

**PROJET DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLU COMMUNAL
(Consultation cas par cas)**



oko
ARCHITECTES
Audrey Chapuis & Nicolas Terrasse

51, bd Saint Louis
43000 LE PUY EN VELAY
04.71.06.11.39

URBALISE CONSEIL SARL
Pierre JEANNIN

155, cours Berriat
38028 GRENOBLE Cedex I
06.83.06.99.69

Cabinet BOYER, Géomètre-expert

2, av. Clément Charbonnier
43000 LE PUY EN VELAY
04.71.02.87.94

SOMMAIRE :

I) Un site – Etat des lieux ;

II) Application des règles d'urbanisme actuelles ;

III) Le projet ;

IV) L'intérêt général du projet ;

V) Mise en compatibilité du PLU ;

VI) Diagnostic environnemental ;

VII) Organisation de la procédure ;

VIII) Annexes :

- . Le projet d'aménagement et de construction ;**
- . Les pièces mettant en compatibilité l'intégralité du PLU :**
 - La notice de présentation ;**
 - Le règlement graphique ;**
 - Le règlement écrit.**

I) ÉTAT DES LIEUX : UN SITE

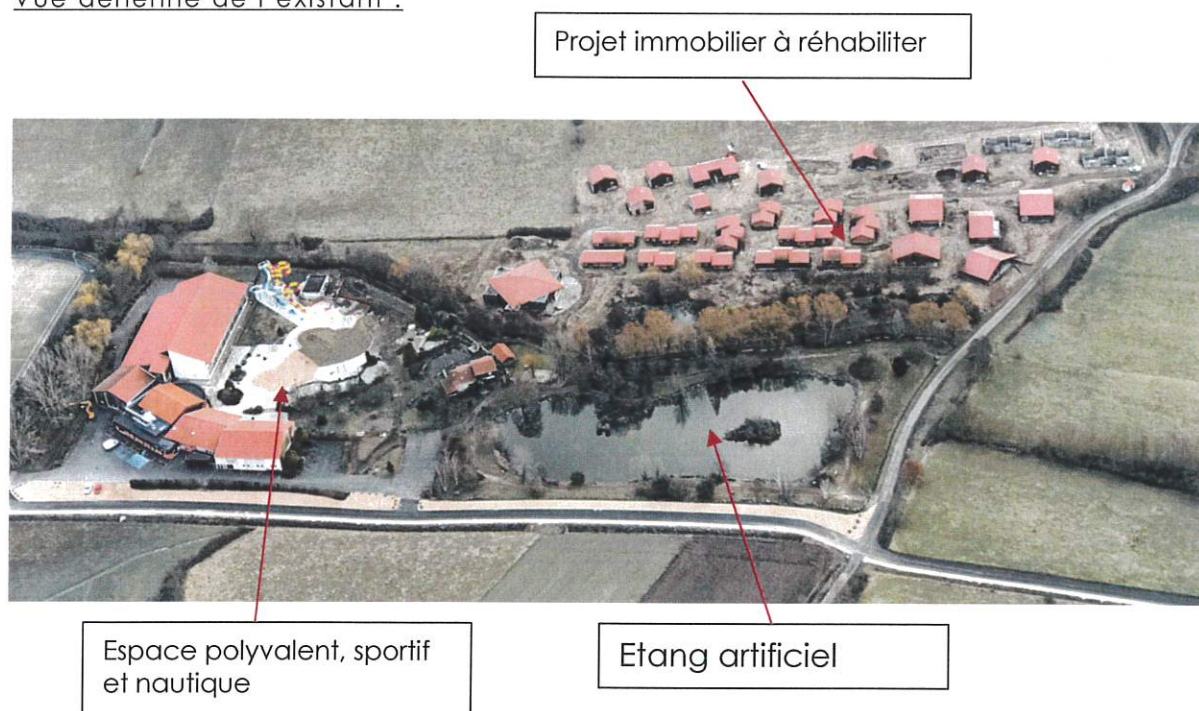
Saint-Paulien est une petite commune de Haute-Loire située à 10mn au nord-ouest de la ville du puy.

Ancien chef-lieu du Velay, le centre bourg est dense et se développe le long de la l'avenue de Ruessium le scindant en deux du nord au sud. Cet axe, très passant est bordé d'immeubles où l'on trouve au rez-de-chaussée de nombreux commerces et du logement en étages. C'est un tissu urbain relativement préservé, vivant et en cours de rénovation.

Le village est ouvert sur les paysages alentours. Sa légère inclinaison naturelle vers l'ouest offre de belles perspectives sur le vallon.

A l'ouest du centre-bourg, s'est implanté un pôle « activités de loisirs », équipé d'espaces polyvalents, sportifs, ainsi que d'une zone d'hébergements touristiques. Entre ce complexe et le village, un entre-deux composé de terres agricoles et de prés occupe le paysage. Cette bande verte est plutôt marécageuse. Le fond de vallon, traversé par le ruisseau le Chaland est très arboré. Ce haut et dense filtre végétal dissimule notre site d'intervention.

Vue aérienne de l'existant :



La quasi-totalité de la parcelle est bâtie, même si les constructions ne sont pas habitables.

L'ensemble de la commune est intégrée dans une ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager) approuvée de Saint-Paulien qui est devenue par la loi CAP de 2016 un site patrimoniale remarquable (SPR) en application du code du patrimoine.

Historique de cette affaire :

Cette zone à vocation touristique et de loisirs a fait l'objet d'un permis de construire accordé en 2008 pour la réalisation d'une résidence touristique sur un terrain de 15.814 m² comportant 55 unités d'hébergement pour une surface de plancher de 3.532 m² avec la création de 61 lots privatifs en conformité avec le règlement de la zone NL (naturelle à vocation de loisirs) du PLU communale.

En réalité le promoteur de l'opération a vendu les maisons en bois comme de simples maisons d'habitation... sans jamais achever les travaux non sans avoir détourné les versements des acquéreurs. Même si pénalement, le promoteur véreux a été condamné, compte tenu de son insolvabilité, les acquéreurs n'ont reçu aucune indemnisation.

Aujourd'hui, si la quasi-totalité des chalets est hors d'eau et hors d'air, les constructions ne sont pas pour autant achevées (aucun achèvement de travaux) et ne sont pas habitables en l'état. Il s'agit véritablement d'une friche urbaine génératrice de risques de dangerosité du fait de ce chantier inachevé, ouvert au public.

Constructions inachevées :





La commune qui s'est rendue acquéreuse de la presque totalité des lots souhaite terminer l'opération en association avec un promoteur-constructeur local (spécialisé dans la construction à ossature bois) par réhabilitation des bâtiments déjà construits et construction des derniers bâtiments.

Il convient donc de régulariser ce dossier au regard de la réglementation d'urbanisme et celle du patrimoine dans le cadre des procédures d'évolution existantes. Sur le plan opérationnel, le permis de construire de 2008 étant caduc à ce jour et ne créant aucun droit acquis, il faut reprendre le montage pour permettre d'une part, l'achèvement des travaux d'aménagement et d'équipement et d'autre part, d'achever les travaux de constructions.

II) APPLICATION DES REGLES D'URBANISME :

- Au regard du PLU communale : Ce secteur est classé dans une zone NL (naturelle à usage de loisirs) à vocation touristique et de loisirs où les constructions à usage de logements sont interdits.

En l'état actuel et après de nombreuses consultations faites par la commune, aucune structure de gestion à destination touristique n'a été intéressée pour reprendre cette opération somme toute assez modeste.

Dans ces conditions, en cohérence avec la destination futures des constructions, il est nécessaire d'une part, de mettre le PLU communale en compatibilité avec le futur projet et d'autre part, de classer le secteur dans un zone constructible du PLU de type UB assorti d'un indice spécifique aux caractéristiques du futur projet immobilier.

La procédure d'évolution du PLU communal se fera sous la forme d'une mise en compatibilité avec une déclaration de projet en application de l'article L.153-55 du code de l'urbanisme.

Qui dit déclaration de projet, dit « projet ». L'intérêt de cette procédure est que le projet annexé à la MECDU sera le seul qui pourra être réalisé. C'est pourquoi, une équipe d'architecte a été retenue pour établir un projet de réhabilitation/rénovation en concertation étroite avec l'architecte des bâtiments de France et les élus.

L'autorité compétente pour approuver la procédure de déclaration de projet est la commune.

- Au regard du site patrimonial remarquable (SPR) : En cohérence avec le PLU de l'époque, la ZPPAUP approuvée le 13 mars 2007 avait classé, dans le règlement de la servitude, le secteur dans une zone ZL « à vocation sportive, de loisirs d'équipements publics et de gardiennage ». A priori, les constructions à usage de logements n'étant pas autorisées, elles sont donc interdites.

Il est donc nécessaire sur ce point aussi de procéder à une évolution du règlement du site patrimonial remarquable. Dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces, la procédure requise est celle d'une modification qui est prononcée, après enquête publique. Sur ce point, l'accord de l'ABF a été donné sur cette procédure de modification.

L'autorité compétente pour approuver la modification du SPR est l'autorité compétente en matière de PLU, soit le conseil municipal, en accord avec l'ABF et avis de la commission locale du SPR.

