



Mission régionale d'autorité environnementale

**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale sur la mise en compatibilité n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Flour (15) pour l'aménagement d'une résidence seniors**

**(2<sup>e</sup> avis)**

**Avis n° 2023-ARA-AUPP-1339**

**Avis délibéré le 19 décembre 2023**

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

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), s'est réunie le 19 décembre 2023 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur la mise en compatibilité n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Flour (15) - 2e avis.

Ont délibéré : Pierre Baena, François Duval, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Igor Kisseleff, Yves Majchrzak, Muriel Preux, Catherine Rivoallon-Pustoc'h, Jean-Philippe Strebler et Véronique Wormser.

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.

\*\*\*

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 27 septembre 2023, 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 6 octobre 2023.

Ont en outre été consultées l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (Udap) du Cantal et la direction départementale des territoires du Cantal. Cette dernière a produit une contribution le 6 novembre 2023 ;

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

Le présent avis de l'Autorité environnementale porte sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Flour (15), dans le cadre d'une déclaration de projet pour la réalisation d'une résidence services à destination des seniors, envisagée à l'ouest de la ville haute, rue Blaise Pascal. Une première saisine de l'Autorité environnementale a donné lieu à un [avis n°2023-ARA-AUPP-1280 en date du 18 juillet 2023](#). La collectivité a repris son projet et a saisi la MRAe pour un 2<sup>e</sup> avis. Entre temps, elle a également été saisie pour examen au cas par cas sur la [modification n°2 de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine](#) nécessaire à la réalisation du projet de résidence.

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Flour prévoit, sans changement depuis la précédente saisine de la MRAe :

- les ajustements mineurs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) visant à supprimer les mentions relatives à l'aménagement d'un parking en ville haute ;
- la modification du règlement graphique en supprimant notamment la zone Ne de 2,5 ha au profit des zones USr et US ;
- la modification du règlement écrit en supprimant les dispositions réglementaires du secteur Ne et en ajustant le règlement écrit de la zone US pour intégrer les dispositions réglementaires spécifiques au secteur USr nouvellement créé ;
- la suppression du coefficient d'occupation des sols pour toute la zone US.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux concernant ce projet de mise en compatibilité de PLU sont ceux soulignés lors du précédent avis :

- la ressource en eau en quantité et qualité au regard des nouveaux logements, équipements et services créés ;
- les risques naturels et industriels potentiellement présents sur la zone d'implantation du projet ;
- le paysage dans la mesure où le projet s'installe au sein d'un ensemble remarquable ;
- les milieux naturels.

Saint-Flour Communauté avait fait le choix d'anticiper l'évaluation environnementale du projet afin de réduire les délais et ainsi faire en sorte que le projet de résidence aboutisse le plus rapidement possible en reportant l'analyse détaillée d'un certain nombre de thématiques à l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi actuellement en phase d'achèvement. Ceci s'est traduit par des insuffisances importantes dans le rapport environnemental présenté lors de la première saisine de l'Autorité environnementale, d'autant plus que celui-ci portait essentiellement sur le projet de résidence et non pas sur la mise en compatibilité du PLU.

Si le dossier transmis comprend des éléments nouveaux, l'Autorité environnementale constate néanmoins que ces modifications ne répondent pas aux insuffisances soulevées dans le premier avis (relatives en particulier au périmètre de l'évaluation, au paysage, à la ressource en eau). Par conséquent, elle recommande d'apporter au dossier tous les éléments nécessaires à la bonne mise en œuvre des mesures de la séquence « Éviter, réduire, compenser » (ERC) à l'échelle du PLU et de s'assurer que les outils opérationnels du PLU permettent une prise en compte optimale des enjeux environnementaux et sanitaires.

S'agissant de l'insertion paysagère du projet de résidence service, l'Autorité environnementale a eu connaissance des débats sur les partis d'implantation, entre une solution "en creux", présentée dans le dossier, et une "en belvédère", non évoquée dans le dossier et privilégiée par l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (Udap) du Cantal. Elle n'a pu se prononcer plus précisément sur cette seconde solution.

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

# Sommaire

<b>1. Contexte, présentation du territoire et du projet de mise en compatibilité n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) et enjeux environnementaux.....</b>	<b>5</b>
1.1. Contexte de la mise en compatibilité n°2 du plan local d'urbanisme (PLU).....	5
1.2. Présentation du projet de la mise en compatibilité n°2 du plan local d'urbanisme (PLU)...	6
1.3. Principaux enjeux environnementaux du projet de mise en compatibilité n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) et du territoire concerné.....	7
<b>2. Analyse du rapport environnemental.....</b>	<b>7</b>
2.1. Observations générales.....	7
2.2. Articulation du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec les autres plans, documents et programmes.....	8
2.3. Les thématiques de l'évaluation environnementale ayant fait l'objet de recommandations dans l'avis antérieur et les évolutions apportées.....	9
2.3.1. Eau et assainissement.....	9
2.3.2. Les risques.....	10
2.3.2.1. Les risques naturels.....	10
2.3.2.2. Les risques industriels.....	11
2.3.3. Le paysage.....	11
2.3.4. Les milieux naturels.....	12
2.4. Nouveaux éléments du rapport environnemental appelant des observations.....	12
2.5. Dispositif de suivi proposé.....	13
2.6. Résumé non technique du rapport environnemental.....	14

