

**SAINT-FLOUR COMMUNAUTÉ
DEPARTEMENT DU CANTAL**

**Site Patrimonial Remarquable de Saint-Flour
Modification de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine n°1**



Notice de présentation

A.V.A.P. approuvée par délibération n° 2016-129 en date du 20 juillet 2016



Pôle Urbanisme
Saint-Flour Communauté
Village d'entreprises du Rozier-Coren – 15 100 Saint-Flour

Sommaire

- PREMIERE PARTIE : ELEMENTS DE CONTEXTE 3**
 - I. LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LA MODIFICATION N°1 4
 - II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE L'AVAP 5
 - III. RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'AIRE 5
- DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE 6**
 - I. LOCALISATION ET CONFIGURATION DU SITE D'ETUDE 7
 - II. ENVIRONNEMENT DU SITE 8
 - A. L'environnement paysager 8
 - B. L'insertion dans le tissu urbain 9
 - C. Le cadre bâti 10
 - III. URBANISME ET DROIT DES SOLS 11
 - A. Le Plan Local d'Urbanisme 11
 - B. L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine 12
 - IV. SYNTHESE DES ENJEUX AUXQUELS DEVRA REpondRE LE PROJET 13
- TROISIEME PARTIE : LA MODIFICATION DE L'A.V.A.P. 14**
 - I. PERMETTRE UN PROJET D'AMENAGEMENT QUALITATIF 15
 - II. LES MODIFICATIONS APORTEES DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE 16
 - III. L'ECONOMIE GENERALE DE L'AVAP PRESERVEE 18



SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE SAINT-FLOUR

MODIFICATION de l'A.V.A.P. N°1

PREMIERE PARTIE : ELEMENTS DE CONTEXTE

I. LES RAISONS QUI JUSTIFIENT LA MODIFICATION N°1

L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (A.V.A.P.) de la commune de Saint-Flour a été approuvée par délibération du conseil communautaire n° 2016-129 en date du 20 juillet 2016.

La promulgation en juillet 2016 de la loi n°2016-925 relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine, a donné naissance aux Sites Patrimoniaux Remarquables (S.P.R.) venant se substituer aux actuelles A.V.A.P. L'actuelle A.V.A.P. reste l'outil de gestion du S.P.R.

Servitude d'utilité publique intégrée au Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Saint-Flour, l'A.V.A.P. nécessite aujourd'hui **une modification mineure** afin de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement du camping municipal des Orgues. Ce **projet d'intérêt général** a pour objectif de **renforcer l'attractivité du centre historique** de la Ville et de **valoriser davantage son patrimoine architectural, culturel et paysager**.

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 prescrites par l'A.V.A.P. qui interdit toutes nouvelles constructions dans la zone du camping.

Afin de procéder à la modification mineure du document, un groupe de travail composé de la commune de Saint-Flour, de l'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine et du service urbanisme de Saint-Flour Communauté s'est réuni en 2017 pour échanger sur les modalités d'évolution de l'A.V.A.P.

Sur proposition de ce groupe de travail, 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 :

- **préserv**er la **silhouette urbaine de la ville** avec un bâti dense au sommet de l'éperon basaltique ;
- **préserv**er 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 modification.

II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE L'AVAP

La présente procédure de modification de l'A.V.A.P. est réalisée en application de l'article L. 631-4 du code du patrimoine qui dispose que :

« Le plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine peut également être modifié lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. La modification est prononcée, après enquête publique, consultation de l'architecte des Bâtiments de France puis accord de l'autorité administrative, par délibération de l'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa du même II. »

Dans le cas présent, les évolutions envisagées par le projet de modification de l'A.V.A.P. ne portent pas atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces.

