

**SAINT-FLOUR COMMUNAUTÉ
DEPARTEMENT DU CANTAL**

**Camping des Orgues à Saint-Flour
DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**



Notice de présentation

Sommaire

PREMIERE PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE	3
I. LOCALISATION ET CONFIGURATION DU SITE D'ETUDE	4
II. ENVIRONNEMENT DU SITE	5
A. L'environnement paysager	5
B. L'insertion dans le tissu urbain	6
C. Le cadre bâti.....	7
III. URBANISME ET DROIT DES SOLS.....	8
A. Le Plan Local d'Urbanisme	8
B. L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.....	Erreur ! Signet non défini.
IV. SYNTHESE DES ENJEUX AUXQUELS DEVRA REpondre LE PROJET	10
DEUXIEME PARTIE : LE PROJET	11
I. L'INTERET GENERAL DE L'AMENAGEMENT	12
II. LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET	14
III. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	14
TROISIEME PARTIE : MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.....	17
I. LES MODIFICATIONS APPORTEES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE	18
II. L'ECONOMIE GENERALE DU P.A.D.D. PRESERVEE.....	19



DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

PREMIERE PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE

I. LOCALISATION ET CONFIGURATION DU SITE D'ETUDE

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.

Le camping municipal des Orgues se trouve sur le versant sud du plateau basaltique de la commune de Saint-Flour, à l'interface du tissu urbain de la ville et du site inscrit des Orgues. Ce dernier, inscrit depuis 1942, constitue un monument naturel exceptionnel et caractéristique de la ville de Saint-Flour.

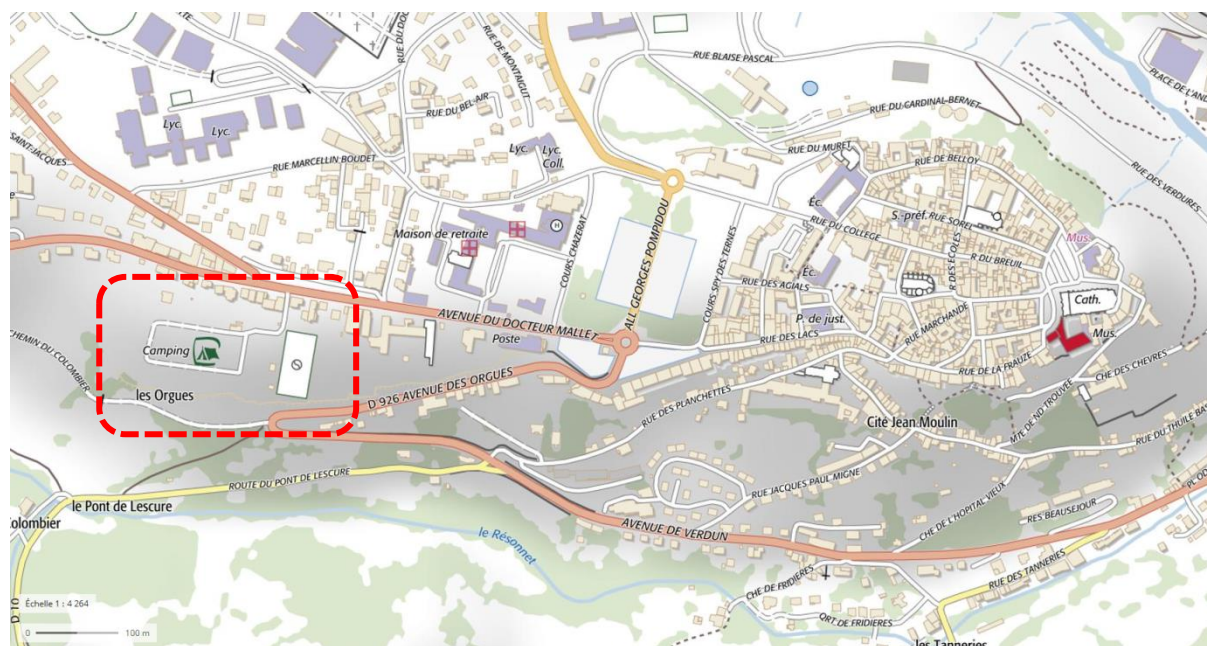


Figure 1 - plan de situation du site

Au contact du centre historique, le camping des Orgues bénéficie d'une situation privilégiée et constitue un atout majeur compte tenu de sa vocation touristique et des perspectives paysagères majeures qu'il dégage depuis les cônes de vue au sud de la ville.

