

Note en réponse aux avis de l'Etat et des Personnes Publiques Associées sur le projet de révision allégée n°1 du PLU de Saint-Flour

Récapitulatif des avis

- Réunion d'examen conjoint du 14 juin 2021.
- Observations de la direction départementale des Territoires du 24 juin 2021.
- Avis du Syndicat des Territoires de l'Est Cantal du 3 septembre 2021.
- Absence d'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale au 15 avril 2021.
- Arrêté n°2021-1106 du 11 août 2021 concernant la dérogation au principe d'urbanisation limité.

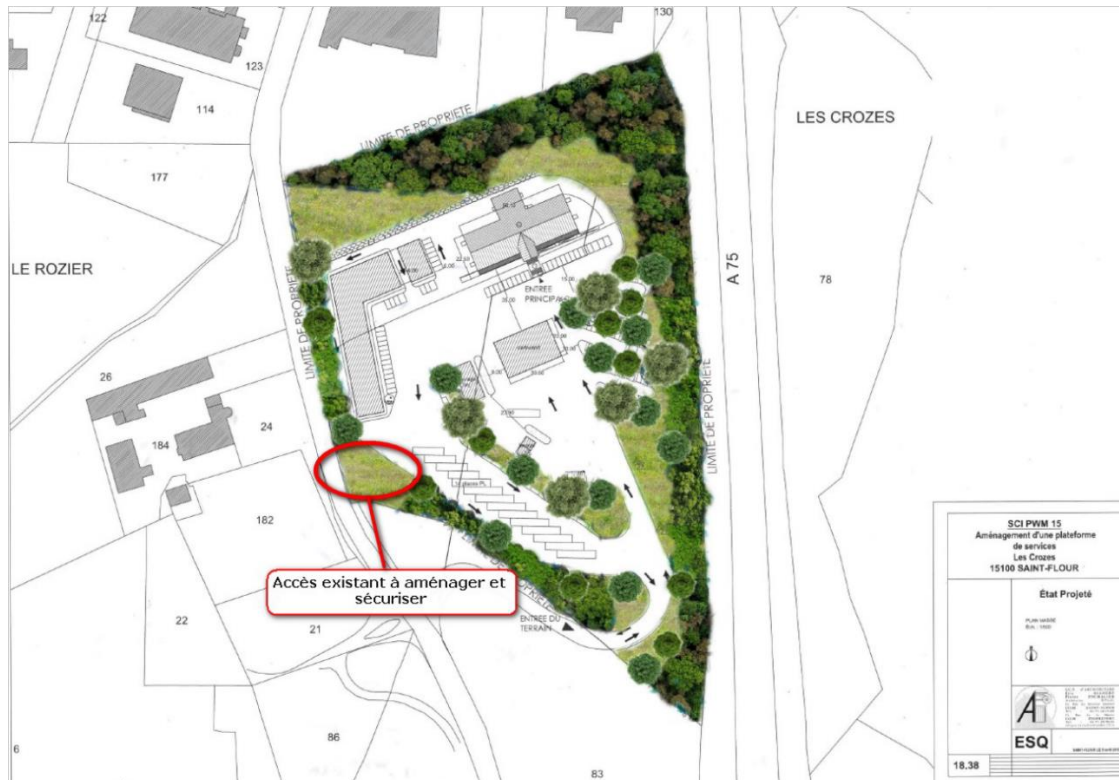
Secteur d'entrée Ouest de la ville au lieu-dit Le Colombier et Place de l'Ander

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

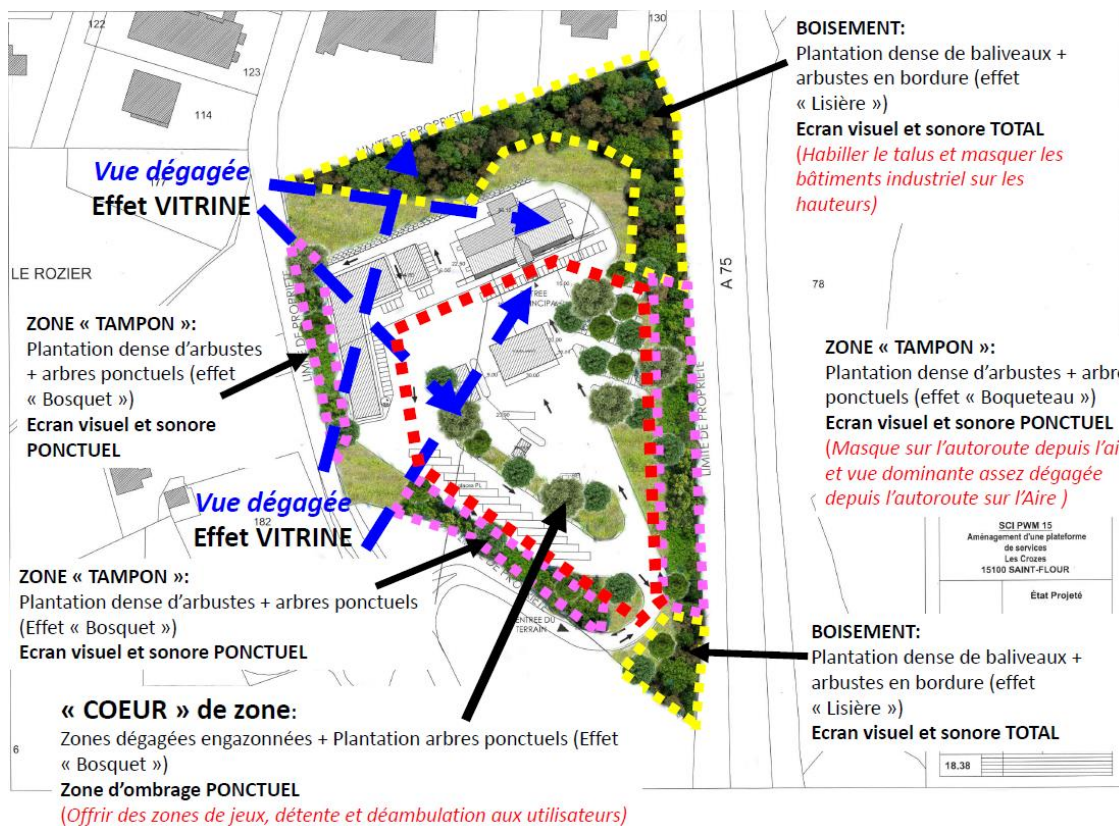
Friche de l'ancienne discothèque sur le secteur du Rozier

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.

Accueil > Développement Durable et Données > Autorité environnementale (publications réglementaires - avis et décisions) > Les avis de l'Autorité environnementale > Documents d'urbanisme > Par département > Cantal (15) > 2021

DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DONNÉES



- Autorité Environnementale (portail d'accueil)
- Connaissance, observation, statistiques
- Données géographiques
- Développement durable et Partenariats
- Croissance verte
- Administration exemplaire
- Veille de jurisprudence

2021

▶ Maurs (15) : Révision allégée n°3 du PLU

- Avis AE
- Dossier n°2021-ARA-AU-1101
 - Dossier reçu complet le 20 octobre 2021
 - Consultez l'avis sur le [site de la MRAE](#)

▶ Saint-Flour (15) : Révision allégée n°1 du PLU

- Avis AE
- Dossier n°2021-ARA-AU-1017
 - [Absence d'avis en date du 15 avril 2021](#) (format html - 40.4 ko - 15/04/2021)

▶ Val d'Arcomie (15) : Modification simplifiée n°1 du PLU de Faverolles

- Avis AE
- Dossier n°2021-ARA-AUPP-1041
 - Absence d'avis du 3 juin 2021. Consultez [le site de la MRAE](#)

▶ Saint-Flour (15) : Modification n°4 du PLU

- Avis AE
- Dossier n°2021-ARA-AU-1057
 - Consultez l'avis sur [le site de la MRAE](#)

[Haut de page](#)

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 - DDT du Cantal - Délégué territorial Saint-Flour
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 m² (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 reconverter 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 m², comprenant des espaces de sanitaires, restauration, magasin et exposition
- un fastfood d'une surface de 400 m²
- 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 »,

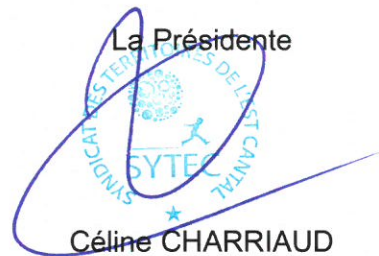
Il relève aussi de prescriptions plus qualitatives, que nous vous invitons également à bien intégrer :

- 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

Marie-Aimée LEMARCHAND – Chargée de mission SCOT EST CANTAL

✉ scot@sytec15.fr ☎ 07 88 90 94 93



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^{er} 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^{er} : 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 of Serge CASTEL, 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 délibération du conseil communautaire en date du 27 mai 2019, vous avez prescrit une procédure de révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Flour.

Conformément à l'article L 153-34 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

Copie UPAD

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

Révision allégée n°1

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 révision allégée n°1 porte sur une **réduction de zone N sur 3 secteurs de la commune** :

- Le Colombier : réalisation d'un nouveau centre de tennis couvert et courts extérieurs (N en Us),
- Le Rozier : reconversion de la friche d'une discothèque en complexe routier (N en Uyr),
- Place de l'Ander (N en Uy) : rectification d'une erreur matérielle

3/ Remarques sur les différentes pièces du dossier

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

- pièces administratives,

- note de présentation,

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 27 mai 2019 prescrit la révision allégée n°1 et définit les modalités de concertation.

Celle-ci ne fait pas état de la notification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

La délibération du 14 décembre 2020 tire le bilan de la concertation et arrête le projet de révision n°1.

Toutefois, le bilan de la concertation n'est pas présenté dans ladite délibération ou annexée à celle-ci.

■ Note de présentation

Page 2 – contexte de la révision « allégée » n°1

- **Projet de création d'un centre de tennis couvert et courts extérieurs – secteur « Le Colombier »**

L'emprise foncière du projet est de 18 300 m² (1,83 hectares).

