

Mars 2023

DECLARATION DE PROJET N°2 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SAINT- FLOUR

NOTE DE PRESENTATION

*Projet de construction d'une Résidence Services
Séniors*

Saint-Flour Communauté (15)

SOMMAIRE

1. PRÉAMBULE	4
1.1. CONTEXTE DE LA PROCEDURE	4
1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	5
1.3. CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL	7
2. PRÉSENTATION DU PROJET	8
2.1. CONTEXTE GENERAL	8
2.1.1. PRESENTATION DU SITE DU PROJET	8
2.1.2. CONTEXTE URBANISTIQUE ET TECHNIQUE	9
2.2. DESCRIPTION DU PROJET	15
2.2.1. LE CONTENU DU PROJET	15
2.2.2. LES CARACTERISTIQUES DU PROJET	16
2.3. JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	18
3. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PROJET	21
3.1. EXPOSE DES MOTIFS	21
3.2. PIECES MODIFIEES	22
3.2.1. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)	22
3.2.2. REGLEMENT GRAPHIQUE	23
3.2.3. REGLEMENT ECRIT	24
3.3. BILAN DES SURFACES DES ZONES DU PLU	33
4. ACTUALISATION DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	35
4.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	35

4.2. ARTICULATION DU PROJET AVEC LE SCOT EST CANTAL	36
4.3. DIAGNOSTIC ET INCIDENCES	38
4.3.1. MILIEU PHYSIQUE	38
4.3.2. ASSAINISSEMENT ET EAU POTABLE	40
4.3.3. PAYSAGE	41
4.3.4. MILIEUX NATURELS	46
4.3.5. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	48
4.3.6. CONSOMMATION FONCIERE ET AFFECTATION DES SOLS	51
4.4. APPLICATION DE LA SEQUENCE « EVITER-REDUIRE-COMPENSER » AU DESIGN DU PROJET	52
4.5. RESUME NON TECHNIQUE	53
4.5.1. PRESENTATION GENERALE DE LA PROCEDURE	53
4.5.2. METHODOLOGIE	53
4.5.3. SYNTHESE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	54
5. ANNEXE – CR REUNION AVEC L'ABF	56

1. PRÉAMBULE

1.1. Contexte de la procédure

La commune de Saint-Flour est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal le 11 juillet 2013**. Il a fait l'objet depuis de plusieurs procédures d'évolutions :

- 4 procédures de modifications respectivement approuvées le 17 novembre 2014, le 20 décembre 2016, le 30 mars 2017 et le 25 janvier 2023 ;
- Une mise en compatibilité approuvée le 25 septembre 2019 ;
- Une révision allégée approuvée le 25 janvier 2023.

Saint-Flour Communauté souhaite mettre en compatibilité le PLU de Saint-Flour, en étroite collaboration avec la commune, dans le but de permettre le projet de création d'une Résidence services à destination des seniors rue Blaise Pascal. Porté par le promoteur immobilier Nexity, **ce projet a pour vocation de créer une résidence Domitys pour seniors**, dans le but de proposer une offre de logements adaptée à proximité du centre-ville qui concentre l'essentiel des commerces, services et équipements de santé.

Il est nécessaire de conduire **une procédure de Déclaration de Projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Flour (cf. articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme), procédure qui a été prescrite par arrêté du 22/03/2023.**

Ce projet de résidence services pour senior porte sur des parcelles classées en zone Ne (secteur naturel dédié aux équipements d'intérêt public isolés) du PLU de Saint-Flour. Il est donc nécessaire de **faire évoluer les règlements écrit et graphique du PLU** en cohérence avec l'emprise correspondant au projet de la résidence pour séniors, ainsi que **le PADD de façon mineure**.

NB : il convient de noter que cette procédure d'évolution du PLU de Saint-Flour est conduite simultanément à la modification n°2 de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Saint-Flour

1.2. Contexte réglementaire

■ Les fondements réglementaires

— Rappel de l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

— Rappel de l'article R.153-15 du Code de l'Urbanisme

« Les dispositions de présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

- 1° Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L.126-1 du Code de l'Environnement ;
- 2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

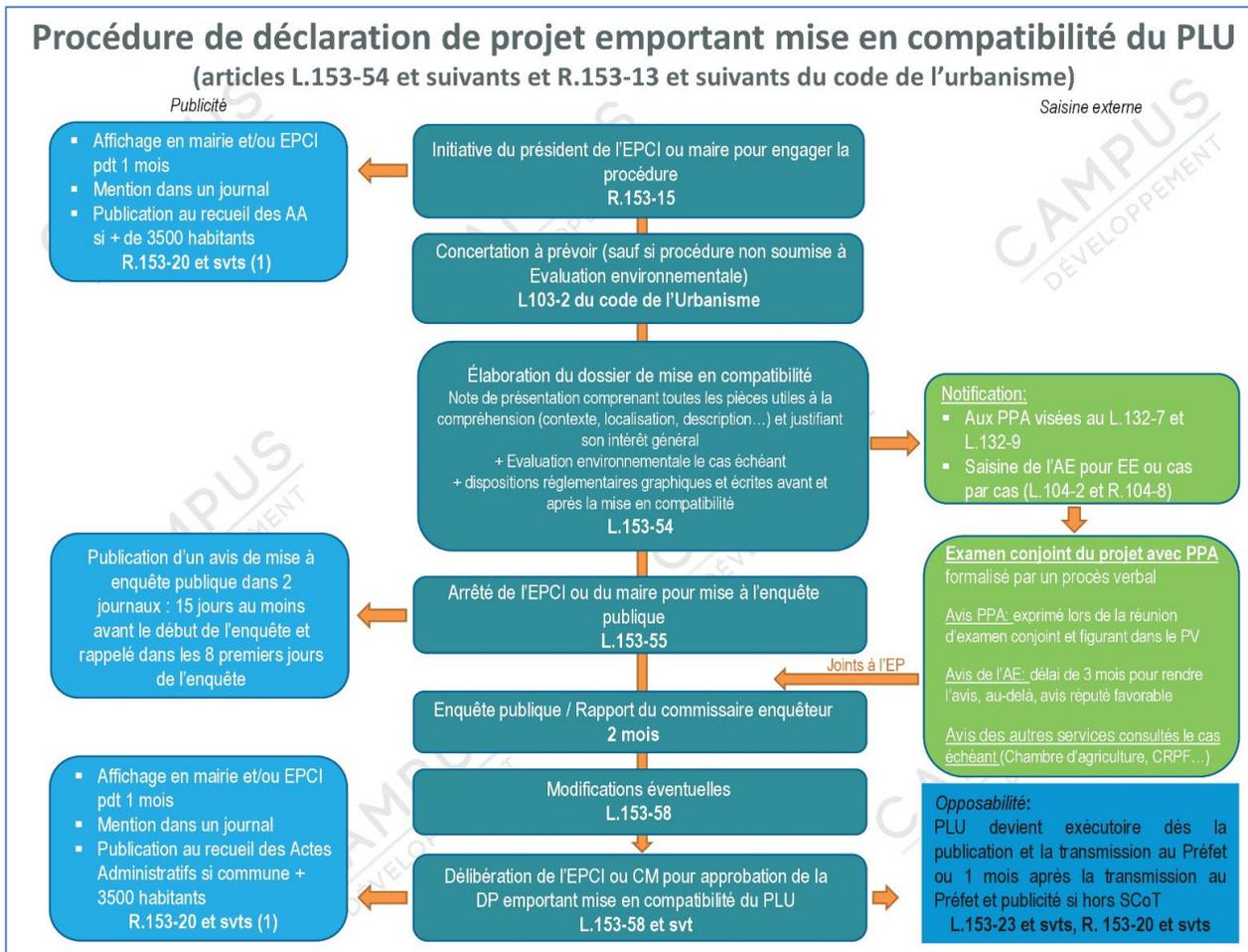
Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le Conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme. »

■ Déroulement de la procédure

Les articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme encadrent la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme :

- Etape 1 : Lancement de la procédure par arrêté du président de l'EPCI.
- Etape 2 : Elaboration du dossier de Présentation (présentation du projet, justification de l'intérêt général et des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU + l'évaluation environnementale)
- Etape 3 : Saisine de la MRAE, examen conjoint du projet par les Personnes Publiques Associées (PPA) + consultations particulières de services.
- Etape 4 : Enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU.
- Etape 5 : Modification éventuelle du projet après enquête publique.
- Etape 6 : Délibération prononçant l'intérêt général et approuvant la mise en compatibilité du PLU. Transmission de la délibération au préfet.



1.3. Contexte communal et intercommunal

— Saint-Flour, un pôle urbain rayonnant sur son bassin de vie

Située au Sud-Est du Département du Cantal, Saint-Flour est une ville à forte valeur patrimoniale qui bénéficie d'une belle attractivité en lien avec l'A75 (échangeurs 28 et 29). Pôle structurant de l'Est Cantal, Saint-Flour concentre les principaux gisements d'emplois, de services et d'équipements supérieurs qui lui permette ainsi de rayonner sur l'ensemble de la Communauté de communes.

— Saint-Flour Communauté, un territoire de moyenne montagne de 25 000 habitants

Territoire de montagne riche d'un environnement naturel et paysager exceptionnel, Saint-Flour Communauté est issue de la fusion, au 1^{er} janvier 2017, de 4 intercommunalités : les Communautés de communes du Pays de Saint-Flour-Margeride, de Caldaguès Aubrac, du Pays de Pierrefort Neuvéglise et de la Planèze. Regroupant 53 communes et près de 23 500 habitants répartis sur une surface de 1 366 km², ce territoire s'organise autour de sa ville-centre et chef-lieu d'arrondissement Saint-Flour, de plusieurs pôles relais (Neuvéglise-sur-Truyère, Pierrefort, Chaudes-Aigues, Ruynes-en-Margeride, Talizat, Valuèjols et Saint-Urcize) et de communes rurales qui sont des espaces de vie importants grâce aux services de proximité présents et aux liens sociaux qui s'y développent.

— La compétence urbanisme exercée par Saint-Flour Communauté

En matière d'urbanisme, le transfert de la compétence « Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à Saint-Flour Communauté est effectif depuis 2015. Ainsi, Saint-Flour Communauté se substitue de plein droit aux communes dans tous les actes et délibérations afférents aux procédures d'élaboration, d'évaluation et d'évolution des documents d'urbanisme, en collaboration avec la commune concernée.

Par délibérations du Conseil Communautaire en date du 22 décembre 2015 et du 8 octobre 2018, **Saint-Flour Communauté a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).**

Le PLUi étant en cours d'élaboration, les documents en vigueur restent applicables jusqu'à l'approbation du document d'urbanisme intercommunal.

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.1. Contexte général

2.1.1. Présentation du site du projet

■ Localisation du site

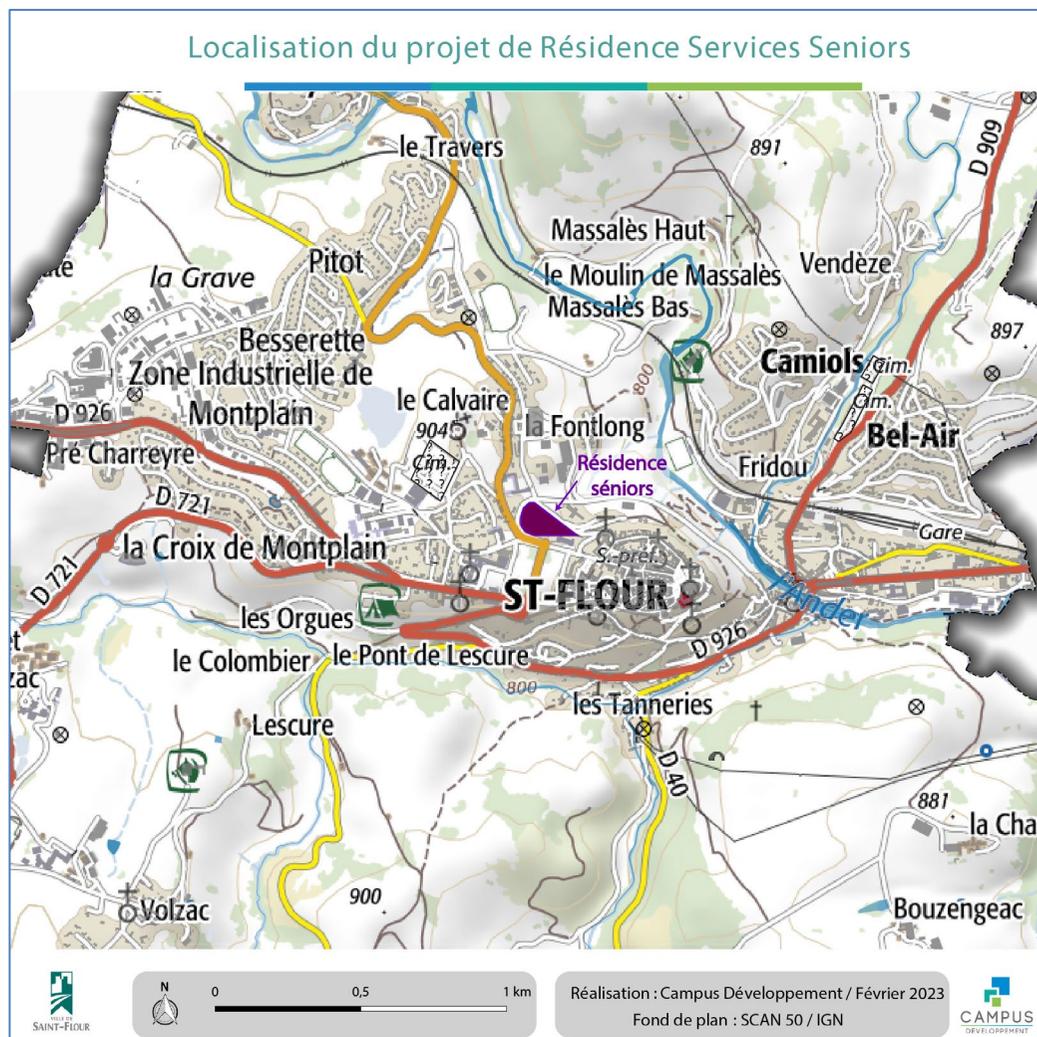
Le site dédié au projet de création d'une Résidence Services pour séniors est localisé à proximité du centre-ville ancien de Saint-Flour (ville haute) et en contre bas du monument Georges Pompidou. Ce terrain est délimité à l'Ouest par la rue Blaise Pascal, et au Nord/Est par l'avenue Léon Bélard.

L'emprise foncière du projet de résidence Sénior correspond aux parcelles cadastrées section AN n°117, 119 et 244, représentant une superficie cadastrale de 1,27 ha.

Réf. cadastrale	Localisation	Superficie cadastrale totale de la parcelle (m ²)
AN 117	Rue Blaise Pascal	3 190
AN 119	Rue Blaise Pascal	1 720
AN 244	Rue Blaise Pascal	7 780
Total		12 690

L'emprise du projet correspond à un ancien terrain de sport de l'école Notre Dame, utilisée actuellement comme parc de stationnement. L'accès au site s'effectue actuellement depuis la rue Blaise-Pascal.

Situé à proximité directe de plusieurs établissements scolaires (le collège Blaise Pascal, l'école Notre-Dame ainsi que le lycée Saint-Vincent), le site est à proximité immédiate des commodités du centre-ville (commerces, administrations, services de santé etc.).



■ L'environnement paysager

Située au 117, 119 rue Blaise Pascal à Saint-Flour, le site est implanté en contrebas de la ville haute. D'aspect « naturel », cette parcelle est bordée de talus arborés et revêtue en sable stabilisé mélangé à des gravillons. Il s'agit d'un espace de transition entre le site historique de la ville haute, une zone multifonctionnelle au Nord (secteur de la Fontlong) et un quartier résidentiel à l'Ouest.

Actuellement, le terrain pressenti pour la réalisation de ce projet de résidence services pour senior n'est occupé par aucune infrastructure particulière. Il s'agit en effet d'une surface plutôt plane, pour la majeure partie, utilisée pour les activités sportives des établissements scolaires les plus proches, mais également comme parking secondaire lors des manifestations exceptionnellement organisées en ville haute.

