

SAINT-FLOUR COMMUNAUTE (15)

SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU
PATRIMOINE DE SAINT-FLOUR

*Dossier d'Examen au cas par cas préalable
dans le cadre de la modification n°2 de
l'AVAP*

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	3
1.1. INTITULE DU PROJET – OBJET DE LA PROCEDURE	3
1.2. CONTEXTE COMMUNAL ET INTERCOMMUNAL	4
1.3. ETAT DE LA PLANIFICATION DU TERRITOIRE	4
2. PRESENTATION DE L'AVAP ET DES MODIFICATIONS ENVISAGEES	6
2.1. PRESENTATION DE SAINT-FLOUR ET DE SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES PATRIMONIALES ET PAYSAGERES	6
2.2. DESCRIPTION DE L'AVAP	7
2.3. LES MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES ENVISAGEES DE L'AVAP	10
3. DIAGNOSTIC, ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET DE MODIFICATION	13
3.1. LE PAYSAGE, L'ARCHITECTURE ET LE PATRIMOINE	14
3.2. LES MILIEUX NATURELS	16
3.3. L'ENERGIE	17
3.4. LA GESTION DE L'EAU	18
3.5. LA GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES	19
3.6. LA GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE ET LES ENJEUX DE MAITRISE DE L'ETALEMENT URBAIN	21
4. ANNEXES	22
4.1. ARRETE DE PRESCRIPTION DE LA MODIFICATION DE L'AVAP	22
4.2. NOTE DE PRESENTATION + EVALUATION ENVIRONNEMENTALE – MISE EN COMPATIBILITE N°2 DU PLU DE SAINT-FLOUR	23
4.3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT + EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLUi (DOSSIER D'ARRET)	23

1. INTRODUCTION

1.1. Intitulé du projet – objet de la procédure

La commune de Saint-Flour est dotée d'une **Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine approuvé par délibération du Conseil communautaire du Pays de Saint-Flour – Margeride en date du 20 juillet 2016.**

Conformément à la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP), les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) approuvés ou mis à l'étude avant la date de publication de ladite loi sont transformés en « Site Patrimonial Remarquable » (SPR). L'AVAP de Saint-Flour constitue ainsi l'outil de gestion du SPR et son règlement continue à produire ses effets.

L'AVAP de Saint-Flour a fait l'objet d'une procédure de modification, approuvée en date du 25 septembre 2019, spécifiquement dédié à un projet de réaménagement du camping municipal des Orgues.

Par arrêté n°2023-14/AG du 22 juin 2023, Saint-Flour communauté a engagé en partenariat avec la commune de Saint-Flour une procédure de modification n°2 de l'AVAP sur les aspects suivants :

- Etendre la constructibilité d'un terrain non bâti rue Blaise Pascal (actuellement dédié à la création d'un parking), en proximité de la ville haute ;
- Autoriser l'isolation par l'extérieur des immeubles de 3^{ème} catégorie ;
- Corriger une erreur matérielle au sein de la liste des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques.

■ Procédure concernée

Procédure de modification n°2 de l'AVAP (Arrêté joint en annexe)

■ Territoire concerné

Commune de Saint-Flour (15)

Personne Publique responsable	Saint-Flour Communauté
Nom et coordonnées de la personne à contacter	Sylvie CIPIERE, pôle urbanisme
Téléphone	04 71 60 71 56
Courriel	s.cipiere@saintflourco.fr

1.2. Contexte communal et intercommunal

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

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

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

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

— La compétence urbanisme exercée par Saint-Flour Communauté

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

1.3. Etat de la planification du territoire

■ Un territoire doté d'un PLU

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

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

■ Les procédures d'urbanisme en cours

Le territoire est concerné par une Déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU en cours, avec évaluation environnementale ; cette mise en compatibilité vise à permettre le projet de création d'une Résidence services à destination des seniors rue Blaise Pascal. Il convient de noter que ce dossier a déjà été soumis à l'avis de la MRAE (avis en date du 18/07/2023) ; la note de présentation accompagnée de l'évaluation environnementale, qui a été renforcée et approfondie, est jointe au dossier pour une nouvelle consultation de la MRAE (note de présentation + évaluation environnementale) comme cela a été recommandé.

Par ailleurs, le territoire de Saint-Flour Communauté, dont fait partie la ville de Saint-Flour, est concerné par l'élaboration d'un PLUI, projet arrêté en avril 2023 qui a été soumis à l'avis de la MRAE (Avis n°2023-ARA-AUPP-1289 en date du 29/08/2023).

■ Le calendrier de mise en compatibilité du PLU avec l'AVAP

Les deux procédures évoquées ci-dessus (Mise en compatibilité du PLU et modification de l'AVAP) sont conduites de manière concomitante ; elles feront l'objet d'une enquête publique conjointe en janvier 2024 puis d'une approbation à l'occasion d'un même Conseil Communautaire au printemps 2024.

2. PRESENTATION DE L'AVAP ET DES MODIFICATIONS ENVISAGEES

2.1. Présentation de Saint-Flour et de ses principales caractéristiques patrimoniales et paysagères

■ Présentation de Saint-Flour

Capitale historique de la Haute Auvergne, Saint-Flour est une ville accrochée à la Planèze entre les monts de la Margeride, d'Aubrac et du Cantal. Saint-Flour se trouve localement au contact de deux régions : la Margeride d'une part, pays de polyculture et d'élevage, la Planèze d'autre part, plus riche et plus conservatrice, autrefois à vocation céréalière. Jadis, ces deux pays étaient complémentaires, les céréales s'échangeaient contre le bétail de trait nécessaire aux labours. Saint-Flour est aussi un point de contact entre les pays du nord et les plateaux lozériens déjà méridionaux et ouverts sur le Languedoc. Elle jouit d'un site exceptionnel, perchée à près de 900 mètres d'altitude sur une table basaltique reliée par un étroit pédoncule à la Planèze qui porte son nom, Saint-Flour domine de plusieurs dizaines de mètres les vallées.

En termes de morphologie urbaine, Saint-Flour se caractérise notamment par la présence de trois vallées se rassemblant autour d'un promontoire rocheux, sur lequel s'est implantée la ville ancienne, et de faubourgs reliés par d'étroites ruelles pentues. On note un contraste important entre le tissu urbain de la ville de Saint-Flour et les espaces agricoles des alentours, vallonnés, peu arborés et ponctués de petits hameaux à l'architecture de qualité, Actuellement, la cité ancienne est délimitée par la muraille naturelle ou bâtie (traces de l'ancienne fortification) qui domine les pentes depuis les bâtiments du Cours Spy des Ternes au sud, jusqu'à la rue de Muret au Nord, en englobant les édifices attenants aux portes des Tuiles et des Roches. Les promenades constituent les limites occidentales de la Ville Haute. Limitée topographiquement, la ville ancienne a conservé une forme quasiment ovale et des rues principales orientées Est-Ouest.

