénézergues.

Le tableau ci-dessous reprend les caractéristiques synthétiques de la parcelle concernée par la révision allégée :

Section	Numéro	Surface (m ²)	Adresse
C	616	68121	Le Don 15226 SENEZERGUES



Localisation des projets

Le lieu-dit est composé de plusieurs bâtiments :

- Une grange rénovée, utilisée comme habitation
- Une habitation
- Un bâtiment en cours de réhabilitation pour accueillir un atelier de production de poteries
- Plusieurs appentis existants

Deux bâtis cadastrés ne sont plus visibles sur les lieux.



Visualisation des bâtiments existants (Source : Géoportail)

Justification des sites

Le lieu-dit du Don était le lieu originel de la poterie. Comme évoqué précédemment, pour des raisons d'accessibilité notamment, l'activité a été déplacée sur la commune du Fel.

Toutefois, sur le site du Fel, a été développée une activité de formation de potiers. Cette dernière connaît un succès grandissant. L'exercice sur un même site de la production de poteries et de formation devient complexe. Ainsi, les propriétaires de la poterie souhaitent avoir un second lieu de production, au lieu originel du Don. Les travaux de réhabilitation de l'ancienne poterie sont en cours afin de rendre fonctionnel le bâtiment existant et d'accueillir ainsi un second atelier de production de poteries.

La mise en place d'un atelier de production au lieu-dit du Don nécessite des aménagements connexes pour permettre la réalisation de l'activité.

Le projet de création de deux abris pour stockage (bois, engin, etc.) est complémentaire à l'activité de production de poteries, et ce d'autant plus que les potiers désirent développer la cuisson au feu de bois (actuellement il s'agit d'une cuisson au gaz).

De ce fait, la réalisation d'un premier abri pour le stockage du bois d'une part et d'un second abri pour le matériel (découpe du bois notamment) sont nécessaires à la poursuite de l'activité de la poterie du Don.

L'objectif est de développer l'activité sur le lieu historique d'implantation de la poterie. Ce lieu est fortement encaissé.

L'implantation de nouveaux bâtiments nécessite, soit de créer des terrassements importants impactant fortement le milieu, soit de s'appuyer sur l'existant pour minimiser l'impact.

Toutefois, des sites terrassés existent et demeurent sous-utilisés (présence d'un appentis en bois, aire de stockage de bouteilles de gaz et de gravats).

Par leur surface, ces sites sont propices à l'installation d'abris de stockage. De plus, ils sont directement accessibles depuis la route desservant le lieu-dit du Don.

L'objectif est de s'appuyer sur l'existant et de le conforter sans créer de nouveaux terrassements qui modifieraient le terrain naturel.



Localisation des sites



Site du projet n°1 : appentis en bois existant



Site du projet n°2 : aire de stockage

Principes d'aménagements

1. Site n°1 (appentis existant)

Le projet de construction consiste à agrandir l'appentis existant (d'une surface de 45m²) pour porter sa surface totale à 158m².

L'extension (agrandissement de 113 m², revenant à réaliser une construction neuve) viendra se positionner au même point de référence Sud-Ouest que l'appentis existant, en reprenant la même orientation.

L'accès au bâtiment s'effectue directement depuis la voie existante, sans modification à apporter.

Matériaux utilisés :

L'extension de l'appentis sera construite sur une dalle béton d'une teinte naturelle. Composée d'une charpente en douglas de teinte naturelle, elle respectera l'aspect de l'existant mais aussi son environnement. Les façades Sud et Ouest seront fermées par un bardage vertical également en douglas de teinte naturelle.

L'utilisation du bois intègre aussi la construction dans les questionnements actuels liés à la construction durable.

La construction existante ainsi que le projet d'extension seront couverts d'une unique toiture en bac acier de teinte gris anthracite.

Végétation :

La végétation du site est marquée par l'omniprésence de différents feuillus et conifères tout autour de l'appentis existant (excepté sur le chemin d'accès). Il existe aussi de la végétation basse sur le terrain. Visible seulement depuis l'accès privé, le projet ne modifiera pas le paysage. En effet, aucun arbre ne sera abattu.

Plans du projet :



Insertion du projet dans son environnement

2. Site n°2 (aire de stockage)

Le projet de construction consiste à créer un abri de stockage d'une surface de 100m².

Il sera composé d'un seul niveau, avec une toiture monopente.

L'accès au projet s'effectue directement depuis la voie existante, sans modification à apporter.

Matériaux utilisés :

L'abri de stockage sera construit sur une dalle béton d'une teinte naturelle. Les façades seront en bardage bois de teinte naturelle. Il sera couvert d'une unique toiture en bac acier de teinte gris anthracite.

Végétation :

La végétation du site est marquée par de différents feuillus et conifères tout autour de l'appentis existant.

Visible depuis l'accès privé, le projet ne modifiera pas le paysage. En effet, le projet se réalisera sans impacter la végétation existante.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE ET L'ACTIVITE AGRICOLE

Les projets n'ont que peu d'incidences sur l'environnement, l'agriculture ou le paysage.

En effet, concernant l'environnement, le site est compris dans le périmètre de la ZNIEFF « Gorges du Don » mais n'est pas impacté par un site Natura 2000.

En outre, mes projets n'impactent pas les continuités écologiques. Le cours d'eau situé au plus près du projet est le ruisseau de l'Auze, présent à l'Ouest à environ 275m à vol d'oiseau.

Concernant l'impact paysager, la mise en œuvre des projets ne modifie pas les caractéristiques paysagères des secteurs étudiés puisqu'aucune modification de la végétation existante n'est envisagée. De plus, les nouvelles constructions seront réalisées avec des matériaux visant à favoriser leur insertion paysagère.

