



AMENAGEMENT D'UN LOTISSEMENT COMMUNAL « LA BELLEVUE » - Secteur « le Lac »

BILAN DE LA CONCERTATION PREALABLE

Rappels réglementaires :

- La commune de SAINT-PAULIEN qui compte 2.501 habitants envisage de réaliser un lotissement soumis à permis d'aménager portant sur plus de 10 hectares de superficie et créant plus de 10.000 m² de surface de planche. De ce fait, le projet immobilier est soumis à évaluation environnementale (étude d'impact) systématique en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement.
- Compte tenu de l'ampleur d'un tel projet, les élus de SAINT-PAULIEN ont souhaité organiser une réunion publique de concertation ouverte à l'ensemble des habitants et usagers de la commune pour permettre d'une part aux habitants d'exprimer leurs observations ou propositions et aux élus de noter la réaction des riverains. La tenue de cette réunion a fait l'objet de mesures d'information préalable et d'affichage sur les panneaux communaux y compris électronique et sur le site du projet (voir en annexe).

Cette réunion publique a eu lieu le lundi 4 mai 2026 à 18h00 et chaque participant a pu s'exprimer ou même consigner par écrit ses observations. Elle a été d'une très bonne tenue et appréciée par les participants comme par les élus. Cela constitue la première phase de la concertation qui s'est poursuivie par une mise à disposition par voie électronique de la demande de permis d'aménager.

- La concertation préalable est celle prévue à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, 4^{ème} alinéa. Elle doit être engagée « préalablement au dépôt de demande de permis, à l'initiative de l'autorité compétente pour statuer sur la demande ». Par ailleurs, « l'autorité compétente met ce dossier à disposition du public dans des conditions lui permettant d'en prendre connaissance et de formuler des observations
- Les modalités de cette concertation préalable sont précisées à l'article L.123-19-1 du code de l'environnement (§II en fonction du nombre d'habitants) pour la possibilité de consulter la présentation faite lors de la réunion publique ainsi que le dossier de demande de permis d'aménager ainsi que les obligations de la commune en la matière notamment pour mettre le dossier demande accompagné de l'étude d'impact et du bilan de la concertation est mis à la disposition du public. La commune a mis en place un ensemble de moyens d'information à destination du public.
- A l'issue de cette concertation, l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis en arrête le bilan (Article L.103-6 du code de l'urbanisme). Lorsque le projet fait l'objet d'une concertation préalable, le bilan de la concertation prévu à l'article L.300-2 du code précité est joint à la demande de permis d'aménager (pièce PA4-1 de la demande de PA).
- Dispense de l'enquête publique (L.300-2 précité) : « Pour les projets devant faire l'objet d'une évaluation environnementale et pour lesquels la concertation préalable est réalisée, il n'y a pas lieu d'organiser l'enquête publique mentionnée à l'article L. 123-1 du code de l'environnement ».

1. Objet de la concertation

La présente concertation a été organisée préalablement au dépôt de la demande de permis d'aménager un lotissement à usage d'habitation portant sur l'aménagement d'un terrain d'une superficie de 11, 050 hectares et situé au lieu-dit « Le Lac » sur le territoire de la commune de SAINT-PAULIEN (43).

Le projet consiste en la création de 85 lots à bâtir, la réalisation des voiries internes, des réseaux divers, des espaces verts communs et des ouvrages nécessaires à l'équipement des futurs lots notamment de gestion des eaux pluviales.

2. Cadre juridique

La concertation préalable a été menée en application de l'article L.300-2 du Code de l'urbanisme.

3. Modalités de la concertation

Le dossier de présentation du projet a été mis à la disposition du public depuis la réunion publique du 4 MAI 2026 qui a permis de lancer le processus de concertation qui s'est poursuivi par une mise à disposition du public jusqu'au 23 JUILLET 2026 inclus. Une information par un avis du 02/07/2026 sous forme d'avis au public publié par voie d'affichage en mairie et sur les panneaux électroniques a rappelé que le dossier était à disposition pendant au moins 21 jours.

