

## **Note en réponse aux avis de l'Etat et des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification n°4 du PLU de Saint-Flour**

### **Récapitulatif des avis**

- Observations de la direction départementale des Territoires du 24 juin 2021.
- Avis de la chambre d'agriculture du 11 août 2021.
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale du 10 août 2021.
- Avis du Syndicat des Territoires de l'Est Cantal du 3 septembre 2021.
- Arrêté n°2021-1106 du 11 août 2021 concernant la dérogation au principe d'urbanisation limité.

### **Zone d'activités économiques (Z.A.E.) de Volzac**

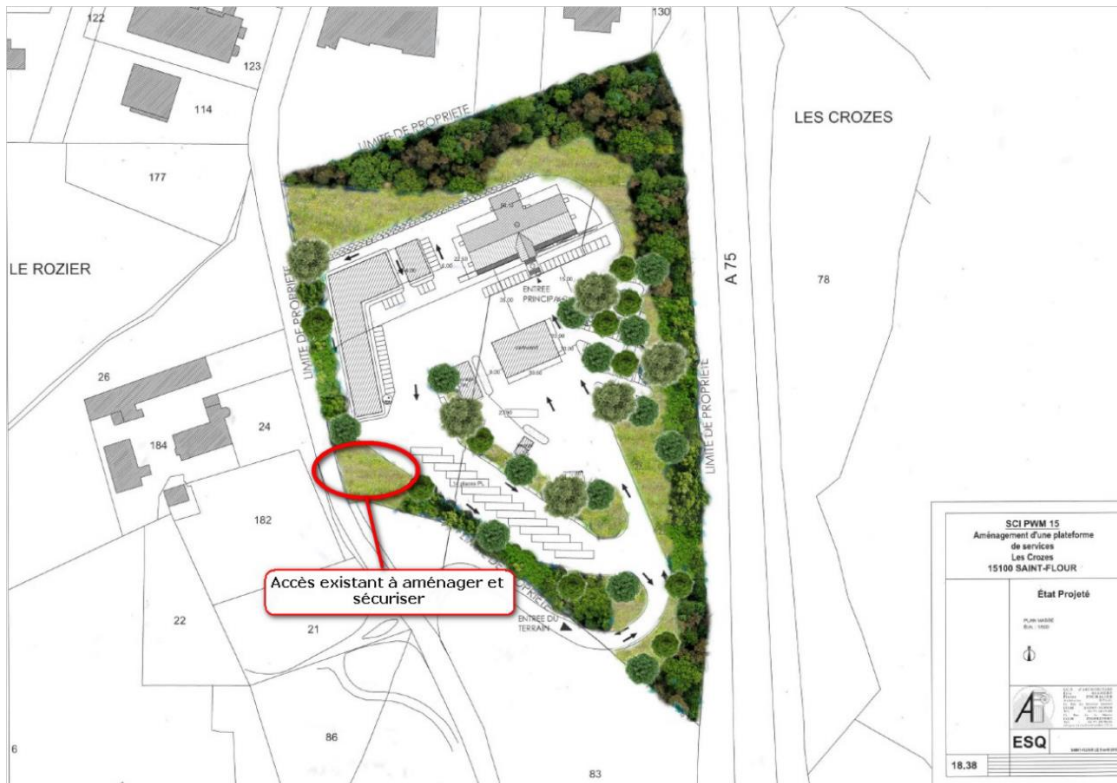
Le préfet du Cantal a refusé la dérogation au principe d'urbanisation limitée pour le projet d'extension de la Z.A.E. de Volzac.

**SAINT-FLOUR COMMUNAUTE ne donne pas suite à la modification du plan local d'urbanisme pour ce secteur.**

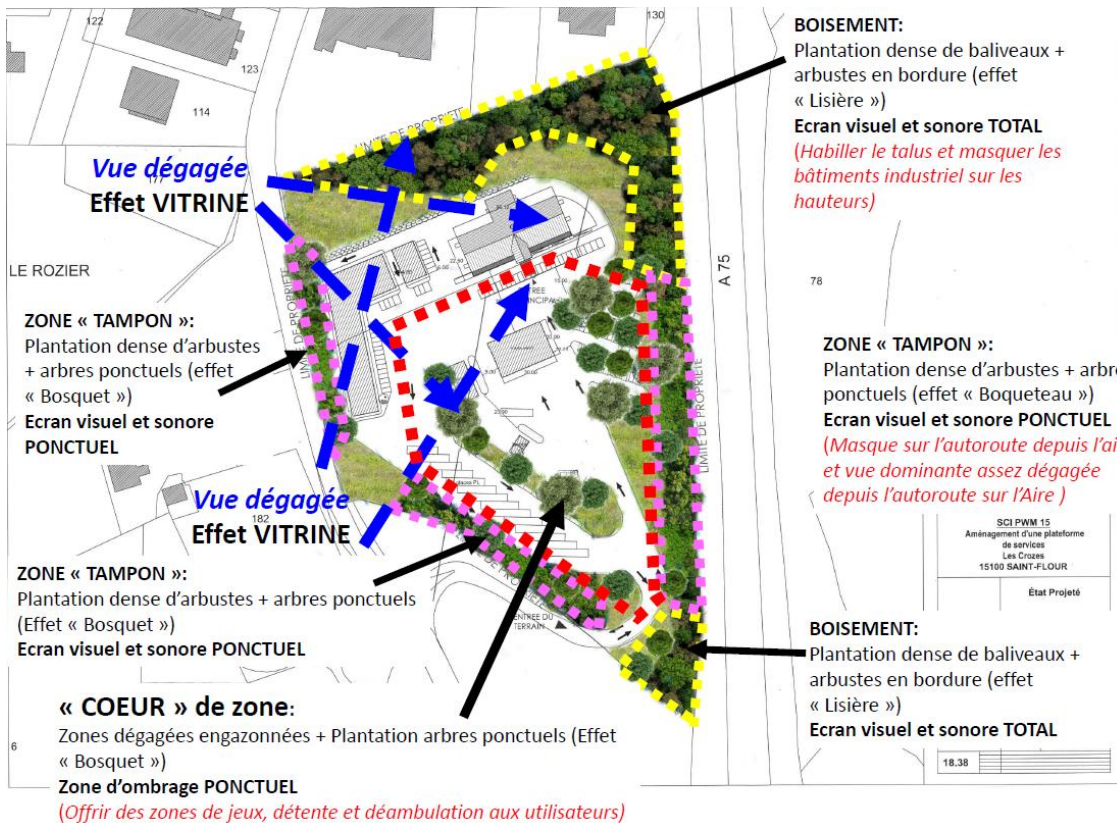
### **Friche de l'ancienne discothèque sur le secteur du Rozier**

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

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



1- Projet d'O.A.P. avec le traitement paysager de la parcelle et l'aménagement de l'accès à prévoir



2- Détail du traitement paysager de la parcelle

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

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



Mission régionale d'autorité environnementale

**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale sur la modification n°4 du plan local  
d'urbanisme (PLU) de Saint-Flour (15)**

**Avis n° 2021-ARA-AUPP-1057**

**Avis délibéré le 10 août 2021**

## Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD), s'est réunie le 10 août 2021 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Flour (15).

Ont délibéré : Hugues Dollat, Marc Ezerzer, Jeanne Garric et Yves Majchrzak,

En application de la décision du 23 juillet 2021 de la présidente de la MRAe, la présidence des délibérations a été assurée par Hugues Dollat

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document qui fait l'objet du présent avis.

Étai(en)t absent(s) en application des dispositions relatives à la prévention des conflits d'intérêt du même règlement : Catherine Argile

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 12 mai 2021, par les autorités compétentes, pour avis au titre de l'autorité environnementale.

Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans le délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, l'agence régionale de santé a été consultée par courriel le 11 juin 2021 et a produit une contribution le 27 juillet 2021.

A en outre été consultée la direction départementale des territoires du département du Cantal qui a produit une contribution le 07 juillet 2021.

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit. Les agents de la Dreal qui étaient présents à la réunion étaient placés sous l'autorité fonctionnelle de la MRAe au titre de leur fonction d'appui.

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

## Synthèse de l'Avis

La modification N°4 du PLU de Saint-Flour porte sur deux secteurs distincts. Le premier secteur se situe au nord du territoire communal, le long de l'A 75 et doit faire l'objet d'un aménagement de complexe routier. Le second concerne l'extension de la zone d'activités de Volzac.

Le projet d'aménagement du complexe routier se traduit par l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'urbanisation future Aut située en entrée nord de Saint-Flour.