■ Le patrimoine architectural et paysager

La commune de Saint-Flour présente une diversité architecturale et un patrimoine de qualité. Quelques immeubles possèdent des façades en pierres appareillées, beaucoup ont des encadrements de baies et des chaînages en pierre de taille, le reste du mur étant traité en moellons enduits. Les couvertures sont traditionnellement en tuiles canal. On trouve aussi l'ardoise et la lauze.

On trouve encore de nombreux détails architecturaux anciens, voire rares (boutiques, baies à meneaux, linteaux à accolades, arêtes de baies chanfreinées). Quel que soit leur caractère architectural, des demeures et hôtels particuliers apparaissent comme les pièces maîtresses du tissu ancien de la cité. Leur qualité, leur rayonnement, en font des points forts et structurants. A côté de ces éléments maîtres, viennent tous ceux qui, sans être des œuvres remarquables sont, dans leur simplicité et la modestie de leurs moyens, mais aussi dans la qualité de leurs proportions, et la multiplication de détails typés (linteaux, portes).

Quelques immeubles de la ville ancienne présentent toutefois un état de vétusté avancé et sont parfois vacants.

La commune de Saint-Flour s'étend sur un vaste territoire, essentiellement agricole. Le parti retenu, pour l'AVAP, vise à prendre en compte la qualité paysagère du site en liaison avec l'ensemble urbain de Saint-Flour, le patrimoine bâti représentatif de l'histoire locale ; c'est donc la reconnaissance du patrimoine paysager et bâti qui a justifié les périmètres proposés.

La qualité des paysages de la commune de Saint-Flour réside dans :

- La présence d'une topographie marquée permettant des perspectives sur la vieille ville, les espaces agricoles environnants ;
- La situation géographique de la vieille ville perchée sur le prolongement basaltique de la Planèze, les orgues basaltiques ;
- La vallée de l'Ander, formant une coulée verte considérable au pied du promontoire de la ville haute de Saint-Flour, les vallées des nombreux ruisseaux traversant le territoire communal. Ces derniers sont longés par des boisements linéaires et créent des dépressions.
- La présence de nombreux éléments vivants structurants : haies le long de cours d'eau, de routes, en limite de parcelles ; des petits bois dispersés sur tout le territoire communal ; les alignements d'arbres ;
- Des espaces agricoles importants aux abords de la ville haute et de la ville basse. Ils forment un écrin autour de cet ensemble architectural de qualité
- La perspective exceptionnelle par la vallée nord, depuis la sortie de l'autoroute.

2.2. Description de l'AVAP

■ Caractéristiques principales de l'AVAP

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine de la Ville de Saint-Flour délimite les parties du territoire communal correspondant aux sensibilités les plus fortes tant en matière de patrimoine bâti que paysager. L'objectif de l'AVAP est de préserver la qualité ces dernières, tout en permettant leur évolution architecturale et paysagère.

Outil de protection du patrimoine et de l'environnement, l'AVAP définit un cadre réglementaire respectueux du cadre de vie. Etabli à partir de l'article 28 de la loi Grenelle II, le dispositif refond et complète celui existant des ZPPAUP en lui ajoutant la prise en compte du matériel lié aux énergies renouvelables, dans le respect du patrimoine et de l'environnement.

Servitude d'utilité publique annexée au document d'urbanisme, elle est composée d'un rapport de présentation fondé sur un diagnostic, un règlement et des documents graphiques opposables aux tiers. Le règlement concerne essentiellement l'aspect extérieur des édifices.

■ Le périmètre de l'AVAP

Le périmètre de l'AVAP de la Ville de Saint-Flour exclut une grande partie du territoire communal et a pour vocation de dégager les secteurs aux enjeux les plus représentatifs des différentes strates urbaines et paysagères du bâti ancien ou traditionnel, du bâti moderne et du milieu naturel.

Les prescriptions sont modulées selon les enjeux architecturaux et environnementaux et déclinées dans plusieurs secteurs.

Le périmètre de l'AVAP de St-Flour comporte les secteurs suivants :

➤ Secteurs PUa (centre), PUB (faubourg), PUh (hameaux)