Cette situation présente un enjeu fort et exige par conséquent une attention particulière concernant l'aménagement du camping, sa végétalisation, l'implantation de nouvelles constructions et de zones de stationnement complémentaires.

II. ENVIRONNEMENT DU SITE

A. L'environnement paysager

Proche du centre-ville et localisé sur un promontoire naturel, le camping des Orgues jouit d'une situation en lisière urbaine entre la ville dense et le secteur naturel vallonné du « Colombier ». Sa silhouette, se décompose en trois séquences :

- au premier plan, on observe les orgues surmontées d'un ourlet fin d'arbustes ;
- au second plan, on perçoit une masse boisée créée par les différents alignements d'arbres présents dans le camping. Cette forme arborée est relativement récente et propose une configuration intéressante notamment dans le cadre d'installation de H.L.L. ;
- enfin le front urbain constitue le dernier plan de la silhouette du camping. Cet alignement de maisons et logements collectifs suit une logique de faubourg. Les bâtiments sont alignés sur rue et possèdent un jardin tourné vers les orgues. De ce fait, le camping semble s'installer dans le prolongement de ces jardins privés.



Figure 2 - vue des Orgues : camping en promontoire et front bâti

B. L'insertion dans le tissu urbain

Le camping des orgues est inséré au cœur des fonctions urbaines de la ville de Saint-Flour. Il bénéficie d'une proximité directe avec :

- les équipements structurants : Pôle territorial de santé, réseau de transport en commun, centre aqualudique ;
- les services : commerces de proximité, et plus indirectement la zone d'activités de Montplain ;
- les lieux d'intérêts patrimoniaux et touristiques de la commune : le centre historique, le centre équestre de Volzac, et une ouverture directe sur la campagne sud de Saint-Flour.

Au-delà de cette fonction de rotule urbaine, le camping possède plusieurs accès sur l'avenue du Docteur Mallet. Cependant ces entrées sont peu qualitatives. Une requalification de ces entrées permettrait de valoriser l'image du camping et son inscription dans le tissu urbain.

Enfin, si le camping tisse des liens avec la ville, il est à contrario très fermé sur les espaces naturels limitrophes et ses accès directs vers les orgues, la zone de transition du Colombier, puis vers le centre aqualudique mériteraient d'être renforcés.

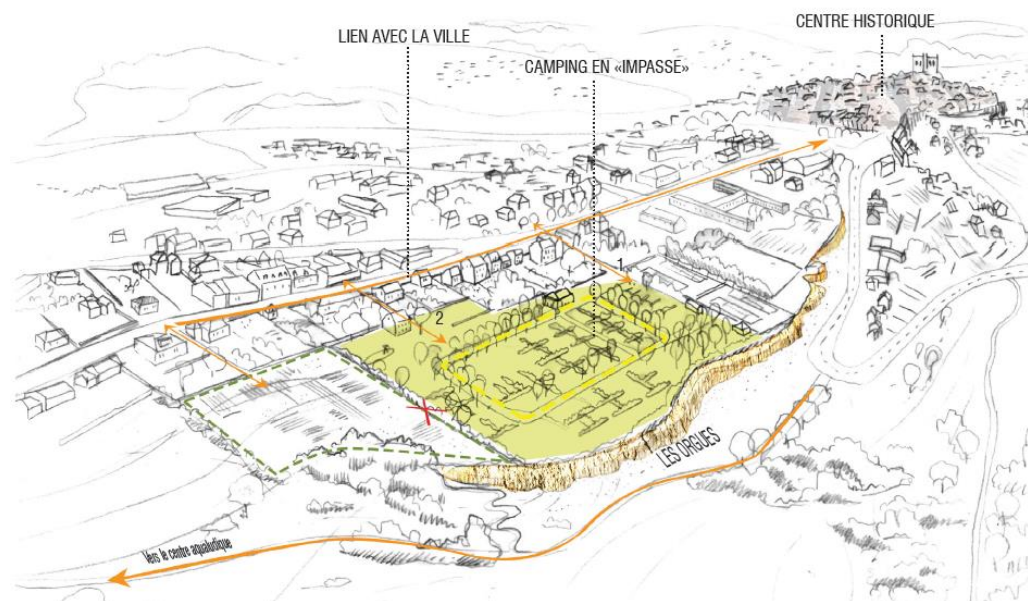


Figure 3 - insertion et fonction urbaine du camping des Orgues

C. Le cadre bâti

Le camping des orgues recense actuellement quatre constructions : un bâtiment d'accueil, le club house des terrains de tennis, des sanitaires désaffectés et un ancien dojo.

