

**2018**

**E18000084/44**

**Pétitionnaire :**

**Commune de Montsoreau (49)**



## ENQUETE PUBLIQUE

Transformation de la Z.P.P.A.U.P

(zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager)

en A.V.A.P

(aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine)

**du lundi 04 juin 2018 au jeudi 05 juillet 2018 à 12 H 30**

Arrêté municipal n°33/18 du 15 mai 2018 de M. le Maire de Montsoreau

# *Conclusions motivées et avis*

Josiane GRIMAUD  
Commissaire enquêteur

# CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Désignée en qualité de commissaire enquêteur par ordonnance n°E18000084/44 du 24 avril 2018 de M. le Président du tribunal administratif de Nantes, j'ai procédé dans les formes prescrites par le code de l'environnement à l'enquête publique ayant pour objet le projet de transformation de la zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP) en aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) sur le territoire de la commune de Montsoreau.

## **1 - SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 04 juin 2018 au jeudi 05 juillet 2018 à 12 H 30 soit pendant 31 jours consécutifs en exécution de l'arrêté municipal n° 33/18 du 15 mai 2018 prescrivant et organisant l'enquête publique.

L'avis d'enquête publique a été affiché à la mairie de Montsoreau à l'endroit habituel d'affichage des avis administratifs à compter du 11 mai 2018 ainsi qu'en atteste le certificat d'affichage joint au rapport d'enquête.

Par ailleurs, l'avis d'enquête publique (format A 2, caractères noirs sur fond jaune, lisibles depuis la voie publique) était affiché dans différents endroits de la commune très fréquentés par le public (commerces de proximité, salle des fêtes). J'ai pu vérifier le maintien de l'affichage lors des permanences.

L'avis d'enquête publique a également été mis en ligne sur le site internet de la commune.

La publicité dans la presse a été conforme à la réglementation : deux parutions dans Ouest France et le Courrier de l'Ouest, 17 jours avant le début de l'enquête (18 mai 2018) et un rappel dans les huit premiers jours de l'enquête (06 juin 2018). L'enquête publique a également été rappelé le 23 mai 2018 dans les pages locales du Courrier de l'Ouest.

Le public disposait de la possibilité de consulter la totalité du dossier :

- sur support papier ou sur un poste informatique mis à disposition à la mairie de Montsoreau aux jours et heures d'ouverture habituelle au public ;
- par voie dématérialisée (consultation et téléchargement) sur le site internet de la commune ([www.ville-montsoreau.fr](http://www.ville-montsoreau.fr)) ;

et de consigner des observations :

- sur le registre d'enquête mis à disposition sur support papier à la mairie de Montsoreau ;
- par courrier adressé à l'attention du commissaire enquêteur à la mairie de Montsoreau ;
- par voie électronique à une adresse courriel dédiée : [mairie@ville-montsoreau.fr](mailto:mairie@ville-montsoreau.fr).

Par ailleurs, le public pouvait me rencontrer dans des conditions matérielles favorables et exposer ses observations lors des trois permanences organisées à la mairie de Montsoreau :

- Mardi 05 juin 2018 de 9 H 00 à 12 H 00.
- Jeudi 14 juin 2018 de 9 H 00 à 12 H 00.
- Samedi 23 juin 2018 de 9 H 00 à 12 H 00.

*L'information et la consultation du public se sont déroulées conformément aux dispositions du code de l'environnement et de l'arrêté municipal prescrivant et organisant l'enquête publique à la mairie de Montsoreau dans de bonnes conditions d'accueil du public.*

*La publicité faite me paraît suffisante. Le rappel du déroulement de l'enquête publique dans les pages locales du quotidien lu à Montsoreau (Courrier de l'Ouest) est certainement la méthode la plus efficace pour informer les habitants. Dans les communes rurales, la lecture du quotidien reste une habitude.*

## **2 – SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC**

La participation du public a été très faible.

