



DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU Camping des Orgues à SAINT-FOUR

Réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées
Jeudi 31 janvier 2019

Présents :

Pierre Jarlier, président de Saint-Flour Communauté
Erick Chastang, conseiller communautaire
Marc Pougnet, conseiller municipal de Saint-Flour
Marie Cipièrre, service territoires et politiques contractuelles - conseil départemental du Cantal
Jeanine Coupat, sous-préfecture de Saint-Flour
Marie-Aimée Lemarchand, chargée de mission du SCOT Est-Cantal - syndicat des territoires de l'Est Cantal
Yves Rouat, délégué territorial de Saint-Flour - direction départementale des Territoires
Emmanuelle Baudin, directrice générale des services - Saint-Flour Communauté
Sylvie Cipièrre, chargée de mission urbanisme - Saint-Flour Communauté

Excusés :

Chambre des métiers et de l'artisanat du Cantal
Conseil régional Auvergne-Rhône-Alpes

Rappel de la procédure :

Convocation des personnes publiques associées le 17 janvier 2019

Rappel du projet :

Créé dans les années 1970, le camping municipal des Orgues fait aujourd'hui l'objet d'un projet de modernisation porté par la commune de Saint-Flour.

Qualitatif et concerté, ce projet porte, d'une part, sur la réhabilitation du bâti existant, et d'autre part, sur l'installation d'Habitations Légères de Loisirs (H.L.L.) actuellement incompatible avec les mesures réglementaires du PLU qui interdit toutes nouvelles constructions dans la partie du camping classé en zone UB.

Ce projet, établi en étroite collaboration avec l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, constitue une opération nouvelle majeure pour l'offre touristique du centre ancien de Saint-Flour. Il vise à renforcer l'attractivité du centre-historique par le développement d'une offre touristique haut de gamme et des aménagements de qualité.

Le bureau de concepteur paysagistes ESKIS a été missionné pour réaliser une étude paysagère préalable au réaménagement du camping des Orgues, afin d'établir un projet qui aura pour ambition de respecter les enjeux paysagers et urbains du site et de veiller tout particulièrement à :

- préserver la silhouette urbaine de la ville avec un bâti dense au sommet de l'éperon basaltique ;
- préserver les qualités paysagères et environnementales des jardins comme espace de transition

- entre le tissu bâti et les espaces naturels ;
- valoriser le paysage des orgues basaltiques ;
- valoriser la vocation touristique du camping et sa situation exceptionnelle en prise avec les Orgues.

Ce projet nécessite une mise en compatibilité du P.L.U. de Saint-Flour par la réduction de la zone UB au profit de la zone Na et la suppression de l'emplacement réservé n°5.

Avis des services :

ETAT :

- La protection des espaces verts est règlementée par les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et non par l'article L.123-1-5-7.

La notice de présentation sera modifiée, en page 8, pour tenir compte de cette observation.

- Depuis la loi LCAP, les A.V.A.P. ont été transformées en sites patrimoniaux remarquables (S.P.R.). Toutefois, les A.V.A.P. créées avant la promulgation de la loi sont devenues outils de gestion du S.P.R.

Le titre du chapitre en page 9 sera remplacé par « le site patrimonial remarquable ».

La première phrase de la page 9 sera complétée avec « ...l'A.V.A.P., outil de gestion du S.P.R. »

- Une partie du camping se situe dans le PPR Mouvement de terrain où la réalisation d'une étude géotechnique de type G12 est conseillée.

De plus, le PPR Mouvement de terrain précise les obligations des propriétaires et exploitants de terrains de camping, ... Ils doivent :

- afficher le risque mouvement de terrain,
- informer les occupants sur la conduite à tenir,
- mettre en place un plan d'évacuation des personnes et des biens mobiles,
- prendre les dispositions pour alerter, signaler et guider.

M. Jarlier a bien pris note de ces observations

CONSEIL DEPARTEMENTAL

Le service ne fait pas de remarques sur ce projet très qualitatif.

SCOT EST CANTAL

Le service demande si l'étude paysagère annexée à cette déclaration de projet sera opposable dans le cadre d'une orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.).

Cette étude ne sera pas reprise comme une O.A.P. du plan local d'urbanisme. Mais, afin de garantir une bonne intégration du projet d'aménagement du camping, cette étude sera intégrée au cahier des charges de la délégation de service public.

Suite de la procédure :

Cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. sera mise à l'enquête publique de façon conjointe avec le projet de modification de l'A.V.A.P. puis le conseil communautaire se prononcera sur l'intérêt général du projet et approuvera la mise en compatibilité du P.L.U.