



MODIFICATION DU REGLEMENT DU SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE SAINT- PAULIEN

**Compte rendu de la réunion la commission locale
pour la mise en œuvre du site patrimonial
organisée le Mercredi 14 juin 2023 à 16h00**

**Objet : Modification du règlement du SPR menée conjointement avec la procédure de mise en compatibilité du PLU pour la réhabilitation du « Hameau du Chaland »
- Classement en zone Zla**

PREAMBULE :

1) Objet de la présente réunion : La présente réunion qui rassemble les membres de la commission locale dans la mise en œuvre du document de gestion du Site Patrimonial Remarquable approuvé le 13 mars 2007 (ancienne ZPPAUP) doit permettre de recueillir l'avis de la commission locale.

La ZPPAUP approuvée devenue depuis site patrimonial remarquable 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* ».

Il est donc nécessaire sur ce point aussi de procéder à une évolution du règlement du site patrimonial remarquable.

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'Architecte des Bâtiments de France et avis de la commission locale du SPR.

2) Avant la mise à l'enquête publique, l'avis de la commission locale du SP doit être recueilli. La présente réunion a donc pour objet de consulter et de recueillir l'avis de la commission locale du SPR sur la modification du règlement du site patrimonial remarquable de SAINT-PAULIEN.

- 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 membres présent de la CLSPR.

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 modification du règlement du site patrimonial remarquable de Saint-Paulien. :

La modification du SPR envisagée ne remet pas en cause les prescriptions de protection du règlement applicable dans la zone ZL. La modification du règlement du SPR porte uniquement sur la création d'un secteur ZLa dans lequel les constructions à usage de logement sont également autorisées ; ce qui n'implique aucun changement sur le contenu du règlement applicable.

1) PERSONNES PRESENTES :

Les membres de la commission locale du SPR ont été régulièrement convoqués dans le cadre de la procédure de modification du SPR, 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)
Commune de SAINT-PAULIEN	Mme Marie-Pierre VINCENT, maire, présidente de la CLSPR	
DDT 43 – représentant du Préfet	M. SABATIER Alain	
ABF – UDAP 43	M. Jérôme COGNET	
Chambre d'Agriculture 43	M. Jean-Luc CORTIAL	
Fondation du Patrimoine	M. Bernard GALLAND	
CAUE 43	M. Eric ANDRON	
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 l'état des avis recueillis des personnes excusées ou n'ayant pas répondu.

Membres de la commission locale ayant transmis un avis :

- Néant

Membres de la commission locale excusées :

- Néant

Membres de la commission locale n'ayant pas répondu :

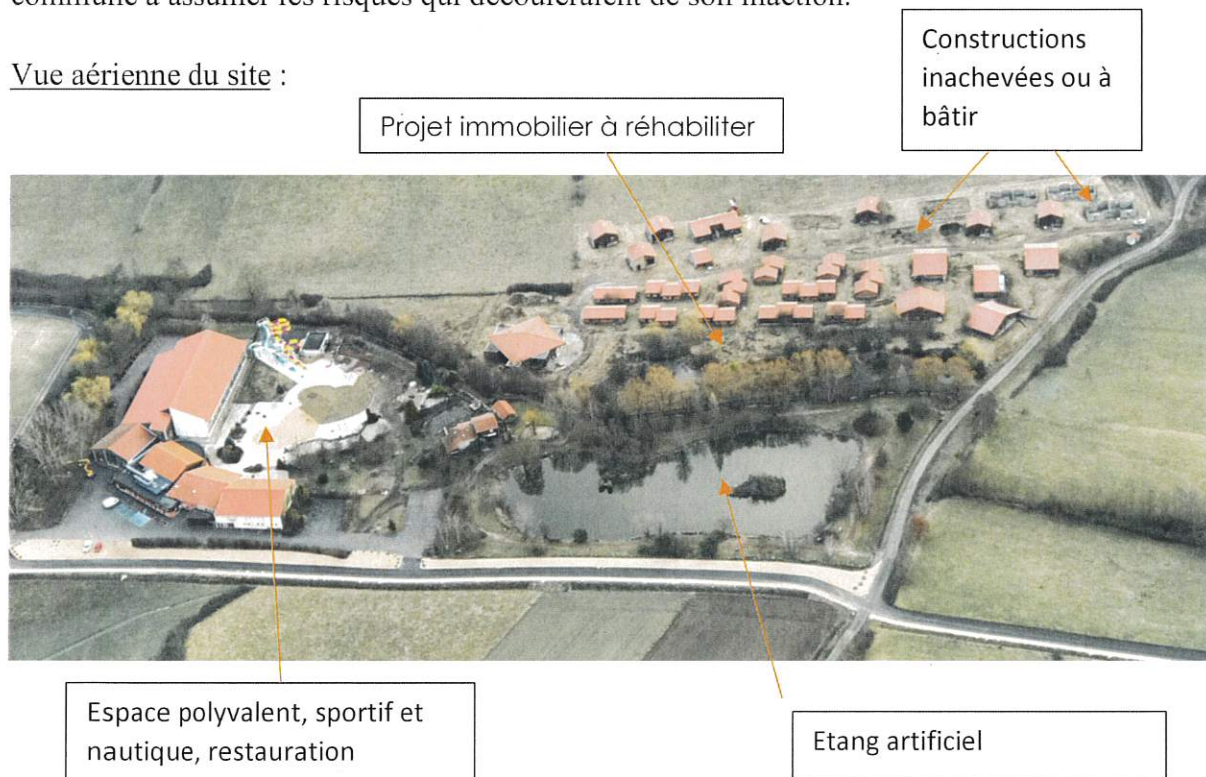
- DRAC AUVERGNE ;
- CCI.