## Avis détaillé

### 1. Contexte, présentation du territoire et du projet de mise en compatibilité n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) et enjeux environnementaux

#### 1.1. Contexte de la mise en compatibilité n°2 du plan local d'urbanisme (PLU)

Pour rappel, la commune est située à l'est du département du Cantal à environ 73 km d'Aurillac via la route nationale N122. Cette commune de 6451 habitants en 2020, est incluse dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) Est Cantal qui l'identifie comme un pôle urbain central et constitue un pôle structurant concentrant les principaux gisements d'emplois, de services et d'équipements supérieurs sur cette partie du territoire du Cantal. La ville est située sur l'ancienne route nationale 9 et sur l'autoroute A75 qui relie Paris à Béziers. La ville haute de Saint-Flour est installée sur la Planèze, grand plateau volcanique du Cantal, à 900 m d'altitude et la ville basse est construite dans la vallée de l'Ander.

La commune de Saint-Flour (15) est dotée d'un PLU approuvé depuis 2013. La communauté de communes Saint-Flour Communauté a prescrit la procédure de mise en compatibilité du PLU de Saint-Flour par arrêté du 22 mars 2023 pour permettre la réalisation d'une résidence services à destination des seniors à l'ouest de la ville haute, rue Blaise Pascal. Elle porte notamment sur la suppression du secteur Pne correspondant à un secteur « destiné à l'accueil d'un parking, en préservant la finition du glacis sur l'effet « vallon ». La mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes a délibéré [un avis n°2023-ARA-AUPP-1280 sur ce projet le 18 juillet 2023](#). Parallèlement à cette procédure, la commune a engagé la modification n°2 de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (Avap)<sup>1</sup> afin de permettre la réalisation de ce projet, en concertation avec l'architecte des bâtiments de France. Cette évolution a été soumise à évaluation environnementale<sup>2</sup> le 27 novembre 2023. En outre, l'élaboration du PLUi de Saint-Flour Communauté est en cours de finalisation<sup>3</sup>.

Dans son précédent avis, la MRAe avait notamment identifié les principaux enjeux du territoire et du projet suivants : la ressource en eau en quantité et en qualité, les risques, en particulier les risques naturels et la pollution des sols, le paysage et les milieux naturels.

Plus globalement, Saint-Flour Communauté avait fait le choix d'anticiper l'évaluation environnementale du projet afin de réduire les délais et ainsi faire en sorte que le projet de résidence aboutisse le plus rapidement possible, en reportant l'analyse détaillée d'un certain nombre de thématiques à l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi actuellement en phase d'achèvement. Ceci s'est traduit par des insuffisances importantes dans le rapport environnemental présenté lors de la première saisine de l'Autorité environnementale, d'autant plus que celui-ci portait essentiellement sur le projet de résidence et non pas sur la mise en compati-

1 L'Avap de la commune de Saint-Flour a été approuvée par délibération du conseil communautaire en date du 20 juillet 2016. La promulgation en juillet 2016 de la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, a donné naissance aux Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR) venant se substituer aux actuelles AVAP. L'actuelle Avap reste l'outil de gestion du SPR – source : note de présentation page 15.

2 [https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/231127\\_dkara3246\\_modif2avap\\_stflour\\_15\\_finalisee.pdf](https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/231127_dkara3246_modif2avap_stflour_15_finalisee.pdf)

3 Par délibération du Conseil communautaire en date du 22 décembre 2015 et du 8 octobre 2018, Saint-Flour Communauté a prescrit un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) – source : note de présentation page 7.

té du PLU. La collectivité a ainsi revu son projet et elle a saisi l'Autorité environnementale sur un projet modifié.

## 1.2. Présentation du projet de la mise en compatibilité n°2 du plan local d'urbanisme (PLU)

Ce nouveau projet de mise en compatibilité n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) est pour l'essentiel identique au premier en ce qui concerne :

- les ajustements mineurs du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) visant à supprimer les mentions relatives à l'aménagement d'un parking en ville haute ;
- la modification du règlement graphique en supprimant notamment la zone Ne de 2,5 ha au profit des zones USr et US<sup>4</sup> ;
- la modification du règlement écrit en supprimant les dispositions réglementaires au secteur Ne et en ajustant le règlement écrit de la zone US pour intégrer les dispositions réglementaires spécifiques au secteur USr<sup>5</sup> nouvellement créé ;
- la suppression du coefficient d'occupation des sols pour toute la zone US<sup>6</sup> .

