

## SOMMAIRE

Localisation du projet, descriptif sommaire des travaux	.....page 2
Présentation du bâti existant	.....page 3
Article N1 - Destination des constructions (Programme)	.....page 6
Article N2 - Implantation des constructions	.....page 11
Article N3 - Hauteur des constructions	..... page 11
Article N4 - Qualité urbaine, architecturale et paysagère	.....page 11
1) Le bâti existant 2) Les aménagements extérieurs	
Article N5 - Biodiversité, performances environnementales et énergétiques	.....page 19
Article N6- Densité	.....page 20
Article N7 - Stationnement	.....page 20
Article N8 - Equipements et réseaux	.....page 22
Article N9 - Emplacements réservés	.....page 22
Article N10 - Servitudes	.....page 22

Le projet se situe sur la commune de Vertaizon, dans le Puy de Dôme, à 15mn de Clermont Ferrand. Il concerne le château de Chignat, un domaine privé, isolé, se trouvant sur la route départementale reliant Lezoux à Lempdes. Il s'agit des parcelles ZE n°44 (3 070m<sup>2</sup>) 119 (36 097m<sup>2</sup>) 122 (40 707m<sup>2</sup>)

Les réglementations applicables au terrain :

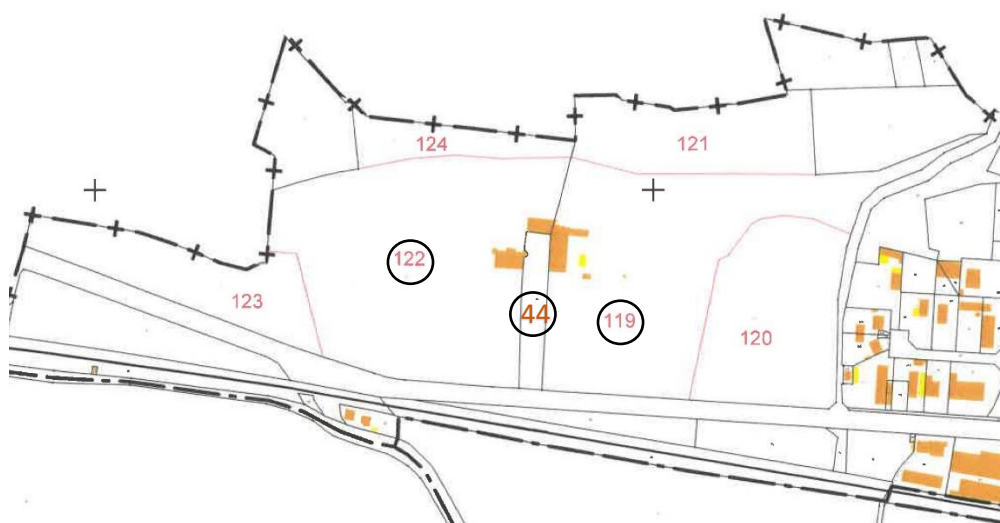
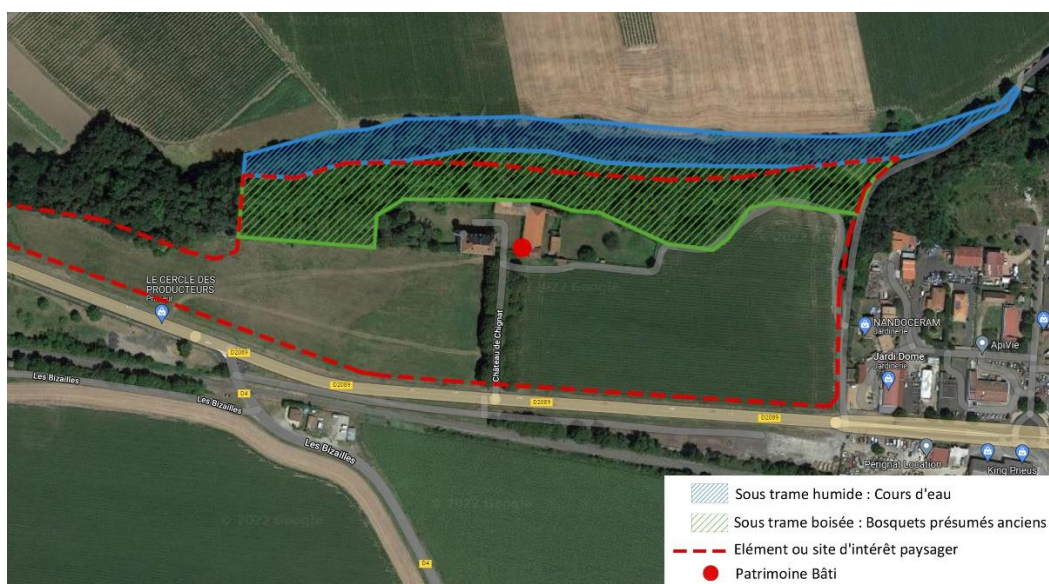
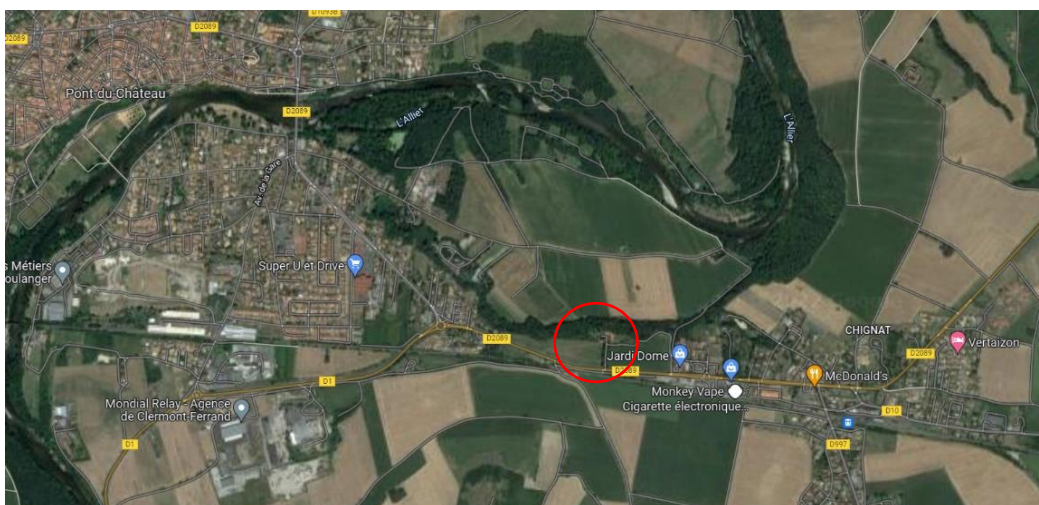
- \* PLU zone N, naturelle et forestière (PLU de Billom communauté, secteur Val d'Allier/Vallée du Juron)
- \* Parc du château : Elément de patrimoine végétale