3) PRESENTATION DU PROJET FAISANT L'OBJET DE LA MODIFICATION DU SPR :

Laurent FAURE, co-porteur du projet au titre de la société MACAN 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 du SPR approuvé le 13 mars 2007 (ancienne ZPPAUP) qui classait le terrain support de l'opération en zone ZL (à vocation de loisirs).

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 des 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 DE LA COMMISSION LOCALE DU SPR :

M. Pierre JEANNIN, urbaniste de la commune complète la présentation au regard de la nécessité d'apporter une modification mineure au plan de zonage du règlement du site patrimonial remarquable de Saint-Paulien pour permettre la réalisation de l'opération de réhabilitation d'ensemble du site mais

sans modifier les règlement applicable notamment en ce qui concerne les prescriptions relatives à la protection.

4.1) Volet urbanisme :

Pour information, 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. 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 modification du règlement du SPR sera le conseil municipal de SAINT-PAULIEN après accord de l'ABF. t 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.

4.2) Volet modification du règlement du SPR :

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, en application du zonage et du règlement, 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.

Par souci de simplification administrative, il a été demandé au président du tribunal administratif de désigner, dans la mesure du possible, le même commissaire-enquêteur dans la mesure du possible pour les deux procédures, ce qui a été fait par son ordonnance du 15 mai 2023. Comme indiqué ci-dessus, la principale modification du règlement du SPR de SAINT-PAULIEN consiste à créer un secteur ZLa dans lequel les constructions à usage d'habitation sont autorisées mais uniquement dans le cadre d'une opération globale de réhabilitation (afin d'éviter des réhabilitation à titre individuel).

4.3) 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. Cette demande de précision est également formulée par M. Eric ANDRON, représentant le CAUE 43.

- 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 privés) 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.

► MM. Jérôme COGNET et Eric ANDRON demandent 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 de l'insertion du projet dans son environnement, l'intégration architecturale des constructions sera assurée avec au surplus l'accord de l'ABF.

► M. Jérôme COGNET, architecte des Bâtiments de France demande également de connaître la nature et l'aspect des matériaux des constructions existantes et des travaux d'aménagement des voies.

- Pour la nature des matériaux de construction, 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.

- Pour les matériaux qui seront mis en œuvre dans le cadre des travaux d'aménagement du permis d'aménager, Mme CHAPUIS, architecte a établi des croquis d'ambiance et les matériaux des places de stationnement notamment seront précisés dans la notice architecturale du permis d'aménager prévue à l'article R.441-3 du code de l'urbanisme (pièce PA 2), d'autant qu'en application de l'article R.441-8 « Lorsque le projet porte sur des aménagements extérieurs dans le périmètre d'un site patrimonial

remarquable ou dans les abords des monuments historiques, la notice (...) indique en outre les matériaux utilisés et les modalités d'exécution des travaux , »

Croquis d'ambiance :



► M. Eric ANDRON représentant du CAUE 43 aimerait que la pente des toitures soit harmonisée entre le PLU qui les exprime en pourcentage (%) et le règlement du SPR qui les exprime en degré (°).

Les participants unanimes retiennent une expression harmonisée en degré (°). La formulation retenue est la suivante « La pente des toitures sera au plus de 30° ».

► M. Bernard GALLAND représentant la Fondation du Patrimoine considère pour sa part que ce projet de réhabilitation tel qu'il est présenté ne devrait pas voir le jour à l'heure actuelle tant sa conception lui paraît dépassée, surtout trop dense avec des terrains assez petits et sans aucun espace libre significatif. Les gens seront les uns sur les autres sans aucune intimité.

