



**PRÉFET
DE LA RÉGION
AUVERGNE-
RHÔNE-ALPES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**
Auvergne-Rhône-Alpes

**Cahier des clauses techniques particulières pour la réalisation d'un cahier de
gestion pour le site classé du Secteur de l'Hermitage
(prestation en architecture, paysage et en animation)**

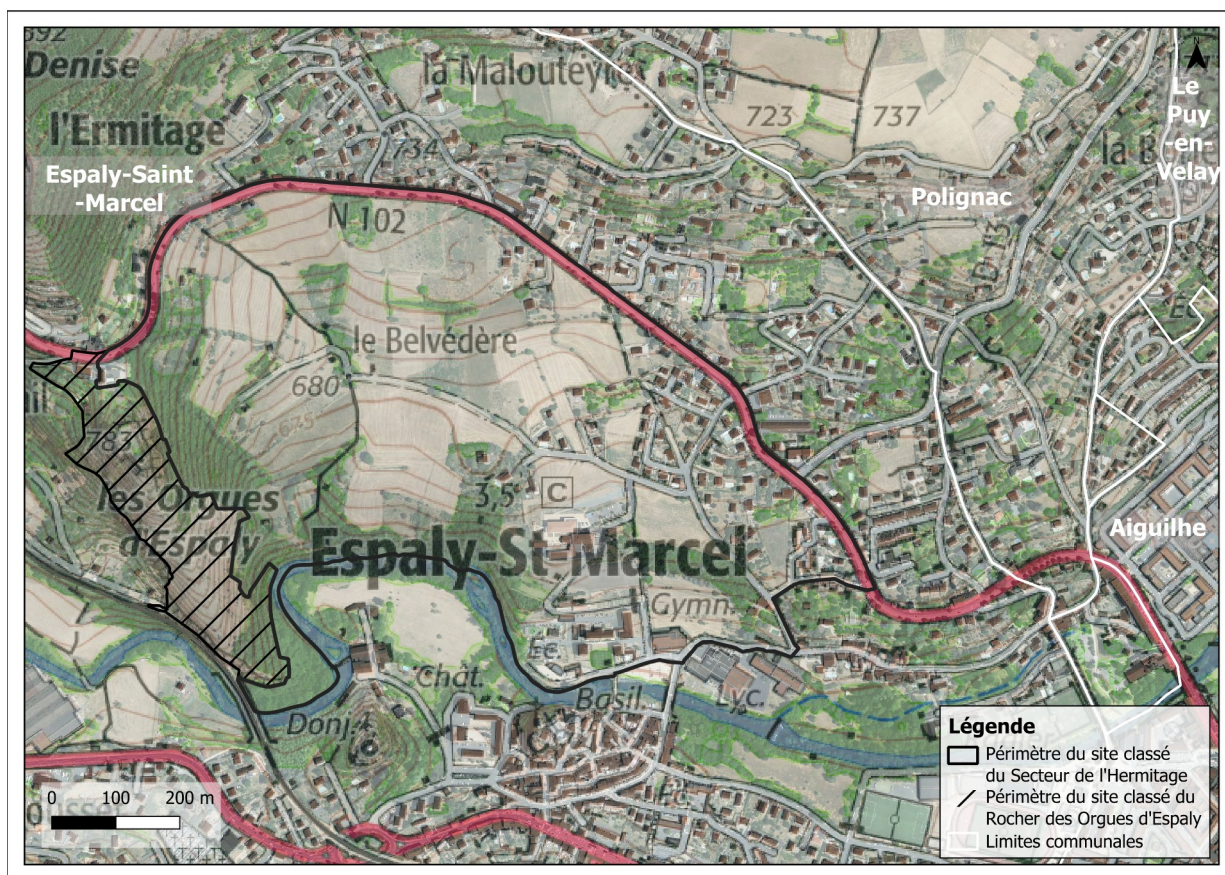
Maîtrise d'ouvrage : DREAL Auvergne-Rhône-Alpes