Par souci de simplification administrative, il sera demandé au président du tribunal administratif de désigner le même commissaire-enquêteur dans la mesure du possible.

III) LE PROJET - OBJET DE LA PRESENTE ETUDE :

Elle porte sur la réhabilitation de la zone touristique au sud du complexe d'activités sportives et de loisirs. Un projet de construction de pavillons de loisir fut lancé au début des années 2010 puis abandonné suite à l'arrêt soudain des travaux. Les constructions laissées en l'état ont ensuite été vandalisées et pillées. A l'image d'un village fantôme, la végétation a repris ses droits. Étrangement, dans cette atmosphère désertique et chaotique de maisons vides, vitrages brisés, terrasses dépecées, toitures démantelées, on rencontre quotidiennement des promeneurs.

Les habitants du village et des alentours semblent attirés par le site. Malgré son état de délabrement, le lieu reste toujours attractif.

Présentation du projet :

Notre projet consiste à revitaliser les lieux en rénovant les habitations et en valorisant les espaces verts présents qui rendent le site si paisible. Par dessein, nous souhaitons en conserver l'image rurale pour créer un hameau verdoyant en la qualifiant de hameau de Challans.

Chaque pavillon sera normalement vendu individuellement après division. La création des parcelles entraînera nécessairement l'édification de clôtures séparatives. Leur écriture architecturale se développera parallèlement au ruisseau par des haies végétales « type haies vives ». Les clôtures perpendiculaires à celui-ci seront réalisées en bois « types piquets de bois ronds ».

La voie d'accès principale sera traitée telle une rue centrale en reprenant le dessin de la ligne ondoyante du Chaland. Cette épine dorsale sera réalisée en enrobé bitumineux de teinte sombre. Un chemin en sable stabilisé dirigera la circulation piétonne, ainsi que les axes secondaires du site donnant accès à certaines habitations. Aucune bordure ne sera mise en place.

Les espaces dédiés au stationnement seront aménagés à l'entrée du site, avec au sol en pavés et sable stabilisé.

Le projet immobilier permettra la réalisation de 3.532 m² de surface de plancher (identique à celle d'origine) avec la création maximum de 55 logements.

Architecture et façades :

Les pavillons existants seront reconstruits pour certains et réhabilités à l'identique pour d'autres. Soumis à demande d'urbanisme, des évolutions architecturales mineures pourront être autorisées. Les logements partiellement construits, voir encore non bâtis seront réalisés dans une des typologies d'habitations présente sur le site et sous réserve de l'accord de l'ABF. L'architecte du projet d'ensemble assurera une mission d'architecte-conseil auprès des futurs constructeurs pour les assister dans la mise au point de leur projet.

En façade sera autorisé le bardage bois horizontal : teinte bois, bois grisé ou bois patiné et teinté suivant le nuancier en annexe.

Les matériaux à forts reflets tels que les bardages métalliques sont interdits. Seul le bardage vertical en zinc posé à « joints debout » est autorisé.

Les soubassements des constructions et terrasses pourront être habillés en pierres sèches locales sans jointolement.

Exemple de réhabilitation (validée par l'ABF) :



Menuiseries et volets :

Les menuiseries extérieures seront soit en ALU, soit en PVC, soit en BOIS, mais avec une teinte "ton bois" dans tous les cas.

Les volets seront battant et en bois. Leur teinte sera à adapter et harmoniser avec celle du bardage conformément aux orientations qui seront imposées par l'architecte des bâtiments de France.

Toitures et couvertures :

Les toitures seront à 2 pans et couvertes de tuiles de terre cuite à ondes rouges.
La pente des toitures sera de 40 %.

Végétalisation & plantations :

Les haies des clôtures seront composées d'arbustes d'essences variées et locales en conformité avec le règlement modifié du SPR. Liste d'arbustes buissonnants : Noisetier, prunellier, saule osier, charmillle, érable champêtre, fusain. Les résineux sont interdits ainsi que les alignements continus de conifères, thuyas et cyprès.

C'est le maître d'ouvrage du projet de réhabilitation/rénovation qui réalisera les haies de clôture.

Ces haies devront être taillées et entretenues afin de ne pas dépasser 1,60 m de hauteur. Ces haies borderont les nouvelles limites internes à l'opération, mais aussi la nouvelle voie et les abords immédiats du ruisseau du Chaland. Elles serviront d'écran végétal aux constructions et aux aires de stationnement. Elles seront le plus souvent parallèles au ruisseau.

Les constructions étant très proches les unes des autres, il est fortement conseillé lorsque cela est possible de planter des arbres de moyenne et haute tige et d'essence locale afin de limiter un maximum le vis-à-vis entre parcelles. C'est le maître d'ouvrage du projet qui assurera ces plantations afin de respecter le schéma d'aménagement paysager global du secteur. La liste des essences d'arbres figure dans le règlement de la zone du SPR.

Montage opérationnel :

Dans un premier temps et afin de terminer les travaux d'aménagement et d'équipement du projet et de prévoir les divisions nécessaires à la commercialisation des lots ou des bâtiments existants, une demande de permis d'aménager va être déposée en vue de créer les lots ou macros-lots suivants (voir page suivante). En termes de division, il est prévu la création de trois macros-lots destinés à être urbanisés sous forme de permis de construire valant division parcellaire (PCVD en application de l'article R.431-24 du code de l'urbanisme) et dix-neuf lots libres ou avec bâti achevé à titre individuel.

La demande de permis d'aménager sera déposée en cotitularité par la commune et la société MICAND représenté par M. Laurent FAURE.

Dans un deuxième temps, les permis de construire sur les macros-lots seront déposés en même temps que le permis d'aménager conformément aux dispositions de l'article R.442-18, alinéa c) du code précité. Les demandes de permis de construire des maisons individuelles sur les lots libres seront déposés une fois les travaux du lotissement achevés (DAACT¹ déposé) ou après l'obtention d'une garantie financière d'achèvement prévue à l'article R.442-13 du même code.

Schéma de division :

¹ Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux prévue à l'article R.462-1 du code de l'urbanisme.

PLAN PROJET DE DIVISION

EMPRISE DU
LOTISSEMENT

EMPRISE DU
LOTISSEMENT

MACRO-LOT N°4
S : 2281m² env

EMPRISE DU
LOTISSEMENT

EMPRISE DU LOTISSEMENT

CABINET BOYER
géomètre expert - bureau d'études
Boulevard de l'air 02.87
2, av. Colbert Charbonnier
63 000 LE PUÏS-EN-VAUX
Tél. 06 71 32 67 64
Fax. 06 71 06 27 32

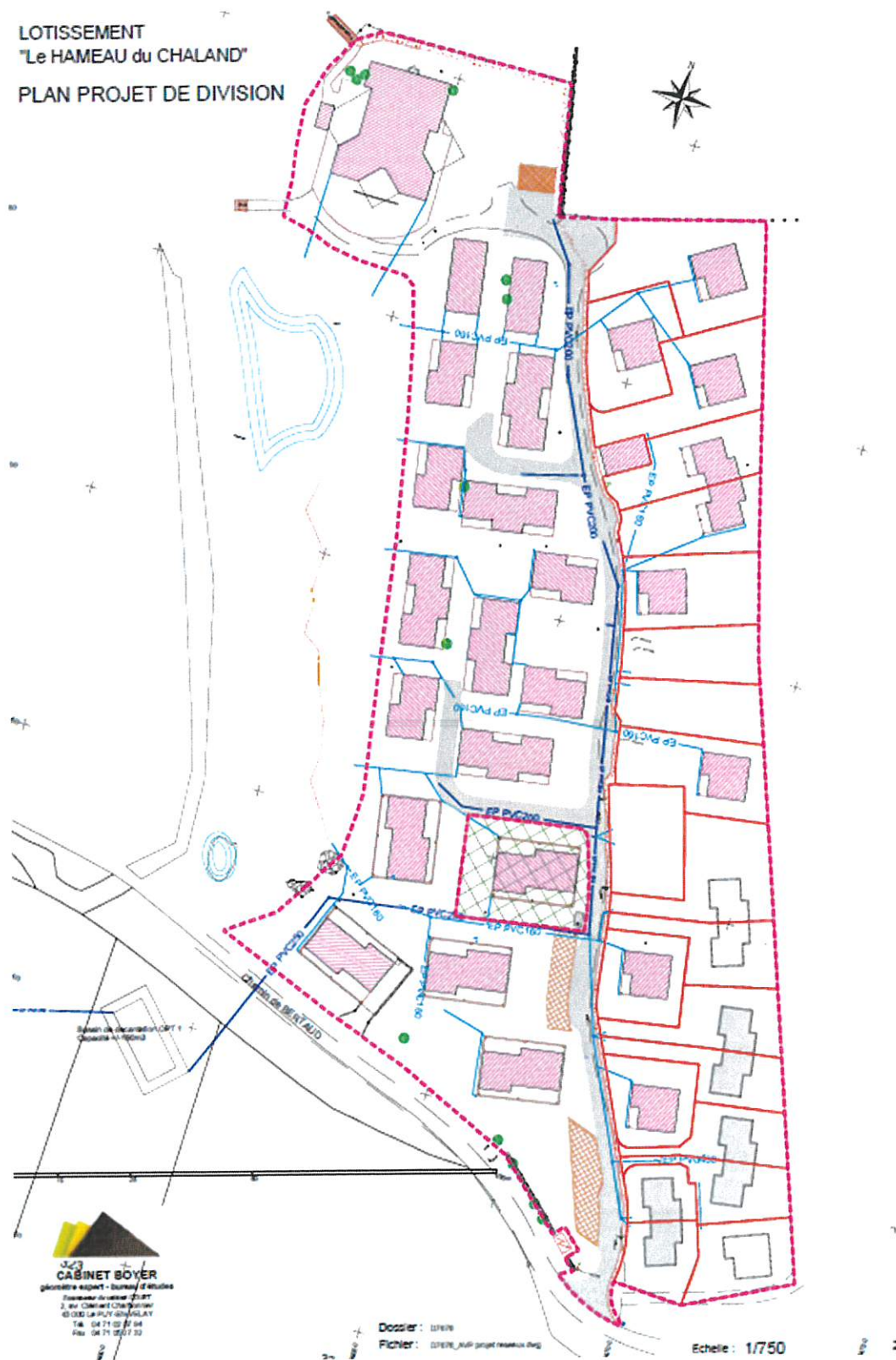
Dossier : 07518
Fichier : 07518_AVP projet division macro-ibm.org