Nécessite un changement de zonage de N à Us

Modifie le règlement graphique

Page 10 – contexte et description du projet

Il est intéressant de noter que la création de ce nouvel équipement sportif, à proximité du centre aqualudique, permettra une mutualisation des différentes infrastructures existantes : voie de desserte interne, parc de stationnement, réseau de chaleur (chaufferie bois).

Pages 11 et 13 – descriptif du projet

En cohérence avec la trame des « liaisons douces à créer, à maintenir, à renforcer. » prévues au PLU, le projet prévoit que les alentours du bâtiment seront aménagés, notamment pour créer des liaisons piétonnes entre le centre de tennis, le parking existant du centre aqualudique et le secteur résidentiel voisin.

Les voiries Nord existantes seront transformées en cheminements piétons, traversant la route départementale via un passage sécurisé et raccordant le projet au secteur résidentiel existant et futur (Pré Charreyre).

Une liaison douce connectera le complexe sportif (centres aquatique et de tennis) au chemin existant à l'Est du projet. Ce chemin reliera à terme le complexe au camping des Orgues et à la ville haute de Saint-Flour.

Page 14 – exposé des modifications apportées

Seul le règlement graphique est impacté par la révision.
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 d'éditer les planches dans leur intégralité.

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

L'emprise foncière du projet est de 48 288 m² (4,83 hectares).

Nécessite un changement de zonage de N en Uyr (le changement de zonage de AUt en Uyr est l'un des objets de la modification n°4)
Modifie le règlement (écrit et graphique)

Page 31 – contexte et description du 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 33 à 35 – description du projet

Les observations se rapportant à l'intégration paysagère du projet figurent dans l'avis concernant la modification N°4.

Toutefois, il faut noter que, dans le cadre de cette révision, la protection de la haie, au titre des espaces verts protégés, est supprimée. Il est expliqué que les enjeux de préservation de cette haie arbustive sont moindres que les enjeux de la reconversion de la friche de l'ancienne discothèque.

Page 37 – modifications apportées au règlement graphique

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

Page 39 – modifications apportées au règlement écrit

Dans le dossier final, le règlement sera édité dans son intégralité.

- **Rectification d'une erreur matérielle – Place de l'Ander**

Page 56 – description de l'erreur matérielle

L'extrait de plan de zonage permet de constater qu'il s'agit purement d'une erreur matérielle (erreur de « trait »). Pour cet objet-là, une procédure de modification simplifiée aurait été plus judicieuse.

En effet, dans un arrêt du 31 janvier 2020, n°416364, le Conseil d'État précise la notion de rectification d'une erreur matérielle permettant de recourir à la procédure de modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme (ancien article L.123-13-3 devenu l'article L.153-45, 3° du code de l'urbanisme).

Le juge précise ainsi que la procédure de modification simplifiée « est légalement possible en cas de malfaçon rédactionnelle ou cartographique portant sur l'intitulé, la délimitation ou la réglementation d'une parcelle, d'un secteur ou d'une zone ou le choix d'un zonage, dès lors que cette malfaçon conduit à une contradiction évidente avec les intentions des auteurs du plan local d'urbanisme » .

La parcelle concernée a une superficie de 2 295 m².

Le changement de zonage, de N à Uy, s'applique sur 41 m².

Remarques au titre de l'environnement

Le dossier de révision « allégée » n°1 a fait l'objet d'une procédure d'examen au cas par cas. L'absence de décision de la part de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) a valu obligation de soumettre 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 création d'un nouveau centre de tennis couvert et courts extérieurs se situe :

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

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.

De plus, les emprises des projets se situent en partie dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain 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.

La référence au zonage réglementaire ZB2 pourrait être mentionnée dans l'article 2.4.7. Dans l'article 3.4.7, il conviendra de corriger les références du zonage réglementaire avec ZB2 (risque faible) au lieu de Z2B.

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 allégée 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 révision allégée ainsi que la modification n°4, 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).

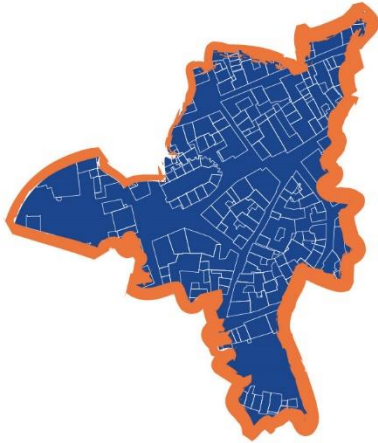
La commune de Saint-Flour n'étant pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale applicable (ScoT) la dérogation à l'urbanisation limitée prévue à l'article L142-5 du code de l'urbanisme est accordée, par l'autorité compétente de l'État, après avis de la Commission Départementale de la Protection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

Fait à Aurillac, le **24 JUIN 2021**

Le Préfet,



Serge CASTEL



PLU

Plan Local d'Urbanisme
Saint-Flour



REVISION ALLEGEE

N°1

PROCES-VERBAL

REUNION D'EXAMEN CONJOINT

14 JUIN 2021

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2008

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2012

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 11 juillet 2013

MODIFICATIONS, REVISIONS, MISE EN COMPATIBILITE

Modification simplifiée n°1 du 17 novembre 2014

Modification n°2 du 30 mars 2017

Modification simplifiée n°3 du 20 décembre 2016

Mise en compatibilité du 25 septembre 2019

Révision allégée n°1 du

Modification n°4 du

CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cend्रे
63800 COURNON-D'Auvergne
Tel: 04 44 05 27 08
Mail : urbanisme@campus63.fr



CAMPUS
DÉVELOPPEMENT

Etaient présents :

NOM	ORGANISME-FONCTION	CONTACT
ROLLAND Yann	Chambre d'Agriculture du Cantal	yann.rolland@cantal.chambagri.fr
LEMARCHAND Marie-Aimée	SYTEC	scot@sytec15.fr
JOUVE Jean-Pierre	Mairie Saint-Flour	Jeanpierrejouve21@gmail.com
BOULDOIRES Eric	Mairie Saint-Flour	Eric.boulidoires@wanadoo.fr
RIVIERE Romuald	Mairie Saint-Flour	Romuald.riviere@saint-Flour.fr
PORTEFAIX Nadine	Mairie Saint-Flour	cadastre@saint-flour.net
CHASSANG Pierre	Vice-Président - Saint-Flour Communauté	Chassang-pierre@outlook.fr
CIPIERE Sylvie	Saint-Flour Communauté – Service ADS	s.cipiere@saintflourco.fr
CUSSAC Jean-David	BE CAMPUS Développement	Jdcussac@campus63.fr

Excusé(es) :

NOM	ORGANISME-FONCTION
WAGNER Anaïs	DDT du Cantal

⇒ PRESENTATION DU DOSSIER DE REVISION ALLEE

Jean-David CUSSAC présente le dossier à l'ensemble des participants (cf support ci-joint).

Ce dossier de révision allégée n°1 du PLU de Saint-Flour porte sur les projets suivants :

- **Secteur d'entrée Ouest de la ville, au lieu-dit « Le Colombier » à proximité du Centre aquatique** : il s'agit de permettre la création d'un nouveau Centre de tennis couvert et courts extérieurs en reclassant en zone US plusieurs parcelles classées en zone N dans le PLU en vigueur ;
- **Friche de l'ancienne discothèque le « V.I.P. » sur le secteur du « Rozier »** : il s'agit de permettre la reconversion de cette friche en un Complexe routier, en lien avec l'A 75 et le contournement de Saint-Flour, en reclassant l'emprise du projet en zone UYr. Ce reclassement nécessite de conduire conjointement deux procédures d'évolution du PLU :
 - Une Révision allégée n°1 pour déclasser de la zone N les parcelles AD n°76 et 80 (pour partie) ;
 - Une Modification n°4 pour déclasser de la zone AUt les parcelles AD n°99 et 80 (pour partie).
- **Place de l'Ander** : il s'agit de rectifier une erreur matérielle qui a entraîné le classement d'une partie du fond de la parcelle AT n°101 en zone naturelle « N », alors que le reste de la parcelle est classée en zone d'activités liées à l'artisanat et à la petite industrie « UY ».

Pour rappel, l'ensemble du dossier a été soumis à l'avis de l'Autorité Environnementale (MRAE) qui n'a pas formalisé d'avis écrit.

⇒ PRINCIPALES REMARQUES ET OBSERVATIONS

Globalement, le dossier présenté en l'état fait l'objet de peu de remarques, les participants sont favorables au dossier. Les principales observations portent sur le projet de la friche de l'ancienne discothèque le « V.I.P. » sur le secteur du « Rozier » :

- Mme LEMARCHAND (SYTEC) suggère que **le projet de reconversion de la friche du V.I.P. fasse l'objet d'une OAP** (Orientation d'Aménagement et de Programmation) afin de garantir l'intégration paysagère du projet et un accès sécurisé au site depuis la D909. Elle indique également que cette emprise aurait pu être classée en zone AUYr. En réponse, Saint-Flour Communauté indique qu'il s'agit déjà d'un site anthropisé qui fera l'objet d'une attention particulière à l'occasion du dépôt du permis de construire. Mr CHASSANG rappelle également qu'il conviendra d'être vigilant sur l'accès du site.
- Mr JOUVE (Mairie de Saint-Flour) s'interroge sur **l'alimentation en eau potable du site** (et plus largement du secteur du Rozier-Coren), en particulier si le projet prévoit une station de lavage. Cette problématique sera étudiée notamment à l'occasion de l'étude d'impact qui devra être conduite dans le cadre de l'aménagement de la station-service.
- **Mr BOULDOIRES (Mairie de Saint-Flour) indique qu'il faut faciliter la réalisation de projets portés par les privés, surtout quand il crée de la richesse pour le territoire.**
- A noter que **la Chambre d'Agriculture a donné un avis favorable sans remarques.**

Les deux autres projets présentés n'appellent pas de remarques particulières.