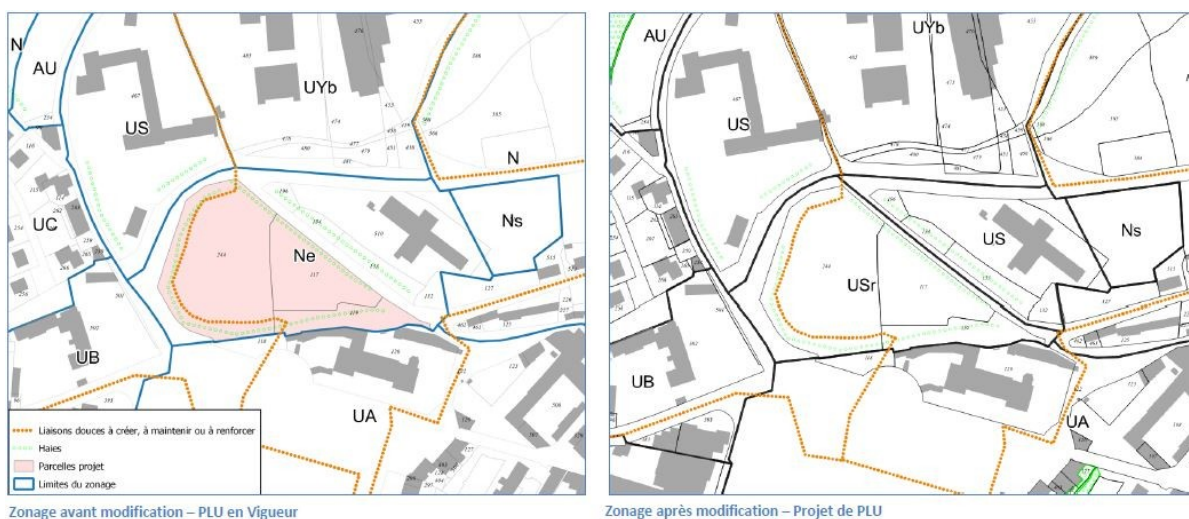


Figure 1: Évolution du règlement graphique du PLU (source : dossier)

- 4 Cette modification du règlement graphique consiste en :
- la création d'un secteur USr correspondant au site de la résidence Services Seniors, au sein de la zone US (parcelles cadastrées AN n°117, 119 et 244) soit une surface de 1,5 ha ;
  - le reclassement de l'emprise dédiée au service d'éducation spéciale et de soins à domicile (SESSAD) soit 1 ha en zone US (parcelles cadastrées AI n°196, 134, 523, 524, 525, 526, 527 et 528) ;
  - la réduction de la prescription particulière correspondant aux haies sur la parcelle cadastrée AN n°244, à hauteur de l'entrée du site Blaise Pascal (au titre des espaces verts protégés – ancien article L.123-5-1 du code de l'urbanisme devenu l'article L.151-19 du code de l'urbanisme) afin d'être en adéquation avec le cordon arboré existant aujourd'hui ;
- 5 Les dispositions du secteur USr sont notamment :
- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est libre, ce qui n'est pas le cas pour le reste du secteur US pour lequel une distance minimum en lien avec le rapport distance-hauteur est à respecter ;
  - la hauteur maximale autorisée ne doit pas excéder 20 mètres, contre 15 mètres et 18 mètres pour des opérations d'intérêt public, si la hauteur de la construction n'altère pas les perspectives sur la ville ancienne, pour le reste de la zone US ;
  - la hauteur des clôtures ne devra pas être supérieure à 1,80 m sur rue et sur les autres limites séparatives. Lorsque la clôture est constituée par un mur formant soutènement, la hauteur sera libre. Pour le reste de la zone US, la hauteur du mur est limitée à 1,40 m sur rue et 1,80 m sur les autres limites séparatives ;
  - une place de stationnement pour 2 logements ;
  - les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. En secteur USr, les plantations pourront être réparties de manière homogène sur l'ensemble du site dédié au projet.
- 6 Ce COS était de 0,10 à 0,6 et n'était pas fixé pour certains usages notamment les équipements de santé y compris les résidences de personnes âgées.

Le secteur N était une « zone de protection de site et de paysage ». Le secteur Ne est classé inconstructible sauf exceptions ; il s'agit d'une zone naturelle dédiée à la création d'un parking souterrain en glacis de la cité.

La note de présentation du dossier a été complétée sur plusieurs points. Certains éléments du projet ont évolué en réponse aux recommandations émises par l'Autorité environnementale ; ils sont présentés en partie 2 du présent avis ;

### **1.3. Principaux enjeux environnementaux du projet de mise en compatibilité n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) et du territoire concerné**

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet sont ceux identifiés lors du premier avis émis :

- la ressource en eau en quantité et qualité au regard des nouveaux logements, équipements et services créés ;
- les risques naturels et industriels potentiellement présents sur la zone d'implantation du projet ;
- le paysage dans la mesure où le projet s'installe au sein d'un ensemble remarquable ;
- les milieux naturels.