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

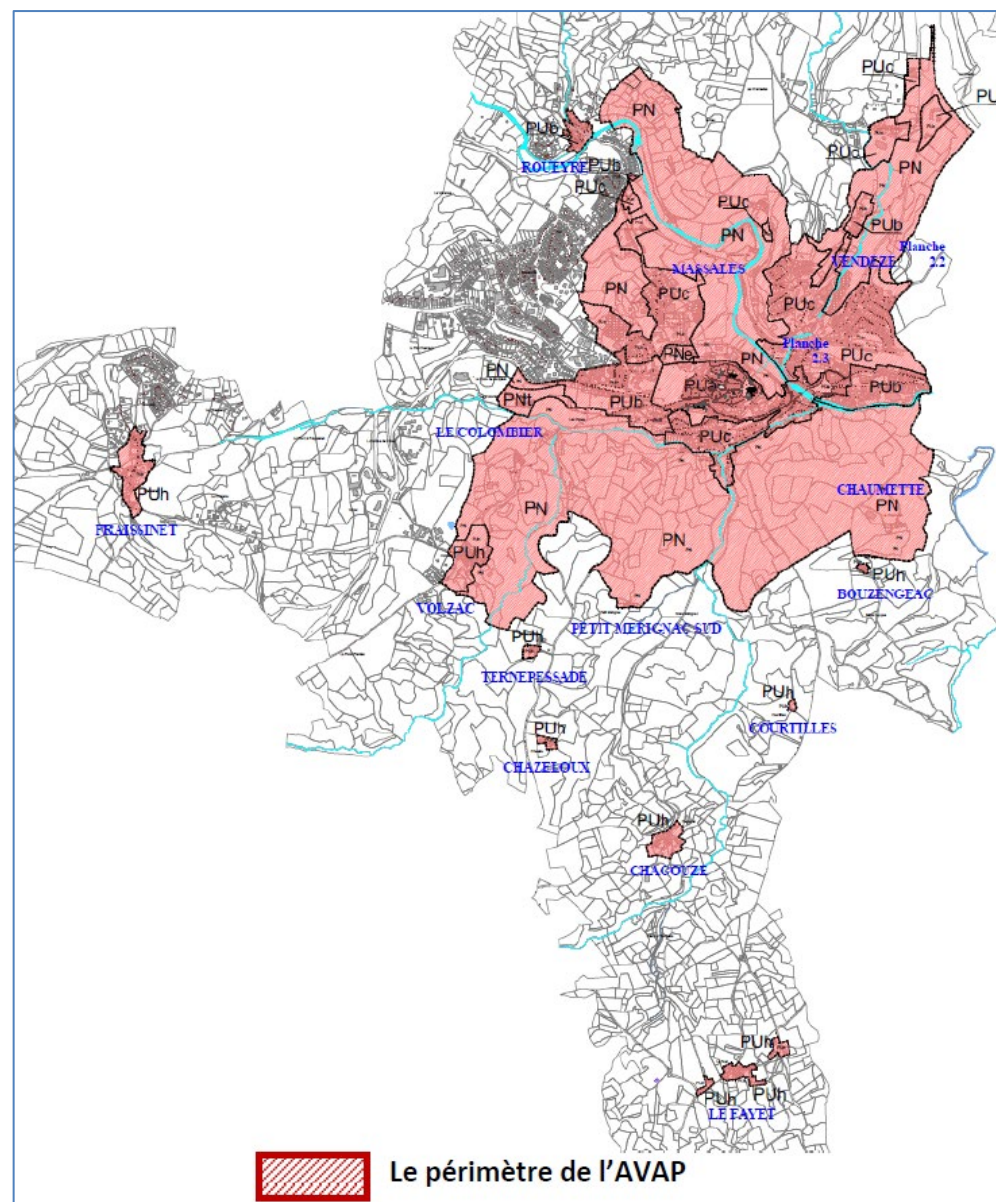
➤ Secteur PUC

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

➤ Secteurs PN, PNt et PNe

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

- Le secteur PNt est un espace naturel protégé, mais dont l'occupation est possible pour l'accueil touristique et le loisir.
- Le secteur PNe est destiné à l'accueil d'un parking, en préservant la finition du glacis sur l'effet « vallon ».



■ Les monuments historiques

Monuments classés parmi les monuments historiques

- Cathédrale Saint-Pierre	CL. 30/10/1906
- Eglise Notre Dame	CL. du 21/11/1946
- Eglise Saint Vincent	CL. 7/06/1960
- Grand séminaire : l'aile principale du XVIIIème siècle avec son escalier, les terrasses, la porterie avec son perron et la chapelle	Inv. 12/02/1987, annulé et remplacé par les arrêtés du 21/05/1990
- Grand séminaire de St Flour : façades et toitures du bâtiment central du XVIIIème siècle avec son escalier intérieur et l'escalier extérieur de la porterie	CL. 21/05/1990

Monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques :

- Caisse d'Epargne - Hôtel de ville »	19/05/2003 Inv.
- Resserres adossées aux côtés Nord, Nord-Est et Est de l'Eglise	19/05/1927 Inv.
- Porte des Roches	14/10/1946 Inv.
- Porte des Tuiles	14/10/1946 Inv.
- Vieux Pont sur le Lander	14/10/1946 Inv.
- Fontaine à l'angle de la rue des Lacs et de la rue Marchande	5/09/1946
- 5 place d'Armes : maison du XVIIe siècle : façades et balcons sur cour	Inv. 5/09/1946
- 6 place d'Armes : maison du XVIIe siècle : façade et toiture	Inv. 5/09/1946
- 7 place d'Armes : façade et toitures	Inv. 10/07/1946 Inv.
- 8 place de la Halle : parties adossées à l'église Notre Dame	13/12/1982
- 13 place d'Armes : façades et toitures de la Tour d'Escalier de l'ancien Hôtel de Nubieu (section AR n°383)	Inv. 14/10/1946 inv.
- 3, 5 et 7 rue des Ecoles : façade de l'ancien cloître	10/07/1946 inv.
- 10, 12, 14, 16 place de la Halle : maisons (boutiques et logements)	10/07/1946 inv.
- 8 rue de la Halle aux Bleds : boutique	10/07/1946 Inv.
- 9 rue de la Halle aux Bleds	21/06/1927 et
- 15 rue Marchande, Hôtel Brisson : façade sur cour et toiture	31/12/1946
	Inv. 23/10/1946
- 18 rue Marchande : façade et toiture	Inv. 27/12/1946
- 31 rue Marchande : Maison du Gouverneur : façades sur rue et cour et toitures	Inv. 14/10/1946
- 33 rue Marchande : façade et toiture	Inv. 23/06/1947
- 35 rue Sorel : Hôtel de Lastic : façade sur rue, cour et escalier	Inv. 14/10/1946
- 11 rue des Tuiles-Hauts : façade, toiture et cheminée intérieure	Inv. 21/05/1990
- Grand séminaire de Saint-Flour : la porterie, les terrasses, les jardins et la chapelle néo-gothique	Inv. 05/10/2000
- ensemble des bâtiments du Grand séminaire à Saint-Flour, y compris la porterie avec son escalier, la chapelle, les éléments intérieurs suivants : salle des exercices, réfectoire, couloir du 1er étage du bâtiment du XVIIIe siècle, bibliothèque et oratoire, situés dans la partie du XIXe siècle, ainsi que les jardins en terrasses	complète et se substitue à l'arrêté du 21/05/1990
- 17 place d'Armes : Maison Consulaire : façades et toiture	28/04/1928
- 17 place d'Armes : Maison Consulaire en totalité, y compris : . façades sur cour ainsi que celle de l'aile Est, puits,	CL 29/01/1996
- pièces suivantes avec leur décor : rez-de-chaussée : bibliothèque avec boiseries, salle des gardes avec sa cheminée, cage d'escaliers avec la cheminée sculptée par Peuch	complète l'arrêté du CL 30/04/1928 et se substitue à l'arrêté d'inscription sur l'inv. Des MH du
1er étage : chambre de Mme Douet, salle des consuls, cabinet aux tableaux	21/08/1992
- Evêché de Saint-Flour en totalité, y compris les pièces voûtées avec leurs cheminées, la chapelle avec son plafond peint, le grand escalier et le salon du XVIIIe siècle.	Inv. 09/04/2001
26-28 rue Sorel : Hôtel de Montchauvel	Inv. 18/11/2002

2.3. Les modifications réglementaires envisagées de l'AVAP

■ Etendre la constructibilité du terrain non bâti de la rue Blaise Pascal

L'un des objectifs de la présente modification de l'AVAP est d'**étendre la constructibilité du terrain non bâti de la rue Blaise Pascal**, actuellement classé en zone PNe. Ce terrain actuellement peu valorisé bénéficie d'atouts majeurs :

- Une localisation stratégique en cœur 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.