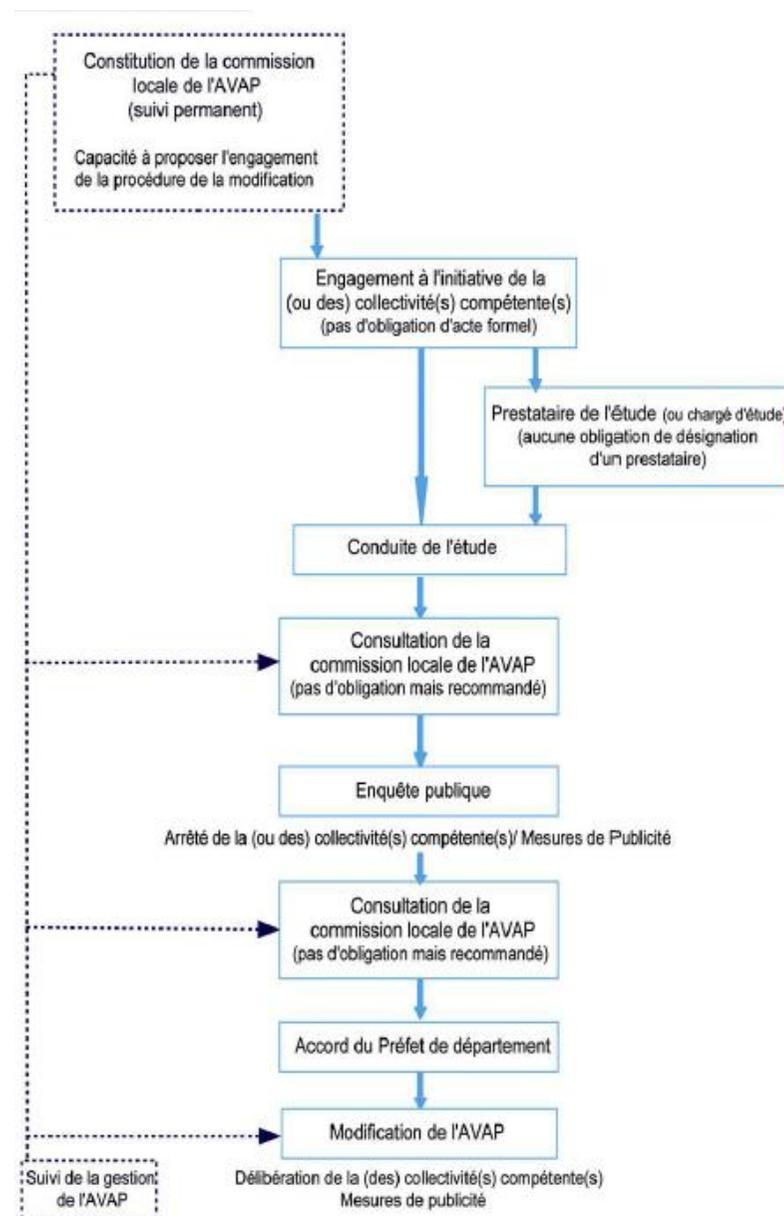
III. RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'AIRE

En application de l'Art. D. 642-6 du décret n°2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine, le rapport de présentation des objectifs de l'aire comporte une synthèse du diagnostic défini à l'article D. 642-4.

Il énonce, en les mettant en cohérence :

1. Les **objectifs de protection et de mise en valeur** du patrimoine, de qualité de l'architecture et de traitement des espaces ;
2. Les **objectifs de développement durable** attachés au territoire de l'aire.

En outre, il justifie **la compatibilité** de ces dispositions avec le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme.





SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE SAINT-FLOUR

MODIFICATION de l'A.V.A.P. N°1

DEUXIEME PARTIE : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE

I. LOCALISATION ET CONFIGURATION DU SITE D'ÉTUDE

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.

