

Commune de CHATEL-GUYON

PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Référence dossier	N°PC 063 103 25 00020
Déposée le :	22/09/2025
Par :	SAS 2D INVEST
Demeurant à :	32 AVENUE JEAN MARTOURET 42160 ANDREZIEUX BOUTHEON
Représenté par :	Monsieur FOREST David
Pour :	Changement de destination de l'ancien hotel LE PRINTANIA en bâtiment d'habitation regroupant 25 logements, la réhabilitation de la maison à l'arrière en 4 appartements et démolition partiel de l'extension en façade Nord
Sur un terrain sis :	12 AVENUE DE BELGIQUE
Cadastre :	103 AO 1005, 103 AO 1006, 103 AO 582

LE MAIRE

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,
Vu l'article L451-1 du Code de l'Urbanisme,
Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Riom Limagne et Volcans approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 07/03/2023,
Vu la modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 09/04/2024,
Vu la modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 10/12/2024,
Vu la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain et Paysager approuvée le 26/07/1999 devenue Site Patrimonial Remarquable avec la loi du 07/07/2016 relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine,
Vu le règlement de la zone UTh,
Vu l'avis de dépôt affiché le 26/09/2025,
Vu l'avis de la Direction Routière et d'Aménagement Territorial Clermont-Limagne du 21/10/2025,
Vu l'avis ENEDIS du 17/12/2025,
Vu l'accord assorti de prescriptions de l'architecte des bâtiments de France du 18/01/2026,
Vu les pièces complémentaires du 11/01/2026,
Vu les nouvelles pièces du 03/02/2026 et du 17/02/2026,

Considérant que le projet consiste au changement de destination de l'ancien hotel LE PRINTANIA en 25 logements (bâtiment d'habitation), la réhabilitation de la maison à l'arrière et la démolition partielle de l'extension en façade Nord,

Considérant que l'opération s'inscrit dans un objectif de réhabilitation complète d'un immeuble existant situé dans le périmètre d'un Site Patrimonial Remarquable, contribuant à la revitalisation du centre ancien, à la résorption de la vacance et à l'amélioration qualitative du parc de logements,

Considérant que le projet bénéficie du dispositif fiscal dit « Denormandie dans l'ancien », institué par l'article 199 novovicies du Code général des impôts, destiné à favoriser la rénovation de logements anciens situés dans des communes éligibles, et qu'il participe ainsi aux objectifs nationaux et intercommunaux de requalification du bâti existant et de remise sur le marché locatif de logements rénovés,

Considérant en l'espèce que, le projet ne constitue pas une opération d'aménagement d'ensemble mais une opération de réhabilitation lourde d'un bâti existant, sans extension significative de surface de plancher,

Considérant qu'au regard de l'intérêt général attaché à la préservation et à la requalification du patrimoine bâti, à la lutte contre la vacance des logements et à la revitalisation du centre-ville, il apparaît que le projet présente un caractère d'utilité urbaine suffisant,

Considérant que le projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles applicables dans le site patrimonial remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur mais qu'il peut cependant y être remédié par prescriptions.

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est **ACCORDE** pour le projet décrit dans la demande susvisée. Il vaut permis de démolir. Il est assorti des prescriptions figurant aux articles suivants.

Article 2 : le pétitionnaire respectera strictement les prescriptions émises par l'Architecte des Bâtiments de France suivantes :

- Toiture-couverture

Les tuiles seront conservées ou remplacées dito existant.

Les fenêtres de toit seront de dimension maximale 78/98.

Les sous-faces de toit seront conservées et restaurées dito existant

La zinguerie sera réalisée en zinc naturel.

- Les menuiseries

Les menuiseries seront restituées en bois, à l'identique de l'état d'origine (visible sur les cartes postales anciennes). Les petits bois seront positionnés à l'extérieur du vitrage et assemblés à coupe d'onglet.

Les baies du RDC surélevé seront restituées avec la partition des impostes (le dessin des façades projet n'est pas validé).

Les baies des étages seront ouvrantes toute hauteur et les partitions seront conformes à l'état d'origine (le dessin des façades projet n'est pas validé).

L'occultation sera assurée par la conservation et la repose des persiennes existantes voire compléments à l'identique.

Les menuiseries et les persiennes seront peintes suivant la même teinte, identique à l'état d'origine.

Prévoir une validation du dessin modifié des baies et une validation d'un prototype de menuiserie sur site avec l'ABF.

- Maçonnerie-enduit

Les pierres et briques seront nettoyées, pas de mise en peinture. Les rejointoiements seront conservés ou refaits dito existant. Prévoir une validation du nettoyage des pierres sur site avec l'ABF.

Le socle sera restitué avec son enduit dito l'état d'origine pour les façades Est, Ouest et Sud.

L'inscription originelle perceptible en façade Est sera restituée à l'identique de l'état d'origine. Prévoir une validation sur site concernant la restitution des inscriptions.

