



COMPTE-RENDU DE RÉUNION N° 09

| | |
|---------------------------|--|
| N° Affaire : | 908 |
| Maître d'Ouvrage / Client | AGGLO PAYS D'ISSOIRE |
| Désignation de l'affaire | REVISION DE LA ZPPAUP DE CHAMPEIX EN PVAP |

4, RUE JEAN BAPTISTE CLEMENT
93310 LE PRÉ SAINT-GERVAIS
☎ 01.48.95.48.25

✉ contact.aei@aeiagence.com

🌐 www.aeiagence.com

Date de la réunion : 15/01/2025, 20h00
Lieu de la réunion : Mairie de Champeix, RDC

CR rédigé le : 05/02/2025
Rédactrice : CM

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---------------|------------------------------------|--------------|---|-----------------|---------------------------------------|--------------------|---|-------------------|--------------------|
| I. PRÉSENTS LORS DE LA RÉUNION | | | | | | | | | | | | |
| <p>Animateurs de la réunion publique d'information :</p> <table border="1"><tr><td>Perrine COMBE</td><td>Responsable planification, Agglo Pays d'Issoire</td></tr><tr><td>Murielle CROS</td><td>Architecte des bâtiments de France</td></tr><tr><td>David COSTON</td><td>1^{er} Vice-Président - Agglo Pays d'Issoire</td></tr><tr><td>Frédéric FAUCON</td><td>Adjoint Urbanisme, Mairie de Champeix</td></tr><tr><td>Roger-Jean MEALLET</td><td>Conseiller régional, Maire de Champeix)</td></tr><tr><td>Charlotte MISPLON</td><td>Bureau d'étude AEI</td></tr></table> | Perrine COMBE | Responsable planification, Agglo Pays d'Issoire | Murielle CROS | Architecte des bâtiments de France | David COSTON | 1 ^{er} Vice-Président - Agglo Pays d'Issoire | Frédéric FAUCON | Adjoint Urbanisme, Mairie de Champeix | Roger-Jean MEALLET | Conseiller régional, Maire de Champeix) | Charlotte MISPLON | Bureau d'étude AEI |
| Perrine COMBE | Responsable planification, Agglo Pays d'Issoire | | | | | | | | | | | |
| Murielle CROS | Architecte des bâtiments de France | | | | | | | | | | | |
| David COSTON | 1 ^{er} Vice-Président - Agglo Pays d'Issoire | | | | | | | | | | | |
| Frédéric FAUCON | Adjoint Urbanisme, Mairie de Champeix | | | | | | | | | | | |
| Roger-Jean MEALLET | Conseiller régional, Maire de Champeix) | | | | | | | | | | | |
| Charlotte MISPLON | Bureau d'étude AEI | | | | | | | | | | | |
| II. OBJET DE LA RÉUNION | | | | | | | | | | | | |
| <p>Le présent compte-rendu concerne l'organisation de la première réunion publique d'information visant à la présentation de la révision de la ZPPAUP en PVAP de la commune de Champeix. Elle s'intègre dans le cadre de la concertation et de la participation citoyenne tout au long du projet de révision.</p> <p>Elle avait pour ordre du jour de présenter :</p> <ul style="list-style-type: none">- Les fondamentaux du Site Patrimonial Remarquable et le contexte de l'étude- La synthèse du diagnostic et l'état des lieux du SPR- Les enjeux du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine- Le calendrier prévisionnel de la poursuite de l'étude- Un temps d'échange et de questions. <p>Un support de présentation a été projeté lors de la réunion et est disponible à l'adresse suivante : https://www.capissoire.fr/vivre-et-habiter/urbanisme/site-patrimoniaux-remarquables/ Il est convenu en début de séance de poser les questions directement pendant le fil de la présentation. Ces dernières sont synthétisées en fin de compte-rendu.</p> | | | | | | | | | | | | |
| III. DÉROULEMENT ET ÉCHANGES | | | | | | | | | | | | |
| <p>La présentation débute par les propos introductifs du Maire de Champeix et de son adjoint à l'urbanisme et du Vice-président de la Communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire. Après une rapide présentation du contexte de l'étude et de la présentation de l'équipe, il est explicité la nécessité de révision du document d'urbanisme établi en 2007 de la ZPPAUP, tant pour :</p> <ul style="list-style-type: none">- ... L'évolution législative avec la loi LCAP de 2016- ... La mise en cohérence avec les autres outils d'urbanisme récemment révisés sur la commune de Champeix (PLU, PPRI)- ... La nécessité de mettre à jour de règlement, en répondant aux évolutions du territoire et des enjeux de valorisation du patrimoine. | | | | | | | | | | | | |