Pour ces raisons, le projet de modification de l'AVAP propose d'étendre la constructibilité de ce terrain à des constructions autres que du stationnement, en lien notamment avec un projet d'intérêt général.

— Mise en adéquation des règles applicables au terrain non bâti de la rue Blaise Pascal avec la morphologie urbaine du secteur

Etant donné la nature et la morphologie des bâtiments en contrebas du monument Pompidou (collège Blaise Pascal et gymnase de la Fontlong notamment) qui bordent le terrain objet de la modification, à savoir :

- 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.

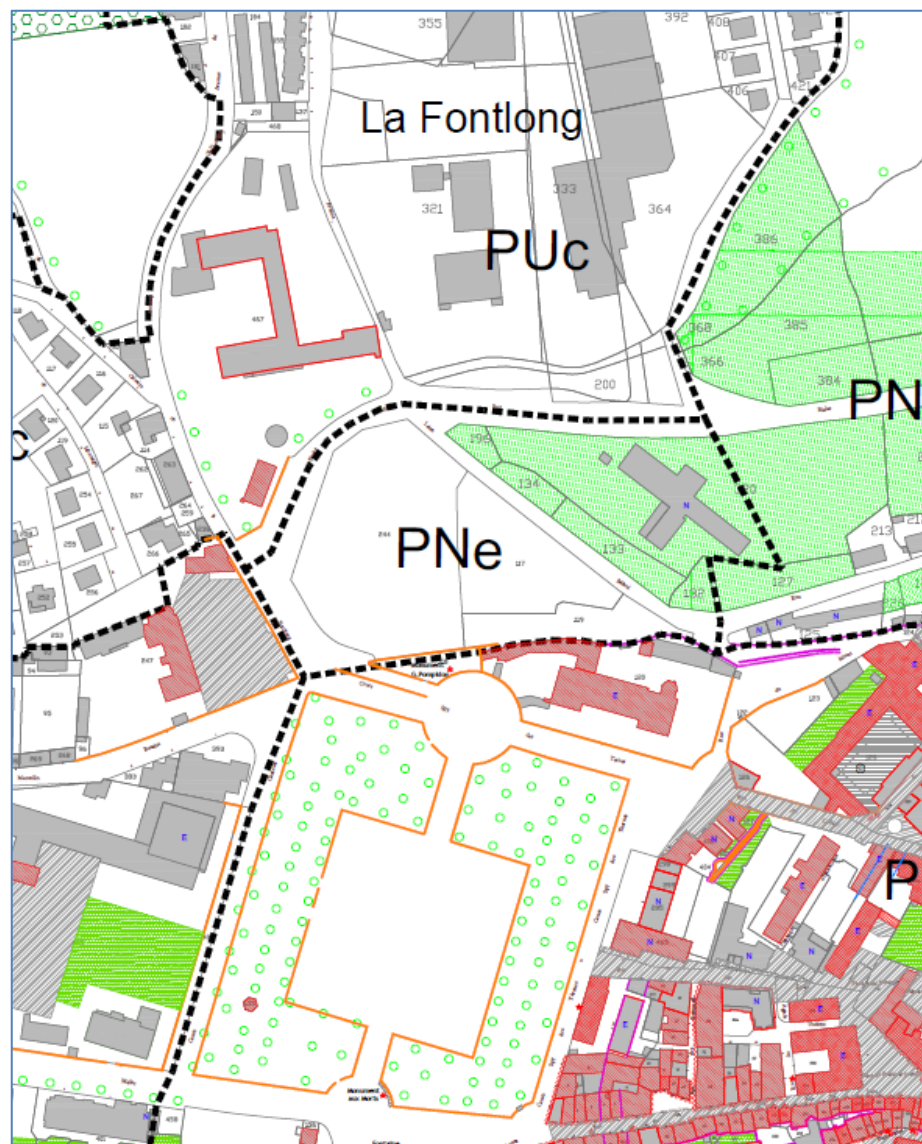
Il est donc proposé, dans le cadre de la modification n°2 de l'AVAP de Saint-Flour, de faire évoluer sur le plan réglementaire les limites de la zone PUc contigüe, pour intégrer les terrains non bâtis de la rue Blaise Pascal, cadastrés section AN n°117, 119 et 244.