Ces derniers, visibles depuis les versants opposés (plateau de la Chaumette, de Lescure, de la Combe de Volzac), présentent un impact relatif dans le grand paysage, cependant la question de leur modification ou de l'intégration de nouvelles constructions devra être soignée en fonction de ces perceptions.

- Le bâtiment d'accueil et le club house font l'objet d'une bonne insertion en fonction de leur usage et de leur impact sur le paysage ;
- Les sanitaires désaffectés, aujourd'hui utilisés comme lieu de stockage à l'aplomb des orgues, ont un impact sur la silhouette du camping et l'éventualité de démolir ce bâtiment semble pouvoir être envisagée ;
- L'ancien dojo, lui aussi très visible, présente une architecture simple et son positionnement rapproché du front bâti participe à la silhouette du camping.



Bâtiment d'accueil



Sanitaires désaffectés



Ancien dojo



Club house

III. URBANISME ET DROIT DES SOLS

A. Le Plan Local d'Urbanisme

Le camping des orgues fait l'objet d'un double classement dans le règlement graphique du P.L.U. :

- La partie Nord dans lequel se trouve l'ancien dojo est classé en zone UB, secteur qui définit les quartiers d'extension de la ville ancienne. Cette zone inscrite dans la continuité de la zone UA est appelée à se densifier et à favoriser la mixité entre les divers types d'habitat, les activités et les services. + espace vert à protéger où les constructions sont interdites
- Le reste du camping est classée en zone naturelle :
 - en secteur Na pour partie, secteur affecté aux terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
 - en secteur Nf, pour la frange située à l'aplomb des Orgues, en raison de son intérêt floristique et de la présence de la Gagée de Bohème.

Le camping est également, conformément aux article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, classé en Espace Vert Protégé à l'intérieur duquel les constructions sont interdites, et se voit traversé par un itinéraire du schéma directeur de liaisons douces annexé au P.L.U., dont l'objectif est de renforcer le lien entre le centre aqualudique et le centre-ville.

Il convient enfin de noter que la partie sud du camping est soumis à un risque faible lié à l'aléa mouvement de terrain du Plan de Prévention des Risques « Mouvement de terrain » annexé au P.L.U., et que les orgues sont quant à elle concernées par un risque élevée lié à l'aléa « chutes de blocs et/ou éboulements »