Au cours des trois permanences que j'ai tenues je n'ai reçu personne. Je précise qu'en concertation avec la mairie nous avons fixé un samedi afin de permettre aux propriétaires de résidences secondaires de venir me rencontrer.

Un courrier a été adressé à mon attention à la mairie et deux notes ont été déposées le dernier jour de l'enquête en mairie. Aucune observation n'a été faite par voie électronique.

*La participation du public est très modeste mais elle me paraît compréhensible compte tenu du fait :*

- *qu'il s'agit d'une commune rurale qui compte environ 447 habitants ;*
- *que la commune est dotée depuis 2004 d'une zone de protection du patrimoine architectural et urbain (ZPPAUP) et qu'en conséquence la notion de préservation du patrimoine n'est pas nouvelle ;*
- *que le projet d'AVAP s'articule avec un projet de site classé qui a fait l'objet d'une enquête publique fin 2016 début 2017.*

## **3 – SUR LA CONCERTATION PREALABLE**

Le dossier de projet d'AVAP de Montsoreau a fait l'objet d'une concertation préalable dont les modalités pratiques ont été définies par délibération du conseil municipal du 14 octobre 2013 : consultation du projet d'AVAP et mise à disposition d'un registre en mairie pendant toute la durée d'étude.

Deux observations ont été consignées sur le registre en 2014. Elles ont été étudiées et les réponses apportées étaient jointes au dossier d'enquête.

Par ailleurs une réunion publique « élaboration d'une AVAP » a été organisée le 28 juin 2016 en mairie de Montsoreau. Une quarantaine de personnes a assisté à cette réunion mais dans le contexte particulier de l'élaboration en parallèle du site classé « Confluence de la Loire et de la Vienne », les questions n'ont porté que sur les futurs effets de ce dernier.

*La procédure me paraît conforme à la réglementation. Les observations concernant l'amélioration de la rédaction du rapport de présentation ont été prises en compte.*

## **4 – SUR LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE**

Riche d'un patrimoine historique architectural et paysager particulièrement important et de grande qualité, la commune de Montsoreau s'est dotée dès 2004 d'une zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP).

C'est donc en toute cohérence que la commune a inscrit dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 10 juillet 2006, sa volonté de protection du patrimoine bâti et de préservation de la qualité de vie du bourg.

Le périmètre de la ZPPAUP couvrait l'intégralité du territoire communal soit 534,3 ha. Le périmètre de l'AVAP concerne 352,37 ha. Le reste du territoire est inclus dans le projet de site classé « confluence de la Loire et de la Vienne ».

A cet égard, il convient de préciser que la richesse du patrimoine monumental, architectural, urbain ainsi que la qualité exceptionnelle du paysage fluvial du Val de Loire a été reconnu par son inscription au patrimoine mondial de l'UNESCO comme « paysage culturel ».

Le site UNESCO englobe le lit majeur et les coteaux de Montsoreau. Il représente près de la moitié de la superficie de la commune. Le reste du territoire communal est compris dans la zone tampon.

Ainsi, au regard de la politique de protection des sites et des engagements de la France vis-à-vis de l'UNESCO formalisé dans le plan de gestion du site UNESCO Val de Loire, approuvé par le Préfet de la région Centre en date du 15 novembre 2012, un projet de site classé a été arrêté pour une superficie de 182,4 ha.

Ce projet de site classé a été soumis à enquête publique, par arrêtés inter-préfectoraux, du 03 octobre au 20 octobre 2016 et du 05 décembre 2016 au 12 janvier 2017. A ce jour, à ma connaissance, le projet n'est pas encore approuvé.

Soucieuse de poursuivre et de pérenniser les efforts de protection et de valorisation du patrimoine, la commune a décidé par délibération en date du 14 octobre 2013 de transformer la ZPPAUP en AVAP sur le périmètre non inclus dans le site classé.