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

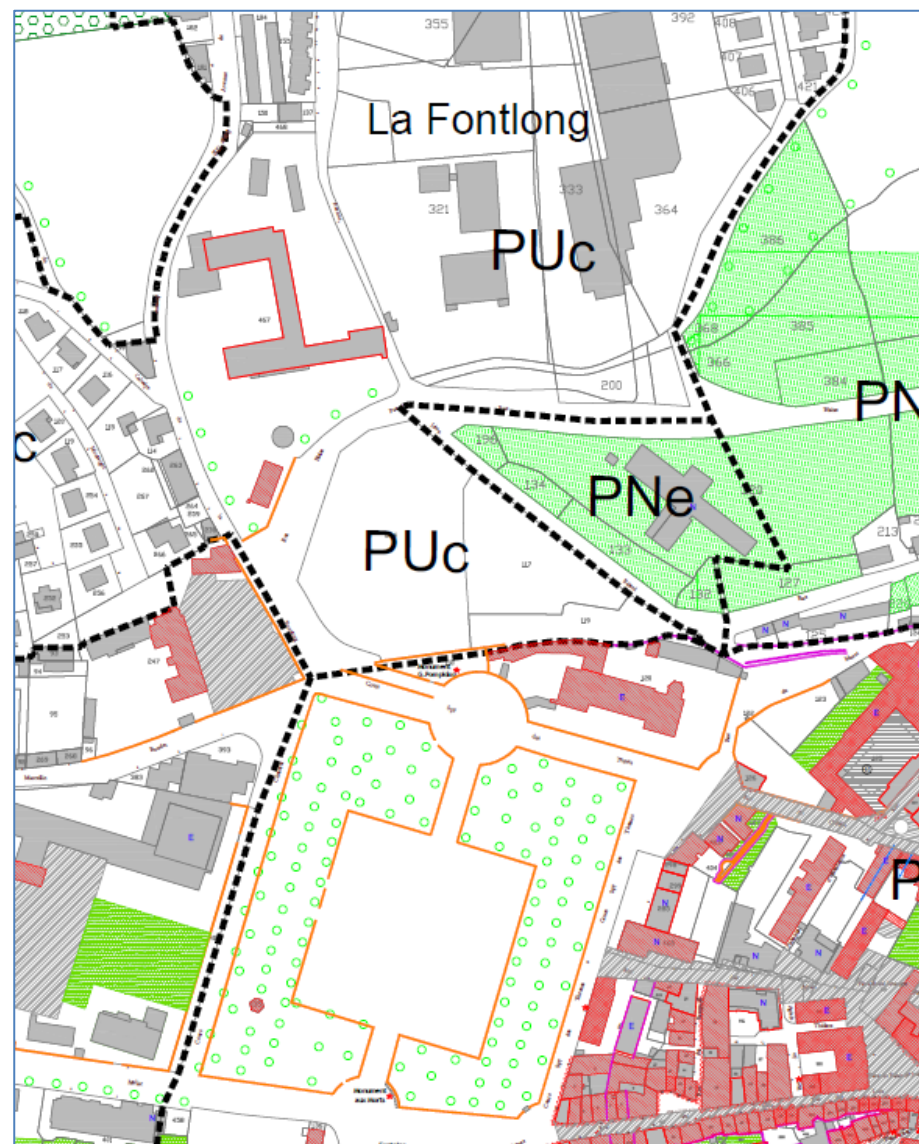
Il est à noter que le SESSAD (service d'éducation spéciale et de soins à domicile) voisin demeurera classé en zone PNe ; **la suppression intégrale de la zone PNe, qui était souhaitée initialement, relève d'une procédure de révision générale de l'AVAP.**

Ces évolutions modifient donc le plan réglementaire de l'AVAP de Saint-Flour et plus précisément les pièces « 2.1 Repérage des planches réglementaires », « 2.2 Plan réglementaire de la ville et de ses abords » et « 2.3 Plan réglementaire de la ville ».

Extrait du plan règlementaire de l'AVAP avant la modification n°2 :



Extrait du plan règlementaire de l'AVAP après la modification n°2 :



■ Autorisation d'isoler par l'extérieur les immeubles de 3^{ème} catégorie

La rénovation énergétique de certains bâtiments anciens de Saint-Flour se heurte aux exigences règlementaires de l'AVAP, et notamment à l'interdiction d'avoir recours à une isolation par extérieur pour les immeubles protégés des catégories suivantes :

- 1^{ère} catégorie : immeuble reconnu pour ses particularités historiques, architecturales et urbaines
- 2^{ème} catégorie : immeuble à structures bâties dominantes de type traditionnel
- 3^{ème} catégorie : immeuble constitutif de l'ensemble urbain ou d'accompagnement

Il est à noter que le doublage des façades est admis uniquement sur les édifices non protégés par l'AVAP, sous certaines conditions.

Au regard de l'enjeu de rénovation des bâtiments des centres anciens, le projet de modification de l'AVAP souhaite autoriser pour les immeubles de 3^{ème} catégorie dit « d'accompagnement », le recours à l'isolation thermique par l'extérieur sous certaines conditions permettant de concilier les impératifs de rénovation thermique et de conservation du patrimoine bâti.

— Modifications apportées à la Partie II.2.1. « Le doublage extérieur des façades et des toitures » du règlement de l'AVAP

Les dispositions règlementaires autorisant sous conditions le recours à l'isolation thermique par l'extérieur des immeubles de 3^{ème} catégorie sont insérées dans le règlement de l'AVAP, au Titre II « Règles relatives à l'environnement, à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie », Chapitre 2, Partie II.2.1. « Le doublage extérieur des façades et des toitures » (page 129). La formulation suivante est ajoutée :

« Pour certains immeubles répertoriés en 3^{ème} catégorie construits après 1950, des adaptations architecturales pourront être admises pour l'isolation thermique à condition de s'inscrire dans l'architecture de l'immeuble (respect des saillies, expressions des chaînages, bandeaux, corniches et encadrements des baies et formes des menuiseries, ...) en respect de l'alignement des façades de la rue et des perspectives au sein de l'espace public. »

■ Correction d'une erreur matérielle au sein de la liste des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques

Lors de l'élaboration du règlement de l'AVAP de Saint-Flour, un bâtiment a été omis de la liste des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. Il s'agit du bâtiment de la « Caisse d'Epargne - Hôtel de ville » inscrit à l'inventaire des monuments historiques le 19 mai 2003.

La modification n°2 de l'AVAP corrige cette erreur matérielle en complétant la liste des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques au sein du règlement écrit, au Titre 0, Partie 0.2 « Les monuments historiques édifices et sols » (page 21).

3. DIAGNOSTIC, ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET INCIDENCES POTENTIELLES DU PROJET DE MODIFICATION

NB : Il convient de noter que l'analyse des enjeux environnementaux et des incidences potentielles du projet de modification porte sur les points de modifications suivants :

- *Principalement, sur l'extension de la constructibilité d'un terrain non bâti rue Blaise Pascal, en proximité de la ville haute ;*
- *Et dans une moindre mesure sur l'autorisation à faire de l'isolation par l'extérieur pour les immeubles de 3^{ème} catégorie ;*

Par ailleurs, la déclaration de projet n°2 emportant mise en compatibilité du PLU, qui est conduite concomitamment à la modification de l'AVAP, a fait l'objet d'une évaluation environnementale soumise à l'avis de la MRAE (avis en date du 18/07/2023) ; cette évaluation environnementale, qui a été depuis complétée et approfondie, est jointe au dossier pour une nouvelle consultation.

Le présent dossier d'Examen au cas par cas s'appuie logiquement sur cette évaluation environnementale (cf pièce jointe).

Enfin, il convient de souligner que le territoire de Saint-Flour Communauté, dont fait partie la ville de Saint-Flour, est concerné par l'élaboration d'un PLUI, projet arrêté en avril 2023 qui a été soumis à l'avis de la MRAE (Avis n°2023-ARA-AUPP-1289 en date du 29/08/2023).