Préambule

Le Secteur de l'Hermitage, sur la commune d'Espaly Saint-Marcel en Haute-Loire, a été classé par décret le 27 mars 1973 sur une superficie de 57,15 ha. Il est situé à l'ouest du Puy-en-Velay, à 1,5 km du centre de l'agglomération. Le périmètre du site classé est délimité par la RN102 au nord et par la rivière de la Borne, affluent de la Loire, au sud. L'ouest du site est bordé par les falaises basaltiques, classé en 1910 pour ses orgues, sous le nom de Rocher des Orgues d'Espaly.

Le site a été classé afin de limiter l'étalement urbain de l'agglomération du Puy-en-Velay et ainsi préserver la vue sur l'ensemble du bassin du Puy.

Le présent cahier des charges vise à exposer les attentes de la prestation demandée.



Périmètre du site classé du Secteur de l'Hermitage



Perspectives sur le bassin du Puy-en-Velay et les Monts du Devès en arrière plan, depuis la route en balcon de la RN102 qui délimite le site classé du Secteur de l'Hermitage au nord

Contexte

Le site du Secteur de l'Hermitage (également orthographié Ermitage) se situe à proximité directe du centre du Puy-en-Velay et constitue sa porte d'entrée ouest par le biais de la RN102. Entre l'ancien volcan du Mont Denise et le rocher des Orgues d'un côté, la ville du Puy et celle d'Espaly Saint-Marcel de l'autre, il occupe une situation stratégique. La topographie des lieux lui confère en outre une exposition privilégiée depuis de nombreux points de vue. Le col de l'Ermitage offre ainsi un panorama remarquable et célèbre sur le site du Puy. Panorama composé de la ville du Puy et de ses monuments repères (le rocher d'Aiguilhe et la chapelle Saint-Michel, le Rocher Corneille et la statue Notre-Dame de France, la statue Saint-Joseph, la cathédrale Notre-Dame), du bassin environnant et au-delà des Monts du Mézenc. Dans la perception de ce paysage, le site classé constitue le premier plan de ce panorama.

Lorsqu'au début des années 1970, au titre de la loi du 2 mai 1930, le Ministère des Affaires Culturelles décide d'engager une procédure de classement, du site de l'Hermitage sur la commune d'Espaly-Saint-Marcel, l'objectif est triple :

- Assurer, face à une urbanisation envahissante, une protection d'un quartier peu urbanisé qui ferme la partie occidentale de la cuvette ponote, cadre paysager de la ville historique du Puy-en-Velay,
- A l'inverse, depuis l'accès au Puy par la RN102 en provenance de Clermont-Ferrand, préserver le panorama sur la ville et sa cuvette,
- Étendre la protection par l'est du monument naturel des Orgues d'Espaly, site classé en 1910, constitué par la coulée de lave du volcan « Mont Denise » qui a été largement entamé par une carrière de pouzzolane.

Les pentes de l'Hermitage les plus basses sont déjà bâties à l'époque du classement en 1973. C'est pour régir le développement du bâti vers le haut que la procédure est lancée.

Le classement était assorti d'une proposition d'aménagement dont l'esprit général était de ne pas empêcher le développement urbain sur la partie déjà bâtie du site (partie est) et d'y permettre une densification de l'habitat, tout en préservant l'esprit et la qualité de l'existant.

Ainsi, depuis le classement, plusieurs opérations urbaines ont été autorisées et réalisées (maisons individuelles et lotissements (les Martous, les Terrasses d'Espaly, les Arcis, la résidence Paradis). Malgré les différents schémas d'aménagement et cahiers de prescriptions, les logiques d'aménagement correspondent plus à des logiques individuelles apposées les unes à côté des autres sans logique d'ensemble.