- \* Château de Chignat : Elément bâti ou paysage remarquable. Le château de Chignat n'est pas classé au titre des monument historique. Il reste cependant un élément remarquable du paysage.

**La présente demande concerne la rénovation et reconversion du château de Chignat.** Ce lieu destiné à la location, accueillera des réceptions de mariage, anniversaire ou séminaires avec ses hébergements. Il s'agit donc d'un changement de destination, de logement à **hébergement touristique**. **Ce lieu devient donc soumis à la réglementation des établissements recevant du public.**

Le projet porté par la société CHATEAU LIFE a pour but de redonner vie à ce site d'exception et de le valoriser. L'aménagement se veut respectueux de l'environnement.



## Localisation :



ZE n°44 (3 070m<sup>2</sup>) 119 (36 097m<sup>2</sup>) 122 (40 707m<sup>2</sup>)



### Présentation du bâti existant

Une belle double allée de tilleuls mène aux grilles et portail en fer forgé du château. Le domaine se compose d'une grande et belle demeure marquée par ses deux tours latérales, des encadrements en pierre de Volvic et ses chiens assis en toiture. Il comprend un parc arboré, délimité par des murs en pierre, grilles et portail en fer forgé. Des dépendances sont associées à cette bâtisse ; Deux granges, anciennes écuries du château, "en L", encadrent une cour carrée intérieure et un gîte restauré. A l'arrière des dépendances se trouvent deux appentis, couverts mais non clos, en charpente bois et couverture en tuile.

