

Commune de
SAINT-GERAND-LE-PUY

(Département de l'Allier)



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la mise en compatibilité du P.L.U en date du.....

APTITUDES AMENAGEMENT

Espace Saint Louis Rue Raffin 42300 ROANNE

Tél : 04.77.71.28.82

aptitudes.amenagement@orange.fr

Sommaire

Préambule	2
Chapitre I : Présentation du projet.....	3
1. L'environnement du projet	3
1.1 Situation géographique et administrative	3
1.2 Contexte physique et environnemental	4
1.3 Contexte démographique	5
2. Le projet et ses caractéristiques	6
2. 1 L'EHPAD actuel.....	6
2.2 Le site du futur établissement.....	8
2.3 Description du projet de nouvel EHPAD.....	9
3. L'intérêt général du projet.....	10
4. Evaluation des incidences du projet : analyse environnementale	11
4.1 Le patrimoine naturel, bâti et historique	11
4.2 Les paysages	13
4.3 Les espaces agricoles	14
4.4 Les risques et nuisances	14
Chapitre II : La mise en compatibilité du PLU.....	15
1. La procédure engagée.....	15
2. L'impact du projet vis-à-vis des règles d'urbanisme	16
2.1 Modification du zonage	17
2.2 Modifications du règlement	18

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-GERAND-LE-PUY a été approuvé le 24 août 2011 et modifié le 16 juillet 2012.

La commune a décidé par délibération du Conseil Municipal du 9 juin 2017 de mener, conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-15 à R.153-17, une démarche de mise en compatibilité de son PLU via une procédure de déclaration de projet.

Cette déclaration vise à présenter l'intérêt général d'un projet de nouvel EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes) sur une propriété située au Nord du bourg entre la RD 172 à l'Ouest et la rue des Varennes au Sud.

La présentation du projet et de son intérêt général permettra de justifier de la mise en compatibilité du PLU qui se traduit par :

- l'adaptation du zonage avec le passage d'une zone UI, UB et A en zone Ube (zone urbaine à vocation d'équipement public ou d'intérêt général),
- l'adaptation du règlement de la zone UB et l'intégration de règles propres à la zone UBe.

Chapitre I : Présentation du projet

1. L'environnement du projet

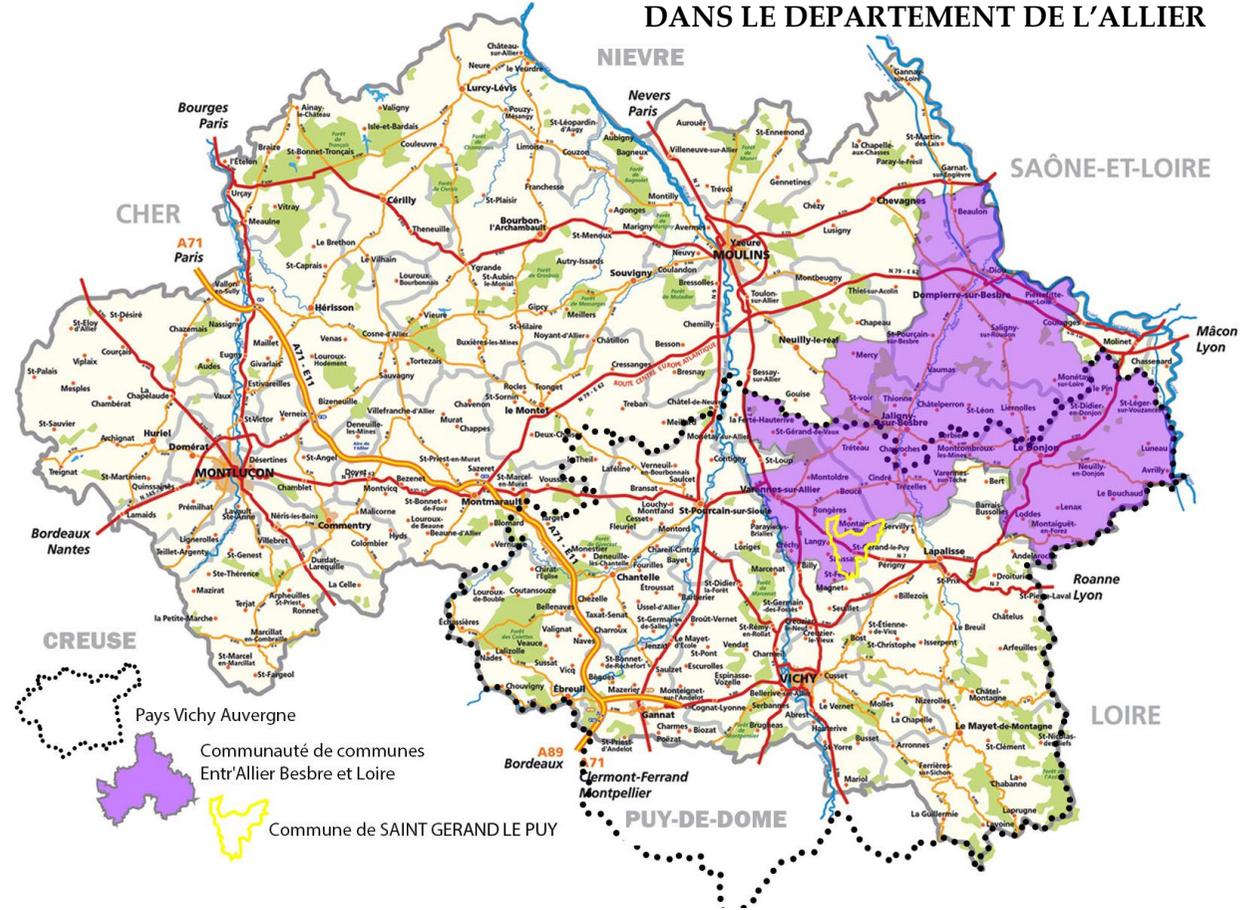
1.1 Situation géographique et administrative

La commune de SAINT-GERAND-LE-PUY se situe au Sud-Est du département de l'Allier sur l'itinéraire de la Route Nationale N°7 entre Varennes-sur-Allier au Nord-Ouest (11km) et Lapalisse à l'Est (10,5km). L'agglomération Vichyssoise située à 20km au Sud reste le principal pôle urbain auquel se rattache SAINT-GERAND-LE-PUY.

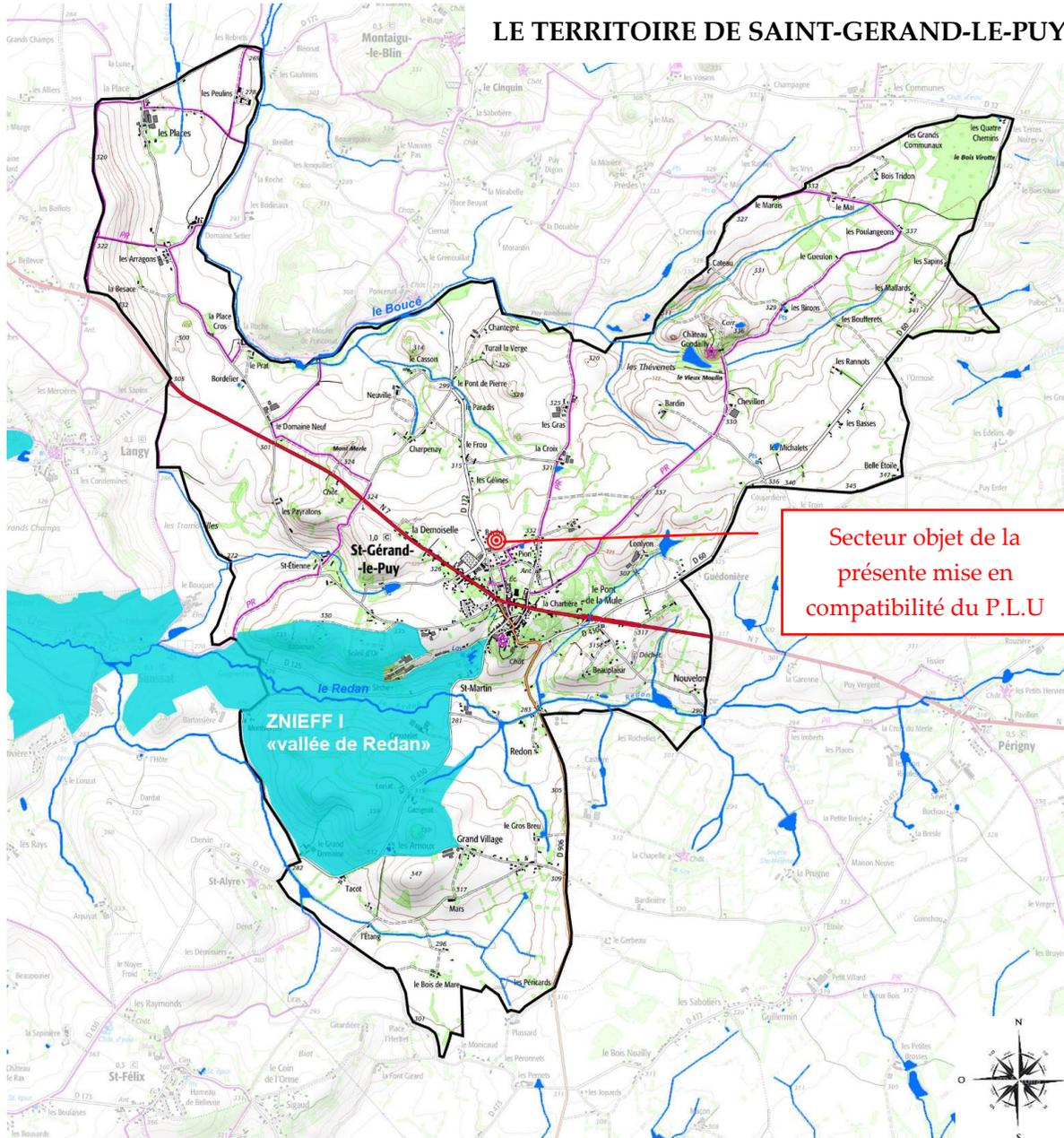
Le territoire communal s'étend sur 1955ha dans la région naturelle de la Forterre (plateau argilo-calcaire, au relief vallonné, coupé par des ruisseaux et parsemé de buttes de calcaires), qui est bordée au nord par la Sologne bourbonnaise, au sud-est par les premiers contreforts de la Montagne bourbonnaise, à l'ouest et au sud-ouest par le val d'Allier et la Limagne bourbonnaise.