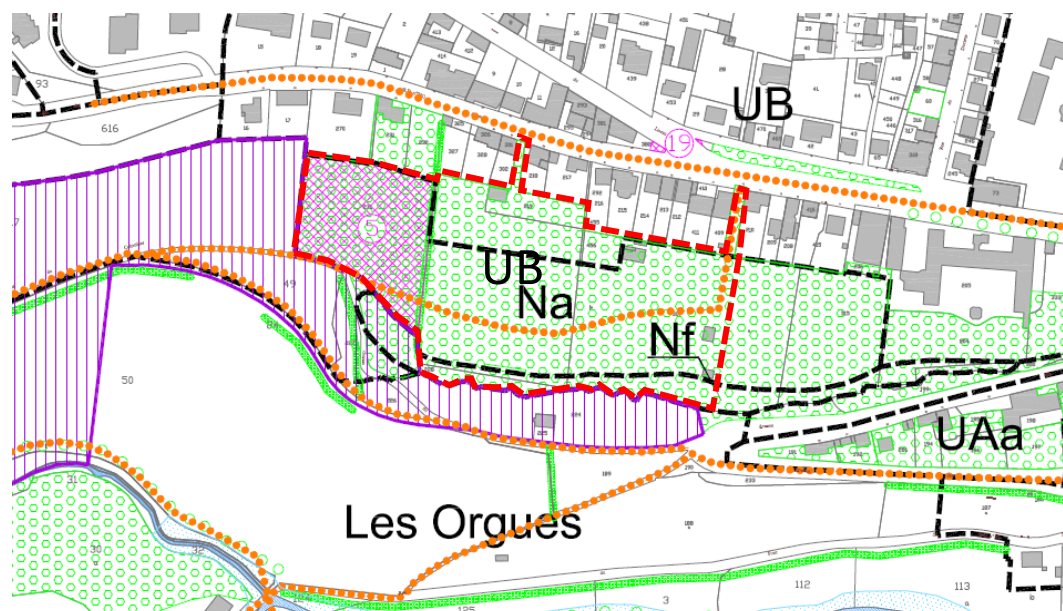


Figure 4 - plan de zonage du P.L.U.

Une partie du terrain se situe sur l'emplacement réservé n°5 du PLU au bénéfice de la commune pour le projet d'extension du camping.

B. Le Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.)

L'ensemble du camping des Orgues fait l'objet d'un classement en zone PUb dans le règlement graphique de l'A.V.A.P., document de gestion du S.P.R.

La zone PUb correspond aux secteurs de faubourgs de la ville, à savoir les quartiers qui se sont formés dans un deuxième temps au-delà des remparts de la cité historique.

Ce secteur recense un ensemble bâti à forte valeur patrimoniale historique ou esthétique et nécessite que toute nouvelle construction y soit insérée de telle manière que l'unité urbaine et paysagère soit préservée.

La zone PUb du camping des Orgues est habillée de la trame « jardins et jardins en terrasse » qui a pour vocation de maintenir l'accompagnement végétal des maisons et de participer à la présence d'espaces naturels en zone bâtie.

Cette trame vise ici à préserver l'aspect de parc arboré et de jardin, permettant au camping de conserver son environnement naturel et paysager de qualité.

Le règlement de la zone porte une attention particulière sur la forme générale des sols qui doit être maintenue, et notamment sur le profil du terrain qui ne doit pas être modifié. Les sols doivent être maintenus en espaces naturels, végétalisés ou stabilisés à l'exception des allées et bordures périphériques.

Les constructions neuves y sont interdites, sauf l'extension mesurée des bâtiments existants et leurs annexes.



Figure 5 - plan de zonage de l'A.V.A.P.

IV. SYNTHÈSE DES ENJEUX AUXQUELS DEVRA RÉPONDRE LE PROJET

Le Camping des Orgues est en relation avec un patrimoine naturel remarquable. La réhabilitation de ce dernier exige nécessairement l'établissement d'un projet de qualité.

Son insertion privilégiée dans le tissu urbain de la ville, ainsi que son ambiance naturelle et paysagère, lui offrent l'opportunité de développer une offre touristique de qualité tournée vers des activités à la fois culturelles (centre historique) et/ou de pleine nature (circuit de randonnée, vélo, centre aqualudique).

Atouts	Points faibles
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cadre naturel et paysager privilégié ; ▪ Équipements structurants bénéficiant d'une situation adaptée ; 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cadre bâti peu qualitatif ; ▪ Accès à renforcer ;
Enjeux	
L'environnement naturel et paysager	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Valoriser la situation privilégiée du camping, en promontoire sur le paysage ; ▪ Valoriser et préserver les Orgues naturelles ; ▪ Limiter les constructions à l'aplomb des Orgues et installer les H.L.L. en considérant les risques d'éboulis et de glissement de terrain.
L'insertion dans le tissu urbain	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Développer des liens entre le camping, les secteurs naturels au sud, les Orgues et le centre Aqualudique ; ▪ Valoriser les entrées directes, la zone de transition entre la ville et le camping.
La qualité architecturale et le cadre bâti	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aménager le camping en cohérence avec les Orgues et dans la continuité des jardins privés ; ▪ Revaloriser les bâtiments existants ; ▪ Développer des ambiances affirmées dans le camping et briser l'effet de monotonie.



DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

DEUXIEME PARTIE : LE PROJET

I. L'INTERET GENERAL DE L'AMENAGEMENT

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.

Cette étude paysagère a permis de servir de base à l'établissement d'une esquisse d'aménagement et d'identifier de manière précise l'implantation des différentes constructions et des équipements nécessaires à l'activité du camping. Elle a également servi de diagnostic préalable à la présente déclaration de projet.