Le classement de site a malgré tout eu un effet très positif, générer un espace « naturel », d'une qualité remarquable aux abords d'une ville importante, ce qui est assez inédit en France. Néanmoins, si le classement a préservé le site d'une urbanisation anarchique importante qui aurait pu faire disparaître définitivement son intérêt, la gestion s'avère difficile car il ne peut être fait référence à aucun document de cadrage, de ce fait l'aspect architectural des constructions se retrouvent très hétérogènes. La zone construite du site, répond à une logique d'aménagement classique de lotissement sans réelle prise en compte des qualités exceptionnelles du paysage dans lequel les maisons se sont implantées. Les formes et les modénatures architecturales sont très variées, sans grande cohérence ni référence à une architecture locale ou contemporaine. Les dynamiques sont à la fermeture et à l'isolement privé par des murs et des clôtures. Les aménagements de voies relèvent d'un paysage périurbain banalisé et non du paysage du site.

L'objectif du cahier de gestion est donc de prendre à la fois en compte la caractéristique habitée de ce site classé et son caractère remarquable par l'espace naturel et agricole majeur offert aux portes de l'agglomération du Puy-en-Velay. Le document doit permettre de tendre vers une amélioration architecturale qualitative du site, accompagnant les dynamiques et évolutions actuelles et notamment d'accompagner les aménagements et équipements contemporains liés à l'adaptation au changement climatique et à la transition écologique. Il a également pour rôle de proposer une réflexion paysagère à l'échelle du site pour améliorer sa découverte et les connexions avec les autres sites emblématiques et les espaces naturels à proximité.

Objectifs

L'objet de cette consultation est la **réalisation d'un cahier de gestion pour le site classé du Secteur de l'Hermitage** sur la commune d'Espaly-Saint-Marcel en Haute-Loire.

Ce cahier de gestion doit permettre de :

- **réaliser un diagnostic de l'évolution du site depuis son classement** en faisant notamment émerger les valeurs fondamentales de l'architecture et des paysages de cet espace à la fois agricole et urbain,
- **définir des principes de gestion du site classé, notamment sur le sujet de l'architecture, du traitement des espaces agricoles et des cheminements**, à travers une approche concrète destinée à guider les porteurs de projets dans leurs interventions et les services instructeurs dans le cadre de l'application de la réglementation. Les différents niveaux d'autorisation liés à la réglementation site classé ainsi que les attendus dans le cadre de l'instruction des projets seront précisés.

Cette approche d'ensemble visera à répondre aux problématiques de manque de cohérence qui peuvent être rencontrés sur les projets architecturaux en analysant notamment les demandes de projets actuels qui répondent aux enjeux de la transition écologique et énergétique (panneaux photovoltaïque, pompe à chaleur, isolation par l'extérieur...) et le traitement des espaces de transition entre les parties agricoles et urbanisées. Et également de mettre en valeur le site à la fois comme espace agricole et naturel connectés par un réseau de sentiers et comme porte d'entrée ouest du Puy-en-Velay qui offrent des vues panoramiques, sans procéder pour autant à des aménagements artificiels et interventionnistes sans rapport avec l'esprit des lieux. A ce titre, le sujet de la RN102 (entrée la plus renommée sur le bassin du Puy) et de ses abords comme espaces de découverte et de contemplation du site devront être traités.

Défini dans la circulaire du 30 octobre 2000, le **document de gestion constitue un socle commun aux différents acteurs territoriaux** (élus, habitants, gestionnaires, ...) impliqués dans la gestion ou l'aménagement du site. Il permet de **faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme ou de toute autre intervention soumise à autorisation en fonction de différents codes** (forestier ou autres...), tout en étant un **outil de gestion et de mise en valeur partagée** accompagnant les évolutions du site au sein de son territoire d'ancrage.

