

Yves Hubert GUENIOT
Commissaire enquêteur

Commune nouvelle de CHÂTEAUGIRON
Arrêté n° 19-A-040 du 13 mars 2019

COMMUNE NOUVELLE DE CHÂTEAUGIRON

**ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR
LE PROJET DE RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME,
LA TRANSFORMATION DE LA ZONE DE PROTECTION DU
PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN EN AIRE DE MISE EN
VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE,
LE PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU MONUMENT
HISTORIQUE**

Enquête N°E1900028/35

5 avril 2019 – 10 mai 2019

**CONCLUSIONS & AVIS
RELATIFS AU PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU
MONUMENT HISTORIQUE**



SAINT BRIAC le 15 juin 2019

SOMMAIRE

I. Table des matières

I.	RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE	3
II.	LE CADRE JURIDIQUE	3
	Le cadre juridique du Périmètre Délimité des Abords.....	3
	Le cadre juridique de l'enquête publique	3
I.	RAPPEL LE PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE	3
II.	APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES	4
	La concertation	4
	La Concertation préalable.....	4
	Contestations sur la concertation.....	4
	Avis de l'Architecte des Bâtiments de France	5
	La qualité du dossier d'enquête.....	5
	Consultation du propriétaire du monument historique	5
	Le déroulement de l'enquête	6
	Information du public	6
	Les conditions d'accueil du public	6
	Visites de sites	6
	Une demande de la prolongation de l'enquête publique le dernier jour	6
	Bilan quantitatif de l'enquête.....	8
	Opérations postérieures à l'enquête publique.....	8
III.	APPRÉCIATIONS THÉMATIQUES SUR LE PROJET DE Périmètre Délimité des Abords du monument historique (PDA)	8
	Zone Z1a (Noyau historique).....	8
	Demande d'exclusion de la rue de Lorraine du périmètre.....	8
	Zone Z2 (Entrées de ville).....	9
	Demande de modification de périmètre	9
	Zone Z4 (La vallée et les coteaux de l'Yaigne).....	9
	Demande de modification de périmètre	9
	Exclure les lotissements situés au Sud et au Nord rajoutés dans l'AVAP	15
	Périmètre de l'AVAP et périmètre des 500 m.....	15
IV.	L'AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET	16

I. RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Le rapport d'enquête a présenté l'objet de l'enquête unique sur le territoire de la commune nouvelle de Châteaugiron, fusion des trois communes Châteaugiron, Ossé, Saint-Aubin-du-Pavail qui a porté sur les projets de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), de la transformation de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et de Périmètre Délimité des Abords du monument historique (PDA).

II. LE CADRE JURIDIQUE

Le cadre juridique du Périmètre Délimité des Abords

La loi relative à la liberté de création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016 (dite « loi LCAP ») propose un nouvel outil, le Périmètre Délimité des Abords (PDA) qui est une alternative aux actuels rayons de protection de 500 mètres. Les PDA ont été insérés dans le code du patrimoine, dans le but de limiter les « abords des monuments historiques » aux espaces les plus intéressants au plan patrimonial et qui participent réellement de l'environnement du monument.

Le cadre juridique de l'enquête publique

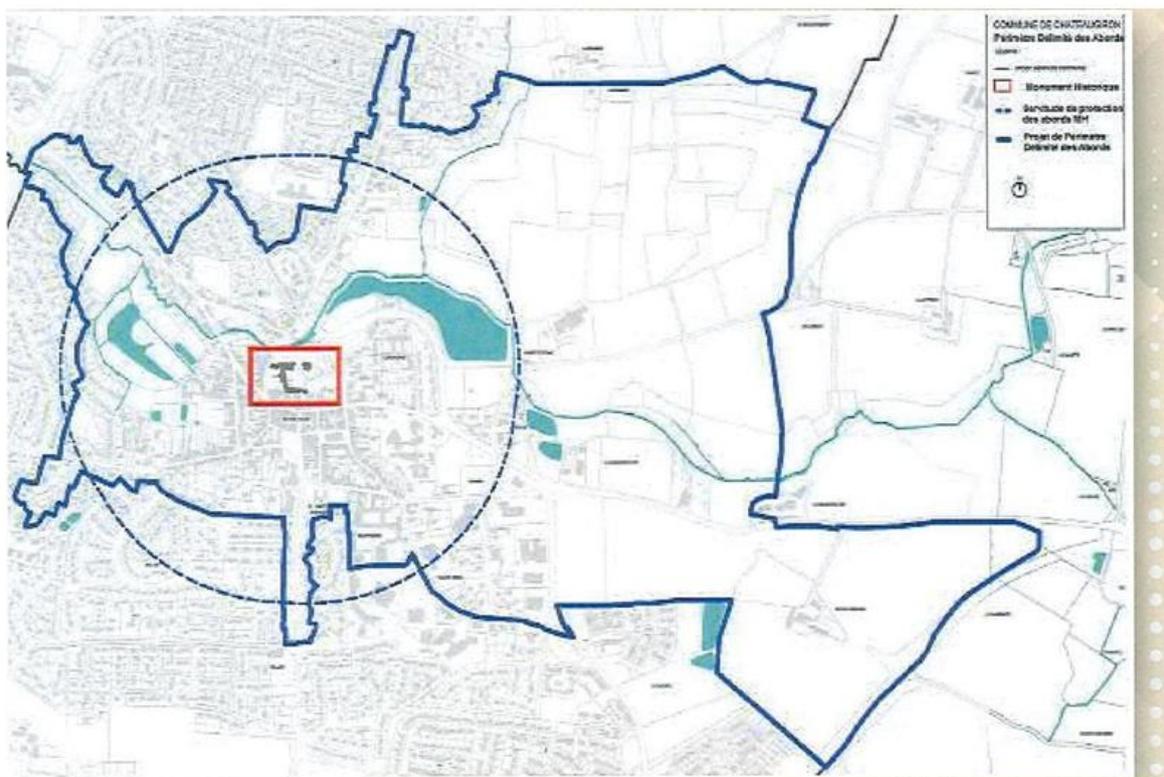
Le cadre juridique de l'enquête publique est régi notamment par les articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-27 du code de l'Environnement.