Les propositions d'aménagements avancées dans l'étude paysagère ci-annexée, envisagent de développer un projet en harmonie avec les orgues et la lisière urbaine. L'aspect naturel des orgues sera conservé et le projet s'inscrira dans la continuité des jardins privés. La situation de promontoire et de transition ville/campagne, qui constitue un fort atout pour le camping, sera renforcée et valorisée.

Le parti d'aménagement propose de structurer le projet autour de **3 axes forts** :

1. Développer une ambiance entre jardin privatif et parcelles naturelles

Le projet de camping devra renforcer l'ambiance de jardin en s'appuyant sur la végétation existante. Les abords naturels directs du camping devront être renforcés jusqu'à l'aplomb des Orgues. Ainsi trois ambiances seront développées : le bosquet habité, les parcelles de jardin ouvert et la prairie naturelle.

2. Planter les H.L.L. dans la continuité urbaine et conformément à la topographie du site

Les H.L.L. envisagées par le projet devront être implantées en priorité sur les hauteurs du site au plus proche de la lisière urbaine et en recul des Orgues.

D'est en ouest, ces habitations se rapprocheront des Orgues à l'image du tissu urbain de Saint-Flour qui finissent par intégrer les Orgues en milieu urbain.

3. Renforcer la qualité paysagère du camping et son rapport au paysage

L'organisation du camping sera défini afin de favoriser une silhouette urbaine de qualité et de valoriser la qualité paysagère de celui-ci. Ainsi, H.L.L., le ou les parkings, tentes ou autres espaces communs devront s'agencer dans le but de proposer une organisation fonctionnelle tout en proposant une insertion paysagère compatible avec le grand paysage et les vues lointaines depuis le sud du camping (plateau de la Chaumette, de Lescure, de la Combe de Volzac).



Figure 6 - orientations générales du parti d'aménagement du camping des Orgues

II. LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

Article L. 300-1 du code de l'urbanisme : « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels. »

La présente procédure de déclaration de projet est réalisée en application de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme qui dispose que :

« 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. Les [articles L. 143-44 à L. 143-50](#) et [L. 153-54 à L. 153-59](#) sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »

L'opération d'aménagement définie ci-dessus nécessite la mise en compatibilité du PLU avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général en application des articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme.

III. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

1 – SAINT-FLOUR, VILLE POUR HABITER ET VIVRE AU QUOTIDIEN

Saint-Flour est une cité résidentielle, largement étendue sur sa périphérie, la Commune doit garantir une dynamique démographique :

- en développant une offre de logements et de terrains à bâtir diversifiée pour accueillir de nouveaux habitants (sur la base d'une progression de population de +1% par an et de 30 à 40 logements par an) dans un cadre équilibré de mixité sociale ;
- en diversifiant les formes d'hébergement des personnes âgées ;
- en renforçant les opérations de réhabilitation et de rénovation en centre-ville (ville basse et ville haute) et dans les quartiers résidentiels ;
- en favorisant la densification des quartiers proches du centre
- en apportant la qualité de vie et des services.

2 - SAINT-FLOUR, POLE D'EQUIPEMENTS ET DE DEVELOPPEMENT

Saint-Flour constitue le pôle fédérateur et dynamique du territoire intercommunal et le centre d'attraction du Pays de Saint-Flour Haute Auvergne, comme ville d'équipements, de commerces, d'activités, d'emplois et d'accueil.

A ce titre la commune doit garantir une dynamique économique fondée sur le développement des échanges :

- en requalifiant et dynamisant les pôles commerciaux et artisanaux ;
- en renforçant l'armature commerciale et artisanale par l'extension ou la création de zones d'activités de qualité ;
- en confortant l'attractivité du centre historique ;
- en prenant en compte les besoins de déplacements et de stationnement, notamment pour rendre plus attractif la résidence en centre ancien ;
- en renforçant les équipements et les services (santé, social, sport, loisirs, culture).