Le périmètre de l'AVAP comprend la majeure partie de l'ancien bourg de Rest, toute la partie haute du bourg ancien lié au château, les extensions urbaines récentes, 90 % de l'espace agricole et naturel de la commune. Il n'y a pas de superposition entre le périmètre de l'AVAP et celui du site classé.

Le projet d'AVAP prévoit un découpage sectoriel caractérisé selon les formes urbaines existantes :

**Paa** : quartier patrimonial -bourg ancien, quartier du château-

**Pa** : village ancien quartier de l'église (Rest)

**Pb** : zones d'extension récentes.

**Pl** : zones de camping et de loisirs.

**Pt** : habitat troglodytique.

**Pn** : espaces naturels et agricoles comprenant un sous-secteur Pnl (rives de la Loire non urbanisées).

**Pn1** : espaces agricoles bâtis.

**Px** : zones d'activités ou d'anciennes champignonnières.

Selon l'intérêt patrimonial architectural, le patrimoine bâti est classifié en catégories, identifiées au règlement (écrit et graphique). A chaque catégorie correspond un degré de protection :

- Edifices protégés au titre de la législation sur les monuments historiques.
  - Catégorie 1 - Patrimoine architectural exceptionnel. Immeubles à conserver impérativement.
- Les fiches descriptives avec localisation des immeubles à conserver impérativement sont annexées au rapport de présentation.
- Catégorie 2 - Patrimoine architectural très intéressant. Immeubles caractéristiques à conserver.
  - Catégorie 3 - Architecture d'accompagnement.
  - Catégorie 4 - Maisons troglodytiques et cave protégée.
  - Catégorie 5 - Petit patrimoine architectural ou détails architecturaux remarquables (puits, pilier, porte/porche, four, œuvre commémorative, œuvre funéraire, patrimoine hydraulique, escalier...).
  - Catégorie 6 - Mur de clôture à conserver (mur plein et mur bahut).
  - Catégorie 7 - Espaces urbains, sols protégés au titre de l'AVAP.
  - Catégorie 8 - Espaces urbains, sols à mettre en valeur.

Sont également protégés le patrimoine naturel et paysager ainsi que les espaces publics qui participent à la mise en valeur des bâtiments ou offrent des perspectives ou faisceaux de vues. Ces éléments sont également classifiés en catégories et identifiés au règlement (graphique et écrit) :

- Catégorie 9 - Espaces boisés protégés au titre de l'AVAP.
- Catégorie 10 - Plantations et jardins protégés.
- Catégorie 11 - Haies protégées.
- Catégorie 12 - Perspectives/faisceaux de vues à conserver.

L'installation des équipements assurant la production d'énergies renouvelables et les économies d'énergie est encadrée selon le secteur et l'impact de l'installation sur la catégorie de patrimoine identifiée.

Par ailleurs, la compatibilité du projet d'AVAP avec le PADD du PLU de la commune est justifiée dans le rapport de présentation. Les objectifs de l'AVAP sont en cohérence avec ceux du PLU de la commune tels qu'ils sont déclinés dans le PADD et participent à leur réalisation. La démonstration en est faite dans le rapport de présentation.

*La composition du dossier est conforme aux dispositions de l'article L. 642-2 du code du patrimoine dans la version antérieure à la loi n°2016-925 du 07 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (loi LCAP).*

*Le dossier est de lecture aisée pour le public. Il est agrémenté de nombreuses photos et cartes qui permettent une bonne appréhension du projet d'AVAP. Toutefois, la multiplicité des protections et mesures de préservation existantes et leurs interactions nécessitent de bonnes connaissances préalables du sujet.*

*Le dossier de projet d'AVAP témoigne d'un important travail de diagnostic architectural, urbain et environnemental. L'opportunité ou la capacité du tissu bâti à prendre en compte les travaux ou installations contribuant au développement durable ont également été prises en compte.*