Echelle : 1/750

22 März 2023

Page 9 sur 30

LOTISSEMENT
"Le HAMEAU du CHALAND"
PLAN PROJET DE DIVISION



Les eaux pluviales des voiries et places de stationnement seront dirigées vers un bassin de rétention comportant un dispositif de décantation des huiles avant rejet dans le milieu naturel.

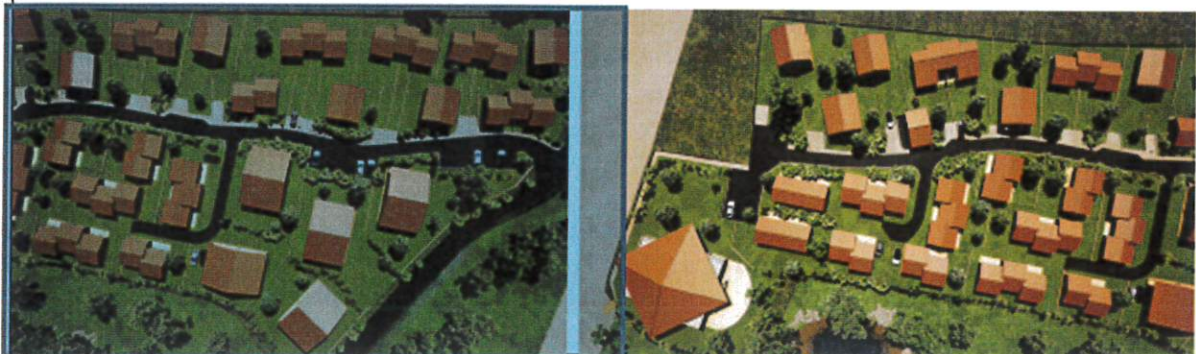
Plan masse projet :



Vues perspectives d'ensemble :

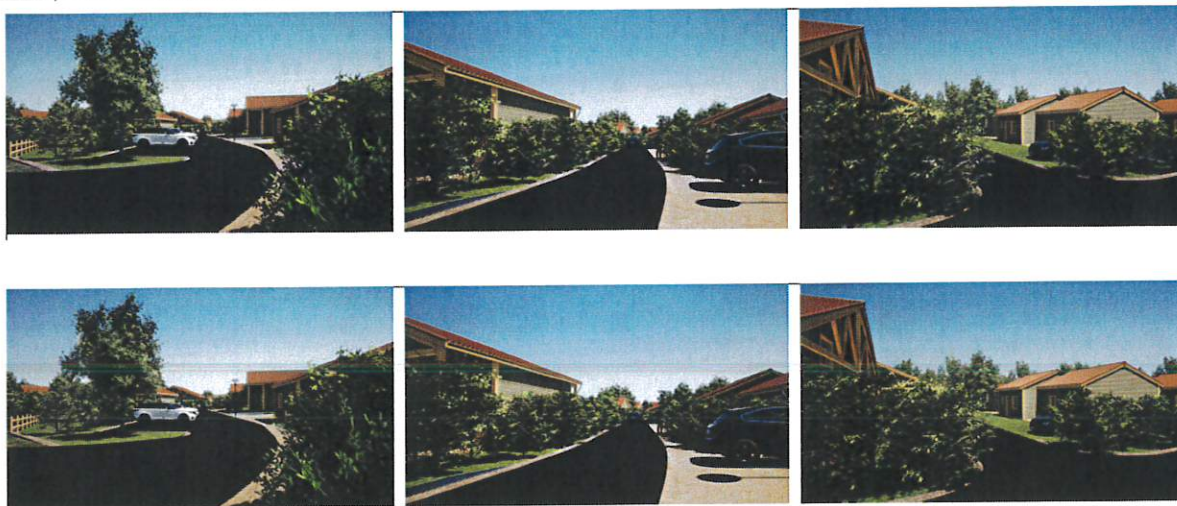


Vues perspectives de détails :





Croquis d'ambiance :



IV) INTERET GENERAL DU PROJET :

▪ Les textes en vigueur : L'ordonnance du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme a été codifiée aux articles :

- L.300-6 du code de l'urbanisme pour permettre de se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement ou sur la réalisation d'un programme de construction sans pouvoir remettre en cause le projet d'aménagement et de développement durables du PLU ;
- L.154-54 du même code pour ce qui concerne la procédure de mise en compatibilité du PLU qui nécessite une enquête publique préalablement à son approbation.

L'ordonnance de 2012 maintenue par l'ordonnance de recodification du 23 septembre 2015 a fait de la déclaration de projet en urbanisme la procédure unique permettant à des projets ne nécessitant pas d'expropriation de bénéficier de la reconnaissance de leur caractère d'intérêt général pour obtenir une évolution sur mesure des règles d'urbanisme applicables. La notion d'intérêt général constitue une condition sine qua non de mise en œuvre de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme par une déclaration de projet.

Dans ce contexte, la notice de présentation doit comprendre une justification de l'intérêt que revêt la réalisation du projet de réhabilitation-rénovation du secteur des Chalandes d'un point de vue de l'intérêt général pour la commune et les habitants qui pourront en profiter. Compte tenu de l'importance relative du projet qui porte sur 1,58

hectares avec la réalisation de 61 unités de logements, on peut considérer que nous avons affaire à une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-6 du code précoté notamment au regard de la taille de la commune,

Dans le cas contraire, ce projet serait considéré a minima comme une « opération de construction » lui permettant de bénéficier de la procédure de déclaration de projet.

▪ La jurisprudence applicable : L'arrêt du Conseil d'État du 23 octobre 2013, Commune de Crolles, rendu à propos de la révision simplifiée d'un POS, est éclairant quant à la manière dont doit être apprécié l'intérêt général dans le cadre de ces procédures d'évolution du PLU (CE, 23/10/2013, n° 350077).

Il ressort de cette décision que, « eu égard à l'objet et à la portée d'une révision simplifiée du plan local d'urbanisme, qui permet notamment d'alléger les contraintes procédurales s'imposant à la modification de ce document, il appartient à l'autorité compétente d'établir, de manière précise et circonstanciée, sous l'entier contrôle du juge, l'intérêt général qui s'attache à la réalisation de la construction ou de l'opération constituant l'objet de la révision simplifiée, au regard notamment des objectifs économiques, sociaux et urbanistiques poursuivis par la collectivité publique intéressée ».

Le juge du fond exerce donc un contrôle entier sur l'intérêt général s'attachant à la réalisation d'un projet. La portée de ce contrôle se justifie par l'objet même de ce type de mise en compatibilité qui se caractérise par d'importants allègements procéduraux (un simple examen conjoint des personnes publiques associées), en comparaison avec la procédure de révision du PLU.

Le recours à la procédures de mise en compatibilité par le biais de la déclaration de projet, impose à l'administration de ne pas s'en tenir à considérer le seul objet poursuivi par le projet. Elle doit le confronter à l'ensemble des paramètres qui font la cohérence du parti d'aménagement de la commune ou de l'EPCI compétent et ce n'est que lorsqu'il participe de cette cohérence qu'il peut être considéré comme présentant un intérêt général.

▪ Des projets publics ou privés

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La notion d'action ou d'opération d'aménagement doit être entendue au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et tel est notre cas.

▪ Le caractère d'intérêt général du projet :

Ce projet sera porté conjointement par la commune et un aménageur-constructeur privé. Il s'agit donc d'une opération d'initiative mixte (publique et privée).

Nous allons en détailler les différentes caractéristiques pour en vérifier la nature.