3.1. Le paysage, l'architecture et le patrimoine

Extension de la constructibilité d'un terrain non bâti rue Blaise Pascal

■ Etat initial du site concerné par la modification du zonage PNe

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

Actuellement, l'emprise de la zone PNe modifiée n'est occupée par aucune infrastructure particulière. Il s'agit en effet d'un ancien terrain de sport de l'école Notre Dame, aujourd'hui utilisé comme parking secondaire lors des manifestations exceptionnellement organisées en ville haute. La partie basse forme une plateforme horizontale, elle résulte de l'excavation du terrain naturel initialement en pente. Les abords du terrain comprennent deux bâtiments de volumétries importantes voisinent le terrain.

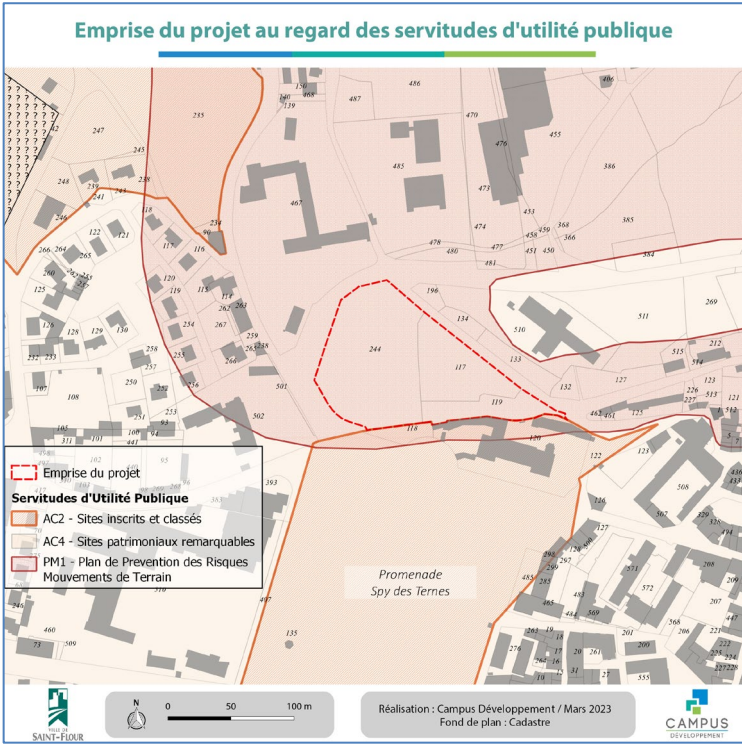
- Au Nord le terrain est situé en face du collège Blaise Pascal, composé de bâtiments R+2 à R+4/5.
- Au Sud le terrain est surplombé par l'école Notre Dame, d'une hauteur de R+3+Combles.

L'environnement bâti plus éloigné est assez varié et disparate. Aux alentours, des immeubles de différentes époques côtoient des maisons de ville avec des hauteurs de construction allant de R+1 à R+4.

■ Situation au regard des Servitudes d'utilité publique (sites classés et inscrits)

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

Catégorie de servitude	Site concerné	Parcelles cadastrales concernées
AC2 – Servitude relative aux sites inscrits et classés	« Promenade Spy des Ternes »	Section AN n°119 et 244
AC4 – Sites patrimoniaux remarquables	« Site patrimonial remarquable de Saint-Flour »	Section AN n° 117, 119 et 244



■ Analyse des co-visibilités

— Les co-visibilités (environnement proche)

En ce qui concerne les co-visibilités, le site n'est visible que depuis le collège Blaise Pascal, le parvis du monument Georges Pompidou et la partie basse de la rue Blaise Pascal. En partie haute de la rue Blaise Pascal, la parcelle est dissimulée derrière la frange arborée. Les vues sur le site depuis l'avenue Léon Bédard et le monument Georges Pompidou sont masquées par le rideau arboré. Un éventuel bâtiment sur le site ne sera visible qu'en rebord du parvis du monument Georges Pompidou.

Globalement les co-visibilités (points de vue proches) sont faibles et limitées à des bâtiments publics présents dans l'environnement immédiat du site.

— Maintien de la lisibilité de la ville haute (points de vue lointains)

Ce terrain non bâti de la rue Blaise Pascal est bordé d'une trame arborée sur presque l'intégralité de son pourtour. Le talus en contrebas du site est composé d'arbres persistants d'une hauteur approximative de 18 mètres (hauteur depuis le parking) qui forment un écran végétal dense tout au long de l'année. Le talus situé en haut du terrain, à l'aplomb du plateau de la ville haute, est quant à lui planté d'un mélange d'arbres caducs et persistants. Cette masse végétale permet une transition entre le plateau minéral dense de la ville haute et la plaine en contre bas, occupée par des constructions plus récentes et disparates. Le maintien d'une trame arborée ouvrant sur le paysage ou la création d'une trame bâtie en belvédère sur l'avenue Léon Bédard permet un dégagement vers le Nord et s'insère dans la topographie du site. D'autre part, cette trame arborée est associée à une topographie en « creux » du site, dont l'important dénivelé permet de préserver la lisibilité de la ville haute.

La modification envisagée par l'AVAP n'a pas d'incidences marquées sur les grandes entités paysagères du territoire ; elle a également très peu d'impact visuel sur la lisibilité de la ville haute et ne remet pas en cause la préservation globale du patrimoine bâti et des trames arborées de la ville.

Isolation par l'extérieur des immeubles de 3^{ème} catégorie

Ce point de modification doit permettre d'autoriser pour les immeubles de 3^{ème} catégorie dit « d'accompagnement », le recours à l'isolation thermique par l'extérieur sous certaines conditions permettant de concilier les impératifs de rénovation thermique et de conservation du patrimoine bâti.

Cette adaptation du règlement ne remet pas en cause les principes généraux de l'AVAP qui vise à conserver le patrimoine bâti de la ville.

La modification n'a pas d'incidences sur les autres immeubles de 1^{ère} et 2^{ème} catégories reconnus pour leurs particularités historiques, architecturales et urbaines.

