

Mme BERTRAND Yvette et Mr CAULET Francis  
Mme BERTRAND Anne-Marie-Louise  
2 Chemin de Sus Bals  
12490 - SAINT-ROME-DE-TARN

Saint Rome de Tarn,  
le 9 décembre 2023

à  
Madame Elisabeth MAGNAN  
Commissaire Enquêteur Projet SPR  
Mairie de St Rome de Tarn  
3, rue du Château  
12490 SAINT-ROME-DE-TARN

**Objet : Enquête publique sur la création du SPR de Saint-Rome-de-Tarn**

Madame la Commissaire Enquêteur,

En tant que propriétaires impactés par la création du SPR Saint-Rome-de-Tarn, nous tenons à vous faire part de nos observations et points de vues concernant les futurs aménagements ou travaux que les propriétaires saint-romains souhaitent réaliser.

Les permis de construire et les autorisations de travaux de gros œuvre ou de 2nd œuvre devront être validés par l'Architecte des Bâtiments de France.

Des questions se posent en ce qui concerne :

- 1) Les travaux de couverture :
  - quelles seront les tuiles autorisées ?
  - la pose de fenêtres de toit sera-t-elle permise ? Si oui, y aura-t-il des dimensions particulières à respecter ?
- 2) Le choix des menuiseries :
  - les menuiseries nouvelles seront-elles autorisées ou alors le bois seulement, malgré la contrainte d'un entretien régulier par les propriétaires
  - lors du remplacement des fenêtres : la pose de fenêtres à petits carreaux sera-elle obligatoire ?
- 3) Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sur les toitures :
  - seront-ils autorisés ?
  - si oui, y aura-t-il des dimensions particulières à respecter ?

4) Les pompes à chaleur :

- seront-elles autorisées ?
- si oui :
  - . sera-t-il possible de les installer dans les endroits favorablement exposés ?
  - . y aura-t-il obligation de les dissimuler ? (nous ne parlons pas des climatisations)

5) Les isolations thermiques par l'extérieur seront-elles permises ?

Les enduits de façades qui en découleraient seront-ils autorisés ? dans le bourg ancien ? dans le périmètre du SPR ?

Le classement SPR ne freinera-t-il pas les économies d'énergie susceptibles de limiter le réchauffement climatique et les crises mondiales dont l'un des moteurs est l'énergie ?

Pour tous les projets individuels, les surcoûts financiers seront-ils pris en charge :

- en totalité ou seulement en partie ?
- par quelle collectivité, quel organisme ?
- sous quelle forme :
  - . crédit d'impôt ?
  - . réduction d'impôt ? (si prise en charge par réduction d'impôt, les personnes non imposables seront pénalisées.)

Les propriétaires réalisant eux-mêmes leurs travaux recevront-ils des aides financières identiques aux aides octroyées aux propriétaires ayant recours à des entreprises ?

En regard des nombreuses contraintes qui découleront de la servitude que se verront imposer toutes les autorisations de travaux ou permis de construire dans le large périmètre projeté pour la partie « Saint Rome », ne peut-on craindre que la vacance des logements s'accroisse ? Les locataires du lotissement de logements HLM ne seront-ils pas impactés au travers de hausses de loyers lorsque des travaux de rénovation s'avéreront nécessaires pour suivre les préconisations de l'ABF, puisqu'il se situe à l'intérieur du périmètre projeté ?

Comment évolueront les prix de l'immobilier suite à ce classement ? Les immeubles ou maisons situés dans le périmètre prendront-ils de la valeur (car voués à de l'habitat secondaire d'été ne nécessitant pas d'investissements pour des économies d'énergie, par des personnes disposant d'un pouvoir d'achat élevé) ou au contraire se dévaloriseront-ils en raison des surcoûts engendrés par le classement SPR ? Ce seront les habitants permanents de Saint-Rome qui en subiront les effets.

A l'intérieur du périmètre du SPR projeté sur Saint-Rome, le renouvellement de l'urbanisation sur elle-même destiné à économiser l'espace par des constructions sur les « dents creuses » identifiées par les étudiants aura-t-il encore une pertinence ? Qui ira déposer un permis de construire à l'intérieur du périmètre du SPR en regard des contraintes qu'ils se verront imposer ?

Ne peut-on craindre que ce projet, tourne le dos aux axes 2 et 3 du PADDi du PLUi qui préconisent entre autres de :

- « Privilégier les centres-bourgs équipés pour le développement démographique
- *Promouvoir le renouvellement urbain au cœur des tissus bâtis en déprise et offrant néanmoins une qualité patrimoniale (...) Les cœurs de centres-bourgs marqués par la vacance des logements, notamment Saint-Beauzély, Saint-Rome-de-Tarn et Broquiès, doivent faire l'objet d'une réactivation au moyen d'une programmation adaptée. (orientation 2.5 citée dans le Rapport page 15)*