En premier lieu et ainsi que cela a été décrit ci-dessus, le secteur est en état de délabrement avancé depuis plus de 12 ans d'arrêt des travaux et de pillage et de vandalisme organisé. Le site étant ouvert au public (aucune clôture périphérique n'existe), la commune se devait de palier aux insuffisance de l'initiative privée d'origine et d'un statu quo qui ne pouvait plus perdurer sans risque pour la sécurité. Il s'agit véritablement d'une friche urbaine.

En second lieu, cette opération de réhabilitation-rénovation va permettre de proposer une offre de logements diversifiée pour répondre à la satisfaction des besoins des habitants actuels et futurs de la commune concourant ainsi au « *maintien de la dynamique démographique engagée depuis la dernière décennie* » conformément aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU sans oublier son développement économique. Un des intérêts de ce projet qui reste strictement dans le périmètre bâti du secteur est de ne pas consommer d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, luttant de ce fait contre l'étalement urbain préconisé par les principes fondamentaux édictés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

La densité du projet immobilier est de l'ordre de 39 logements à l'hectare (61 logements sur 1,581 hectares) démontrant sur ce plan une gestion économe et maîtrisée du secteur.

En dernier lieu, la qualité d'ensemble du projet tant sur le plan architectural que paysager concoure également à renforcer la notion d'intérêt général. La préservation du site est également assurée avec la contribution vigilante de l'architecte des bâtiments de France qui supervisera la demande de permis d'aménager et la totalité des permis de construire. Une réunion de travail a même déjà été organisée le service départemental de l'architecture et du patrimoine les 3 mars et 21 mars 2023.

En conclusion : Ce projet répond donc en tout point aux principes fondamentaux de l'urbanisme définis aux articles L.101-2 et L.101-2-1 du code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne « *la maîtrise de l'étalement urbain* », « *le renouvellement urbain* », « *l'optimisation de la densité des espaces urbanisés* », « *la qualité urbaine* » et « *la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers* » mais aussi aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé.

Ce projet de réhabilitation-rénovation est donc sans contexte d'intérêt général pour la commune du fait de la cohérence de ce projet avec l'aménagement d'ensemble de la commune. Il pourra ainsi bénéficier de la procédure de déclaration de projet « urbanisme » prévue à l'article L.300-6 précité.

V) MISE EN COMPATIBILITE DU PLU – VOLET URBANISME VALANT NOTICE DE PRESENTATION :

5.1) LE PLAN LOCAL D'URBANISME ACTUEL (APPROUVE LE 21 AVRIL 2021) :

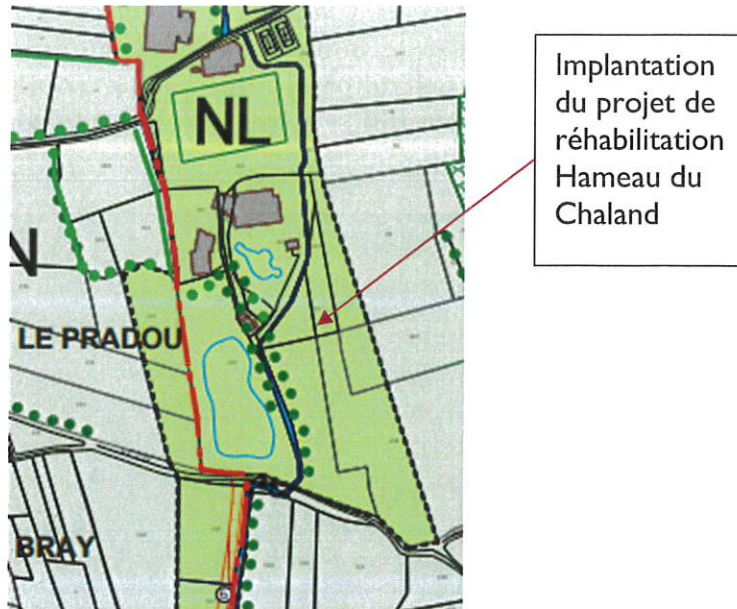
▪ Les orientations du PADD :

Le projet de réhabilitation ne remet en cause aucune des orientations du PADD du PLU approuvé lequel vise à éviter l'étalement urbain et circonscrire l'urbanisation dans le secteur du Lac tout en préservant l'identité rurale du territoire.

Le principe de remise en eau des zones humides du Grand Lac avec la création de l'étang artificiel du lieu-dit « le Pradou » n'est pas compromise par la réalisation du projet immobilier de réhabilitation au lieu-dit "le Chaland" qui au contraire va pérenniser l'alimentation permanente de l'étang avec des précautions pour la préservation de la qualité des eaux de ruissellement.

Pour information, une déclaration de projet initiée par une commune autorité compétente en matière de PLU peut avoir pour effet de porter atteinte à l'économie générale du PADD. Ce n'est pas le cas pour le présent dossier.

▪ Le règlement graphique du PLU :



Le site du futur hameau de chaland est classé en zone NL au règlement graphique du PLU. Il s'agit d'une « zone naturelle réservée aux activités culturelles, de sport et de loisir » interdisant de fait la réalisation de constructions à usage d'habitation.

▪ Le règlement écrit du PLU :

La zone NL constitue normalement un secteur de la « zone naturelle qu'il convient de protéger en raison (...) d'autre part de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique ».

De manière totalement contradictoire avec le principe général d'inconstructibilité de la zone naturelle défini par le code de l'urbanisme aujourd'hui codifié à son article L.151-11, le règlement de la zone NL autorise « les seuls installations, travaux, aménagements, équipements et aménagements divers à condition d'être liés et nécessaires aux activités touristiques, de loisirs, de culture et de sport ».

En fait la zone NL est une zone constructible banale dès lors que les constructions sont à usage d'activités de tourisme ou de loisir. Cette incongruité juridique a permis d'accorder une opération immobilière de 61 unités d'hébergement sur un terrain de 1,581 ha dans une zone naturelle pour une surface de plancher de 3.532 m² de surface de plancher.

5.2) LE PLAN LOCAL D'URBANISME MIS EN COMPATIBILITE (MECDU) :

▪ Les orientations du PADD : Les orientations du PADD restent inchangées.

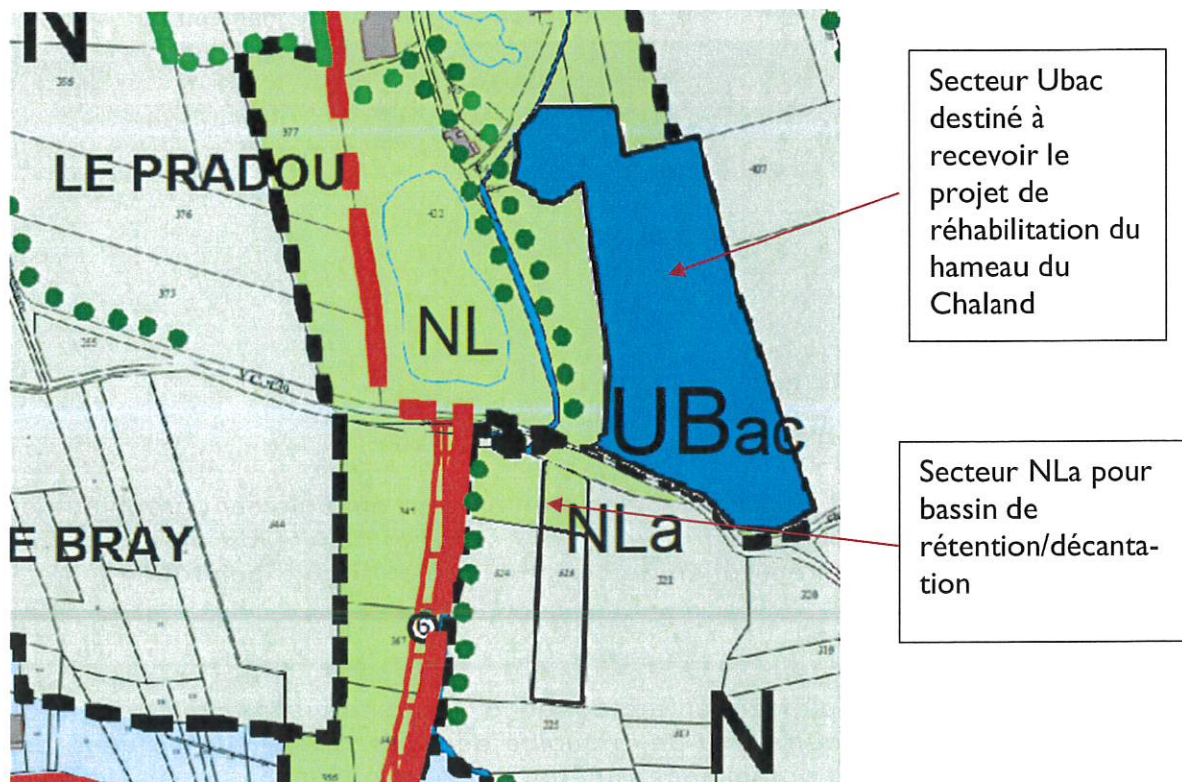
▪ Le règlement graphique du PLU mis en compatibilité :

- Création d'une secteur Ubac : Il convient aujourd'hui de mettre ce secteur en cohérence avec les principes actuels d'urbanisation en le classant purement et simplement en zone UB dite de « zone en périphérie de l'agglomération » desservie par un réseau d'assainissement collectif (UBa).