Le document de gestion est l'outil adapté pour encadrer les travaux puisqu'il précise s'ils relèvent de l'entretien courant ou de l'autorisation spéciale. Ses orientations ne sont toutefois pas opposables et ne constituent pas un règlement prédéfini puisque l'instruction des autorisations reste une analyse des projets au cas par cas. De plus, cet outil ne se substitue pas aux documents d'urbanisme et en cela, il n'a pas vocation à définir ou à ouvrir des droits à urbaniser. En revanche, les orientations qui seront présentées pourront être reprises dans le cadre d'un éventuel futur document d'urbanisme, qui n'existe pas actuellement à l'échelle de la commune ni de l'intercommunalité.

Ce cahier de gestion devra avoir un **caractère opérationnel et constituera une référence pour les services de l'État chargés de la protection des sites et pour les intervenants locaux** (élus, habitants, exploitants agricoles, gestionnaire de voirie...) impliqués dans la vie du site et ses modalités de gestion. Il s'agit ainsi de **définir de manière concertée, les modes de gestion les mieux appropriés à la préservation et la valorisation du site**, en explicitant les critères qui devront être pris en compte par les acteurs du site dans la définition de leurs projets et seront étudiés par l'administration dans l'instruction des demandes d'autorisation.



Terrasse agricole du Secteur de l'Hermitage et vue sur l'agglomération du Puy-en-Velay et les Monts du Devès



Muret en pierre sèche qui borde les parcelles agricoles du Secteur de l'Hermitage

Contenu de la mission

Les principes d'aménagement et de gestion devront être élaborés par le prestataire en lien avec les principaux acteurs institutionnels (communes, communauté de communes, conseil départemental...) et usagers du sites. La mission se déroulera en 2 phases :

Phase 1 – Diagnostic, valeurs paysagères-patrimoniales et enjeux : cette phase consistera à effectuer une analyse de l'état initial du site, des valeurs paysagères et patrimoniales, des enjeux d'architecture et de paysage et des attentes des acteurs. Elle se basera sur des visites de terrains et sur la compilation bibliographique des données existantes. Ces données seront approfondies par une analyse des qualités paysagères et patrimoniales du site, ainsi que des grandes dynamiques en cours et principaux enjeux soulevés. Une approche synthétique et condensée est attendue.

Cette phase de diagnostic devra notamment comporter :

- une étude typo-morphologique du tissu urbain et du bâti ; éléments de structure urbaine (limites implantations et formes), identification de typologies (volumétrie, proportions, toitures, façades, percements, modénatures...) et des dynamiques en cours en termes d'urbanisme,
- Un volet paysager portant sur les espaces publics notamment la RN102 et les aménagements extérieurs ; perception du site dans le grand paysage, cônes de vue depuis et vers le site, végétation présente et dynamique en cours, traitements des limites et espaces de transition, espaces extérieurs des particuliers (jardins, murets, clôtures...) et espaces agricoles, stationnement et accès, cheminement, signalétique...,
- identification et compréhensions des différents usages sur le site,
- en formulation d'enjeux, une analyse critique synthétique et anonymisée des transformations plus ou moins récentes et leur intégration dans le site.

Phase 2 – Élaboration des orientations de gestion visant à la préservation et à la valorisation du site :

Sur la base du diagnostic, de l'analyse paysagère et des attentes des acteurs du site, le bureau d'étude élaborera un cahier de gestion visant à la préservation et à la valorisation du site.

Il sera demandé de formuler des recommandations en termes de gestion pour tendre vers une cohérence architecturale et respectueuse des caractères patrimoniaux du bassin du Puy et de conserver le caractère naturel de cet espace au sein d'un ensemble urbanisé. Ces recommandations constitueront un cahier de gestion pour lequel il est attendu, une approche détaillée, concrète, technique et illustrée permettant aux acteurs locaux et autres porteurs de projet de trouver facilement dans ce document les principes d'intervention recommandés dans le site classé (en anticipant notamment les futurs travaux et/ou projets). Le cahier de gestion devra notamment traiter des thématiques suivantes mais non exhaustives :