3.2. Les milieux naturels

Extension de la constructibilité d'un terrain non bâti rue Blaise Pascal

■ Zones à statut environnemental d'importance (Natura 2000, ZNIEFF)

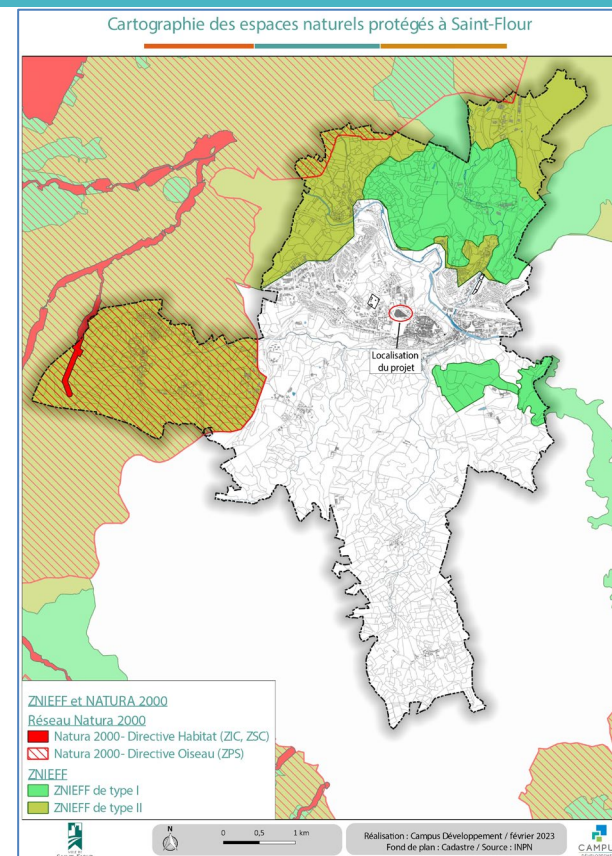
Le patrimoine naturel de Saint-Flour est riche et diversifié et en assez bon état de conservation. Sa valeur est reconnue par l'inscription de plusieurs sites de la commune au réseau Natura 2000 (ZPS n° FR8312005 « Planèze de Saint-Flour » et ZSC n°FR830232 « Affluents rive droite de la Truyère amont ») ainsi qu'aux inventaires ZNIEFF de type I et II. Elles mettent en évidence des espèces et habitats à forte valeur patrimoniale qui nécessitent leurs prises en compte dans tous les projets visant à modifier l'espace et susceptibles d'avoir un impact sur les espèces et leurs habitats.

Toutefois, les sites concernés par la modification de l'AVAP ne sont concernés par aucun périmètre environnemental.

■ Trame Verte et Bleue et corridors écologiques

Au regard des éléments de la cartographie du ScoT Est Cantal, nous pouvons constater que l'emprise du projet est située à environ 400 mètres d'un corridor à tendance thermophile.

Du fait de l'éloignement avec les différents espaces naturels protégés, de l'absence de périmètre environnemental sur les sites concernés et de sa localisation en cœur de ville, la modification envisagée par l'AVAP n'a pas d'incidences sur les milieux naturels, ni sur les zones humides.



Isolation par l'extérieur des immeubles de 3^{ème} catégorie

Sans objet sur cette thématique

3.3. L'énergie

Extension de la constructibilité d'un terrain non bâti rue Blaise Pascal

Le secteur concerné, localisé en cœur de ville, est déjà desservi par les transports en commun et toutes les infrastructures.

La modification envisagée par l'AVAP n'a pas d'incidences sur les enjeux en matière de déplacement et d'énergie.

Isolation par l'extérieur des immeubles de 3^{ème} catégorie

La rénovation énergétique des bâtiments constitue un des leviers majeurs pour atteindre les objectifs fixés par l'Etat de neutralité carbone à l'horizon 2050. Elle répond à un double enjeu : lutter contre le changement climatique (diminution des émissions de gaz à effet de serre) et faire reculer la précarité énergétique. En effet, le secteur du bâtiment est responsable de 17% des émissions de gaz à effet de serre en France en 2019 (chiffres clés de l'énergie - Ministère de la Transition écologique). De tous les secteurs économiques, c'est le plus gros consommateur d'énergie (45%), juste devant le secteur des transports (44%). La rénovation énergétique joue donc un rôle central dans la lutte contre le dérèglement climatique.

La réduction de la consommation énergétique nécessite dans de nombreux cas de rénover l'isolation de l'habitat. Les bâtiments de la ville haute et de la ville basse de Saint-Flour majoritairement anciens, et certains peu performants et peu confortables énergétiquement, sont confrontés à des problématiques de vacance ou de précarité énergétique de leurs occupants.

Face à ce constat, la rénovation énergétique de certains bâtiments anciens de Saint-Flour se heurte aux exigences réglementaires de l'AVAP, et notamment à l'interdiction d'avoir recours à une isolation par extérieur pour les immeubles protégés des catégories suivantes :

- 1^{ère} catégorie : immeuble reconnu pour ses particularités historiques, architecturales et urbaines
- 2^{ème} catégorie : immeuble à structures bâties dominantes de type traditionnel
- 3^{ème} catégorie : immeuble constitutif de l'ensemble urbain ou d'accompagnement

Il est à noter que le doublage des façades est admis uniquement sur les édifices non protégés par l'AVAP, sous certaines conditions.

Au regard de l'enjeu de rénovation des bâtiments des centres anciens, le projet de modification de l'AVAP souhaite autoriser pour les immeubles de 3^{ème} catégorie dit « d'accompagnement », le recours à l'isolation thermique par l'extérieur sous certaines conditions permettant de concilier les impératifs de rénovation thermique et de conservation du patrimoine bâti.

La modification de l'AVAP a une incidence positive sur l'adaptation au changement climatique et la lutte contre la précarité énergétique des logements.

3.4. La gestion de l'eau

Extension de la constructibilité d'un terrain non bâti rue Blaise Pascal

■ Assainissement (eaux usées et eaux pluviales)

La commune de Saint-Flour assure les missions de collecte, transport et dépollution pour l'assainissement collectif. Le secteur d'étude est desservi par le réseau d'assainissement collectif de la commune. Il est connecté à la nouvelle station d'épuration de Saint-Flour qui a une capacité nominale de 13 500 Eq/h et a reçu en 2021 une charge maximale en entrée de 7 444 EH.

Selon l'arrêté du Cantal, le volume maximum transitant par la Step est de 220 m³/H alors que le volume moyen journalier observée transitant par la Step est 110 m³/H. La capacité de la station est donc largement suffisante pour accueillir de nouveaux projets de développement. Le branchement des eaux usées pourra s'effectuer au croisement de la rue León Belard et de la rue Blaise Pascal de façon à connecter les eaux usées sur le réseau de la rue des légumes.

En matière de gestion des eaux pluviales, il convient de noter que le site concerné est raccordable directement au réseau collectif des eaux usées et des eaux pluviales, géré en régie par la ville de Saint-Flour ; la connexion au réseau pourra s'effectuer à hauteur de l'entrée du site, rue Blaise Pascal, les réseaux étant présent tout le long de la rue. La ville dispose également d'un bassin de rétention, localisé en dessous des locaux du SESSAD (rue des légumes), permettant de collecter les eaux pluviales via le réseau existant.