## **2. Analyse du rapport environnemental**

### **2.1. Observations générales**

La structuration du dossier déposé pour ce deuxième avis est similaire à celle du dossier ayant donné lieu au premier avis<sup>7</sup>. La notice de présentation a été complétée suite aux recommandations émises par l'Autorité environnementale lors de son premier avis.

Pour la bonne information du public, il est nécessaire :

- d'une part, de distinguer clairement les informations complémentaires apportées à cette nouvelle version par rapport à la précédente ;
- d'autre part, de présenter au sein d'un même dossier, les procédures de mise en compatibilité du PLU de Saint-Flour et de modification n°2 de l'Avap afin de disposer de l'ensemble des éléments de compréhension du projet, même si un bref focus est proposé dans le dossier présenté. En outre, le contenu de cette modification n°2 de l'Avap diffère entre le présent dossier et la demande d'examen au cas par cas qui a fait l'objet d'une soumission à évaluation environnementale par [décision n°2023-ARA-KKPP-3246](#)<sup>8</sup>

7 Le dossier comprend une note de présentation complétée ainsi que les pièces modifiées du PLU en vigueur (PADD, règlement écrit et règlement graphique (planches nord, sud et ville).

8 Selon le présent dossier (page 15 de la note de présentation), cette modification n°2 de l'AVAP porte principalement sur la suppression du secteur PNe correspondant à un secteur « destiné à l'accueil d'un parking, en préservant la finition du glacis sur l'effet « vallon ». Le secteur PNe doit être reclassé :

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

Alors que dans la demande d'examen au cas par cas, elle a pour objet de faire évoluer dans le règlement graphique, les limites de la zone PUc aux parcelles non bâties AN n°117, 119 et 244 actuellement classées en secteur Pne afin d'étendre leur constructibilité à des constructions autres que du stationnement en lien notamment avec un projet d'intérêt général, en encadrant son développement en adéquation avec le tissu bâti environnant. Le service

**L'Autorité environnementale recommande de mettre en cohérence dans le dossier de mise en compatibilité du PLU de Saint-Flour la présentation du contenu de la modification n°2 de l'Avap.**

En ce qui concerne le périmètre du projet de résidence seniors, le dossier initial :

- ne faisait qu'une brève allusion aux voies d'accès existantes tels que les cheminements piétons et le futur ascenseur panoramique. Désormais, il est précisé que *le site sera également desservi par le cheminement piéton public végétalisé existant qui ceinture l'intérieur du site, et qui permet la connexion avec la ville haute au niveau du Monument Pompidou. La commune de Saint-Flour envisage également de créer un ascenseur panoramique pour optimiser la desserte.* Des photos de l'itinéraire public piétons ainsi que des plans indiquant l'emplacement de l'ascenseur panoramique complètent ainsi la présentation des caractéristiques du projet ;
- intégrait les parcelles voisines déjà bâties et également classées en zone Ne, correspondant au service d'éducation spéciale et de soins à domicile Sessad<sup>9</sup>. Il est mentionné dans la note de présentation *que l'évaluation environnementale porte uniquement sur l'emprise de la nouvelle zone Usr sachant que le secteur occupé par les locaux de la SESSAD, désormais classé US a été exclu dans la mesure où il s'agit uniquement d'une régularisation de la vocation de la zone qui n'a aucun impact sur l'environnement* (page 39). En effet, *les espaces de stationnement présents sur les parcelles cadastrées AI n°196, 134, 523 sont conservés, ils permettront notamment le report des véhicules stationnés sur le site concerné par le projet de résidences services.*

**2.2. Articulation du projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) avec les autres plans, documents et programmes**

L'Autorité environnementale recommandait :

- d'une part, de faire porter la démarche d'évaluation environnementale sur la mise en compatibilité du PLU et de prendre en compte les principaux enjeux environnementaux retenus ou, à défaut, de mettre à profit la démarche d'évaluation environnementale de l'élaboration du PLUi en cours de finalisation ; en particulier l'avis relevait que :
  - le diagnostic territorial mettait en évidence une alerte de l'agence régionale de santé en date de février 2023 quant à la situation préoccupante d'un point de vue sanitaire de la ressource captée pour l'alimentation en eau potable ainsi que sa disponibilité en période estivale sur plusieurs communes appartenant à Saint-Flour Communauté ;
  - en matière de traitement des eaux usées, le dossier ne faisait pas apparaître l'état de conformité des équipements, leur capacité, les causes de dysfonctionnement lorsqu'elles sont connues et les solutions et échéanciers envisagés pour y remédier. Il ne mentionnait pas non plus la qualité des rejets dans le milieu naturel. Avec le changement climatique, il est attendu une baisse des débits en particulier en étiage et donc à la fois une baisse des capacités de dilution et d'auto-épuration des cours d'eau ;

---

d'éducation spéciale et de soins à domicile (SESSAD) voisin demeurera quant à lui classé en zone Pne, secteur dans lequel toute construction nouvelle est interdite hormis les travaux destinés à l'accueil d'un parking, en préservant la finition du glacis sur l'effet « vallon » ;

9 Un périmètre largement supérieur à celui du projet : le zonage nécessaire au projet est évalué à 1,5 ha quand 2,5 ha de zone Ne sont déclassés dont 1,5 ha en zonage USr et 1 ha correspondant au Sessad (ouvert en mai 1995) en zonage US, sans explication.