- le bâti et son architecture déclinés en différentes sous-thématiques (les volumes, la toiture, les percements, les maçonneries, les équipements annexes, les clôtures, les équipements et interventions énergétiques),
- le végétal de l'arbre isolé à la trame boisée ou arbustive,
- les espaces agricoles et les espaces vivriers (jardins, vergers, vignes...) avec une réflexion à conduire sur un usage à retrouver pour ces parcelles qui s'enfrichent,
- les espaces de transition et le traitement de la limite urbaine,
- les espaces de connexions à la ville et aux espaces naturels,
- les cheminements et voiries avec un focus sur la RN102 et une réflexion sur la requalification paysagère de ses abords pour conforter son rôle de belvédère emblématique sur la ville du Puy-en-Velay,
- la signalétique,
- les points de vue et points de belvédère (depuis le site et sur le site).

Pour chaque thématique, il sera attendu les interventions et modalités de gestion qui peuvent faire référence et les techniques de création, de réhabilitation et d'entretien adaptées en fonction des sujets. Il sera également rappelé de façon pédagogique, la réglementation applicable.

Déroulé de la mission

La coordination de la réalisation de cette étude sera assurée par la DREAL.

La personne ressource de la DREAL pour ce projet est l'inspectrice des sites de la Haute-Loire avec l'appui technique potentiel de la paysagiste-conseil de l'État (PCE). D'autres services de l'État seront associés au suivi de cette étude (DDT et UDAP de la Haute-Loire).

Principales réunions à prévoir :

L'organisation logistique des rencontres est assurée par la maîtrise d'ouvrage et ses partenaires. Néanmoins, des éventuelles réunions de travail nécessaires à l'aboutissement du dossier pourront être organisées à la demande du prestataire, notamment auprès de partenaires extérieurs. Ces réunions doivent être comprises dans l'offre du prestataire.

Phase 1 – Diagnostic, valeurs paysagères-patrimoniales et enjeux :

- une rencontre préalable de cadrage avec la DREAL et l'UDAP 43
- une visite de site avec l'inspectrice des sites classés et autres personnes ressources « terrain » dès le lancement de l'étude afin de partager les enjeux et le contexte local ;
- une 1^{ère} réunion de lancement avec présentation de la méthode proposée, et ajustement après échange ;
- des échanges intermédiaires permettant à la DREAL de suivre le travail relatif au diagnostic et à l'analyse sensible
- prévoir des séances d'échanges individualisées ou collectifs sous la forme de quelques entretiens ciblés et d'ateliers avec les élus locaux, organismes institutionnels, des acteurs du site ou personnes-ressources préalablement identifiées ;
- une phase de relecture de l'analyse paysagère et du diagnostic sur les principaux enjeux du site en fin de phase 1 ;
- une réunion, auprès de divers acteurs institutionnels, de rendu de la phase 1 avec validation du diagnostic.

Phase 2 – Élaboration d'un cahier de gestion visant à la préservation et à la valorisation du site :

- une ou deux réunions avec la DREAL et les principaux acteurs du site pour s'accorder collectivement sur les intentions de gestion et de valorisation,
- éventuellement des échanges complémentaires avec certains acteurs locaux,
- une phase de relecture des orientations de gestion et de valorisation proposées,
- une présentation du rendu final de l'étude avec présentation du cahier de gestion auprès de divers acteurs institutionnels.

Chacune des phases ci-dessus donnera lieu à l'animation de réunions de concertation et de présentation de rapports d'étape avec le maître d'ouvrage et les acteurs principaux du site ou d'autres actions proposées par le candidat retenu après validation de la maîtrise d'ouvrage. L'animation de réunions de concertation donnera lieu à un rendu synthétique des éléments soulevés et des réponses apportées qui serviront à enrichir la rédaction des documents finaux.