Les modalités de participation étaient les suivantes :

- Réunion publique organisée le 4 MAI 2026 à 18h00 en mairie (compte rendu en annexe) ;
- Possibilité de consultation du dossier en mairie aux jours et heures d'ouverture jusqu'au 23 juillet 2026 inclus ;
- Mise à disposition du dossier sur le site internet de la commune ;
- Mise à disposition d'un registre papier en mairie ;
- Adresse électronique dédiée : *mairie@st-paulien.fr* permettant la transmission des observations ;

4. Participation du public :

Pendant la durée de la concertation et de la mise à disposition du public :

- Une quarantaine d'habitants ont participé à la réunion publique du 04/05/2026 ;
- Deux personnes ont consulté le dossier ;
- Deux observations a été consignée sur le registre ;
- Aucune contribution reçues par courrier électronique ;

5. Synthèse des observations recueillies :

Les principales observations formulées par le public lors de la réunion publique du 04/05/2026 ont porté sur :

5.1 Préservation de l'activité agricole

Les terrains classés au regard du PLU communal sont classés en zone à urbaniser de type AUa ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble. Ils recouvrent des terrains affectés à l'activité agricole de pâturage.

Afin de concilier ouverture à l'urbanisation et préservation de l'activité agricole du site, un espace de 3,6 hectares (33 % du périmètre) est dédié à cette activité. L'ensemble de l'espace agricole sera clôturé pour pouvoir accueillir des activités de pâturage tout en organisant des traversées piétonnes sécurisées. Ces terrains resteront propriété de la commune et seront affectés à une activité agricole professionnelle.

Ce vaste espace constituera néanmoins un espace commun du lotissement et pourra être traversé par des chemins piétons protégés. En l'état actuel, le choix du type de clôture n'est pas encore arrêté.

5.2 Circulation et sécurité routière

Certains riverains ont exprimé des préoccupations concernant l'augmentation du trafic automobile et souhaiteraient savoir si les conditions d'accès au futur lotissement auront un impact sur les quartiers riverains.

Réponse du maître d'ouvrage : La priorité est donnée aux modes doux de déplacement en interne à l'opération (piétons et cycles) mais aussi avec les quartiers riverains ; étant précisé que toutes les voies existantes ont le caractère de voies publiques. Une seule voie de liaison automobile sera aménagée mais avec un sens unique entrant depuis les quartiers riverains. Il existe également d'autres points d'accès sans rapport avec les secteurs urbanisés de proximité.

Les voies existantes en périphérie seront aménagées avec la création d'un seul tronçon ponctuel de liaisons pour la desserte du projet afin de minimiser les impacts sur les quartiers riverains.

5.3. Densité du projet

Quelques observations ont porté sur le nombre de lots projetés en particulier leur superficie et l'intégration du projet dans son environnement notamment en termes de densité et de hauteur.

Réponse du maître d'ouvrage : Le principe retenu pour ce projet qui prend en compte les principes de sobriété foncière imposés par le code de l'urbanisme, consiste à proposer des lots à partir de 450 m² destinés à recevoir des constructions jumelées (que le règlement du lotissement imposera), le plus grand lot fait 800 m².

Pour la hauteur, ce sont celles fixées par le règlement de la zone AUa du PLU qui s'appliquent, à savoir « R+2 étages + attique ou combles aménageables ». Cette hauteur ne sera atteinte que sur les lots situés au nord du projet plutôt affecté à du logement collectif et qui n'ont aucun vis-à-vis. L'ensemble des bâtiments donnent sur une zone naturelle inconstructible classée en zone N au PLU.

5.4. Implantation des futures constructions

Des précisions sont demandées sur l'implantation des futures constructions du projet par rapport aux maisons riveraines existantes.

Réponse du maître d'ouvrage : Entre la limite du projet de lotissement et les terrains riverains, il sera aménagé une espace paysagé et planté d'arbres d'une largeur minimale de 6 mètres s'élargissant vers le sud. A cette distance minimale constituée par la frange paysagée, les constructions sur les lots s'implanteront avec un recul d'au moins 4 mètres par rapport à la limite du lot (partie blanche sur le plan ci-dessus) que le règlement du lotissement imposera.

Le recul minimum de 10 mètres (non compris le recul des constructions sur les terrains riverains bâtis) permettra d'assurer un vis-à-vis tout à fait acceptable sans aucun préjudice pour les riverains en particulier pour les vues et l'ensoleillement.