NB : les dynamiques paysagères sont abordées de manière plus approfondie dans le volet paysage de l'évaluation environnementale

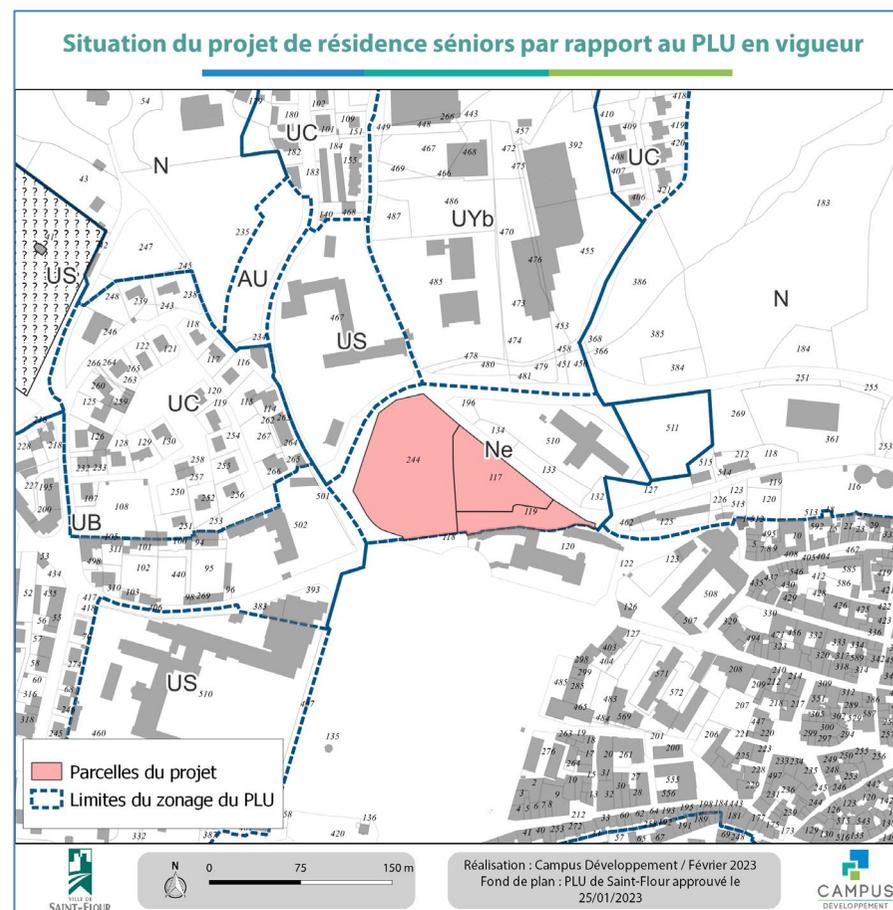
2.1.2. Contexte urbanistique et technique

■ Situation au regard de la réglementation en matière d'urbanisme

L'emprise du projet de résidence services pour sénior est classée au sein d'une zone Ne du PLU de Saint-Flour. Il s'agit d'une « Zone Naturelle dédiée aux équipements d'intérêts public isolés. »

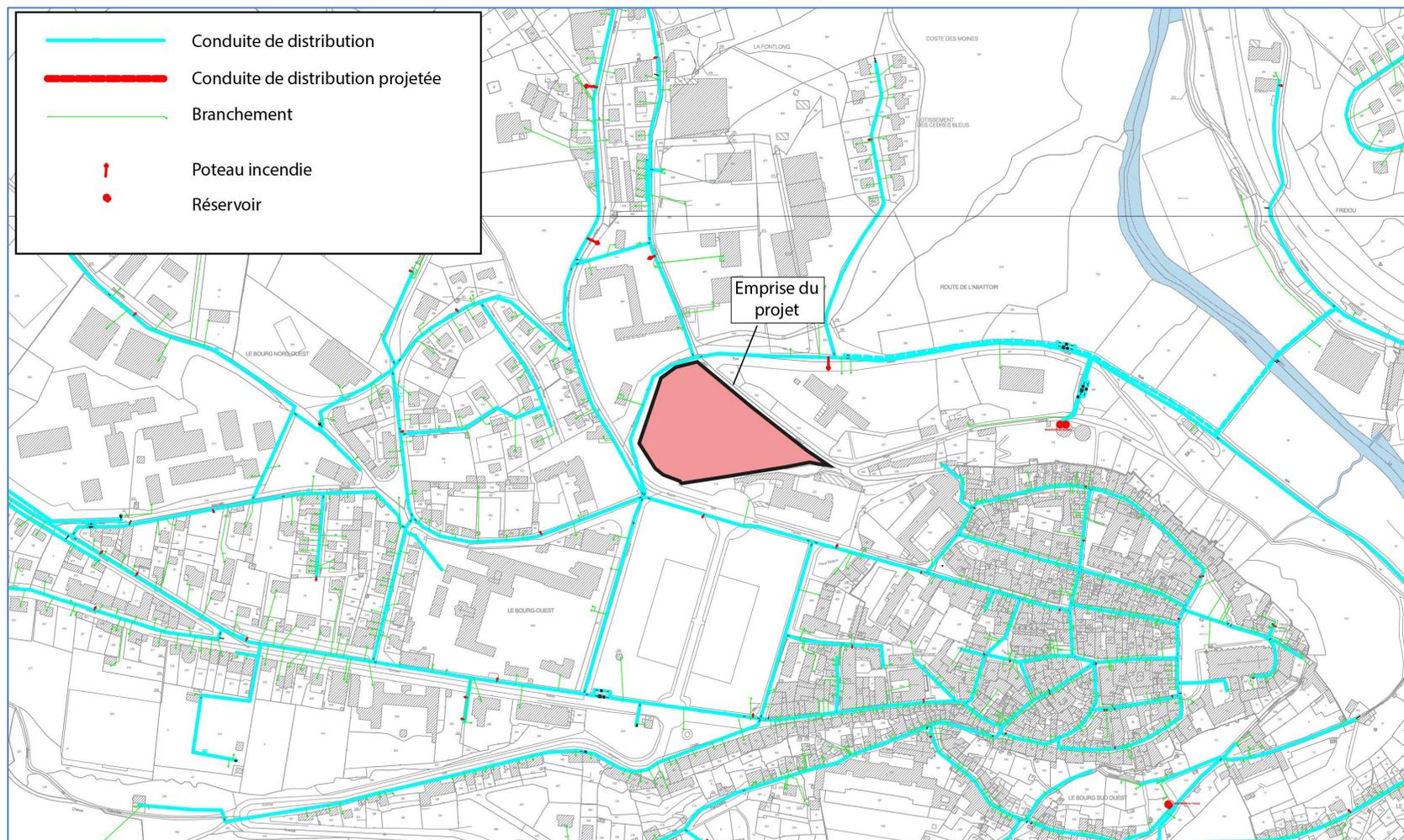
La zone « Ne » est classée inconstructible sauf exceptions. En effet, seuls sont autorisés dans cette zone, les travaux destinés à la création d'un parking souterrain en glacis de la cité, sous réserve de reconstitution de la forme initiale du glacis de la colline en surface mise en herbe.

En conséquence, le PLU de Saint-Flour n'est pas compatible, en l'état, avec le projet de création de la résidence services pour séniors.



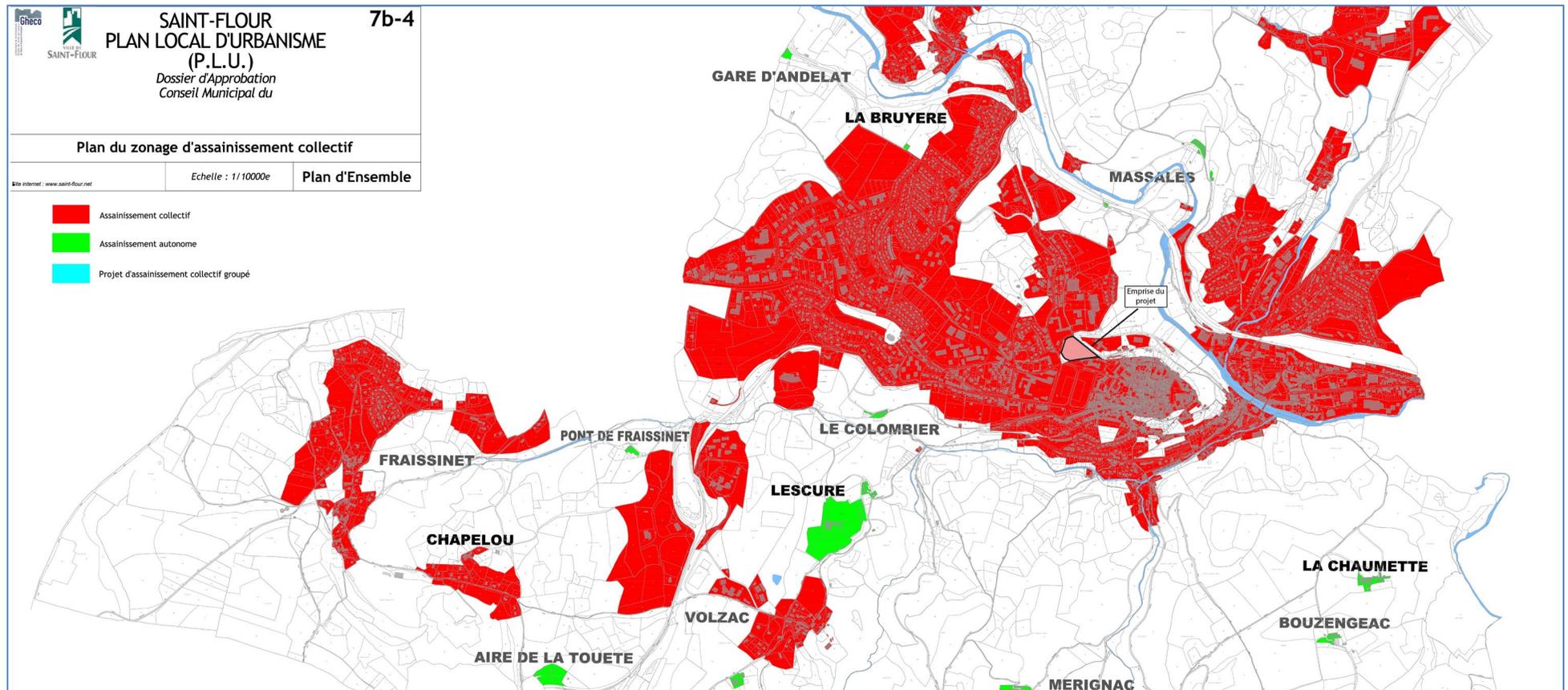
■ Situation au regard des infrastructures et des réseaux

Le futur projet de résidence sénior sera raccordé à différents réseaux collectifs d'alimentation qui se localisent à proximité (en eau potable, en électricité et en gaz).



Réseau d'eau potable de la commune de Saint-Flour

De même, située au sein d'un secteur urbanisé, la future résidence sera raccordée au réseau d'assainissement collectif des eaux usées et des eaux pluviales, géré en régie par la commune de Saint-Flour.



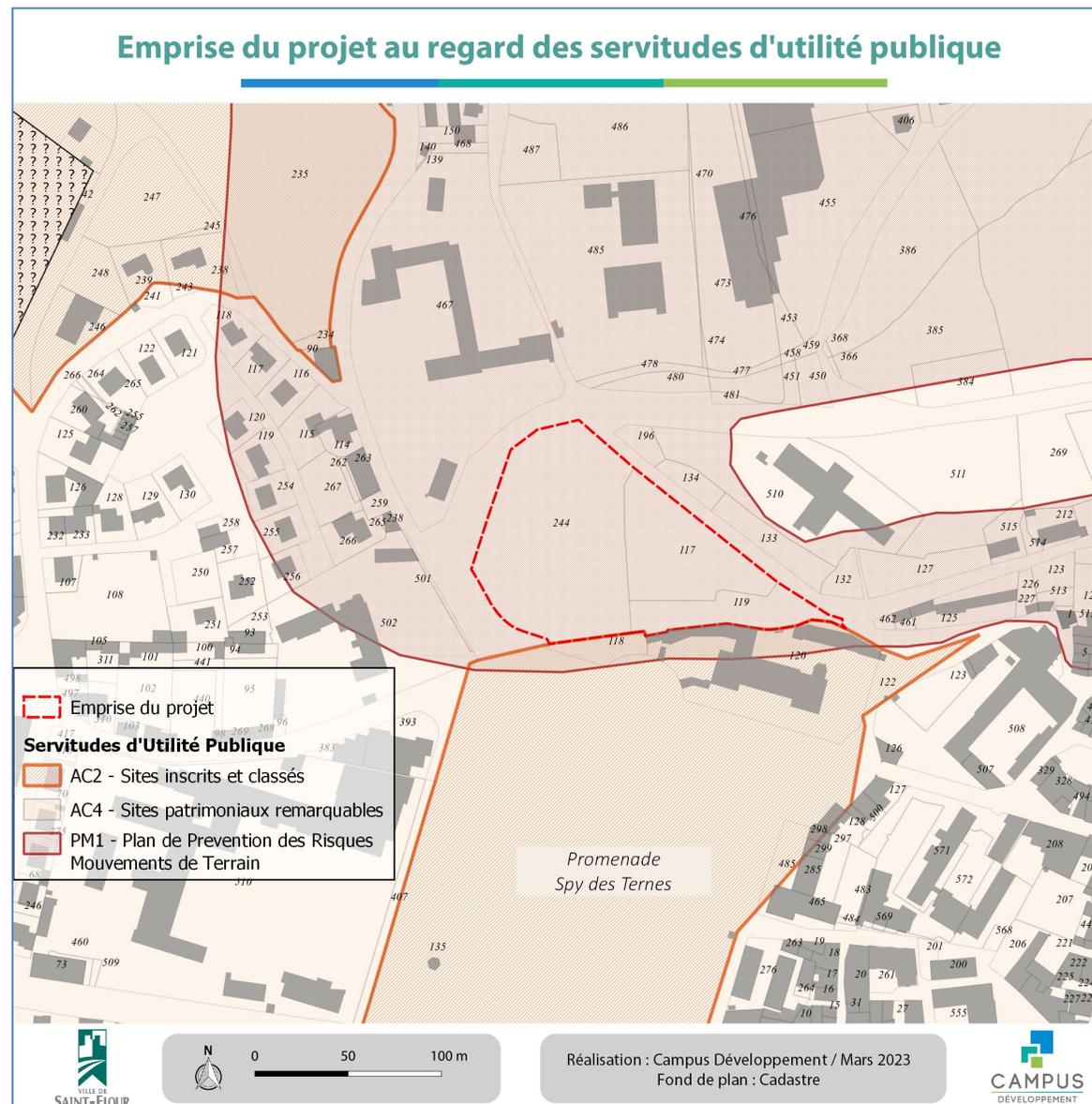
Réseau d'assainissement collectif de la commune de Saint-Flour

■ Situation au regard des Servitudes d'utilité publique

— Les servitudes d'utilité publique

L'emprise du projet et les parcelles cadastrales qu'elle contient sont concernées par plusieurs servitudes d'utilité publique.

Catégorie de servitude	Générateur	Parcelles cadastrales concernées
AC2 – Servitude relative aux sites inscrits et classés	« Promenade Spy des Ternes »	Section AN n°119 et 244
AC4 – Sites patrimoniaux remarquables	« Site patrimonial remarquable de Saint-Flour »	Section AN n° 117, 119 et 244
PM1 – Plan de prévention des risques naturels ou miniers	/	Section AN n° 117, 119 et 244



— Focus sur l’Aire de Mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine

L’Aire de mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) de la commune de Saint-Flour a été approuvée par délibération du conseil communautaire n° 2016-129 en date du 20 juillet 2016. La promulgation en juillet 2016 de la loi n°2016-925 relative à la Liberté de la Création, à l’Architecture et au Patrimoine, a donné naissance aux Sites Patrimoniaux Remarquables (S.P.R.) venant se substituer aux actuelles A.V.A.P. L’actuelle A.V.A.P. reste l’outil de gestion du S.P.R. Servitude d’utilité publique intégrée au PLU de Saint-Flour, l’AVAP a fait l’objet d’une modification n°1 en 2019 approuvée le 25/09/2019 afin de permettre la réalisation d’un projet d’aménagement du camping municipal des Orgues.

Il convient de noter que Saint-Flour Communauté a engagé, simultanément à la mise en compatibilité du PLU de Saint-Flour, **la modification n°2 de l’Aire de Mise en Valeur de l’Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Saint-Flour** qui doit permettre la réalisation de ce projet de résidence senior, en étroite concertation avec l’Architecte des Bâtiments de France.

Pour rappel, le périmètre de l’AVAP comporte les secteurs suivants :

- SECTEURS PUa (centre), PUB (faubourg), PUh (hameaux)

Ces secteurs correspondent aux ensembles bâtis à valeur patrimoniale (historique ou esthétique) ; toutefois les constructions neuves doivent y être insérées de telle manière que l’unité urbaine et paysagère soit préservée.

- SECTEUR PUC

Des quartiers récents, dont le bâti n’entre pas dans le champ actuel du patrimoine architectural et urbain, sont inscrits dans le périmètre de l’AVAP pour assurer l’harmonie paysagère générale.