Il dépend administrativement du canton de Saint-Pourçain-sur-Sioule et de l'arrondissement de Vichy. Depuis le 1^{er} janvier 2017, la commune fait partie de la communauté de communes Entr'Allier Besbre et Loire issue de la fusion des anciennes communautés de communes du Donjon Val Libre, du Val de Besbre, de la Sologne Bourbonnaise et de Varennes-Forterre. Ce nouvel EPCI regroupe désormais 44 communes (25 442 habitants en 2014).

LOCALISATION DE SAINT-GERAND-LE-PUY DANS LE DEPARTEMENT DE L'ALLIER



LE TERRITOIRE DE SAINT-GERAND-LE-PUY



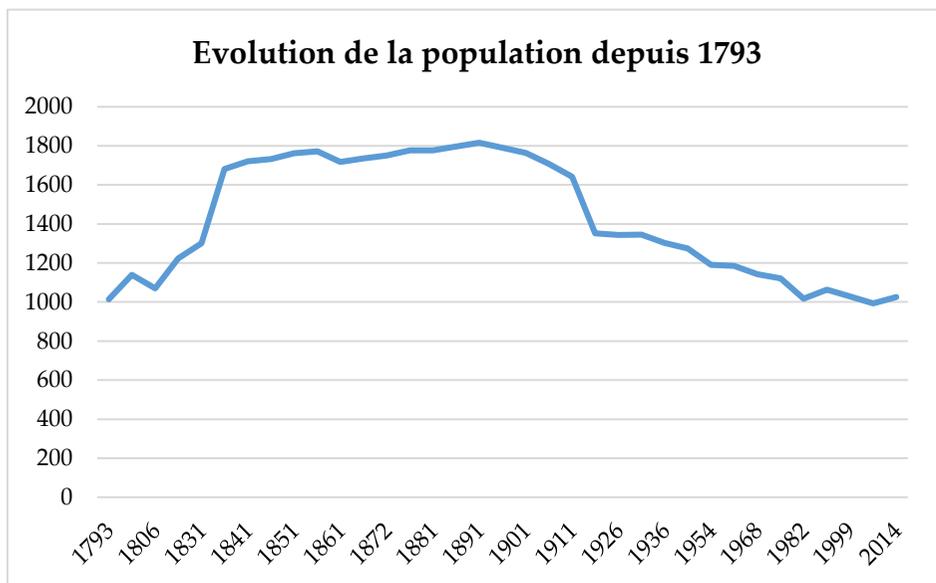
1.2 Contexte physique et environnemental

Le relief de la commune est légèrement vallonné et typique de la Forterre. Il s'échelonne entre 272m à l'extrémité Ouest de la commune à 342m à l'extrémité Nord Est. L'essentiel du territoire communal est constitué d'un plateau, à l'altitude moyenne de 330m. Ce plateau est entaillé dans sa partie Sud, par la rivière le *Redan*. Un autre cours d'eau le ruisseau de *Boucé* marque la limite Nord avec la commune de Montaigu le Blin. Le bourg est implanté sur un ancien puy qui culmine à 340m au-dessus de la vallée du *Redan*. Une partie de celle vallée fait partie d'une ZNIEFF I (ZNIEFF I « vallée de Redan » n°830005501).

Le territoire communal est principalement à vocation agricole : la surface agricole utile (majoritairement des cultures) représente 1653ha soit 84,5% de la commune.

Le couvert boisé est faible. Le principal massif boisé de la commune (27ha) est le bois *Virotte* à l'extrémité Nord Est de la commune. Le reste des boisements sous des petits bosquets se trouvant notamment le long des vallées du *Redan* et du *Boucé* et autour du bourg sous forme de parcs arborés.

Le centre bourg est le principal secteur urbanisé. Le reste de l'habitat est composé de petits lieux dits anciens disséminés sur la commune



1.3 Contexte démographique

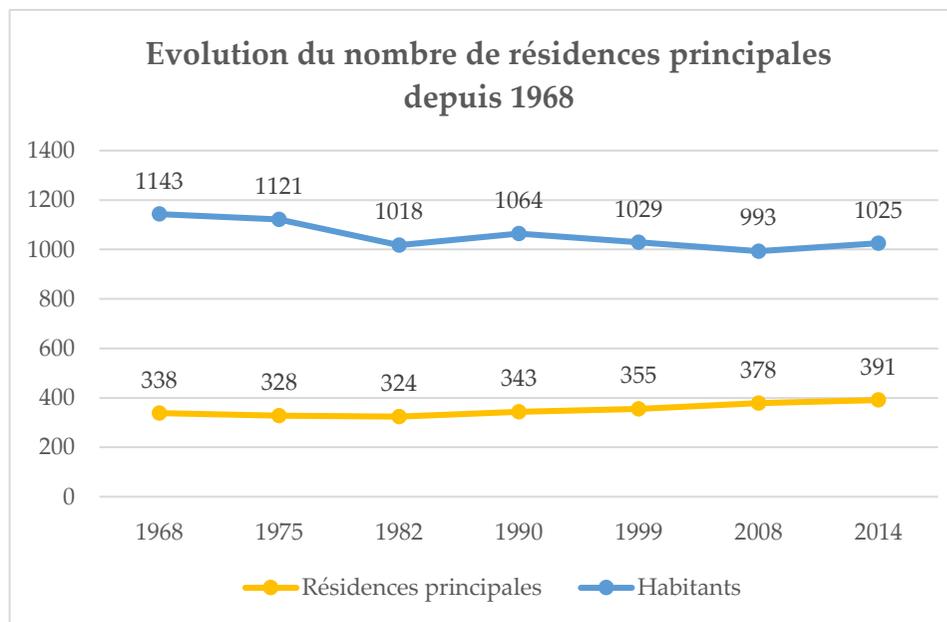
Au dernier recensement de 2014, SAINT-GERAND-LE-PUY compte 1025 habitants. La commune a connu une forte baisse démographique à partir de la fin du XIX^{ème} siècle (exode rural) jusqu'en 2008 où elle a atteint son plus bas niveau historique avec 993 habitants. Depuis 2008, la population a connu un léger regain avec 32 habitants supplémentaires. Celui-ci est cependant limité par le solde naturel qui reste largement négatif et ce malgré un solde migratoire positif depuis 1968.

