

Conseillers en exercice :	77	L'an deux mille vingt-trois, le vingt-cinq janvier, à dix-huit
Présents :	45	heures, le Conseil Communautaire s'est réuni en séance
Absents excusés :	21	ordinaire à la salle des Conférences du Rozier Coren à
Pouvoirs :	11	Saint-Flour, après convocation légale en date du 17
Votants :	56	janvier 2023, sous la Présidence de Madame Céline CHARRIAUD.

**Présents :**

M. Pascal CHAUVEL, M. Didier AMARGER, MME Béatrice ANTONY, MME Nicole BATIFOL, MME Sophie BENEZIT, M. Jean-Paul BERTHET, MME Marina BESSE, M. Gilles BIGOT, M. Jean-Luc BOUCHARINC, M. Jean-Marc BOUDOU, M. Alberto COSTANTINI, MME Céline CHARRIAUD, M. Pierre CHASSANG, M. Benjamin SALSON, M. Guy CLAVILIER, M. Gérard COURET, M. Philippe DE LAROCHE, M. Philippe DELORT, M. Gérard DELPY, MME Ghislaine DELRIEU, M. Éric GOMESSE, M. Jérôme GRAS, MME Olivia GUEROULT, MME Annick MALLET, M. Philippe MATHIEU, M. Bernard MAURY, M. Guy MICHAUD, M. Daniel MIRAL, M. Jean-Jacques MONLOUBOU, M. Gérard MOULIADE, M. Louis NAVECH, MME Emmanuelle NIOCEL JULHES, M. René PELISSIER, M. Jean-Luc PERRIN, MME Marie PETITIMBERT, M. Loïc POUDEIROUX, M. Marc POUQUET, M. Jean-Claude PRIVAT, M. Bernard REMISE, MME Bernadette RESCHE, M. Jean-Paul RESCHE, M. Michel ROUFFIAC, M. Robert ROUSSEL, M. Jean-Luc SABATIER, M. Christophe VIDAL.

**Absents excusés :**

M. Frédéric ASTRUC, MME Pierrette BEAUREGARD, M. Robert BERTRAND, M. Richard BONAL, M. Claude BONNEFOI, M. Robert BOUDON, MME Yolande CHASSANG, M. Bernard COUDY, M. Philippe ECHALIER, M. Christian GENDRE, MME Nadine JANVIER, MME Nathalie LESTEVEN, M. Jean-Marie MEZANGE, MME Marine NEGRE, MME Sylvie PORTAL, M. Pascal POUDEVIGNE, M. M. Olivier REVERSAT, MME Patricia ROCHÈS, M. Pierre SEGUIS, MME Maryline VICARD, M. David VITAL.

**Pouvoirs :**

MME Annie ANDRIEUX donne pouvoir à M. Christophe VIDAL  
M. Éric BOULDOIRES donne pouvoir à M. Philippe DELORT  
M. Gilbert CHEVALIER donne pouvoir à M. Didier AMARGER  
M. Frédéric DELCROS donne pouvoir à M. Jean-Claude PRIVAT  
MME Bonnie DELEPINE donne pouvoir à MME Annick MALLET  
M. Vital GENDRE donne pouvoir à M. Bernard REMISE  
MME Martine GUIBERT donne pouvoir à M. Marc POUQUET  
M. Jean-Pierre JOUVE donne pouvoir à M. Jean-Luc PERRIN  
M. Adrien LAMAT donne pouvoir à M. Jean-Jacques MONLOUBOU  
M. Louis PECHAUD donne pouvoir à MME Sophie BENEZIT  
MME Jeanine RICHARD donne pouvoir à MME Céline CHARRIAUD

M. Loïc POUDEIROUX a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

La Présidente certifie qu'un extrait de la présente délibération sera publié sous format électronique sur le site internet de Saint-Flour Communauté le **01 FEV. 2023**, conformément à l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et au décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements.

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture du Cantal, le **01 FEV. 2023**

Tout recours contentieux à l'encontre de la présente délibération doit être déposé, dans un délai de deux mois à compter de son affichage, auprès du Tribunal Administratif de CLERMONT-FERRAND.