Le château de Chignat est également connu pour accueillir devant le domaine, la foire aux melons.











#### Article N1 – Destination des constructions, usage des sols, nature d'activité

Le château se trouve en Zone N, naturelle et forestière. Ce secteur a pour vocation première de protéger les milieux naturels et paysagers. **Le changement de destination est réglementé.** L'usage du bâti existant doit être compatible avec le maintien des qualités du site.

#### Destination des constructions existantes :

**L'activité proposée sur le site est classée en hébergement de tourisme.** Cette activité ne porte pas atteinte à l'activité agricole et forestière et à la sauvegarde des espaces naturels et paysagés des environs. **L'aménagement du site se fait sur le bâti existant.** Ce projet a pour but de redonner du prestige à l'ensemble du domaine en maintenant la cohérence du site.

Cette activité est actuellement interdite dans le PLU de la zone. La demande fait donc l'objet d'une demande de modification du PLU.



## Plan de masse état des lieux



## Plan de masse projet



## Programme :

### **1) Le Château ERP (Rdc et R+1)**

Le château est accessible au public sur deux niveaux : le rez-de-chaussée et l'étage R+1. Le rez-de-chaussée est constitué d'un hall, d'un espace repas, d'un salon, d'un bureau, de sanitaires et de deux salles de séminaires. L'étage est constitué de salons et de trois salles de séminaires.

### **2) Le Château logement ERP (R+2 et R+3)**

Les deux niveaux supérieurs R+2 et R+3 sont composés de deux gîtes à la location permettant l'hébergement sur place pour les clients du site (un par niveau). Les gîtes sont dissociés et isolés des deux autres niveaux, selon validation du SDIS.

### **3) Les dépendances ERP**

#### **a) Les salles de réceptions**

Les deux anciennes granges du château accueillent une grande salle de réception de 291m<sup>2</sup>, une salle de réception de 134.13m<sup>2</sup>, une salle de séminaire, un espace détente, une cuisine traiteur et des sanitaires. L'établissement est de plain-pied.

#### **b) La piscine extérieure**

A l'extérieur façade *Ouest*, une piscine à l'air libre (dimensions 4,50x17m) est créée à proximité des dépendances et du château. Celle-ci n'est pas visible depuis le domaine public. Elle se situe à moins de 25m du bâti existant.

#### **c) Le salon d'été**

A l'extérieur, façade *Est*, les deux appentis existants accueillent un salon d'été extérieur couvert avec des sanitaires et douches à proximité.

*Règlement du PLU : Sont autorisés : Le changement de destination des seuls bâtiments identifiés au graphique dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve de leur desserte par les équipements et réseaux.*

*Sont autorisés : leurs annexes et piscine à condition qu'elles soient implantées à moins de 25 mètres de la construction à laquelle elles se rattachent ; l'emprise au sol totale des annexes (hors piscine) est limitée à 35m<sup>2</sup>. Il est possible au maximum 1 piscine.*



### Accès :

Le site est accessible depuis la départementale D2089. Le projet ne prévoit pas de modification à cet accès. La signalétique sera modifiée suivant le scénario ci-dessous. (Accord du gestionnaire de la voirie du 16 janvier 2023)

#### **Sortie du Château en direction de A89/ Lezoux / Thiers :**

- Opérer un demi-tour au rond-point de Pont du Château à 650m.



#### **Accès au Château de Chignat depuis Clermont-Ferrand / Pont du Château :**

- Opérer un demi-tour au rond-point du garage Renault Montagner à 450m après le château.



Le portail d'entrée à la propriété est plus en retrait de la route, ce qui laisse la place pour stationner si le portail est fermé. En période d'évènement, il sera maintenu ouvert.