Afin de respecter le principe de la mise en compatibilité du PLU pour permettre l'achèvement du projet immobilier resté inachevé, il sera instauré un sous-secteur

Ubac pour le hameau de Chaland avec des règles propres à la régularisation du projet immobilier existant et son achèvement dans un cadre légal.

La délimitation du sous-secteur **Ubac** correspond strictement à l'assiette du projet immobilier. Pour assurer le prétraitement des eaux pluviales de la voirie et des places de stationnement, un secteur **NLa** sera instauré à cet effet.



▪ Le règlement écrit du PLU mis en compatibilité :

En cohérence avec le règlement graphique mis en compatibilité, il sera instauré un secteur Ubac spécifique pour le hameau de Chaland avec un règlement particulier qui ne s'appliquera que dans le sous-secteur délimité.

- Caractère du sous-secteur Ubac :

Le règlement de ce secteur permettra la réalisation des constructions à usage d'habitation (logement et hébergement) mais afin de respecter la diversité des fonctions urbaines, seront également autorisées dans le sous-secteur Ubac, les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les commerces et activités de service (*à débattre ensemble pour savoir si d'autres destinations ou sous-destination peuvent être envisagées*).

Seront interdites, les constructions et installations des exploitations agricoles et forestières ainsi que les autres activités des secteurs primaires, secondaires ou tertiaire.

- Règlement particulier du sous-secteur Ubac :

La seule modification du règlement portera sur les dispositions de l'article UB 7 en précisant la marge de recul à respecter lorsque le bâtiment est implanté sur une au moins de limites de propriété par rapport à d'autres limites. Cette distance devra être au minimum de 2,50 mètres de distance. Cette disposition concerne principalement

le lot n° 35 et ne s'appliquera que pour les limites extérieures du lotissement (voir § ci-après).

- Application de l'article R.151-21 :

Pour ce qui concerne, les règles d'implantation des constructions, les constructions réalisées l'ont été sous l'emprise de l'ancien POS. Se pose la question du respect des nouvelles règles d'urbanisme concernant l'implantation des découlant du PLU.

Le bénéfice de l'article R.151-21 dernier alinéa répond à cette observations. En effet, selon les dispositions de cet article,

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

La jurisprudence est venue éclairer les autorités compétentes pour la délivrance des permis en ces termes : *« Si les règles d'un PLU relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété s'appliquent à l'ensemble des constructions d'un lotissement dans leurs relations avec les parcelles situées à l'extérieur du périmètre du lotissement, , elles ne sont pas, sauf disposition contraires du plan, applicables à l'implantation des constructions à l'intérieur de ce périmètre (CE, 9 avril 2015, Cne de Tassin-la-Demi-Lune, n° 372011).*

En d'autres termes, l'application du dernier alinéa de l'article R.151-21, efface dans le périmètre du lotissement ou celui d'un permis de construire valant division parcellaire les règles relatives aux implantations par rapport aux limites internes de propriété fixées à l'article 7 au profit de l'application du seul article 8 relatif aux implantations des constructions sur une même propriété qui pour le PLU de la commune ne comporte aucune règle. Il en sera de même des implantations par rapport aux voies internes du lotissement.

En application de cet article et selon la jurisprudence précitée, les divisions internes sont censées ne pas exister ainsi que la réalisation des voies internes du lotissement au moment de la délivrance des permis de construire.

Nous aurons donc une grande souplesse d'application pour l'implantation des constructions (lesquelles existent déjà) puisque d'une part, le règlement du PLU ne s'oppose au bénéfice de l'article R.151-21 et d'autre part que l'article 8 du règlement n'est pas renseigné (Néant).

- Dispositions relatives à la loi Montagne :

La commune de Saint-Paulien est pour la totalité de son territoire classée en zone de montagne au sens de l'article L.122-1 du code de l'urbanisme.

L'obligation de réaliser l'urbanisation continuité imposée par l'article L.122-4 du même code est satisfaite dans la mesure où, d'une part, il s'agit d'un ensemble de constructions rattachées au hameau du Chaland et d'autre part que les travaux envisagés permettront seulement la réhabilitation des bâtiments existants et pour certains inachevés.

En revanche, une disposition de la loi Montagne relative à la protection des plans d'eau naturels ou artificiels édictée par l'article L.122-12 du code précité risque de ne pas être respectée en l'état actuel de rédaction du PLU. En effet, au regard de cet article, les parties naturelles des plans d'eau sont protégées sur une distance de 300 mètres à compter de la rive et toutes constructions y sont interdites.

Afin d'éviter toutes difficultés d'interprétation sur le caractère naturel ou non des espaces, la mise en compatibilité du PLU intégrera les exclusions prévues pour « certains plans d'eau en fonction de leur faible importance ». Le plan d'eau en question même s'il relève plus d'un simple étang que d'un lac doit respecter cette marge de protection. Il en sera de même des deux bassins artificiels existants.

Exclusions du champ d'application du L.122-12 :

« (...) Peuvent toutefois être exclus du champ d'application du présent article : (...)

2° Par un schéma de cohérence territoriale, un plan local d'urbanisme ou une carte communale, certains plans d'eau en fonction de leur faible importance.

Conformément à l'article R.122-2, le règlement du PLU désignera au titre des exclusions de l'application de la bande des 300 mètres le plan d'eau du Chaland.

Article R.122-2 :

« En zone de montagne, le règlement du plan local d'urbanisme désigne le cas échéant, les plans d'eau de faible importance exclus du champ d'application de l'article L. 122-12 sur le fondement du 2° de cet article.

- Caractère du sous-secteur NLa : Afin de permettre la réalisation du bassin de rétention/décantation pour les eaux pluviales de voirie et des places de stationnement, le périmètre du secteur NI sera étendue sur le talus de la voie publique existante (chemin du Bertaud) avec création d'un sous-secteur NLa. Le règlement de ce sous-secteur autorisera la réalisation des équipements d'intérêt collectif même si ceux-ci sont destinés à desservir des constructions ou aménagements en zone urbaine.

▪ Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) :

Aucune OAP n'existe sur le secteur. Compte tenu du caractère particulier de ce projet qui a pour unique objet de réhabiliter des bâtiments existants, nous ne voyons pas la nécessité d'établir une OAP schématique.

VI) Evaluation environnementale – consultation au cas par cas :

Article R.104-13 : « Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

Article R.104-14 : « Lorsque la mise en compatibilité n'entre pas dans le champ d'application de l'article R. 104-13, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité, s'il est établi qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du

Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement :

1° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-28 à R. 104-32, lorsque le plan local d'urbanisme est mis en compatibilité en application du second alinéa de l'article L. 153-51, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique en application de l'article L. 153-54, ou dans le cadre d'une déclaration de projet en application des articles R. 153-16 et R. 153-17 ;

2° Après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, dans les autres cas.

Il est évident que cette déclaration de projet ne peut être assimilée à une révision du PLU dans la mesure où il s'agit simplement de mettre le règlement du PLU en cohérence avec la réalité de l'urbanisation existante et des bâtiments déjà édifiés suite à une permis de construire régulièrement délivré en 2008.

Il s'agit de régulariser l'existant. En effet, les constructions existent déjà ainsi que les travaux d'aménagement et aucun enjeux environnemental n'y a été décelé. La consultation au cas par cas prévue au II de l'article R.104-11 doit s'appliquer.

VII) Diagnostic environnemental établi par ECO-STRATEGIE

7.1) Auto-évaluation - Incidences de la procédure de mise en compatibilité du PLU

Incidences vis-à-vis des sites Natura 2000

Compte tenu de la nature du projet (reclassement d'une zone naturelle touristique bâtie en une zone urbaine) et de sa distance éloignée avec le site Natura 2000 le plus proche -celui de la ZPS des Gorges de la Loire à plus de 2,5 km-, le projet de mise en compatibilité n'est pas susceptible d'affecter ce site (cf. Annexe 6).

Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

Sensibilités relevées

Suite à la visite naturaliste des terrains du projet ainsi que de ses abords immédiats, (effectuée le 04/01/2023), plusieurs éléments ont retenu l'attention (cf. Figure 1). A noter que le sol autour des chalets est compacté, de type remblai. Aussi les sondages pédologiques n'ont pu être effectués à des profondeurs suffisantes pour évaluer le caractère humide des sols (à travers des traces d'hydromorphie éventuelles). Un couvert herbacé de type prairial occupe les parcelles avec ponctuellement de jeunes semis de pins sylvestres et quelques arbres (bouleaux, trembles) près des chalets.