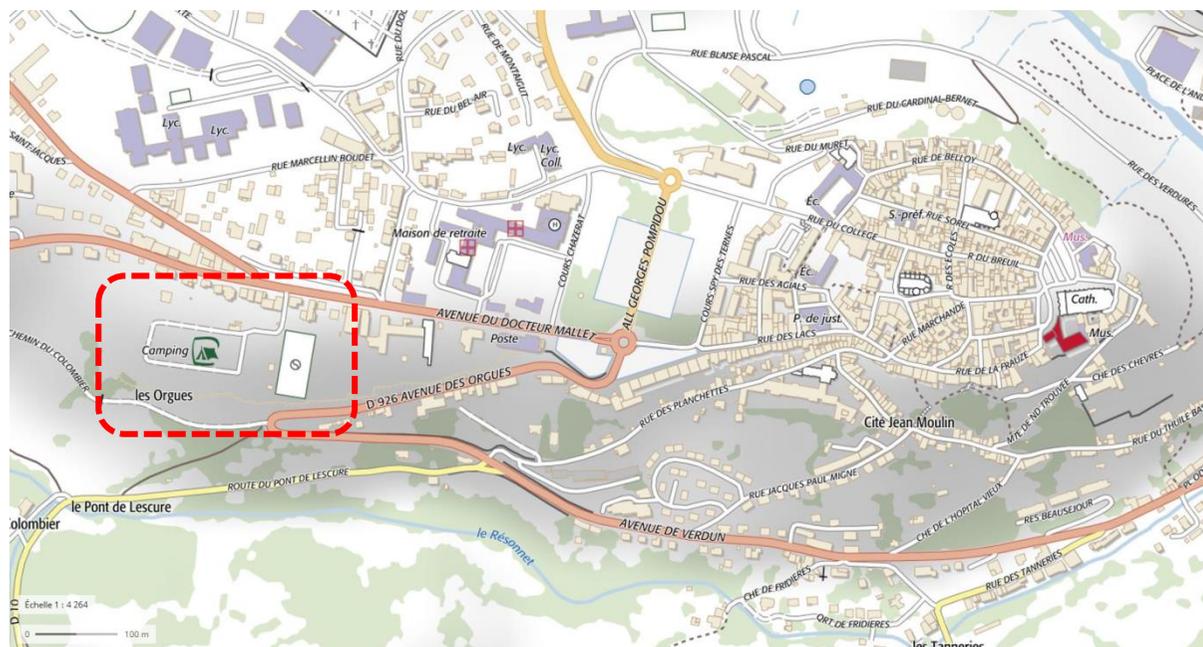


Figure 1 - plan de situation du site

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.

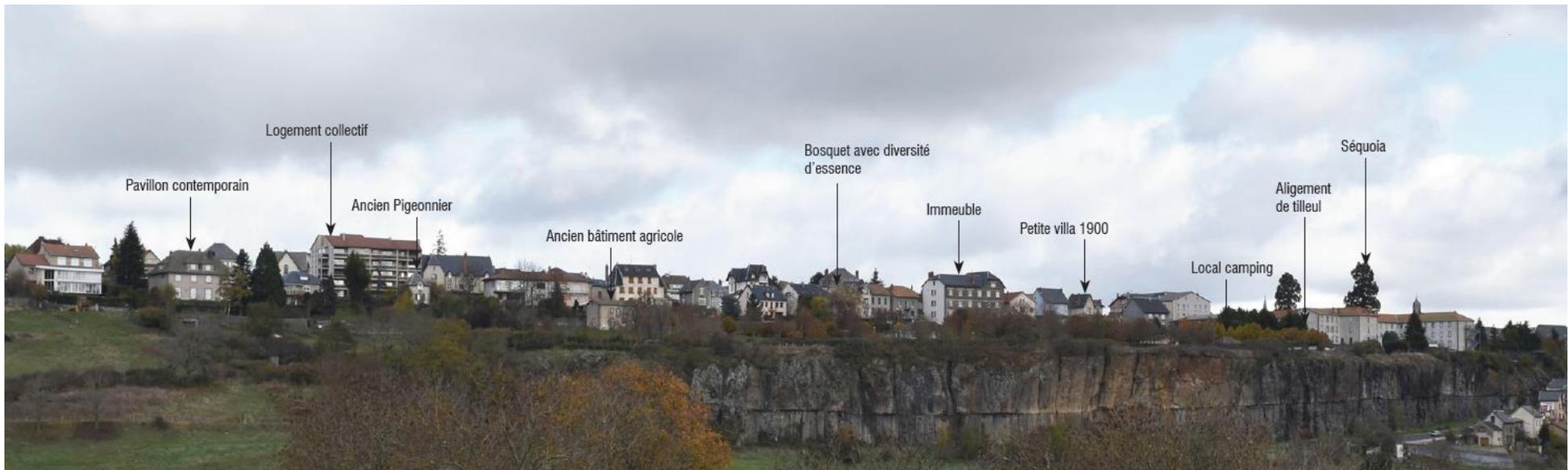


Figure 2 - vue des Orgues : camping en promontoire et front bâti

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 laquelle se trouve l'ancien dojo est classée 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.
- Le reste du camping est classé 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 à l'article L123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, classé en Espace Vert Protégé à l'intérieur duquel les constructions sont interdites, et se voit traverser 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 soumise 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 elles concernées par un risque élevé lié à l'aléa « chutes de blocs et/ou éboulements ».