L'extension de la ZAE de Volzac se traduit par l'ouverture à l'urbanisation de la zone Auy et sa transformation en zone 1AUy sans modification du périmètre. Elle s'inscrit dans un contexte inter-communal. La commune de Saint-Flour est le siège de la communauté de communes Saint-Flour Communauté qui dispose de dix zones d'activité économique (ZAE). Saint-Flour communauté a lancé une réflexion sur l'aménagement des ZAE en identifiant notamment des projets d'extension à court et moyen terme sur certains secteurs.

La commune de Saint-Flour fait partie des sites identifiés comme les plus intéressants d'un point de vue géographique (présence de l'autoroute A 75 notamment). Sur ce territoire communal, la communauté de communes projette d'étendre deux ZAE existantes.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet de modification n°4 du PLU sont :

- la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain ;
- le paysage dont notamment les vues depuis la R.D. 921 et l'A 75 ;
- les terres agricoles dont notamment les prairies permanentes ;
- la biodiversité notamment le secteur situé en zone Natura 2000 et la zone humide.

Le dossier comprend un rapport de présentation dans lequel on retrouve la plupart des informations attendues. Sur le fond cependant plusieurs manques sont soulignés dans l'avis détaillé.

L'Autorité environnementale recommande notamment :

- de reprendre la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la ZAE de Volzac en exposant l'analyse des besoins : évolution du nombre et du rythme d'implantation des entreprises sur les dix dernières années à l'échelle intercommunale, analyse chiffrée et cartographiée des disponibilités restantes dans les ZAE de la communauté de communes et conclusion sur les besoins d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles ZAE.
- de reprendre l'évaluation des incidences de la modification N°4 du PLU sur le site Natura 2000 « Planèze de Saint-Flour » afin de démontrer l'absence d'impacts significatifs liés à l'aménagement de la zone d'activités de Volzac.
- de compléter l'analyse des incidences du projet de modification du PLU et des mesures ERC.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé qui suit.

# Sommaire

<b>1. Contexte, présentation du territoire et du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Flour (15) et enjeux environnementaux.....</b>	<b>5</b>
1.1. Contexte et présentation du territoire.....	5
1.2. Présentation du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Flour (15).....	6
1.3. Procédures relatives au projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Flour (15).....	7
1.4. Principaux enjeux environnementaux du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Flour (15) et du territoire concerné.....	8
<b>2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation .....</b>	<b>8</b>
2.1. Articulation du projet avec les plans et programmes d'ordre supérieur.....	8
2.2. Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution.....	9
2.3. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.....	10
2.4. Incidences du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Flour (15) sur l'environnement et mesures prévues pour les éviter, réduire ou compenser.....	11
2.5. Dispositif de suivi proposé.....	15
2.6. Résumé non technique de l'étude d'impact.....	15
<b>3. Prise en compte des enjeux environnementaux par la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Flour (15).....</b>	<b>15</b>
3.1. Gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.....	15
3.2. Prise en compte du paysage.....	15
3.3. Espaces naturels, biodiversité, continuités écologiques et terres agricoles.....	16

## Avis détaillé

### 1. Contexte, présentation du territoire et du projet de **modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Flour (15)** et enjeux environnementaux

#### 1.1. Contexte et présentation du territoire

La commune de Saint-Flour est une commune urbaine du département du Cantal, située en zone de montagne. Siège de la communauté de communes Saint-Flour Communauté, la commune compte 6435 habitants pour une superficie de 27,14 km<sup>2</sup>.

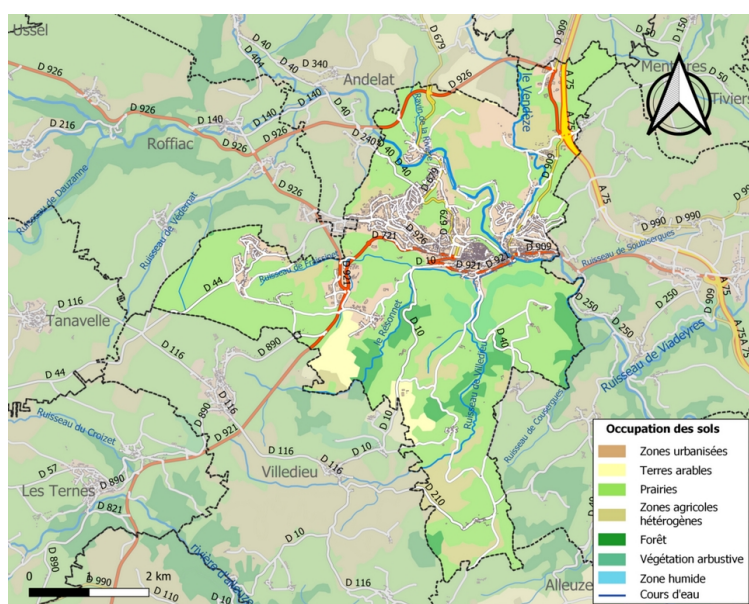


Figure 1: Source Wikipédia\_ Carte des infrastructures et de l'occupation des sols de la commune en 2018

Saint-Flour, située à une centaine de kilomètres au sud de Clermont-Ferrand, est traversée au nord-est par l'autoroute A 75 qui relie Clermont-Ferrand à Béziers.

Le bourg correspond à une ancienne cité médiévale qui domine la vallée de l'Ander. Le tissu bâti du bourg est composé par la « ville haute » et la « ville basse ». Des hameaux et groupements d'habitations sont répartis sur le territoire. Le paysage naturel est dessiné par l'agriculture avec des prairies permanentes. Outre leur rôle agricole, ces prairies ouvrent le paysage et offrent des vues de qualité sur un territoire au relief marqué (l'altitude varie de 757 à 1040 mètres).

La commune dispose d'un PLU approuvé le 11 juillet 2013. Un PLU intercommunal est en cours d'élaboration<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> PLUi prescrit par délibération du conseil communautaire de Saint-Flour Communauté le 17 décembre 2015 (extension du périmètre le 8 octobre 2018).



## **1.2. Présentation du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Flour (15)**

Le projet de modification n°4 du PLU de Saint-Flour concerne deux points :

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'urbanisation future Aut située en entrée nord de Saint-Flour, au sud de la zone d'activité économique (ZAE) intercommunale « Le Rozier Coren » dans le cadre d'un projet d'aménagement de complexe routier. La zone Aut rendue constructible par la procédure de modification N°4 deviendra à terme une zone urbaine UYr, en extension de la zone urbaine existante UY.
- l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUy et sa transformation en zone 1AUy sans modification du périmètre, en extension de la ZAE intercommunale de Volzac.

Cette ZAE est située en entrée Sud de la commune de Saint-Flour, en frange urbaine. Elle est desservie par la route RD 921. L'emprise de la zone AUy est de 8,4 ha. Le rapport de présentation de la modification du PLU estime que sur l'ensemble de la zone, la surface à commercialiser est de 7,6 ha.

Dix ZAE sont identifiées sur le périmètre de Saint-Flour communauté (dont quatre sur le pôle urbain) pour une surface totale de 96 ha et un potentiel foncier initial estimé à 87,5 ha. D'après la communauté de communes, sur l'ensemble de ces ZAE, 8,4 ha sont encore disponibles répartis sur quatre ZAE (dont 1,5 ha de disponibilité foncière sur la ZAE existante de Volzac).

Saint-Flour Communauté envisage d'engager plusieurs projets d'extension dans les zones les plus attractives du territoire. Le choix de la ZAE de Volzac sur Saint-Flour tient compte de la localisation avantageuse de la commune (présence de l'autoroute). Avec l'extension projetée, la ZAE de Volzac permettra de disposer d'environ 9 ha de surface à commercialiser sur le site.

