

ARRÊTÉ DE MADAME LE PRÉSIDENT

N°2023-05/AG

**Prescription de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2  
du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Flour**

**La Présidente de Saint-Flour Communauté,**

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

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et R.153-15 ;

**Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Flour, approuvé le 11 juillet 2013, modifié le 17 novembre 2014, le 20 décembre 2016, le 30 mars 2017 et le 25 janvier 2023, mis en compatibilité le 25 septembre 2019 et révisé de manière allégée le 25 janvier 2023 ;

**Vu** la délibération du conseil communautaire n°2018-259 en date du 29 novembre 2018 approuvant l'intérêt communautaire de la compétence plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale notamment ;

**Vu** la délibération du Syndicat des Territoires de l'Est Cantal n°2021-38 en date du 12 juillet 2021 approuvant le schéma de cohérence territorial (SCOT) Est Cantal ;

**Considérant** que Saint-Flour Communauté soutient, dans le cadre du présent arrêté, le projet porté par un opérateur privé pour la construction d'une résidence de services pour seniors situé Rue Blaise Pascal, sur l'ancien terrain de sport de l'école Notre Dame et utilisé actuellement comme parc de stationnement ;

**Considérant** que le projet qui consiste en la création d'une résidence pour personnes âgées autonomes qui comprendra 109 logements (du studio au T3) situé à proximité du centre-ville, est compatible avec l'objectif B4 du projet d'aménagement et de développement durables du PLU de la commune de Saint-Flour ;

**Considérant** que le projet est compatible avec le SCOT de l'Est Cantal et favorise l'accès au logement de toutes les catégories de population en développant les solutions alternatives aux EPHAD, de type résidence sénior ou foyer-logement, qui doivent être localisés dans les centralités, avec une offre de services ;

**Considérant** que la parcelle est actuellement classée en secteur Ne du PLU de la commune de Saint-Flour, secteur de la zone naturelle à vocation de parking ;

**Considérant** qu'un changement de zonage sur une emprise de 2,5 ha permettrait de réaliser ce projet en accord avec les objectifs du SCOT Est Cantal et notamment la prescription n°107 ;

**Considérant** que ce projet justifie le recours à une procédure de déclaration de projet au titre de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme car il présente un caractère d'intérêt général pour l'ensemble de Saint-Flour Communauté en apportant une réponse de logements adaptés au vieillissement de la population du bassin de Saint-Flour ;

**Considérant** que la déclaration de projet entraîne une mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Flour notamment par le déclassement de la zone Ne ;

**Considérant** que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'une procédure au cas par cas décidant de soumettre ou non à une évaluation environnementale en application des articles R 104-28 à R.104-34 du code de l'Urbanisme ;

**Considérant** que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Flour fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, des personnes publiques associées, de Saint-Flour Communauté et de la Commune de Saint-Flour ;

**Considérant** que la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Flour nécessite l'organisation d'une enquête publique, en application de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme ;

**Considérant** que cette enquête publique portera sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU ;

**Considérant** que le conseil communautaire devra adopter la déclaration de projet emportant approbation des nouvelles dispositions du PLU de la commune de Saint-Flour ;

## ARRÊTE

**Article 1 :** La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°2 du PLU de la Commune de Saint-Flour, pour la création d'une résidence de services pour séniors, est engagée.

**Article 2 :** La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU fera l'objet d'une procédure au cas par cas décidant de soumettre ou non à une évaluation environnementale.

**Article 3 :** Le présent arrêté sera publié sous format électronique sur les sites internet de Saint-Flour Communauté et de la Ville de Saint-Flour, conformément à l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et au décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements

**Article 4 :** Tout recours contentieux à l'encontre du présent arrêté doit être déposé, dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication, auprès du Tribunal Administratif de Clermont-Ferrand. La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Fait à Saint-Flour, le 22 mars 2023

La Présidente,

Céline CHARRIÈRE



**Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture et publication le 30 MARS 2023**

**Publié** sous format électronique sur le site internet de Saint-Flour Communauté, conformément à l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et au décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements, **le 30 MARS 2023**

Accusé de réception en préfecture  
015-200066660-20230330-AR2023-05AG-AR  
Date de télétransmission : 30/03/2023  
Date de réception préfecture : 30/03/2023

Conseillers en exercice : 77 L'an deux mille vingt-trois, le sept avril, à dix-neuf heures,  
Présents : 48 le Conseil Communautaire s'est réuni en séance ordinaire  
Absents excusés : 14 à la salle des Conférences du Rozier Coren à Saint-Flour,  
Pouvoirs : 15 après convocation légale en date du 31 mars 2023, sous  
Votants : 63 la Présidence de Madame Céline CHARRIAUD.

