

Le Président

Madame Catherine Seguin
Préfète de le Loire
Hôtel du Département
2, rue Charles de Gaulle
42000 Saint-Etienne

Paris, le 21 février 2022

N/REF : 2022-03/OL/AP

Objet : Dossier Château de Villars – Projet de restauration MH – Législation sur les UTN

Madame la Préfète,

En tant qu'association nationale reconnue d'utilité publique, la Demeure Historique veille depuis 1924 à la sauvegarde et à la préservation de notre patrimoine. Elle représente trois mille immeubles privés inscrits ou classés au titre des Monuments historiques.

Nous avons récemment été informés par notre adhérent, Monsieur Yannick Crespin, des blocages consécutifs au dépôt d'un permis de construire permettant la restauration et la valorisation du château de Villars, patrimoine historique de la Loire, situé sur le versant Rhodanien du parc régional du Pilat. Ce magnifique ensemble offre une vue panoramique sur la chaîne des Alpes.

Pour rappel, ce château, situé sur la commune de la Chapelle-Villars (42410) a été inscrit au titre des monuments historiques par arrêté préfectoral du 28 décembre 1978 pour les parties suivantes : façades, toitures, peintures de la coupole au rez-de-chaussée de la tour Nord-Est, salle commune avec son décor, cheminée de la chambre de l'Archevêque au premier étage, peintures murales du corridor central au deuxième étage. Cette protection atteste de son intérêt de conservation au regard du patrimoine régional et national.

L'état de conservation de ce monument est très inquiétant : Certains décors sont dans un état très avancée de dégradation, voire de délabrement, et certaines parties du monument se sont déjà effondrées. Il y a donc urgence.

Les propriétaires actuels n'ayant plus les moyens d'en assurer la conservation, ils ont décidé de vendre ce bien et Monsieur Crespin s'en est porté acquéreur avec un projet ambitieux de restauration de l'ensemble des éléments et de développement d'une activité hôtelière respectueuse des lieux. Tout le programme de restauration a bien entendu été validé par les services du Ministère de la Culture (DRAC-UDAP).

La réalisation de cette vente est subordonnée à l'obtention du permis, qui pour l'instant est bloqué par les services de la préfecture du fait de l'application de loi Montagne et de la réglementation sur

les unités touristiques nouvelles (UTN) et de l'article R122-9 du Code de l'urbanisme. Au titre de cet article, constituent des unités touristiques nouvelles locales, *la création ou l'extension, sur une surface de plancher totale supérieure à 500 mètres carrés, d'hébergements touristiques ou d'équipements touristiques.*

Du fait du seul changement de destination de l'immeuble (habitation en hôtel), la Direction départementale des territoires (DDT) exige la création d'une UTN considérant que le projet va créer 500 m² de surface plancher d'hébergements touristiques. Or, le projet visé par le permis de construire n'entraîne aucune construction nouvelle, ni d'augmentation de l'emprise au sol. Il s'agit d'un simple calcul au niveau du cerfa.

En tant qu'association bénéficiant de l'agrément national de protection de l'environnement délivré par le ministère de la Transition écologique, nous sommes évidemment très soucieux de la conservation des espaces naturels, et notamment des espaces montagneux. Les différentes réglementations mise en place depuis les années 80 ont pour objectif de maîtriser le développement de projets d'urbanisme dans ces espaces sensibles.

Pour autant, nous comprenons le terme de « création » comme la création d'une urbanisation, d'un équipement ou d'un aménagement touristique dans un site vierge lorsque ces derniers entraînent une modification des paysages ou des équilibres naturels montagnards. Dans le cas d'espèce, dès lors que le projet en question ne crée aucune surface nouvelle, il n'y aura aucun impact sur l'environnement du site. Et nous avons donc des difficultés à comprendre l'application de cette règle.

Le refus du permis ou l'augmentation des délais pour engager la procédure de création de cette UTN (qui peut prendre un an) engendrerait en outre une remise en cause total du projet qui pourrait mettre en péril le monument, qui est dans un état sanitaire très regrettable. Sachant que le porteur de projet s'est déjà largement investi afin de donner une deuxième vie à ce lieu, dans un contexte économique que nous savons très peu favorable, en période post-crise.

Nous nous permettons donc de vous adresser ce courrier dans l'espoir qu'une solution puisse être rapidement trouvée, d'autant que la non-obtention de ce permis pourrait également remettre en cause l'éligibilité du projet à la mission Bern et au loto du patrimoine, alors même que le dossier de candidature est déjà fortement avancé.

Vous remerciant par avance de l'attention que vous voudrez bien porter à ce courrier, nous vous prions d'agréer, Madame la Préfète, nos salutations distinguées.


Olivier de Lorgeril

Copies à :

- Madame Elise Régnier, Directrice départementale des territoires de la Loire ;
- Monsieur Jacques Berlioz, Maire de la Chapelle-Villars ;
- Monsieur Yannick Crespín, Château de Villars

L'association des monuments historiques privés fondée en 1924. Reconnue d'utilité publique en 1965.

Hôtel de Nesmond - 57, quai de la Tournelle - 75005 Paris • +33 1 86 95 53 00 • www.demeure-historique.org