Plan de situation du projet d'extension de la ZAE de Volzac

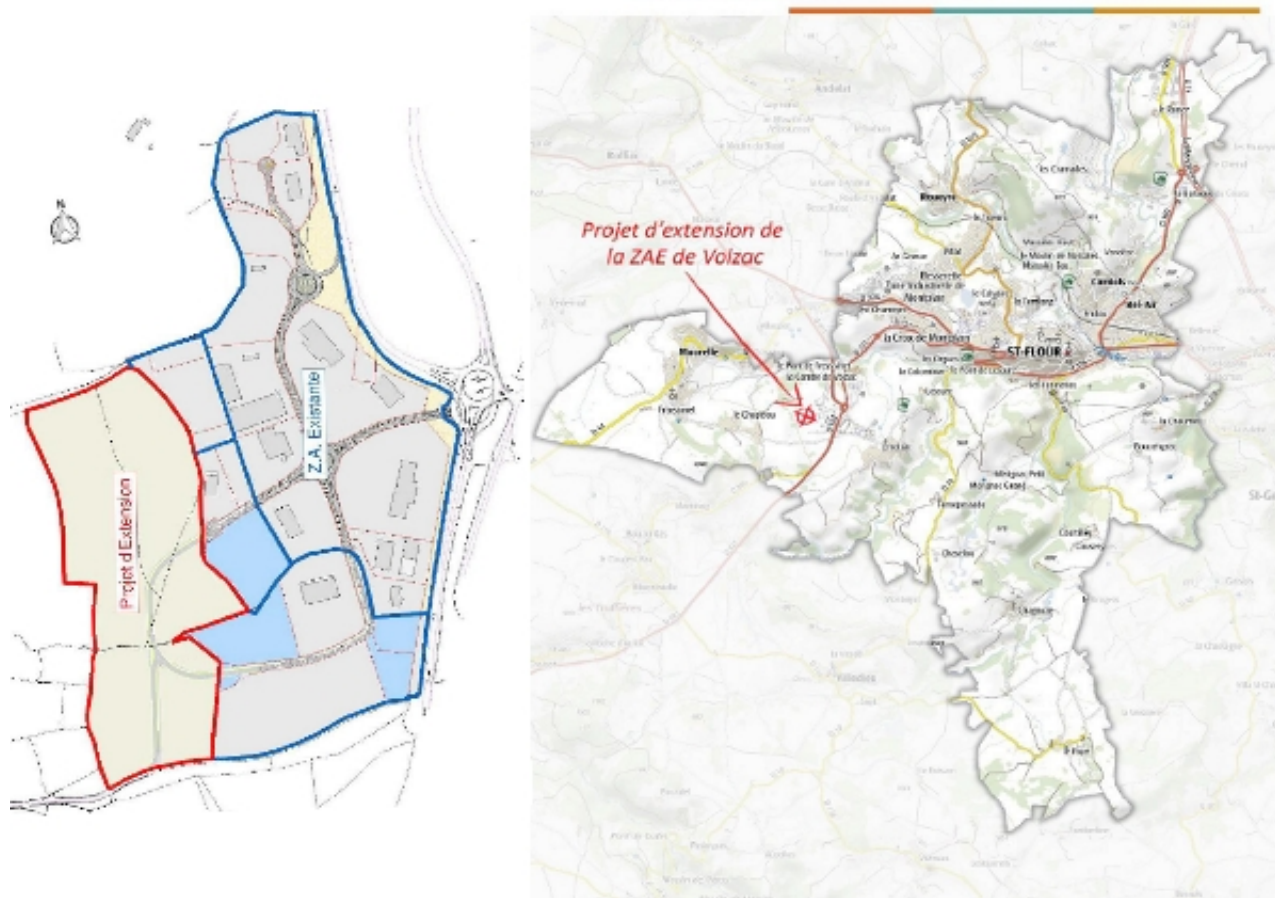


Figure 2: Source : Rapport de présentation, pages 6 et 7

### 1.3. Procédures relatives au projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Flour (15)

Saint-Flour Communauté, compétente en matière de documents d'urbanisme, a engagé deux procédures conjointes : une procédure de révision allégée n°1 et la procédure de modification n°4 du PLU. Ces deux procédures ont en commun un objet : la reconversion de la friche du « VIP » en un complexe routier. Le site de ce projet d'aménagement concerne deux zones délimitées au PLU : une zone d'urbanisation future AUt inconstructible en l'état dont l'ouverture à l'urbanisation est étudiée dans le cadre de la procédure n°4 de modification et trois ha de zone naturelle dont le reclassement en zone urbaine est étudié dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLU. L'ensemble sera reclassé en zone urbaine UYr.

La procédure de modification N°4 du PLU a été engagée par arrêté du 5 octobre 2020.

Elle a préalablement fait l'objet d'un examen au cas par cas. Par décision n°2021-ARA-KKU2102 du 15 mars 2021, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a estimé que le projet

de modification n°4 du PLU de Saint-Flour devait être soumis à évaluation environnementale afin notamment de :

- « produire un état initial de l'environnement, concernant notamment les inventaires des espèces protégées et non protégées présentes sur le site ;
- évaluer les incidences de la modification sur les espaces agricoles et les paysages ;
- démontrer l'absence de perte nette de biodiversité et d'artificialisation du territoire induites par la modification sur la base des incidences déterminées ci-dessus et des mesures prévues pour les éviter, les réduire et le cas échéant les compenser ».

#### **1.4. Principaux enjeux environnementaux du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Flour (15) et du territoire concerné**

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet de modification du PLU de Saint-Flour sont :

- la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain ;
- le paysage dont notamment les vues depuis la RD 921 et l'A 75;
- les terres agricoles dont notamment les prairies permanentes ;
- la biodiversité notamment le secteur situé en zone Natura 2000 et la zone humide.

## **2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation**

L'évaluation environnementale d'un document d'urbanisme est une démarche itérative visant à interroger, tout au long de son élaboration, le contenu du projet de document d'urbanisme au regard des incidences de sa mise en œuvre sur l'environnement et la santé humaine. Le rapport de présentation doit ainsi retranscrire cette démarche en intégrant notamment une analyse de l'état initial de l'environnement, une justification des choix effectués, une évaluation des incidences du projet de document ainsi qu'une description des mesures prises par la collectivité pour éviter, réduire ou compenser les éventuels effets négatifs prévisibles.

L'évaluation environnementale présentée dans le rapport de présentation de la modification simplifiée n°4 du PLU est insuffisamment étayée.

### **2.1. Articulation du projet avec les plans et programmes d'ordre supérieur**

L'articulation du projet de modification du PLU de la commune de Saint-Flour avec les documents de rang supérieur est présenté dans le chapitre relatif aux caractéristiques des milieux naturels (chapitre 5.3.2).

En ce qui concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUy en extension de la ZAE de Volzac, sont pris en compte :

– le Schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (Sradett) d'Auvergne-Rhône-Alpes approuvé le 10 avril 2020 : le projet d'extension ouest de la ZAE de Volzac est situé en périphérie de la trame urbaine dense de Saint-Flour, en dehors de tout corridor écologique d'intérêt régional.

– le Schéma de cohérence territoriale (Scot) Est Cantal en cours d'élaboration<sup>2</sup> : Saint-Flour est identifiée comme « Pôle urbain central ». Le Scot Est Cantal reprend les éléments du Sraddet et définit la ZAE de Volzac en limite de zone urbaine. La zone AUy concernée par le projet de modification du PLU se situe en « zone blanche » ou zone tampon<sup>3</sup>.

Il est à noter que dans le volet économique, le dossier de modification ne démontre pas le besoin d'étendre la ZAE de Volzac par rapport aux données du Scot. En effet, le Scot estime un besoin, jusqu'en 2035, de 95 ha de disponibilités foncières pour les zones d'activités et préconise la densification des zones d'activités existantes. L'analyse est faite à partir des données et estimations identifiées dans le cadre du contexte intercommunal. Une analyse à l'échelle du Scot aurait permis de vérifier la compatibilité de la modification n°4 du PLU avec ce document d'ordre supérieur.

## **2.2. Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution**

Les éléments attendus dans l'état initial de l'environnement sont présentés dans le chapitre 3 de l'évaluation environnementale<sup>4</sup>.

Le rapport de présentation souligne la richesse environnementale du territoire de Saint-Flour, aussi bien en termes d'inventaires de biodiversité que de paysages.

Le patrimoine naturel de la commune est riche, comme l'atteste la vaste zone Natura 2000 « Planèze de Saint-Flour »<sup>5</sup> englobant la partie ouest du territoire communal et notamment la zone AUy du PLU en extension de la ZAE de Volzac, en superposition de la Znieff de type II « Planèze de Saint-Flour » qui concerne aussi le nord de Saint-Flour. La commune compte également sur la partie ouest le site Natura 2000 « Affluents rive droite de la Truyère amont » et la Znieff de type I « Plateau de Mons, Roche Murat , Lachau, Puy de la Balle » au nord du territoire.

L'analyse de l'état initial de l'environnement sur le secteur nord de la ville de Saint-Flour est détaillée dans le dossier de révision allégée n°1 du PLU. Le site correspond à une friche, anciennement occupé par une discothèque dont l'activité a cessé en 2017, sur un secteur anthropisé.

---

2 Projet de SCoT arrêté par délibération du comité syndical des territoires de l'Est Cantal (SYTEC) le 8 novembre 2019. L'enquête publique du Scot s'est déroulée du 8 janvier au 12 février 2021.

3 Les zones blanches ou zones tampons sont des zones localisées entre des zones urbanisées et des zones identifiées pour leur sensibilité environnementale.