**Présents :**

MME Agnès AMARGER, M. Didier AMARGER, MME Annie ANDRIEUX, MME Béatrice ANTONY, MME Nicole BATIFOL, MME Sophie BENEZIT, M. Jean-Paul BERTHET, M. Gilles BIGOT, M. Richard BONAL, M. Jean-Luc BOUCHARINC, M. Jean-Marc BOUDOU, M. Alberto COSTANTINI, MME Céline CHARRIAUD, M. Pierre CHASSANG, M. Benjamin SALSON, M. Gilbert CHEVALIER, M. Guy CLAVILIER, M. Bernard COUDY, M. Gérard COURET, M. Philippe DE LAROCHE, M. Frédéric DELCROS, M. Philippe DELORT, M. Gérard DELPY, MME Ghislaine DELRIEU, M. Christian GENDRE, M. Vital GENDRE, M. Éric GOMESSE, MME Olivia GUEROULT, MME Martine GUIBERT, MME Nathalie LESTEVEN, M. Philippe MATHIEU, M. Bernard MAURY, M. Jean-Marie MEZANGE, M. Daniel MIRAL, M. Jean-Jacques MONLOUBOU, M. Gérard MOULIADE, MME Emmanuelle NIOCEL JULHES, M. René PELISSIER, MME Marie PETITIMBERT, M. Marc POUGNET, M. Jean-Claude PRIVAT, M. Bernard REMISE, MME Bernadette RESCHE, M. Jean-Paul RESCHE, M. Olivier REVERSAT, M. Pierre SEGUIS, M. Christophe VIDAL, M. David VITAL.

**Absents excusés :**

M. Frédéric ASTRUC, MME Marina BESSE, M. Robert BERTRAND, M. Claude BONNEFOI, MME Yolande CHASSANG, M. Jérôme GRAS, MME Nadine JANVIER, M. Jean-Pierre JOUVE, MME Marine NEGRE, M. Louis PECHAUD, MME Sylvie PORTAL, M. Pascal POUDEVIGNE, MME Patricia ROCHÉS, M. Michel ROUFFIAC.

**Pouvoirs :**

MME Pierrette BEAUREGARD donne pouvoir à M. Jean-Jacques MONLOUBOU  
M. Robert BOUDON donne pouvoir à M. Bernard REMISE  
M. Éric BOULDOIRES donne pouvoir à M. Philippe DELORT  
MME Bonnie DELEPINE donne pouvoir à MME Emmanuelle NIOCEL JULHES  
M. Philippe ECHALIER donne pouvoir à MME Agnès AMARGER  
M. Adrien LAMAT donne pouvoir à M. Marc POUGNET  
MME Annick MALLET donne pouvoir à MME Marie PETITIMBERT  
M. Guy MICHAUD donne pouvoir à M. Gilbert CHEVALIER  
M. Louis NAVECH donne pouvoir à M. Christian GENDRE  
M. Jean-Luc PERRIN donne pouvoir à M. Philippe MATHIEU  
MME Jeanine RICHARD donne pouvoir à M. Bernard MAURY  
M. Robert ROUSSEL donne pouvoir à M. Gérard MOULIADE  
M. Serge TALAMANDIER donne pouvoir à MME Céline CHARRIAUD  
MME Maryline VICARD donne pouvoir à M. Jean-Claude PRIVAT  
M. Loïc POUDEROUX donne pouvoir à MME Sophie BENEZIT

Madame Annie ANDRIEUX a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

La Présidente certifie qu'un extrait de la présente délibération sera publié sous format électronique sur le site internet de Saint-Flour Communauté le **18 AVR. 2023**, conformément à l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 et au décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements.