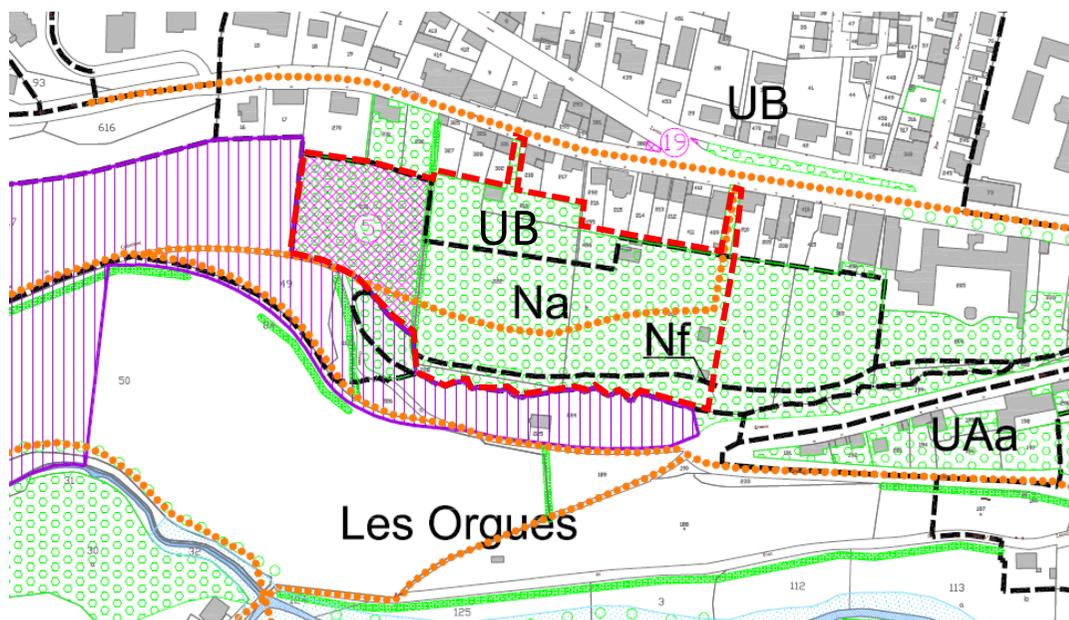


Figure 4 - plan de zonage du P.L.U.

B. L'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

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.

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.

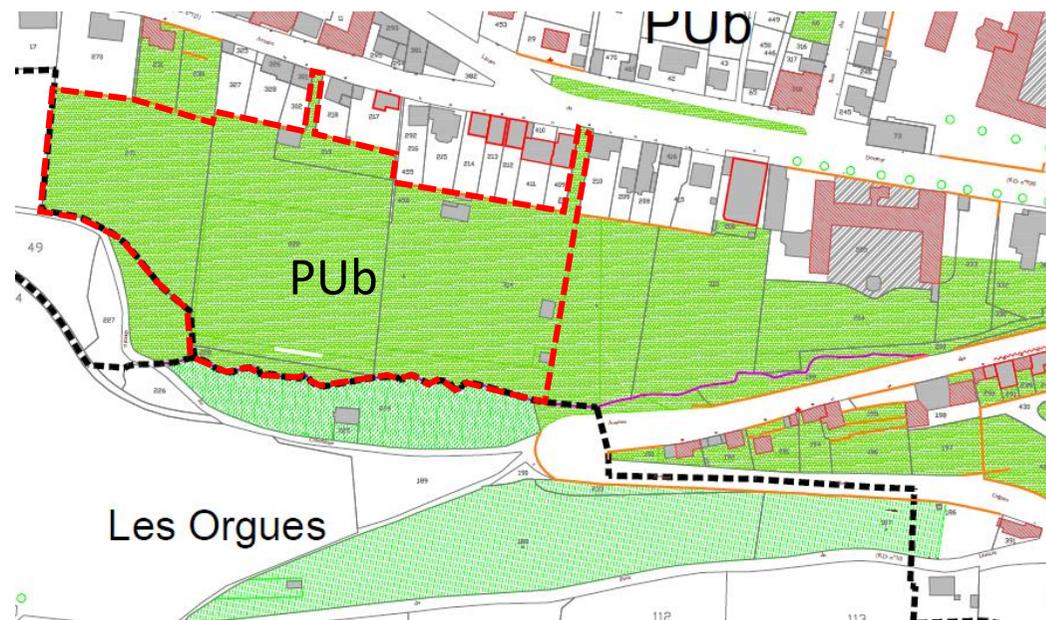


Figure 5 - plan de zonage de l'A.V.A.P.

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 offre 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.



SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE SAINT-FLOUR

MODIFICATION de l'A.V.A.P. N°1

TROISIEME PARTIE : LA MODIFICATION DE L'A.V.A.P.

I. PERMETTRE UN PROJET D'AMENAGEMENT QUALITATIF

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 intégré dans la présente modification de l'A.V.A.P. 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 définie 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. 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 de l'A.V.A.P.

La présente modification propose de créer un sous-zonage PNa spécifiquement dédié au projet présenté ci-dessus. Les limites de ce secteur intègrent les grands enjeux identifiés précédemment et correspondent au périmètre nécessaire à la traduction du parti d'aménagement proposé.