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU DE SAINT-FLOUR

Réunion d'Examen Conjoint – 14-06-2021



CAMPUS

DÉVELOPPEMENT

PRÉAMBULE



CONTEXTE DE LA DÉMARCHE

☐ La commune de Saint-Flour dispose d'un PLU approuvé le 11/07/2013

- Ce document a depuis fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution: 1 modification, 2 modifications simplifiées et de 1 mise en compatibilité
- Procédure de Révision allégée n°1 prescrite par délibération du Conseil communautaire du 27/05/2019
 - Objectif de réduction de zones naturelles, ..., sans que les orientations du PADD ne soient remises en cause
 - Procédure soumise à évaluation environnementale (pas d'avis)

☐ Projets concernés :

- **Secteur d'entrée Ouest de la ville, au lieu-dit « Le Colombier » à proximité du Centre aqualudique :** permettre la création d'un nouveau Centre de tennis couvert et courts extérieurs en reclassant en zone US plusieurs parcelles classées en zone N dans le PLU en vigueur ;
- **Friche de l'ancienne discothèque le « V.I.P. » sur le secteur du « Rozier » :** permettre la reconversion de cette friche en un Complexe routier, en lien avec l'A 75 et le contournement de Saint-Flour, en reclassant l'emprise du projet en zone UYr. Ce reclassement nécessite de conduire conjointement deux procédures d'évolution du PLU :
 - Une Révision allégée n°1 pour déclasser de la zone N les parcelles AD n°76 et 80 (pour partie) ;
 - Une Modification n°4 pour déclasser de la zone AUt les parcelles AD n°99 et 80 (pour partie).
- **Place de l'Ander :** rectifier une erreur matérielle qui a entraîné le classement d'une partie du fond de la parcelle AT n°101 en zone naturelle « N », alors que le reste de la parcelle est classée en zone d'activités liées à l'artisanat et à la petite industrie « UY ».



RAPPEL DE LA PROCÉDURE

Etape 1

- Élaboration de la note de Présentation (dont évaluation environnementale)
- Mise à jour des pièces graphiques (Règlement graphique, règlement écrit...)

Etape 2

- Arrêt du projet de révision allégée du PLU et bilan de la concertation

Etape 3

- Saisine de l'autorité environnementale et consultation des PPA
- Réunion d'examen conjoint du projet avec les Personnes Publiques Associées (PPA)
- Enquête publique – Rapport du Commissaire Enquêteur

5 mois

Etape 4

- Modification éventuelle du projet après enquête publique
- Délibération prononçant l'approbation de la révision allégée du PLU. Transmission de la délibération au Préfet.

1 mois



CAMPUS

DÉVELOPPEMENT

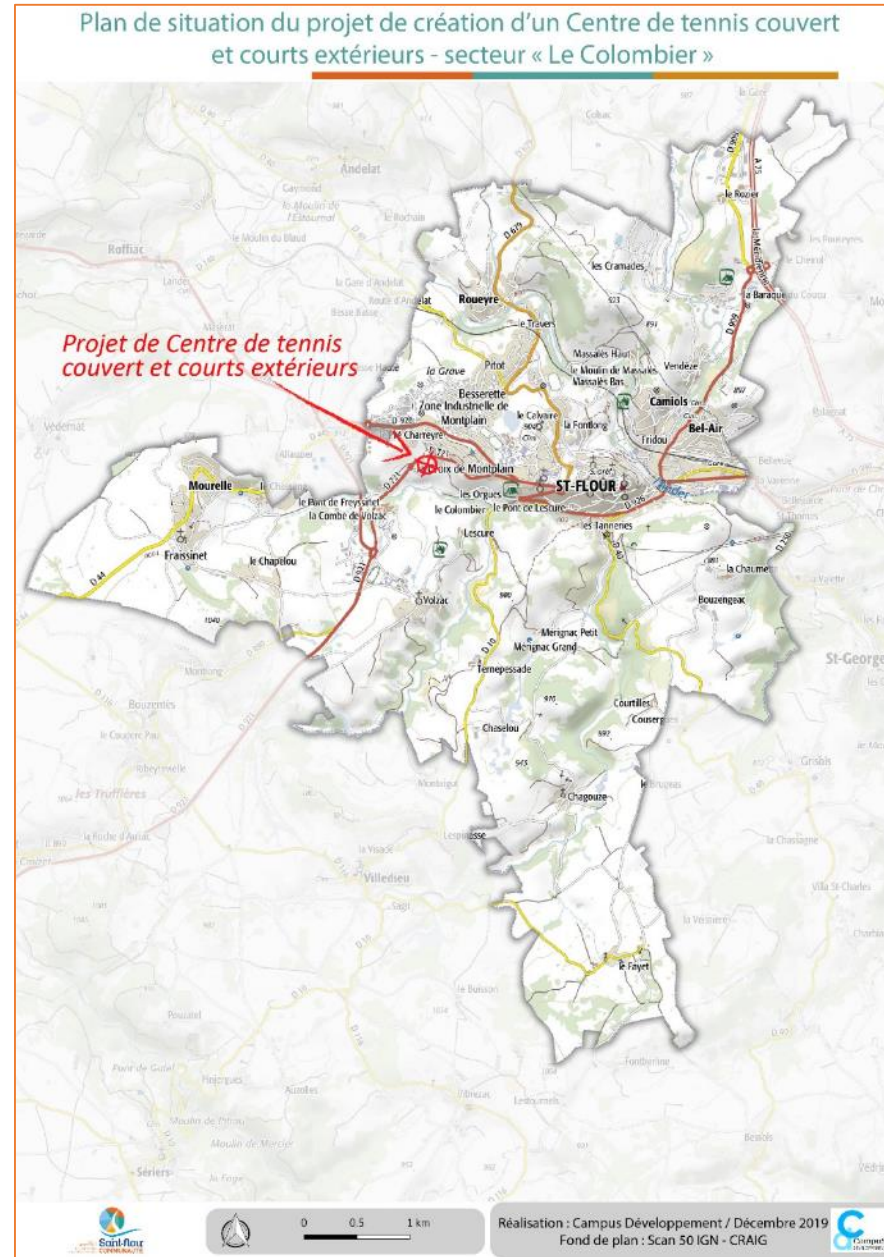
PRÉSENTATION DU PROJET « CRÉATION D'UN NOUVEAU
CENTRE DE TENNIS COUVERT ET COURTS EXTÉRIEURS »



PRÉSENTATION DU PROJET : CRÉATION D'UN NOUVEAU CENTRE DE TENNIS COUVERT ET COURTS EXTÉRIEURS

❑ Le projet est situé à l'entrée Ouest de la ville, au lieu-dit « Le Colombier », à environ 2 km du centre-ville de Saint-Flour.

- Le site est contigu au Centre aqualudique et est desservi par la D721 (Saint-Flour – Chaudes-Aigues) qui borde le Nord et l'Ouest du secteur
- L'emprise foncière du projet s'étend sur les parcelles cadastrées section AL n°757 (pour partie, soit 15 880 m²), n° 587 (91 m²), n°758 (1 332 m²), ainsi que sur une partie du domaine public départemental (environ 1000 m² correspondant à l'accotement du chemin longeant la D 721) pour une surface totale d'environ 18 300 m².



Source : IPK Conseil



Source : Campus Développement



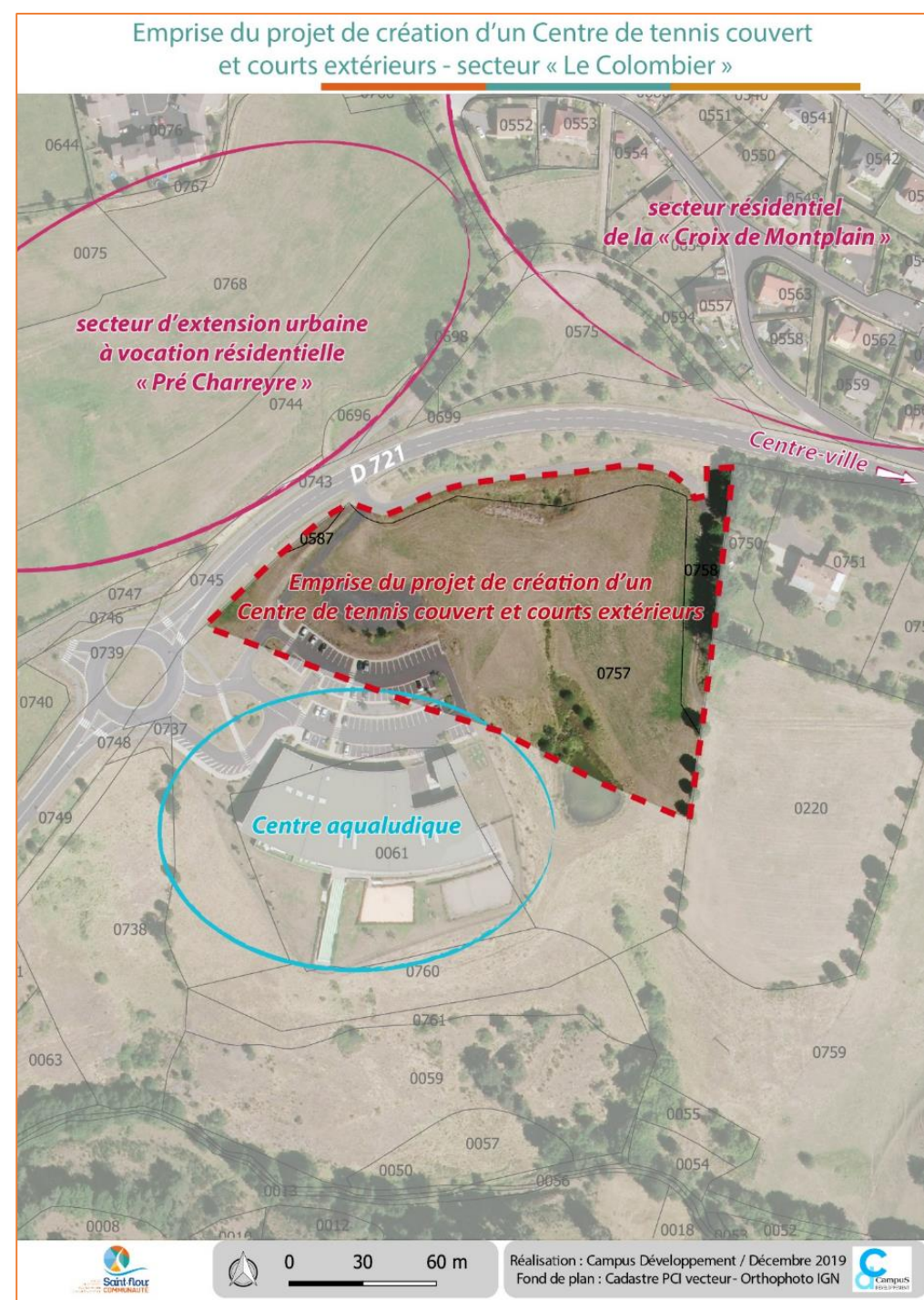
Source : Arcos architecture



PRÉSENTATION DU PROJET : CRÉATION D'UN NOUVEAU CENTRE DE TENNIS COUVERT ET COURTS EXTÉRIEURS

□ Un projet qui vise à remplacer l'actuel « Centre départemental de tennis », situé avenue de Besserette à Saint-Flour, qui est vieillissant et présente de nombreux défauts (énergie, isolation, étanchéité et structure du bâtiment...)