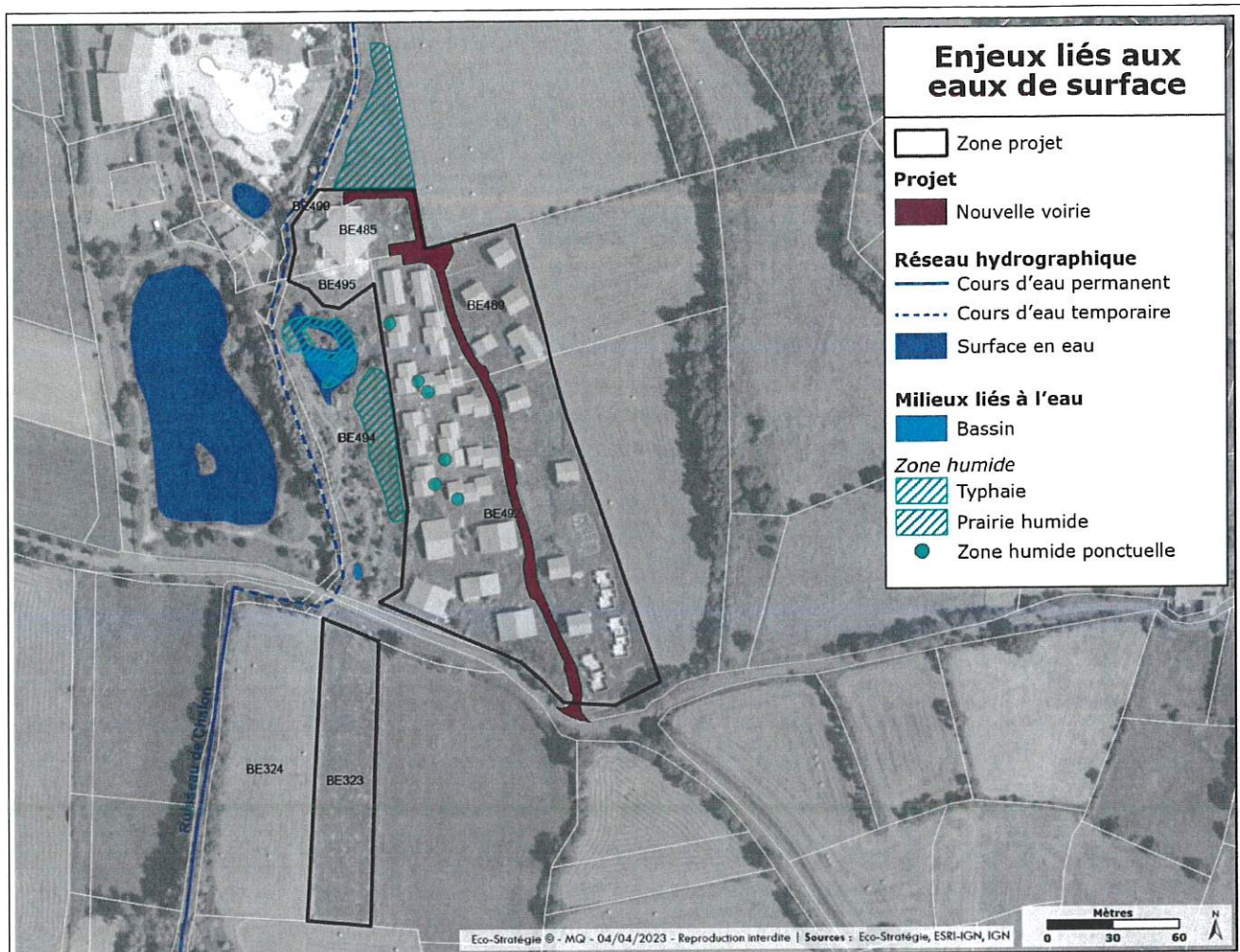


Figure 1 - Éléments de biodiversité relevés : traces de chiroptères (guanós, ailes de papillon), milieux liés à l'eau et arbres conservés

* Du guano de **chiroptères** et des restes d'ailes de lépidoptères ont été observés sous des poutres, planches décollées et trous de passage des câbles électriques, dans 6 lots de chalets, en des quantités très faibles à modérées. Aucun individu hivernant n'a été observé.

L'état de dégradation du guano semble suggérer une présence ancienne, donc potentiellement de l'habitat estival uniquement. Les autres lots présentent un potentiel d'accueil très faible, car aucune trace ou habitat potentiel (recoin à l'abri de la lumière, abri des intempéries et vents) n'y a été constatée. En effet, les chalets sont majoritairement très détériorés, éventrés, l'intérieur est soumis aux infiltrations d'eau et au vent.

Des fèces d'autres animaux à très faible enjeu (chevreuil, lièvre, mouton) ont été observés dans les chalets, dont le vandalisme a permis leur présence.

Mesures :

- Les travaux de construction et de réhabilitation seront réalisés en prenant en compte la présence potentielle de chauves-souris, en appliquant le principe suivant :
 - Contrôle préalable et continu des chalets au moment des travaux pour adapter la progression des travaux selon les chalets afin d'éviter un risque de destruction ou d'emprisonnement d'individus de chauves-souris : fermeture des ouvertures des chalets dépourvus d'individus de chauves-souris, attente du départ de ceux-ci en cas de présence avérée.
- Le promoteur du projet prévoit la mise en place de gîtes d'esquive et de nichoirs à chiroptères répartis sur l'ensemble du site afin de proposer des habitats de substitution. Une haie d'accompagnement paysager

sera également plantée en bordure de l'espace agricole, et pourra à terme de son développement être utilisée par les chiroptères et les passereaux tout en constituant une continuité de biodiversité. Enfin, un suivi du chantier par un écologue et un décalage des travaux selon les saisons les moins propices à l'activité de la faune est également envisagé.



Photographie 1 - Petit bassin artificiel au sud et guano au sol dans un chalet

* Des **zones humides** à végétation humide caractéristique ont été observées en périphérie :

- Deux prairies humides à joncs et carex sont présentes aux abords immédiats, à moins de 2 m (cf. Figure 4). Elles occupent une surface modérée : 1 250 m² pour celle au nord et 763 m² pour celle à l'ouest qui est issue d'un ancien parcours kayak avec blocs aujourd'hui végétalisés - cf. Figure 1.
- Entre le grand plan d'eau situé à 30 m à l'ouest et le site de projet, deux bassins artificiels hérités aussi du parcours kayak subsistent :
 - un petit bassin ovale au sud (bâché) de 21 m², dénué de flore de zone humide,
 - un grand bassin au nord de 260 m² entourant un îlot, avec une ceinture de typhaie (végétation humide composée de Massette à larges feuilles) occupant environ 450 m².

Pour l'identification des sols humides (selon la typologie définie par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 2 octobre 2009), des sondages à la tarière à main ont été effectués sur les zones de projet au niveau des chalets et sur la parcelle sud où est projeté un bassin de rétention des eaux de voirie. Sur le secteur des chalets, le sol compacté avec cailloux ne fut pas sondable (sol remanié sans doute à l'époque de l'aménagement de la rivière artificielle). Sur la parcelle sud cadastrée BE 323 et la parcelle voisine BE324, des sondages ont pu être effectués jusqu'à 80 cm de profondeur minimum. Les sols limono-argileux à argileux se sont révélés non humides.



Photographie 2 – Typhaie autour du grand bassin et exemple de sondage à la tarière (non humide) effectué dans la parcelle BE323

Ces zones humides avec point d'eau sont potentiellement favorables aux amphibiens et à leur reproduction. Elles sont évitées par le projet.

→ Pour la réalisation du projet, des barrières amphibiens seront mises en place en limite de parcelle pour éviter des intrusions et écrasements d'individus éventuels par les engins de chantier.

Six autres petites zones ponctuelles de 2-5 m², constituées de prairies humides selon le même critère végétation, ont été observées sous les terrasses non finalisées des chalets, pour une surface totale de 12 m². Leur intérêt est très faible. Ces zones humides ponctuelles disparaîtront avec la réfection des terrasses. Cet impact sera négligeable.

* Les **linéaires arborés préservés au PLU** ne sont pas touchés par le projet (bord du cours d'eau et du plan d'eau / haie en bordure de prairie, cf. Figure 2).

→ Une haie d'accompagnement paysager sera plantée en bordure de l'espace agricole et des chalets. Vis-à-vis des quelques arbres ayant poussés aux abords des chalets, ceux ne gênant pas les travaux d'achèvement seront conservés.