4 Partie 5 du rapport de présentation : « Annexe : Évaluation environnementale »

5 Site Natura 2000 FR8312005, d'une superficie de 251,93 km<sup>2</sup>.

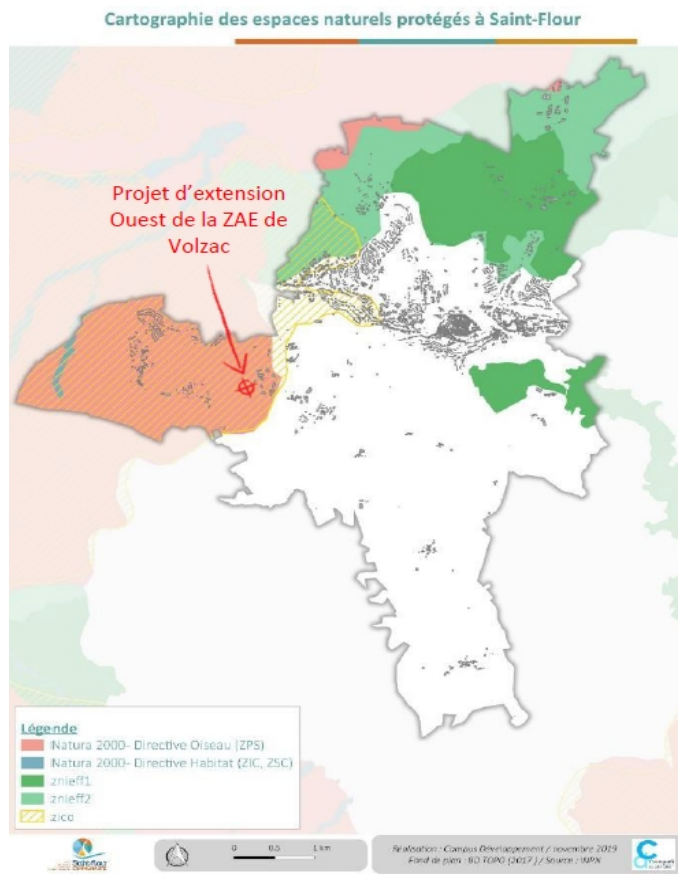


Figure 3: Source : Rapport de présentation, page 35.

En revanche, l'analyse de l'état initial du secteur concerné par le projet d'ouverture de la zone à urbaniser en extension de la ZAE de Volzac ne permet pas de qualifier la sensibilité du milieu en termes de biodiversité. En effet, la zone humide identifiée n'est pas décrite précisément et la biodiversité sur le secteur ouvert à l'urbanisation n'est pas connue.

Concernant le paysage, le rapport de présentation (RP) propose un chapitre spécifique sur l'analyse paysagère de la ZAE de Volzac, soulignant la qualité et la sensibilité du site. En revanche, l'analyse demeure sommaire sans identifier les angles de vue sensibles depuis les points de vue environnants et notamment la co-visibilité de la zone avec la vue lointaine de la ville haute depuis la route RD 921.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter les analyses relatives à la zone humide identifiée et à la biodiversité existante sur le secteur de la zone ouverte à l'urbanisation.**

### **2.3. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement**

L'argument principal de l'ouverture à l'urbanisation du secteur nord repose sur la reconversion d'une friche par l'aménagement d'un complexe routier situé le long de l'A 75. Le dossier n'évoque pas la présence sur l'échangeur sud de Saint-Flour d'un autre complexe routier.

Le chapitre 2 du rapport de présentation est dédié à l'extension de la ZAE de Volzac.

Le projet d'extension de la ZAE s'inscrit dans le cadre du maintien du dynamisme de la vie économique au sein du territoire de la communauté de communes Saint-Flour communauté. Le rapport de présentation indique que le choix du site de la ZAE de Volzac s'impose compte tenu des avantages géographiques de la zone : en extension de la ZAE existante, au sein d'un pôle urbain et à proximité d'axes routiers importants (dont l'autoroute A75).

Cependant, le rapport de présentation ne démontre pas le besoin d'ouvrir à l'urbanisation un secteur de plus de 8 ha au regard des disponibilités restantes dans les autres ZAE sur le territoire intercommunal. Hormis la ZAE existante de Volzac, le territoire intercommunal dispose, d'après le rapport de présentation, de 6,9 ha de disponibilités foncières répartis sur trois ZAE<sup>6</sup>. Si un des arguments avancés est le manque d'attrait induit par la situation géographique de ces ZAE, le territoire intercommunal dispose encore de 13,5 ha de foncier « maîtrisé » destiné aux activités, identifiés comme projets d'extension à court terme<sup>7</sup>.

**L'Autorité environnementale recommande de reprendre la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la ZAE de Volzac en exposant l'analyse des besoins : évolution du nombre et du rythme d'implantation des entreprises sur les dix dernières années à l'échelle intercommunale, analyse chiffrée et cartographiée des disponibilités restantes dans les ZAE de la communauté de communes et conclusion sur les besoins d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles ZAE.**

#### ***2.4. Incidences du projet de modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Flour (15) sur l'environnement et mesures prévues pour les éviter, réduire ou compenser***

Concernant le secteur nord de Saint-Flour, l'analyse repose sur la sensibilité paysagère du site, visible depuis deux axes routiers (A75 et RD 926). Les principes d'aménagement global du site sont présentés bien que le dossier relatif à la modification du PLU ne concerne qu'une partie du site. L'intégration paysagère est largement développée dans le rapport de présentation.

Concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUy en extension de la ZAE de Volzac, le volet de l'évaluation correspond aux parties 5.3 à 5.6 du rapport de présentation. Cette partie du dossier reste perfectible sur les points suivants :

#### **Hydrologie**

Dans ce chapitre (page 33 du rapport de présentation), le rapport de présentation analyse l'hydrologie du site du projet d'extension de la zone à urbaniser. Il indique que lors d'investigations de terrains menées en 2019, une zone potentiellement humide d'environ 500 m<sup>2</sup> a été identifiée au centre de la zone.

---

<sup>6</sup> Ussel, Belvezet sur Ruynes en margeride et Rouchard sur Chaudes Aigues.

<sup>7</sup> 2 ZAE de Saint-Flour, Pierrefort et Neuvéglise.



Figure 4: Source: Rapport de présentation, page 33

Cette information est primordiale dans le cadre de l'analyse des enjeux environnementaux liés à la biodiversité et la préservation des milieux. L'analyse n'a toutefois pas été menée à son terme. Le rapport de présentation indique qu'une analyse approfondie « *devra être établie avant travaux pour qualifier plus spécifiquement son caractère humide et son intérêt écologique* ».

Or, l'inventaire des milieux et la définition des mesures de protection, s'il y a lieu, doivent être menés en amont des projets d'urbanisme afin d'évaluer l'impact de l'urbanisation sur les milieux naturels.

### **Évaluation des incidences Natura 2000.**

L'évaluation des incidences de la modification du PLU sur le site Natura 2000 « Planèze de Saint-Flour » nécessite des compléments. En effet, le dossier relativise l'impact potentiel de l'extension de la zone à urbaniser en comparant la superficie de la zone ouverte à l'urbanisation dans le cadre de la procédure de modification (8,4 ha) à celle du site Natura 2000 (25 193 ha) plutôt qu'en apportant des précisions sur les habitats et les espèces du site en extension de la ZAE de Volzac.

Le rapport de présentation précise toutefois que l'intérêt en termes de biodiversité a baissé (sans donner de précisions) et en justifiant cette baisse par l'avancée de l'urbanisation. Finalement, le rapport de présentation souligne l'impact avéré de l'étalement urbain sur la qualité des habitats et sur la biodiversité sans pour autant remettre en question l'ouverture d'une nouvelle zone à l'urbanisation ni analyser les mesures à mettre en place pour préserver la biodiversité étudiée sur le site du projet.

Le constat de cet impact est souligné dans le résumé non technique qui précise en outre que les incidences identifiées dans le cadre de l'extension de la zone constructible sont « *directes et per-*

*manentes* »<sup>8</sup> et que le projet concret d'aménagement de la zone devra compléter les mesures prises dans le cadre du PLU pour préserver au maximum les enjeux environnementaux.

En l'occurrence, la pertinence des mesures prises dans le cadre du PLU est difficile à évaluer. Le rapport de présentation mentionne une « *compensation*<sup>9</sup> » de la réduction des zones naturelles par l'identification d'espaces boisés classés, la réduction des zones agricoles en faveur des zones naturelles dans le PLU, mais il n'apporte aucun élément permettant d'apprécier la qualité et l'efficacité de cette compensation.