- En réponse, Mme VINCENT précise que toutes les solutions ont été envisagées, la reprise par un groupe spécialisée dans les résidences de tourisme qui a échoué et y compris la démolition d'ensemble des constructions qui a été évaluée de l'ordre de 500.000 € HT l'année dernière. Devant une telle dépense qui sera assumée par la seule commune, il a été jugé préférable de réhabiliter l'ensemble avec des prestations de qualité permettant de réaliser un cadre de vie agréable aux propriétaires actuelles et aux futurs acquéreurs. La situation actuelle de chantier dégradé, vandalisé et ouvert à tous ne peut perdurer sans engager la responsabilité de la commune en cas d'accident et si elle ne fait rien.

- M. Jeannin complète le propos en précisant que le projet immobilier a fait l'objet d'une autorisation de construire en 2008 avec les accords des autorités consultés à l'époque au titre de la ZPPAUP. Le plan résulte donc d'un aménagement d'ensemble.

D'autre part, les bâtiments sont existants (à 90 %) ainsi que leur implantation ce qui ne laisse aucune marge de manœuvre pour créer de nouveaux espaces libres. Afin d'améliorer la qualité d'ensemble, et assurer une certaine intimité aux futurs occupants, c'est le lotisseur qui assurera la plantation de l'ensemble du site selon un plan général de traitement paysager, réalisera l'ensemble des clôtures (intérieures et extérieures) et assurera même l'entretien des plantations y compris privatives qui sera refacter au titre des charges générales de la résidence.

Le fait de ne pas reconstruire les bâtiments qui sont au stade de démarrage de chantier (moellons de fondation pour certains, rien pour d'autres), pose problème pour les propriétaires qui ont acheté les lots à l'origine et qui aujourd'hui veulent les achever.

Enfin, pour ce qui la densité, les élus savent bien qu'au titre des différentes lois sur l'urbanisme, la densification des espaces constitue le corollaire indispensable à la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Donc pensez aujourd'hui que l'on pourra continuer à construire sur des terrains de superficie importante constitue une illusion que les autorités de l'Etat combattent fermement.

► M. Alain SABATIER de la DDT 43 signale qu'au titre du préfet, membre de la CLSPR, il n'a pas de remarque à formuler au regard de la modification envisagée.

► 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 DE SYNTHESE EMIS PAR LA COMMISSION LOCALE DU SPR SUR LA MODIFICATION DU REGLEMENT DU SPR :

Le règlement écrit du SPR sera complété comme suit pour ce qui concerne les constructions à usage de logements qui seront autorisées dans le seul secteur ZLa :

Après le titre « HABITAT DE LOISIR », il sera ajouté « ET LES LOGEMENTS AUTORISES EN SECTEUR ZLA »

Après l'expression « tous les aménagement », il est inséré le paragraphe suivant :

Il est créé un secteur ZLa dans lequel en plus des destinations autorisées, il est possible d'autoriser, dans le cadre d'opérations d'aménagement de réhabilitation ou de rénovation d'ensemble, des constructions à usage de logement.

Ce secteur concerne le terrain d'assiette de l'opération de réhabilitation du hameau du Chaland. Une fois achevé le projet de réhabilitation, les constructions à usage de logements pourront bénéficier des dispositions du règlement du PLU applicables dans le secteur UBac.

Le reste des prescriptions du règlement du SPR reste inchangé.

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

- M. Jérôme COGNET, Architecte des Bâtiment de France qui avait visité le site émet un avis favorable suite notamment aux réponses et précisions apportées en séance ;
- M. Eric ANDRON du CAUE 43 émet un avis favorable dans les mêmes conditions ;
- M. Alain SABATIER de la DDT 43 émet le même avis ;
- M. Jean-Luc CORTIAL, de la Chambre d'Agriculture 43 émet un avis favorable ;
- Mme Marie-Pierre VINCENT, présidente de la CLSPR émet un avis favorable.

En conclusion, et sous réserve de la production du plan d'aménagement paysager d'ensemble, la procédure de modification du SPR peut se poursuivre.

Le présent procès-verbal qui sera diffusé aux participants sera joint au dossier de l'enquête publique de la modification du SPR.

Fait à SAINT-PAULIEN, le 19/06/2023

Le maire, Marie-Pierre VINCENT

The block contains a handwritten signature in black ink, which appears to be 'M. Vincent', written over a circular official stamp. The stamp is blue and contains the text 'MAIRIE DE SAINT-PAULIEN' around the perimeter and a central emblem featuring a figure on horseback.