3 - SAINT-FLOUR, VILLE ETAPE

Saint-Flour a un rôle de ville étape et d'accueil. La promotion cohérente de la commune passe notamment par le développement touristique :

- en créant des équipements et des produits touristiques ;
- en développant les structures d'hébergement et d'animation de qualité ;
- en valorisant les produits locaux, le patrimoine ;
- en requalifiant les espaces publics ;
- en mettant en valeur le patrimoine architectural et les espaces marchands ;
- en créant de nouveaux secteurs d'activités touristiques et ludiques ;
- en préservant et en renforçant les chemins de découverte, parcours touristiques (sud ville, lien piscine / ville basse/ ville haute) ;
- en accompagnant la mutation des anciens sièges agricoles, à valeur d'architecture traditionnelle, la transformation de l'ancien bâti agricole pour l'habitat et l'accueil.

4 - SAINT-FLOUR, COMMUNE AU LARGE ESPACE AGRICOLE

Saint-Flour dispose d'un vaste espace agricole dont l'activité doit être confortée et diversifiée :

- en préservant un juste équilibre entre les extensions urbaines et les espaces agricoles ;
- en prenant en compte les possibilités de création et de développement d'activités agrotouristiques, dans le respect de l'activité agricole existante ;
- en aménageant un pôle « centre de ressources » à Volzac ;
- en favorisant un regroupement de terres sous une forme respectueuse de l'environnement ;
- en limitant le développement résidentiel à proximité des exploitations.

5 – SAINT-FLOUR, UN COEUR DE NATURE A PRESERVER

Saint-Flour est une ville naturelle à bien des égards : les forces de la nature sont magnifiées par sa situation géomorphologique (éperon rocheux, encaissement des gorges...) et sa situation insulaire qui la soumet aux météores (froid, vent surtout).

Malgré la minéralité de son espace bâti, le végétal tapisse ses flancs et le nombril précieux que représentent les allées centrales ; Un rapace peu farouche est possesseur des airs et de rares plantes fleurissent dès que la neige se retire des rebords des lambeaux de planèzes.

Ce milieu naturel encore riche est rare dans un contexte urbain ; autant que le patrimoine bâti et architectural, il constitue un enjeu fort pour réussir un développement harmonieux, qui préserve des ressources de nature, de bien-être et de bien vivre dans la ville de demain. Il impose une mise en valeur :

- en œuvrant à une prise de conscience partagée par la population ;
- en contenant l'expansion urbaine dans les secteurs les plus fragmentés ;
- en développant un programme de conservation des espaces les plus riches par l'acquisition, la gestion adaptée et concertée ;
- par la meilleure protection de l'habitat des plantes protégées.

6 - SAINT-FLOUR, UN GRAND SITE A METTRE EN PERSPECTIVE

La Ville de Saint-Flour dispose d'une situation exceptionnelle, par la position phare de son centre ancien sur un éperon basaltique, par la perception directe offerte depuis l'A75 et par les larges panoramas ouverts sur les paysages depuis ses principaux accès.

Cette disposition stratégique qui constitue un atout très fort, justifie une mise en perspective de la commune :

- en mettant en valeur le patrimoine sanflorain ;
- en préservant l'homogénéité du milieu urbain aggloméré, l'espace rural et le paysage ;
- en maintenant les perspectives paysagères ouvertes sur le lointain ;
- en mettant en valeur les entrées de ville, notamment les accès nord et sud à la ville depuis l'autoroute A75 ;
- en apportant une attention particulière à l'insertion paysagère des équipements d'accueil et d'animation.

7 - SAINT-FLOUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE EN APPLICATION DU GRENELLE 2 DE L'ENVIRONNEMENT

Pour faire face aux nouveaux défis du 21ème siècle, la Ville de Saint-Flour et la Communauté de communes du Pays de Saint-Flour ont souhaité intégrer le développement durable dans l'ensemble de leurs politiques publiques.

Une réflexion à portée intercommunale constitue un engagement à :

- Inscrire la commune dans une démarche intercommunale de développement durable et l'effort d'économie d'énergie ;
- Mettre en œuvre un Programme Local de l'Habitat qui réponde aux enjeux du territoire
- Encourager les démarches exemplaires (éco-quartiers, jardins familiaux, etc)
- Promouvoir des modes de déplacement sobres et collectifs et rationaliser les déplacements
- Accompagner le développement des communications numériques



DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

TROISIEME PARTIE : MISE EN COMPATIBILITE DU P.L.U.

