



DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Compte rendu de la réunion d'examen conjoint
prévue à l'article L.153-54, 2°
organisée le Mercredi 14 juin 2023 à 14h30

Objet : Déclaration de projet « urbanisme » pour la réhabilitation du « Hameau du Chaland » - Classement en zone UBac et Nla

PREAMBULE :

La présente réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées s'inscrit dans le cadre d'une procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU) selon les modalités suivantes :

1- La commune compétente décide de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'un projet (article R. 153-15-2° du code de l'urbanisme)

Dans le cas de la commune de Saint-Paulien, c'est le maire qui mène la procédure de mise en compatibilité selon la procédure définie à l'article L.153-54 du code précité et dont l'objet est précisé à l'article L.300-6 du même code.

Contrairement à la procédure de révision, la mise en compatibilité par déclaration de projet ne nécessite pas de délibération de lancement. Le conseil municipal adopte la déclaration de projet en se prononçant sur l'intérêt général du projet.

Une fois adoptée, la déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du PLU pour la réalisation du seul projet ayant fait l'objet de la procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU).

2) Avant la mise à l'enquête publique, une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA) doit être organisée. Tel est l'objet de la présente réunion qui se déroulera en deux temps :

- Dans un premier temps, Laurent FAURE cotitulaire du projet avec la commune présentera le projet. Cette présentation sera complétée par Pierre JEANNIN du cabinet URBALISE CONSEIL (Audrey CHAPUIS, architecte du projet n'a pu être présente) ;
- Dans un deuxième temps, un échange interviendra avec les PPA.

3) Enquête publique : Le compte rendu de la présente réunion sera joint au dossier qui sera mis à l'enquête publique laquelle se déroulera du 7 juillet au 8 août 2023 avec M. François PAILLET comme commissaire enquêteur désigné par décision du président du tribunal administratif de CLERMONT-FERRAND.

4) Présentation du contenu du dossier de MECDU :

Le dossier de déclaration de projet comporte deux parties :

- Partie I portant sur l'intérêt général du projet de réhabilitation ;
- Partie « Urbanisme » portant sur la présentation des nouvelles dispositions d'urbanisme du PLU.

1) PERSONNES PRESENTES :

Les personnes publiques associées ont été régulièrement convoquées dans le cadre de la procédure de MECDU menée en application de l'article L.153-54, 2° du code de l'urbanisme, par courrier simple, en date du 23 mai 2023 accompagné du dossier de mise en compatibilité. Une préinformation de la réunion a été annoncée par courrier électronique du même jour.

Suite à cette convocation, étaient présents :

Organisme - Interlocuteur	Noms	Mails (facultatif)
DDT 43 – représentant de l'Etat	M. SABATIER Alain	
ABF – UDAP 43	M. Jérôme COGNET	
Communauté d'agglomération le PUY en VELAY – Compétence PLH	M. Nicolas CARON	
Chambre d'Agriculture 43	M. Jean-Luc CORTIAL	
Commune de SAINT-PAULIEN	Mme Marie-Pierre VINCENT, maire	
Commune de SAINT-PAULIEN	Mme Brigitte DUSSAUD, adjoint urbanisme	
Commune de SAINT-PAULIEN	Mme Chantal COUTAREL, commission urbanisme	
Commune de SAINT-PAULIEN	M. Alain SOULIER, commission urbanisme	
Commune de SAINT-PAULIEN	M. Michel DOMAS, DGS	michel.domas@st-paulien.fr
Commune de SAINT-PAULIEN	Mme Catherine CHAZOT, responsable service urbanisme	Catherine.chazot@st-paulien.fr
Cabinet URBALISE CONSEIL	M. Pierre JEANNIN, Urbaniste de la commune	pierre-jeannin@orange.fr

Mme CHAZOT présente les avis recueillis des personnes excusées ou n'ayant pas répondu.