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

**OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-FLOUR - APPROBATION DE LA MODIFICATION N°4**

RAPPORTEUR : Monsieur Pierre CHASSANG

**Vu** le code général des collectivités territoriales ;

**Vu** le code de l'urbanisme ;

**Vu** le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Flour approuvé le 11 juillet 2013, modifié les 17 novembre 2014, 20 décembre 2016 et 30 mars 2017 et mis à jour le 3 août 2016 ;

**Vu** l'arrêté de Madame le Président de Saint-Flour Communauté n°2020-61 /AG en date du 5 octobre 2020 engageant la modification n°4 du plan local d'urbanisme de Saint-Flour pour l'ouverture à l'urbanisation de zones AUt et AUy ;

**Vu** la notification du projet de modification simplifiée à M. le Préfet du Cantal et aux personnes publiques associées le 14 mai 2021 ;

**Vu** les observations de la Direction Départementale des Territoires du 24 juin 2021 ;

**Vu** l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 10 août 2021 ;

**Vu** l'avis de la chambre d'agriculture du 11 août 2021 ;

**Vu** l'avis du Syndicat des Territoires de l'Est Cantal en charge du Schéma de Cohérence Territorial du 3 septembre 2021 ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2021-1106 du 11 août 2021 concernant la dérogation au principe d'urbanisation limité refusant le projet d'extension de la zone d'activités économiques de Volzac ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n°2021-1106 du 11 août 2021 concernant la dérogation au principe d'urbanisation limité accordant le projet de reconversion de la friche de la discothèque VIP en un complexe routier au Rozier ;

**Vu** l'arrêté de Madame le Président de Saint-Flour Communauté n°2022-10 / AG en date du 19 juillet 2022 engageant l'enquête publique du 6 septembre au 7 octobre 2022 ;

**Considérant** les modifications apportées au dossier de modification n°4 du PLU de Saint-Flour reprises en annexe de la présente délibération ;

**Précisant** que la présente délibération fera l'objet des mesures de publicité suivantes :

- Affichage en mairie de Saint-Flour durant 1 mois ;
- Affichage au siège de Saint-Flour Communauté durant 1 mois ;
- Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Publication sur le portail national de l'urbanisme ;

**Précisant** que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Préfecture et dès l'accomplissement de l'ensemble des mesures de publicité prévues ci-dessus, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il a été effectué ;

Le Conseil Communautaire après avoir entendu l'exposé du rapporteur et après en avoir délibéré,

🚩 **APPROUVE** la modification n°4 du plan local d'urbanisme de Saint-Flour ;

🚩 **AUTORISE** Madame le Président à signer toute pièce nécessaire à l'aboutissement de cette démarche.

Accusé de réception en préfecture  
015-200066660-20230125-DELIB2023-012-DE  
Date de télétransmission : 01/02/2023  
Date de réception préfecture : 01/02/2023

POUR : 55 VOIX  
ABSTENTION : 1 (M. Jean-Paul RESCHE)

Ainsi délibéré en séance les jours, mois et an susdits, et les membres présents ont signé au registre,

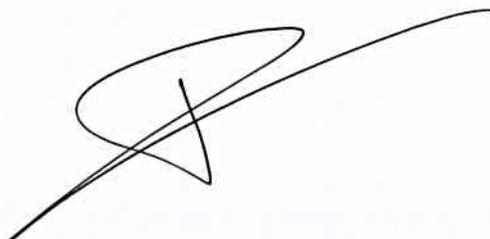
La Présidente

Céline CHARRIAUD



Le secrétaire de séance

Loïc POUDEIROUX



## SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE.....	3
1.1. Contexte de la Révision Allégée n°1 .....	3
1.2. Contexte réglementaire .....	4
1.2.1. La procédure de révision allégée .....	4
1.2.2. L'évaluation environnementale .....	4
1.3. Déroulement de la procédure .....	5
2. CREATION D'UN NOUVEAU CENTRE DE TENNIS COUVERT ET COURTS EXTÉRIEURS.....	6
2.1. Localisation du projet.....	6
2.2. Contexte et description du projet .....	8
2.2.1. Contexte urbanistique et technique .....	9
2.2.2. Description du projet .....	11
2.3. Les impacts de la révision allégée sur le PLU .....	14
2.3.1. Exposé des modifications apportées .....	14
2.3.2. Les pièces modifiées .....	14
2.4. Actualisation de l'évaluation environnementale.....	16
2.4.1. Contexte général.....	16
2.4.2. Caractéristiques physiques du secteur d'étude.....	17
2.4.3. Caractéristiques des milieux naturels du secteur d'étude.....	20
2.4.4. Le paysage.....	24
2.4.5. Les activités agricoles.....	25
2.4.6. Les boisements et les activités sylvicoles.....	25
2.4.7. Les risques naturels .....	26
2.4.8. Résumé non technique .....	28
3. RECONVERSION DE LA FRICHE DU « V.I.P. » EN UN COMPLEXE ROUTIER .....	29
3.1. Localisation du projet.....	29
3.2. Contexte et description du projet .....	31
3.2.1. Contexte urbanistique et technique .....	31
3.2.2. Description du projet .....	33
3.3. Les impacts de la révision allégée sur le PLU .....	36
3.3.1. Exposé des modifications apportées .....	36
3.3.2. Les pièces modifiées .....	37
3.4. Actualisation de l'évaluation environnementale.....	42
3.4.1. Contexte général.....	42
3.4.2. Caractéristiques physiques du secteur d'étude.....	43
3.4.3. Caractéristiques des milieux naturels du secteur d'étude.....	45
3.4.4. Le paysage.....	49
3.4.5. Les activités agricoles.....	51
3.4.6. Les boisements et les activités sylvicoles.....	51
3.4.7. Les risques naturels .....	52
3.4.8. Résumé non technique .....	54
4. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE PLACE DE L'ANDER.....	55
4.1. Localisation de l'erreur matérielle.....	55
4.2. Description de l'erreur matérielle .....	56
4.3. Les impacts de la révision allégée sur le PLU .....	57
5. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU.....	58