I. RAPPEL LE PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE

Le projet d'AVAP – *qui deviendra un SPR régi par une AVAP* - (arrêté par décision municipale le 05/11/2018) recouvre l'ensemble des secteurs ayant un enjeu patrimonial. La commune a décidé de modifier le périmètre de protection du Monument Historique afin qu'il ne s'applique pas aux secteurs dépourvus d'enjeux.

Le Périmètre Délimité des Abords est un outil permettant de limiter la protection d'un monument historique aux espaces les plus intéressants au plan patrimonial, participant réellement de son environnement et nécessitant par conséquent une attention particulière. Il définit une nouvelle délimitation du périmètre de protection autour du Château, **en remplacement du périmètre de 500 mètres.**

Le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) du monument historique est le périmètre de l'AVAP.



II. APPRÉCIATIONS GÉNÉRALES

La concertation

La Concertation préalable

Il n'y a pas eu de concertation préalable spécifique au Périmètre Délimité aux Abords. Le sujet a été probablement abordé lors de la réunion publique le 2 octobre 2018 sur l'AVAP. Environ 50 personnes étaient présentes.

Contestations sur la concertation

M. Emmanuel BEUQUE (M23) considère que la concertation n'est pas un exposé d'un dossier déjà décidé, en laissant la place à quelques questions ou oppositions dont on ne fait rien. C'est l'action conjointe visant à s'accorder sur un projet commun, à l'image des ateliers qui ont pu se tenir avec la population et les commerçants du centre-ville à l'occasion du projet de rénovation de la place des Gâtes. Il estime que la tenue d'ateliers participatifs relève d'une réelle démarche de concertation citoyenne, Son observation concerne essentiellement la révision du PLU sans le préciser.

M. Cyril BIGOT et Mme Julie MABILEAU (M32) observent que certaines réunions publiques sur l'urbanisation ont montré l'intérêt d'un grand nombre de personnes pour ces questions d'avenir et considèrent que ces réunions n'avaient qu'une visée informative, au mieux consultative, trop tardive face à un projet presque bouclé. La lecture du bilan de concertation présente largement les moyens mis en œuvre mais ne permet pas ou peu d'évaluer la plus value de cette démarche vis-à-vis du projet.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces deux observations contestent la concertation de façon générale sans faire référence particulièrement au projet de PDA.

Il y a eu des concertations préalables très focalisées sur la révision du PLU, non fermées aux sujets de l'AVAP. Le projet de PDA est arrivé tardivement, mais n'est pas générateur d'éléments particulièrement nouveaux du fait que le PDA est le périmètre de l'AVAP.

L'analyse du bilan de la concertation, document 7.3 du volume 7 DÉLIBÉRATIONS du dossier d'enquête Publique indique dans la phase d'élaboration que si aucune observation sur le registre mis à disposition du public en mairie n'a été faite par celui-ci, de nombreuses questions par mails ont été posées et consignés dans le registre. Les demandes et questions reçues par mails portaient sur la révision du PLU. Autrement dit il était possible, et des personnes l'ont fait, de poser des questions, de faire des observations, des demandes par courriel.

Certes les ateliers participatifs sont des moyens intéressants de concertation.

Ce bilan liste dans un tableau P. 27 l'objet de 22 courriers reçus et les réponses apportées dans le cadre du processus de révision du PLU qui ont fait l'objet d'un examen par les membres du comité technique.

Ceci matérialise une interaction citoyens – structure gestionnaire du projet lors de son élaboration.