I. LES MODIFICATIONS APPORTEES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Afin de permettre un réaménagement qualitatif du camping des Orgues, il convient de faire évoluer le règlement graphique du PLU de l'A.V.A.P.

La présente modification propose d'étendre le secteur Na à l'ensemble du camping où les HLL pourraient être implantées. Les limites de ce secteur intègrent les grands enjeux identifiés précédemment et correspondent au périmètre nécessaire à la traduction du parti d'aménagement proposé.

L'emplacement réservé n°5 a été créé au profit de la commune de Saint-Flour pour l'extension du camping. Ce terrain est devenu propriété de la commune en 2017 : cet emplacement réservé peut donc être supprimé.



Figure 7 - plan de zonage actuel du P.L.U.

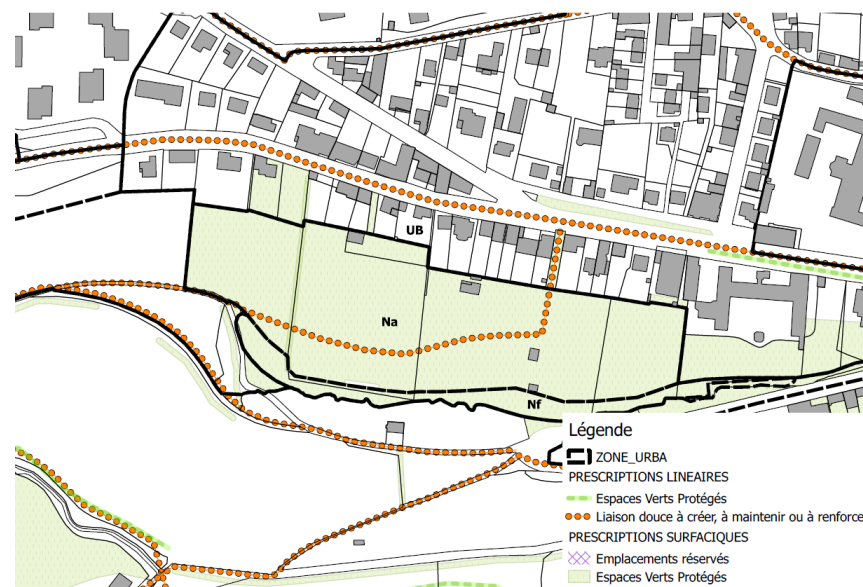


Figure 7 - plan de zonage futur du P.L.U.

II. L'ECONOMIE GENERALE DU P.A.D.D. PRESERVEE

AXES DU P.A.D.D.	IMPACT DE LA DECLARATION DE PROJET
1 – SAINT-FLOUR, VILLE POUR HABITER ET VIVRE AU QUOTIDIEN	Sans objet
2 - SAINT-FLOUR, POLE D'EQUIPEMENTS ET DE DEVELOPPEMENT	La situation du camping des Orgues, à proximité du centre-ville conforte l'attractivité du centre historique notamment au point de vue touristique.
3 - SAINT-FLOUR, VILLE ETAPE	Le projet consiste en l'implantation de HHL permettant de développer des structures d'hébergement de qualité.
4 - SAINT-FLOUR, COMMUNE AU LARGE ESPACE AGRICOLE	La modification du règlement graphique, par la réduction de la zone UB au profit de la zone Na ne réduit pas les zones vouées à l'activité agricole.
5 – SAINT-FLOUR, UN COEUR DE NATURE A PRESERVER	Le maintien de la zone Nf, pour la frange située à l'aplomb des Orgues, en raison de son intérêt floristique permet la protection de la gagée de Bohème notamment.
6 - SAINT-FLOUR, UN GRAND SITE A METTRE EN PERSPECTIVE	L'étude paysagère préalable au réaménagement du camping existant a permis d'établir un projet qui a pour ambition de respecter les enjeux paysagers et urbains du site.
7 - SAINT-FLOUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE EN APPLICATION DU GRENELLE 2 DE L'ENVIRONNEMENT	Le maintien des liaisons douces notamment celle traversant le camping permet de promouvoir des modes de déplacement sobres et collectifs et de rationaliser les déplacements

L'économie générale du P.A.D.D. n'est pas remise en cause par le présent projet.