6.	RAPPEL SYNTHETIQUE DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU.....	59
7.	MODIFICATIONS SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET ENQUETE PUBLIQUE	68
7.1.	Modifications apportées au projet suite aux avis des Personnes Publiques Associées .....	68
7.1.1.	Synthèse des avis recueillis.....	68
7.1.2.	Pièces du PLU modifiées .....	69
7.2.	Modifications apportées au projet suite à l’enquête publique.....	70
7.2.1.	Avis et conclusions du Commissaire enquêteur .....	70
7.2.2.	Observations du public .....	70

## 7. MODIFICATIONS SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET ENQUETE PUBLIQUE

### 7.1. Modifications apportées au projet suite aux avis des Personnes Publiques Associées

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), **2 avis ont été formulés** par :

- La Direction départementale des Territoires du 24 juin 2021.
- Le Syndicat des Territoires de l'Est Cantal du 3 septembre 2021.

En complément des deux avis, il convient de rappeler que :

- Une réunion d'examen conjoint s'est tenue le 14 juin 2021, le procès-verbal est joint en annexe de la note de présentation ;
- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale n'a pas émis d'avis au 15 avril 2021.

A noter que le Préfet a délivré un arrêté n°2021-1106 du 11 août 2021 concernant la dérogation au principe d'urbanisation limité. Cet arrêté comprend deux points :

- « La demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT applicable portée par Saint-Flour Communauté est accordée pour les projets de création d'un nouveau centre de tennis couvert et courts extérieurs ainsi que pour le projet de reconversion de la friche de la discothèque VIP en un complexe routier au Rozier.
- La demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT applicable portée par Saint-Flour Communauté est refusée pour le projet d'extension de la ZAE de Volzac. » - **Projet concernant la modification n°4 du PLU.**

#### 7.1.1. Synthèse des avis recueillis

⇒ Secteur d'entrée Ouest de la ville au lieu-dit Le Colombier et Place de l'Ander

Aucune remarque n'a été formulée concernant ces deux secteurs.

⇒ Projet de valorisation de l'ancienne friche du V.I.P

Le SYTEC suggère que le projet de reconversion de la friche du V.I.P fasse l'objet d'une O.A.P. (Orientation d'Aménagement et de Programmation) afin de garantir l'intégration paysagère du projet et un accès sécurisé au site depuis la D909.

**SAINT-FLOUR COMMUNAUTE propose d'intégrer une O.A.P. reprenant les dispositions de la notice paysagère présentée par le porteur de projet.**

La commune de Saint-Flour s'interroge sur l'alimentation en eau potable du site.

*Les besoins en eau potable pouvant varier en fonction du projet, cette problématique sera étudiée dans le cadre du permis de construire et de l'étude d'impact.*