Le candidat devra développer dans son offre, la manière dont il envisage d'assurer la concertation et l'élaboration partagée de cette étude. L'objectif étant que le projet soit construit avec les acteurs du site et les élus, selon une démarche de participation et d'appropriation partagée, et selon une vision pragmatique de son évolution pour en garantir la réalisation effective à court, moyen et plus long terme.

L'attention du candidat est attirée sur le fait que cette étude nécessitera de sa part des déplacements et un travail de terrain approfondi, ainsi que des contacts directs avec les différents acteurs du site, les collectivités et services gestionnaires des lieux.

Description des livrables :

Le bureau d'étude prestataire s'engage à formaliser, au minimum, à chacune des étapes de la mission, les éléments suivants :

Phase 1 – diagnostic, valeurs paysagères-patrimoniales et enjeux :

- la fourniture d'un rapport d'étape rédigé et illustré, répondant aux éléments attendus décrits dans la partie « contenu de la mission » ci-dessus ;
- une note de synthèse concise et illustrée aisément diffusable ;
- l'élaboration d'un recueil cartographique qui permettent une traduction spatiale et transversale des éléments suivants :
 - les différentes structures physiques du site,
 - les principaux motifs paysagers et architecturaux,
 - les effets visuels de composition spatiale du site,
 - les éléments du patrimoine (naturel ou culturel), traces et strates historiques encore lisibles,
 - les zonages spécifiques : protection (site classé, site inscrit, site Natura 2000), inventaires (ZNIEFF, archéo, Mérimée...), planification (PLU, PLUI, SCOT...),
 - les enjeux de gestion,
 - les usages et les modalités de découvertes du site,
 - les relations visuelles et les connexions avec les points d'intérêts et points de vue à proximité (Orgue d'Espaly, Mont Denise, la statue Saint-Joseph, la Borne...),

Support : Fonds de carte et échelle à adapter au sujet traité et à la lecture des enjeux, allant du A3 au A0. Zooms possibles sur des secteurs particuliers si besoin.

Les fichiers numériques correspondant devront être compatibles avec le logiciel Qgis et libres de droits.

Phase 2 –Élaboration des orientations de gestion visant à la préservation et à la valorisation du site :

- la traduction spatiale sur carte des enjeux de paysage et de gestion
- la fourniture d'un rapport illustré répondant aux éléments décrits dans la partie « contenu de la mission » ci-dessus, accompagné de fiches de recommandations (ou mini cahiers) par thèmes comportant pour chacun les éléments attendus dans la partie « contenu de la mission » :
 - *rappels sommaires : contexte et enjeux spécifiques, objectifs, typologie et qualification des éléments de patrimoine, pratiques identifiées, type de public concerné ;*
 - *le contenu de la recommandation et des principes d'intervention, avec des illustrations simples et pédagogiques et des attendus en termes de mise en œuvre, techniques et matériaux ;*
 - *les modalités d'application possible et exemples concrets issus du site ou d'ailleurs, références exemplaires ;*
 - *la localisation et typologie spécifique si besoin ;*
 - *la procédure administrative réglementaire requise au titre du site classé,*
- un plan de synthèse pour la mise en œuvre des recommandations de gestion et des principes d'intervention retenus permettant de visualiser de manière synthétique les principes de gestion et orientations d'actions retenus.

À l'issue de la phase 2, après validation des orientations de gestion par le maître d'ouvrage et la présentation aux différents acteurs associés, le prestataire mettra en forme un document définitif, corrigé ou complété et de bonne présentation, destiné à tenir lieu de cahier de gestion. Ce dernier devra être largement illustré par l'intermédiaire de cartographies d'analyse ciblées, schémas de principe et pédagogiques d'intervention et dessins simples et efficaces (bloc-diagramme, plans, coupes, croquis...), photos avant-après, etc.. Il devra être publié dans un format facilement mis en ligne type PDF.

Les documents intermédiaires seront fournis sur support informatique une semaine avant la date des réunions de validation.