Ces deux points devaient être approfondis, notamment au regard de la nécessaire prise en compte du changement climatique et de l'analyse de ses impacts sur cette ressource dans le futur. Rien n'est évoqué dans le présent dossier. Pourtant, le dossier relatif à [l'élaboration du PLUi de Saint-Flour Communauté](#), dont avait depuis été saisie la MRAe et qui a donné lieu à [un avis délibéré le 29 août 2023](#), mentionne la réalisation d'un état des lieux des services d'eau potable et d'assainissement de Saint-Flour communauté datant de mars 2023. Cette thématique est plus amplement développée en partie 2.3.1.

- d'autre part, d'élargir l'analyse de l'articulation de la mise en compatibilité du PLU avec les autres documents notamment liés aux principaux enjeux retenus pour le projet<sup>10</sup> ; en effet, le dossier initial focalisait essentiellement son analyse sur les thématiques du logement. Ainsi la partie intitulée « articulation du projet avec le Scot Est Cantal » a été complétée par ajout des prescriptions 18<sup>11</sup>, 59<sup>12</sup>, 69<sup>13</sup> et 74<sup>14</sup> du DOO (page 41 et 42). En revanche, la présentation est limitée au titre des prescriptions, sans présentation des points clés qu'elle recouvre. Le dossier ne fait pas référence au schéma d'aménagement des eaux Loire Amont (Sage) approuvé le 12 septembre 2017 comme l'avait déjà relevé l'Autorité environnementale dans son avis sur le projet de Scot arrêté<sup>15</sup>. Le PCAET Est Cantal est également en cours de finalisation et a aussi fait l'objet d'[un avis de l'Autorité environnementale le 24 octobre 2023](#). Une analyse de ces documents avec la procédure de mise en compatibilité du PLU est nécessaire.

**L'Autorité environnementale recommande d'examiner l'articulation entre le projet et les prescriptions du Sage Loire amont ainsi qu'avec les objectifs du PCAET Est Cantal en cours d'achèvement.**

### **2.3. Les thématiques de l'évaluation environnementale ayant fait l'objet de recommandations dans l'avis antérieur et les évolutions apportées**

#### **2.3.1. Eau et assainissement**

Le dossier initial ne précisait pas l'état chimique et écologique de la rivière Ander, ni n'évoquait les impacts du projet en termes d'artificialisation des sols. En particulier, il n'évaluait pas ses incidences en termes de gestion des eaux pluviales. De plus, au regard des problématiques de disponibilité, de qualité et de sécurisation de l'eau de consommation humaine connues sur le territoire, l'Autorité environnementale recommandait de réaliser un diagnostic complet permettant de démontrer l'adéquation entre la ressource en eau en quantité et qualité, les capacités d'assainissement disponibles de la station de traitement des eaux usées, et les projets de développement envisagés à l'échelle du territoire communal, notamment celui de la résidence senior. La notice de présentation apporte quelques informations quantitatives<sup>16</sup> sur ces différents sujets en pages 46 à 57 et

---

10 Notamment l'intégration de la gestion des risques en amont du développement ainsi que des eaux pluviales, la préservation des milieux récepteurs, la prise en compte des sites et sols pollués, la valorisation des sites touristiques (richesse architecturale et archéologique de la ville historique de Saint-Flour), et le paysage en assurant la qualité de l'intégration paysagère des aménagements.

11 [Prescription°18](#) : valoriser les grands paysages emblématiques et les sites touristiques (en particulier la ville de Saint-Flour).

12 [Prescription°59](#) : valoriser la qualité et la diversité des patrimoines.

13 [Prescription°69](#) : prévenir les autres risques naturels sur le territoire (mouvement de terrain, séisme, radon...)

14 [Prescription°74](#) : articuler le développement urbain et touristique avec la capacité des réseaux et des milieux récepteurs.

15 [Avis N°2019-ARA-AUPP-907 délibéré par la Mission Régionale d'Autorité environnementale \(MRAe\) le 3 mars 2020.](#)

16 ° en matière d'eau potable : le volume d'eau vendu par le service de l'eau s'élève à environ 600 000 m<sup>3</sup>, la consommation annuelle de la résidence est estimée à 10 m<sup>3</sup> et il existe deux poteaux d'incendie situé à proximité du site ;

propose des cartes de localisation des branchements d'eau potable, des eaux usées et eaux pluviales.