### 7.1.2. Pièces du PLU modifiées

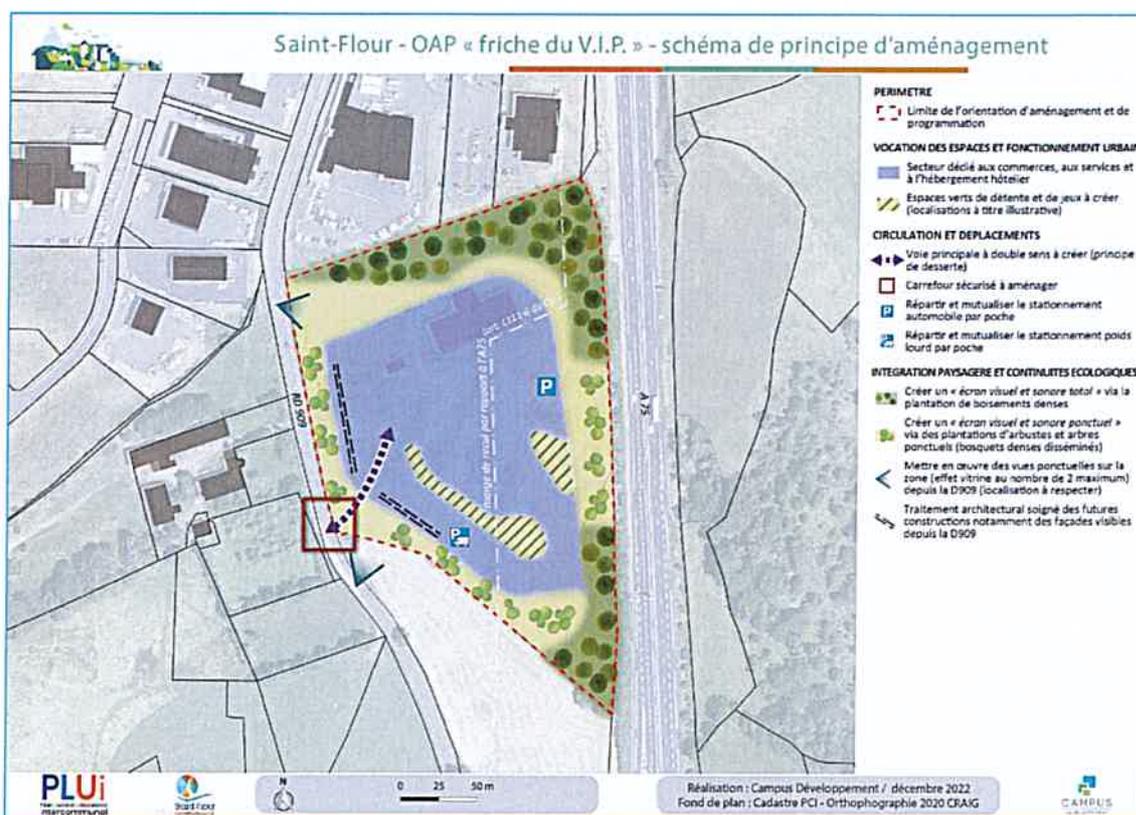
Au regard des observations des Personnes Publiques Associées, il a été décidé de modifier la pièce « 5\_OAP » pour créer une OAP sur le secteur de la Friche du VIP.

#### ⇒ Dossier d'OAP - Création d'une OAP sur le secteur de la Friche du VIP

Le site de la « friche du V.I.P. » (4,8 ha) est un secteur à vocation d'accueil des activités commerciales, de services et de l'hébergement hôtelier, en lien avec les activités autoroutières.

Le parti d'aménagement du secteur repose sur les principes suivants :

- L'aménagement de cette zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble définie en une ou plusieurs tranches fonctionnelles ;
- Rechercher une imperméabilisation minimale du site en réponse aux enjeux d'amélioration du microclimat et d'infiltration des eaux pluviales ;
- Mettre en œuvre des espaces paysagers de détente et de jeux en accompagnement des futures activités. Le traitement de ces espaces doit permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et de régulation des îlots de chaleur.



## 7.2. Modifications apportées au projet suite à l'enquête publique

### 7.2.1. Avis et conclusions du Commissaire enquêteur

Au vu des trois avis favorables dont un avec recommandation, je donne :

#### **un avis favorable**

au projet de révision allégée n° 1 du P.L.U. de la commune de Saint-Flour comprenant :

- Le projet de création d'un nouveau centre de tennis couverts et courts extérieurs.
- La reconversion de la friche « V.I.P. » en un complexe routier.
  - Pour ce site, mon avis est assorti de la recommandation suivante :  
*Intégrer une O.A.P. reprenant les dispositions de la notice paysagère présentée par le porteur de projet.*
- La rectification d'une erreur matérielle place de l'Ander.

Fait à Massiac, le 3 novembre 2022

Le Commissaire Enquêteur,



Henry-Noël FERRATON

Extrait du rapport du Commissaire enquêteur

### 7.2.2. Observations du public

Pour rappel, une enquête publique conjointe s'est déroulée du 6 septembre au 7 octobre 2022 portant sur la révision allégée n°1 et la modification n°4 du P.L.U. de la commune de Saint-Flour.

Le projet d'extension de la ZAE de Volzac ayant été supprimé suite aux avis des PPA, ce projet n'a pas fait l'objet d'un avis de la part du Commissaire enquêteur.