## MODIFICATION OU CREATION D'UN ACCES SUR UNE ROUTE DEPARTEMENTALE

### AVIS DU GESTIONNAIRE DE LA VOIRIE

N° 23 / 009

Service instructeur :	LE GRAND CLERMONT (Pauline AVENET)		
N° de la demande :	PC 063 453 22 G0016		
Commune :	VERTAIZON		
Adresse - Lieu-dit :	Chignat avenue Jacques Duclos		
Déposée par :	CHÂTEAU LIFE Sarl		
En vue de :	Rénovation Château de Chignat		
Le long de la RD n°:	2089	PR : 42+290	
Cadastre :	ZE n°44-119 et 122	EN AGGLOMÉRATION :	<del>OUI</del> - NON
Avis du maire* :	<del>FAVORABLE</del> - <del>DÉFAVORABLE</del> - <del>RÉSERVÉ</del> - ABSENT (*)		

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Voirie Routière

VU le règlement de la Voirie Départementale approuvé le 25 juillet 2012 par le Président du Conseil Général du Puy-de-Dôme

VU l'arrêté du Président du Conseil départemental en date du 15 octobre 2021 donnant délégation de signature à Madame Annabelle ACHARROK, Directrice Générale Adjointe des Services du Conseil départemental, Directrice Générale du Pôle Aménagement Attractivité et Solidarités des Territoires ainsi qu'à ses collaborateurs (trices),

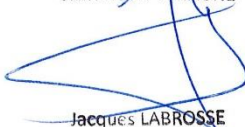
<b>EN AGGLOMÉRATION*</b> Voir les observations ou remarques éventuelles ci-dessous		<b><del>AVIS CONFORME A CELUI DU MAIRE de la COMMUNE</del></b> Selon les dispositions de l'article 20 du règlement de la voirie départementale du Puy-de-Dôme, nous émettons un avis similaire à celui du maire car, à l'intérieur de l'agglomération, il est compétent en matière de sécurité routière, dans le cadre de son pouvoir de police. <b><del>SOUS RESERVE de l'avis favorable du maire (absent lors de l'instruction)</del></b>
<b>HORS AGGLOMÉRATION*</b> Voir les observations ou motifs éventuels ci-dessous	X	<b>AVIS FAVORABLE SANS OBSERVATION *</b>  <b><del>AVIS FAVORABLE AVEC OBSERVATIONS *</del></b> (voir ci-dessous)  <b><del>AVIS DÉFAVORABLE *</del></b> (voir motif ci-dessous)

Observations ou motif si avis réservé ou défavorable :

Les accès, en ou hors agglomération, recevant un avis favorable ou favorable avec observations devront faire l'objet d'une demande de permission de voirie à déposer auprès de la DRAT Clermont-Limagne.

\* Rayer les mentions inutiles

Fait à Billom, le 16 JAN. 2023  
 Pour le Président du Conseil départemental  
 Le Directeur de la DRAT  
 et par délégation  
 CLERMONT-LIMAGNE

  
 Jacques LABROSSE



## Article N2 – Implantation des constructions

Le projet ne prévoit pas de nouvelle construction. Les travaux portent sur le bâti existant.

Le château est rénové sur les 4 niveaux. La cave est laissée en l'état. Les granges sont aménagées et la cave est laissée en l'état également. Sur la cour arrière, un des appentis est fermé pour la création de sanitaires et douches sur une surface plancher totale de 38m<sup>2</sup>.

## Article N3 – Hauteur des constructions

Sans objet.

## Article N4 – Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La rénovation du château de Chignat a pour but de redonner du prestige au site vacant, en conservant les particularités architecturales des constructions. Le domaine a subi des remaniements au cours des différentes époques qui lui donnent aujourd'hui son charme. Les travaux envisagés ont pour but de moderniser le bâti y compris dans son aspect, sans pastiche. Un mélange d'ancien et de moderne dans un juste équilibre.



*Façade Nord – perspective du projet*

1) Le bâti existant :

A) LE CHATEAU

**Menuiseries :** Le projet comprend le changement de l'ensemble des menuiseries du château. Les menuiseries en bois de couleur blanche sont remplacées par des menuiseries bois de teinte claire suivant préconisation des ABF. Le dessin des fenêtres à petits carreaux est refait à l'identique. Il en va de même pour les lucarnes en combles. Les meneaux en pierre sont conservés. Les colonnes décoratives et leurs arcatures situés sur la façade Est sont également laissés en l'état. La menuiserie se trouve en applique intérieure.