Personnes publiques ayant transmis un avis :

Néant

Personnes publiques excusées :

- Région Auvergne Rhône-Alpes par mail en date du 11/06/2023 ;
- CCI excusée par mail du 8/06/2023 ;

Personnes publiques n'ayant pas répondu :

- Conseil départemental de Haute-Loire ;
- Chambre des Métiers ;
- Pays du Velay – SCoT ;

2) EVALUATION ENVIRONNEMENTALE :

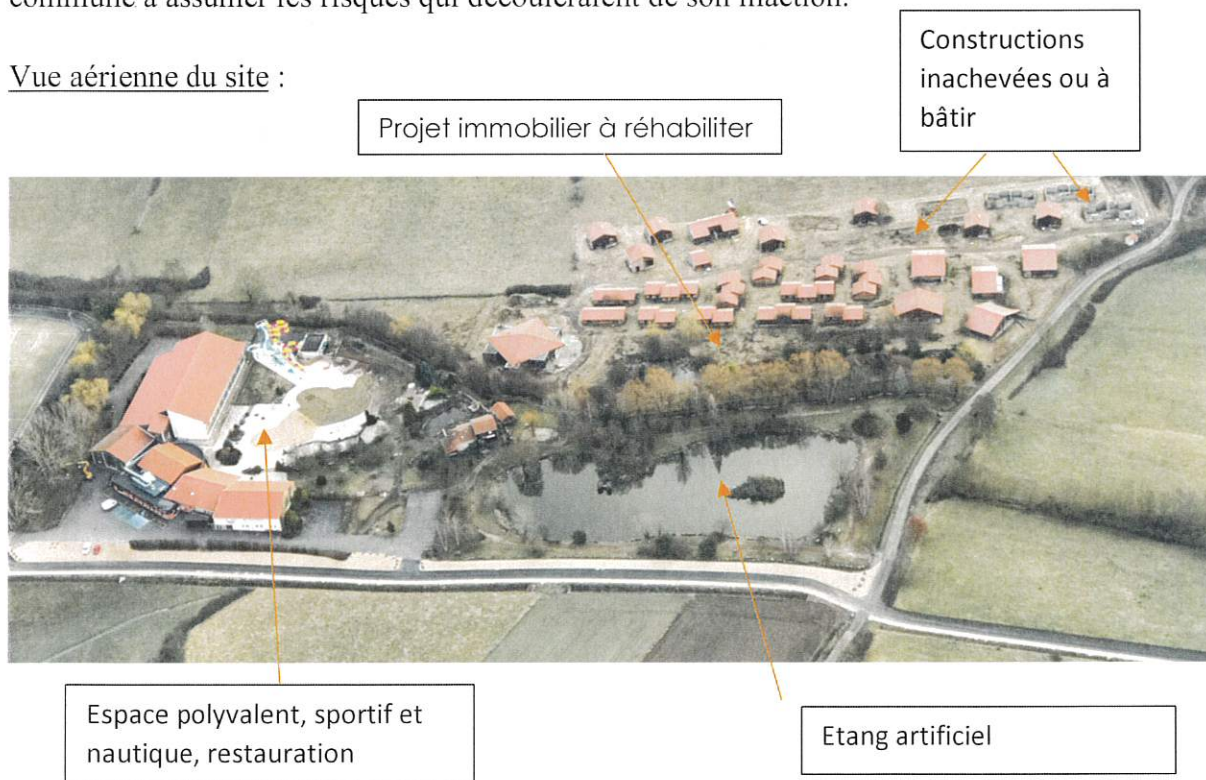
En l'état actuel, le dossier de consultation au cas par cas a été enregistré comme complet par la DREAL AURA sous les références « Dossier n°2023-ARA-AC-03082 » avec une date limite de réponse au 28 juin 2023. En l'état nous ne connaissons le sens de cet avis qui sera joint au dossier mis à l'enquête publique.

3) PRESENTATION DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE :

Laurent FAURE, co-porteur du projet avec la commune indique qu'il s'agit de réhabiliter un ensemble de constructions à usage touristique restées inachevées depuis une dizaine d'années et de terminer les six ébauches de construction ou à construire. 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 communal.