La participation du public a été très limitée puisque seulement 4 personnes ont été reçues dont une seule qui a déposé une observation, émanant de la mairie de Saint-Flour. Cette observation concerne la révision allégée n° 1 et le site du lieu-dit « Le Colombier. », observation prise en compte ci-dessous.

Date de permanence	Personnes reçues	Observations enregistrées
Mardi 6 septembre 2022	1 et un appel téléphonique	0
Vendredi 7 octobre 2022	3	1
<b>Total :</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

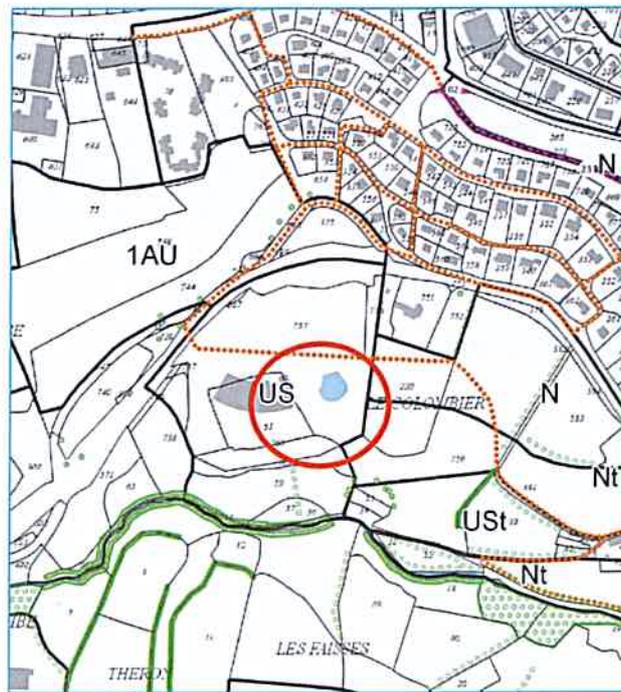
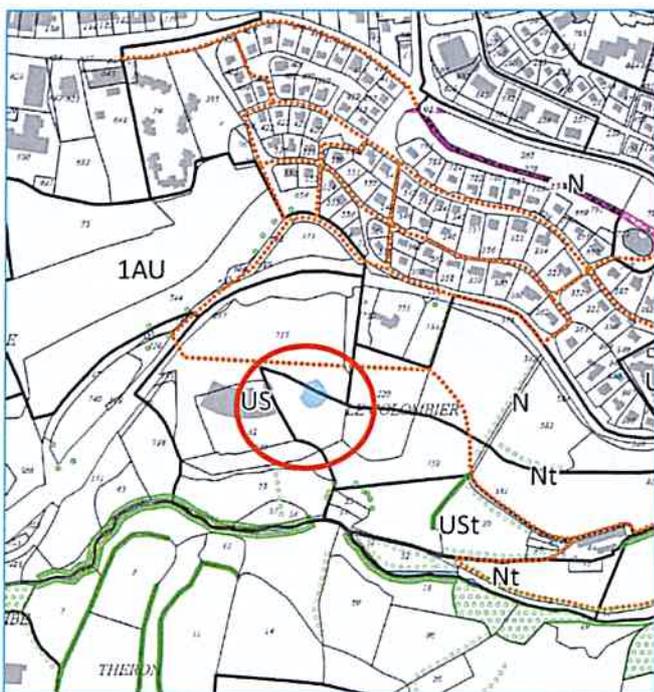
*En conclusion, le registre de la révision allégée n° 1 contient une seule observation : le courrier de la ville de Saint-Flour.*

⇒ Modification du règlement graphique

La commune de Saint-Flour souhaite rajouter en zone constructible, une parcelle d'environ 5000 m<sup>2</sup> au sud de la parcelle AL n° 757, afin de pouvoir créer un skatepark. Le règlement graphique est donc modifié en conséquence.