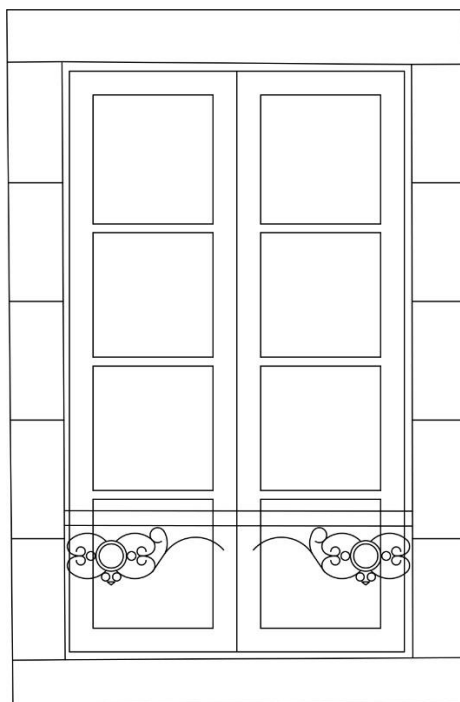




Sur la façade sud les barreaux présents en rez-de-chaussée sont déposés. Les ouvertures encadrées en rouge sur les photos ci-dessus sont agrandies en porte ou porte-fenêtre.

**Volets :** Les volets bois sont déposés et ne sont pas remplacés afin d'harmoniser les façades.

**Garde-corps :** Les garde-corps existants en fer forgé des fenêtres sont conservés et restaurés.



**Encadrement des ouvertures :** Les encadrements en pierre de taille sont conservés pour les ouvertures existantes ou agrandies.

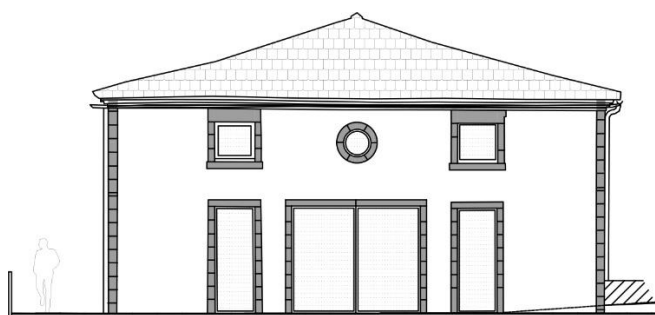
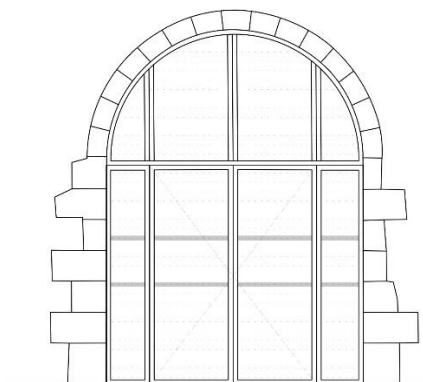
**Couverture :** La toiture est conservée en l'état.

## B) LES DEPENDANCES





**Menuiseries :** Les grandes portes des granges sont remplacées par des châssis vitrés cintré RAL 9005 noir givré. Les autres ouvertures existantes sont en RAL 9005 noir givré, châssis fixe. Une ouverture centrale est créée sur la façade Ouest (voir photo ci-dessus cadre rouge et dessin de la façade projetée ci-dessous). Elle donne sur la terrasse de la future piscine. Les tableaux sont en pierre de taille à l'identique de l'existant.



