

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU
PROJET DE REVISION
du PLAN DE VALORISATION
de l'ARCHITECTURE et du PATRIMOINE REMARQUABLE
(SPR) de CHATEAU-RENAULT -37 110.**

SOMMAIRE

1. GENERALITES	2
1.1 / Présentation du projet soumis à l'enquête	2
1.2 / Environnement général	2
1.3 / Nature du projet	3
1.4 / Cadre juridique	5
2. CONDITIONS D'EXECUTION DE L' ENQUETE	5
2.1 / Ouverture de l'enquête	5
2.2 / Publicité	7
2.3 / Dossier d'enquête mis à disposition du public	7
2.4 / Registre d'observations	8
3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	9
3.1 / Avis sur le cadre d'accueil du public	9
3.2 / Ambiance autour de l'enquête	9
3.3 / Détail des permanences assurées	9
4. OBSERVATIONS DU PUBLIC EN COURS D'ENQUÊTE	10
4.1 / Constat comptables des observations	10
4.2 / Observations du public et examen	10
5. SYNTHESE DES AVIS ADMINISTRATIFS	11
6. PROCES-VERBAL D'ENQUÊTE ET REPOSE	11
EN CONCLUSION	12

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 GENERALITES.

1.1 / Présentation du projet soumis à l'enquête :

La Communauté de Communes du Chatelrenaudais avait approuvé, le 15 décembre 2013, une AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) pour le territoire de la commune de Château-Renault. Mais, ce règlement s'est avéré complexe à comprendre et à appliquer.

C'est pourquoi, le 28 mai 2019, le Conseil Communautaire a voté la révision de l'AVAP en SPR (site patrimonial remarquable) : son règlement est désormais appelé PVAP (plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine).

Son lancement a été quelque peu retardé pour être jumelé avec une OPAH-RU (opération programmée de l'habitat-renouvellement urbain), permettant à terme de financer des travaux de restauration.

1.2. / Environnement général.

La commune de Château-Renault est située à équidistance, 28 km, de la ville de Tours, au sud-ouest, et celle de Vendôme, sur l'ancienne RN 10. Elle est distante de Blois, à 30 km vers l'ouest. Elle fait néanmoins partie de la zone d'attraction tourangelle. Sans doute créée en l'an mil, le donjon, emblème de la ville, aurait été érigé vers 1140 par le comte Thibaut IV de Blois. Un château, devenu la mairie, a ensuite été bâti, dominant une grande partie des constructions urbaines.

Actuellement, la population s'élève à un peu plus de 4917 habitants pour une superficie de 3,51 km², (1401 habitants au km²). Ce chiffre n'a pas cessé de décroître ces dernières années avec par exemple 6121 habitants en 1982.

En effet, plusieurs ateliers de tannerie qui ont fait les beaux jours de la commune, utilisant l'eau de la Brenne et celle de son affluent, le Gault, ont disparu dans les années 1980, provoquant un nombre élevé de pertes d'emplois.

Une partie de la population a trouvé un emploi dans les bassins voisins, en particulier de TOURS. Les déplacements se font surtout par la route.

1.3. /Nature du projet.

Après avoir effectué un diagnostic de l'AVAP de 2013, une nouvelle méthodologie a été utilisée pour refondre globalement le règlement du PAVP. Elle se base sur la nature des catégories socioprofessionnelles vivant à Château-Renault :

- les ouvriers restent majoritaires : 21%,
- le taux de chômage est estimé à 15,5%,
- 35% des ménages fiscaux ne sont pas imposables,
- le nombre de résidences secondaires est anecdotique (1,7% du parc de logements),
- enfin le taux de vacance atteint 12,5% du parc total,
- la forte proportion d'appartements (40%) avec un taux de locataires important (53%) pose la possibilité réelle de restauration des immeubles.

Il a été nécessaire de repérer in situ la valeur patrimoniale de chaque immeuble : ce travail de terrain s'est centré sur les axes clés de la cité ancienne : la rue de la République, la rue Pierre Moreau, la place Jean-Jaurès et la rue Gambetta.