Il y a eu des évolutions en cours d'élaboration du projet, des arbitrages. Le résultat final est le dossier d'enquête, éléments sur lequel le public est invité à faire ses observations.

Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

Le service territorial de l'architecture et du patrimoine d'Ille-et-Vilaine dans un courrier en date du 1er mars 2019 émet un avis favorable à la proposition de périmètre délimité approuvée par délibération du conseil municipal en date du 4 février 2019. Il indique la suite du processus :

"Ce périmètre délimité des abords ainsi que les conclusions du commissaire enquêteur devront m'être transmises pour me permettre de soumettre au préfet le projet aux fins d'arrêter légalement la nouvelle servitude d'utilité publique."

La qualité du dossier d'enquête

Le périmètre PDA étant celui de l'AVAP, le dossier reprend des éléments de l'AVAP (délimitations, zonages, photos). Petit sujet, qualité moyenne.

Consultation du propriétaire du monument historique

Conformément à la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, dans le cadre de la procédure de modification d'un périmètre de 500 m, le propriétaire du monument historique doit être consulté.

Le propriétaire du monument historique château est la commune qui maître d'ouvrage du projet d'AVAP et partie prenante du PDA est de facto consulté.

Le projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a été arrêté en Conseil Municipal du 5 novembre 2018 et n'a de fait pas pu mentionner le PDA qui a fait l'objet d'un avis favorable de la part de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 1^{er} mars 2019

Le déroulement de l'enquête

Avant l'enquête le commissaire enquêteur a rencontré 4 fois des représentants de la mairie dont 2 fois le Maire (cf Rapport d'enquête).

Information du public

Sur le site de la mairie de Châteaugiron (<https://www.ville-chateaugiron.fr/>), la page d'accueil contenait la référence à l'enquête publique renvoyant à la rubrique Urbanisme qui comportait l'avis d'enquête, une page expliquant les différents éléments du dossier avec la possibilité de les télécharger.

L'information réglementaire dans la presse et sur 13 sites dont la mairie a été réalisée (cf Rapport).

Les conditions d'accueil du public

Les conditions ont été satisfaisantes, avec une aide efficace du personnel de la mairie et un fléchage bien fait.

Visites de sites

Concernant le projet de PDA qui a un fort lien avec l'AVAP, le commissaire a effectué 1 visite spécifiquement sur ce sujet.

Visite de perspectives sur plusieurs axes en limite de l'AVAP le 20 mai avec Mme Laura COCHARD.

Une demande de la prolongation de l'enquête publique le dernier jour

M. Emmanuel BEUQUE dans un courriel référencé M23 reçu le dernier jour de l'enquête à 4h41 demande "La mise en application de l'article R123-17 du code de l'environnement, afin de prolonger la durée de l'enquête publique et mettre en place, avec toute la publicité nécessaire, notamment auprès des personnes qui se sont signalées à vous, l'organisation d'une dernière réunion publique étant suivi d'un compte rendu porté au dossier, et permettant aux élus de délibérer sur la base d'une connaissance suffisante des objections portées au dossier."

"Au regard de l'insuffisance de la concertation réellement mise en œuvre, et du respect des modalités prévues à l'ouverture du processus par la délibération du 23 janvier 2017 :

- L'absence au dossier du registre tenu en mairie à la disposition des habitants afin de recueillir leurs observations tout au long du processus de révision
- L'absence d'invitation à transmettre ces observations par un moyen dématérialisé, notamment sur le site web de la commune
- L'absence de compte rendu ou verbatim des questions et propositions formulées par le public à l'occasion des réunions publiques
- L'impossibilité de consulter les documents présentés lors de la réunion publique du 13 septembre 2018, avant l'ouverture de l'enquête publique, alors même que cette demande avait été clairement formulée lors de cette réunion et l'engagement de le faire pris dans la délibération susmentionnée
- Le nombre inhabituel d'observations portées à la connaissance du commissaire enquêteur par le biais de courriers ou courriels d'habitants de la commune"

Appréciation du commissaire enquêteur

Les modalités de concertation arrêtées par délibération du conseil municipal du 23 janvier 2017 étaient les suivantes (P. 4 de la délibération)

- que les modalités de concertation de la population, des associations locales et des autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de PLU, conformément aux articles L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, soient les suivantes:

- Ouverture d'un registre en Mairie, à disposition des habitants aux horaires d'ouverture du secrétariat,
- Mise à disposition des documents référents au PLU (porter à connaissance, diagnostic, projet d'aménagement et de développement durable), à disposition des habitants aux horaires d'ouverture,
- Organisation de réunions publiques d'information, au moment du débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et avant l'arrêt du PLU,
- Parution d'articles dans le magazine municipal
- Mise en ligne d'articles sur le site internet de la commune nouvelle

Sur les modalités de concertation

Point 1. Le bilan de la concertation, document 7.3 du volume 7 DÉLIBÉRATIONS du dossier d'enquête indique P. 17 qu'aucune observation sur le registre mis à disposition du public en mairie n'y figure, mais en précisant cependant que "la procédure de révision du PLU a donné lieu à beaucoup de questions par mails qui ont été consignés dans le registre. Les demandes et questions reçues ne concernaient que la révision du PLU.