*L'instauration d'une AVAP en remplacement de la ZPPAUP me paraît pleinement fondée à Montsoreau dont l'intégralité du territoire est inscrit dans la zone « UNESCO ».*

*Par ailleurs, la commune se caractérise par la présence d'un château monumental construit dans le lit de la Loire. Elle est riche d'un patrimoine historique architectural particulièrement important et de grande qualité.*

*La commune compte parmi les « plus beaux villages de France » et bénéficie du label « petites cités de caractère ».*

*Le projet d'AVAP permettra également l'uniformisation des règles au sein de son périmètre.*

*Sur le fond, le règlement écrit devrait être revu pour ce qui concerne :*

*- secteur Pa et Paa. Le règlement prévoit que : de « façon exceptionnelle sera autorisé le bardage bois de préférence de conception traditionnelle en planches verticales... sous réserve de la bonne intégration du projet dans le site ».*

*En l'état, il me semble que la formulation serait à revoir. En effet, de « façon exceptionnelle » laisse à entendre que la mesure serait discrétionnaire. Dès lors la commission locale AVAP devrait se déterminer : soit le recours au bardage bois sous réserve de la bonne intégration du projet dans le site est autorisé, soit il est interdit.*

*- secteur Pb. Le règlement ne prévoit aucune prescription relative aux espaces verts. Il me semble que les dispositions concernant les plantations qui ne doivent pas faire écran aux faisceaux de vue et faire appel aux essences locales devraient également s'appliquer dans ce secteur.*

*Sur la forme, le règlement écrit et graphique comporte quelques imperfections, des fautes ou des difficultés de lecture que je qualifierai d'erreurs matérielles. Elles sont détaillées dans le rapport d'enquête et méritent d'être rectifiées.*

## **5 – SUR LES AVIS RECUEILLIS**

### Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)

La MRAE, après examen préalable au cas par cas prévu par l'article R. 122-18 du code de l'environnement, a décidé en date du 03 février 2017 de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de révision de la ZPPAUP de Montsoreau en vue de sa transformation en AVAP.

### Personnes Publiques associées (PPA)

Le dossier de projet d'AVAP de Montsoreau a été arrêté par délibération du 03 avril 2017 et notifié pour avis aux personnes publiques associées (PPA) le 03 mai 2017.

Suite aux observations des PPA, concernant notamment la non compatibilité du projet avec le PLU de la commune, la commission locale AVAP a décidé le 24 octobre 2017 de modifier le dossier en prenant en compte les avis émis.

Le nouveau dossier de projet d'AVAP :

- a été arrêté par délibération du 13 novembre 2017 ;
- a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint des PPA le 25 janvier 2018.

L'ensemble des PPA a émis un avis favorable au projet d'AVAP. Une seule observation n'a pas été prise en compte. Elle émane de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Maine-et-Loire et concerne la possibilité d'autoriser les stores à corbeille pour les commerces.

La commission locale AVAP a rejeté cette demande au motif que ce type d'installation porterait atteinte à la qualité paysagère du site urbain.

*Je considère que la réponse de la commission locale AVAP est fondée : le store à corbeille me paraît être un élément décoratif à part entière de par sa forme, son volume et sa couleur. Son originalité à Montsoreau où ce type d'installation n'existe pas, pourrait en effet porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère du bourg. Les devantures commerciales anciennes sont représentées par des coffres architecturés en bois peint plaqués contre la maçonnerie en forme d'habillage.*

### Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA)

La CRPA a émis un avis favorable au projet d'AVAP lors de sa séance du 22 mars 2018.

### Maître d'ouvrage

M. le Maire m'a donné oralement son point de vue sur les observations faites par le public lors de la remise du procès-verbal de synthèse : l'AVAP ne peut se limiter à la seule préservation du patrimoine bâti au risque de sombrer dans une protection figée qui bloquerait l'évolution de la commune.