**L'Autorité environnementale recommande de reprendre l'évaluation des incidences de la modification N°4 du PLU sur le site Natura 2000 « Planèze de Saint-Flour » afin de démontrer l'absence d'impacts significatifs liés à l'aménagement de la zone d'activités de Volzac.**

### **Évaluation des incidences sur le paysage<sup>10</sup> .**

Le rapport de préservation souligne la qualité des paysages sur cette entrée de ville : « *site en pente* », « *milieux ouverts* », « *vue dégagée* ». Le document indique également que le secteur reste peu perceptible depuis les axes de circulation.

La photographie illustrant ce chapitre démontre le caractère naturel du site mais ne permet pas d'évaluer les impacts de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.

### **Évaluation des incidences et orientation d'aménagement et de programmation (OAP).**

L'OAP relative à l'extension de la ZAE de Volzac identifie des principes d'aménagement avec pour objectif de « *créer un ensemble cohérent avec les aménagements existants* ».

Les photographies annexées au document n'apportent pas de réelle plus-value sur l'idée de cohérence entre l'existant et les aménagements futurs. De même que le schéma de principe ne suffit pas à démontrer et à garantir un aménagement rationnel et une maîtrise de l'étalement urbain.

Les principes d'aménagements retenus dans l'OAP sont listés sous forme d'objectifs et d'intention. Ils restent très généraux et ne permettent pas d'assurer la prise en compte des enjeux et la préservation du site (pas de règle d'implantation ou de densité, pas de hauteur maximum, pas d'évitement des zones humides, pas d'espaces boisés à créer ou à préserver...).

### **Évaluation des incidences sur le milieu agricole**

Le rapport de présentation souligne l'importance de l'activité agricole en tant qu'élément identitaire et paysager sur le territoire de la commune de Saint-Flour.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation concerne des parcelles agricoles déclarées dans le système d'aides de la politique agricole commune (PAC)<sup>11</sup>, exploitées en partie comme prairies permanentes et en partie en cultures fourragères.

---

8 Page 44 du rapport de présentation ( chapitre 57 : Résumé non technique)

9 Page 34 du rapport de présentation.

10 Page 39 du rapport de présentation.

11 L'ensemble des parcelles a fait l'objet d'une déclaration à la PAC en 2019.





Figure 5: Source : Rapport de présentation, page 40.

illustration page 40 du RP

Le dossier tend à minimiser l'impact du projet de modification en comparant la superficie du secteur ouvert à l'urbanisation (8,4 ha) par rapport à la surface agricole utile (SAU) de la commune (+ de 2 500 ha). Il justifie également l'extension de la zone constructible sur des terres agricoles par le classement en zone d'urbanisation future au PLU approuvé en 2013, sans pour autant compléter l'analyse par une démonstration ciblée sur le secteur concerné par le projet de modification du PLU.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences du projet de modification du PLU et des mesures ERC, plus particulièrement :**

- la prise en compte de la zone humide dans l'OAP ;

- **l'analyse des impacts dus à la réduction de terres agricoles ainsi que les mesures envisagées pour compenser la perte de ces terres agricoles.**

## **2.5. Dispositif de suivi proposé**

Conformément à l'article R.151-3, 6° du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit, au titre de l'évaluation environnementale, définir des « (...) critères, indicateurs et modalités (...) » afin de permettre de suivre « les effets du PLU sur l'environnement ». Ce suivi doit être précis afin d'identifier et d'évaluer rapidement les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées.

Aucun indicateur de suivi n'est proposé dans le dossier de modification du PLU.

**L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par la définition d'indicateurs de suivi appropriés aux enjeux du territoire.** <sup>12</sup>

## **2.6. Résumé non technique de l'étude d'impact**

Le résumé non technique est présenté en dernière partie du rapport de présentation. Il reprend les éléments principaux du dossier mais demeure trop succinct. En complément des informations apportées, des cartographies auraient permis une appropriation efficace des enjeux environnementaux identifiés sur le site.

**L'Autorité environnementale recommande d'illustrer le résumé non technique par des éléments graphiques adaptés et de prendre en compte dans le document les recommandations du présent avis.**

# **3. Prise en compte des enjeux environnementaux par la modification n°4 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Flour (15)**

## **3.1. Gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUy du PLU permet l'extension de la ZAE de Volzac qui dispose actuellement de 1,5 ha de disponibilités foncières, sur les 13 ha initiaux. A l'échelle de la communauté de communes, le rapport de présentation indique une surface de 22 ha de disponibilité foncière (terrains viabilisés et foncier maîtrisé identifié dans les projets d'extension)<sup>13</sup>. Dès lors, le projet d'ouverture à l'urbanisation d'une zone avec un potentiel de 7,6 ha de surface à commercialiser en extension de la ZAE de Volzac, zone définie comme « foncier non maîtrisé »<sup>14</sup> à l'échelle de la communauté de commune, ne répond pas à un objectif de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## **3.2. Prise en compte du paysage**

---

12 Un exemple d'indicateur de suivi (biodiversité) : suivi de populations de quelques espèces emblématiques identifiées sur le site Natura 2000\_ état zéro et suivi annuel.

13 8,4 ha de disponibilité foncière en dents creuses de zones d'activités existantes et 13,5 ha pour les projets d'extension dont le foncier est actuellement maîtrisé.

14 Rapport de présentation, page 4.

Contrairement à l'analyse effectuée sur le secteur nord de Saint-Flour (aménagement d'un complexe routier), la prise en compte du paysage sur le secteur en extension de la ZAE de Volzac ne donne pas d'indications détaillées et suffisantes du principe d'aménagement.

L'OAP ne donne pas des indications détaillées et suffisantes du principe d'aménagement de la zone 1AUy en extension de la ZAE de Volzac. L'OAP précise toutefois l'intention de rationaliser et maîtriser l'espace, mais elle ne donne aucun outil en termes d'aménagement pour concrétiser cette volonté. Les principes restent à un stade d'intention. Ainsi, selon l'OAP : « *L'aménagement de cette extension pourra se faire soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au coup par coup au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, lots ...)* ». Cette seconde hypothèse ne permet pas de garantir un aménagement rationnel de la zone. Et ce d'autant plus que le règlement écrit du PLU ne précise ni les règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, ni la superficie des terrains, ni l'emprise au sol, ni la densité des constructions. Le schéma de principe de l'OAP ne cadre pas d'avantage l'aménagement de la zone. Aucun phasage dans le temps n'est suggéré. Un aménagement au coup par coup est à bannir.

En termes de préservation du paysage, les prescriptions sont incomplètes. Le règlement écrit du PLU est imprécis : « *matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages urbains et naturels voisins* », « *matériaux de façade [...] se mariant avec les gammes de couleurs de la nature environnante* ». Seule la règle de hauteur est précise (hauteur maximale : 12 mètres). Cette règle aurait pu être justifiée et illustrée par un photomontage ou des croquis afin de vérifier l'impact paysager depuis la route RD 921.

**L'Autorité environnementale recommande :**

- **de compléter le document relatif à l'OAP afin de préciser les prescriptions en faveur d'un aménagement rationnel de la zone ouverte à l'urbanisation par exemple sous forme d'un aménagement d'ensemble de la zone prenant en compte ses impacts paysagers ;**
- **de compléter et préciser les dispositions réglementaires du PLU.**

### **3.3. Espaces naturels, biodiversité, continuités écologiques et terres agricoles**

L'évaluation environnementale menée sur le terrain a permis d'identifier une zone potentiellement humide au sein de la zone AUy ouverte à l'urbanisation. L'OAP aurait dû prendre en compte la présence de cette zone humide et optimiser l'aménagement en préservant l'environnement (protection stricte des zones humides par un évitement par exemple)

En ce qui concerne les espaces agricoles mitoyens à la zone AUy, l'OAP indique la volonté de « *soigner les interfaces entre la zone d'activités et les zones agricoles périphériques* », sans cadrer l'aménagement avec des prescriptions claires. Le document indique la nécessité de maintenir « *et/ou* » créer une « *frange végétale* », ce qui laisse une liberté d'interprétation importante. Le rapport de présentation aurait pu utilement proposer une analyse des impacts sur les terres agricoles mitoyennes à la zone d'urbanisation future afin de définir l'importance de cette « *frange végétale* » et donc le niveau de protection à apporter.