*Extrait du zonage « révision allégée n°1 du PLU » avant enquête publique :*

*Extrait du zonage « révision allégée n°1 du PLU » après enquête publique :*



## SOMMAIRE

<b>1. PRÉAMBULE</b>	<b>2</b>
1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°4	2
1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	2
1.3. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE	3
<b>2. EXTENSION DE LA ZAE DE VOLZAC - PROJET SUPPRIME</b>	<b>4</b>
2.1. CONTEXTE INTERCOMMUNAL DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES	4
2.2. LOCALISATION ET DESCRIPTION DU PROJET DE LA ZAE DE VOLZAC	6
2.2.1. LOCALISATION DU PROJET	6
2.2.2. DESCRIPTION DU PROJET	7
2.2.3. CONTEXTE URBANISTIQUE ET TECHNIQUE	8
2.3. IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LE PLU	10
2.3.1. EXPOSE DES MODIFICATIONS APORTEES	10
2.3.2. LES PIECES MODIFIEES	10
<b>3. RECONVERSION DE LA FRICHE DU « V.I.P. » EN UN COMPLEXE ROUTIER</b>	<b>19</b>
3.1. LOCALISATION DU PROJET	19
3.2. CONTEXTE ET DESCRIPTION DU PROJET	21
3.2.1. CONTEXTE URBANISTIQUE ET TECHNIQUE	21
3.2.2. DESCRIPTION DU PROJET	23
3.3. IMPACTS DE LA MODIFICATION SUR LE PLU	26
3.3.1. EXPOSE DES MODIFICATIONS APORTEES	26
3.3.2. LES PIECES MODIFIEES	27
<b>4. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU</b>	<b>29</b>
<b>5. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE LA ZAE VOLZAC</b>	<b>30</b>
5.1. PREAMBULE	30
5.2. CONTEXTE GENERAL	31
5.3. PRESENTATION DU SECTEUR D'ETUDE	32
5.3.1. CARACTERISTIQUES PHYSIQUES	32
5.3.2. CARACTERISTIQUES DES MILIEUX NATURELS	34
5.4. LE PAYSAGE	39
5.5. MILIEUX AGRICOLES ET FORESTIERS	40
5.6. LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	41
5.7. RESUME NON TECHNIQUE	44
<b>6. MODIFICATIONS SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET ENQUETE PUBLIQUE</b>	<b>45</b>
6.1. MODIFICATIONS APORTEES AU PROJET SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	45
6.1.1. SYNTHESE DES AVIS RECUEILLIS	45
6.1.2. PIECES DU PLU MODIFIEES	46
6.2. MODIFICATIONS APORTEES AU PROJET SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE	48
6.2.1. AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	48
6.2.2. OBSERVATIONS DU PUBLIC	48

## 6. MODIFICATIONS SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET ENQUETE PUBLIQUE

### 6.1. Modifications apportées au projet suite aux avis des Personnes Publiques Associées

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), 4 avis ont été formulés par :

- Observations de la Direction Départementale des Territoires du 24 juin 2021.
- Avis de la chambre d'agriculture du 11 août 2021.
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE du 10 août 2021).
- Avis du Syndicat des Territoires de l'Est Cantal du 3 septembre 2021.

A noter que le Préfet a délivré un arrêté n°2021-1106 du 11 août 2021 concernant la dérogation au principe d'urbanisation limitée. Cet arrêté comprend deux points :

- « La demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT applicable portée par Saint-Flour Communauté est accordée pour les projets de création d'un nouveau centre de tennis couvert et courts extérieurs ainsi que pour le projet de reconversion de la friche de la discothèque VIP en un complexe routier au Rozier.
- La demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT applicable portée par Saint-Flour Communauté est refusée pour le projet d'extension de la ZAE de Volzac. »

A noter que la MRAE a émis un avis consultatif assorti de recommandations qui portent essentiellement sur le projet d'extension de la ZAE de Volzac qui est supprimé.

#### 6.1.1. Synthèse des avis recueillis

##### ⇒ Projet de la ZAE de Volzac

Le préfet du Cantal a refusé la dérogation au principe d'urbanisation limitée pour le projet d'extension de la ZAE de Volzac.

SAINT-FLOUR COMMUNAUTE ne donne pas suite à la modification du plan local d'urbanisme pour ce secteur. Ce projet d'extension de la ZAE de Volzac sera intégré dans le futur PLUi.

*NB : Malgré le refus du projet d'extension de la ZAE de Volzac, la note de présentation conserve l'ensemble des éléments de présentation du projet ; seules les pièces opposables du PLU sont modifiées en conséquence afin de tenir compte de l'avis du Préfet.*

##### ⇒ Projet de valorisation de l'ancienne friche du V.I.P

Le SYTEC suggère que le projet de reconversion de la friche du V.I.P fasse l'objet d'une O.A.P. (Orientation d'Aménagement et de Programmation) afin de garantir l'intégration paysagère du projet et un accès sécurisé au site depuis la D909.

SAINT-FLOUR COMMUNAUTE propose d'intégrer une O.A.P. reprenant les dispositions de la notice paysagère présentée par le porteur de projet.

La commune de Saint-Flour s'interroge sur l'alimentation en eau potable du site.

Les besoins en eau potable pouvant varier en fonction du projet, cette problématique sera étudiée dans le cadre du permis de construire et de l'étude d'impact.