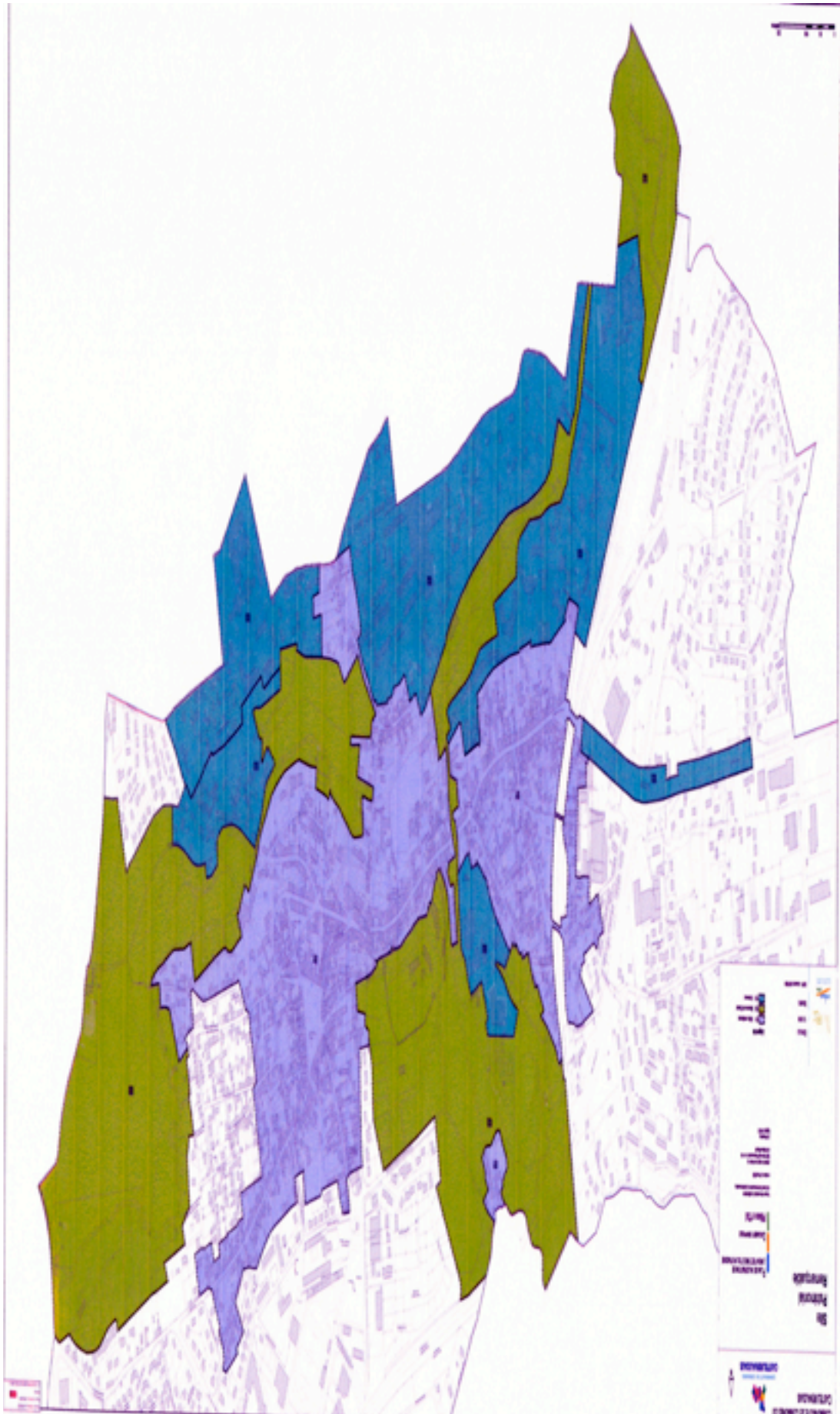
Cette étude a permis de préciser/confirmer les enjeux de l'élaboration du SPR, sur la base de 3 constats :

- à l'échelle des paysages : deux vallées se rencontrent au pied de l'éperon rocheux qui abrite le château,
- à l'échelle du patrimoine bâti des faubourgs et hameaux : une identité à la fois urbaine et rurale avec de nombreuses traces du passé agricole,
- à l'échelle du patrimoine bâti du centre ancien :
 - des façades en pan de bois peu visibles car masquées par d'autres matériaux,
 - Une perte des devantures commerciales.
 - des modifications et extensions globalement médiocres alors que les habitants cherchent à migrer vers la périphérie pour bénéficier d'espace et de confort.

Trois zones ont ainsi été définies, en liaison avec le zonage du PLUi de 2021 :

- S1 : la ville ancienne (en mauve),
- S2 : la Brenne et le Gault (en vert),
- S3 : les coteaux (en bleu).