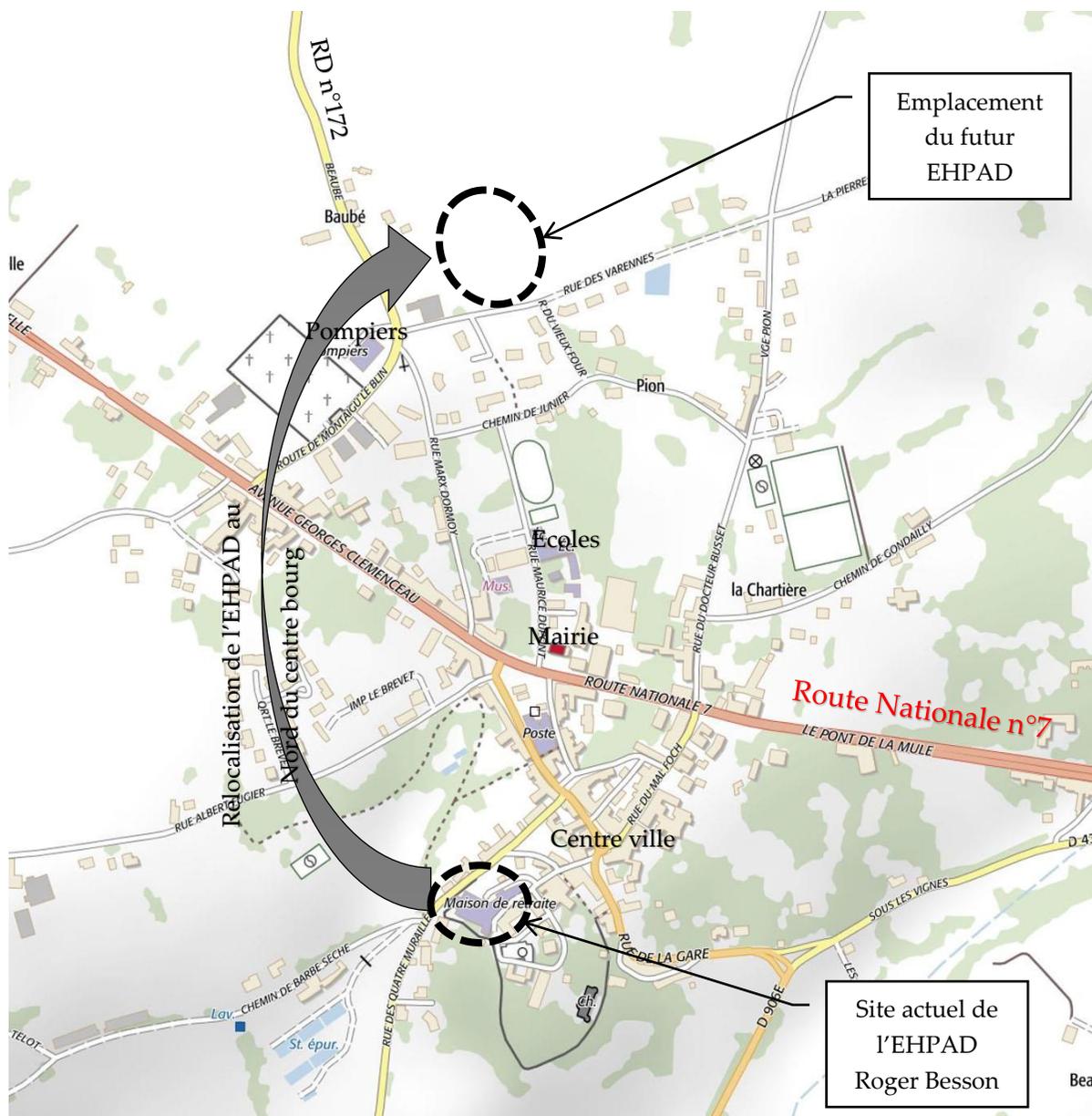
Cette légère hausse de population est ainsi, trop faible pour contrecarrer le vieillissement de la population : 34,3% des habitants de la commune ont plus de 60 ans. A l'inverse la classe d'âge des 15 à 29 ans ne représente que 12,3%. La présence de l'EHPAD Roger Besson avec 110 résidents étant en partie responsable de ce constat.

En 2014, avec 391 résidences principales pour 1025 habitants, la taille moyenne des ménages est de 2,3 personnes.

Malgré une population quasiment équivalente entre 1982 et 2014, le nombre de ménage a augmenté passant de 324 à 391 compte tenu du desserrement des ménages. L'ancienneté moyenne d'emménagement des ménages dans leur logement est de 19,6 années. Néanmoins, 22,5% des ménages ont emménagé à SAINT-GERAND-LE-PUY il y a moins de 5 ans soit après 2009.

Les logements sont majoritairement anciens puisque plus de la moitié des résidences principales datent d'avant 1919. La vacance est élevée avec 12,7% du parc de logement soit 61 logements vacants en 2014.





2. Le projet et ses caractéristiques

(Source : étude de faisabilité – atisphalène)

2.1 L'EHPAD actuel

L'EHPAD actuel a une capacité de 110 résidents. L'établissement est situé dans le cœur historique du bourg de SAINT-GERAND-LE-PUY, sur une parcelle pentue et exigüe. L'ensemble se compose de bâtiments hétéroclites issus de plusieurs opérations d'agrandissement et/ou d'humanisation depuis la création de l'établissement en 1921. L'établissement est aujourd'hui peu fonctionnel et ne répond plus aux attentes des résidents et du personnel :

- Les chambres sont de confort inégaux (dont chambres sans douches) avec des habilités inférieures aux normes en vigueur ;
- Absence d'unité spécifiquement adaptée aux résidents Alzheimer ;
- Une cuisine vieillissante et inadaptée : production sur 2 niveaux ;
- Un déficit en locaux logistiques/hôtelières, communes, médicaux/paramédicaux, et en locaux d'accueil des familles.

Face à ce constat, la direction de l'EHPAD a mandaté des études de faisabilité entre 2013 et 2016 pour sa restructuration : les conclusions des diverses études ont démontré que cette hypothèse implique des travaux importants, en site occupé, et qui ne permettraient pas d'atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés, en lien avec les normes en vigueur.

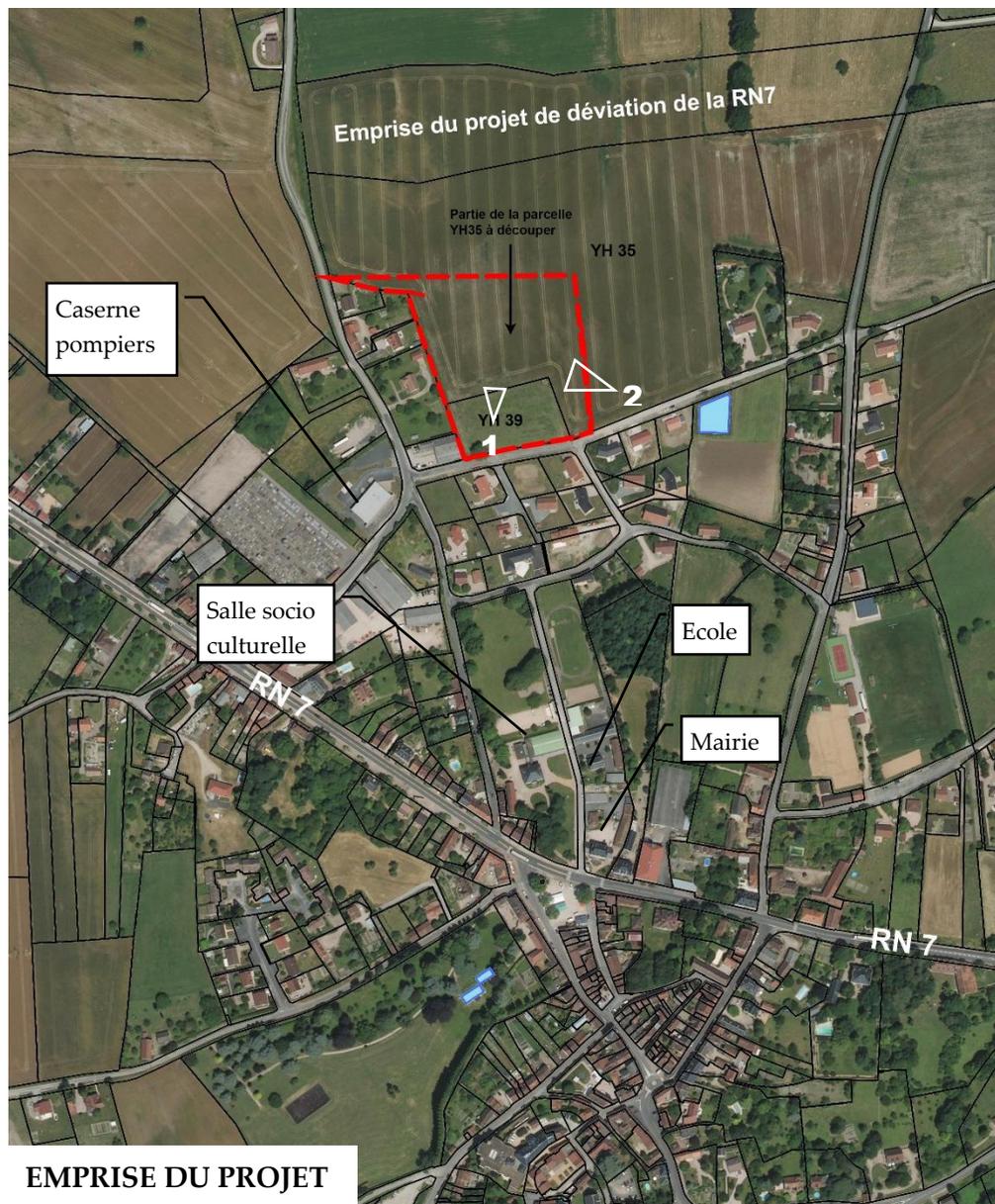
SITUATION DE L'ACTUEL EHPAD EN PLEIN CŒUR HISTORIQUE