**Façades :** Un enduit à la chaux identique à la façade existante sera fait sur les menuiseries bouchées.

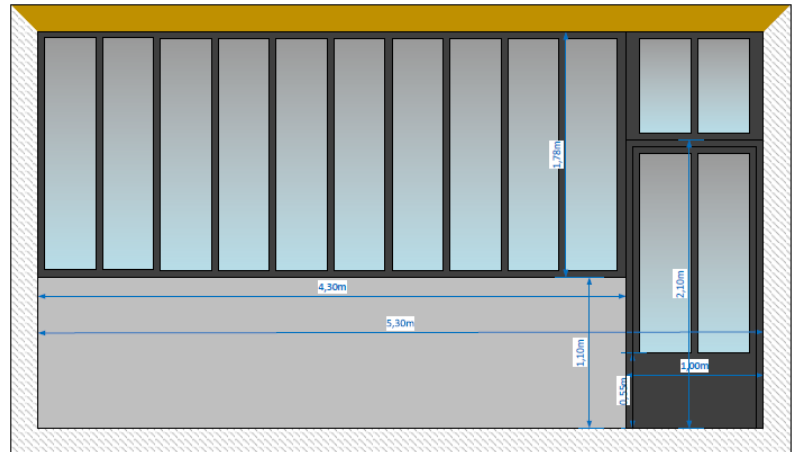
**Encadrement des ouvertures :** Les encadrements en pierre de taille sont conservés pour les ouvertures existantes ou agrandies.

**Couverture :** Les toitures sont en tuiles de terre cuite. La couverture est fermée d'une génoise de trois rangs de tuiles-canal en encorbellement sur la façade.



### C) APPENTIS

**Les sanitaires aménagés dans l'appentis existant :** Châssis métallique vitré type atelier avec un sous-bassement plein d'une hauteur d'un mètre environ.



**La cuisine d'été :** L'appentis est conservé en l'état.



2) Les espaces aménagés extérieurs sont les suivants :



**Les accès :** Le chemin depuis la route départementale est conservé en terre battue. L'allée plantée est conservée en l'état.

**Le stationnement :** Le revêtement pour le stationnement est de type terre pierre, revêtement perméable (Description du stationnement voir Article N7).

**La cour intérieure :** la cour intérieure est en stabilisé avec des espaces végétalisés type couvre sol.

**La cour arrière :** la cour arrière donnant sur la cuisine d'été est végétalisée avec des cheminements en stabilisé et une rampe d'accès en béton.

**La terrasse du château :** La terrasse du château est en bois sur pilotis (surface d'environ 160m<sup>2</sup>). Les marches sont en pierre, le pourtour est un mur de pierre reprenant le calepinage de la façade du château



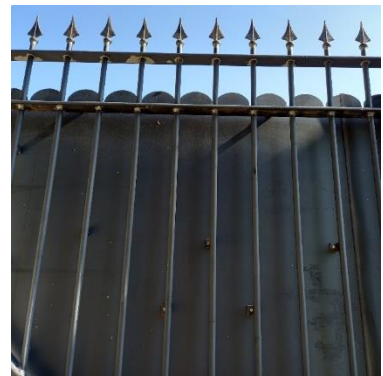


**Piscine et terrasse :** La piscine est creusée (Dimensions 17x4,5m). La terrasse est en bois sur pilotis (surface d'environ 400m<sup>2</sup>). Elle est facilement démontable. Des fondations sont nécessaires pour la stabilité des ouvrages.



**Clôtures :** Sans Objet. Il n'est pas prévu de clôture supplémentaire actuellement en limite de propriété.

**Murs d'enceinte :** Le mur d'enceinte du château est conservé en l'état. Deux ouvertures sont créées sur quelques mètres (repérées ci-dessous sur la photo par un cercle rouge). La haie existante est déposée. Des portails plein en métal seront installés (photos d'illustration ci-dessous). Les murs en pierre bas seront réhaussés d'une clôture en métal.





## Article N5 – Biodiversité, performances environnementales et énergétiques

### Biodiversité :

Le coefficient de biotope ne s'applique pas dans le cas de rénovation d'un bâti existant.

L'aménagement prévoit dans sa grande majorité la conservation des espaces verts. Les plantations choisies sont d'essences locales. **Le projet ne porte pas atteinte au bois classé. Ce dernier est conservé et protégé.**

**Le projet ne prévoit pas d'abattre des arbres.** Les arbres morts, dangereux et malades seront retirés dans le cadre de mesures conservatoires. Ils feront l'objet d'une demande spécifique.