**L'Autorité environnementale recommande de réviser le périmètre de l'OAP au regard des enjeux liés à la présence de la zone humide.**

Saint-Flour, le 3 septembre 2021

**Madame la Présidente  
Saint-Flour Communauté  
Village d'Entreprises  
1 rue des Crozes  
ZA du Rozier Corne  
15100 SAINT-FLOUR**

**Réf :** CC/MT/MAL n°2021-33

**Objet :** Consultation dans le cadre des projets de Révision Allégée n°1 et de Modification n°4 conjointes du PLU de SAINT-FLOUR

**Copie :**

Monsieur le Maire de SAINT-FLOUR

[remi.saumet@cantal.gouv.fr](mailto:remi.saumet@cantal.gouv.fr) - DDT du Cantal - Délégué territorial Saint-Flour  
[s.cipiere@saintflourco.fr](mailto:s.cipiere@saintflourco.fr) - Pôle Urbanisme Saint-Flour Communauté

SYNDICAT DES TERRITOIRES

DE L'EST CANTAL

VILLAGE ENTREPRISES

1 RUE DES CROZES

ZA ROZIER-COREN

15100 SAINT-FLOUR

TÉL. 04 71 60 72 64

FAX 04 71 60 72 09

Madame la Présidente,

Par courrier du 14 mai 2021, vous m'avez transmis les projets de Révision Allégée n°1 et de Modification n°4 conjointes du PLU de SAINT-FLOUR et invité à la réunion d'examen conjoint du projet de révision allégée tenue le 14 juin 2021, et je vous en remercie.

Ces procédures concernent les projets ou objets suivants :

- Création d'un nouveau centre de tennis couverts et courts extérieurs, dans le quartier du Colombier, conduisant au reclassement d'une zone Naturelle en zone US, d'une emprise d'environ 2,2 hectares (Révision Allégée n°1)

Ce projet est compatible avec le SCOT Est Cantal approuvé le 12 juillet 2021, et notamment avec les prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs, n°7 « Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour les autres utilisations des sols » et n°124 « Anticiper et programmer les besoins de nouveaux équipements », notamment dans les pôles urbains de l'armature territoriale.

- Extension de la ZAE de Volzac conduisant au reclassement d'une zone AUy fermée à une zone 1AUy ouverte, d'une emprise d'environ 8,4 hectares (Modification n°4)

Ce projet est compatible avec le SCOT Est Cantal approuvé le 12 juillet 2021, et notamment les prescriptions du Document d'Orientation et d'Objectifs n°6 « Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en matière d'activités économiques », qui prévoit un objectif foncier de 50 hectares en extension des zones d'activités existantes et 20 hectares répartis sur le territoire de Saint-Flour Communauté, n°43 « Assurer

une offre foncière adaptée pour le développement économique » et n°44 « Promouvoir et optimiser les zones d'activités économiques existantes ».

Par ailleurs, nous vous invitons à bien intégrer les dispositions des prescriptions n°45 « Favoriser la qualité environnementale dans les zones d'activités » et n°46 « Intégrer l'accessibilité et les mobilités douces dans les zones d'activités ».

- Rectification d'une erreur matérielle place de l'Ander, conduisant au reclassement d'une zone N en zone UY, d'une emprise de 40 m<sup>2</sup> (Révision Allégée n°1)

En tant qu'établissement porteur du SCOT Est Cantal approuvé le 12 juillet 2021, le SYTEC n'a pas d'observation à formuler sur cet objet.

- Reconversion de la friche du VIP en complexe routier, conduisant au reclassement d'une zone AUt fermée de 2,5 ha (Modification n°4) et d'une zone Naturelle d'environ 3 ha en zone UYr (Révision Allégée n°1), nouveau secteur de la zone UY destiné aux complexes routiers.

Ce projet présente l'intérêt de reconvertir une friche (ancienne boîte de nuit avec aire de stationnement). Selon la notice explicative présentée par le porteur de projet (30 janvier 2020), le programme prévoit notamment :

- un plateau d'accueil d'une capacité de 200 personnes et d'une surface de 400 m<sup>2</sup>, comprenant des espaces de sanitaires, restauration, magasin et exposition
- un fastfood d'une surface de 400 m<sup>2</sup>
- un hôtel de 45 chambres, d'une capacité de 100 personnes
- une station-service de distribution de carburant
- une aire de lavage de véhicules
- des espaces paysagers et aires de jeux

Au regard :

- des besoins, non précisés dans la notice explicative, en matière de desserte par les réseaux d'eau potable, de défense incendie et d'assainissement,
- des besoins, non précisés dans la notice explicative, en matière d'accès véhicules légers et poids lourds pour la desserte du projet, qui vont accroître notablement le trafic de desserte sur la RD 909, qui accueille déjà un trafic supérieur à 1 500 véhicules/jours, selon les comptages de l'année 2020,
- de l'impact paysager du projet en entrée de ville, avec une forte visibilité depuis l'A75, sur le site du projet lui-même et sur la ville haute de SAINT-FLOUR,
- de l'emprise du projet (5,5 ha) et de la réduction projetée de 3 hectares des espaces naturels, agricoles et forestiers,

il paraît nécessaire d'apporter des précisions en matière :

- de desserte, avec les collectivités compétentes, par les réseaux AEP, incendie et assainissement, afin de s'assurer que les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les infrastructures et les constructions à implanter,

- d'aménagement des accès routiers, notamment afin d'assurer la sécurité routière sur la RD909, avec les services gestionnaires de la voie et si besoin prévoir une contribution de l'aménageur au financement de ces équipements. Pour rappel cette voie dessert la déviation de SAINT-FLOUR et sera amenée à voir son trafic de transit augmenter lors des prochaines années,
- d'insertion paysagère et architecturale du projet, en intégrant les dispositions de la notice paysagère présentée par le porteur de projet dans les règles du PLU, sous forme d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, afin de s'assurer de l'obligation du respect des objectifs qualitatifs (implantation et volume des infrastructures et des constructions, aménagements paysagers...).

A défaut un classement en zone AU (à urbaniser), permettrait à la collectivité de s'assurer que le projet, au moment de son autorisation, soit suffisamment desservi par les équipements publics et bien intégré dans son environnement.

Pour rappel, les dispositions du Code de l'Urbanisme prévoient :

**Article R151-18 :**

*Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

**Article R151-20 :**

*Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.*

Ce projet s'inscrit dans les dispositions suivantes du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT Est Cantal, approuvé le 12 juillet 2021 :

- Prescription n°6 « Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en matière d'activités économiques », qui prévoit un objectif foncier de 50 hectares en extension des zones d'activités existantes et 20 hectares répartis sur le territoire de Saint-Flour Communauté,
- Prescriptions n°43 « Assurer une offre foncière adaptée pour le développement économique » et n°44 « Promouvoir et optimiser les zones d'activités économiques existantes »,

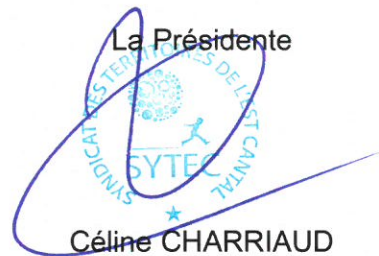
Il relève aussi de prescriptions plus qualitatives, que nous vous invitons également à bien intégrer :

- Prescriptions n°45 « Favoriser la qualité environnementale dans les zones d'activités » et n°46 « Intégrer l'accessibilité et les mobilités douces dans les zones d'activités »,
- Prescriptions n°62 : « Maintenir la qualité des entrées de villes et villages » et n°63 « Favoriser la qualité paysagère des infrastructures routières et ferroviaires »,
- Prescription n°74 « Articuler le développement urbain et touristique avec la capacité des réseaux et milieux récepteurs ».

En conséquence, je vous informe que le SYTEC émet un avis favorable aux projets de Révision Allégée n°1 et de Modification n°4 conjointes du PLU de SAINT-FLOUR, sous réserve de la prise en compte de ses observations concernant le projet de reconversion de la friche du VIP, en complexe routier

Les services du SYTEC se tiennent à votre disposition, si besoin, pour toute précision complémentaire.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, en l'assurance de ma considération distinguée.

La Présidente  
  
Céline CHARRIAUD

**Contacts :**

Martine TEXIER - Directrice générale du SYTEC ✉ [direction@sytec15.fr](mailto:direction@sytec15.fr)

Marie-Aimée LEMARCHAND – Chargée de mission SCOT EST CANTAL

✉ [scot@sytec15.fr](mailto:scot@sytec15.fr) ☎ 07 88 90 94 93

Le Président

**Madame la Présidente**  
**Saint-Flour Communauté**  
Village d'entreprise  
ZA du Rozier-Coren  
15100 SAINT FLOUR

Aurillac, le 11 août 2021

**Objet**

Avis sur le projet de  
modification N°4 du PLU

**Référence**  
PE/YR

**Dossier suivi par**  
ROLLAND Yann / service  
juridique, foncier et  
environnement  
Tél. : 04.71.45.55.20

Madame la Présidente,

En application des articles L 123-7 et 132-9 du code de l'urbanisme, vous nous avez transmis pour avis, le projet de modification N° 4 de votre Plan Local d'Urbanisme.