D'autre part, compte-tenu de l'enclavement de l'établissement et de la configuration du terrain, il semble difficile de prévoir des bâtiments supplémentaires.

⇒ la reconstruction de l'EHPAD sur un nouveau site est donc projetée.





2.2 Le site du futur établissement

La reconstruction de l'EHPAD est projetée au Nord du centre bourg et de l'actuelle RN7, sur un tènement d'environ 2ha. Celui-ci se compose d'une parcelle communale YH 39 (4 850m²) et sera complété (15 150m² supplémentaires) par une partie de la parcelle voisine YH 35 (propriété privée : le propriétaire a d'ores et déjà été contacté par la mairie et a donné son accord de principe).

Le site est accessible par la rue des Varennes qui borde sa façade Sud marquée par un habitat pavillonnaire. Au Nord et à l'Est le tènement s'ouvre sur un vaste champ agricole (culture). Il se situe à une altitude moyenne de 334m et s'échelonne de 335m en limite Sud à 332m en limite Nord soit une légère pente de 3% dans le sens Nord/Sud.

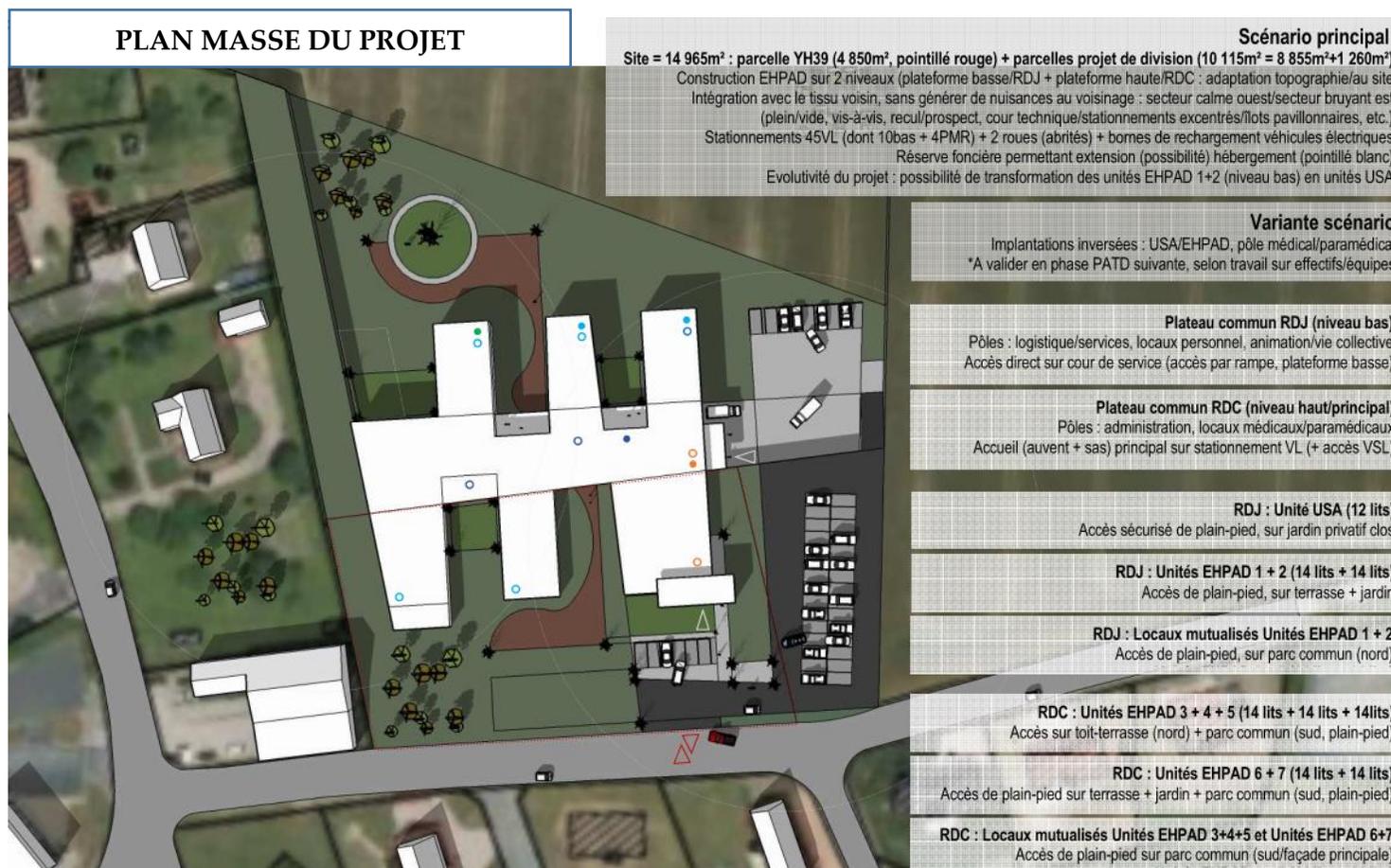


2.3 Description du projet de nouvel EHPAD

Le projet prévoit la réalisation d'un nouvel établissement sur deux niveaux (plateforme basse en rez de jardin + plateforme haute en rez de chaussée) permettant de s'adapter à la topographie sans modifier de manière importante le terrain naturel. Ce nouveau bâtiment développera une surface de plancher d'un peu plus de 5700m² divisée en 7 unités de 14 lits + 1 unité de 12 lits soit une capacité totale de 110 résidents identique à celle actuelle.

Pour le stationnement du personnel et des visiteurs, 45 places sont prévues ainsi qu'un stationnement pour 2 roues et des bornes de rechargement de véhicules électriques. Le projet intègre aussi une possibilité d'extension du nombre de résidents le cas échéant.

Concernant les réseaux (eau potable, assainissement, électricité...) ceux-ci sont présents au niveau de la rue des Varennes (capacité des réseaux à valider toutefois).



Source : plan masse issue de l'étude de faisabilité - atisphalène

3. L'intérêt général du projet

Le projet de reconstruction de l'EHPAD Roger Besson envisagé par le Conseil d'administration de l'établissement présente un intérêt général certain dans la mesure où il permettra de :

- moderniser et de pérenniser un équipement à vocation médico-sociale important non seulement à l'échelle de la commune mais aussi des communes voisines : sur les 110 résidents 13 sont originaires de ST-GERAND-LE-PUY et 97 d'autres communes.
- améliorer les conditions :
 - de vie des 110 résidents (le projet développe une surface de plancher équivalente à 52m² par résident) visant notamment la qualité et respectant les réglementations en vigueur en termes d'accessibilité, de réglementation thermique... :
 - de travail du personnel par l'adaptation des locaux aux besoins et exigences,
 - d'accueil des familles,
- créer une unité spécifique pour les résidents souffrant d'Alzheimer : au-delà de 75 ans cette affection touche environ 13% des hommes et 20,5% des femmes.
- augmenter la capacité du nombre de résidents le cas échéant (le projet intègre une possible extension de l'établissement) : la part des plus de 75 ans dans l'Allier est conséquente 13,2% comparativement à la moyenne nationale (9,2%). De plus, l'Allier présente le taux d'équipement en lits médicalisés le plus faible d'Auvergne 106,3 lits pour 1000 personnes âgées de plus de 75 ans.
- Poursuivre la livraison des repas pour le Centre Communal d'Action Sociale et pour la cantine de l'école produits par les services de l'EHPAD.