- SECTEURS PN, PNT et PNe

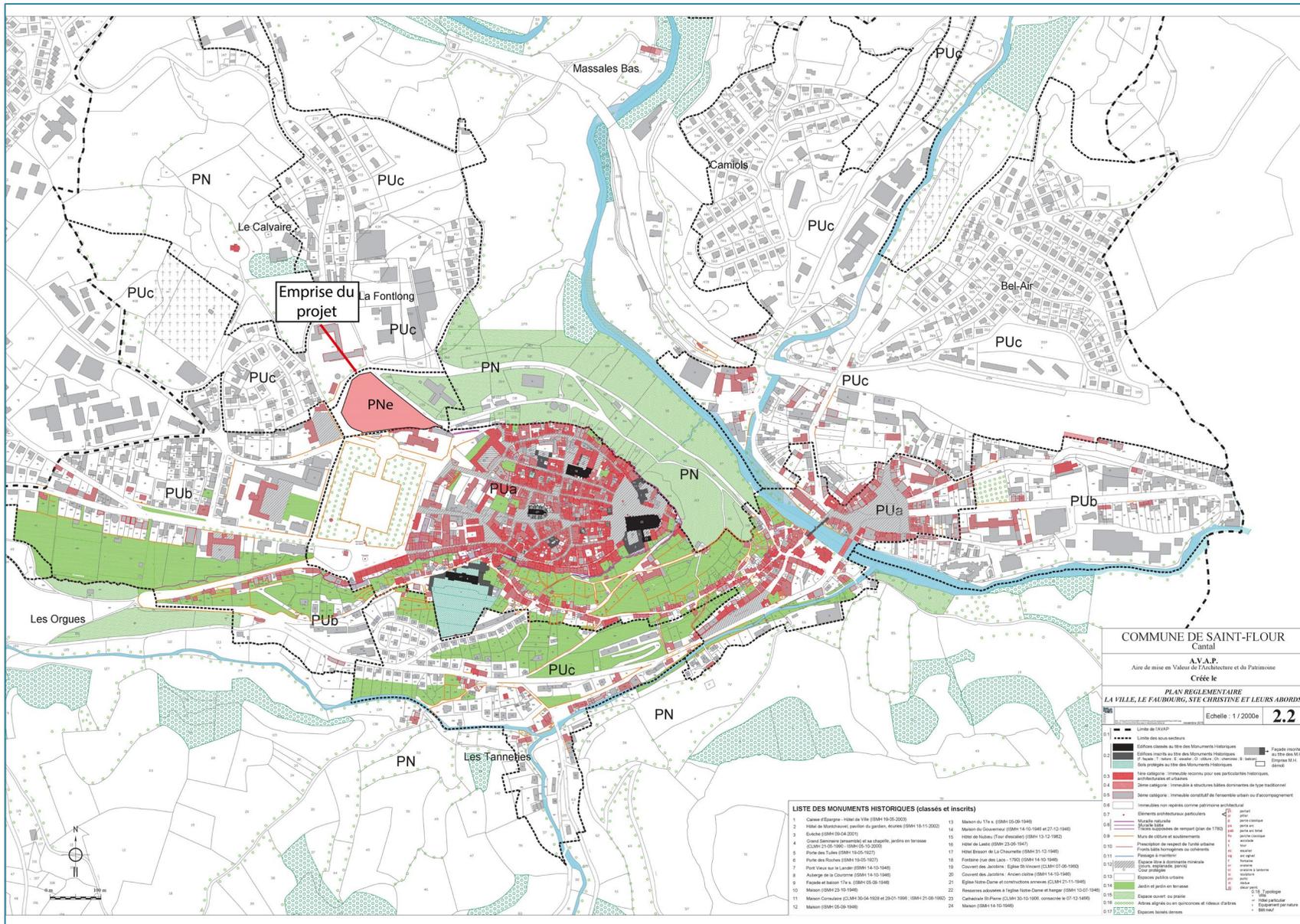
Ces secteurs correspondent aux espaces naturels, dont la préservation est nécessaire pour la mise en valeur historique, esthétique et paysagère de la colline de Saint-Flour, des perspectives, ainsi qu’aux parcours majeurs y accédant.

Le secteur PNT est un espace naturel protégé, mais dont l’occupation est possible pour l’accueil touristique et le loisir.

Le secteur PNe est destiné à l’accueil d’un parking, en préservant la finition du glacis sur l’effet « vallon ».

Cette modification n°2 de l’AVAP porte principalement sur la suppression du secteur PNe correspondant à un secteur « *destiné à l’accueil d’un parking, en préservant la finition du glacis sur l’effet « vallon »* ». Ce secteur PNe doit être reclassé :

- Pour partie en secteur PUC, pour le site accueillant le SESSAD (service d’éducation spéciale et de soins à domicile).
- Pour partie dans un nouveau secteur PUd, « *secteur dédié aux équipements publics et d’intérêt collectif* », pour l’emprise du site dédié à la résidence senior et du collège Blaise-Pascal qui serait intégré à cette occasion dans ce nouveau secteur, en raison de la hauteur des bâtiments.



2.2. Description du projet

2.2.1. Le contenu du projet

Le groupe AEGIDE, partenaire du promoteur immobilier Nexity est pionnier et leader des résidences services seniors (RSS) en France. Il conçoit et commercialise des résidences, ensuite gérées par sa filiale Domitys. Le développement des résidences seniors répond à une demande croissante liée à une double évolution :

- Une baisse des solutions possibles pour l’habitat des seniors non dépendants.
- Une croissance démographique forte des personnes de 75 ans et plus.

Ce type de résidence s’adresse donc aux séniors non dépendants, désireux de vivre en appartement ou en maison de manière autonome, tout en bénéficiant de nombreux services adaptés à leurs besoins.

Plus concrètement, **le projet consiste en la création d’une résidence pour personnes âgées autonomes qui comprendra 109 logements (du studio au T3), pouvant accueillir jusqu’à 168 personnes.** Cette offre d’hébergement sera complétée d’une offre de services à destination de ces derniers : piscine en rez-de-chaussée, activités sportives ou de santé, mais également un service d’accueil et de surveillance disponible 24 heures sur 24. Le but étant de pouvoir garantir le respect de la personne âgée, « son individualité et sa dignité », dans un cadre ouvert sur le reste de la ville et des services qu’elle propose.

Ce projet de résidence s’attachera également à proposer une gamme de services étoffée, à destination des résidents et à leurs visiteurs/invités. Des infrastructures y seront dédiées et seront disponibles dans l’enceinte du bâtiment. Il sera possible d’y retrouver : un restaurant, un salon/bar, un salon multimédia, une piscine, un salon de coiffure et un salon de soins esthétiques, un atelier et une salle de gym.



2.2.2. Les caractéristiques du projet

■ Conception architecturale

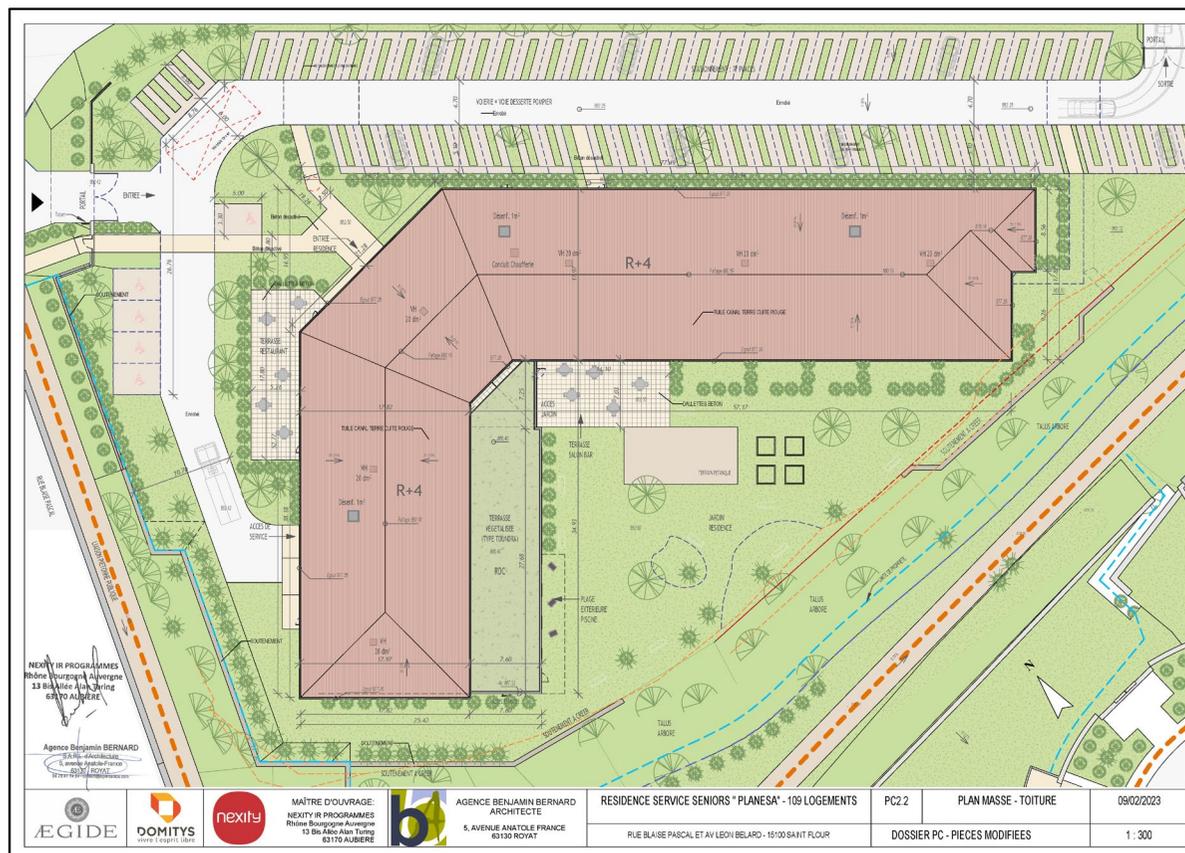
Le bâtiment accueillant les logements, en forme de L, sera implanté sur la plateforme basse du terrain. Le corps de bâtiment principal, sera disposé le long de l'avenue Bélard, il sera prolongé d'un deuxième corps de bâtiment qui formera un angle à 45°, face au collège Blaise Pascal, puis d'une troisième partie se retournant le long de la rue du même nom.

Ce bâtiment s'élèvera en R+4, couvert par une toiture à 4 pans, et dont la volumétrie sera assez simple, de façon à être cohérente avec les formes du bâti de la ville haute située à proximité : balcons traités en loggias sans saillies pour renforcer la simplicité du volume construit, ouvertures de proportions verticales et ordonnancées régulièrement, façades redivisées et rythmées verticalement par les renforcements des loggias.

Les matériaux utilisés pour la construction du projet respecteront les normes prescrites par l'AVAP (Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine) qui stipule que les « constructions neuves doivent être insérées de telle manière que l'unité urbaine et paysagère soit préservée ». Les façades seront recouvertes d'enduits beiges et gris, de même, les menuiseries et garde-corps seront dans des teintes de gris, et la toiture sera composée de tuile canal de teinte rouge.

■ Stationnement, voies de circulation et accès

Les accès au site seront situés au niveau des emplacements existants, l'un d'eux situé au niveau de la rue Blaise Pascal, le second sur l'avenue Léon Bélard. L'accès des véhicules au site se fera par l'entrée située rue Blaise Pascal, et leur sortie par l'avenue Léon Bélard. Une voie unique de circulation sera créée parallèlement aux rues bordant l'emprise du projet. Elle permettra la circulation des véhicules ainsi que l'accès des services de secours. Pour le stationnement, 74 places de stationnement seront implantées sur ses abords.



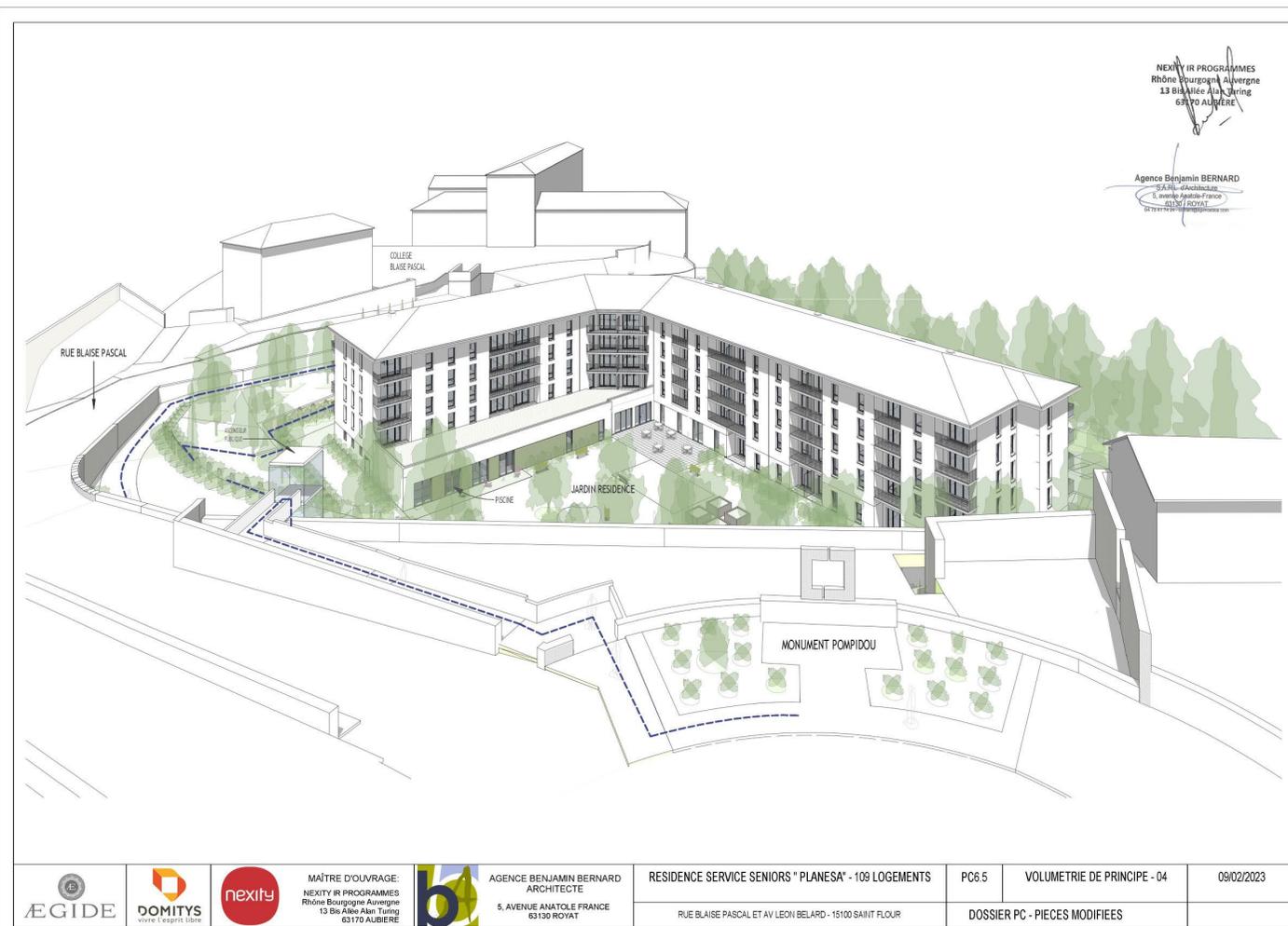
■ Aménagement et traitement des espaces verts

Les espaces de l’emprise du projet non concernés par les voies, le stationnement ou le bâti de la résidence seront aménagés et traités afin de devenir des espaces verts.

Il y aura trois types d’espaces verts au sein de cette résidence. Tout d’abord les espaces libres de constructions seront engazonnés et entretenus par la copropriété. Le jardin en cœur d’îlot, situé entre le bâtiment et le talus sera entièrement végétalisé et aménagé afin de devenir un espace commun convivial à destination des résidents et de leurs visiteurs. **Il sera agrémenté d’un terrain de pétanque et de cheminements piétons qui permettront de relier la ville haute via un ascenseur panoramique qui rapprochera les résidents des commodités.**

Enfin, les bosquets encerclant actuellement l’aire du projet seront préservés afin de constituer une ceinture végétale autour de la résidence.

Il est également à noter que certains logements du rez-de-chaussée (donnant sur le jardin intérieur) pourront être dotés de petits jardins privatifs délimités par des haies.



			MAÎTRE D'OUVRAGE: NEXITY IR PROGRAMMES Rhône Bourgogne Auvergne 13 Bis Allee Alan Turing 63170 AUBIERE		AGENCE BENJAMIN BERNARD ARCHITECTE 5, AVENUE ANATOLE FRANCE 63130 ROYAT	RESIDENCE SERVICE SENIORS " PLANESA" - 109 LOGEMENTS RUE BLAISE PASCAL ET AV LEON BELARD - 15100 SAINT FLOUR	PC6.5	VOLUMETRIE DE PRINCIPE - 04 DOSSIER PC - PIECES MODIFIEES	09/02/2023
--	--	--	--	--	--	---	-------	--	------------

2.3. Justification de l'intérêt général du projet

Depuis le début des années 2000 se développe un nouveau modèle de Résidences pour personnes âgées ; il s'adresse à des personnes fragilisées, non dépendantes qui réalisent que leur avancée en âge n'est plus compatible avec leur domicile historique. Il s'insère, d'une certaine façon, entre le domicile standard et la maison de retraite médicalisée (Ehpad). Ces nouvelles structures parviennent à proposer un espace de vie où la personne se sent chez elle dans un environnement où elle est en sécurité, grâce au personnel présent et aux équipements installés.