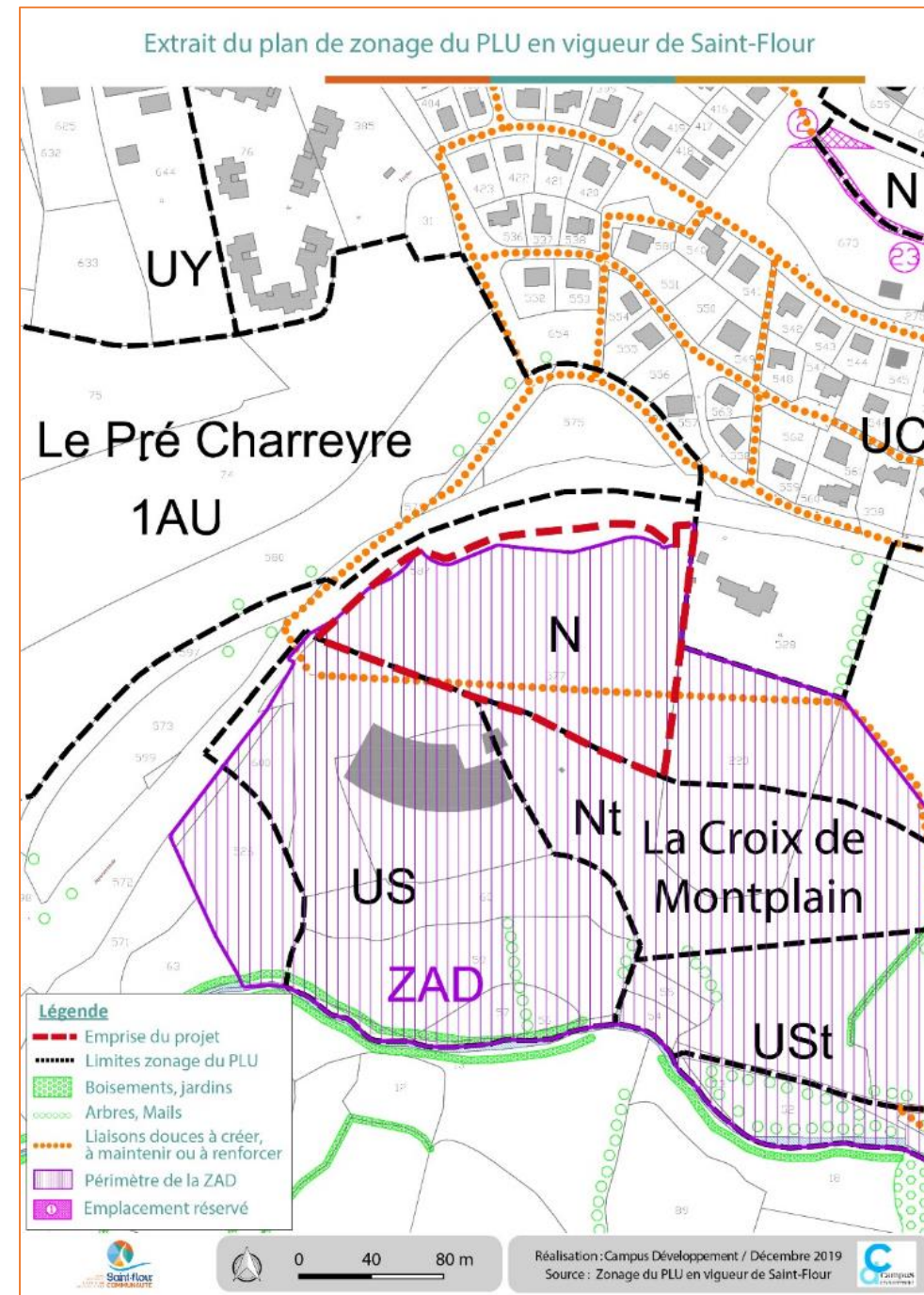
- Projet porté par Saint-Flour Communauté en partenariat avec la ville de Saint-Flour.
- Projet qui formera avec le Centre aqualudique un véritable complexe sportif.
 - Il sera connecté à la ville haute de Saint-Flour et au camping des Orgues par un projet de liaison douce empruntant un itinéraire d'intérêt patrimonial et touristique.
 - Optimisation des équipements du site (carrefour giratoire depuis la D 721, parking, chaufferie-bois...).





CONTEXTE URBANISTIQUE ET TECHNIQUE

- Une emprise du projet située en zone naturelle « N » au sein du PLU en vigueur (zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages)
 - ZAD n'ayant pas été renouvelée, elle est obsolète depuis 2016
- En matière de réseaux, le site d'étude est desservi en périphérie immédiate par les divers réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, téléphone). Il est situé au sein de la zone d'assainissement collectif.



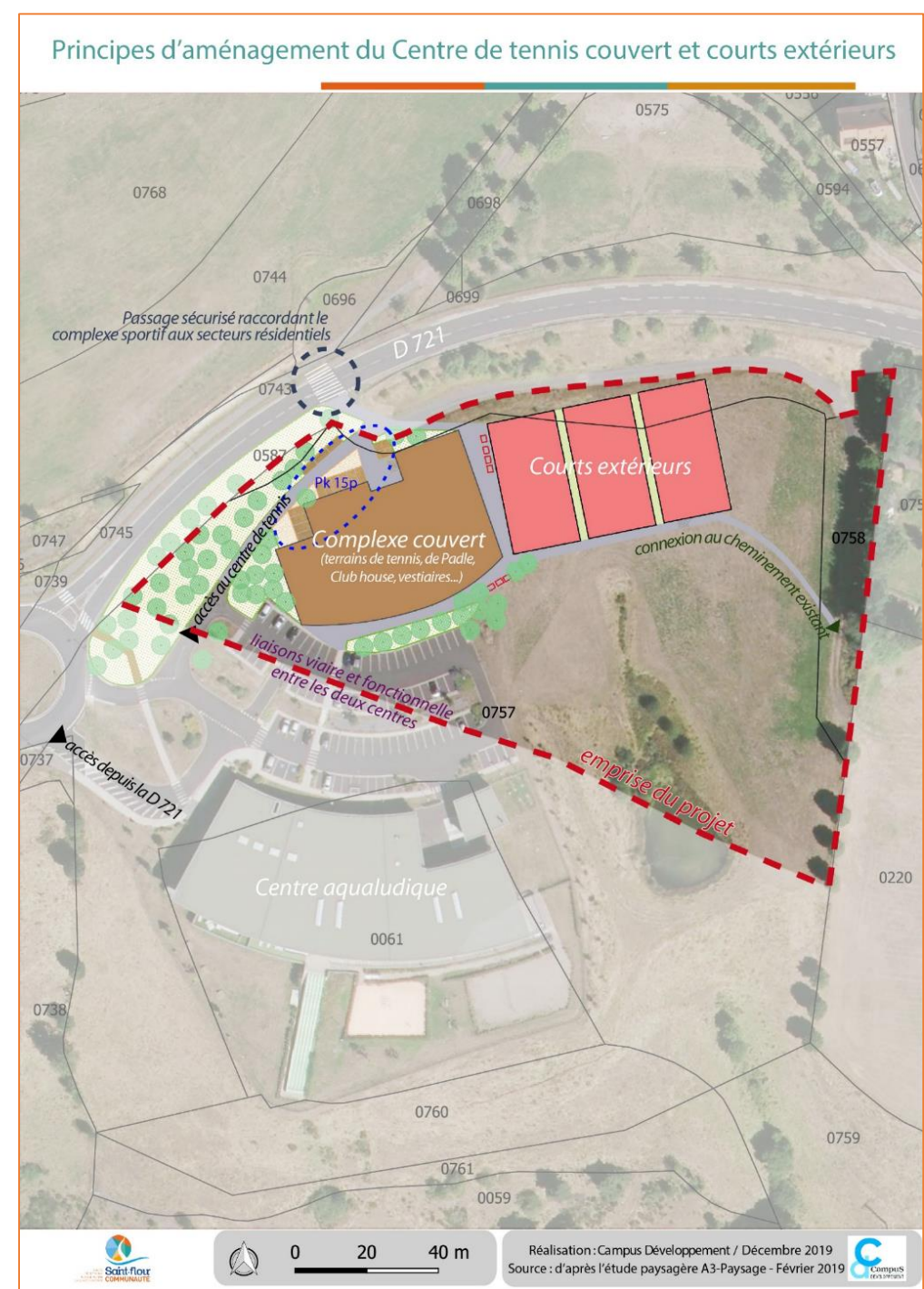


CONTEXTE URBANISTIQUE ET TECHNIQUE

□ L'accès du complexe se raccordera à la voirie interne et au parking existant du Centre aqualudique, au Sud-Ouest de la zone

- Les voiries Nord existantes seront transformées en cheminements piétons, traversant la route départementale via un passage sécurisé et raccordant le projet au secteur résidentiel existant et futur (zone 1AU « Pré Charreyre »).
- Une liaison douce connectera le complexe sportif au chemin existant à l'Est du projet. Ce cheminement reliera à terme le complexe au camping des Orgues et à la ville haute de Saint-Flour

□ L'implantation du bâtiment s'appuiera sur la topographie du site et s'intégrera dans la pente pour réduire les terrassements mais aussi pour minimiser son impact paysager.