SIMULATIONS 3D DU PROJET



Source : images de synthèse 3D issues de l'étude de faisabilité - atisphalène

4. Evaluation des incidences du projet : analyse environnementale

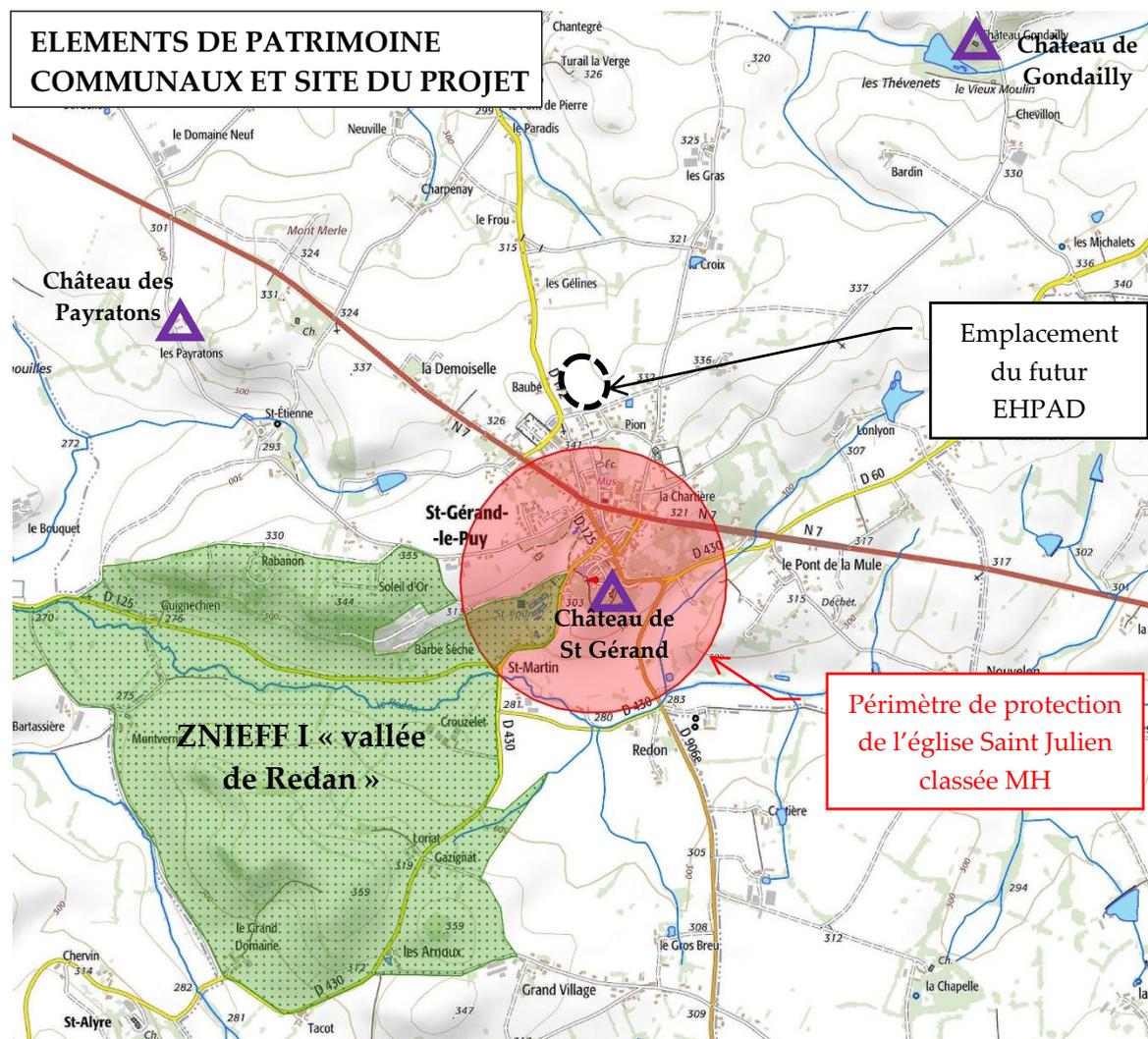
L'objet de la présente partie est d'évaluer les incidences positives et négatives de la déclaration de projet d'intérêt général sur l'environnement.

4.1 Le patrimoine naturel, bâti et historique

L'impact du projet envisagé sur les éléments majeurs du patrimoine naturel, bâti et historique de la commune apparaît très limité voir nul. En effet, **le tènement concerné se situe au Nord du bourg, à l'écart de la ZNIEFF I de la « vallée de Redan »** et ne concerne ni espace boisé ni zone humide. **Les parcelles constituant le tènement du projet sont actuellement des cultures de céréales sans intérêt particulier sur le plan de la biodiversité.**

La parcelle YH 35 est toutefois en partie comprise dans un corridor thermophile (identifié au SRCE Auvergne : cf. carte page suivante) entre l'Allier et la Besbre. L'emprise du projet (en partie) ne concerne toutefois que la bordure Sud de ce corridor thermophile et reste très faible (1ha) au regard de la superficie totale du corridor (5360ha).

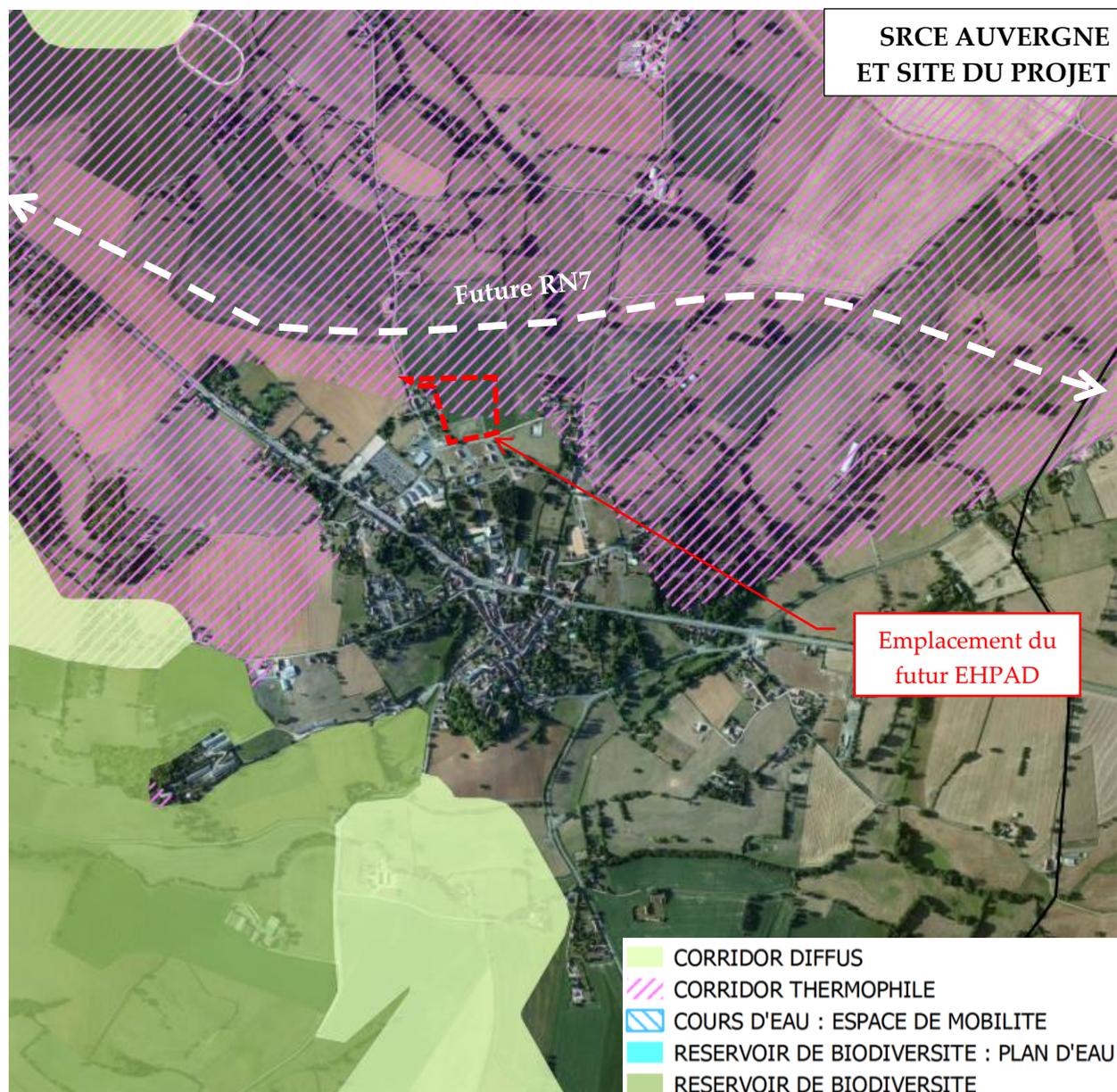
Il convient de rappeler que le territoire communal ne recèle pas de site Natura 2000, dont les plus proches (sites N2000 « Val d'Allier Bourbonnais ») concernent les bords