Ce délai pourra être modulé en cours d'étude en accord avec le maître d'ouvrage.

La rédaction des comptes-rendus de réunion sera réalisée par le prestataire et la maîtrise d'ouvrage en assurera la diffusion après validation.

Une version informatique de tous les documents (format PDF lisible sous Acrobat Reader + une version au format source modifiable) sera fournie ainsi que toutes les couches SIG réalisées.

Les photos réalisées dans le cadre de cette mission devront être remises au maître d'ouvrage libre de droits sous format électronique en haute définition pour une utilisation externe et en basse définition pour un format interne, triées par thèmes et datées.

Liste des documents et données pouvant être portés à la connaissance du bureau d'étude :

Cette liste de document est indicative et pourra être complétée :

- Plan paysage Bassin du Puy – Polignac porté par la communauté d'agglomération du Puy-en-Velay et réalisé par les paysagistes DPLG Victor MIRAMAND, Marie BARET et Violette TOURNILHAC et le photographe Emmanuel BOITIER, 2020-2021
- Analyse et bilan de la politique des sites protégés dans le Département de la Haute-Loire portée par la DIREN Auvergne et réalisée par les paysagistes DPLG Cyrille Marlin et Alexis Pernet, 2008, 138 p
- données SIG, cadastre, IGN.

Planning de travail et conditions de paiement :

Délai d'exécution indicatif : 18 mois.

Répartition indicative : phase 1 : 6 mois - phase 2 : 9 mois

Le délai d'exécution pourra être prolongé si des nécessités techniques le justifient.

Le démarrage de la prestation (phase 1) est souhaitée en octobre 2026.

Les versements seront effectués auprès du prestataire au fur et à mesure de l'avancée de l'étude.

La DREAL ne pourra pas retenir de prestation dont le montant total dépasserait 30 000 € TTC.

Compétences du prestataire :

La commande s'adresse à des prestataires disposant d'une compétence affirmée tant dans l'analyse architecturale et paysagère que dans la représentation graphique du paysage (par carte, dessin, croquis, coupes, blocs diagramme). La consultation est ouverte à des équipes pluridisciplinaires rassemblées autour d'un architecte, mandataire et chef de projet de l'équipe, accompagné d'un paysagiste. Des références en sites protégés et en rédaction d'études architecturales et paysagères, guides techniques ou cahiers de gestion seront appréciées.

Le mandataire pourra constituer une équipe pour justifier des compétences dans les domaines, de la géologie, des milieux naturels, de la viticulture et du savoir-faire de la pierre-sèche.

Le prestataire devra justifier de compétences graphiques mobilisables pour produire des fiches conseil illustrées par des dessins, notamment pour représenter les recommandations liées aux interventions sur le bâti. L'équipe pourra également mobiliser et s'adjoindre toutes spécialités qu'elle juge nécessaire ou pertinente à la parfaite réalisation de sa mission, dans le domaine des connaissances, de la communication, ou de l'animation...

L'étude devra être conduite dans une démarche participative et dans le cadre d'une concertation partagée entre les élus et l'ensemble des acteurs du territoire.

Détail estimatif des jours consacrés à la mission :

La restitution devra être effective durant le premier semestre 2028.

L'offre du mandataire et de son équipe devra faire apparaître le détail estimatif des jours passés sur la mission, pour chacune des phases.

Le temps projeté à la réalisation de chaque tâche identifiée devra être précisé ainsi que le ou les coûts journaliers retenus en fonction des compétences et des membres de l'équipe mobilisés. Les temps prévus pour le travail collaboratif au sein de l'équipe devront également être mentionnés.

Contact :

DREAL AuRA :

Mathilde DEGEN

Inspectrice des sites Cantal – Haute-Loire (Service Mobilité-Aménagement-Paysages)

mathilde.degen@developpement-durable.gouv.fr - 04 73 43 15 38