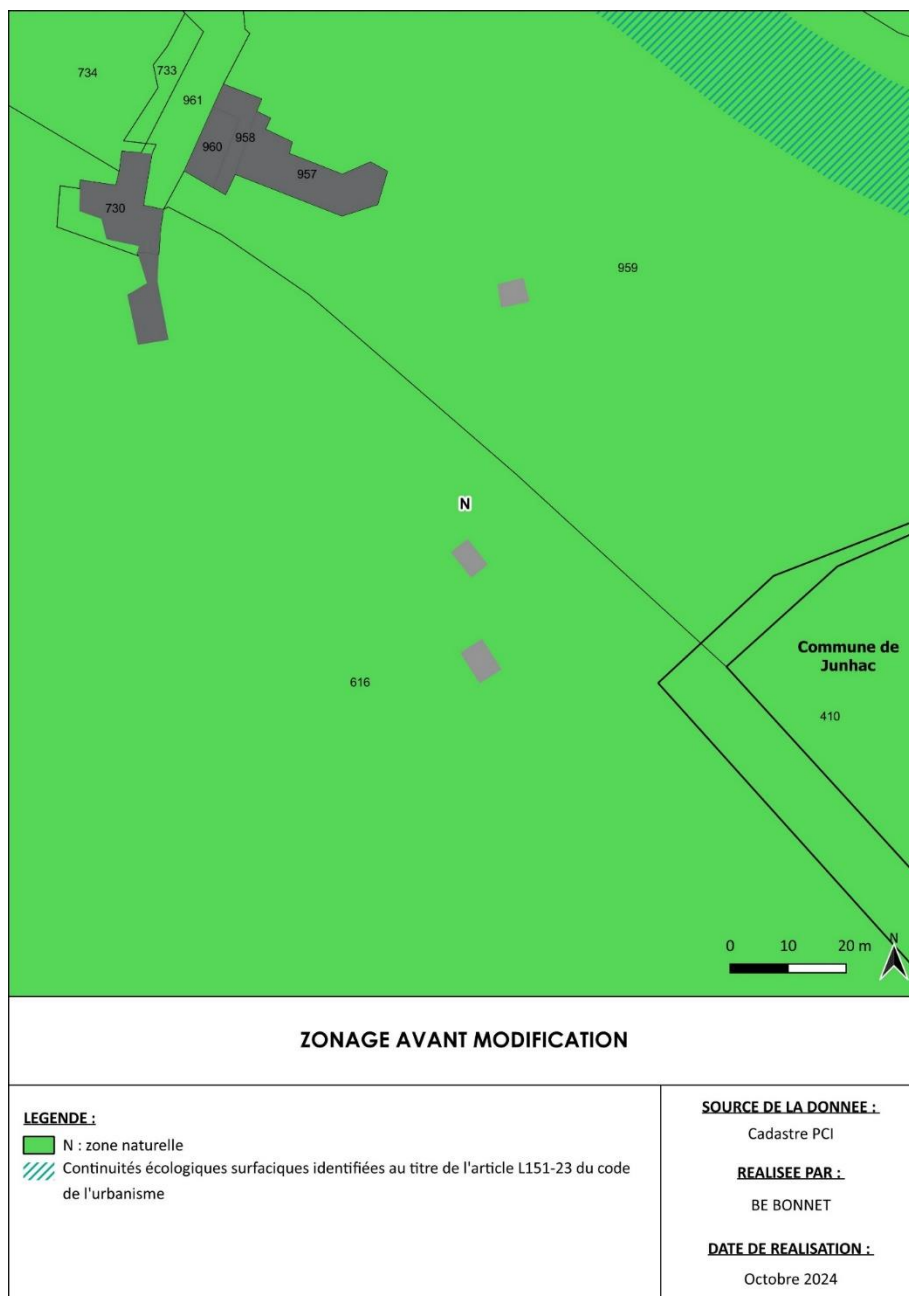
L'incidence sur l'activité agricole est nulle puisque la parcelle des projets n'est pas identifiée sur le registre parcellaire graphique (RPG) 2021 et qu'aucune exploitation agricole ou projet agricole n'est identifié sur le site du Don.

MODIFICATIONS APPORTEES AU PLUI EXISTANT

Modification du document graphique de zonage

L'objectif de la révision allégée est de transformer une partie de la zone N en deux secteurs de la zone Uy afin de permettre la réalisation des projets.

Deux STECAL seront créés avec une numérotation qui poursuivra les STECAL existants sur le PLUi du Pays de Montsalvy.



Extrait du document graphique de zonage avant la révision allégée n°5



ZONAGE APRES MODIFICATION

LEGENDE :

- Uy : zone urbanisée à vocation d'activités
- N : zone naturelle
- Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
- Continuités écologiques surfaciques identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

SOURCE DE LA DONNEE :

Cadastre PCI

REALISEE PAR :

BE BONNET

DATE DE REALISATION :

Octobre 2024

Extrait du document graphique de zonage après la révision allégée n°5

CONCLUSION

Cette révision allégée n°5 du PLUi du Pays de Montsalvy constitue une adaptation du zonage qui ne modifie pas l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Cette procédure permet d'adapter le document d'urbanisme de façon pragmatique et se justifie par les paramètres suivants :

- Soutenir l'économie locale
- Maintenir et développer une activité au lieu originel de la poterie du Don du Fel
- Autoriser sur une surface limitée deux constructions permettant le stockage du bois et du matériel

L'impact environnemental est très réduit du fait de la faible emprise du projet. Les projets n'ont pas d'incidences sur le paysage et l'activité agricole. Ils respectent le cadre de la commune et contribue positivement à l'économie de la communauté de commune.

En synthèse, ces projets vont dans le sens du projet de territoire défini par le PLUi du Pays de Montsalvy.