d'Allier situés à 7km à l'Ouest du projet. Celui-ci ne peut donc avoir d'impact direct sur ces sites. Il n'y a pas non plus d'impact indirect lié au réseau hydrologique (le Redan est affluent de l'Allier) et sur la qualité de l'eau : le futur EHPAD sera raccordé à la STEP existante dont les capacités épuratoires sont correctement dimensionnées (794EH raccordés pour une capacité totale de 1000EH) : s'agissant d'une relocalisation de l'EHPAD il n'y aura pas d'effluent supplémentaire, l'actuel établissement est déjà raccordé à la STEP.

S'agissant du patrimoine bâti, **le site du projet est situé à l'extérieur du périmètre de protection de l'église Saint Julien classée monument historique** (contrairement à l'actuel EHPAD qui jouxte l'église) et il n'existe pas de covisibilité entre l'église et le futur EHPAD, de même qu'avec les autres éléments de patrimoine de la commune (châteaux de Saint Gérard, de Gondailly et de Payratons) qui sont plus éloignés encore.

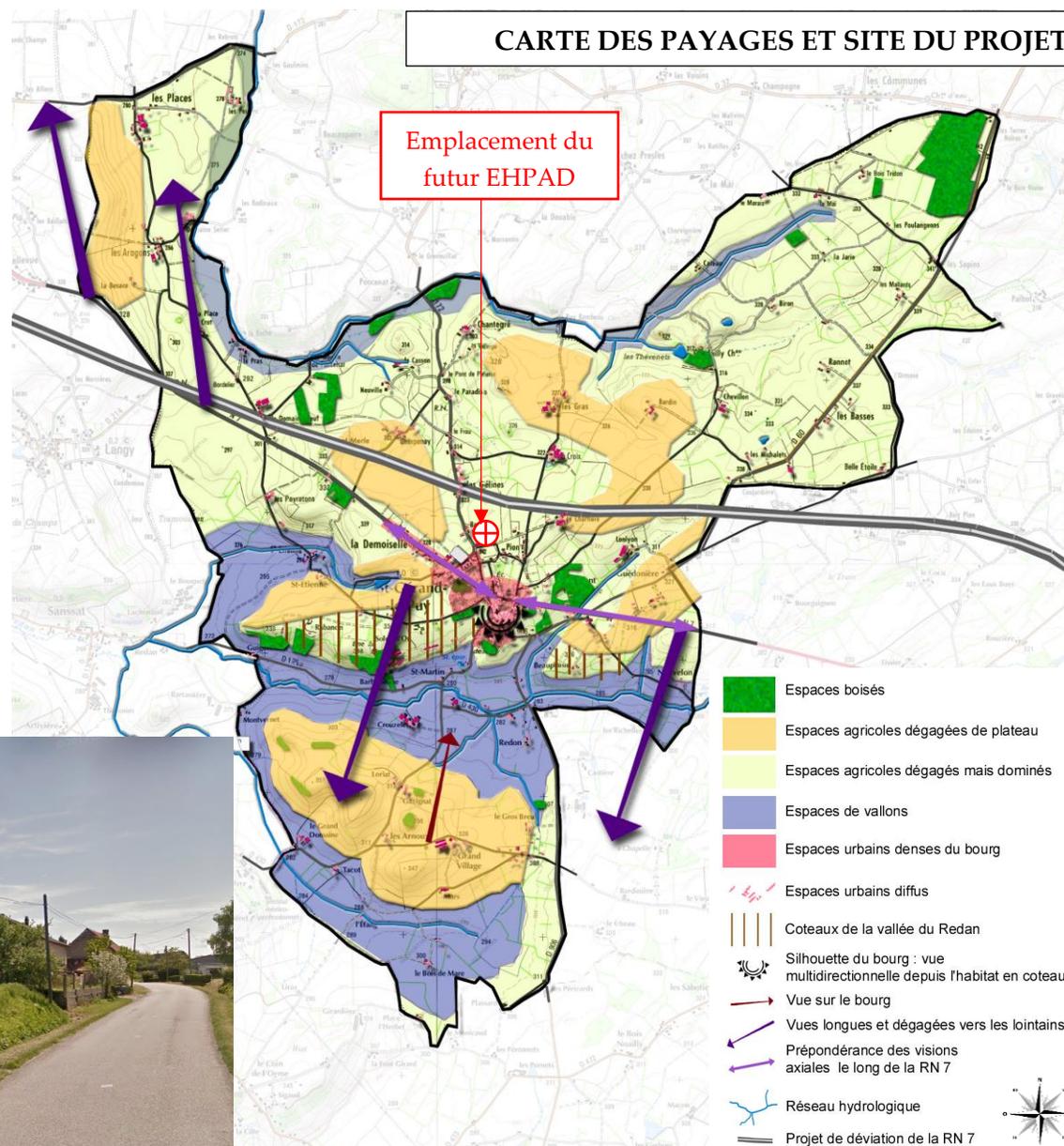
Enfin, **aucune des 35 entités archéologiques recensées à ce jour sur la commune ne concerne le site du projet de nouvel EHPAD.**



4.2 Les paysages

Le site se situe sur un secteur de plateau entre les vallées du *Redan* au Sud et du *Boucé* au Nord. Il reste cependant assez peu perceptible dans le grand paysage compte tenu des buttes de calcaires qui l'entourent et limitent les vues lointaines sur celui-ci. Les perceptions sur le site sont donc essentiellement rapprochées depuis les axes qui le bordent à savoir la rue des Varennes au Sud et la RD 172 à l'Ouest.

De plus, la hauteur du futur établissement sera équivalente à 2 niveaux : ceux-ci s'adapteront à la pente et modifieront le moins possible le terrain naturel ce qui limitera l'impact paysager de la construction. Des plantations sont aussi prévues pour favoriser son insertion paysagère.



4.3 Les espaces agricoles

L'emprise du projet concerne en partie un îlot agricole d'un peu plus de 10 hectares utilisé pour des cultures (blé en 2015). La consommation de foncier agricole concerne donc la partie de la parcelle YH 35, soit 15 150m², qui sera découpée de la parcelle initiale (66 500m²). **Cette consommation foncière équivaut à seulement 0,09% de la SAU communale** qui représente 1629ha.