■ Eau potable

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

Le site concerné étant localisé en cœur de ville, il sera alimenté par le réseau actuel, en l'occurrence la conduite principale qui est reliée au réservoir de Fraissinet (3 500 m³). Le branchement est envisageable à hauteur du croisement des rues León Belard et Blaise Pascal. Plus globalement, le volume d'eau vendu par le service de l'eau est d'environ 600 000 m³ ce qui offre une certaine latitude à la commune pour accueillir de nouveaux projets de développement.

La modification envisagée par l'AVAP ne remet pas en cause :

- *La capacité de la ville de Saint-Flour pour accueillir de nouveaux projets de développement en matière d'assainissement ;*
- *L'adéquation entre la ressource, en termes de qualité comme de quantité, et les besoins induits par les évolutions du PLU.*

Isolation par l'extérieur des immeubles de 3^{ème} catégorie

Sans objet sur cette thématique

3.5. La gestion des risques et des nuisances

Extension de la constructibilité d'un terrain non bâti rue Blaise Pascal

■ Risques naturels

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

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

— Risques inondation, sismique, feux de forêts

Sans objet, compte tenu de la localisation du site concerné

— Eboulement, chutes de blocs

La commune de Saint-Flour a été concernée par des glissements de terrain ainsi que par des chutes de pierres et de blocs. Elle est donc dotée et couverte par un Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRM) qui cible principalement les falaises basaltiques surplombant l'Avenue des Orgues, la falaise du Point de Vue, un pan de falaise surplombant la rue des Planchettes ainsi que la falaise longeant la rue de Belloy. **Le site concerné est classé en risque faible du PPR. Aucun de ces événements n'a été constaté sur l'emprise du site.**

— Retrait-gonflement des argiles

Une partie du site 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 d'un futur projet.

— Risque radon

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

■ Risques technologiques

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

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

— Risque industriel

Sur Saint-Flour, le risque est considéré comme « majeur » et concerne que l'entreprise Bonilait. La commune est également concernée par 8 autres Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui fonctionnent sous un régime déclaratif. Le site concerné se situe à une distance supérieure à 1 km de l'entreprise Bonilait.

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

— Risque transport de matières dangereuses

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

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

— Risque pollution des sols

L'emprise du projet serait 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. **Néanmoins, après consultation des archives municipales, il s'avère que ce site n'a jamais accueilli de garage sur cette emprise foncière ;** 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 nul.

La modification envisagée par l'AVAP ne présente pas d'incidences marquées ; dans le cadre de la conception d'un éventuel projet sur ce site, le maître d'ouvrage devra toutefois porter une attention particulière sur le risque radon et le retrait-gonflement des argiles.

Isolation par l'extérieur des immeubles de 3^{ème} catégorie

Sans objet sur cette thématique

3.6. La gestion économe de l'espace et les enjeux de maîtrise de l'étalement urbain

Extension de la constructibilité d'un terrain non bâti rue Blaise Pascal

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

La modification envisagée par l'AVAP n'a pas d'incidences sur la consommation foncière d'espaces naturels agricoles ou forestiers, le site étant déjà en grande partie anthropisé !

Isolation par l'extérieur des immeubles de 3^{ème} catégorie

Sans objet sur cette thématique

4.1. Arrêté de prescription de la modification de l'AVAP



ALBES
MAYENNE
SAINT-FLOUR
COMMUNAUTÉ

SAINT-FLOUR COMMUNAUTE

DEPARTEMENT DU CANTAL

SAINT-FLOUR COMMUNAUTE

ARRÊTÉ DE MADAME LE PRÉSIDENT

N°2023-14/AG

Engageant la modification n°2 de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du paysage (AVAP) de Saint-Flour

La Présidente de Saint-Flour Communauté,

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code du patrimoine et notamment les articles R.631-6 et suivants ;

Vu la délibération du conseil communautaire du pays de Saint-Flour Margeride n°2016-129 en date du 20 juillet 2016 approuvant l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) ;

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

Considérant que la parcelle est actuellement classée en secteur PNe de l'AVAP de la commune de Saint-Flour, secteur de la zone naturelle à vocation de parking ;

Considérant qu'un changement de zonage sur une emprise d'environ 2,5 ha permettrait de réaliser ce projet proposant une offre de logements et de services adaptés aux besoins des personnes âgées et situés à proximité du cœur de ville ;

Considérant que la liste des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques est reportée dans le règlement écrit et le règlement graphique de l'AVAP ;

Considérant qu'un immeuble inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques n'a pas été reporté dans le règlement écrit ;

Considérant qu'il est nécessaire de corriger cette erreur matérielle ;

Considérant que le règlement de l'AVAP interdit l'isolation par l'extérieur des bâtiments de 3^{ème} catégorie ;

Considérant que, dans le cadre des rénovations énergétiques de certains de ces bâtiments, l'isolation par l'extérieur pourrait être autorisée sous certaines conditions ;

Considérant que le projet de modification de l'AVAP fera l'objet d'une procédure au cas par cas décidant de soumettre ou non à une évaluation environnementale ;

Considérant que le projet de modification de l'AVAP de la commune de Saint-Flour fera l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France, d'une consultation de la commission locale du Site Patrimonial Remarquable et d'un accord du Préfet de Région ;

Considérant que le projet de modification de l'AVAP de la commune de Saint-Flour nécessite l'organisation d'une enquête publique, en application de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme ;

Considérant que le conseil communautaire devra approuver la modification de l'AVAP de la commune de Saint-Flour ;

Accusé de réception en préfecture
015-202006660-20230652-APR2023-14AG-AR
Date de transmission : 27/06/2023
Date de réception préfecture : 27/06/2023

4.2. Note de présentation + évaluation environnementale – Mise en compatibilité n°2 du PLU de Saint-Flour

Cf pièce jointe

4.3. Etat Initial de l'Environnement + Evaluation environnementale du PLUi (dossier d'arrêt)

Cf pièce jointe

Le territoire de Saint-Flour Communauté, dont fait partie la ville de Saint-Flour, est concerné par l'élaboration d'un PLUi, projet arrêté en avril 2023 qui a été soumis à l'avis de la MRAE (Avis n°2023-ARA-AUPP-1289 en date du 29/08/2023).