La haie repérée en rouge sur la photo ci-dessous est déposée pour la création d'un accès au château.



### Performances environnementales et énergétiques :

#### Circuit court :

Le projet prévoit de développer au maximum les circuits courts pour le fonctionnement de l'activité du site. Dans cette démarche, il sera proposé de développer du maraîchage bio sur la propriété pour approvisionner les réceptions.

#### La gestion de l'eau :

Une attention sera portée sur les dispositions techniques permettant de réduire les consommations d'eau, tout en maintenant un bon niveau de confort (gestion des fuites, économies d'eau, récupération des eaux pluviales, robinetteries sanitaires adaptées).

Pour lutter contre le feu, la piscine sert de réserve. Il n'y aura pas d'autre bassin.

### Volet énergétique :

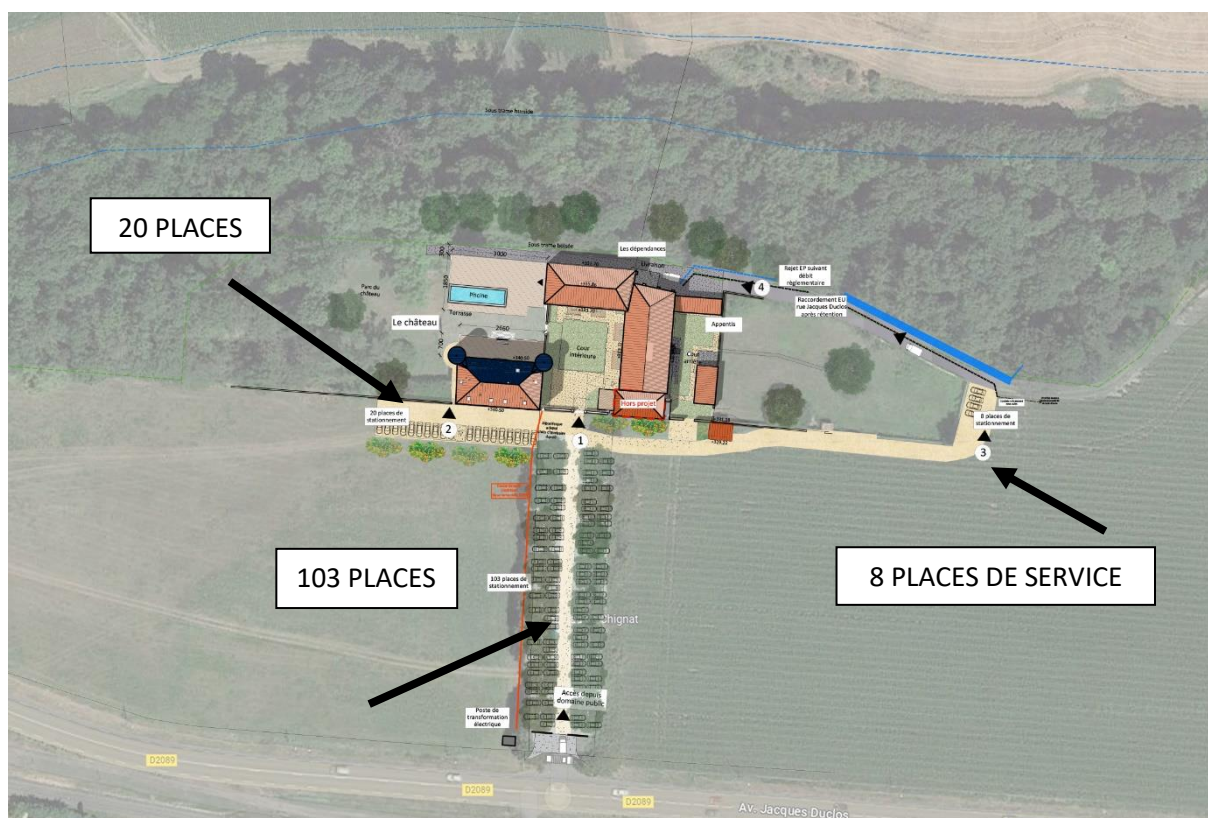
Les nouveaux locaux (hors logement dans le château) relèvent de la réglementation thermique dans le cadre d'un changement de destination d'un bâtiment existant. Ils ne sont pas soumis à une attestation Bbio.