La parole est donnée au bureau d'étude (agence AEI) s'appuyant du support de présentation :

1.... Les fondamentaux du SPR

La définition du site patrimonial remarquable, créé par la loi du 7 juillet 2016 (loi LCAP)

Ce dispositif a pour objectif de :

- Améliorer la connaissance du patrimoine de la ville ;
- Identifier les qualités du patrimoine architectural, urbain et paysager du secteur ;
- Éviter la disparition d'éléments remarquables qui contribuent à la notoriété du territoire et à ses racines culturelles ;
- Reconnaître au périmètre sa qualité patrimoniale tout en lui assurant et permettant un développement cohérent ;
- Mettre en œuvre des règles d'urbanisme, alliant préservation et interventions opérationnelles de qualité.

Selon l'article L630-1 du code du patrimoine, sont classés au titre des sites patrimoniaux remarquables *les villes, villages ou quartiers, dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.*

Peuvent être classés, au même titre, les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur.

Le classement au titre des sites patrimoniaux remarquables a le caractère de servitude d'utilité publique affectant l'utilisation des sols dans un but de protection, de conservation et de mise en valeur du patrimoine culturel. Les sites patrimoniaux remarquables sont dotés d'outils de médiation et de participation citoyenne.

Il s'agit donc d'une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

Champeix possède un outil de valorisation du patrimoine depuis 2007, qui a évolué avec la loi LCAP. Ainsi, la ZPPAUP (zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager) a muté en SPR (site patrimonial remarquable). Les SPR sont l'héritage de précédents outils de valorisation du patrimoine, tels que les ZPPAU, ZPPAUP, AVAP.

Ces derniers permettent des leviers d'aide à la restauration/réhabilitation du patrimoine, tels que le dispositif Malraux, les aides de la fondation du patrimoine, ou encore l'obtention de la marque Petites Cités de Caractère®.

Par délibération en date du 28 septembre 2023, l'Agglo Pays d'Issoire a approuvé la modification n°1 du Site Patrimonial Remarquable (SPR) de Champeix.

La révision s'inscrit dans une démarche de mise en valeur patrimoniale et touristique globale, en lien avec d'autres projets de valorisation de patrimoine (Petite Cité de Caractère®, Petite Ville de Demain, convention ORT, OPAH multisite sur l'Agglo Pays d'Issoire...)

Elle s'inscrit également dans la volonté de mise en cohérence et de régulariser les incompatibilités avec les autres outils d'urbanisme, révisés :

- PLU (règlement écrit et graphique)
- Réflexion sur les PDA de monuments historiques
- PPRI

Et enfin, dans une démarche de mise à jour et évolutions des techniques de rénovation du patrimoine et des enjeux environnementaux.

Il est précisé que le périmètre de la ZPPAUP est conservé pour le SPR, car il regroupe toujours les enjeux de protection et de valorisation du patrimoine architectural, urbain et paysager de Champeix. Néanmoins, son outil de gestion (PVAP – Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine) est révisé.

L'étude s'établit en trois phases :

- Phase 1 : Analyse du site patrimonial remarquable actuel (diagnostic et rapport de présentation)
- Phase 2 : Élaboration du PVAP - Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine
- Phase 3 : Arrêt et approbation du projet

Avec des manifestations et participations citoyennes tout au long du projet. La réunion publique présente les

résultats de la phase 1. Une seconde réunion publique présentera l'aboutissement de la phase 2.

2.... Synthèse de l'étude – Diagnostic

La présentation se poursuit avec la synthèse du diagnostic. Elle est organisée selon différentes échelles et grilles d'analyse, allant du grand paysage à une échelle réduite.

Le diagnostic commence par le portrait de la commune, sa situation actuelle, notamment avec le contexte réglementaire et les protections existantes au titre du code du patrimoine, du code de l'urbanisme, et du code de l'environnement afin de comprendre leur articulation avec le SPR.

Il se poursuit avec la synthèse de l'histoire urbaine de Champeix, facteur clé de la compréhension du développement de la ville et ce qui fait patrimoine. Elle s'appuie sur des études préexistantes, la consultation des archives et fonds photographiques (cartes postales), et des sessions de terrain du bureau d'étude (archéologie du bâti et lecture des tissus urbains).

L'analyse du contexte paysager est essentiel au diagnostic afin de comprendre l'organisation du territoire, la relation avec la topographie communale, les vues et ouvertures paysagères.

La Couze-Chambon est une caractéristique paysagère importante à Champeix, ainsi que les différents ponts et passerelles (passage public ou privé).

Le diagnostic prend en compte des typologies de voies et des espaces publics à dominante minérale, ainsi que les espaces à dominante végétale (Cité des jardins, sentes, jardins maraîchers, jardins suspendus...).