La carte suivante illustre ce découpage.



COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Christian MOHEN
Arrêté intercommunautaire du Castelrenaudais n° 2022-173 du 4 octobre 2022

Décision du Tribunal Administratif n° E 22000101 /45 du 24 août 2022

L'outil de gestion du SPR est le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP).

1.4. /Cadre juridique.

Il s'agit de la procédure liée à l'élaboration d'un document d'urbanisme. Aussi les dispositions applicables sont :

- Code Général des Collectivités Territoriales;
- Code du Patrimoine et notamment ses articles L.631-1 et suivants, relatif au classement des Sites Patrimoniaux Remarquables;
- Code de l'Urbanisme et notamment son article L 151-43 relatif à l'intégration du PVAP au Plan Local d'Urbanisme;
- Délibération n° 2019-076 du Conseil Communautaire en date du 28 mai 2019 prescrivant la création du PVAP;
- Décision du Tribunal Administratif d'Orléans n° E 22000101 / 45 du 24 août 2022 désignant le commissaire-enquêteur;
- Arrêté du Conseil Communautaire n° 2022-176 du 4 octobre 2022 prescrivant l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique;
- Décision de l'autorité environnementale n° 2021-3303 du 1er octobre 2021 décidant de ne pas soumettre la révision de l'AVAP à évaluation environnementale.

2. CONDITIONS D'EXECUTION DE L'ENQUETE.

2.1 / Ouverture de l'enquête.

2.1.1 / Référence de désignation des commissaires enquêteurs.

J'ai été désigné par l'ordonnance du Tribunal Administratif citée plus haut.

2.1.2 / Modalités d'exécution.

Durée et dates de l'enquête.

L'enquête publique a effectivement eu lieu du lundi 24 octobre au jeudi 24 novembre 2022, sur une durée de 33 jours consécutifs, à la mairie de Château-Renault.

Nombre et dates des permanences.

3 permanences ont été tenues :

- le lundi 24 octobre 2022 de 9h00 à 12h00,
- le mardi 15 novembre 2022 de 14h00 à 17h00,
- le jeudi 24 novembre 2022 de 14h00 à 17h00.

Autres jours et heures d'accès du public au dossier.

Le dossier d'enquêtes, en version papier, a été tenu à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture habituels du secrétariat de mairie. ainsi qu'au siège de la Communauté de Communes du Castelrenaudais.

Une version informatique était disponible sur le site dédié de cette dernière.

Nombre d'entretiens.

J'ai rencontré, au cours d'une réunion préalable, le 14 septembre 2022 :

- monsieur LEPRINCE, Vice-Président Communautaire,
- mesdames VERNEAU et LARDEAU du service d'urbanisme communautaire,
- madame LAPORTE du service de l'urbanisme de la ville de Château-Renault.

La nature du projet a été exposée et l'organisation même de l'enquête a été mise sur pied.

J'ai à nouveau rencontré madame LARDEAU, le 19 octobre 2022 pour prendre possession d'un exemplaire papier du dossier. J'en ai profité pour parcourir les principaux secteurs visés par le projet.

Ala fin de l'enquête, j'ai joint madame ROLLAND, Architecte des Bâtiments de France, par téléphone, pour préciser sa position.

Nombre de visites de site.

J'ai visité la commune, le 19 octobre 2022, à l'occasion du déplacement me permettant de récupérer un dossier papier, pour comprendre la relation entre la réalité et l'estimation architecturale qui en a été réalisée.

Nombre de visiteurs au cours de l'enquête.

Au total, un couple et une personne se sont présentés lors des permanences : tous les trois habitant la commune n'étaient cependant pas concernés, car résident en dehors du périmètre d'étude.

Un message m'a été adressé par le biais du site dématérialisé de la Communauté de Communes, le 24 novembre 2022.

2.2 / Publicité :

Annonces légales :

L'avis d'enquête relative au Site Patrimonial Remarquable, reprenant les caractéristiques essentielles de l'arrêté intercommunal a été :

- inséré dans le journal « la Nouvelle République », les 7 et 9 octobre 2022 (rectificatifs, les 10,14 et 16 octobre) et les 28 et 30 octobre 2022,
- placardé aux emplacements officiels de la commune et aux abords du projet ainsi que sur les panneaux d'informations de Château-Renault.