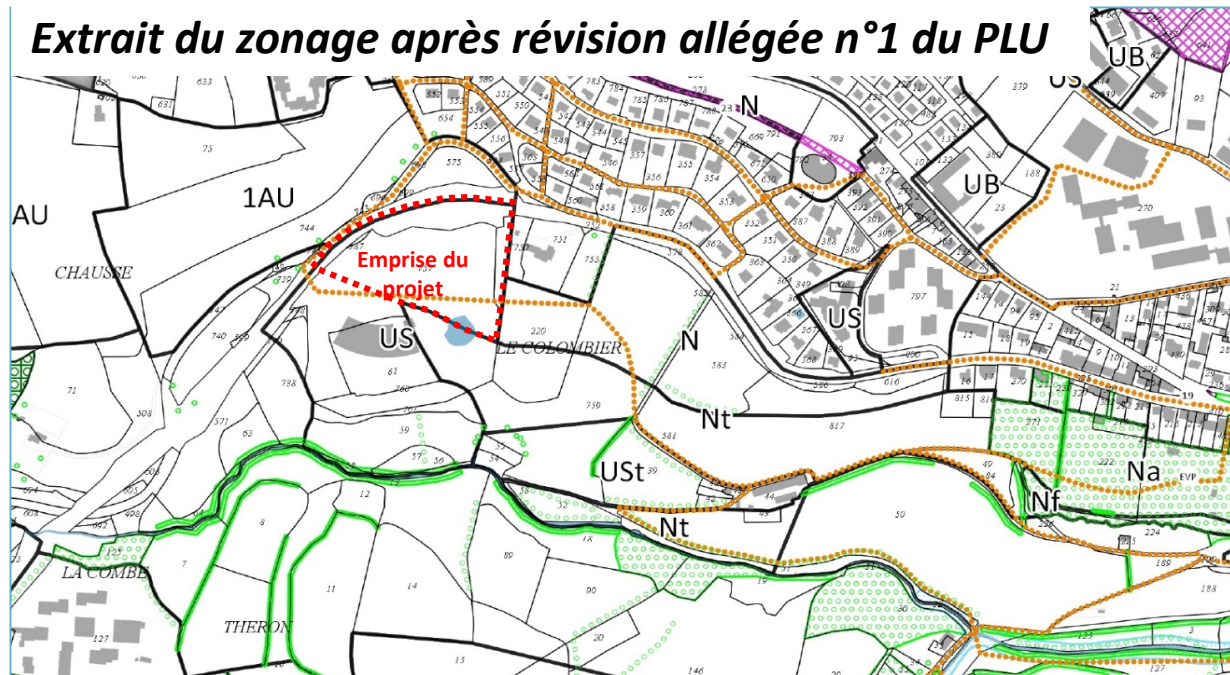
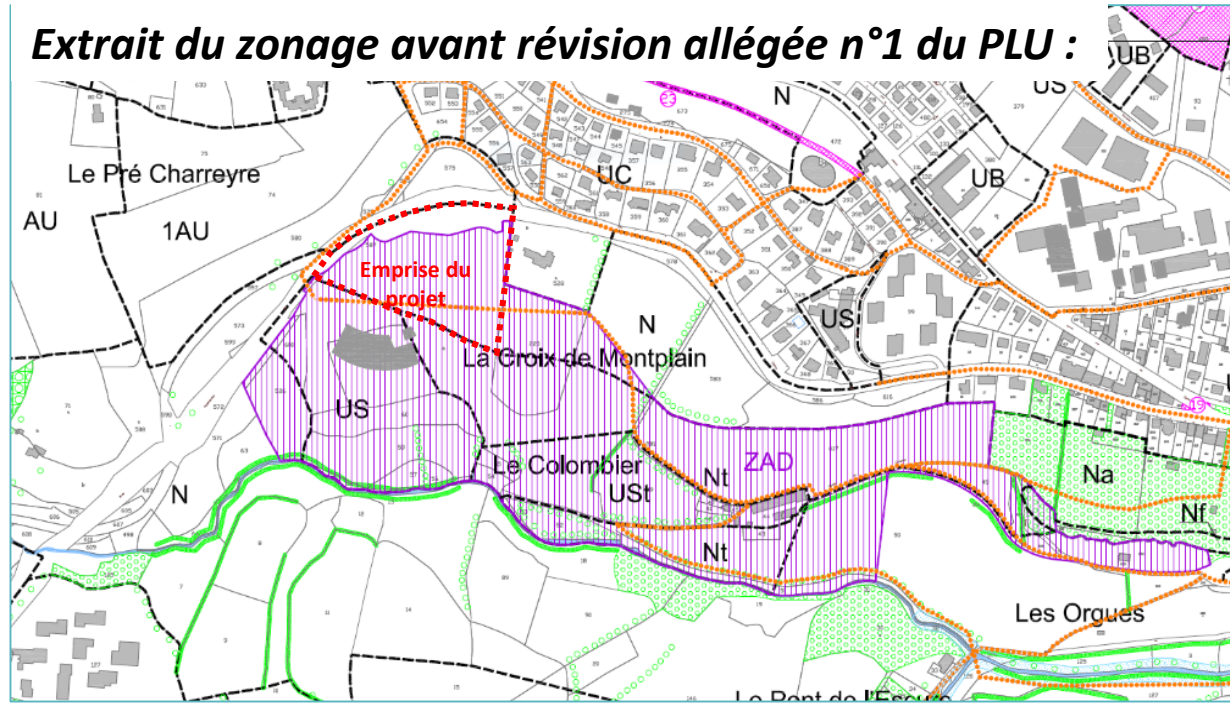




MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

□ Règlement graphique

- Reclassement des terrains d'emprise du projet (environ 2,2 ha) au sein de la zone « US », zone urbaine « 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 ».
- Suppression du périmètre de la ZAC





PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

- ❑ Le terrain étant situé hors de tous corridors écologiques identifiés dans les Trames Vertes et Bleues régionales et locales et sur un terrain déjà partiellement dégradé et anthropisé, les incidences identifiées dans l'évaluation environnementale du projet restent globalement faibles.

- ❑ Les incidences sur l'environnement portent quasi exclusivement sur le réseau d'écoulement des eaux de ruissellement, bien que la qualité des eaux du ruisseau du Fraissinet en contrebas ne soit pas impactée.
 - Raccordement au bassin de rétention situé entre l'emprise du projet et le ruisseau du Fraissinet à prévoir

- ❑ Le projet étant implanté sur des sols sujets au risque mouvement de terrain, potentiel radon et séisme, les risques naturels, néanmoins peu significatifs, seront également à prendre en compte dans la construction des bâtiments.



CAMPUS

DÉVELOPPEMENT

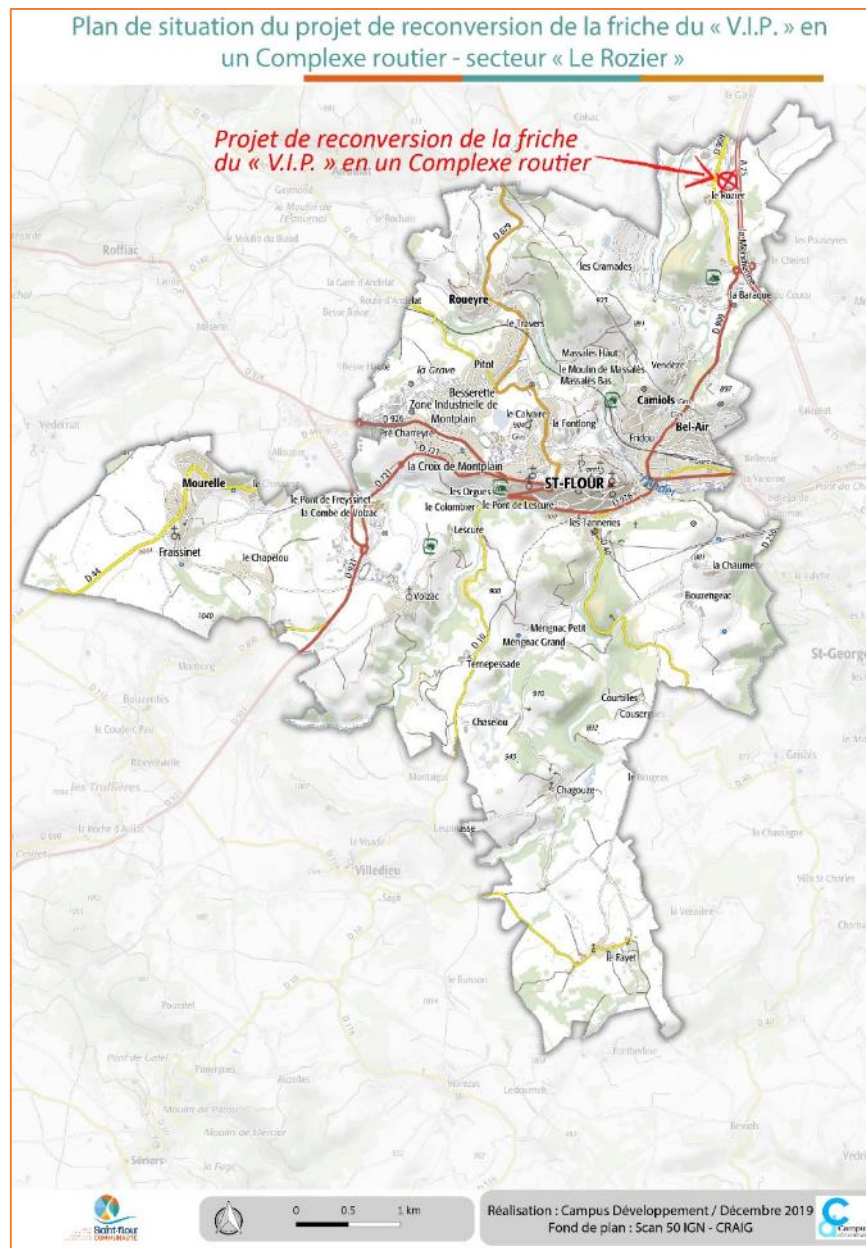
PRÉSENTATION DU PROJET « RECONVERSION DE LA FRICHE
DU « V.I.P. » EN UN COMPLEXE ROUTIER »



PRÉSENTATION DU PROJET : RECONVERSION DE LA FRICHE DU « V.I.P. » EN UN COMPLEXE ROUTIER

Le projet correspond à l'ancienne discothèque le « V.I.P. », située à l'entrée Nord de la ville de Saint-Flour et au Sud de la ZAE intercommunale « Le Rozier Coren »

- Directement desservi par la D 909, le projet est localisé à l'interface de 2 axes routiers majeurs : l'A75 et le contournement routier de Saint-Flour
- L'emprise foncière du projet s'étend sur les parcelles cadastrées section AD n°76 (1791 m²), 80 (29 420 m²) et 99 (17 074 m²) soit une surface totale d'environ 48 288 m².