Il s'agit véritablement d'une friche urbaine génératrice de risques de dangerosité du fait de ce chantier inachevé, vandalisé et ouvert au public qui ne peut rester en l'état sans exposer la commune à assumer les risques qui découleraient de son inaction.

Vue aérienne du site :



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

Photos des constructions existantes :



Un exemple de modèle de réhabilitation entièrement en bois)



La maîtrise d'ouvrage du projet de réhabilitation sera assurée conjointement par la commune de Saint-Paulien et M. Laurent FAURE, promoteur-constructeur.

L'ensemble du projet fera l'objet dans un premier temps d'un permis d'aménager portant sur la totalité du périmètre du lotissement avec les lots libres (17) et quatre macro-lots sous maîtrise d'ouvrage de M. FAURE.

Il est précisé que certains lots seront conservés par leurs propriétaires (17 à priori localisés à droite de la voie interne) pour achever leur construction avec permis de construire déposés à titre individuel et que les autres lots feront l'objet de permis de construire valant divisions parcellaires.

Le plan de la page ci-après présente les divisions qui seront opérées dans le cadre du futur lotissement autorisé entre lots libres et macros-lots.

Commune de SAINT PAULIEN
 LOTISSEMENT
 "Le Hameau du Chaland"
 PLAN PROJET DE DIVISION



Plan masse du projet après réhabilitation et rénovation :



Vue perspective du projet :



4) COMPTE RENDU DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT :

M. Pierre JEANNIN, urbaniste de la commune complète la présentation au regard du volet intérêt général et du volet urbanisme du dossier de MECDU. Il signale également la nécessité d'apporter une modification mineure au règlement du site patrimonial remarquable de Saint-

Paulien pour permettre la réalisation de l'opération de réhabilitation d'ensemble du site. A ce titre, il a été également invité les membres de la commission locale du SPR qui fait l'objet d'un procès-verbal distinct.

4.1) Volet intérêt général :

Ce projet qui réhabilite une friche urbaine 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.

4.2) Volet urbanisme :

Au regard du PLU communal : 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 interdites.

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 en conservant son caractère touristique et de loisir.

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

La procédure d'évolution du PLU communal se fera sous la forme d'une mise en compatibilité du PLU par 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.

En résumé : L'objectif de la déclaration de projet pour mettre le PLU en compatibilité avec le projet de réhabilitation-rénovation en application de l'article L.153-54 du code de l'urbanisme consiste à :

- Supprimer la zone naturelle dite « NL » pour le périmètre du projet au profit d'une zone UBa car desservie par un réseau d'assainissement avec un indice spécifique au projet de réhabilitation (Secteur UBac) permettant les opérations à usage d'habitation sur le seul périmètre du secteur ;
- Créer une zone NLa sur l'accotement de la voie publique (chemin du Bertaud) pour permettre la réalisation d'un bassin de rétention en zone N destiné à la desserte des eaux pluviales de la voirie du lotissement et des places de stationnement.

Certaines dispositions de la Loi Montagne, notamment son article L.122-12 relatives à la préservation des parties naturelles des plans d'eau (artificiels ou naturels) sur une distance de 300 mètres concernent le projet, il est nécessaire d'utiliser la faculté donnée par le deuxième alinéa de l'article précité d'exclure certains plans d'eau en raison de leur faible importance. Ce sera le cas pour les deux étangs artificiels existants.

La mise en compatibilité ne concernant que le périmètre du projet de réhabilitation et ses travaux annexes, il n'est pas possible de modifier les imperfections constatées du règlement actuel du PLU.

4.3) Volet environnementale :

Un état initial de l'environnement a été effectué par le cabinet Eco-Stratégie pour la consultation au cas par cas de la DREAL et pour établir le rapport de présentation du dossier de mise en compatibilité.

Le cabinet conclut que : « Le projet n'affecte aucun réservoir de biodiversité et corridors écologiques identifiés par le SRADDET ou le 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 ».

Les mesures qui seront prises sont les suivantes :

- Pour les chauves-souris : Du guano de chiroptères et des restes d'ailes de lépidoptères (papillons) 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.

→ *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.*

- Pour la préservation de la faune des zones humides : 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.