### 6.1.2. Pièces du PLU modifiées

Au regard des différentes remarques et observations des Personnes Publiques Associées, il a été décidé de modifier les pièces suivantes :

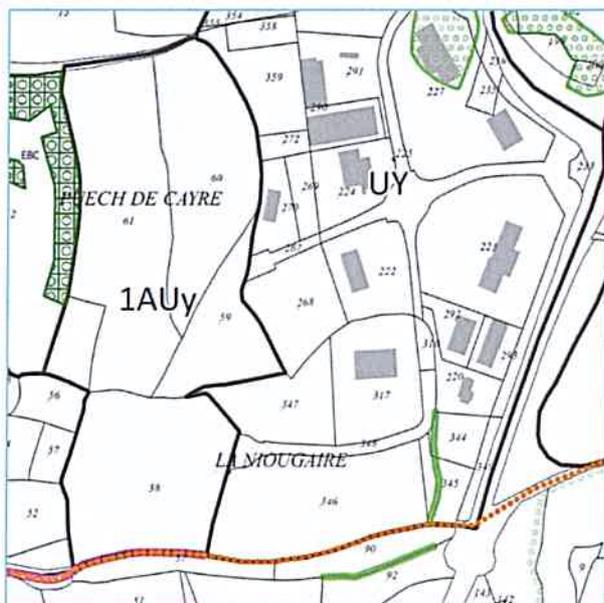
- **Règlement graphique** : suppression du reclassement de la zone AUy en zone 1AUy ⇒ **Maintien en zone AUy du secteur de Volzac comme au PLU en vigueur.**
- **Règlement écrit** : suppression du règlement spécifique à la zone 1AUy
- **Dossier d'OAP** :
  - Création d'une OAP sur le secteur de la Friche du VIP
  - Suppression de l'OAP concernant la zone 1AUy de Volzac

⇒ Règlement graphique : suppression du reclassement de la zone AUy en zone 1AUy ⇒ Maintien en zone AUy du secteur de Volzac comme au PLU en vigueur.

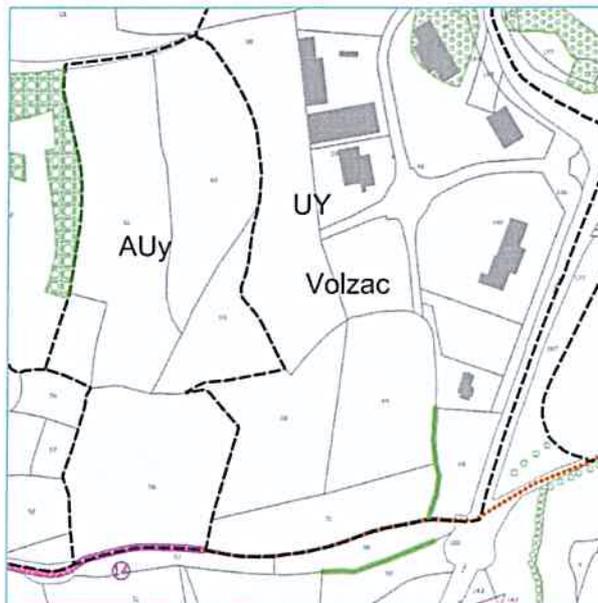
La procédure de Modification du PLU prévoyait de reclasser la zone AUy en zone 1AUy dans le règlement graphique, sans en modifier le périmètre, à savoir les parcelles cadastrées section BM n°58, 59, 60, 61 et 62 (pour partie) représentant une surface totale de 84°311 m².

*In fine, après avis des PPA, il est décidé de conserver le zonage AUy initial, comme dans le PLU en vigueur.*

Extrait du zonage envisagé pour la modification n°4 du PLU :



Extrait du zonage après avis des PPA (PLU en vigueur) :



⇒ Règlement écrit :

- Suppression des dispositions relatives à la zone AUy

Après avis des PPA, il est décidé de conserver les dispositions relatives à la zone AUy

- Règlement applicable à la nouvelle zone 1AUy

Les dispositions réglementaires envisagées pour la nouvelle zone 1AUy, au sein du Règlement écrit du PLU de Saint-Flour, sont supprimées.

On revient donc aux dispositions réglementaires du PLU en vigueur.