- Renforcer les équipements, les services et les commerces présents sur le territoire (...) servant à la fois aux habitants, aux visiteurs/touristes et aux entreprises.
- Mettre en œuvre un principe de « villages des courtes distances » en privilégiant les zones à construire au plus près des centre-villages et des équipements, tout en composant avec les enjeux paysagers et les contraintes du relief. (Voir page 11 du PADDi, le schéma et son périmètre pour développer le bourg ancien sur un principe de déplacement de 5mn à pied vers le centre, véritable projet de dynamisation du village basé sur la vie de ses habitants)
- Définir une offre en logements permettant de proposer des parcours résidentiels complets avec une diversification au niveau :
  - . du statut, avec une production de logements sociaux accrue
  - . du type, avec une production de petits logements tenant compte du desserrement des ménages
  - . de la typologie, avec la réalisation d'alternatives à la maison pavillonnaire
  - . de la programmation, avec des projets en direction des personnes âgées, handicapées... »

On peut penser que cette démarche pertinente du PLUi sous-tend le contrat « Bourg Centre » signé entre la Région, le Département, la Commune de Saint-Rome-de-Tarn, la CCMRT, le PNR des Grands Causses, le CAUE, l'EPFO au travers duquel la Région veut renforcer l'attractivité et le développement des « Bourgs Centres Occitanie / Pyrénées-Méditerranée » avec pour objectifs d'agir sur les fonctions de centralité et l'attractivité de la commune vis-à-vis de son bassin de vie, dans les domaines suivants :

- la structuration d'une offre de services diversifiée et de qualité ;
- le développement de l'économie et de l'emploi
- la qualification du cadre de vie – qualification des espaces publics et de l'habitat
- la valorisation des spécificités locales – patrimoine naturel, architectural, culturel, ...

Le contrat prévoit une stratégie d'actions dont certaines ont un impact sur le patrimoine urbain et architectural de Saint-Rome-de-Tarn :

- Mise en valeur du centre historique,
- Aménagement de la place du Ravelin,
- Requalification de l'avenue Denis Affre,
- Rénovation de l'ancien presbytère,
- Opération d'amélioration de l'Habitat dans le centre bourg (Opération « cœur de village »),
- Opération façades dans le centre bourg (opération « Action Façades »).

**Dans la logique de classement de Site Patrimonial Remarquable, le Rapport soumis à l'enquête publique recadre cette opération « Bourg Centre » qui « doit prendre en compte la mise en place du SPR sur la commune et du futur règlement du PVAP afin que les aménagements ne soient pas en contradiction avec l'objectif de protéger et de valoriser le patrimoine. » (page 15) C'est visiblement la hiérarchisation des objectifs du contrat « Bourg Centre » qui a posé problème aux auteurs du Rapport car la valorisation du patrimoine architectural arrive en dernier dans l'opération « Bourg Centre », après la nécessaire revitalisation du vieux Saint Rome. Le projet de SPR impose d'inverser cette hiérarchie : l'esthétique architecturale d'abord, la vie des habitants ou la dynamisation du village après.**

Pour justifier le classement SPR, le Rapport met en avant l'axe 5.7 du PLUi « Développer le tourisme et les activités de loisirs » en s'appuyant « sur le patrimoine naturel, le patrimoine bâti, le patrimoine culturel » (page 11), engendrant à nos yeux **un risque de muséification du village comprenant plus de résidences secondaires que d'habitats permanents.** Comme l'ont expliqué avec justesse les étudiants et leur professeur, St Rome dispose pourtant d'autres atouts touristiques.

Pour terminer, nous ferons observer que le déplacement de l'urbanisation hors du bourg ancien a été validé et même organisé par les municipalités successives (lotissements communaux), processus toujours en cours au travers d'un projet de lotissement pavillonnaire municipal hors du périmètre du SPR envisagé mais à proximité immédiate du village ancien et donc bien visible devant ce dernier.

Le projet de SPR ne s'inscrira-t-il pas dans cette logique de continuer à déplacer l'urbanisation future hors du périmètre projeté car il sera beaucoup moins contraignant d'y acquérir des biens existants ou d'y construire, contrairement aux principes de renouvellement de l'urbanisation sur elle-même bien expliqués par les étudiants ?

Nous trouvons injuste que pour la simple raison que des biens situés à l'intérieur de ce projet de SPR, au motif qu'ils se trouvent également dans le champ d'une éventuelle prise de vue photographique, fasse s'abattre tant de contraintes sur les infortunés qui l'habitent. A minima ce périmètre devrait être remis en question et pour notre part, faisant partie des habitants les plus éloignés du Centre Ancien, nous ne souhaitons pas y être inclus. Notre vue donne essentiellement sur les lotissements municipaux que la Mairie a créés sur des « faïsses » ; nous nous en accommodons mais nous préférons les amandiers et les vignes d'avant.

En regard de toutes ces interrogations, nous pensons que ce projet lourd de conséquences mérite d'être revu en concertation avec les personnes qui en subiront les effets. Personnellement, nous ne souhaitons pas engager des dépenses supplémentaires pour entretenir nos biens. Si d'autres personnes sont dans le même cas, ceci aura la fâcheuse conséquence de pousser à la déprise plutôt qu'à l'entretien ou la rénovation.

**Nous suggérons que la Mairie engage une consultation des électeurs impactés, au titre de la loi du 13 août 2004 du code général des collectivités. Elle prendrait ainsi sa décision en meilleure connaissance de cause.**

Veillez agréer, Madame la Commissaire Enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

BERTRAND Y.



CAULET F.



BERTRAND AML