Néanmoins, au-delà de ces apports nouveaux, aucun état des masses d'eau superficielles n'est proposé. Surtout, le dossier n'analyse pas les besoins globaux générés par les autres projets consommateurs d'eau portés par la commune et l'intercommunalité, dont les nouvelles constructions toutes destinations confondues, et l'accueil de population supplémentaire. Il n'est pas fait allusion à la réalisation d'un diagnostic complet sur le sujet comme recommandé par l'Autorité environnementale dans le premier avis, alors que son élaboration est primordiale pour évaluer les besoins, en tenant compte des évolutions de la ressource sous changement climatique.

**L'Autorité environnementale réitère sa recommandation initiale d'établir un diagnostic complet :**

- **concernant l'adéquation entre la ressource en eau et les besoins futurs de la commune et de l'intercommunalité, dans le contexte du changement climatique ;**
- **de l'évolution attendue de l'assainissement et de la gestion des eaux usées et pluviales sur le territoire.**

### **2.3.2. Les risques**

Dans le premier avis, l'Autorité environnementale recommandait de :

- cartographier précisément les différents risques présents sur la commune et plus particulièrement sur le site concerné par la présente saisine ;
- s'assurer qu'aucune population supplémentaire ne serait exposée à des risques naturels comme sanitaires, notamment en procédant aux études complémentaires nécessaires ainsi qu'en proposant des solutions techniques préventives de construction.

#### *2.3.2.1. Les risques naturels*

Dans la notice de présentation transmise, des cartes de localisation des risques relatives au retrait-gonflement des argiles et au plan de prévention (PPR) mouvement de terrain ont été ajoutées.

Le dossier précise également en ce qui concerne les risques « retrait – gonflement des argiles » qu'à l'échelle du site, une partie de l'emprise dédiée au projet est considérée par une « exposition forte », le reste du site n'est pas concerné. Cet aléa devra donc être pris en compte dans la conception du projet, même si à priori aucun bâtiment projeté ne sera en zone rouge. En termes de mesures, il est précisé que le maître d'ouvrage devra réaliser des études géotechniques afin de prendre en compte cet aléa.

**L'Autorité environnementale recommande de procéder dès ce stade programmatique à la prise en compte des résultats des études géotechniques en matière de risque de retrait-gonflement d'argile.**

Pour ce qui est des risques éboulements et chutes de blocs, *les parcelles sont classées en risques faibles du PPR. Aucun de ces évènements n'a été constaté sur l'emprise du projet.*

---

◦ s'agissant de l'assainissement, selon l'arrêté du Cantal, le volume maximum transitant par la Step est de 220 m<sup>3</sup>/H alors que le volume moyen journalier observée transitant par la Step est 110 m<sup>3</sup>/H ; le volume de déversement estimé pour la résidence serait au maximum de 10 m<sup>3</sup>/h. Le dossier conclut « La capacité de la station est donc largement suffisante pour accueillir 168 personnes supplémentaires ainsi que les autres projets de développement envisagés par la commune » ;

### 2.3.2.2. Les risques industriels

Le dossier initial mentionnait que *l'emprise du projet était concerné par la présence d'un « ancien site industriel ou activités de service » (référence SSP3789141, source : géorisques.gouv), correspondant à un ancien garage d'entretien de véhicules (Garage Garel). Néanmoins, après consultation des archives municipales, il s'avère que ce site n'a jamais accueilli de garage sur cette emprise foncière (ce garage aurait été localisé Allée Antoine Lauby) ; il n'y a jamais eu de bâti au cadastre mais plutôt un grand jardin vivrier entouré de murs juste après-guerre et un terrain de sport dans les années 60. Le risque de pollution des sols sur le site du projet est donc jugé nul. Néanmoins, il convient de s'en assurer a minima par une expertise du terrain et quelques vues antérieures afin de vérifier ces propos.*

**L'Autorité environnementale recommande d'étayer l'absence de risque de pollution des sols par une expertise de terrain complétée de prises de vues antérieures du site.**

### 2.3.3. Le paysage

L'Autorité environnementale recommandait de compléter l'analyse paysagère par des photomontages « quatre saisons » (notamment donc en période hivernale, sans feuilles) avec le projet de résidence seniors, réalisés à une échelle proche et éloignée, et le cas échéant de proposer des mesures d'évitement et réduction complémentaires. La partie paysage du dossier modifié a été complétée par une sous-partie « présentation du site et état initial » en page 46 comportant beaucoup de photos du site, mais les photomontages demandés n'ont pas été réalisés.