Un certificat d'affichage a été signé le 7 octobre 2022, par Monsieur Damien GARCIA, adjoint, par délégation de Madame Brigitte DUPUIS, Maire de Château-Renault.

Le délai minimal de 15 jours avant l'enquête a donc été respecté.

2.3 / Dossier d'enquête mis à disposition du public.

2.3.1 / Composition du dossier de l'enquête.

Le dossier comprend les pièces suivantes :

- le rapport de présentation (98 pages),
- le mode d'emploi et les dispositions générales (44 pages),
- le livre 1, chapitre 1 (50 pages),
- « , chapitre 2 (63 pages),
- « , chapitre 3 (67 pages),
- « , chapitre 4 (56 pages),
- « , chapitre 5 (49 pages),
- le livre 2, chapitre 1 (59 pages),
- « , chapitre 2 (48 pages),
- « , chapitre 3 (55 pages),
- le livre 3 : règlement (56 pages),

- le bilan de la concertation (9 pages),
- 3 plans au 1/2000°.

Quasiment tous ces documents sont en format A4, recto verso, pour un total d'environ 654 pages plus les différents plans.

Les autres pièces du dossier sont :

- l'arrêté intercommunal prescrivant l'enquête publique,
- la décision du Tribunal Administratif,
- un registre d'enquête folioté de 1 à 21, recto-verso, et paraphé par mes soins le 24 octobre 2022.

2.3.2 / Désignation du concepteur du dossier de présentation.

Après avoir fait le bilan sur le terrain de la qualité architecturale et patrimoniale des immeubles, le dossier d'enquête a été élaboré conjointement par le Bureau d'Etudes Auddicé de Saumur, et le bureau d'architecture R&C basé dans le département des Deux Sèvres.

2.3.4 / Avis sur le dossier de présentation.

Le dossier correspond aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Il s'avère suffisamment clair et précis pour les besoins de cette enquête publique : la présentation écrite, agrémentée de nombreuses photographies et plans, ainsi que les annexes graphiques en ont fait un document facile à consulter malgré une première approche un peu ésotérique.

2.4 / Registre d'observations.

2.4.1 / Responsable et date d'ouverture du registre.

Le registre d'enquête publique a été ouvert par mes soins, le 24 octobre 2022, jour de l'ouverture de l'enquête.

2.4.2 / Responsable et date de cotation du registre.

J'en ai paraphé toutes les pages, préalablement foliotées de 1 à 21 au cours de la première permanence.

2.4.3 / Responsable et date de clôture.

J'ai procédé à la clôture de l'enquête le 24 novembre 2022 et j'ai pris possession du dossier et du registre d'enquête, pour rédiger le présent rapport.

2.4.4. / Procès verbal d'enquête Publique.

J'ai rédigé un procès verbal d'enquête, le 25 novembre 2021 et l'ai adressé le jour même, avec un courrier d'accompagnement à Madame LARDEAU, du Service Urbanisme à l'intention de Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Castelrenaudais, par messagerie.

La réponse m'est parvenue dans les délais légaux.

3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.

3.1 / Avis sur le cadre d'accueil du public et sur l'accès aux documents.

Le déroulement de cette enquête a été organisé de manière à ce que toutes les conditions nécessaires à une large expression du public soient réunies. Le choix de la date des permanences a été décidé d'un commun accord, pour tenir compte des horaires d'ouverture de la mairie, pour essayer de toucher un maximum de population.

La possibilité de consulter le dossier sur internet, dans le cadre des dispositions légales, a également participé à sa mise en connaissance.

3.2 / Ambiance autour de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée en toute sérénité. Les administrés intéressés de la commune ont pu exprimer leurs avis en toute liberté.

3.3 / Détail des permanences assurées.

- **lundi 24 octobre 2022, de 9h00 à 12h00 :**
personnes s'est présenté ce jour au commissaire enquêteur.
- **vendredi 17 septembre 2021 de 13h30 à 16h30 :**
2 personne se sont présentées ce jour.
- **jeudi 30 septembre de 14h00 à 17h00 :**
1 personnes s'est présenté à la permanence.

Aucune mention n'a été portée sur le registre, seul un courrier électronique m'a été envoyé le dernier jour de l'enquête.

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC AU COURS DE L'ENQUETE.

4.1 / Constat comptable des observations pour l'ensemble de l'enquête.

4.1.1 / Nombre total de visiteurs.