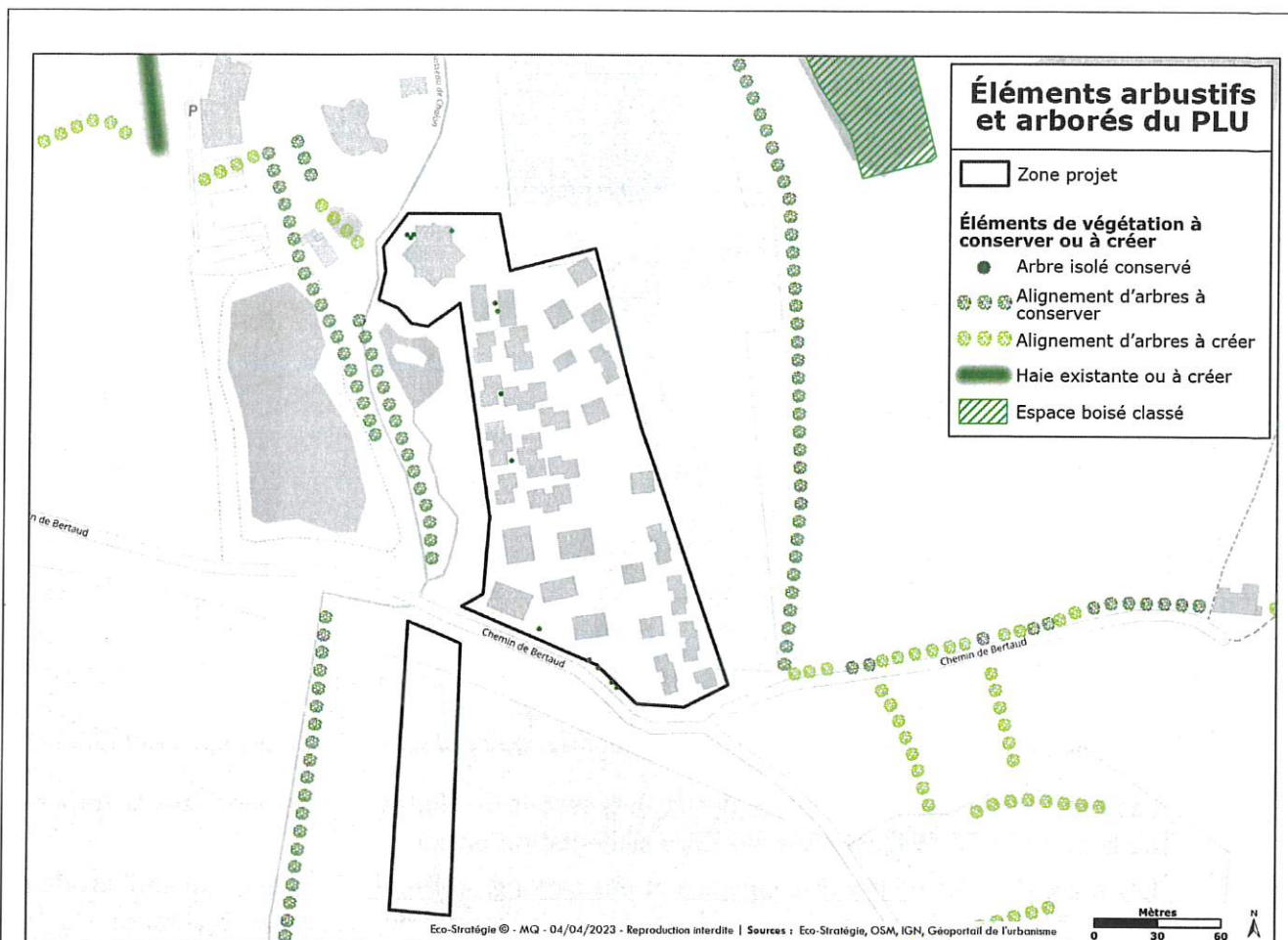


Figure 2 - Éléments arbustifs à arborés conservés par le projet, ou à créer et à conserver du PLU

Le projet n'affecte aucun réservoir et corridor du SRADDET ou du SCoT. La création d'une haie renforcera la trame verte linéaire locale.

Compte tenu des mesures prévues dans le cadre du projet, la mise en compatibilité du PLU liée au projet aura des incidences résiduelles négligeables sur les milieux naturels et la biodiversité.

7.2) Incidences sur la gestion des eaux / assainissement

Les habitations du projet seront reliées au réseau d'eaux usées collectif existant sur le secteur (cf. Figure 3).

La commune dispose de deux stations d'épuration (STEP) conformes en termes d'équipements et de performance : la STEP de Saint-Paulien le-Bourg d'une charge maximale en entrée de 1 426 EH pour une capacité nominale de 1 900 EH (donnée 2020), et la STEP de Saint-Paulien-Chavagnac d'une charge maximale de 24 EH pour une capacité nominale de 50 EH (selon www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr). Toutes deux sont.

Le secteur de projet sera raccordé à la STEP de Saint-Paulien-le-Bourg, qui pourra faire face à l'augmentation des quantités d'eaux usées produites par le lotissement du projet (la STEP disposant d'une marge de 470 EH). À raison de 3 habitants par lots, il est estimé l'accueil de 183 nouveaux habitants.

Le projet n'engendrera pas de pollution par rejet d'eaux usées.

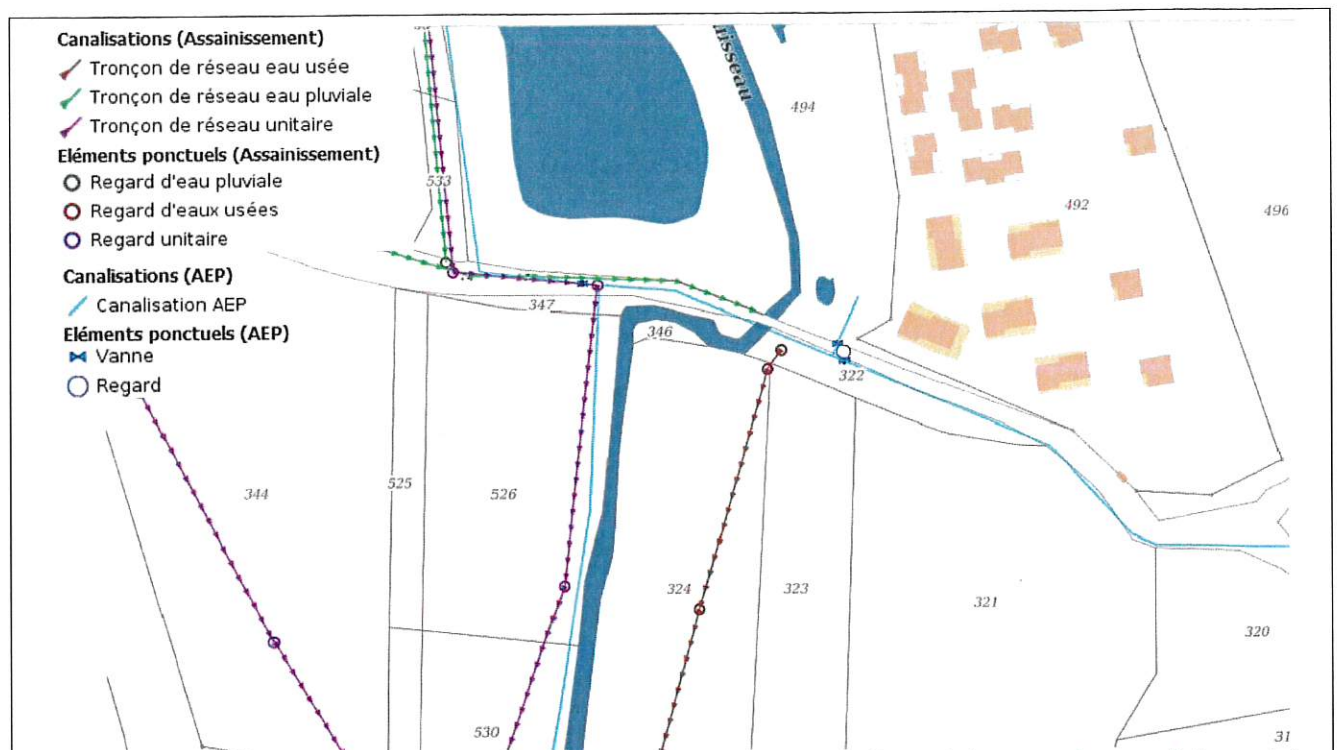


Figure 3 - Réseaux existants d'alimentation en eau potable et d'assainissement au sud du projet

Les **eaux pluviales** des toitures des chalets seront conduites directement dans la zone humide ouest de la parcelle BE 494, assurant ainsi son alimentation en eau.

Les eaux pluviales de la voirie centrale et des parkings collectifs (à créer), susceptibles de contenir des traces d'hydrocarbures, seront conduites jusqu'à un bassin de rétention/décantation sur la partie nord de la parcelle BE 323, actuellement en prairie de pâture, afin d'assurer l'assainissement de ces eaux avant rejet dans le cours d'eau du ruisseau de Chalon (cf. Figure 4). Les parcelles BE 322 et 324 seront concernées par l'installation de canalisation pour le transport des eaux pluviales jusqu'au bassin et le rejet au cours d'eau.

Un dimensionnement précis du bassin sera fait dans le cadre de la déclaration loi sur l'eau qui accompagnera la demande d'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager).