L'intérêt général du projet de création de la résidence services pour séniors à Saint-Flour se justifie ainsi pour plusieurs raisons :

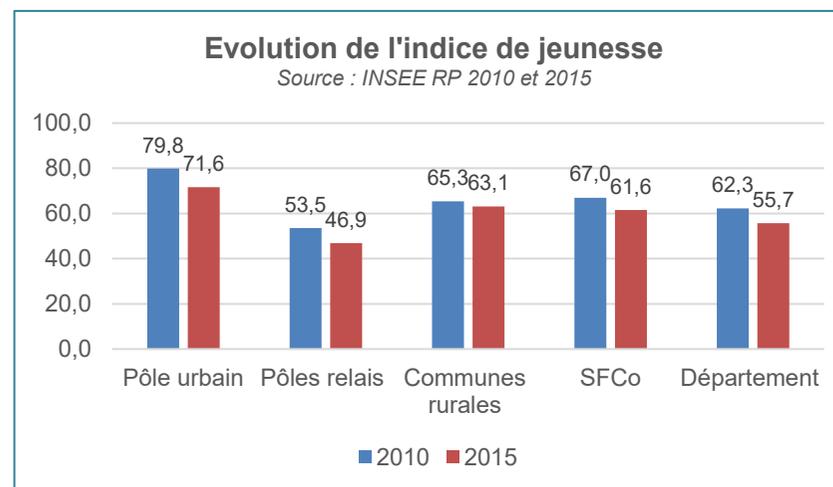
■ Un projet apportant une réponse au vieillissement de la population du bassin de Saint-Flour

Ces Résidences Services Seniors de nouvelle génération (RSS) répondent à une demande qui va en s'accroissant en raison d'une double évolution :

- Baisse des solutions possibles d'habitat senior non dépendant : médicalisation des Maisons de retraite (« Ehpadisation ») et évolutions sociétales (migration professionnelle des enfants, essor du travail féminin).
- Croissance démographique forte des 75+ (hausse de l'espérance de vie et arrivée prochaine des baby-boomers).

Le bassin de vie de Saint-Flour est marqué par un vieillissement assez rapide de sa population. L'analyse de l'indice de jeunesse¹ effectué dans le cadre de l'élaboration du PLUi sur le territoire de Saint-Flour Communauté (61,6 en 2015) **confirme le vieillissement de la population** car si l'on comptait **67 personnes** de moins de 20 ans pour 100 personnes de plus de 60 ans en 2010, on relève, en moyenne en 2015, **62 personnes de moins de 20 ans** pour 100 personnes de plus de 60 ans. L'indice de jeunesse a donc diminué de 5 points. Le vieillissement de la population est particulièrement marqué dans les pôles relais où l'indice est désormais inférieur à 50,0 (46,9).

Le pôle urbain de Saint-Flour, bien que concerné par l'indice de jeunesse le plus élevé (71,6) et donc une population moins âgée que la moyenne intercommunale, est aussi celui qui voit son indice de jeunesse diminuer le plus fortement entre 2010 et 2015, traduisant un **vieillissement plus rapide de la population**.



¹ **Indice de jeunesse** = rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle âgées de 60 ans et plus. Un indice de 100 signifie qu'il existe 100 personnes de moins de 20 ans pour 100 personnes de 60 ans et plus.

Ce projet de résidence services seniors peut, alors, constituer une solution efficace pour gérer le vieillissement de la population dans les meilleures conditions. Il permet de plus de lutter contre l'isolement des personnes âgées en leur permettant de se retrouver au sein d'une résidence adaptée, dans laquelle ils peuvent néanmoins garder leur autonomie et leur liberté.

■ Un projet bénéficiant d'un contexte d'implantation favorable

Le projet bénéficie d'un contexte d'implantation favorable, pour les promoteurs puisqu'il peut s'appuyer à la fois sur :

- Un environnement non-concurrentiel puisqu'aucune structure similaire n'est recensée dans le bassin de vie.
- Un fort potentiel de futurs résidents : selon l'étude de marché de DOMITYS, le bassin de Saint-Flour disposerait d'un potentiel de plus de 2000 seniors percevant des revenus suffisants pour prétendre à ce nouveau type d'hébergement, dans un périmètre de 45 minutes autour du site d'implantation.

La localisation du projet en cœur de ville à proximité de tous les services (commerces, administrations, services de santé etc.) constitue également un atout majeur. La résidence sera située à proximité des services de santé majeurs tel que l'hôpital de Saint-Flour situé à moins d'un kilomètre de cette zone. Le quartier d'implantation est doté de 10 fois plus de services de proximité que la moyenne nationale. Cette proximité est un élément favorable puisqu'il facilite les trajets en raccourcissant les distances vis-à-vis des différents services, point non négligeable pour un public âgé pouvant avoir plus de difficultés à se déplacer ou à prendre leurs véhicules pour des trajets quotidiens.

■ Un projet permettant de valoriser une emprise communale peu utilisée mais idéalement placée à proximité du centre-ville

Le terrain retenu pour la réalisation de ce projet reste peu utilisé jusqu'à présent. En effet, ancien terrain de sport de l'école Notre Dame, il est utilisé aujourd'hui ponctuellement comme parc de stationnement lors de manifestations d'envergure organisées en ville haute. **Le projet de construction de la résidence permettra de valoriser ce terrain idéalement situé à proximité du centre-ville et de ses commodités.** Des cheminements piétons sont également prévus pour assurer la liaison avec la ville haute via un ascenseur panoramique qui rapprochera les résidents des commodités.

■ Un projet en adéquation avec les documents de planification (SCoT, PLUi/PLU)

— Un projet en adéquation avec les ambitions du SCoT de l'Est Cantal

Le SCoT vise à conforter le pôle urbain que ce soit en termes d'attractivité résidentielle et économique. Ce projet de résidence services pour seniors est compatible avec le PADD et le DOO du SCOT dont l'un des objectifs est de « *soutenir la mise en œuvre d'un ensemble d'actions coordonnées visant à renouveler l'attractivité des centre-bourgs en développant un habitat diversifié et qualitatif, cohérent avec l'architecture, favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle en maintenant et confortant les services de proximité* ». Cet objectif se décline comme suit dans ces documents et peut ainsi justifier l'implantation de la résidence services seniors :

- **Assurer la diversification et la qualité du parc de logements en favorisant l'adaptation de l'habitat aux exigences de confort** (accessibilité, stationnement, luminosité) ... **mais aussi en diversifiant les typologies résidentielles** : en termes de forme urbaine, de statuts, de tailles, notamment pour les personnes seules et les personnes âgées.

- **Anticiper le vieillissement de la population** en proposant des logements évolutifs adaptés permettant le maintien à domicile, en développant des solutions alternatives aux EHPAD (résidences seniors, foyers logements) qui doivent être localisés en centre bourgs, avec une offre de service adossée.
- Ce projet peut également s'inscrire dans la prescription n°109 du DOO de « favoriser la revitalisation des centres-bourg », car cette résidence peut pour partie aider au maintien et au développement du commerce de proximité, mais également favoriser la mixité générationnelle dans les espaces publics, notamment du fait de sa situation de proximité avec le collège par exemple.

— **Un projet en adéquation avec le PADD du PLU de la ville de Saint-Flour**

Dans son PADD, la commune de Saint-Flour met l'accent dans son orientation stratégique « ST FLOUR, VILLE POUR HABITER, VIVRE AU QUOTIDIEN » sur la construction et la réhabilitation de logements pour l'accueil de nouveaux habitants qui constituent, avec l'amélioration du cadre de vie et de la mixité sociale, un axe majeur de la politique communale, et en particulier « **La création de structure d'accueil pour les personnes âgées et de logements pour les jeunes en centre-ville** ».

Le projet de résidence services pour seniors est compatible avec le PADD, en particulier l'objectif B4 « - Diversifier l'habitat (individuel, collectif, social) et poursuivre les actions en faveur de la mixité sociale et du rééquilibrage démographique ». « La politique de l'habitat doit répondre aux objectifs de mixité et de diversité sociale (logements sociaux, accueil d'étudiants, **aménagement de logements pour personnes âgées, ...**), ainsi qu'à ceux de renouvellement urbain, de valorisation et de réhabilitation du patrimoine bâti existant. »

— **Un projet en adéquation avec le projet de PADD du futur PLUi de Saint-Flour Communauté**

Dans son PADD, Saint-Flour Communauté met l'accent dans son axe 1 sur la mise en œuvre d'une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui tend à inverser les tendances démographiques actuelles et à maintenir la population sur le territoire. La problématique des personnes âgées est plus particulièrement évoquée dans l'objectif 1.2 : « Mettre en œuvre une politique en matière d'habitat qui veille à un équilibre entre l'adaptation des logements existants, la réhabilitation du parc ancien, la densification urbaine et la construction neuve en extension urbaine.

- *Diversifier l'offre de logements afin de proposer un parcours résidentiel complet sur le territoire et de répondre à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle que ce soit en termes de forme urbaine (maisons individuelles, logements intermédiaires, logements collectifs), de statut (accession à la propriété, logements locatifs, logements sociaux) et de taille (personnes seules, personnes âgées) ;*
- **Anticiper le vieillissement de la population en :**
 - Proposant des logements adaptés permettant le maintien à domicile ;
 - Favorisant la création de structures permettant des accueils temporaires (saisonniers, à la journée...) pour les personnes âgées isolées et dépendantes en complément de l'offre existante ;
 - **Développant les solutions alternatives aux EHPAD, de type résidence sénior** (logements inclusifs) ou foyer-logement ou familles d'accueil, qui doivent être localisées dans les centralités communales disposant d'une offre de services. »

Le projet de résidence services pour seniors est compatible avec le PADD du futur PLUi.

3. MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LE PROJET

3.1. Exposé des motifs

Le secteur dédié à la création de la Résidence Services Seniors rue Blaise Pascal (parcelles AN n° 117,119 et 244) porte sur des parcelles classées en zone Ne du PLU en vigueur. Le secteur Ne porte également sur les parcelles cadastrées AI n°196, 134, 523, 524, 525, 526, 527 et 528.

Comme vu précédemment (cf. 2.1.3. Contexte réglementaire et technique), la réglementation applicable à la zone Ne ne permet pas en l'état la réalisation du projet de résidence seniors. L'affectation des sols du projet de résidence n'est pas conforme aux règles de fond des zones visées ci-dessus.

Afin de permettre la création de cette résidence sur un plan urbanistique, il est nécessaire de modifier les pièces du PLU suivantes :

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : ajustements mineurs afin de supprimer les références à l'aménagement d'un parking en ville haute. Ces ajustements ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD.
- **Le règlement graphique :**
 - Suppression de la zone Ne (2,5 ha) ;
 - Création d'un secteur USr correspondant au site de la Résidence Services Seniors, au sein de la zone US (parcelles cadastrées AN n° 117,119 et 244) soit une surface de 1,5 ha ;
 - Reclassement de l'emprise dédiée au SESSAD (1 ha) en zone US (parcelles cadastrées AI n°196, 134, 523, 524, 525, 526, 527 et 528) ;
 - Réduction de la prescription particulière correspondant aux haies sur la parcelle cadastrée AN n°244, à hauteur de l'entrée du site rue Blaise-Pascal (au titre des espaces verts protégés – *ancien article L.123-5-1 du CU* ⇒ *article L.151-19 du CU*) afin d'être en adéquation avec le cordon arboré existant aujourd'hui.
- **Le règlement écrit :**
 - Suppression des dispositions réglementaires du secteur Ne ;
 - Ajustement du règlement écrit de la zone US pour intégrer des dispositions réglementaires spécifiques au secteur USr, au même titre que les secteurs Use, USt ou USa déjà existants.

3.2. Pièces modifiées

3.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

La réalisation du projet de Résidence Services Seniors nécessite un réajustement du PADD du PLU de la commune de Saint-Flour afin de supprimer les mentions relatives à la création d'un parking sur le site dédié au projet. Ce projet de parking ayant été abandonné à la faveur de la construction de la résidence, il convient de supprimer cette mention du document précédemment cité.

Les mentions relatives à la création d'un parking sont les suivantes (surlignage jaune – barré en rouge) :



Le développement des zones d'activités :
Les axes routiers, en particulier l'autoroute A75, sont porteurs pour le développement économique du territoire communal et intercommunal, notamment en matière d'accueil de nouvelles entreprises.
La Communauté de Communes a donc engagé une politique en faveur des zones d'activités, par le renforcement des zones existantes et la création de nouvelles zones intégrées dans leur environnement naturel et paysager :

- Le Rozier-Coren : zone à vocation industrielle et artisanale, à proximité immédiate de l'A75 ;
- Montplain : zone artisanale et commerciale, localisée sur la route d'Aurillac, sur laquelle un programme de réhabilitation de la zone industrielle est engagé ;
- Volzac : zone d'activités industrielles et artisanales en cours d'extension ;
- La Fontlong : secteur d'activités commerciales à proximité du centre-ville, où un projet d'extension est à l'étude. L'objectif est de réaliser une liaison cohérente avec le centre-ville dans le cadre d'un projet urbain structurant. ~~à l'intérieur duquel sera implanté le futur parking ;~~
- Zone « encaissée » au nord de la ville : zone d'activités liée à l'artisanat et à la petite industrie. L'objectif est de maintenir l'activité, tout en envisageant des possibilités de mutations à moyen-long terme ;
- Zone industrielle Nord, ancienne carrière : cette zone doit faire l'objet d'une mutation en secteur naturel.

Extrait du PADD du PLU de Saint-Flour - Page 8/22



EN CONCLUSION...

Des projets déterminés sont identifiés au P.L.U :

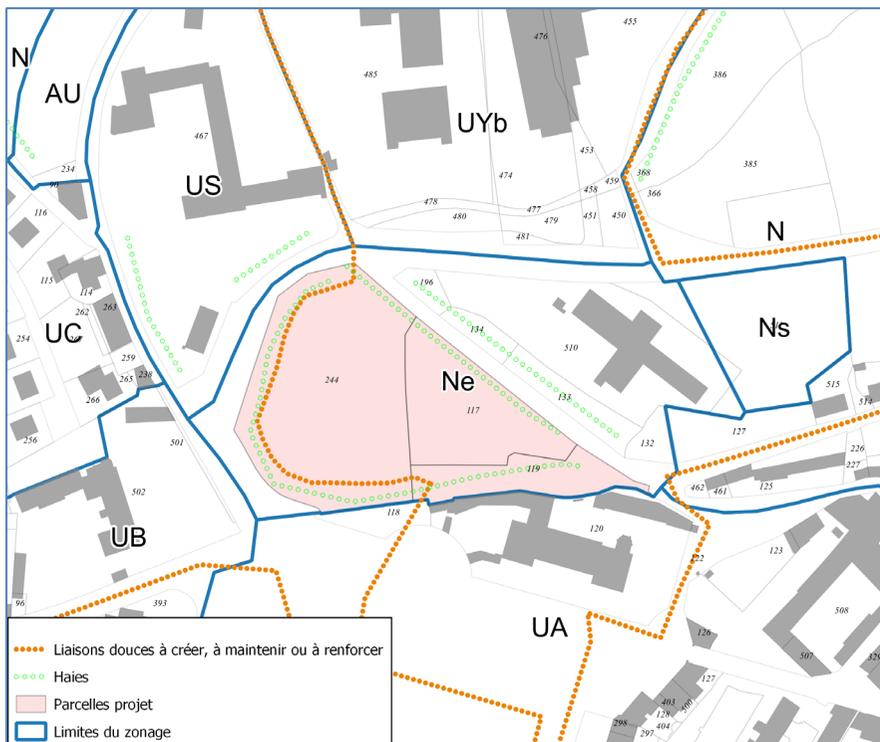
- La poursuite de la requalification de la ville basse, « espace Felgères », Ste-Christine,
- La poursuite de la requalification de la ville haute
 - La mise en valeur de la place d'Armes,
 - Des îlots en centre ancien,
 - Des espaces publics,
 - ~~La création d'un nouveau parking.~~
- Le traitement paysager des entrées de ville,
- La protection de l'éperon rocheux et de son environnement,
- La requalification des quartiers résidentiels périphériques,
- La densification progressive de quartiers de proximité des centres urbains,
- La requalification de la zone commerciale de la Fonlong,
- La valorisation des abords de la gare
- La création d'emplacements réservés (nouveaux accès, liaisons piétonnes, carrefour, aménagement/élargissement de voie, le développement de la liaison, Fraissinet-Volzac),
- La valorisation des espaces naturels et paysagers
- Le développement de services à la population
- Le développement de l'accueil touristique de séjour, à la ferme du Colombier et à ses abords.