Les enduits seront conservés ou refaits à l'identique de l'existant (y compris les liserets). La teinte sera identique à celle d'origine visible en façade Nord. Prévoir des validations d'enduit sur site avec l'ABF.

La cloche visible en façade Nord sera conservée.

Prévoir la dépose de l'auvent visible sur le pignon Est de la maison située au sud de l'Hôtel.

Prévoir une réunion de chantier avec l'ABF lors de la purge intérieur et extérieur du petit volume niché dans le renforcement Nord, au droit de la porte d'entrée principale.

- Ferronneries

Les ferronneries seront remises en peinture dito existant.

- Espace extérieur

En limite Est, prévoir de planter une haie végétale d'essence local à feuillage caduc.

Les places de stationnement longeant la limite Est seront de type dalles evergreen (plastic vert) prévoir le cas échéant un arrosage intégré.

Le portail sur rue sera restitué en reprenant le dessin et les matériaux visibles sur les cartes postales anciennes.

Le mur de clôture sur rue et sa ferronnerie seront restitués à l'identique des éléments visibles sur les cartes postales anciennes. Prévoir un complément identique pour la section Est. Les jardinières seront supprimées (éléments rapportés).

Concernant la porte piétonne, cette dernière sera restituée à l'identique de la porte piétonne visible sur les cartes postales anciennes, voire inscrite en continuité de hauteur et de dessin de la grille de clôture. Prévoir une validation du dessin par l'ABF.

Article 3 : Les branchements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement devront faire l'objet d'une demande d'autorisation particulière auprès de la commune. Ils devront être réalisés avant le dépôt de la Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux,

Concernant les réseaux :

Eau potable : La parcelle du projet est déjà équipée d'un branchement d'eau potable et d'un regard de comptage. Le projet ne nécessite pas d'apport d'eau potable supplémentaire et ne modifiera pas le branchement existant.

Eaux usées : La parcelle est déjà équipée d'un branchement d'eaux usées et d'un regard de branchement. Projet sous réserve de la conformité du branchement d'eaux usées.

Eaux pluviales : Avis favorable à l'installation d'une cuve de rétention d'eaux pluviales sous réserve du respect des éléments ci-dessous concernant le trop-plein de la cuve de récupération :

– Le règlement de service public de l'assainissement collectif et des eaux pluviales en vigueur depuis avril 2024 impose l'infiltration de 15 mm de pluie par événement pluvieux.

– Privilégier conformément au PLUi la gestion des eaux pluviales à la parcelle. Celles-ci peuvent être infiltrées via des dispositifs d'infiltration ou via une infiltration au terrain naturel. Dans le cas contraire et sous réserve pour le demandeur de justifier de l'impossibilité technique d'assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle auprès du gestionnaire de réseau, du fait du dimensionnement du réseau existant, le débit de fuite, après rétention, ne devra pas excéder les 3 litres/seconde. Dans ce cas, prévoir un raccordement au réseau unitaire de l'Avenue de Belgique, un branchement neuf d'eaux pluviales et un regard de branchement en limite de propriété sous domaine public.

Article 4 : Le pétitionnaire devra prendre toutes les dispositions pour assurer la sécurité des personnes et des biens pendant toute la durée des travaux. Il n'est pas dispensé de l'obtention d'une permission de voirie à demander en Mairie si les travaux ont lieu en bordure du domaine public ou sont susceptibles d'entraîner une occupation du domaine public.

L'attention du propriétaire de l'immeuble à démolir est attirée sur son obligation de faire procéder, avant ses travaux de démolition, à un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante (décret du 13/09/2001). Celui-ci devra être réalisé par un contrôleur technique ou un technicien de la construction qualifié. Le traitement des matériaux contenant de l'amiante devra être réalisé conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.



CHATEL-GUYON, le

26 FEV. 2026

Frédéric BONNICHON
Maire de Châtel-Guyon

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 2131-2 du Code général des collectivités territoriales.

Nota Bene : En cas de dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation, le projet devra prendre en compte les prescriptions imposées par l'architecte des bâtiments de France dans son avis du 18/01/2026.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la transmission de la décision attaquée. Le tribunal administratif peut être saisi directement en vous déplaçant sur site, par voie postale ou par l'application informatique "Télérécours citoyens" accessible par le site internet www.telerecours.fr. Il peut également dans un délai d'un mois suivant la date de sa notification, saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. L'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite. Le délai de recours contentieux - mentionné ci-dessus - contre une décision n'est pas prorogé par l'exercice d'un recours gracieux (Article L. 600-12-2 du code de l'urbanisme). Toutefois, conformément à l'article L 412-2 du code des relations entre le public et l'administration, un recours administratif préalable peut être obligatoire lorsque le projet- situé en abords de monuments historiques - a été refusé ou comporte des prescriptions qui sont la traduction du refus d'accord ou des conditions exprimées par l'architecte des bâtiments de France.