Pour la partie logement conservée dans le château, les travaux respectent la RT élément par élément. Dans le cadre de la rénovation, les produits installés ont une performance énergétique supérieure ou égale aux caractéristiques données dans l'arrêté du 3 mai 2007.

### Article N6 – Densité

Sans objet dans le cadre du projet. Le bâti et l'accès sont existants.

### Article N7 - Stationnement (dispositions générales)



### Nombre et répartition du stationnement :

Le projet prévoit l'aménagement de 103 places de stationnement pour les visiteurs au niveau de l'allée plantée existante. La cour intérieure est accessible uniquement pour les personnes à mobilité réduite (1 place). Une autre poche de 20 places est associée au château, avec un cheminement accessible jusqu'à l'entrée. Au total, le domaine compte donc 131 places dont 2 places PMR. Cela



correspond au besoin de l'activité du site. Le covoiturage ou la location de bus pour les groupes seront encouragés afin de réduire les nuances liées au transport.

#### Aménagement des aires de stationnement :

La rotation des véhicules étant faible par l'activité périodique du site ; Weekend pour l'activité mariage et quelques semaines par an pour les séminaires ; le traitement des surfaces est un mélange terre pierre. C'est-à-dire en matériaux perméable. Cela permet de filtrer et d'infiltrer les eaux de pluie dans les sols. Ce revêtement ne génère pas des sources supplémentaires de chaleur. Les places PMR et les cheminements piétons respectent la réglementation, ils sont en revêtement non meuble et non glissant de type stabilisé renforcé.



Il n'est pas prévu de plantation d'arbre pour le stationnement. L'allée étant déjà bien ombragée. Pour dissimuler le stationnement depuis la départementale il est prévu des plantations basses de type couvre sol.



*Image de référence*

#### Cycles :

Le stationnement des cycles est prévu dans l'enceinte du château. Il est de type râtelier pour une capacité de 10 vélos.

## **Article N8 – Equipements et réseaux (dispositions générales)**

### **Accès, desserte par les voies publiques ou privées :**

Le domaine du château est accessible depuis la départementale D2089. Cet accès est existant.

### **Eau potable :**

Le site est raccordé au réseau de la ville en eau potable.

### **Eaux pluviales :**

Le site n'est pas raccordé actuellement au réseau de la ville pour la gestion des eaux pluviales. Les eaux de toitures et des surfaces perméables seront collectées par un réseau enterré et rejetées dans le milieu naturel avec infiltration après rétention. Ce rejet respectera un débit de 0,8 l/s. La rétention se fera par un bassin enterré type casiers ou tubosider.

### **Eaux usées :**

Le site n'est pas raccordé actuellement au réseau de la ville pour la gestion des eaux usées. Les eaux usées seront collectées par un réseau enterré et renvoyées via une pompe de relevage au réseau de la ville. Ce raccordement se fera vers la Jardinerie de la rue Jacques Duclos. La station de refoulement en partie aval du réseau aura une capacité pour 165 eh, sur une hauteur maxi de 3m et une longueur maxi de 310m (Voir annexe plan d'assainissement).

### **Réseaux alimentation en énergie et réseaux de communication :**

Le site est raccordé au réseau de la ville. La puissance électrique nécessaire pour l'activité du site est de 450KVA. Un transformateur sera installé à l'entrée du site pour répondre à ces besoins.

### **Déchets :**

Les poubelles sont stockées à l'intérieur du site dans un local fermé. L'aire de présentation est à l'entrée du site sur la départementale D2089 pour faciliter le ramassage. Il est prévu sur le site un composte pour diminuer la quantité de déchets.

## **Article N9 – Emplacements réservés**

Sans objet dans le cadre du projet.

## **Article N10 – Servitudes dans l'attente d'un projet ou d'un équipement.**

Non réglementé