Source : Campus Développement



CONTEXTE URBANISTIQUE ET TECHNIQUE

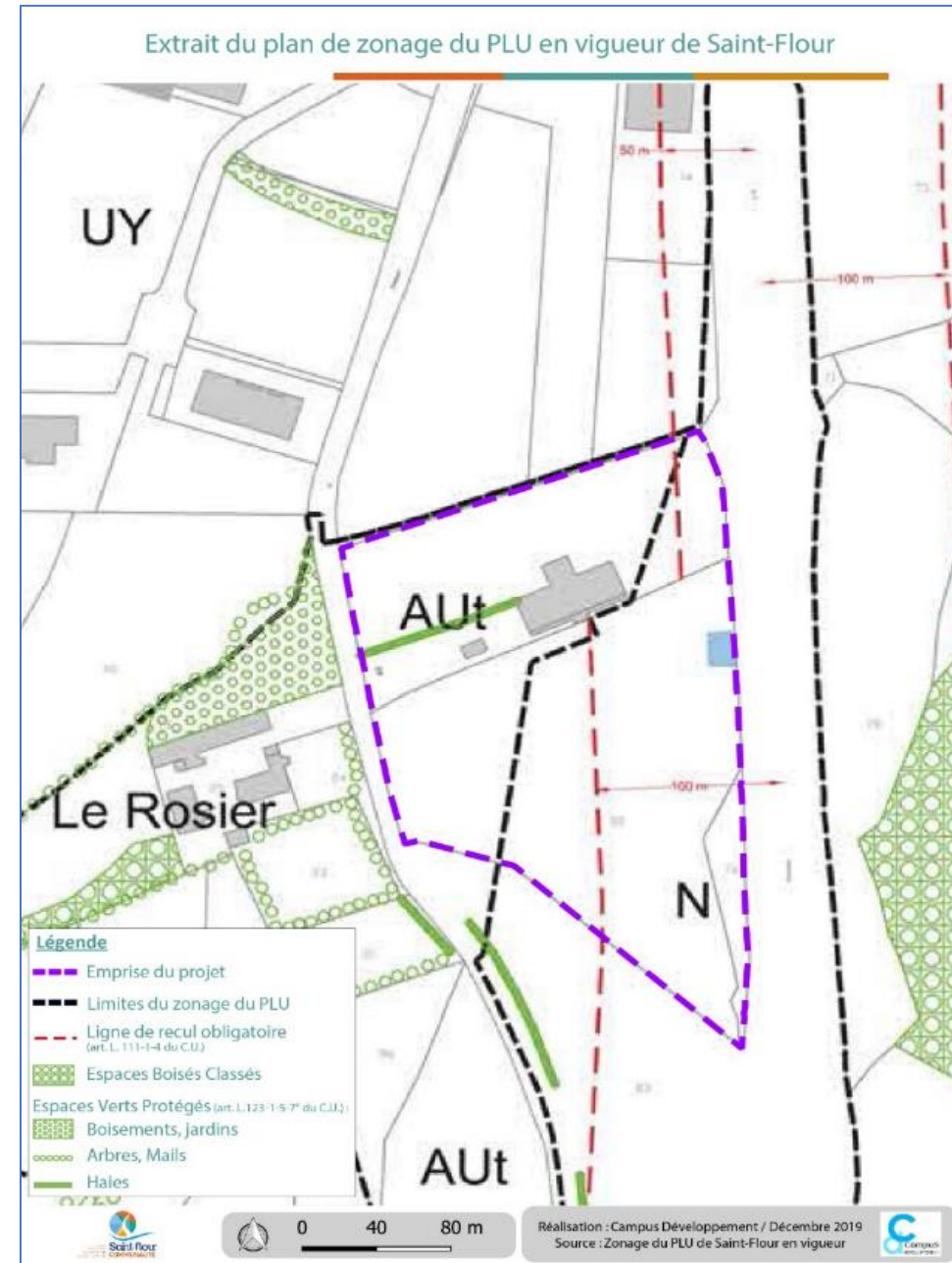
□ L'emprise du projet est à cheval sur deux zones au sein du PLU en vigueur de Saint-Flour

- La zone **AU_t** pour les parcelles AD n°99 et 80 (pour partie) : zone à urbaniser « stricte », c'est-à-dire non constructible, destinée aux activités touristiques et de loisirs, comprenant des terrains réservés pour l'urbanisation future de l'agglomération sanfloraine.
- La zone **N** pour les parcelles AD n°76 et 80 (pour partie) : zone naturelle de protection des sites et des paysages à l'intérieur de laquelle toute construction est interdite hormis celles liées et nécessaires aux ouvrages publics et d'intérêt général

□ En matière de réseaux, le site du projet est déjà desservi par les divers réseaux (eau potable, eaux usées, électricité, téléphone)

□ En termes de servitudes d'urbanisme, l'emprise du projet est concernée par :

- La bande inconstructible le long de l'A75
- Un espace vert protégé, une haie, au titre de l'article L.151-23





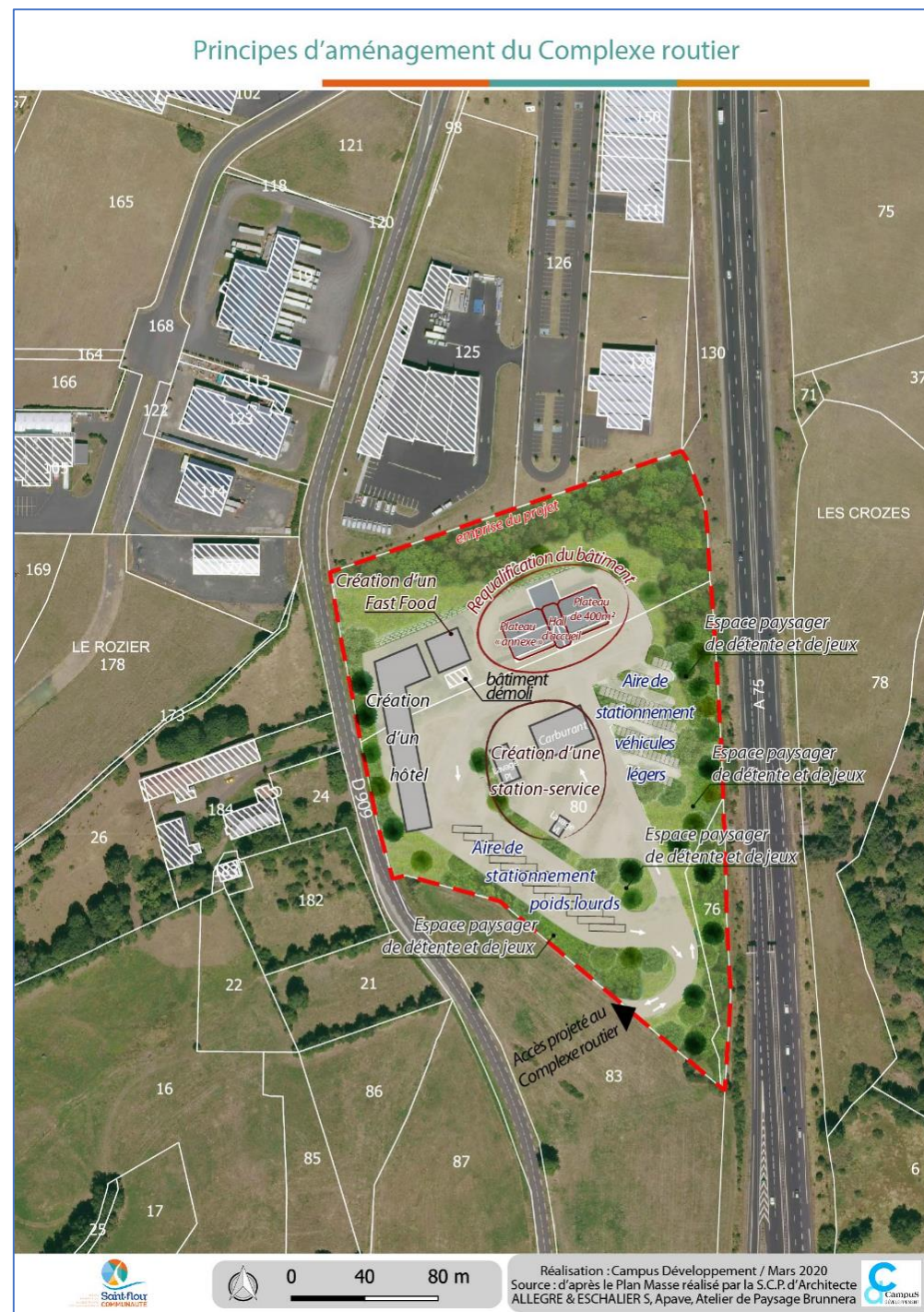
PRÉSENTATION DU PROJET : RECONVERSION DE LA FRICHE DU « V.I.P. » EN UN COMPLEXE ROUTIER

Le projet consiste en la reconversion de la friche d'une ancienne discothèque le « V.I.P. » en un Complexe routier

- Requalification de l'ancienne discothèque : hall d'accueil, restaurant self-service, terrasses...
- Création d'un hôtel, station service, espaces de détente et de jeux...