Cette modification concerne notamment le changement de zonage d'une zone AUy en 1AUy afin de permettre l'extension de la zone d'activités de Volzac sur 8,4 hectares.

Malgré un avis favorable de la Chambre d'agriculture sur la globalité du dossier de modification et de révision allégée du PLU de Saint-Flour lors de la CDPENAF du 20 juillet dernier, nous souhaitons attirer votre attention sur quelques points :

- Au niveau du SCOT, 50 ha de foncier ont été fléchés pour l'extension de zones d'activités pour quinze ans sur le territoire de Saint-Flour Communauté. Les documents d'urbanisme en vigueur permettent déjà ce type d'activités à travers des zonages en Uy, Uya, ZCa, 1AUy ou AUy2. Le total de ces zonages représentent une surface d'environ 57,5 ha sans compter celui de Volzac : Coltines (25,8 ha), Coren - St Flour (15,6 ha), Ussel (4,3 ha), Neuvéglise sur Truyère (3,5 ha), Pierrefort (3,5 ha), Ruynes en Margeride (2,5 ha), Lieutadès (1,3 ha) et Chaudes Aigues (1 ha). Nous souhaitons que la définition des zones d'activités sur votre territoire se fasse lors de l'élaboration du PLUi et non pas au coup par coup à l'occasion de modifications de PLU.

**Siège Social**  
26 rue du 139<sup>ème</sup> R.I - BP 239  
15002 Aurillac Cedex  
Tél. : 04 71 45 55 00  
Fax : 04 71 48 97 75  
Email : ca.cantal@cantal.chambagri.fr

.../...



Saint-Flour Communauté  
Courrier reçu le

27 AOÛT 2021

Signalé  
Original   
Copie S. Subeyroux  
Soc  
d. C. Chamaud  
C. Chamaud  
Ph. Nalher



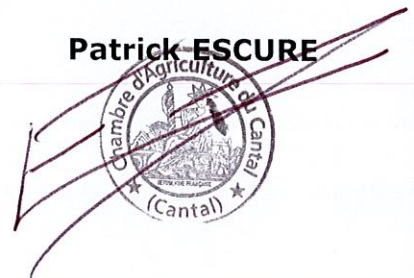
.../...

- Nous constatons aussi que la surface encore disponible actuellement sur la zone de Volzac est de 3,7 ha (hors voirie) et non pas de 1,5 ha comme vous l'indiquez.
- Deux exploitations agricoles sont directement concernées par cette extension dont le Lycée agricole de Volzac pour 2,4 ha et une exploitation de Paulhac pour 6 ha. Dans le cas où le projet se réaliserait, nous souhaitons que l'impact du prélèvement foncier soit analysé précisément et que des solutions soient proposées aux exploitants concernés.

Pour ces raisons, nous émettons donc un **avis réservé** sur la modification concernant l'extension de la zone de Volzac.

Je vous prie de croire, Madame la Présidente, à l'expression de mes salutations distinguées.

**Patrick ESCURE**





**PRÉFET  
DU CANTAL**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**ARRÊTÉ N°2021 - 1106 du 11 AOUT 2021**

**portant refus de dérogation au principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale**

**Le Préfet du Cantal, Chevalier de l'Ordre National du Mérite**

**VU** l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme ;

**VU** l'article L.142-5 du code de l'urbanisme ;

**Vu** le décret de Monsieur le Président de la République en date du 29 juillet 2020 nommant Monsieur Serge CASTEL, Préfet du Cantal ;

**VU** la lettre circulaire aux collectivités ayant compétence en matière d'élaboration de documents d'urbanisme du 28 avril 2021 ;

**VU** la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT de Saint-Flour Communauté en date du 16 juin 2021 ;

**VU** le dossier de modification n°4 et de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de Saint-Flour ;

**VU** l'avis de la direction départementale des territoires du 24 juin 2021 ;

**VU** l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du 20 juillet 2021 ;

**Considérant** que le projet de création d'un nouveau centre de tennis couvert et courts extérieurs ne conduit pas à une consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

**Considérant** que le projet de reconversion de la friche de la discothèque VIP en un complexe routier au Rozier permet de revaloriser un site délaissé et ne conduit pas à une consommation excessive d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ;

**Considérant** que l'ouverture à l'urbanisation pour l'extension de la ZAE de Volzac concerne 8,4 ha, que seuls 4 ha environ seraient nécessaires pour l'implantation de l'entreprise, et que la destination des 4,4 ha restant est à ce jour inconnue ;

**Considérant** que le schéma de cohérence territoriale Est Cantal approuvé le 12 juillet 2021 n'est pas encore applicable ;

**Considérant** que le besoin lié à cette ouverture à l'urbanisation n'est pas précisément justifié ;

**Considérant** que l'élaboration en cours d'un plan local d'urbanisme intercommunal sur le secteur permettra de prendre en compte le projet d'extension de la ZAE de Volzac qui s'inscrit dans les orientations poursuivies par la communauté de communes ;

**Considérant** que le projet d'extension de la zone d'activité économique de Volzac, bien qu'identifié comme réserve foncière au sein du PLU de Saint-Flour, conduit à une consommation excessive des espaces naturels et agricoles ;

## **ARRÊTE**


**ARTICLE 1<sup>er</sup>** : La demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT applicable portée par Saint-Flour Communauté est accordée pour les projets de création d'un nouveau centre de tennis couvert et courts extérieurs ainsi que pour le projet de reconversion de la friche de la discothèque VIP en un complexe routier au Rozier.

**ARTICLE 2** : La demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT applicable portée par Saint-Flour Communauté est refusée pour le projet d'extension de la ZAE de Volzac.

**ARTICLE 3** : Le Secrétaire Général de la Préfecture, le Sous-Préfet de l'arrondissement de Saint-Flour, le Directeur Départemental des Territoires, la Présidente de Saint-Flour Communauté, le Maire de Saint-Flour sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution du présent arrêté.

**ARTICLE 4** : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours auprès du tribunal administratif de Clermont-Ferrand dans un délai de deux mois à compter de sa publication au recueil des actes administratifs.

Le Préfet du Cantal

A purple ink signature consisting of several overlapping loops and a horizontal line extending to the right.

Serge CASTEL



**PRÉFET  
DU CANTAL**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Aurillac, le **24 JUIN 2021**

Madame La Présidente,

Par arrêté du 05 octobre 2020, vous avez engagé une procédure de modification n°4 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Flour.

Conformément à l'article L 153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié ce projet de révision.

En conséquence, vous voudrez bien trouver ci-après les observations émises par la direction départementale des Territoires.

Je vous prie d'agréer, Madame La Présidente, l'expression de ma considération distinguée.

Madame Céline CHARRIAUD  
Président de la communauté de  
communes de Saint-Flour communauté  
Village d'entreprises  
1, rue des Crozes  
ZA du Rozier - Coren  
15100 SAINT-FLOUR

Le préfet

Serge CASTEL





# PRÉFET DU CANTAL

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Communauté de communes de Saint-Flour communauté

Plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Flour

## **Modification n° 4**

Avis de la direction départementale des Territoires

### **1/ Rappel du contexte**

Le PLU de la commune de Saint-Flour a été approuvé par délibération du conseil municipal du 11 juillet 2013. Il a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution : 1 modification (2017), 2 modifications simplifiées (2014, 2017), 2 mises à jour (2014, 2016), 1 déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU (2919).

L'élaboration d'un PLUi a été prescrite par délibération communautaire du 17 décembre 2015.

### **2/ Objet du dossier**

Le projet de modification n°4 concerne des changements de zonage dans le cadre de 2 projets :

- extension de la zone d'activités économiques de Volzac
  - porte sur 8,4 hectares
  - entraîne un changement de zonage de AUy en 1AUy
  - nécessite la création d'une nouvelle OAP
  - modifie le règlement (écrit et graphique)
  
- reconversion de la friche de la discothèque « VIP » en un complexe routier à « Le Rozier »
  - entraîne une modification de zonage de AUt en Uyr,
  - modifie le règlement (écrit et graphique)

### **3/ Remarques sur les différentes pièces du dossier**

Le dossier présenté par la collectivité est composé des pièces suivantes :

- pièces administratives,
- note de présentation,
- orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- formulaire d'examen au cas par cas

et des pièces communes aux deux procédures :

- règlement écrit et graphique,
- dérogation à l'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCoT (articles L142-4 et L142-5 du code de l'urbanisme)

#### ■ Pièces administratives

La délibération du 11 décembre 2019 concerne la justification de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUy de Volzac.