4.4) Echanges avec les participants :

► M. Jérôme COGNET, architecte des Bâtiment de France demande comment le projet va s'intégrer dans le paysage et notamment si un plan général d'aménagement paysager du projet sera présenté.

- En réponse, M. JEANNIN précise qu'un plan d'aménagement paysager d'ensemble est en cours d'établissement. Pour information, l'ensemble des plantations sera assuré par le lotisseur ainsi que le traitement paysager des clôtures qui seraient traitées sous forme de haies arbustives. M. FAURE confirme le propos et assure que ces travaux d'aménagement paysager figureront dans le programme des travaux qui incombera au lotisseur au titre du permis d'aménager. Pour l'entretien et la taille des haies, c'est l'association syndical libre (ASL) du lotissement qui assurera ces travaux (y compris dans les espaces privatifs) qui seront ensuite facturés aux colotis au titre des charges syndicales. On sera ainsi sûr que l'ensemble des espaces paysagers seront entretenus et la qualité du lotissement pérennisée.

Par ailleurs, en ce qui concerne le plan d'aménagement paysager d'ensemble du lotissement qui est en cours de mise au point par Mme Audrey CHAPUIS, architecte du projet, il figurera sur le plan de composition d'ensemble (pièce PA 4) qui constitue un document opposable aux tiers.

M. COGNET précise que le CAUE 43 peut être de bon conseil sur la nature des essences d'arbre ou arbuste. M. FAURE transmettra cette information à son architecte.

► M. Jérôme COGNET, architecte des Bâtiment de France demande comment seront gérées les demandes de permis de construire sur les lots libres et voudrait savoir si un règlement de lotissement est prévu.

- En réponse, M. JEANNIN précise que compte tenu des réglementations qui s'appliquent à savoir le règlement du SPR qui est assez contraignant et le règlement du PLU (sans aucune hiérarchie entre eux), il n'est pas apparu utile de rajouter une autre réglementation.

D'une part, au titre d'un cahier des charges de droit privé qui sera annexé à la vente pour les futurs acquéreurs et au statut de l'ASL pour les propriétaires-constructeur, imposera l'obligation d'avoir l'avis d'un architecte conseil dont les modalités sont fixées ci-après. D'une manière générale, les nouvelles constructions seront du même type architectural que les chalets existants.

D'autre part, les emprises des constructions seront fixées et leurs périmètres d'implantation figés par le plan de composition d'ensemble (PA4) qui constitue un document que les permis de construire devront respecter.

Un architecte conseil du lotissement du Hameau du Chaland en la personne de Mme Audrey CHAPUIS sera désignée dans le cahier des charges et les futurs constructeurs seront obligés de recueillir son avis avant le dépôt de la demande de permis de construire. Cet avis sera également transmis au président de l'ASL qui sera chargé de veiller à son application. En effet, comme il s'agit d'une disposition de droit privé, le maire ne pourra en tenir compte au moment de la délivrance du permis de construire.

Pour les demandes de permis de construire sur les 4 macro-lots, c'est Mme CHAPUIS, architecte du lotissement qui en sera l'architecte concepteur des constructions. Donc du point de vue architectural, l'intégration architecturale des constructions sera assurée.

► M. Jérôme COGNET, architecte des Bâtiment de France demande également de connaître la nature et l'aspect des matériaux des constructions existantes.

- En réponse, M. JEANNIN précise que tout est en bois, les menuiseries, le bardage des façades et même les volets, en conformité avec le règlement du PLU modifié du secteur UBac et le règlement modifié du SPR. Les façades seront peintes. M. FAURE possède une entreprise spécialisée dans la construction en bois.

► M. Alain SABATIER de la DDT 43 exprime le point de vue de l'Etat sur ce dossier.