Intégration paysagère du projet

- Création d'« écran visuel et sonore total » aux extrémités Nord, Nord-Est et Sud de l'emprise du projet
- Réalisation de vue dégagée ponctuelle sur le Complexe routier, le long de la D909
- Aménagement d'un « cœur » de zone dégagé, engazonné avec des plantations d'arbre ponctuel





MODIFICATION DES PIÈCES DU PLU

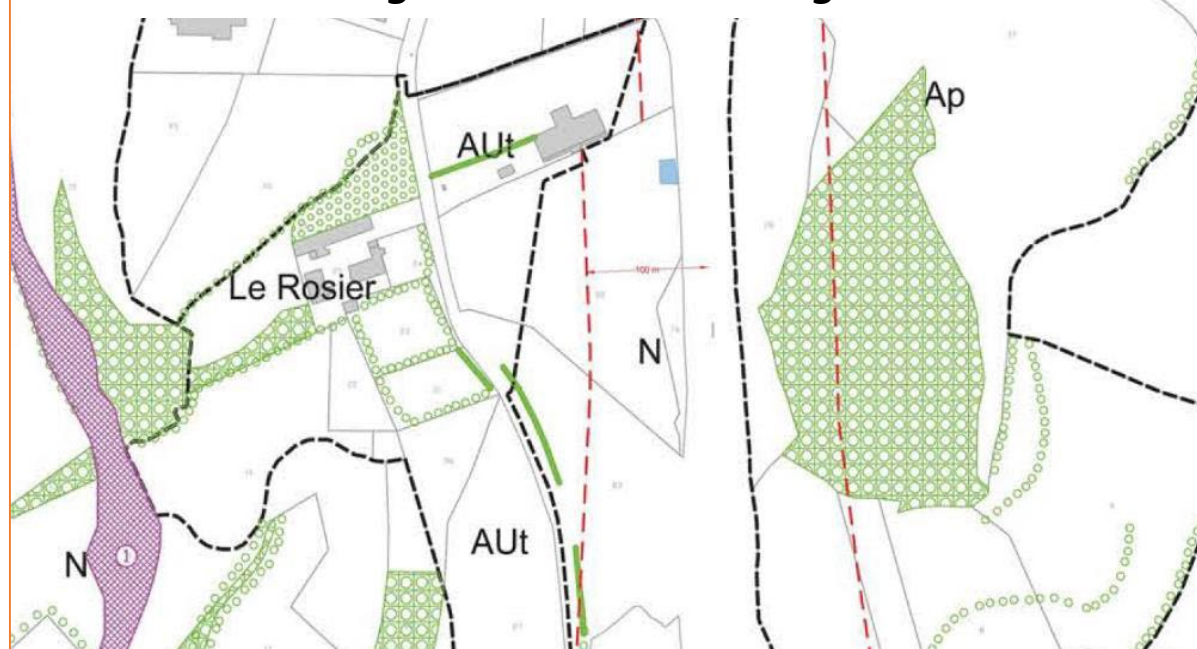
□ Règlement graphique

- **Reclassement en zone UYr** des parcelles cadastrées section AD n°76, 80 (pour partie), 83 (pour partie) et 99 (pour partie), **actuellement classées en zone N** dans le PLU en vigueur, et représentant une superficie totale de 30°448 m².
- **Reclassement d'une partie de la zone AUt vers la zone UYr** (procédure de modification)
- Suppression de l'Espace Vert Protégé (haie) sur la parcelle AD n°99

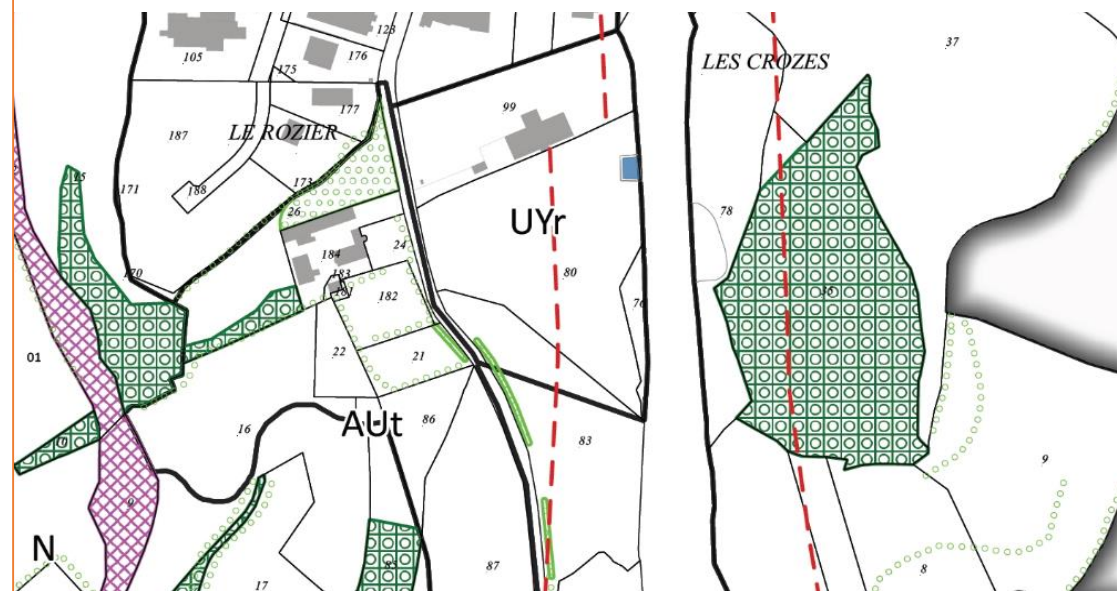
□ Règlement écrit

- La création d'un sous-secteur à la zone UY, dénommé UYr, nécessite de consigner, au sein du Règlement écrit, les dispositions réglementaires propres à la zone créée.
 - *Sont autorisés en UYr, les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et les aires de stationnement ouvertes au public sous réserve d'un traitement paysager permettant de garantir leur intégration paysagère.*

Extrait du zonage avant révision allégée n°1 du PLU



Extrait du zonage du PLU à terme (après la révision allégée n°1 et après la modification n°4 menées conjointement)





PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

- ❑ **Les incidences identifiées dans l'évaluation environnementale restent globalement modérées à faibles, notamment en raison de l'anthropisation et de la dégradation du secteur et des alentours du projet**

- ❑ **les principales incidences négatives sur l'environnement portent plus particulièrement sur :**
 - Le réseau hydrologique, en raison des pollutions potentielles des eaux de ruissellement par les infrastructures du projet (station de lavage et d'essence),
 - Les stations de lavage et d'essence sont des vecteurs potentiels de pollution particulièrement importante (produits chimiques et hydrocarbures utilisés qui se déposent au sol et peuvent être transportés par l'eau) qui fera l'objet d'un traitement particulier dans le cadre de la demande d'autorisation ICPE pour les stations-service

- ❑ **Les principales incidences positives sur l'environnement portent sur :**
 - L'accueil de biodiversité par une diversification des milieux d'accueil de la faune (création de milieux de type forestier et bosquet)
 - L'insertion paysagère du site préservant les points de vue sur le grand paysage et limitant la perception de l'autoroute.



CAMPUS

DÉVELOPPEMENT

PRÉSENTATION DU PROJET « RECTIFICATION D'UNE ERREUR
MATÉRIELLE PLACE DE L'ANDER »