Extrait du PADD du PLU de Saint-Flour - Page 19/22

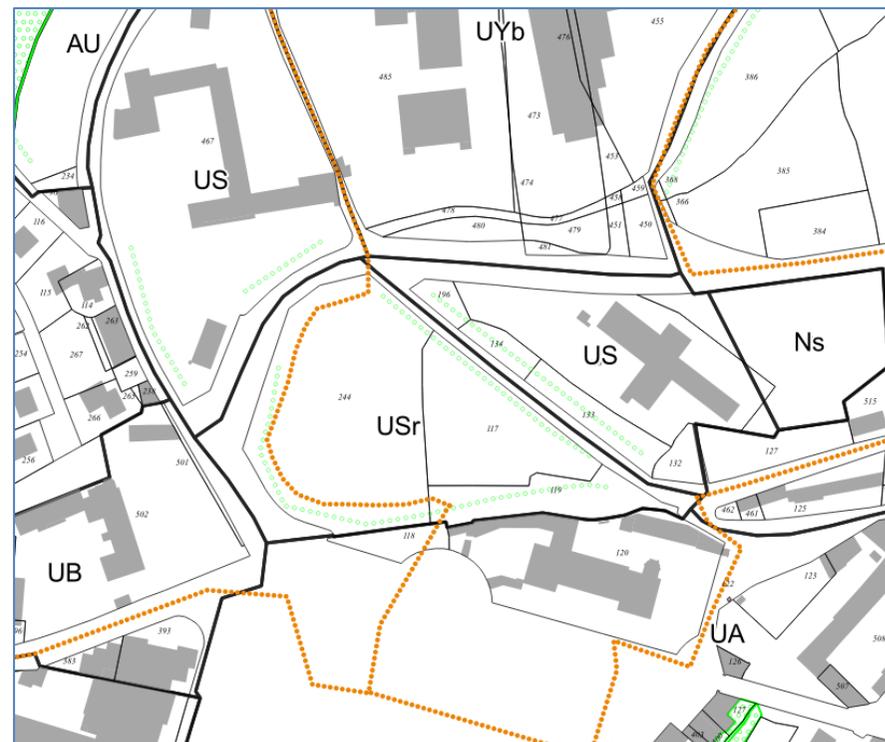
3.2.2. Règlements graphiques

Les modifications apportées au règlement graphique (Planches Nord, Sud et Ville) sont les suivantes :

- Suppression de la zone Ne (2,5 ha) ;
- Création d'un secteur USr correspondant au site de la Résidence Services Seniors, au sein de la zone US (parcelles cadastrées AN n° 117,119 et 244) soit une surface de 1,5 ha ;
- Reclassement de l'emprise dédiée au SESSAD (1 ha) en zone US (parcelles cadastrées AI n°196, 134, 523, 524, 525, 526, 527 et 528) ;
- Réduction de la prescription particulière correspondant aux haies sur la parcelle cadastrée AN n°244, à hauteur de l'entrée du site rue Blaise-Pascal (au titre des espaces verts protégés – ancien article L.123-5-1 du CU ⇒ article L.151-19 du CU) afin d'être en adéquation avec le cordon arboré existant aujourd'hui.



Zonage avant modification – PLU en Vigueur



Zonage après modification – Projet de PLU

3.2.3. Règlements écrits

Les modifications apportées au règlement écrit sont les suivantes :

- Suppression des dispositions réglementaires du secteur Ne ;
- Ajustement du règlement écrit de la zone US pour intégrer des dispositions réglementaires spécifiques au secteur USr, nouvellement créé.

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la procédure de mise en compatibilité n°2 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous) ; seuls les articles impactés y figurent !

■ MODIFICATIONS DU PREAMBULE (PAGE 2)

Rédaction du PLU en vigueur			Rédaction du PLU modifié		
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES			TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		
Chapitre	Caractéristiques de la zone,	des secteurs	Chapitre	Caractéristiques de la zone,	des secteurs
CHAPITRE UA	L'urbain aggloméré dense : le bourg	Secteur UAa flanc sud de la ville	CHAPITRE UA	L'urbain aggloméré dense : le bourg	Secteur UAa flanc sud de la ville
CHAPITRE UB	L'urbain aggloméré de densité moyenne Faubourgs et hameaux	Secteur UBb: hameau de Vendèze Secteur UB*: secteur non assaini	CHAPITRE UB	L'urbain aggloméré de densité moyenne Faubourgs et hameaux	Secteur UBb: hameau de Vendèze Secteur UB*: secteur non assaini
CHAPITRE UC	Quartiers à moyenne densité bâtie	Secteur UCd : secteur à précautions géologiques Secteur UCn : urbanisation à faible densité et à dominante naturelle Secteur UC* : secteur non assaini	CHAPITRE UC	Quartiers à moyenne densité bâtie	Secteur UCd : secteur à précautions géologiques Secteur UCn : urbanisation à faible densité et à dominante naturelle Secteur UC* : secteur non assaini
CHAPITRE US	Équipements publics ou privés	Secteur Use: site de compostage Secteur USt : équipements d'accueil touristique Secteur USa : installations de sports et loisirs de plein air	CHAPITRE US	Équipements publics ou privés	Secteur USr: site de la résidence services seniors Secteur Use: site de compostage Secteur USt : équipements d'accueil touristique Secteur USa : installations de sports et loisirs de plein air
CHAPITRE UY	Commerce, artisanat	Secteur UYa : zone d'activités de Florizane Secteur UYb : secteur d'activités de Fontlong Secteur UYp : secteur d'activités protégé (périmètre Seveso) Secteur UYt: secteur d'activités du Fromental Secteur UYr : secteur de reconversion de la friche du « V.I.P. »	CHAPITRE UY	Commerce, artisanat	Secteur UYa : zone d'activités de Florizane Secteur UYb : secteur d'activités de Fontlong Secteur UYp : secteur d'activités protégé (périmètre Seveso) Secteur UYt: secteur d'activités du Fromental Secteur UYr : secteur de reconversion de la friche du « V.I.P. »

Rédaction du PLU en vigueur			Rédaction du PLU modifié		
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES			TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES		
Chapitre	Caractéristiques de la zone,	des secteurs	Chapitre	Caractéristiques de la zone,	des secteurs
CHAPITRE N	Zone naturelle	Secteur Na : secteur de terrain de camping Secteur Nb : secteur d'équipements d'intérêt collectif Secteur Nc : secteur de carrières Secteur Ne : création de parking Secteur Nf : enjeu floristique Secteur Nh : secteur naturel déjà bâti Secteur Nj : secteur de jardins Secteur Ns : secteur d'équipements de plein air Secteur Nt : secteur destiné à la mise en valeur touristique Secteur Nv : secteur de l'aire de stationnement des gens du voyage	CHAPITRE N	Zone naturelle	Secteur Na : secteur de terrain de camping Secteur Nb : secteur d'équipements d'intérêt collectif Secteur Nc : secteur de carrières Secteur Ne : création de parking Secteur Nf : enjeu floristique Secteur Nh : secteur naturel déjà bâti Secteur Nj : secteur de jardins Secteur Ns : secteur d'équipements de plein air Secteur Nt : secteur destiné à la mise en valeur touristique Secteur Nv : secteur de l'aire de stationnement des gens du voyage

■ **MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE LA ZONE US – « CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US » (page 38)**

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p><i>La zone US est une zone réservée à l'implantation des équipements publics ou privés tels que les administrations, services publics, les établissements scolaires, culturels et sportifs, équipements techniques ainsi qu'aux équipements d'accueil et d'animation touristiques.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Un secteur <u>USE</u> correspond au site de compostage, dans le périmètre de risqueSeveso.</i> • <i>Un secteur <u>USt</u> correspond au site de développement touristique du Colombier.</i> • <i>Un secteur <u>USa</u> correspond aux terrains de sport de plein air, les cimetières etc avec une emprise au sol faible pour préserver le paysage.</i> <p>[...]</p> <p>ARTICLE US 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions destinées à l'industrie, • Les constructions à usage agricole. • les logements, sauf les logements de fonction, l'hébergement lié à l'équipement et le gardiennage, sauf en USt, dans les conditions fixées à l'article 2. <p>[...]</p>	<p>CARACTERE DE LA ZONE</p> <p><i>La zone US est une zone réservée à l'implantation des équipements publics ou privés tels que les administrations, services publics, les établissements scolaires, culturels et sportifs, équipements techniques ainsi qu'aux équipements d'accueil et d'animation touristiques.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Un secteur <u>USE</u> correspond au site de compostage, dans le périmètre de risqueSeveso.</i> • <i>Un secteur <u>USr</u> correspond au site de la résidence services seniors.</i> • <i>Un secteur <u>USt</u> correspond au site de développement touristique du Colombier.</i> • <i>Un secteur <u>USa</u> correspond aux terrains de sport de plein air, les cimetières etc avec une emprise au sol faible pour préserver le paysage.</i> <p>[...]</p> <p>ARTICLE US 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions destinées à l'industrie, • Les constructions à usage agricole. • les logements, sauf les logements de fonction, l'hébergement lié à l'équipement et le gardiennage, sauf en USt et <u>USr</u>, dans les conditions fixées à l'article 2. <p>[...]</p>

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p>ARTICLE US 2– Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les installations classées soumises à autorisation par l’article 1, à condition: <ul style="list-style-type: none"> - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), ou qu’en milieu naturel des dispositions soient prises pour assurer la protection du milieu à proximité duquel elles s’implantent. - qu’elles n’entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l’établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l’élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d’un tel établissement dans la zone soient prises. - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs. – les constructions à usage d’habitation nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage de la zone. – L’hébergement lié à un équipement, tels que logements de fonction, internat, auberge de jeunesse, – <u>En secteur USt</u>, l’hébergement hôtelier à vocation, à condition d’être inscrit dans un ensemble à vocation touristique, – les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics. <p>[...]</p>	<p>ARTICLE US 2– Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Les installations classées soumises à autorisation par l’article 1, à condition: <ul style="list-style-type: none"> - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion), ou qu’en milieu naturel des dispositions soient prises pour assurer la protection du milieu à proximité duquel elles s’implantent. - qu’elles n’entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l’établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l’élimination des nuisances de nature à rendre indésirable la présence d’un tel établissement dans la zone soient prises. - que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs. – les constructions à usage d’habitation nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage de la zone. – L’hébergement lié à un équipement, tels que logements de fonction, internat, auberge de jeunesse, – <u>En secteur USr</u>, les logements et hébergements de la résidence services seniors, et les activités connexes. – <u>En secteur USt</u>, l’hébergement hôtelier à vocation, à condition d’être inscrit dans un ensemble à vocation touristique, – les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics. <p>[...]</p>

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p>ARTICLE US 7 – L’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).</p> <p>Les dispositions du § précédent peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie,...) ou pour l'extension de bâtiments destinés à des programmes d'intérêt public (santé, scolaire. etc) si cette disposition n'occasionne pas de gêne à la parcelle riveraine.</p> <p>La construction jouxtant les limites séparatives arrière est possible pour des bâtiments de faible importance n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout.</p> <p>Le recul imposé ne s'applique pas aux constructions en sous-sol.</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE US 9 – L’EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>En zone US et secteurs, sauf le secteur Usa</u>, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.</p> <p><u>En secteur Usa</u>, l'emprise au sol est limitée à 5% de l'unité foncière</p>	<p>ARTICLE US 7 – L’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITE SEPARATIVES</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (H/2 minimum 3 m).</p> <p>Les dispositions du § précédent peuvent être adaptées dans le cas de constructions de bâtiments techniques de faible volume nécessaires au fonctionnement et à la gestion de réseaux publics (télécommunications, distribution d'énergie, ...) ou pour l'extension de bâtiments destinés à des programmes d'intérêt public (santé, scolaire. etc) si cette disposition n'occasionne pas de gêne à la parcelle riveraine.</p> <p>La construction jouxtant les limites séparatives arrière est possible pour des bâtiments de faible importance n'excédant pas une hauteur de 4 m hors tout.</p> <p>Le recul imposé ne s'applique pas aux constructions en sous-sol.</p> <p><u>Pour le secteur USr, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre.</u></p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE US 9 – L’EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>En zone US et autres secteurs, sauf le secteur Usa</u>, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.</p> <p><u>En secteur Usa</u>, l'emprise au sol est limitée à 5% de l'unité foncière</p>

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p>ARTICLE US 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p><i>La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction.</i> <i>Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, plateforme d'héliport et autres superstructures exclus.</i></p> <p>La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 15 mètres ; elle peut être portée à 18 mètres pour des opérations d'intérêt public, si la hauteur de la construction n'altère pas les perspectives sur la ville ancienne.</p> <p>ARTICLE US 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>[...]</p> <p>4- Clôtures La hauteur des clôtures ne devra être pas supérieure à 1,40 m sur rue et 1,80 m sur les autres limites séparatives.</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE US 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>1°-Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou lors d'une création de logement dans un immeuble existant :</u> 	<p>ARTICLE US 10 – LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</p> <p><i>La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction.</i> <i>Elle est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées, plateforme d'héliport et autres superstructures exclus.</i></p> <p>La hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 15 mètres ; elle peut être portée à 18 mètres pour des opérations d'intérêt public, si la hauteur de la construction n'altère pas les perspectives sur la ville ancienne.</p> <p style="text-align: center;"><u>Pour le secteur USr, la hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 20 mètres.</u></p> <p>ARTICLE US 11 – L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS</p> <p>[...]</p> <p>4- Clôtures La hauteur des clôtures ne devra pas être supérieure à 1,40 m sur rue et 1,80 m sur les autres limites séparatives, <u>sauf en secteur USr.</u></p> <p><u>En secteur USr, la hauteur des clôtures ne devra pas être supérieure à 1,80 m sur rue et sur les autres limites séparatives.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>Lorsque la clôture est constituée par un mur formant soutènement, la hauteur sera libre.</u> <p>[...]</p> <p>ARTICLE US 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT</p> <p>1°-Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>pour les constructions nouvelles à usage d'habitation ou lors d'une</u>

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p>1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface habitable, avec au minimum 1 place par logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>pour les constructions à usage d'habitation individuelle</u> : 2 places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété. - <u>pour les constructions nouvelles à usage de bureaux ou lors d'une création de bureaux dans un immeuble existant</u> : 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher. - <u>pour les salles de spectacles, de réunions</u> : un nombre de place de stationnement correspondant à 50 % de la surface du bâtiment. - <u>Pour les établissements de soins</u> : Une place pour 4 lits - <u>pour les installations sportives</u> : <u>surfaces couvertes</u> : un nombre de places de stationnement correspondant à 50 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment <u>surfaces non couvertes</u> : un nombre de places de stationnement correspondant à 10 % de la surface affectée aux installations. <p>2°-Les obligations énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas lors du ré-emploi ou de l'adaptation de bâtiments existants.</p> <p>3 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.</p> <p>4 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé : - soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;</p>	<p><u>création de logement dans un immeuble existant</u> : 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface habitable, avec au minimum 1 place par logement.</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>pour les constructions à usage d'habitation individuelle</u> : 1 place de stationnement doivent être aménagées sur la propriété. - <u>pour les constructions nouvelles à usage de bureaux ou lors d'une création de bureaux dans un immeuble existant</u> : 1 place de stationnement par tranche de 45 m² de surface de plancher. - <u>pour les salles de spectacles, de réunions</u> : un nombre de place de stationnement correspondant à 50 % de la surface du bâtiment. - <u>Pour les établissements de soins</u> : Une place pour 4 lits - <u>pour les installations sportives</u> : <u>surfaces couvertes</u> : un nombre de places de stationnement correspondant à 50 % de la surface hors œuvre nette du bâtiment <u>surfaces non couvertes</u> : un nombre de places de stationnement correspondant à 10 % de la surface affectée aux installations. <p>- Pour les résidences services seniors : 1 place de stationnement pour deux logements.</p> <p>2°-Les obligations énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas lors du ré-emploi ou de l'adaptation de bâtiments existants.</p> <p>2 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont les plus directement assimilables.</p> <p>3 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale le constructeur peut être autorisé : - soit à aménager ou à faire aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut ;</p>

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p>ARTICLE US 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.</p> <p>1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.</p> <p>3 - Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>4- Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).</p> <p>5- La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE US 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).</p> <p>Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone US est fixé à 0,60. Il est fixé à 0,10 en secteur USe. Il est fixé à 0,30 en secteur USt. Il n'est pas fixé de COS en secteur USA</p> <p>Il n'est pas fixé de C.O.S. :</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les bâtiments scolaires ou universitaires ou les bâtiments rattachés et directement liés à l'activité d'un établissement scolaire ou universitaire, tels que logements collectifs d'étudiants et du personnel, • pour les équipements de santé (tels que Hôpitaux, Résidence pour personnes âgées). <p>[...]</p>	<p>ARTICLE US 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DES ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS.</p> <p>1 - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>2 - Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. <i>En secteur USr, les plantations pourront être réparties de manière homogène sur l'ensemble du site dédié au projet.</i></p> <p>3 - Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.</p> <p>4-Les espaces libres non enclos disposés en continuité avec l'espace public doivent être traités en harmonie avec l'espace public qu'ils prolongent (harmonie de matériaux de sol et de plantations).</p> <p>5- La conservation des arbres à haute tige pourra être imposée lors d'opérations d'aménagement, De même la plantation d'arbres, sous forme de grands sujets pourra être demandée.</p> <p>[...]</p> <p>ARTICLE US 14 – LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (R.123-10).</p> <p><i>Article supprimé – Non réglementé</i></p> <p>[...]</p>

■ **MODIFICATIONS DE LA ZONE N – « CHAPITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N » (page 72)**