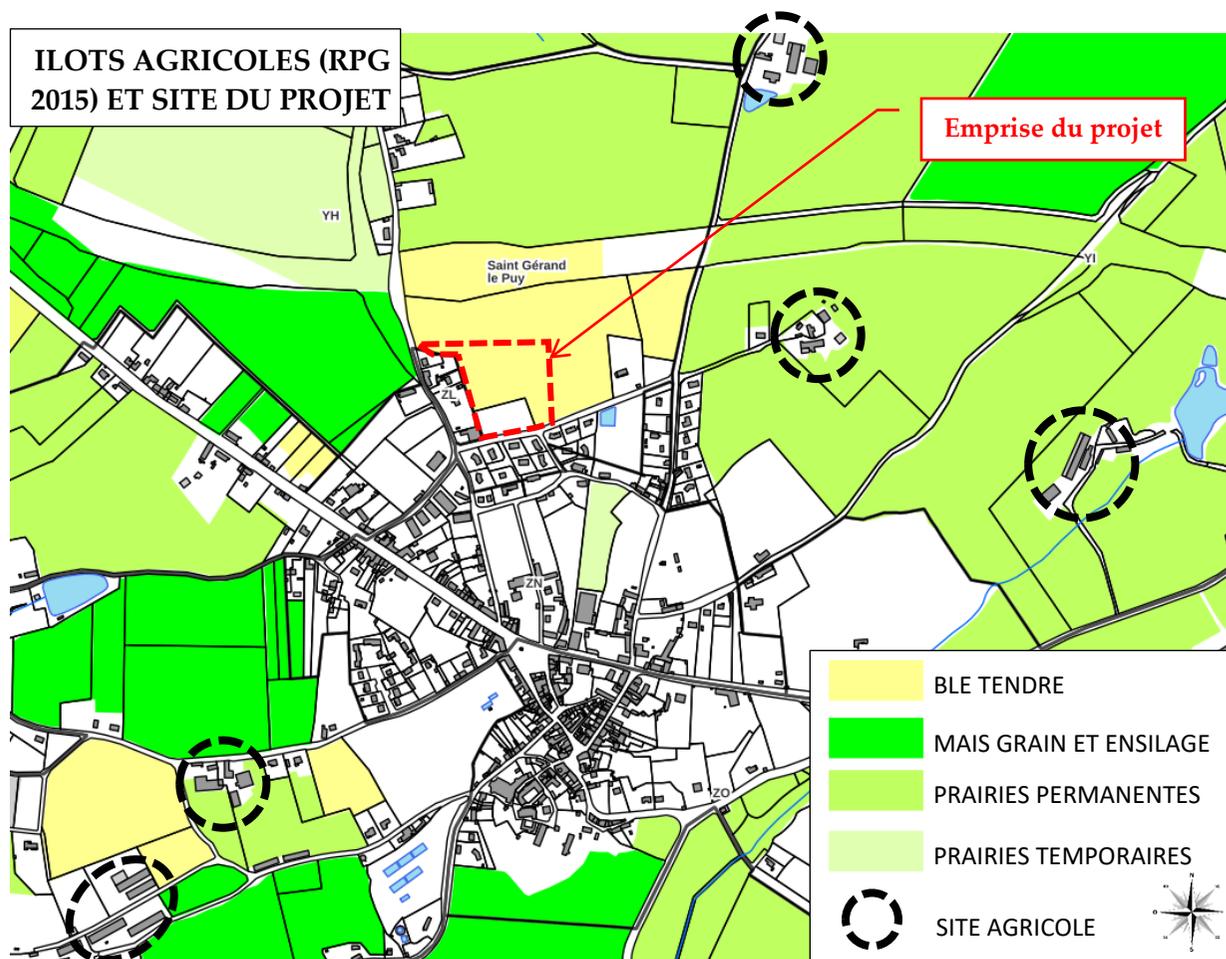
En outre, **aucun site agricole n'est situé à proximité du futur EHPAD**. L'exploitation agricole la plus proche est située à près de 500m à l'Est de la limite du secteur du projet.

4.4 Les risques et nuisances

Le tènement concerné par le futur établissement n'est soumis à aucun risque naturel majeur : il n'y a pas de cours d'eau à proximité et donc pas de risque d'inondation. S'agissant des mouvements de terrain :

- le site se situe en zone d'aléa moyen concernant le risque retrait-gonflement des argiles sans qu'il n'y ait à l'heure actuelle de prescription réglementaire particulière ;
- la commune se situe en zone 2 (aléa faible) concernant le risque sismique.

A noter que le site se situe non loin (150m au Sud environ) de la future déviation de la RN 7 (échéance de réalisation non connue à ce jour) qui induira des nuisances sonores liées au trafic routier.



Chapitre II : la mise en compatibilité du P.L.U

Le PLU de la commune de SAINT-GERAND-LE-PUY (03) a été approuvé par délibération du conseil municipal le 24 août 2011 puis modifié le 16 juillet 2012.

1. La procédure engagée

L'objet de la procédure

La présente procédure vise à mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de SAINT-GERAND-LE-PUY avec un projet d'intérêt général de construction d'un nouvel EHPAD.

Le cadre légal de la procédure et objet de l'enquête

La mise en compatibilité du PLU avec déclaration de projet est réalisée en application des textes réglementaires et législatifs ci-contre :

Article L. 300-6 du code de l'urbanisme :

« L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée

conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction ».

Article L. 153-54 du code de l'urbanisme :

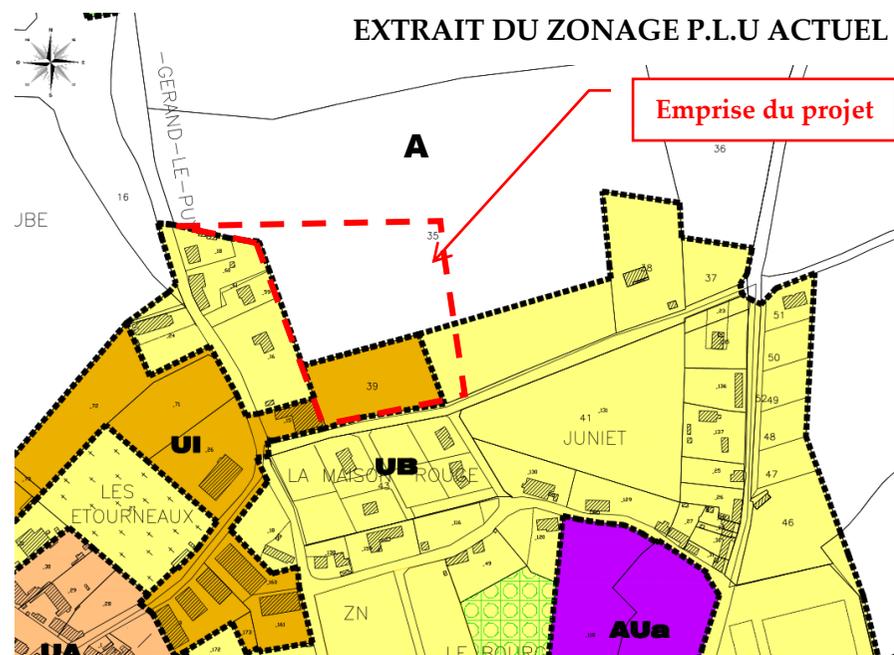
« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 ».

2. L'impact du projet vis-à-vis des règles d'urbanisme

Le secteur concerné par le projet se situe en zone en partie en zone UI, UB et A du PLU de la commune de SAINT-GERAND-LE-PUY. La zone UI est une zone urbaine réservée aux activités économiques et la zone A est une zone agricole où seules les constructions et installations liées à l'activité agricole sont autorisées.



Par conséquent, les règlements propres à ces zones ne permettent pas la réalisation du projet, objet de la déclaration d'intérêt général.

Le plan de zonage et le règlement doivent donc être mis en compatibilité avec le projet d'intérêt général. Ainsi :

- Les parties des zones UI, UB et A concernées par l'emprise du projet sont remplacées par une zone UBe, zone urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif notamment de type médico-sociale;
- Un règlement spécifique pour cette zone UBe (sous-secteur de la zone UB) est inséré dans le règlement du PLU.

La mise en compatibilité ne porte pas atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ni à l'économie générale du PLU. Elle a seulement pour objectif d'adapter le document d'urbanisme de la commune à un projet incompatible avec la vocation actuelle de la zone, sans bouleverser la politique urbaine communale.

La mise en compatibilité du PLU de la commune nécessitera la modification des pièces suivantes, qui sont présentées sous forme d'extraits en « état existant » et en « pièces modifiées ».

Documents graphiques :