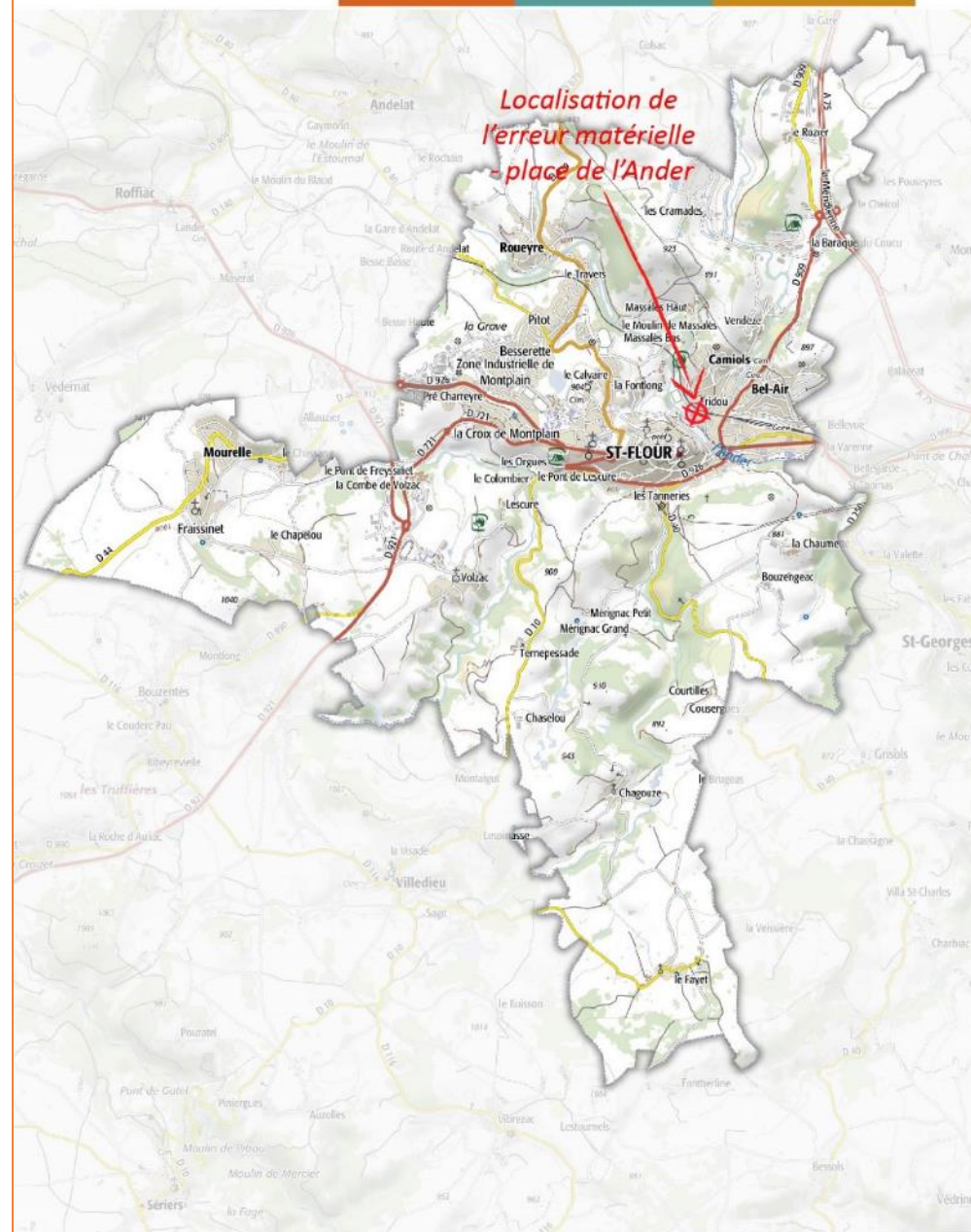


PRÉSENTATION DU PROJET : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE PLACE DE L'ANDER

❑ Il s'agit de la parcelle cadastrée section AT n°101, d'une superficie de 2°295m²

- Lors de l'élaboration du PLU, une partie du fond de la parcelle AT n°101 (représentant 41m²) a été classée en zone naturelle « N », alors que le reste de la parcelle est, quant à elle, classée en zone d'activités liées à l'artisanat et à la petite industrie « UY ».
- Cette erreur a été détectée dans le cadre du projet de création de garages pour la location aux particuliers (5 ou 6 box), porté par le propriétaire de la parcelle.

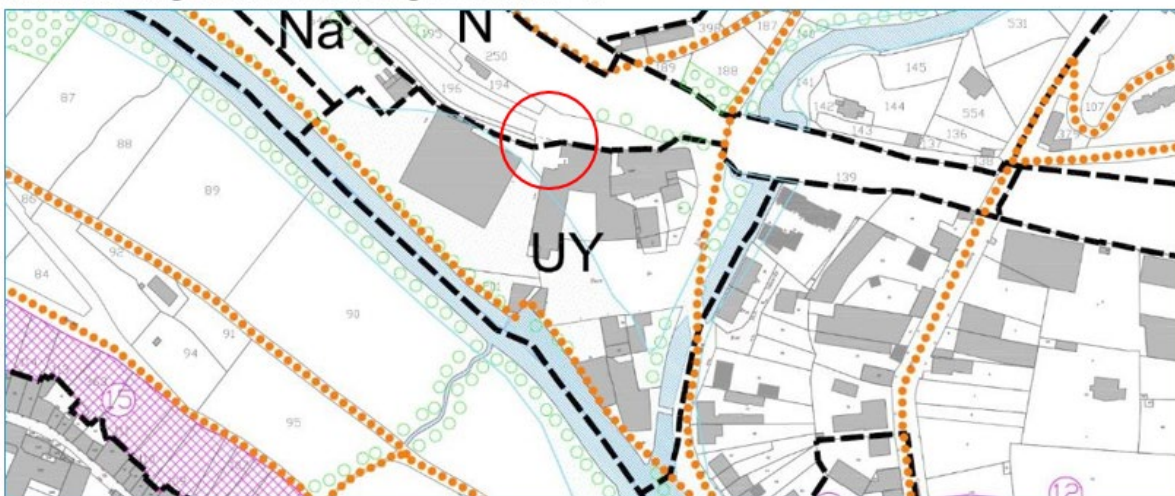
Plan de situation de l'erreur matérielle à rectifier - place de l'Ander



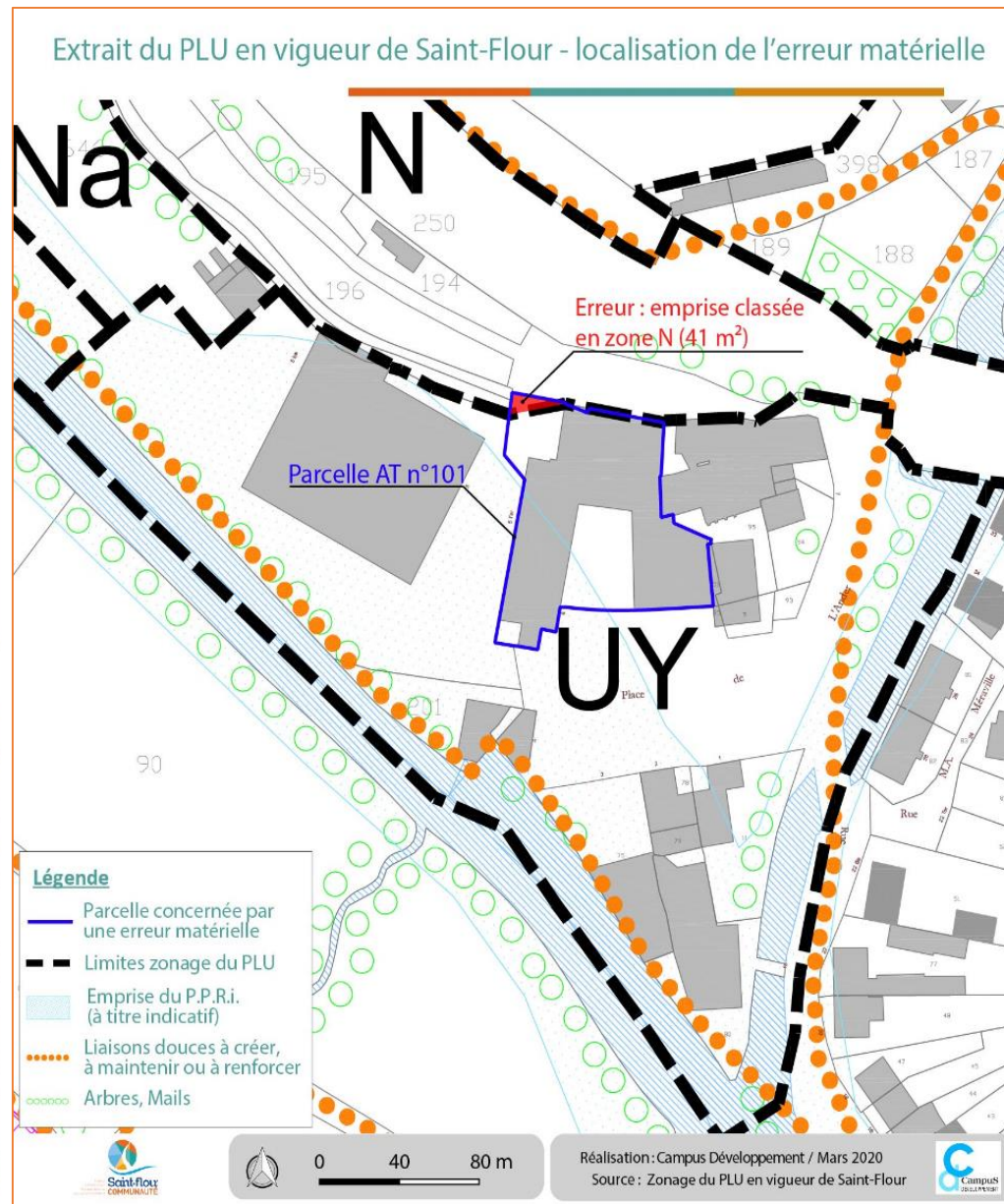
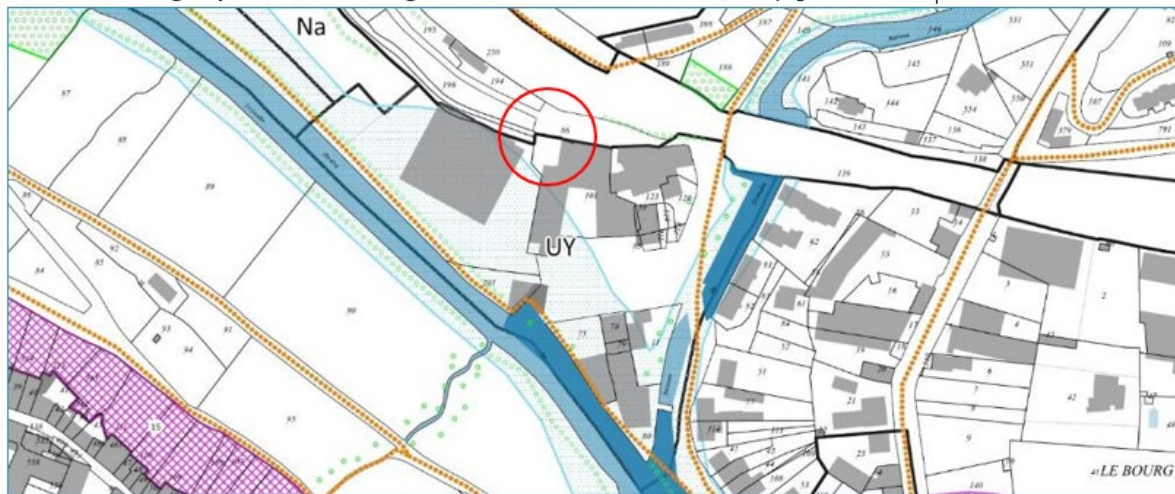


PRÉSENTATION DU PROJET : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE PLACE DE L'ANDER DE L'ANDER

Extrait du zonage avant révision allégée n°1 du PLU:



Extrait du zonage après révision allégée n°1 du PLU:





CAMPUS

DÉVELOPPEMENT

MERCI DE VOTRE ATTENTION