- Il ne se prononce ni au regard de la procédure de déclaration de projet, ni sur le caractère d'intérêt général du projet.
- Au regard de la loi Montagne, le projet qui n'est pas en discontinuité en raison des bâtiments existants et du fait de l'exclusion des deux plans d'eau de la protection de 300 mètres au titre de l'article L.122-12, ne méconnaît aucun des principes édictés par cette loi.
- Au regard de l'environnement, le site étant déjà anthropisé, aucune atteinte à la biodiversité n'est à craindre, dans l'attente de l'avis de la MRAE (mission régionale de l'autorité environnementale de l'Etat) attendu pour le 28/06/2023 au plus tard.

Le paysagiste conseil du préfet, à qui a été soumis le dossier, souhaiterait que la lisière Est du lotissement fasse l'objet d'une plantation arborée et arbustive. Il trouve que le traitement de la voie interne du lotissement est un peu trop routier.

- En réponse sur le point ci-dessus, la commune précise que :

- D'une part, la limite Est du lotissement fera l'objet d'un traitement paysager de qualité et que d'une manière générale, l'ensemble des autres limites seront également constituées de haies arbustives.
- D'autre part, pour ce qui concerne la voie interne du lotissement, le fond de forme de cette voie existe déjà ainsi que les constructions qui la borde. Il n'est donc plus possible d'en modifier le tracé. Enfin, la plateforme de la voie principale est en enrobé, sans bordure avec des noues, et bordée de pelouse. C'est la caractéristique même des routes rurales dans leur simplicité.

Une alerte de la part du service Eau de la DDT sur la vérification qui doit être faite sur l'état du réseau d'assainissement et sa capacité à absorber les rejets.

- En réponse, la commune précise que le réseau d'assainissement existe et a été proportionné pour assurer la desserte des 61 unités d'hébergement prévues au départ. En tout état de cause, un dossier de déclaration Loi sur l'Eau est en cours d'établissement par le cabinet Eco-Stratégie.

► M. Nicolas CARON de l'agglomération du Pays du Velay au titre du PLH n'a pas de remarque particulière ni sur le projet, ni sur la procédure.

► M. Jean-Luc CORTIAL, de la Chambre d'Agriculture 43 souhaiterait que le caractère agricole des terrains environnants soit préservé notamment contre les réactions défavorables de voisinage de la part des futurs habitants.

Par ailleurs, il existe dans les environs une exploitation agricole appartenant à M. André CHAPPON) qu'il faut préserver.

- En réponse, M. JEANNIN précise que les bâtiments de l'exploitation agricole sont assez éloignés du projet de réhabilitation et en tous cas en dehors du périmètre de réciprocité fixé à l'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime, ce qui ne limitera en rien les éventuelles extensions desdits bâtiments existants ou modification de l'exploitation.

M. FAURE complète la réponse en indiquant qu'il fera mettre dans l'acte de vente une clause relative aux nuisances sonores (chant du coq, cloches des vaches, etc.) qui devront être acceptées. En revanche, pour l'utilisation de produits phytosanitaires ou d'épandage de lisier, il sera demandé à un représentant de la Chambre d'agriculture de jouer les médiateurs et de suggérer à l'exploitant agricole de choisir un jour sans vent pour ses traitements ou amendements en cas de nuisances persistantes.

5) AVIS EMIS SUR LA DECLARATION DE PROJET ET LA SUITE DE LA PROCEDURE :

Un tour de table est organisé par Mme VINCENT pour connaître l'avis des personnes présentes :

- M. Jérôme COGNET, Architecte des Bâtiment de France émet un avis favorable suite aux réponses apportées en séance ;
- M. Alain SABATIER de la DDT 43 émet le même avis ;
- M. Nicolas CARON de l'agglomération du Pays du Velay au titre du PLH émet avis favorable sans réserve ;
- M. Jean-Luc CORTIAL, de la Chambre d'Agriculture 43 émet un avis favorable.

En conclusion, et sous réserve de l'avis de la MRAE et de la production du plan d'aménagement paysager d'ensemble, la procédure de MECDU peut se poursuivre.

Le présent procès-verbal qui sera diffusé aux participants sera joint au dossier de l'enquête publique en application de l'article R.153-13 du code de l'urbanisme.

Fait à SAINT-PAULIEN, le 19/06/2023

Le maire, Marie-Pierre VINCENT