5.5. Gestion de l'alimentation en eau potable et l'assainissement

Il est évoqué par un participant d'éventuels problèmes d'alimentation en eau potable et une demande de précision sur le système d'assainissement du lotissement.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Sur l'eau potable Sur la base des études techniques qui ont été menées, la consommation actuelle de Saint-Paulien en eau potable et les capacités disponibles permettraient de réaliser au moins dix projets comme celui-là.

Cette situation résulte de l'amélioration des conditions de pompage d'eau et des investissements réalisés (notamment en réservoirs d'eau potable).

- Pour le dispositif d'assainissement : L'assainissement de type séparatif (distinction entre le réseau d'eau pluviale et le réseau propre à l'assainissement) couvre 65 % actuellement des foyers. Le projet a été conçu pour être à 100 % en système séparatif ; ce qui contribuera à améliorer encore la qualité de traitement de la station d'épuration (STEP) qui à cet égard possède des capacités suffisantes (quantitativement et qualitativement) de traitement des eaux usées.

5.6. Mixité sociale

Des logements locatifs sociaux sont-ils prévus dans le futur lotissement ?

Réponse du maître d'ouvrage : La commune ayant une population de moins de 3.000 habitants, elle n'est pas assujetti à la législation sur la mixité sociale. Il faut cependant savoir qu'un bailleur social a la possibilité d'acheter 2 à 4 lots par opération ainsi que cela a toujours été fait à Saint-Paulien.

5.8. Démarrage des travaux du lotissement

Quand est prévu le démarrage des travaux ?

Réponse du maître d'ouvrage : Pour l'instant la commune a engagé les frais d'études notamment de conception et environnementales nécessaires au dépôt de la demande de permis d'aménager, ce qui avec le prix d'acquisition foncière (1 M€) constitue une dépense de 1,50 M€ avancée par la commune. Il s'agit d'un investissement pour préparer l'avenir de notre commune et lui conserver son attractivité et son dynamisme. Les dépenses liées à la réalisation des travaux d'équipements du lotissement qui ne sont pas encore chiffrées puisqu'une consultation au titre des marchés publics est nécessaires viendront après.

Le démarrage effectif des travaux d'aménagement se fera à l'échéance 2032.

5.9. Appréciation générale sur le projet de la part des habitants

D'une manière générale, les participants à la réunion publique estime que le projet apparaît comme très positif sur beaucoup de points. Ils comprennent la situation dans laquelle se trouve la commune (entre développement et déperissement : si une commune ne se développe plus, elle se meurt), au fond d'eux ils aimeraient que rien ne se fasse mais ils reconnaissent que l'intérêt général de la commune commande de faire ce projet pour préserver son avenir et dans ces conditions ils se prononcent favorablement.

Les principaux sujets de préoccupations sont les vues sur le Mont Mézenc et la future formes urbaines des constructions.

Réponse du maître d'ouvrage :

- Pour la vue, être à proximité d'une vaste zone constructible laisse présager qu'une urbanisation aura lieu tôt ou tard et modifiera les vues perspectives. Les auteurs du projets ont souhaité que certaines vues principales soient préservées et par, la création d'espaces paysagers de multiples fonctions et la plantation généralisée de 253 arbres et la conservation de 110 arbres existants ; les vues seront plutôt orientées vers des espaces boisés et paysagés que des constructions.

▪ Pour les formes urbaines et architecturales : La commune désignera l'agence FABRIQUES comme architecte coordonnateur du lotissement pour encadrer les projets et leur fixer des directives écrites à respecter. Cette fonction figurera dans un cahier de charges de cession des terrains et imposera aux futurs acquéreurs d'obtenir son accord sur l'architecte et l'implantation de leur projet. Ce document relevant du droit privé est opposable aux futurs colotis. Par ailleurs, le lotissement disposera d'un règlement propre qui viendra compléter celui du PLU communal pour imposer une localisation des futures constructions et une hauteur à ne pas dépasser pour certaines parties du lotissement.

6. Observations notées dans le registre de concertation :

Deux remarques ont été transcrites dans le registre de participation.