Le classement des parcelles cadastrées B n° 275, 994 et 995 ne lui paraît pas devoir être remis en cause. Le travail de repérage des éléments à protéger a été fait de façon très méthodique.

Il a par ailleurs rappelé le rôle de la commission locale AVAP qui pourra être saisie pour toute difficulté lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

*Ces réponses me paraissent fondées.*

*La création d'une AVAP n'est pas la mise sous cloche d'un territoire mais la garantie que les évolutions rendues nécessaires par le développement économique et social n'altèrent pas les caractéristiques spécifiques qui ont conféré au territoire son caractère remarquable.*

*Le dossier témoigne bien d'un diagnostic très précis du patrimoine bâti et des éléments paysagers qui participent à sa mise en valeur.*

*Le rôle de la commission locale AVAP serait à rappeler dans le projet d'AVAP. Cette instance contribue au suivi permanent de l'AVAP et peut être consultée dans le cadre des demandes d'autorisation d'urbanisme ou dans le cadre de recours contre l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.*

*Toutefois, concernant le recours au bardage bois en secteurs Pa (village ancien quartier de l'église) et Paa (quartier patrimonial -bourg ancien quartier du château-) des règles précises devront être fixées.*

M. le Maire a également répondu par écrit point par point aux observations faites en ma qualité de commissaire enquêteur.

## **6 – SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Les observations sont au nombre de trois, j'ai répondu point par point à ces observations et donné mon avis dans le rapport d'enquête.

Les intervenants ne remettent pas en cause le bien-fondé de l'élaboration d'une AVAP à Montsoreau mais formulent un certain nombre de propositions de nature à améliorer, selon eux, le projet de règlement écrit et graphique.

### **Nécessitent une étude complémentaire :**

- Les demandes de M. BOYER et de l'association de Sauvegarde de Montsoreau concernant l'utilisation du bardage bois en secteur Pa et Paa. La formulation des prescriptions relatives à l'utilisation du bardage bois dans ces secteurs est à revoir. Il ne me paraît pas possible d'autoriser de « façon exceptionnelle » le recours à ce type de matériau. La mesure serait discrétionnaire.
- La propositions faites sous forme anonyme concernant le nuancier. Le périmètre du projet d'AVAP s'articule avec le projet de site classé. Il me paraîtrait logique que le choix des couleurs autorisées dans le périmètre du projet d'AVAP soit harmonisé avec le projet de site classé.

Par ailleurs, les finitions brillantes des peintures ne me paraissent pas adaptées aux bardages bois. Elles devraient être interdites.

### **Ne peut recevoir une suite favorable :**

La demande de M. BOYER concernant le classement des parcelles cadastrées B n° 275, 994 et 995 en « plantations et jardins à protéger ».

## AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après étude du dossier, des avis recueillis, des observations faites par le public, des réponses apportées par M. le Maire de Montsoreau et visite des lieux, j'estime que :

- les caractéristiques du projet d'AVAP présente un intérêt indéniable pour la commune de Montsoreau ;
- le projet d'AVAP participe à la réalisation des objectifs fixés dans le PADD du PLU ;
- le projet d'AVAP est compatible avec le PLU de la commune ;
- la procédure de transformation de la ZPPAUP en AVAP est conforme à la réglementation ;
- la procédure d'enquête publique a été respectée ;
- les observations émises ne sont pas de nature à remettre en cause le projet d'AVAP.

En conséquence, j'émet un **avis favorable** au projet de transformation de la ZPPAUP en AVAP sur le territoire de la commune de Montsoreau **sous réserves** :

- que soient réétudiées les possibilités de recours au bardage bois dans les secteurs Pa et Paa ainsi que les prescriptions relatives aux espaces verts en secteur Pb ;
- que le rôle de la commission AVAP soit précisé dans le règlement ;
- que soient rectifiées les erreurs matérielles du règlement (écrit et graphique).

A Vernoil, le 02 août 2018  
Le commissaire enquêteur,



Josiane GRIMAUD