Une fois l'échelle du grand paysager abordée, l'analyse s'est effectuée par unités urbaines et paysagères avec une sectorisation. L'étude a ainsi pu porter sur les tissus urbains, les espaces naturels aménagés, les typologies architecturales et les éléments d'architecture.

3.... Les enjeux

La définition des enjeux s'est effectuée sur la grille de lecture du diagnostic, à savoir :

- À l'échelle du grand paysage,
- À l'échelle urbaine,
- À l'échelle architecturale.

ÉCHELLE DU GRAND PAYSAGE :

- Le patrimoine végétal de Champeix,
- Préserver et mettre en valeur les entités paysagères du paysage urbain (berges de la Couze-Chambon,
- Affirmer les cheminements piétons et sentes (réseau viaire),
- Protéger les points de vue remarquables.

ÉCHELLE URBAINE :

- Renforcer l'identité de la ville par un regard patrimonial,
- Affirmer les cheminements piétons et sentes (réseau viaire),
- Confirmer la qualité des espaces publics (espaces semi-privatifs),
- Sensibiliser les habitants à la préservation du patrimoine de la ville.

ÉCHELLE ARCHITECTURALE :

- Encadrer les travaux de réhabilitation du bâti,
- Préserver le paysage des toitures,
- Conserver les éléments pittoresques (ruines, petits bâtiments agricoles),
- Concilier la transition écologique avec la promotion de la qualité architecturale et paysagère.

Enfin, la présentation s'achève par un calendrier prévisionnel de la révision du SPR, avec un PVAP actif pour le second semestre 2026.

QUESTIONS ET ÉCHANGES :

- La nécessité du passage en commission régionale

> Le SPR étant un outil d'urbanisme reconnu à l'échelle nationale, sa révision s'inscrit dans un cadre juridique adéquat. La révision est une co-construction avec la commune, Agglo Pays d'Issoire, l'Architecte des Bâtiments de France -UDAP et le bureau d'étude. Ce travail conjoint sera soumis à avis favorable à la CRPA – Commission régionale du patrimoine et de l'architecture composée d'élus, de l'Etat et d'experts afin de valider et confirmer le projet de révision, avant de soumettre le PVAP à enquête publique.

Avant le passage en CRPA, le dossier sera analysé en commission locale du SPR de Champeix.

-La chapelle d'Anciat est-elle comprise dans le SPR ?

Oui, elle fait partie du périmètre du SPR. Malgré qu'elle ne soit pas reconnue comme Monument Historique, celle-ci est protégée comme élément remarquable au site patrimonial remarquable de Champeix.

- Les documents d'archives et cartes postales

> Le principal fonds photographique est accessible sur le site Delcampe.net

- La conservation du périmètre de SPR

> Aujourd'hui, le périmètre est conservé, car il répond encore aujourd'hui aux enjeux du patrimoine architectural qui englobe les monuments historiques, le site inscrit, le patrimoine domestique des secteurs urbanisés de Champeix, au patrimoine urbain (avec le tracé de la ville, ses entrées de ville, les espaces bâtis et non bâtis), et enfin le patrimoine paysager, avec des paysages typiques du plateau du Marchidial et ses coteaux avec le grand paysage. Le périmètre suit les lignes de crête en lien avec les vues et covisibilités. Aussi, il n'y aura pas de bouleversement majeur au document.

- Les aides à la rénovation du patrimoine (fiche de l'ensemble des aides de chaque service de l'API)

> Les services de l'API sont en cours d'élaboration de fiches synthèses pour les demandes d'aide à la restauration du patrimoine, en complément des aides de la commune et de la possibilité de prise de rendez-vous à la mairie, en amont du dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. De plus, une réduction fiscale de 22% est possible dans certains cas.

- Obligation de refaire une façade ?

Il n'y a aucune obligation de refaire la façade d'un bâtiment sauf en cas d'arrêté de péril.

- La thématique du stationnement et de l'importance des gîtes sur la commune sont exposées.

- Il est difficile de concilier amélioration du potentiel énergétique et préservation patrimonial d'un bâti.

Mme Cros précise que des solutions permettant l'amélioration énergétique sont possibles : possibilité d'enduit chauffant, enduit à la chaux, chanvre possible pour ses qualités isolantes... En effet, dans le cadre d'une rénovation d'un bâti ancien, il faut éviter l'isolation par l'extérieur qui a notamment pour effet de conserver l'humidité à l'intérieur.

- Demandes d'autorisation d'urbanisme effectuées pendant la durée de la révision

> Pendant la phase 2 de l'élaboration du PVAP, le règlement actuel de la ZPPAUP est toujours actif.