- Un riverain dont la propriété est située en dehors du périmètre du lotissement souhaiterait bénéficier d'un accès à son fond de terrain enclavé. Après examen de la demande, il pourra être donné satisfaction sans grande difficulté sous la forme d'une servitude de passage à leur profit ;
- Un habitant demande comment sera traitée « la cohérence visuelle » de l'ensemble du projet. En réponse, la commune dispose d'un ensemble d'outils pour assurer cette cohérence :
 - . La pièce n° PA 9 de la demande de permis d'aménager intitulée « hypothèse d'implantation des bâtiments » répond globalement à cette demande ;
 - . Par ailleurs, dans le cahier des charges du lotissement, un architecte-conseil du lotissement sera désigné dont le rôle sera d'assurer la "cohérence visuelle" de l'ensemble ;
 - . Enfin, le projet de lotissement étant situé en partie dans le site patrimonial remarquable de Saint-Paulien, chaque demande de permis de construire fera l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France qui renforcera cette cohérence.

7. Évolutions apportées au projet

À l'issue de la concertation, les modifications suivantes ont été intégrées au projet :

- Confirmation du caractère paysagé du site avec la plantation d'environ 253 arbres (haute tige et arbustifs) et la conservation de 110 arbres existants situés notamment dans les espaces communs du lotissement ;
- Traitement généralisé des limites du projet par des haies végétalisées perméables à la petite faune ;
- Optimisation du système de gestion des eaux pluviales ;
- Instauration d'un règlement de lotissement pour préciser l'implantation des constructions et la hauteur des futures constructions par rapport aux terrains bâtis riverains ;

- Impact minimal du projet sur les voiries périphériques avec de nouveaux cheminements doux (accès piétons et cycles) ;
- Mise en place d'un cahier des charges de cession du lotissement pour désigner un architecte conseil du lotissement et garantir de façon pérenne la vocation agricole des 3,60 hectares préservés à cet usage dans le projet.

8. Conclusion

La concertation préalable a permis d'informer le public sur le projet, de recueillir des observations utiles à son amélioration mais aussi de débattre sur l'évolution souhaitée de commune en termes d'aménagement et d'urbanisme.

La collectivité également maître d'ouvrage du projet d'aménagement considère que les échanges ont contribué à enrichir le projet et à mieux prendre en compte les attentes exprimées par les habitants et les riverains.

Le présent bilan sera joint à la demande de permis d'aménager déposée auprès de l'autorité compétente en vue de son instruction.

Fait à SAINT-PAULIEN, le 28 JUILLET 2026

L'Autorité compétente et maître d'ouvrage

Madame le Maire,
Marie-Pierre VINCENT





COMMUNE DE SAINT-PAULIEN

**LOTISSEMENT COMMUNAL LA BELLEVUE
LIEU-DIT « LE LAC »**

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DU DOSSIER

RAPPEL

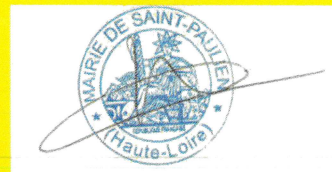
Suite à la réunion publique du 4 mai 2026, le maire rappelle que le dossier du projet d'aménagement à usage d'habitation est mis à la disposition du public par voie électronique jusqu'au 23 juillet 2026 inclus.

Vous pouvez également consulter le projet en mairie. Un registre papier vous permettra aussi de consigner vos observations ou propositions.

A l'issue de cette mise à disposition, la commune tirera le bilan de la concertation qui sera joint à la demande d'autorisation.

Fait à Saint-Paulien, le 2 juillet 2026,

*Le Maire
Marie-Pierre VINCENT*



Mairie - Rue des remparts - 43350 Saint-Paulien - ☎ : 04 71 00 40 88 - @ : mairie@saint-paulien.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PERMIS D'AMENAGER
Lotissement "LA BELLEVUE"

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE
DE CONCERTATION PUBLIQUE

Famille GRAS souhaiterait une entrée par son terrain
et prendra RDV avec vous pour envisager une suite à son
terrain (terrain B23) - merci !

Gras

Dans le ou les règlements de co-propriété,
y aura-t-il une cohérence utile
des sous-lots ou de l'ensemble au
projet.

Philippe BERNARD *Bernard*