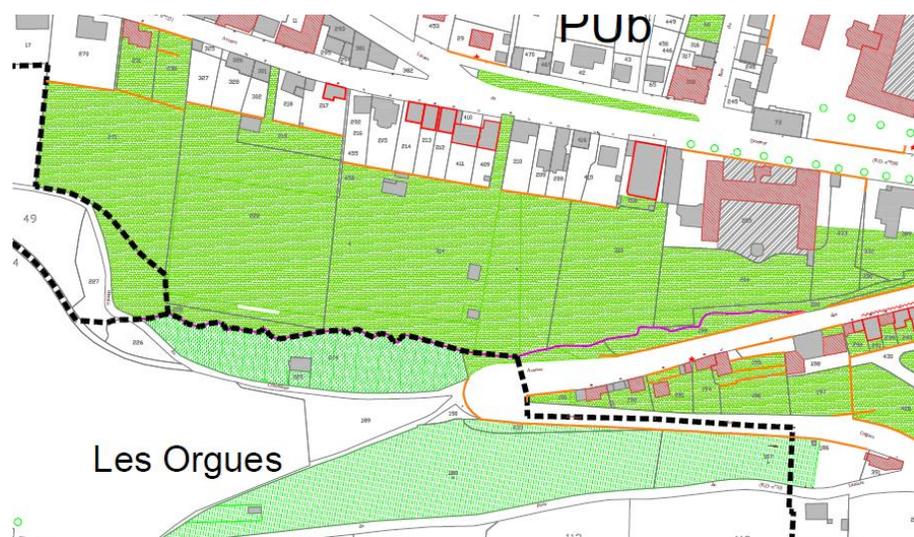


Figure 7 - plan de zonage actuel de l'A.V.A.P.

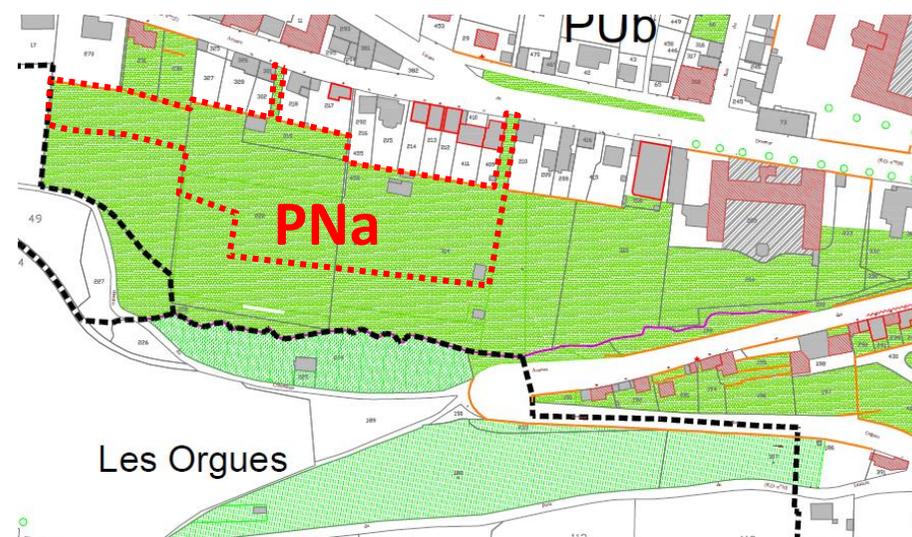


Figure 7 - plan de zonage futur de l'A.V.A.P., intégrant le sous-zonage PNa



Périmètre PNa du sous-zonage de projet « camping des Orgues »

III. L'ECONOMIE GENERALE DE L'AVAP PRESERVEE

Le présent dossier a permis d'exposer les motifs de la modification mineure de l'A.V.A.P. et d'expliciter les conséquences et l'impact de celle-ci sur le document. Cette modification mineure n'est ni de nature à porter atteinte à l'économie générale du S.P.R., et ne remet pas en cause le PLU.

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.

Face aux enjeux actuels de redynamisation du centre-historique de Saint-Flour, du rôle moteur que joue la ville comme pôle urbain central du territoire, mais aussi de vitrine économique et touristique, l'A.V.A.P. se doit d'être un document évolutif pour accompagner réglementairement les projets qui valorisent la qualité architecturale, urbaine et paysagère de la ville.

L'économie générale du de l'A.V.A.P. n'est pas remise en cause par la présente modification.

La modification du document porte sur un projet d'intérêt général qui a fait l'objet d'une étude paysagère préalable et ne modifie le règlement graphique (création du sous-zonage PNa) qu'au sein d'un secteur clairement défini.

Le contenu initial du règlement écrit n'est pas modifié, ni impacté.

Cette modification constitue une complétude du règlement écrit dans une logique de projet.