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p>C ARACTERE DE LA ZONE</p> <p><i>Il s'agit d'une zone de protection de site et de paysage.</i></p> <p><i>Elle comprend :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Le secteur Na affecté aux terrains de camping et de stationnement de caravanes,</i> <i>Le secteur Nb pouvant recevoir la décharge, le traitement des déchets, le centre de tri, les installations classées...</i> <i>Le secteur Ne destiné à la création d'un parking souterrain en glacis de la cité, Le secteur Nf, secteur naturel à fort enjeux floristique,</i> <i>Le secteur Nc correspondant à l'emprise des carrières,</i> <i>Le secteur Nh, secteur naturel occupé par des constructions isolées,</i> <i>Le secteur Nj, secteur de jardins avec possibilité d'implanter les cabanes de jardins Le secteur Nr correspondant à l'emprise de l'autoroute,</i> <i>Le secteur Ns destiné aux équipements de plein-air, dont les terrains de sport,</i> <i>Le secteur Nt destiné à l'accueil et à l'aménagement d'équipements sportifs et touristiques de petite taille en site naturel.</i> <i>Le secteur Nv affecté à l'accueil des gens du voyage</i> 	<p>C ARACTERE DE LA ZONE</p> <p><i>Il s'agit d'une zone de protection de site et de paysage.</i></p> <p><i>Elle comprend :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Le secteur Na affecté aux terrains de camping et de stationnement de caravanes,</i> <i>Le secteur Nb pouvant recevoir la décharge, le traitement des déchets, le centre de tri, les installations classées...</i> <i>Le secteur Ne destiné à la création d'un parking souterrain en glacis de la cité, Le secteur Nf, secteur naturel à fort enjeux floristique,</i> <i>Le secteur Nc correspondant à l'emprise des carrières,</i> <i>Le secteur Nh, secteur naturel occupé par des constructions isolées,</i> <i>Le secteur Nj, secteur de jardins avec possibilité d'implanter les cabanes de jardins Le secteur Nr correspondant à l'emprise de l'autoroute,</i> <i>Le secteur Ns destiné aux équipements de plein-air, dont les terrains de sport,</i> <i>Le secteur Nt destiné à l'accueil et à l'aménagement d'équipements sportifs et touristiques de petite taille en site naturel.</i> <i>Le secteur Nv affecté à l'accueil des gens du voyage</i> <p>Plus globalement, le secteur Ne étant supprimé, toutes les mentions du secteur Ne sont supprimées dans le corps du règlement, de la page 72 à la page 79.</p>

3.3. Bilan des surfaces des zones du PLU

La mise en compatibilité n°1 du PLU de Saint-Flour en lien avec le projet de construction d'une résidence services seniors entraine un changement de répartition des surfaces des zones du PLU. Aussi, le tableau ci-dessous reprend le détail des surfaces des zones et sous-secteurs du PLU suite à cette procédure :

— Tableau récapitulatif des surfaces du PLU :

Zonages du PLU	Surfaces des zones du PLU en vigueur (en ha)	Surfaces des zones du PLU à l'issue de la mise en compatibilité n°1 (en ha)	Différence (en ha)
UA	26.8	26.8	
UAa	8.4	8.4	
UB	42.5	42.5	
UB*	12.8	12.8	
UBb	2.6	2.6	
UC	134.4	134.4	
UC*	9.7	9.7	
UCd	0.8	0.8	
UCn	13.8	13.8	
US	56,9	57,9	+1
USe	3.4	3.4	
USr		1,5	+1,5
USt	2.2	2.2	
UY	79.4	79.4	
UYa	9.9	9.9	
UYb	5.9	5.9	
UYp	1.3	1.3	
UYr	3,0	3,0	
UYt	2.0	2.0	
Total zones Urbaines	416,2	418,7	+2,5
AU	17.7	17.7	
AUs	4.1	4.1	
AUt	10.7	10.7	
AUy	8.4	8.4	
1AU	27.6	27.6	
Total zones À Urbaniser	68,5	68,5	
A	954.0	954.0	

Ae	7.3	7.3	
Ap	423.9	423.9	
Total zones Agricoles	1 385.2	1 385.2	
N	720.8	720.8	
NC	3.1	3.1	
NS	2.2	2.2	
Na	10.3	10.3	
Nb	10.4	10.4	
Nc	51.5	51.5	
Ne	2.5		-2,5
Nf	20.4	20.4	
Nh	1.3	1.3	
Nj	2.1	2.1	
Ns	13.9	13.9	
Nt	6.4	6.4	
Nv	1.3	1.3	
Total zones Naturelles et Forestières	845.8	843,3	-2,5
TOTAL	2 715.6	2 715.6	

4. ACTUALISATION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

4.1. Contexte réglementaire

Il est rappelé que, selon les dispositions réglementaires en vigueur :

- Article R.104-13 du Code de l'Urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité : 1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ; 2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L.153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R.104-11 [...] ».
- Article L.153-31 du Code de l'Urbanisme : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide [...] de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière [...] ».
- Article R.104-2 du Code de l'Urbanisme : « L'évaluation environnementales effectuée à l'occasion d'une évaluation du document d'urbanisme prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée. »

Dans le cas présent, **Saint-Flour Communauté a fait le choix d'anticiper l'évaluation environnementale afin de réduire les délais et ainsi faire en sorte que le projet de Résidence Services Seniors aboutisse le plus rapidement possible.**

Plus précisément, **il s'agit d'une actualisation de l'évaluation environnementale proportionnée aux enjeux liés à la réalisation de la résidence services seniors, d'autant plus que l'élaboration du PLUi de Saint-Flour Communauté est en cours et qu'il fera prochainement l'objet d'une évaluation environnementale plus globale. L'évaluation porte donc essentiellement sur le volet paysager.**

4.2. Articulation du projet avec le SCoT EST CANTAL

Pour rappel, le **SCOT Est Cantal, approuvé le 12 juillet 2021**, intègre notamment les documents supra-communautaires suivants, qui concernent le territoire de **Saint-Flour Communauté, en particulier Saint-Flour** :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires d'Auvergne Rhône Alpes, approuvé le 10/04/2020 ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Adour-Garonne 2022-2027.

■ Articulation avec le PADD du SCoT

D'une manière générale, le SCoT vise à conforter le pôle urbain que ça soit en termes d'attractivité résidentielle et économique. Ce projet de résidence services pour seniors est en accord avec le PADD et le DOO du SCOT dont l'un des objectifs est de « *soutenir la mise en œuvre d'un ensemble d'actions coordonnées visant à renouveler l'attractivité des centre-bourgs en développant un habitat diversifié et qualitatif, cohérent avec l'architecture, favorisant la mixité sociale et intergénérationnelle en maintenant et confortant les services de proximité* ». Cet objectif se décline comme suit dans ces documents et peut ainsi justifier l'implantation de la résidence services seniors :

- **Assurer la diversification et la qualité du parc de logements en favorisant l'adaptation de l'habitat aux exigences de confort** (accessibilité, stationnement, luminosité) ... **mais aussi en diversifiant les typologies résidentielles** : en termes de forme urbaine, de statut, de taille, notamment pour les personnes seules et les personnes âgées.
- **Anticiper le vieillissement de la population** en proposant des logements évolutifs adaptés permettant le maintien à domicile, en développant des solutions alternatives aux EHPAD (résidences seniors, foyers logements) qui doivent être localisés en centre bourgs, avec une offre de service adossée.

■ Articulation avec les principales prescriptions du DOO du SCoT impactant le projet

Pour rappel, le **DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) constitue le document opposable du SCoT**. Il comprend notamment, sur les différents thèmes abordés, des prescriptions de portée générale pour l'ensemble du territoire ou des prescriptions spécifiques à certains secteurs. **Ces prescriptions sont des mesures opposables dans un rapport de compatibilité** aux documents de rang inférieur et aux opérations auxquels le SCoT s'applique, dans les conditions définies par les articles L et R.142-1 et suivants du code de l'urbanisme.

PRESCRIPTIONS DU DOO DU SCOT	JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITE
PRESCRIPTION N°4. REpondre AUX BESOINS ESTIMES DE 4200 LOGEMENTS	Le projet de résidence services seniors (création de 109 logements) contribue d'une part à répondre aux objectifs démographiques d'accueil de 1000 résidents supplémentaires sur le territoire de l'Est Cantal , et d'autre part au renforcement de l'attractivité résidentielle du pôle urbain , et en particulier de la ville centre Saint-Flour.

<p>PRESCRIPTION N°5 et 6 : MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS</p>	<p>Le projet de résidence services seniors est localisé en cœur de ville, au sein d'une vaste « dent creuse » occupé à ce jour par un parking. Le projet n'a donc aucune incidence négative sur la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>
<p>PRESCRIPTION N°106. DIVERSIFIER LA TYPOLOGIE DE NOUVEAUX LOGEMENTS RECOMMANDATION N°58. EXPERIMENTER DES PROJETS D'HABITAT ALTERNATIF PRESCRIPTION N°107. FAVORISER L'ACCES AU LOGEMENT DE TOUTES LES CATEGORIES DE POPULATION</p>	<p>Le projet de résidence services seniors doit permettre de favoriser le parcours résidentiel des ménages sur le territoire en proposant une offre de logements variées :</p> <ul style="list-style-type: none">- Logements de tailles variées et notamment petits logements pour répondre aux besoins des personnes seules dans un contexte de vieillissement de la population et de desserrement des ménages ;- Formes urbaines variées (collectif, individuel, groupé...)- Statut d'occupation (accession à la propriété, location...).- Développer les solutions alternatives aux EHPAD, de type résidence sénior ou foyer-logement, qui doivent être localisés dans les centralités, avec une offre de services.

4.3. Diagnostic et incidences

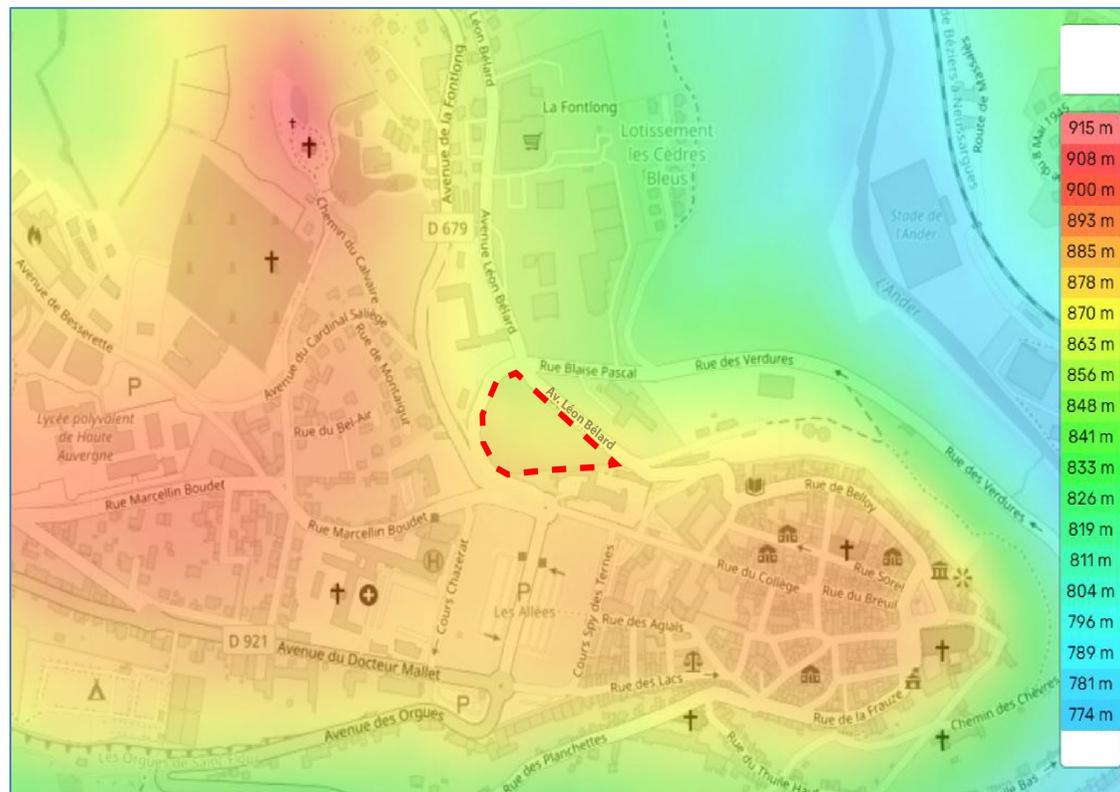
4.3.1. Milieu physique

— Contexte topographique

Le périmètre de l'étude se situe rue Blaise Pascal, à proximité immédiate du centre-ville de Saint-Flour. Le secteur concerné par le projet culmine à une altitude de 871 mètres, il est caractérisé par une topographie relativement plane. Le socle géographique de la zone et sa topographie ayant été dénaturés par les déblaiement massifs causés par la création du parking actuel.

■ Impact du projet

Du fait de sa faible emprise spatiale et de ses caractéristiques, le projet aura un impact faible à nul sur la topographie.



Contexte topographique des environs du projet (topographic-map.com)

■ Contexte hydrographique

— Eaux superficielles

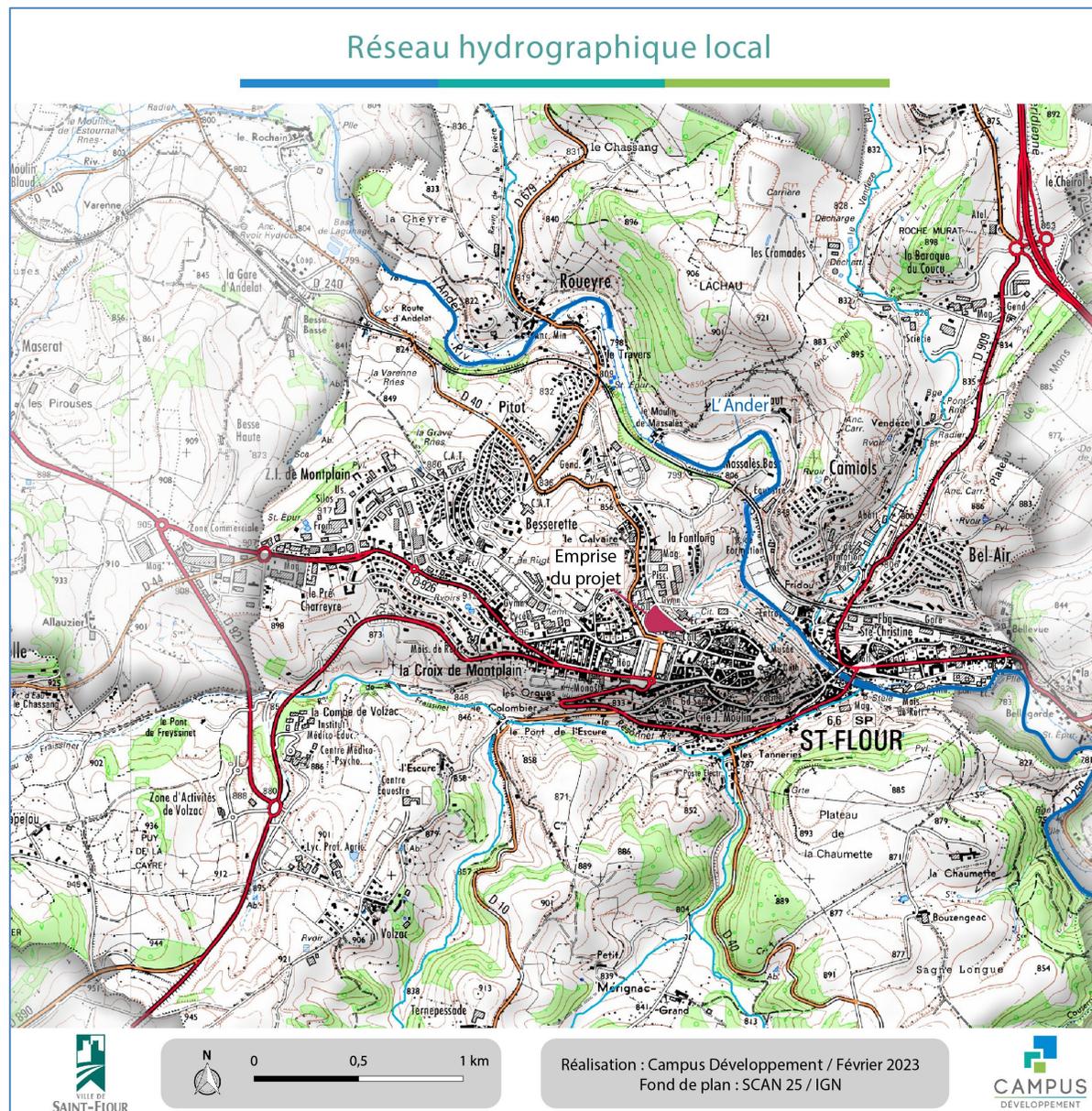
Le territoire de Saint-Flour appartient en totalité au bassin versant de l'Ander, affluent de La Truyère et sous-affluent de la Garonne par le Lot. La commune est ainsi concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. L'emprise du projet est concernée par le même bassin versant couvrant 310 km². Cette rivière est localisée à 390 mètres de la limite cadastrale Sud-Est du projet.

Les terrains intégrés à l'emprise du projet n'interceptent aucun cours d'eau particulier. Les écoulements se résument au ruissellement des eaux superficielles, en période de précipitation.

Dans la configuration actuelle, une partie des eaux pluviales s'infiltrent directement et gravitairement dans l'horizon supérieur du sol. Une fois cette formation saturée, l'eau ruisselle sur le sol et trouve son exutoire dans la rivière de l'Ander.

■ Impact du projet sur le réseau hydrographique

Le projet de création de la résidence senior n'aura pas d'impact sur les eaux superficielles.