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture du Cantal, le **18 AVR. 2023**

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

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

**OBJET    PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-FOUR – EXAMEN AU CAS PAR CAS DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ ET MODALITÉS DE CONCERTATION**

RAPPORTEUR : Monsieur Pierre CHASSANG

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

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

**Vu** le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Flour approuvé le 11 juillet 2013, modifié le 17 novembre 2014, le 20 décembre 2016, le 30 mars 2017 et le 25 janvier 2023, mis en compatibilité le 25 septembre 2019 et révisé de manière allégée le 25 janvier 2023 ;

**Vu** l'arrêté de la Présidente de Saint-Flour Communauté en date du 22 mars 2023 engageant la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Flour ;

**Considérant**, qu'en application de l'article R.104-14-2° 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, s'il est établi qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement après un examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

**Considérant** que le projet porté par un opérateur privé consiste en la création d'une résidence pour personnes âgées autonomes qui comprendra 109 logements (du studio au T3 situé Rue Blaise Pascal, sur l'ancien terrain de sports de l'école Notre Dame et utilisé actuellement comme parc de stationnement ;

**Considérant** que le projet situé à proximité du centre-ville, est compatible avec l'objectif B4 du projet d'aménagement et de développement durables du PLU de la commune de Saint-Flour ;

**Considérant** que le projet est compatible avec le SCOT de l'Est Cantal et favorise l'accès au logement de toutes les catégories de population en développant les solutions alternatives aux EPHAD, de type résidence seniors ou foyer-logement, qui doivent être localisées dans les centralités, avec une offre de services ;

**Considérant** que la parcelle est actuellement classée en secteur Ne du PLU de la commune de Saint-Flour, secteur de la zone naturelle à vocation de parking ;

**Considérant** que la mise en compatibilité du PLU a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation le terrain actuellement en zone Ne, secteur de la zone naturelle à vocation de parking et qu'en conséquence :

- Le projet d'aménagement et de développement durables est réajusté afin de supprimer les mentions relatives à la création d'un parking ;
- Le règlement graphique est modifié en supprimant la zone Ne au profit de zones Usr et US ;
- Le règlement écrit est modifié en supprimant les dispositions réglementaires du secteur Ne en ajustant le règlement écrit de la zone US pour intégrer les dispositions réglementaires spécifiques au secteur Usr nouvellement créé ;

**Considérant** que le projet se situe dans le site patrimonial remarquable de Saint-Flour ;

**Considérant** que le projet est implanté en contrebas du monument Pompidou ;

**Considérant** que le site est, du point de vue paysager, un espace de transition entre le site historique de la ville haute et la zone multifonctionnelle de La Fontlongue

Absorption de l'application en préfecture  
015-200066660-20230407-DELIB2023-133-DE  
Date de télétransmission : 18/04/2023  
Date de réception préfecture : 18/04/2023

**Considérant** qu'en application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale fait l'objet d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ;

**Considérant**, qu'en application de l'article L.103-3 3° du code de l'urbanisme, les objectifs poursuivis et les modalités de concertation sont précisés par l'organe délibérant de l'établissement public ;

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

✚ **SOUJET à évaluation environnementale la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet n°2 ;**

✚ **DECIDE D'ORGANISER la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes jusqu'au 15 juin 2023 ;**

✚ **DECIDE DE FIXER les modalités de cette concertation comme suit :**

- **Mise en ligne sur les sites Internet de Saint-Flour Communauté et de la Ville de Saint-Flour ;**
- **Mise à disposition de registres de concertation à la Mairie de Saint-Flour et au Service Urbanisme de Saint-Flour Communauté, Maison de l'Habitat et du Patrimoine, 17b Place d'Armes à Saint-Flour ;**
- **Par courrier à Saint-Flour Communauté, 1 rue des Crozes, 15100 SAINT-FLOUR, Objet : Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du Plu de Saint-Flour ;**
- **Par courriel à PLUi@saintflourco.fr, objet : Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du Plu de Saint-Flour.**

POUR : 61 VOIX

ABSTENTION : 1 (M. Gilles BIGOT)

NE PREND PAS PART AU VOTE : 1 (M. Gérard DELPY)

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

La Présidente,

Céline CHARRIAU



La secrétaire de séance

MME Annie ANDRIEUX