⇒ Dossier d'OAP : Suppression de l'OAP concernant la zone 1AUy de Volzac

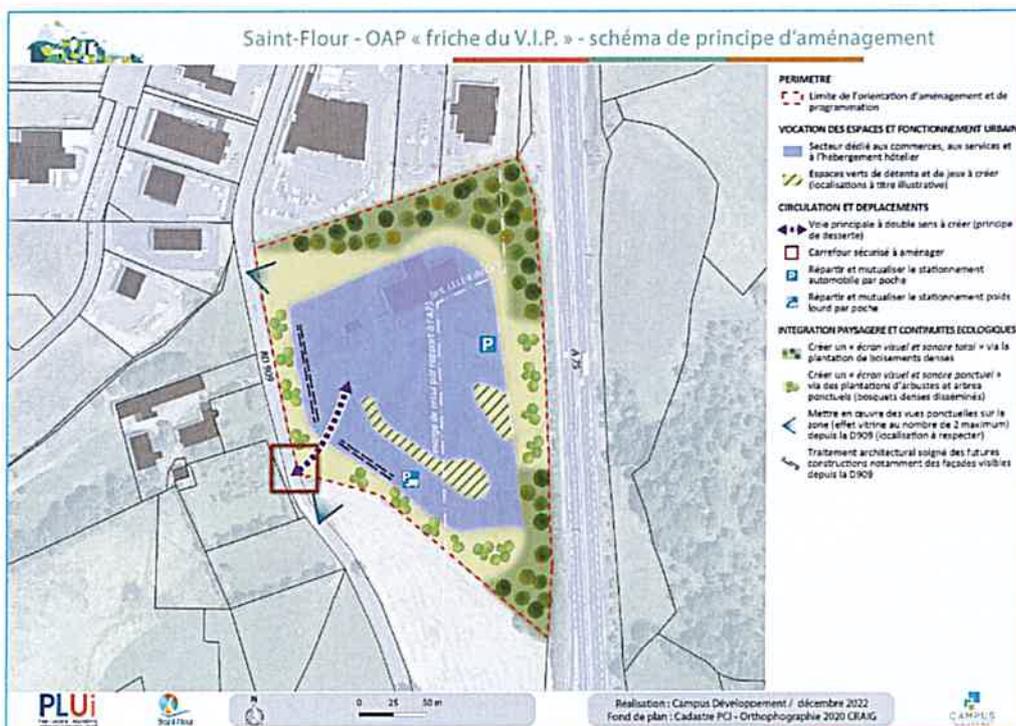
La procédure de Modification du PLU prévoyait une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) propre à la nouvelle zone 1AUy et complémentaire au règlement écrit. Cette OAP « extension de la ZAE de Volzac » est donc supprimée.

⇒ Dossier d'OAP - Création d'une OAP sur le secteur de la Friche du VIP

Le site de la « friche du V.I.P. » (4,8 ha) est un secteur à vocation d'accueil des activités commerciales, de services et de l'hébergement hôtelier, en lien avec les activités autoroutières.

Le parti d'aménagement du secteur repose sur les principes suivants :

- L'aménagement de cette zone devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble définie en une ou plusieurs tranches fonctionnelles ;
- Rechercher une imperméabilisation minimale du site en réponse aux enjeux d'amélioration du microclimat et d'infiltration des eaux pluviales ;
- Mettre en œuvre des espaces paysagers de détente et de jeux en accompagnement des futures activités. Le traitement de ces espaces doit permettre de limiter l'imperméabilisation des sols et de régulation des îlots de chaleur.



Accusé de réception en préfecture  
015-200066660-20230125-DELIB2023-012-DE  
Date de télétransmission : 01/02/2023  
Date de réception préfecture : 01/02/2023

## 6.2. Modifications apportées au projet suite à l'enquête publique

### 6.2.1. Avis et conclusions du Commissaire enquêteur

En conséquence,

Je donne

#### **un avis favorable**

au projet de modification n° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Flour, concernant « la reconversion de la friche "V.I.P." en un complexe routier », assortie de la recommandation suivante :

Intégrer une O.A.P. reprenant les dispositions de la notice paysagère présentée par le porteur de projet.

Fait à Massiac, le 3 novembre 2022

Le Commissaire Enquêteur,



Henry-Noël FERRATON

### 6.2.2. Observations du public

Pour rappel, une enquête publique conjointe s'est déroulée du 6 septembre au 7 octobre 2022 portant sur la révision allégée n°1 et la modification n°4 du P.L.U. de la commune de Saint-Flour.

La participation du public a été très limitée puisque seulement 4 personnes ont été reçues dont une seule qui a déposé une observation, émanant de la mairie de Saint-Flour. Cette observation concernait la révision allégée n° 1 et le site du lieu-dit « Le Colombier. »

Date de permanence	Personnes reçues	Observations enregistrées
Mardi 6 septembre 2022	1 et un appel téléphonique	0
Vendredi 7 octobre 2022	3	1
<b>Total :</b>	<b>4</b>	<b>1</b>

*En conclusion, le registre de la modification n° 4 ne contient aucune observation.*