Par ailleurs, la contribution du service instructeur indique que *« le dossier DPMEC prévoit une implantation dite "en creux", c'est-à-dire en centre parcelle derrière la trame arborée qui ceinture l'emprise ; que l'UDAP privilégie une implantation "en belvédère", créant un nouveau front bâti en bordure de parcelle, à la place de la trame arborée ; cependant, il est toujours fait mention d'une implantation « en creux », derrière une trame arborée qui masquera la future construction alors que ce principe d'aménagement ne serait plus d'actualité.*

Le précédent avis relevait l'insuffisance des mesures d'évitement et de réduction des incidences paysagères de cette mise en compatibilité dans le rapport environnemental et l'absence de leur traduction par des prescriptions dans le règlement écrit ou graphique du PLU, ou même dans une OAP afin d'assurer la préservation de ce site remarquable, d'être en cohérence avec les objectifs du PADD<sup>17</sup> et d'assurer la bonne intégration du projet ; en effet :

- l'état initial estimait plus judicieux de prolonger la trame arborée dans une volonté de cohérence avec le site actuel plutôt que la plantation d'arbustes au niveau de l'entrée de la résidence afin de minimiser les covisibilités et de renforcer l'atmosphère de parc. La largeur du cordon arboré inscrit dans le règlement graphique ne correspondait pas en outre à celle de la strate arborée existante alors que le dossier mentionnait l'importance de la conserver. Ces différents points n'ont toujours pas été traduits dans le règlement ;
- le changement radical d'affectation des sols de la zone passant d'un zonage Ne<sup>18</sup> à un zonage US<sup>19</sup> qui n'apparaît pas sans conséquence en termes de covisibilité avec la ville haute de Saint-Flour.

17 un des objectifs du PADD est le développement touristique par la mise en valeur de la ville « renforcer l'attractivité, l'accueil et l'image de Saint-Flour comme ville étape », mais aussi la préservation de la qualité naturelle et paysagère « un coeur de nature à préserver » et ainsi éviter les risques d'altération des paysages.

18 Un secteur Ne qui ne prévoyait pas de bâtiment, à l'exception des émergences ponctuelles (20 m<sup>2</sup> maximum par émergence) nécessaires aux installations techniques (accès, sorties, ascenseurs, ventilations), destiné à l'implantation d'un parking souterrain sous réserve de reconstitution de la forme initial du glacis de la colline en surface mise en herbe.

**L'Autorité environnementale recommande de confirmer le parti d'implantation du bâti retenu pour le projet, "en creux" ou "en belvédère", de présenter les mesures prises pour éviter, réduire et si besoin compenser les incidences paysagères de la mise en compatibilité et de les retranscrire dans le règlement (graphique et écrit) et dans les orientations du PLU.**

#### **2.3.4. Les milieux naturels**

L'Autorité environnementale recommandait de réaliser, dès ce stade de la mise en compatibilité du PLU, une première étude environnementale (biodiversité) du secteur pour caractériser sa sensibilité en la matière. Le dossier complété rappelle que *« le site dédié au projet n'est concerné par aucun périmètre environnemental » en page 58*. Un paragraphe intitulé *« pré-diagnostic écologique »* a été ajouté et indique *« qu'au stade programmatique d'un document d'urbanisme, Saint Flour Communauté et la ville de Saint-Flour ont considéré qu'il n'était pas nécessaire d'établir un pré-diagnostic écologique dans la mesure où le site est déjà en grande partie anthropisé. Au regard, des investigations « terrain » réalisé, aucun enjeu écologique majeur n'a été relevé, selon le dossier »*. Cependant, cette affirmation reste à étayer faute de transcription dans le dossier des résultats du pré-diagnostic sus-mentionnés, de précision sur les dates et les conditions météorologiques de leurs réalisations et l'absence de références aux personnes les ayant effectuées.

En outre, la réduction de la protection du cordon arboré sur la parcelle 244 à hauteur de l'entrée depuis la rue Blaise Pascal *« pour être en adéquation avec le cordon arboré existant aujourd'hui »* n'apparaissait pas fondée sur des critères environnementaux, et témoignait de l'absence de respect de cette protection apportée par le PLU en vigueur et du choix de la commune de ne pas restaurer ce cordon arboré. Aucune compensation à cette disparition n'était mentionnée. Le nouveau dossier n'apporte pas de justification supplémentaire, ni ne suggère de compensation à cette réduction du linéaire arboré. Il insiste juste sur le fait *« qu'il s'agit simplement d'une régularisation dans la mesure où il n'existe pas de haies au niveau de l'entrée du site »*.