En page 2 (alinéa 8) il est fait état d'une emprise de 8,2 hectares alors qu'il est indiqué dans la note de présentation, une surface brute de 8,4 hectares.

La délibération aurait pu indiquer le changement de zonage induit par l'ouverture à l'urbanisation, à savoir AUy en 1AUy.

La délibération du 26 février 2020 concerne l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUt du Rozier.

La délibération aurait pu indiquer le changement de zonage induit par l'ouverture à l'urbanisation de cette zone et son changement de destination (reconversion de la friche d'une discothèque en un complexe routier, à savoir AUt en Uyr).

#### ■ Note de présentation

### **Page 2– contexte de la modification n°4**

Le premier paragraphe fait état des procédures d'évolution concernant le PLU de Saint-Flour. Il y a lieu d'ajouter les 2 mises à jour (2014, 2016).

- **Extension de la zone d'activités économiques de Volzac**

### **Page 10 – modifications apportées au règlement graphique**

Plusieurs pièces du règlement graphique seront modifiées :

- 4-a planche nord,
- 4-b planche sud,
- 4-c planche ville de Saint-Flour.



Dans le dossier final, il sera opportun de prévoir de refaire les planches dans leur intégralité.

### **Page 11 – modifications apportées au règlement écrit**

Dans le dossier final, il sera préférable d'éditer le règlement dans son intégralité.

### **Page 17 – modifications apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Il est à noter que les principes d'aménagement prennent en compte le développement durable, notamment par la mise en place de liaisons douces en accompagnement des voiries principales créées, en assurant la continuité des cheminements piétonniers entre la ZAE existante et son extension.

Les interfaces entre la zone d'activités et les zones agricoles périphériques seront traitées par le maintien ou la création d'une frange végétale (haie, clôture doublée par diverses plantations).

- **Reconversion de la friche de la discothèque « VIP » en un complexe routier à « Le Rozier »**

### **Page 21 – contexte urbanistique et technique**

En page 20, est mentionnée l'emprise foncière du projet : 48 288 m<sup>2</sup> (4,83 hectares).

L'emprise du projet est concernée par 2 zones différentes du PLU :

- zone AUt,
- zone N

La présente modification concerne la zone AUt (la zone N faisant l'objet de la révision n°1).

Il serait utile d'indiquer la superficie de chacune de ces zones concernées par le projet.

Au dernier paragraphe, il est fait mention d'un espace vert protégé au titre du code de l'urbanisme avec une référence à l'article L123-1-5-7°. Cette référence est à supprimer. Il sera uniquement indiqué l'article L151-23 (avec suppression des mentions relatives à la re-codification du code de l'urbanisme).

### **Pages 23 à 25 – description du projet**

Le projet, par la reconversion de la friche d'une ancienne discothèque, permet de revaloriser un site délaissé.

La sensibilité paysagère du site, de par sa visibilité depuis 2 axes routiers majeurs, est prise en compte par différentes mesures de traitement paysager :

- création d'écrans visuels et sonores,

- réalisation de vue dégagée ponctuelle sur le complexe routier, le long de la D909,
- aménagement d'un « cœur » de zone dégagé.

Le projet de complexe routier prévoit la création d'espaces paysagers de détente et de jeux en accompagnement de la station-service.

### **Page 26 – exposé des modifications apportées**

Il est à noter que la zone Uyr créée par les changements de zonage nécessaires à la réalisation du projet s'étendra sur une emprise plus importante que celle du projet de complexe routier : 55 383 m<sup>2</sup> (5,5 hectares).

Comme mentionné précédemment (observation – page 21) la superficie de chacune des zones concernées devrait être indiquée.

### **Page 27 – modifications apportées au règlement graphique**

La protection de la haie, au titre des espaces verts (article L151-23 du code de l'urbanisme) est supprimée (cf procédure de révision « allégée »).

Dans le dossier final, la planche 4-a planche nord devra être éditée dans son intégralité.

- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

L'extension de la ZAE fait l'objet de la création de l'OAP n°6.

### **Remarques au titre de l'environnement**

Le dossier de modification n° 4 a fait l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas. Par décision du 15 mars 2021, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a soumis ce projet à évaluation environnementale.

### **Eaux et milieux aquatiques**

Les projets décrits dans le dossier peuvent relever de la réglementation fixée par le livre 2 du code de l'environnement s'ils contiennent des Installations, Ouvrages, Travaux ou Activités (IOTA) (rejet pluvial...) figurant dans la nomenclature annexée à l'article R214-1 du code de l'environnement.

Si nécessaire, le responsable du (des) IOTA devra déposer les dossiers concernant la déclaration d'existence d'IOTA au titre de l'article R214-53 du même code, déclarer la modification d'IOTA existants au titre de l'article R214-42 ou R181-46 du même code ou déposer les dossiers de déclaration ou autorisation prévus à l'article L214-3 du même code.

Si une étude d'impact est demandée, elle pourra alors être utilisée dans le cadre des deux dernières procédures.

## Risques

L'emprise du projet de reconversion de la friche du « VIP » en un complexe routier se situe :

- en zone exposée au phénomène de retrait-gonflement des argiles de niveau fort,
- en potentiel radon de niveau 3,
- en sismicité de niveau 2 (faible)- en partie dans le périmètre

L'emprise du projet d'extension de la ZAE de Volzac se situe :

- en zone exposée au phénomène de retrait-gonflement des argiles de niveau faible,
- en potentiel radon de niveau 3,
- en sismicité de niveau 2 (faible).

De plus, les emprises des projets se situent en partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmvt) de Saint-Flour approuvé le 27/01/2012, en zone ZB2 (risque faible). Les aménagements réalisés dans le zonage devront impérativement respecter le règlement du PPRmvt.

Dans la note de présentation, le zonage réglementaire ZB2 (risque faible) du PPR mvt n'est pas référencé spécifiquement pour la reconversion de la friche du VIP en un complexe routier.

Dans l'article 5,6 relatif à l'évaluation environnementale du projet de ZAE de Volzac, le zonage réglementaire ZB2 (risque faible) pourrait également être référencé.

## Milieus naturels

Le dossier n'apporte pas, comme prévu dans le cadre de l'élaboration du PLU de 2013, les éléments permettant d'appréhender les incidences sur le site Natura 2000. Aucune mesure n'est proposée pour atténuer les impacts.

Le dossier ne comprend pas d'évaluation environnementale proprement dite, comme demandée dans le cadre de l'examen au cas par cas ; des données oiseaux, dont milans, existent dans les bosquets de pins en limite de zone d'extension de la ZAE de Volzac.

L'évaluation des incidences Natura 2000 apparaît trop succincte, notamment au regard du projet d'extension de cette zone d'activités, qui devrait accueillir 8 à 10 entreprises. En conséquence, la future autorisation d'urbanisme nécessaire à l'aménagement de la ZAE devra obligatoirement faire l'objet d'une évaluation des incidences Natura 2000 spécifique.

La démarche Eviter, Réduire, Compenser (ERC) ne semble pas avoir été conduite. Afin de mettre en œuvre cette démarche, ainsi que pour la prise en compte des enjeux environnementaux par les projets, il aurait pu être proposé une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Il est question d'un Espace Boisé Classé (EBC) et d'une zone N. Mais aucune carte ne vient confirmer ces éléments. D'une manière générale, les propos sont peu illustrés, empêchant, au global, une bonne compréhension du projet dans l'espace.

#### 4/ Conclusion

Le PLU de Saint-Flour, approuvé le 11 juillet 2013, a déjà fait l'objet de 6 procédures d'évolution, dont 3 modifications portant sur des évolutions de règlement (écrit et graphique).

Les procédures de modification n°4 et de révision n°1 concernent également des évolutions du règlement (écrit et graphique).

Dans la mesure du possible, il serait préférable que les potentiels projets portés par la collectivité soient désormais intégrés dans le PLUi en cours d'élaboration.

Le bilan des surfaces des zones du PLU, suite à la présente modification n°4 ainsi que la révision n°1, fait apparaître une ouverture à l'urbanisation de 16,1 hectares (10,9 hectares en AU et 5,2 hectares en N devenant U (7,7 hectares) et 1AUy (8,4 hectares).

La commune de Saint-Flour n'étant pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale applicable (ScoT) la dérogation à l'urbanisation limitée prévue à l'article L142-5 du code de l'urbanisme est accordée après avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF).

#### Réserve :

L'évaluation des incidences Natura 2000, produite dans le cadre de l'évaluation environnementale, n'étant pas suffisamment approfondie, particulièrement pour le projet d'extension de la ZAE de Volzac, une évaluation des incidences Natura 2000 sera nécessaire lors de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Fait à Aurillac, le **24 JUIN 2021**

Le Préfet,



Serge CASTEL