4.3.2. Assainissement et eau potable

■ Assainissement

La commune de Saint-Flour assure les missions de collecte, transport et dépollution pour l'assainissement collectif. Le secteur d'étude est desservi par le réseau d'assainissement collectif de la commune. Il est connecté à la nouvelle station d'épuration de Saint-Flour qui a une capacité nominale de 13 600 EH et a reçu en 2021 une charge maximale en entrée de 7 444 EH. La capacité de la station est donc suffisante pour accueillir 168 personnes supplémentaires.

Par ailleurs, la commune de Saint-Flour s'est dotée d'un schéma directeur d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales. **Il en ressort que « la problématique du risque pluvial n'apparaît pas comme un enjeu prioritaire / majeur sur la commune de Saint-Flour comme peut l'être la protection du milieu naturel avec le contrôle des sources de pollution ou le risque d'inondation liés aux débordements des cours d'eau (Ander et ses affluents) qui sont des enjeux plus importants sur la commune ».**

La capacité résiduelle de la station de Saint-Flour est adaptée pour collecter les effluents induits par le projet (168 personnes supplémentaires) permis par les évolutions du PLU.

■ Eau potable

La commune de Saint-Flour possède et gère en régie un réseau d'alimentation en eau potable ravitaillé par quatre secteurs d'alimentation situés sur les contreforts du Plomb du Cantal, comprenant les sources de la Sagnette, les sources des Échamps, les sources du Riou et les forages des Fraux.

Le projet de résidence services seniors étant localisé en cœur de ville, il sera alimenté par le réseau actuel, en l'occurrence la conduite principale qui est reliée au réservoir de Fraissinet (3 500 m³). Que ce soit en termes d'alimentation ou de qualité de l'eau, aucune problématique n'est à souligner (source : Service eau et assainissement de Saint-Flour).

L'adéquation entre la ressource, en termes de qualité comme de quantité, et les besoins induits par les évolutions du PLU est garantie.

4.3.3. Paysage

Le site est implanté en contrebas des murailles de la ville haute. D'aspect « naturel », cette parcelle est bordée de talus arborés et revêtue en sable stabilisé mélangé à des gravillons. Il s'agit d'un espace de transition entre le site historique de la ville haute, une zone multifonctionnelle au Nord (secteur de la Fontlong) et un quartier résidentiel à l'Ouest.

Actuellement, le terrain pressenti pour la réalisation de ce projet de résidence services pour senior n'est occupé par aucune infrastructure particulière. Il s'agit en effet d'une surface plutôt plane, pour la majeure partie, utilisée pour les activités sportives des établissements scolaires les plus proches, mais également comme parking secondaire lors des manifestations exceptionnellement organisées en ville haute.

■ **Maintien de la lisibilité de la ville haute (points de vue lointains)**

La parcelle est bordée d'une trame arborée sur presque l'intégralité de son pourtour. Le talus en contrebas de la parcelle est composé d'arbres persistants d'une hauteur approximative de 18 mètres (hauteur depuis le parking) qui forment un écran végétal dense tout au long de l'année. Le talus situé en haut de parcelle, à l'aplomb des remparts de la ville haute, est quant à lui planté d'un mélange d'arbres caducs et persistants.

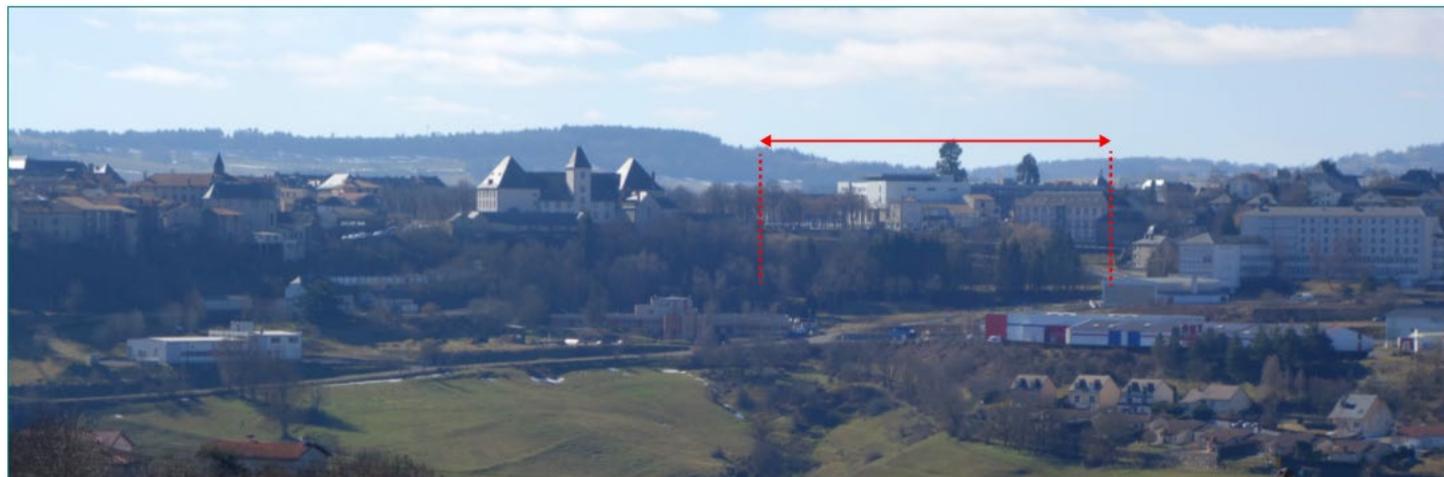


Photographie du talus en contrebas de la parcelle ©CAMPUS



Photographie du talus en haut de parcelle ©CAMPUS

Le projet prévoit un faitage d'une hauteur d'environ 18 mètres. La construction sera donc masquée par le rideau d'arbres persistants et n'aura que peu d'impact visuel sur le grand paysage et sur la lisibilité de la ville haute.



Vues panoramiques de la parcelle de projet depuis la butte de Camiols © CAMPUS



Insertion du projet dans l'environnement lointain - Source : agence Benjamin Bernard architecte

■ Les co-visibilités (points de vue proches)

En ce qui concerne les co-visibilités, le projet ne sera visible que depuis le collège Blaise Pascal, le parvis du monument Georges Pompidou et la partie basse de la rue Blaise Pascal. En partie haute de la rue Blaise Pascal, la parcelle est dissimulée derrière la frange arborée.



Covisibilités depuis la rue Blaise Pascal, en face du collège © CAMPUS



Vue sur la parcelle depuis le haut de la rue ©CAMPUS



Les vues sur le site depuis l'avenue Léon Bélard et le monument Georges Pompidou sont masquées par le rideau arboré. La résidence ne sera visible qu'en rebord du parvis du monument Georges Pompidou

Le projet semble prévoir la plantation d'arbustes au niveau de l'entrée de la résidence. Il serait cependant judicieux de prolonger la trame arborée dans une volonté de cohérence avec le site actuel, et afin de minimiser les covisibilités et de renforcer l'atmosphère de parc.

■ La préservation de la trame arborée

Le projet de résidence ne prévoit pas l'abattage des arbres existants, ni la modification du profil des talus, qui garantissent la bonne insertion du bâtiment dans le grand paysage.

Les travaux de construction devront néanmoins veiller à préserver l'ensemble de la trame arborée en protégeant les arbres de la destruction du sol naturel sur un rayon d'au moins 4m, de la coupe des racines, de la casse des branches ou de l'endommagement des troncs, du stockage de terre ou de décharge au pied des arbres, du tassement du sol par les engins, de la mise en place d'un revêtement de sol, du déversement de produits chimiques et des remblais en pied d'arbre.

Par ailleurs, pour maintenir l'efficacité de l'écran végétal sur la construction, il serait nécessaire d'effectuer un diagnostic



Vue de l'entrée de la résidence séniors - Source : agence Benjamin Bernard architecte



Vue de l'entrée de la résidence séniors avec prolongation de la trame arborée



Coupe en profil du projet - Source : agence Benjamin Bernard architecte



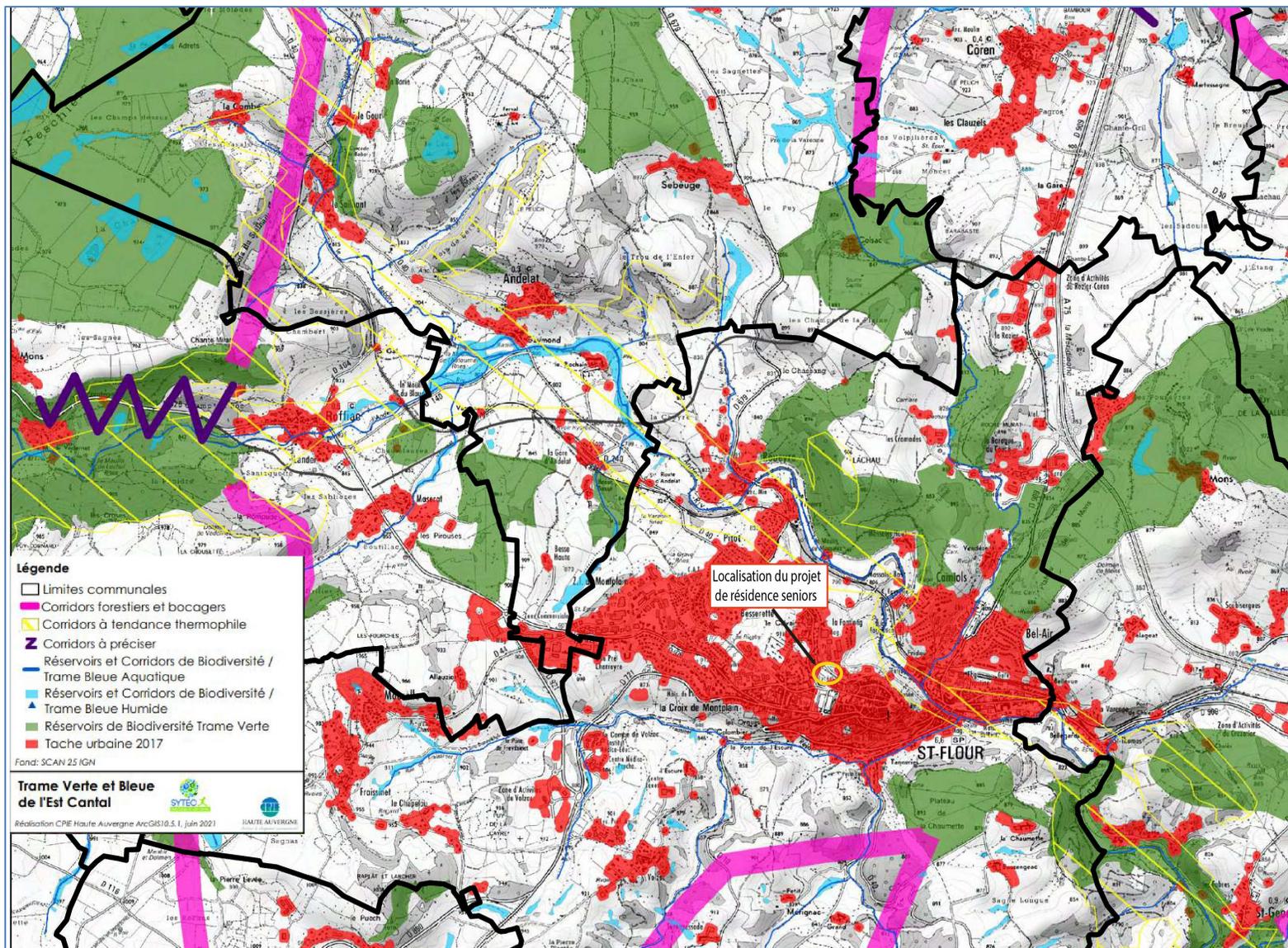
Coupe en profil du projet avec prolongation de la trame arborée

phytosanitaire des arbres pour évaluer leur santé et leurs perspectives de longévité et enfin d'élaborer une stratégie de renouvellement sur le long terme par la plantation de sujets d'avenir qui remplaceront à terme les sujets dépérissant.

■ Impact du projet sur le paysage

Le projet de résidence senior tel que présenté n'aura que peu d'impact visuel sur la lisibilité de la ville haute car il s'intègre dans un site ayant d'ores et déjà les atouts nécessaires pour une bonne intégration en contexte urbain : une topographie en «creux» dont l'important dénivelé permet de préserver la lisibilité de la ville haute et des remparts ; une trame arborée existante, composée de sujets adultes et d'une hauteur suffisamment importante pour masquer la nouvelle construction ; une majorité de sujets persistants du côté du grand paysage, qui offrent un écran végétal tout au long de l'année ; des covisibilités faibles et limitées à des bâtiments publics.

Cependant, la conservation de la trame arborée est un aspect majeur de la bonne insertion du projet et devra faire l'objet d'un suivi et d'un entretien réguliers ainsi que d'une stratégie de renouvellement des sujets sur le long terme.



Extrait de la cartographie de la Trame Verte et Bleue du SCot Est Cantal

4.3.5. Risques naturels et technologiques

■ Risques naturels

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) du Cantal recense différents types de risque naturels sur le territoire de la commune de Saint-Flour :

- Le risque inondation : aléa d'intensité forte (5 sur 5) concernant l'Ander pour les inondations de plaines et crues torrentielles.
- Le risque mouvement de terrain : aléa d'intensité forte (4 sur 5 à 5 sur 5) pour glissements, éboulements ou chutes de blocs.
- Le risque sismique : aléa d'intensité faible (2 sur 5) pour l'ensemble de la commune
- Le risque feu de forêt : aléa d'intensité élevée (3 sur 5)
- Le risque radon : aléa d'intensité élevée (3 sur 5)

— Risque inondation

La commune de Saint-Flour est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) approuvé le 1^{er} juin 2005 concernant l'Ander et ses affluents réglementant les occupations et utilisations du sol selon 3 zones d'enjeux (aléa fort, aléa moyen, aléa faible). Saint-Flour subit un fort aléa (de niveau 5) combinant inondations de plaine et torrentielles.

Compte tenu de son altimétrie et de l'escarpement de la vallée de l'Ander, l'emprise du projet de résidence apparaît en dehors de tout champ d'expansion de crue (elle surplombe en effet le lit mineur de la rivière de plus de 80 mètres).

— Risque mouvement de terrain

➤ Eboulement, chutes de blocs

La commune de Saint-Flour a été concernée par des glissements de terrain ainsi que par des chutes de pierres et de blocs. Elle est donc dotée et couverte par un Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRM) qui cible principalement les falaises basaltiques surplombant l'Avenue des Orgues, la falaise du Point de Vue, un pan de falaise surplombant la rue des Planchettes ainsi que la falaise longeant la rue de Belloy. **Les parcelles concernées par le projet sont classées en risques faibles du PPR.**

Aucun de ces évènements n'a été constaté sur l'emprise du projet.

➤ Retrait-gonflement des argiles

Le retrait par dessiccation des sols argileux lors d'une sécheresse prononcée et/ou durable produit des déformations de la surface du sol (tassements différentiels). Il peut être suivi de phénomènes de gonflement au fur et à mesure du rétablissement des conditions hydrogéologiques initiales ou plus rarement de phénomènes de fluage avec ramollissement. Ce sont principalement les terrains en fond de vallée qui sont concernés par ce phénomène. Néanmoins, la commune de Saint-Flour est considérée « à risque majeur » pour ce phénomène.

La commune de Saint-Flour est considérée comme à risque majeur. Cet aléa devra donc être pris en compte dans la réalisation du projet.

— Risque sismique

Le risque sismique d'un site est un risque naturel lié à l'activité sismique. Il est la conjonction d'un aléa sismique et d'une vulnérabilité des personnes, des biens et des activités sur ce site. La nature et la vulnérabilité des enjeux (économiques, patrimoniaux, sociaux...) sont primordiales pour l'évaluation du risque sismique.

L'ensemble du territoire communal est classé en zone de sismicité 2, c'est-à-dire faible. Il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les ouvrages « à risque normal » (cat I ou II). Les ouvrages de catégorie III et IV pourront être soumis à la réglementation sismique.

— Risque feux de forêts

L'ensemble du département est soumis à l'aléa Feu de forêt mais globalement de manière très faible (aléa négligeable, très faible ou faible).

Compte tenu des enjeux exposés dans les zones d'aléas, l'emprise du projet n'est pas concernée par ce risque.

— Risque radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle. Il provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques. L'exposition au radon est reconnue comme potentiellement cancérigène pour l'Homme et constituerait notamment un facteur aggravant dans le cas de cancer du poumon.

La commune de Saint-Flour est classée en totalité en catégorie 3, c'est-à-dire à risque élevé.

■ Risques technologiques

Le dossier départemental des risques majeurs recense deux types de risques majeurs technologiques :

- Risque « industriel » : territoire communal considéré à risque majeur, il concerne 2 industries situées sur la commune.
- Risque « transport de matières dangereuses » : considéré comme majeur, il concerne l'A75, la RN9, la RD926 et la RD921.

— Risque industriel

Un risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens et/ou l'environnement.

Sur Saint-Flour, le risque est considéré comme « majeur » et concerne que l'entreprise Bonilait. La commune est également concernée par 8 autres Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui fonctionnent sous un régime déclaratif.