**L'Autorité environnementale recommande :**

- **d'intégrer au dossier les résultats des inventaires de terrains réalisés, les dates et les conditions météorologiques dans lesquelles ils ont été réalisés, et de mentionner les références des personnes les ayant effectués ;**
- **de proposer une compensation du linéaire boisé protégé qui fait l'objet d'une suppression dans le projet.**

#### **2.4. Nouveaux éléments du rapport environnemental appelant des observations**

Dans le présent dossier, une nouvelle partie 4.4 *« Évaluation des incidences réglementaires sur l'environnement – justification des choix retenus »* (pages 66 à 68) est produite. Elle rappelle les atouts majeurs<sup>20</sup> du site et justifie les changements d'affectation de la zone *par la nature et la mor-*

---

19 Un secteur US dédié 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 dont la sous-zone Usr correspond au site de la résidence services seniors, prévoit désormais l'implantation d'installations classées soumises à autorisation sous conditions, les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage de la zone, l'hébergement lié à un équipement, tels que les logements de fonction, internat, auberge de jeunesse et concernant le secteur Usr, les logements et hébergements de la résidence service seniors et les activités connexes.

20 Le dossier rappelle que ce terrain actuellement peu valorisé bénéficie d'atouts majeurs :

- Une localisation stratégique en coeur de ville à proximité de tous les services (commerces, administrations, services de santé, etc.) ;
- Une trame arborée et une implantation en « creux » qui permettent d'assurer l'intégration paysagère de futures constructions mais également de préserver la lisibilité de la ville haute.

*phologie des bâtiments situés en contrebas du monument Pompidou (collège Blaise Pascal et gymnase de la Fontlong notamment) qui bordent le terrain objet de la modification, telles que :*

- *Des constructions d'architecture contemporaine n'entrant pas dans le champ actuel du patrimoine architectural et urbain ;*
- *Des hauteurs de bâtiments oscillant entre 10 et 20 mètres ;*
- *Des implantations en retrait de l'alignement de la voie publique et des limites séparatives.*

*Cette modification du PLU permet ainsi d'élargir la constructibilité de ce site stratégique et d'encadrer son développement en adéquation avec le tissu bâti environnant.*

Le dossier ne fait toujours pas état des autres solutions d'implantations potentielles à l'échelle de la ville de Saint-Flour voire de l'intercommunalité comme le recommandait le premier avis de l'Autorité environnementale, ni ne propose de variantes du projet moins impactantes pour l'environnement.

**L'Autorité environnementale réitère sa recommandation de présenter des solutions alternatives d'implantation du projet au sein de la commune et de l'intercommunalité et de proposer des variantes au projet moins impactantes pour l'environnement.**

L'évolution du PLU n'abordait pas non plus la question de l'augmentation potentielle de la circulation induite par ce nouvel aménagement et ses services connexes, de l'offre de transports collectifs existante, en particulier avec la présence à proximité de plusieurs établissements scolaires. La note de présentation du projet comprend désormais un paragraphe relatif à la desserte du secteur et un plan de l'emprise du projet sans, pour autant, proposer une analyse des trafics induits afin d'identifier de potentielles difficultés et de vérifier la bonne adaptation de l'offre et de la demande.

**L'Autorité environnementale renouvelle sa recommandation de mener une étude sur les trafics induits par le projet et les services et équipements associés pour s'assurer de la bonne adéquation de l'offre et de la demande, en particulier dans un secteur où sont également présents plusieurs établissements scolaires.**

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

Dans son premier avis, l'Autorité environnementale relevait l'absence de partie dédiée au suivi des mesures ERC puisque celles-ci n'étaient pas clairement exposées. Le dossier mentionnait uniquement le suivi et l'entretien régulier de la trame arborée existante sur le site et nécessitant d'être conservée pour assurer la bonne insertion du projet. Dans cette version complétée, le dossier comprend une partie dédiée au dispositif de suivi en page 71. Un tableau présente des indicateurs par thématique avec des valeurs de référence, mais qui ne sont pas toutes définies, ainsi que les sources de ces données. La périodicité de ce suivi n'est pas précisée. Ces indicateurs sont assez généraux, le dossier précisant « *qu'il convient de noter que le PLU en vigueur ne comporte pas de dispositif de suivi ; pour rappel le futur PLUi (comprenant un dispositif de suivi), qui a été arrêté en avril 2023, a vocation à se substituer au PLU en vigueur dès 2025* ».

**L'Autorité environnementale recommande de mettre en relation le dispositif de suivi présenté avec celui du PLUi à venir, notamment en ce qui concerne les pressions subies sur les milieux aquatiques et le changement climatique et de renforcer le suivi sur le volet paysager.**

## **2.6. Résumé non technique du rapport environnemental**

Le résumé non technique a été complété par deux parties « justifications de l'intérêt général » et « enjeux réglementaires ». Une conclusion complète le tout.

**L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte dans le résumé non technique les conséquences des recommandations du présent avis.**

En conclusion, si des compléments ont été apportés au dossier, ceux-ci n'apportent pas d'évolution probante vers une meilleure prise en compte de l'environnement. Ils ne répondent pas suffisamment aux recommandations de l'Autorité environnementale formulées dans la précédente version, en ce qui concerne :

- le nécessaire approfondissement des enjeux relatifs à la ressource en eau, aux risques et aux milieux naturels ;
- l'insuffisance des mesures d'évitement et de réduction des incidences paysagères de cette mise en compatibilité.