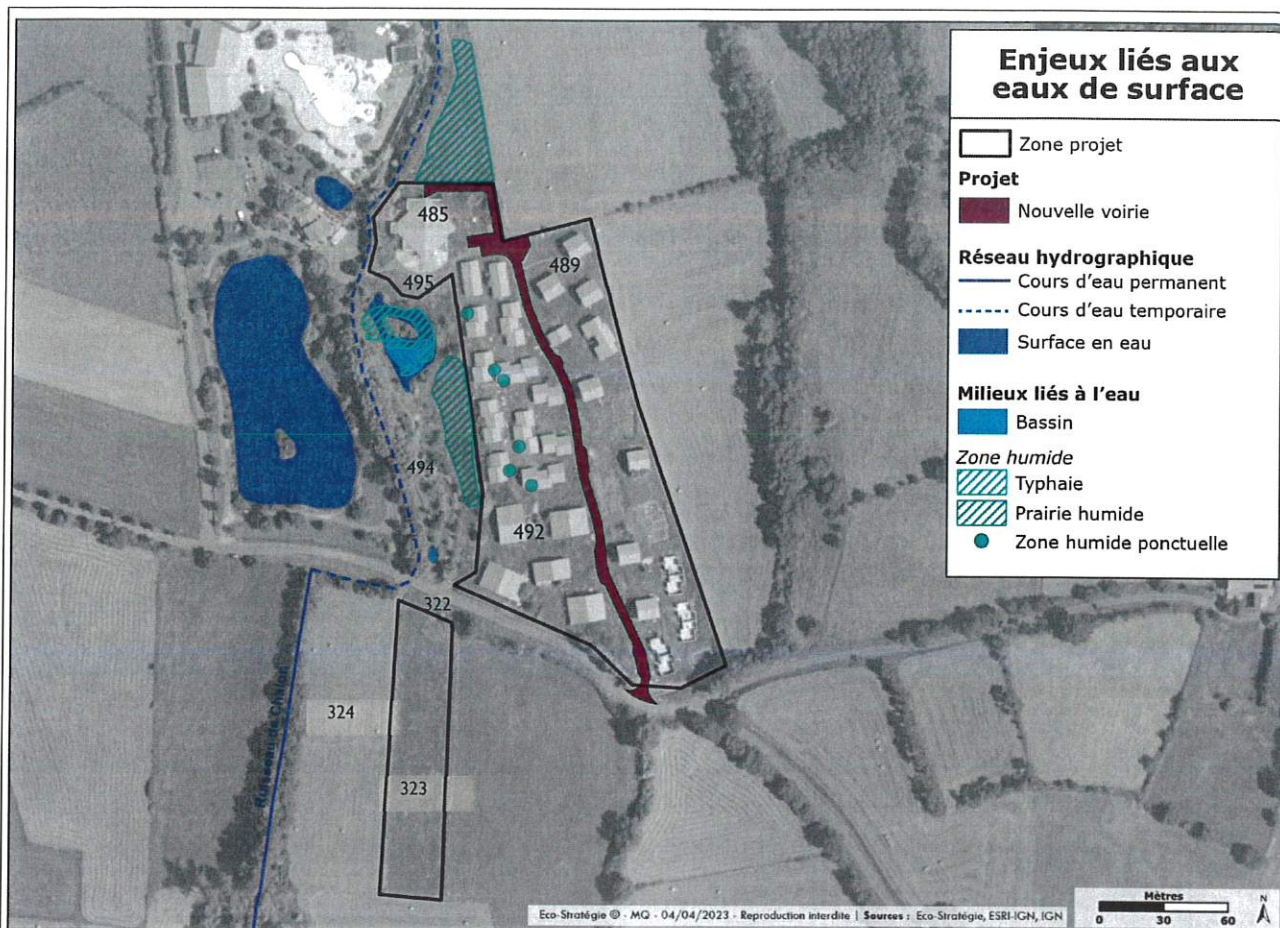


Figure 4 - Enjeux liés aux eaux de surface au droit du projet

La route à créer aura une largeur de 3,5 m maximum avec des zones de croisement pour limiter l'artificialisation.

7.3) Incidences sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers

La modification envisagée du PLU n'impliquera pas de nouvelle consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers, du fait qu'elle concerne des parcelles déjà bâties, mais dont l'achèvement des constructions n'a pu être mené jusqu'au bout. Elle permettra la réhabilitation de bâti existant (sans réelle autre opportunité). Par ailleurs, les emplacements de stationnement seront constitués d'enrobés perméables.

Il reste à artificialiser sur le site 1 772 m² :

- la route, dont la largeur sera minimisée, et qui occupera une surface d'environ 1 220 m² ;
- 4 constructions à terminer, dont les fondations ont déjà été tracées, et totalisant environ 138 m² chacune, soit 552 m² en tout.

7.4) Incidences sur la consommation en eau potable

Le changement de destination des parcelles (touristique à résidentielle) va impliquer une consommation d'eau de 183 nouveaux habitants estimés soit une augmentation de la consommation en eau continue sur l'année.

Le lieu-dit Bertaud dispose d'un maillage permettant la desserte par le réseau du captage de Chavagnac (600 m³/j) ou de celui de Nolhac selon les besoins (cf. Figure 3). La réalisation du projet n'engendrera pas de problème d'insuffisance quantitative en eau potable.

7.5) Incidences sur le paysage ou le patrimoine

La réalisation du projet modifiera très peu le paysage actuel : les parcelles à reclasser en UB sont déjà bâties, les trouées du secteur Est seront comblées par les derniers chalets à construire.

Aussi, il n'y aura pas d'incidence supplémentaire sur le paysage ou le patrimoine, si ce n'est que la réfection des chalets abandonnés sera perceptible en bord de route (impression de friche urbaine-terrain vague remplacée par de l'habitat).

→ *La plantation d'une haie et la préservation des éléments paysagers existants (arbres) et la création d'une nouvelle composition paysagère de l'ensemble du terrain support du projet de réhabilitation auront une incidence positive sur le paysage.*

7.6) Incidences sur des sites pollués et sur les déchets

La zone de projet n'est pas concernée par un site pollué.

Un système de tri sera mis en place avec un point de collecte sur le lieu du projet par le Syndicat de collecte des ordures ménagères (SICTOM) des Monts du Forez.

7.7) Incidences sur les risques et nuisances

La zone de projet n'est pas concernée par des risques technologiques ou des nuisances. Elle est éloignée de la route RN102, classée infrastructure bruyante (catégorie 3).

Les risques naturels sont représentés par un aléa faible d'exposition au retrait-gonflement des argiles et un aléa radon en catégorie 3 (potentiel élevé).

Les logements seront suffisamment isolés du sol pour ne pas engendrer un risque d'exposition au radon.

7.8) Incidences sur l'air, l'énergie, le climat

La réhabilitation des lots et leur occupation future, amèneront à une émission de gaz à effet de serre principalement du fait des transports individuels induits et du chauffage (si non électrique) des logements.

La proximité du site à la ville de Saint-Paulien, et au complexe sportif, (~500 m) facilite toutefois les déplacements doux sur des axes secondaires moins fréquentés (vélo, piéton, voire la prise du bus aux arrêts en ville).

Le projet dans ses caractéristiques techniques essaie par ailleurs de minimiser les émissions de GES (utilisation de bois dans la construction et par ex. de poêle à granulés).

Les émissions resteront faibles et localisées en une zone peu concernée par ces problématiques de pollution atmosphérique car excentré de l'urbain dense.

En conséquence et au vu du diagnostic environnemental effectué par le cabinet ECO STRATEGIE, nous estimons que la procédure concernée de mise en compatibilité du PLU pour permettre la réalisation du projet de réhabilitation des bâtiments existants en logements n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

VIII) ORGANISATION DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET « URBANISME » - L.153-54 DU CODE DE L'URBANISME

8.1) Schéma de procédure :

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite en conformité avec l'article R.153-13 du Code de l'Urbanisme la tenue d'une réunion d'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L.153-49 et L.153-54, « cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.»

▪ L'enquête publique

La déclaration de projet est soumise à enquête publique organisée selon les modalités prévues au chapitre VI du Code de l'Environnement. L'enquête publique unique, portera à la fois sur l'intérêt général du projet et la mise en compatibilité du PLU.

L'enquête publique sera également conjointe avec celle nécessaire à la modification du SPR (site patrimonial remarquable).

▪ L'adoption de la déclaration de projet et l'approbation de la mise en compatibilité du PLU :

Lorsque la commune compétente décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet il appartient au conseil municipal d'adopter la déclaration de projet conformément à l'article L.153-58 du Code de l'Urbanisme :

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

(...)

4° Par délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou du conseil municipal dans les autres cas. (...). »

▪ Le caractère exécutoire

Article L153-59 «(...) la décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.»

La déclaration de projet emporte alors approbation des nouvelles dispositions du PLU.

Les dispositions de droit commun relatives au caractère exécutoire du PLU (articles L. 153-23, R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme), impliquant la transmission de l'acte au contrôle de légalité du préfet et son affichage pendant un mois en mairie ou au siège de l'EPCI compétent, s'appliquent à l'acte de la commune ou de l'EPCI compétent mettant en compatibilité le PLU. La mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Compte tenu de l'existence du SCoT approuvé du Velay, l'approbation par le conseil municipal de la déclaration de projet entrera en vigueur immédiatement après la transmission au contrôle de légalité, les formalités d'affichage (en mairie et insertion dans la presse légale) en application de l'article L.153-23 précité.

IX) Les annexes

9.1) Le projet (voir annexe jointe) :

9.4) Le règlement écrit (avant – après) :

Ce paragraphe sera mis au point après l'avis de l'autorité environnemental de l'Etat.

Conformément à l'article R.122-2, le règlement du PLU désignera au titre des exclusions de l'application de la bande des 300 mètres le plan d'eau du Chaland et ses petites annexes.