3

4.1.2 / Nombre de visiteurs ne s'étant pas exprimés.

3

4.1.3 / Nombre d'observations exprimées oralement.

0

4.1.4 / Nombre d'observations écrites.

0

4.1.5 / Nombre de courriers ou documents annexés au dossier.

1

4.1.6 / Nombre de pétitions ou mentions collectives écrites ou annexées :

0

4.2 / Observations du public et examen :

Monsieur et Madame PUAO, le 15 novembre, et Madame Viviane RENARD, le 24 novembre 2022, se sont respectivement présentés : après examen des plans, il s'est avéré qu'ils n'étaient pas concernés, leur propriété se situant en dehors du périmètre d'étude.

La seule observation émane de Madame Brigitte Bredin-Depond : dans son courrier adressé par mail elle souhaite que les panneaux voltaïques puissent être autorisés dans le périmètre visé par le SPR.

Réponse du pétitionnaire :

La possibilité d'installer des panneaux solaires est envisagée, dans le dossier, livre 1, chapitre 5 aux pages 48 et 49. Y figurent les dispositions à respecter. Des précisions sont apportées dans sa réponse au procès-verbal d'enquête (cf ci-après).

Avis du commissaire-enquêteur :

Après avoir recueilli l'avis de Madame Rolland, ABF, je n'ai aucune remarque à ajouter.

5. SYNTHÈSE DES AVIS ADMINISTRATIFS.

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Centre Val de Loire et les Personnes publiques Associées ont été consultées avant l'enquête publique, et leur avis a été repris totalement dans le dossier soumis à l'enquête publique.

Je les reprendrai ci-dessous :

- la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Centre Val de Loire a répondu le 1er octobre 2021, exemptant le dossier de son avis,
- le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement a émis un avis favorable,
- l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine 37 a émis un avis favorable,
- la Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture a émis un avis favorable,
- le représentant du Schéma de Cohérence Territoriale de Amboise-Bléré-Château-Renault (SCoT ABC) a émis un avis favorable.

6. PROCÈS-VERBAL D'ENQUÊTE ET RÉPONSE.

Comme indiqué ci-dessus, j'ai établi un procès-verbal d'enquête, le 25 novembre 2022. J'y ai rappelé l'intervention enregistrée au cours de l'enquête concernant la possibilité d'installer des panneaux solaires. J'ai souhaité avoir des précisions sur la méthodologie de classement des immeubles et des assurances sur l'accompagnement des demandeurs potentiels de permis de construire.

La réponse datée du 1er décembre 2022, m'est parvenue le 9 décembre. Elle reprend les trois points soulevés en y apportant une réponse qui me paraît appropriée :

- définition des critères de classification : basée sur un arpentage de la ville en comparaison avec des documents historiques, elle a permis de classer les immeubles selon un code de couleurs. Un règlement spécifique à chaque couleur a été ensuite défini;
- les candidats à un permis de construire (ou à une déclaration préalable) pourra rapidement connaître, en complément des dispositions du PLUi, les dispositions qu'il doit respecter, grâce au code de couleurs. Le SPR ne s'applique qu'à la ville de Château-Renault;

- les panneaux solaires sont admis, dans certains cas.

Ces deux documents sont joints en annexe.

En conclusion,

L'enquête publique relative au projet du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Château-Renault a été organisée selon les dispositions réglementaires et dans un esprit cordial par mes interlocuteurs locaux.

Les éléments contenus dans le dossier étaient de nature à étayer correctement le projet. Les avis émis des personnes associées, les remarques du public et mes propres remarques, ont reçu un écho positif de la part du pétitionnaire.

Aussi, cet ensemble de constatations me permet d'émettre un avis circonstancié et neutre sur la demande de la Communauté de Communes du Castelrenaudais, joint au présent rapport.

Ce rapport comporte 12 pages. Il est accompagné :

- des conclusions et avis composés de 3 pages,*
- du registre d'enquête.*

Fait à Saint-CYR-sur-Loire, le 12 décembre 2022

Christian MOHEN,
Commissaire Enquêteur.

Diffusion du rapport et des conclusions :

Madame la Présidente de la Communauté de Communes du Castelrenaudais,
Madame la Présidente du Tribunal Administratif d'ORLEANS,
Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Annexes au rapport sur le projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine de Château-Renault

1. parutions dans la presse,
2. procès-verbal d'enquête,
3. mémoire en réponse du pétitionnaire.