Le site se situe à une distance supérieure à 1 km de l'entreprise Bonilait

Aucun accident industriel majeur n'a été recensé à Saint-Flour à ce jour. Le projet présente un enjeu très faible voire nul vis-à-vis de ce risque.

— Risque transport de matières dangereuses

Le risque de Transport de Matières Dangereuses (risque TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, aérienne, fluviale ou par canalisation, de matières dangereuses.

La commune de Saint-Flour est traversée par plusieurs infrastructures routières particulièrement fréquentées et donc considérée comme étant « à risque majeur » : l'A75, la RN9, la RD926 et la RD921. De même, la gare de triage de Saint-Flour peut être concernée par ce risque.

Le projet, non localisé à proximité d'une de ces infrastructures, présente un enjeu faible voire nul vis-à-vis de ce risque.

— Risque pollution des sols

Cette thématique recense les différents sites qui accueillent ou ont accueilli dans le passé des activités polluantes ou potentiellement polluantes. Il s'agit des informations de l'administration concernant une pollution suspectée ou avérée (ex-BASOL), les Secteurs d'Information sur les sols (SIS), les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et les anciens sites industriels et activités de service (CASIAS).

L'emprise du projet est concerné par la présence d'un « ancien site industriel ou activités de service » (*référence SSP3789141, source : géorisques.gouv*). Cette dénomination désigne les anciennes activités susceptibles d'être à l'origine d'une pollution des sols. Il peut s'agir d'anciennes activités industrielles ou encore d'anciennes activités de services potentiellement polluantes.

Le risque de pollution des sols sur le site du projet est faible.

■ Impact du projet vis-à-vis des risques naturels et technologiques.

Les cinq risques naturels et les trois risques technologiques identifiés sur la commune de Saint-Flour ne présentent peu voire pas d'incidence sur le site du projet ni sur la réalisation de la résidence seniors.

Dans le cadre de la conception du projet, le maître d'ouvrage devra toutefois porter une attention particulière sur le risque radon et le retrait-gonflement des argiles.

4.3.6. Consommation foncière et affectation des sols

Aucune parcelle de l'emprise du projet n'est concernée par une valorisation agricole. Ce site, en partie anthropisé, d'une surface de 1,27 ha n'est occupé par aucune infrastructure particulière. Il s'agit en effet d'une surface plutôt plane, pour la majeure partie, utilisée pour les activités sportives des établissements scolaires les plus proches, mais également comme parking secondaire lors des manifestations exceptionnellement organisées en ville haute. Il est bordé, sur trois de ses côtés, d'une ceinture arborée dense.

Dans le cadre de ce projet, le site du projet sera occupé partiellement par l'emprise du bâtiment résidentiel. Le reste de la surface sera composé d'une voie et d'aire de stationnement, et tous les abords seront végétalisés, constituant un élément non négligeable au vu de la situation urbaine du projet.

■ Impact du projet en termes de consommation foncière.

Le projet de résidence services senior ne présente aucun impact sur la consommation foncière d'espaces naturels agricoles ou forestiers, le site étant déjà en grande partie anthropisé !

4.4. Application de la séquence « éviter-réduire-compenser » au design du projet

■ Une approche itérative, proportionnelle et adaptée

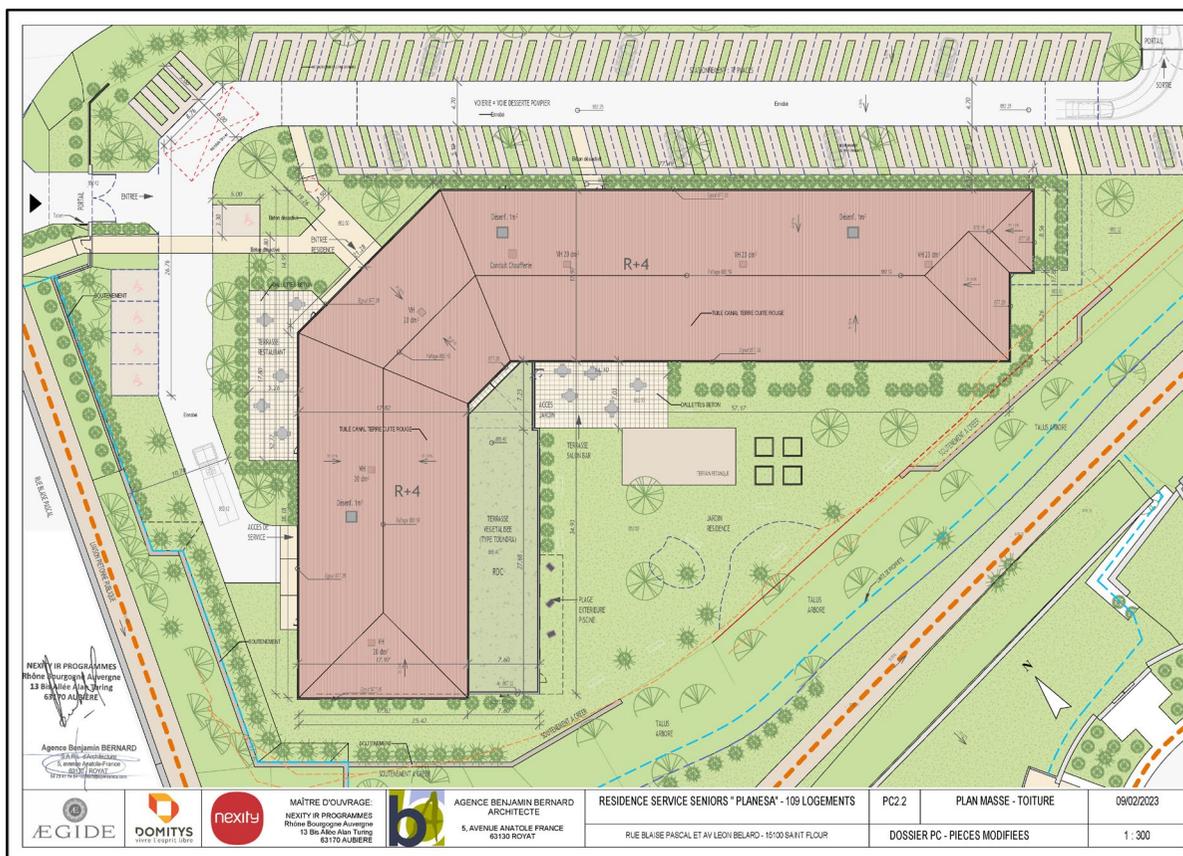
Conformément au principe de proportionnalité de l'évaluation environnementale, l'attention a été portée aux questions relatives à la protection des eaux superficielles, à la préservation du paysage et des continuités écologiques et aux risques. De manière itérative, la faisabilité du projet de résidence Services Séniors a été étudiée et affinée en fonction des résultats obtenus à l'occasion des différentes expertises de terrain.

Les mesures d'évitement et de réduction ont été recherchées prioritairement, afin que la mise en œuvre de l'évolution du PLU n'ait pas d'incidences résiduelles significatives sur l'environnement.

■ Mise en regard avec le projet (cf plan masse ci-contre)

Les justifications relatives au projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet sont exposées en page 18 et suivantes du présent document. Parmi les principales mesures à souligner, le projet a prévu :

- **Préservation de la trame arborée qui entoure le site et structure le paysage ;**
- **Préservation de la lisibilité de la ville haute et des remparts ;**
- Prise en compte des servitudes en lien avec la protection du patrimoine bâti historique ;
- Evitement de milieux naturels à fort enjeux ;
- Conception du projet en lien avec le tissu environnant.
- Valorisation d'un site déjà anthropisé (ancien terrain de sport et parc de stationnement).



4.5. Résumé non technique

4.5.1. Présentation générale de la procédure

La commune de Saint-Flour est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal le 11 juillet 2013**, qui a fait l'objet depuis de plusieurs procédures d'évolution.

Saint-Flour Communauté souhaite mettre en compatibilité le PLU de Saint-Flour, en étroite collaboration avec la commune, dans le but de permettre le projet de création d'une Résidence services à destination des seniors rue Blaise Pascal. Porté par le promoteur immobilier Nexity, **ce projet a pour vocation de créer une résidence Domitys pour seniors**, dans le but de proposer une offre de logements adaptée à proximité du centre-ville qui concentre l'essentiel des commerces, services et équipements de santé.

Il est nécessaire de conduire **une procédure de Déclaration de Projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Flour (cf. articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme), procédure qui a été prescrite par arrêté du 22/03/2023.**

Ce projet de résidence services pour senior porte sur des parcelles classées en zone Ne (secteur naturel dédié aux équipements d'intérêt public isolés) du PLU de Saint-Flour. Il est donc nécessaire de **faire évoluer les règlements écrit et graphique du PLU** en cohérence avec l'emprise correspondant au projet de la résidence pour séniors, ainsi que **le PADD de façon mineure**.

NB : il convient de noter que cette procédure d'évolution du PLU de Saint-Flour est conduite simultanément à la modification n°2 de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de Saint-Flour

4.5.2. Méthodologie

L'actualisation de l'évaluation environnementale du PLU a fait l'objet d'une démarche itérative, en lien avec le travail conduit avec l'ABF sur la modification n°2 de l'AVAP. Cette méthode permet l'appréciation progressive et mesurable des incidences de la procédure d'évolution du PLU, au fur et à mesure de la conception du projet de résidence services seniors.

La collecte des données a été menée à partir d'un recueil bibliographique composé d'études et de documents divers. Des investigations « terrain » ont été réalisées au cours de l'hiver 2023, en particulier par un paysagiste. Le site étant situé en milieu urbain et en dehors de périmètres environnementaux, les analyses sur les milieux naturels demeurent succinctes.

4.5.3. Synthèse de l'évaluation environnementale

Le tableau ci-dessous synthétise les points importants de l'évaluation environnementale et hiérarchise les enjeux et la sensibilité environnementale des sites :

Nature		Commentaires	Sensibilité
Milieu physique	Topographie	Du fait de la topographie de l'emprise et des travaux de terrassement déjà réalisés dans le passé, il n'y aura pas de modification importante de la surface de l'emprise.	Très faible
	Hydrographie	Le projet n'est pas susceptible d'avoir d'incidences néfastes sur le réseau hydrographique.	Très faible
Milieu naturel	Périmètres environnementaux	L'emprise du projet ne se situe au sein d'aucun périmètre environnemental. En effet, la ZNIEFF la plus proche est à 900 m, et le premier site Natura 2000 est à 2 km. Le projet n'est pas susceptible d'avoir d'incidences néfastes notables sur les espèces et les habitats naturels ayant justifié la désignation de ces différents périmètres environnementaux. Le site du projet est localisé à 400 m d'un corridor à tendance thermophile, mais n'est pas concerné par de réservoirs de biodiversité reconnus au niveau régional.	Très faible
Eau	Assainissement	La capacité résiduelle de la station d'épuration de Saint-Flour est apte à collecter les effluents induits par le projet.	Très faible
	Eau potable	L'adéquation entre la ressource, en termes de qualité comme de quantité, et les besoins induits par les évolutions du PLU est garantie.	Faible
Paysage	Paysage	Le projet de résidence senior tel que présenté n'aura que peu d'impact visuel sur la lisibilité de la ville haute car il s'intègre dans un site ayant d'ores et déjà les atouts nécessaires pour une bonne intégration en contexte urbain : une topographie en « creux » dont l'important dénivelé permet de préserver la lisibilité de la ville haute et des remparts ; une trame arborée existante, composée de sujets adultes et d'une hauteur suffisamment importante pour masquer la nouvelle construction ; une majorité de sujets persistants du côté du grand paysage, qui offrent un écran végétal tout au long de l'année ; des covisibilités faibles et limitées à des bâtiments publics. Cependant, la conservation de la trame arborée est un aspect majeur de la bonne insertion du projet et devra faire l'objet d'un suivi et d'un entretien régulier ainsi que d'une stratégie de renouvellement des sujets sur le long terme.	Faible

Consommation foncière	Occupation du sol	Le projet n'a aucune incidence sur la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Nulle
Risques	Mouvements de terrain	Aucun évènement majeur recensé sur le site	Très faible
	Séismes	La commune est exposée à un risque sismique faible.	Très Faible
	Radon	L'ensemble du territoire communal de Saint-Flour est considéré comme à risque « élevé ».	Modéré
	Retrait-gonflement des sols argileux	L'emprise du projet, tout comme l'ensemble du territoire communal, est classée comme étant à « risque majeur » à l'aléa retrait-gonflement des sols argileux.	Modéré
Risques technologiques	Pollution des sols	L'emprise du projet est classée comme ayant accueilli un « ancien site industriel ou activité de service ».	Faible
	Installations industrielles	8 ICPE sont documentées sur la commune de Saint-Flour. Aucune ne se situe à proximité immédiate de l'emprise du projet.	Très faible

5. ANNEXE – CR REUNION AVEC L'ABF



PREFET DE LA REGION AUVERGNE-RHONE-ALPES

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES
CULTURELLES

Aurillac, le 26 juillet 2022

POLE ARCHITECTURE ET PATRIMOINE
UNITE DEPARTEMENTALE DE L'ARCHITECTURE
ET DU PATRIMOINE DU CANTAL
90, AVENUE DE LA REPUBLIQUE
15000 AURILLAC

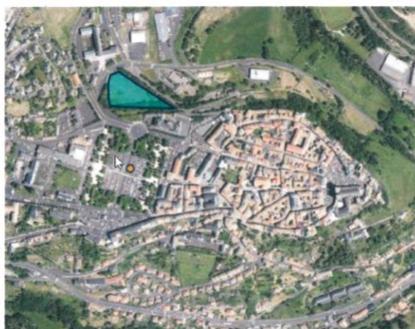
Affaire suivie par : Serge FOURNIAUD
Tél : 04.71.45.59.10
✉ : serge.fourniaud@culture.gouv.fr

Compte rendu de la réunion du 18 juillet 2022
Commune de SAINT FLOUR

Présents :

- M. DELORT – Maire de Saint-Flour
- M BOULDOIRES – 1^{er} Adjoint
- M. IMBARD – DGS de la ville de Saint-Flour
- M. RIVIERE – Directeur pôle perspectives et projet, ville de Saint-Flour
- Mme Anne-France BOREL – Architecte des bâtiments de France
- M. FOURNIAUD – Technicien des bâtiments de France

Objet : ancien stade sous la Visitation. Modification de l'AVAP de Saint-Flour pour permettre la construction d'un équipement pour seniors, parcelles 244 et 117.



Les parcelles 244 et 177 concernées ont fait l'objet d'un zonage PNe dans l'AVAP avec mention, dans le règlement : « les secteurs PN, PNT, PNe correspondent aux espaces naturels, dont la préservation est nécessaire pour la mise en valeur historique, esthétique et paysagère de la colline de Saint-Flour, des perspectives, ainsi qu'aux parcours majeurs y accédant. »

« Le secteur PNe est destiné à l'accueil d'un parking en préservant la finition de glacis sur l'effet « vallon » .

Hors, cette parcelle d'environ 7 500 m², a été excavée dans le terrain naturel en forte pente, socle géologique formant glacis et protection passive de la ville médiévale de Saint-Flour, pour créer une vaste surface horizontale destinées aux activités sportives de plein air des établissements scolaires proches, elle tient également lieu de parking secondaire lors des manifestations exceptionnelles en ville haute.

La nouvelle municipalité ne souhaite pas réaliser de parking dans cette zone, comme prévu lors de la définition de la zone PNe de l'AVAP. Cet espace est caractérisé par ses limites arborées qui constituent un front végétal très présent dans le grand paysage et qui sont la justification de son classement en zone N.

Rien ne s'oppose à une modification de l'AVAP pour permettre la réalisation du projet de la nouvelle municipalité : équipement pour seniors à proximité de la ville haute, avec liaison piétonne verticale et continuités de cheminements doux dans le prolongement du GR 4 et liaisons entre collège, Fontlong et Calvaire avec la ville haute, étant entendu que le socle géographique de la zone de projet et sa topographie ont été dénaturés par les déblaiements massifs causés par la création de l'équipement sportif actuel et que le couvert végétal serait strictement conservé, entretenu (mention à porter au règlement) et amélioré dans un projet dont l'architecture serait évaluée en avant-projet dans la perspective de son absence d'impact sur le grand paysage.

En effet, le socle végétal qui constitue la base, la respiration et l'identité de la ville haute, dans un contraste centralité, densité bâtie / périmètre, jardins, zones boisées, doit être conservé, car il permet la lecture de cette cité originale, demeurée médiévale dans sa substance et dans sa forme urbaine ; ce qui n'est pas incompatible, sur les parcelles 244 et 177, avec la construction d'un équipement à l'architecture mesurée, à l'intérieur des rideaux d'arbre existants.

A noter que le talus situé à la base du bâtiment nord ouest de la Visitation (anciens logements des prêtres), et au sommet des parcelles du projet, ayant été diminué par les travaux de terrassement du terrain de sport, a été, en plusieurs endroits, récemment lessivé par les fortes pluies, faisant disparaître le chemin sommital, mettant à nu les racines des arbres et fragilisant la base des murs, il conviendrait de restaurer ce talus selon un profil adapté aux constructions qu'il soutient et au chemin qu'il abrite.

L'architecte des bâtiments de France

Anne-France Borel