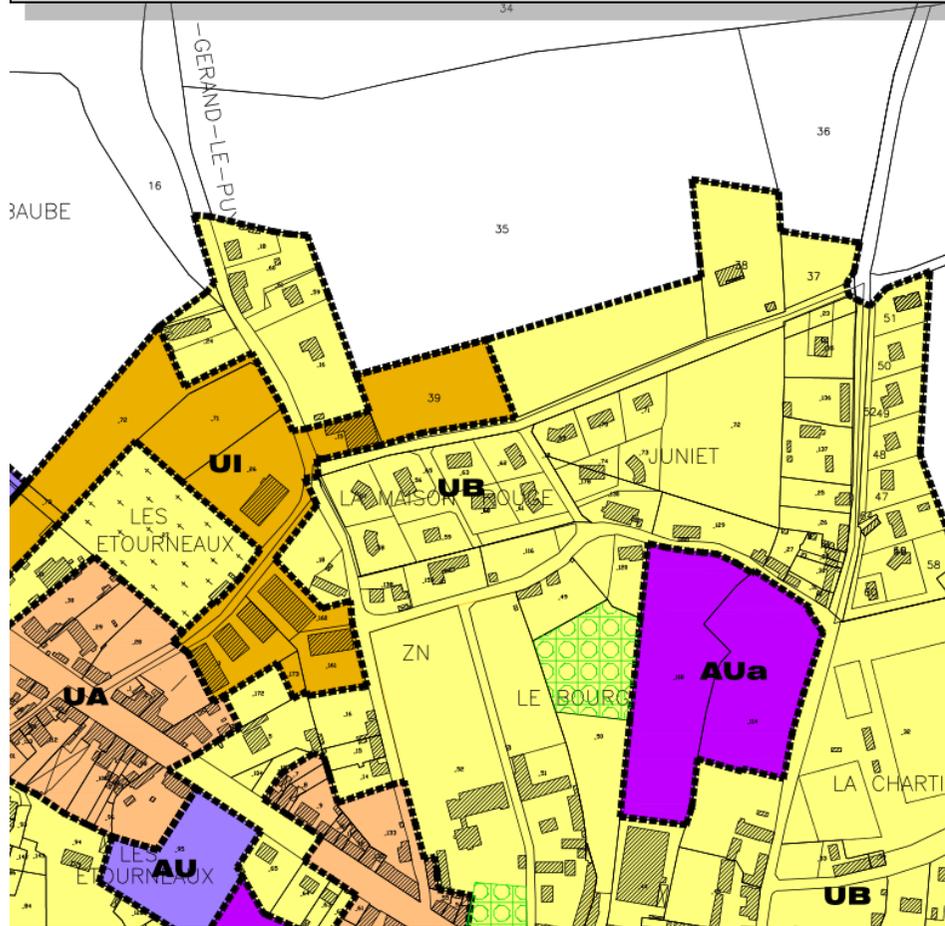
- Plan de zonage

Pièces écrites :

- L'extrait du règlement de la zone UB/UBe

2.1 Modification du zonage

Extrait de l'ancien zonage du PLU de ST GERAND LE PUY
avant la mise en compatibilité



ZONES URBAINES

- UA** Zone urbaine dense du bourg
- UB** Zone urbaine résidentielle moyennement dense
- UBe** Zone urbaine à vocation d'équipement public ou d'intérêt collectif
- UH** Zone urbaine des hameaux
- UI** Zone urbaine réservée aux activités économiques

ZONES A URBANISER

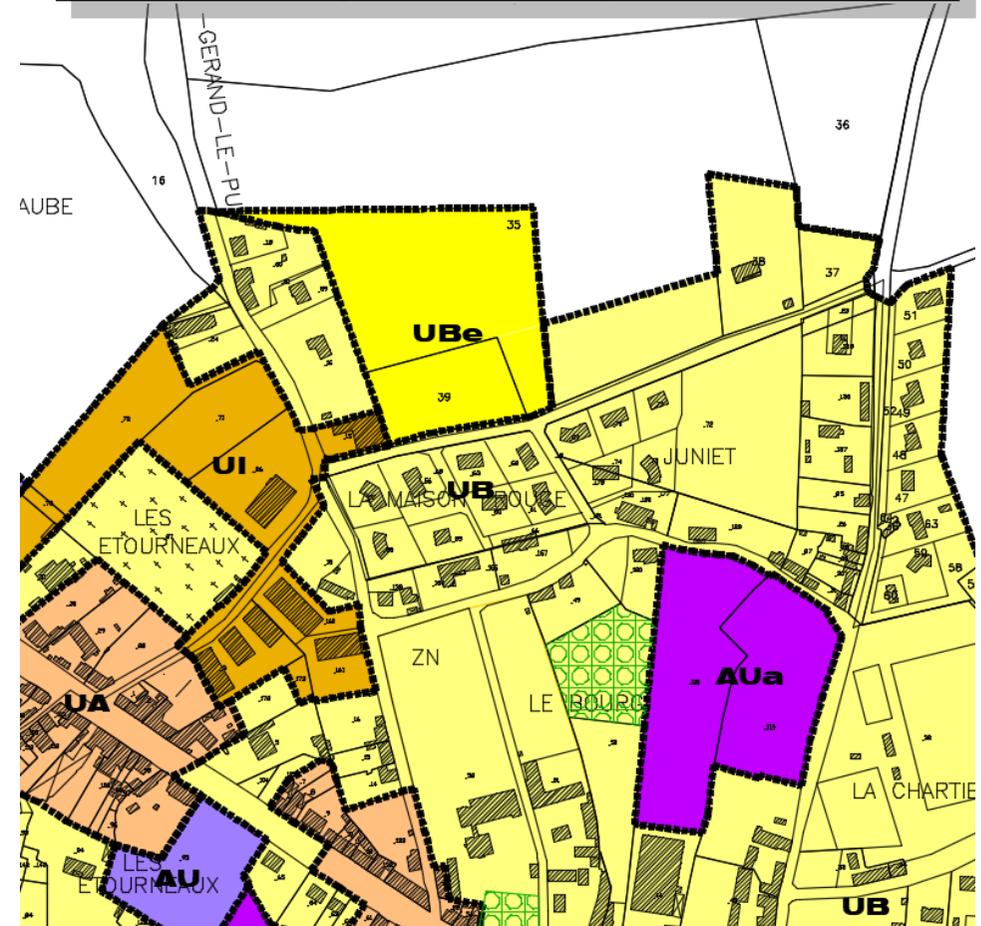
- AU** Zone à urbaniser mixte "fermée"
- AUa** Zone à urbaniser mixte "ouverte"
- AUI** Zone à urbaniser réservée aux activités économiques

ZONE AGRICOLE

- A** Zone agricole



Extrait du nouveau zonage du PLU de ST GERAND LE PUY
après la mise en compatibilité



ZONES NATURELLES

- N** Zone naturelle protégée
- Nh** Zone naturelle d'habitat diffus
- Ne** Zone naturelle d'équipements collectifs
- Nex** Zone naturelle d'exploitation de carrière

AUTRES ELEMENTS

- Bâtiment agricole dont le changement de destination est autorisé (art. R.123-12 2° du code de l'urbanisme)
- Espace boisé classé
- Emplacement réservé

Art. L. 111-1-4 du code l'urbanisme : le classement de la RN 7 comme voie à grande circulation implique le principe d'inconstructibilité sur une bande de 75m de part et d'autre de la RN 79, en dehors des parties actuellement urbanisées



2.2 Modifications du règlement

Les modifications apportées au règlement apparaissent en rouge et concernent :

↳ L'article DG3 « division du territoire en zone » :

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, en zones naturelles et forestières.

1. *Les zones urbaines sont dites zones U. Selon l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme, 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.*

La zone U comporte les secteurs :

UA : zone urbaine dense du bourg ;

*UB : zone urbaine résidentielle moyennement à peu dense **qui comprend un sous-secteur UBe réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif** ;*

UH : zone urbaine de hameau ;

[...]

↳ Le chapitre introductif de la zone UB « caractère de la zone UB » :

*Il s'agit de la zone urbaine moyennement à peu dense périphérique au bourg. Elle est essentiellement affectée à l'habitat, aux commerces, équipements, services et activités qui en sont le complément normal. **Elle comprend un secteur UBe réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif notamment à vocation médico-sociale.***

↳ L'article UB1 « occupations et utilisations des sols interdites » :

En zone UB et UBe :

1. *Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles nécessaires à la vie urbaine et toute construction susceptible d'induire des nuisances ou des dangers pour le voisinage et l'environnement ;*
2. *Les constructions à usage agricole et industriel ;*
3. *Les dépôts de véhicules hors d'usage et les dépôts de matériaux de rebut visibles depuis l'espace public ;*
4. *Les carrières ;*
5. *Les terrains de campings et de caravaning, les caravanes isolées soumises à autorisation, les habitations légères de loisirs ;*

Dans le seul sous-secteur UBe et en sus des alinéas précédents 1 à 5 :

1. *Les constructions à usage commerciale ;*
2. *Les constructions d'habitation sauf celles mentionnées à l'article UB2 ;*
3. *Toute construction non compatible avec le caractère de la zone.*

↳ **L'article UB2 « occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières » :**

1. *Toutes constructions et utilisation du sol susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances et dangers ;*
2. *En zone Ube, les constructions d'habitation sont admises sous réserve d'être liée à la surveillance et au gardiennage des équipements présents sur la zone.*

↳ **L'article UB11 « aspect extérieur » :**

[...]

Toitures

Afin de conserver une unité avec le bâti traditionnel, les lignes de façades doivent être parallèles à la plus grande longueur des bâtiments.

Les toitures des habitations seront à deux versants minimum. Dans le périmètre Monument Historique la pente des toitures sera de 40° minimum.

*Les toitures à une seule pente non adossées et les toitures terrasses sont autorisés pour les extensions et les volumes annexes lorsqu'elles sont adossées au bâtiment principal ou à un mur de clôture. **Elles sont aussi autorisées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.***

Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.

[...]