Autrement dit il était possible de poser des questions, de faire des observations, des demandes par courriel.

Point 2. Le bilan de concertation liste dans un tableau P. 27 l'objet de 22 courriers reçus et les réponses apportées dans le cadre du processus de révision du PLU qui ont fait l'objet d'un examen par les membres du comité technique. Ces questions ne concernaient que la révision du PLU.

Ceci matérialise une interaction citoyens – structure d'élaboration du projet lors de son élaboration.

Il y a eu des évolutions en cours d'élaboration du PLU, des arbitrages. Le résultat final est le dossier d'enquête, éléments sur lequel le public est invité à faire ses observations.

Points 3, bien qu'ayant évidemment son intérêt, n'était pas explicitement prévu dans les modalités de concertation.

Point 4. 5 panneaux ont été réalisés parallèlement à la réunion du 13 septembre 2019, exposés après cette réunion dans le hall de la mairie et reproduit sur le site internet de la mairie (P. 14 à 16 du bilan de concertation) qui indique P. 21 "Mise à disposition du public au service urbanisme, 1 rue du Prieuré, des documents relatifs à la révision du PLU". Le service urbanisme m'a confirmé que les présentations faites le 13 septembre 2018 et le 2 octobre 2018 étaient consultables au service urbanisme.

Sur l'enquête publique :

Point 5. Le nombre d'observations faites (21 observations sur les registres, 17 courriers, 27 courriels) est loin d'être inhabituel dans une enquête publique relative à une révision du PLU. Ce type d'enquête suscite généralement bon nombre d'observations. Cela concourt à l'intérêt de l'enquête Publique.

La durée de l'enquête publique était de 36 jours soit près d'une semaine de plus que la durée moyenne d'une enquête publique de ce type.

Les élus auront une connaissance établie des objections portées au dossier notamment par le rapport d'enquête qui relate l'ensemble des observations pour délibérer.

Dans ces conditions, il ne m'a paru nécessaire de prolonger la durée de l'enquête publique.

Bilan quantitatif de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du vendredi 5 avril 2019 au vendredi 10 mai 2019 inclus, soit une durée de 36 jours.

Le commissaire enquêteur a reçu, informé, échangé avec 57 personnes lors des 6 permanences. En termes d'observations globalement les observations des personnes publiques ont été nombreuses. Le public a formulé 71 observations.

21 observations sur les registres (14 sur le registre de Châteaugiron, 7 sur le registre d'Ossé, 0 sur le registre de Saint-Aubin-du-Pavail).

17 courriers

33 courriels

Site internet : la page dédiée à l'enquête publique durant le mois d'enquête a fait l'objet de 270 consultations.

Consultation du dossier à la mairie de Châteaugiron : 1 à 2 personnes les jours ouvrés

4 observations du public ont concerné le PDA : 4 courriels (M17 M. DEBOIZE, M20 M. RADIN, M23 M. BEUQUE, M32 M. BIGOT et Mme MABILEAU)

Ne sont traitées ici que les observations relatives au projet de Périmètre Délimité aux Abords.

Opérations postérieures à l'enquête publique

Le Procès-verbal de synthèse a été remis et commenté le lundi 20 mai 2019 à M. Jean-Claude BÉLINE Maire de la commune nouvelle de Châteaugiron participaient également Mme Laura COCHARD Responsable du service urbanisme. Il avait été envoyé par WETRANSFER le samedi 18 mai. J'ai reçu le mémoire en réponse le 5 juin. J'ai demandé par courrier en date du 3 juin un délai de remise du rapport et des conclusions & avis avec pour date limite le 17 juin. Le Maire par un courrier en date du 6 juin a répondu positivement. J'ai envoyé le rapport conclusions & avis par WETRANSFER le 16 juin et rencontré le Maire M. Jean Claude BÉLINE, Mme Lisa LAMARCHE DGS et Mme Laura COCHARD le 17 juin.

III. APPRÉCIATIONS THÉMATIQUES SUR LE PROJET DE PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DU MONUMENT HISTORIQUE (PDA)

Zone Z1a (Noyau historique)

Demande d'exclusion de la rue de Lorraine du périmètre

M. Françoise RADIN rue de Lorraine (courriel M20) demande l'exclusion de la rue de la Madeleine du périmètre de l'AVAP, car elle en était exclue dans la ZPPAU et ce changement manque d'objectivité.

Ce sujet concerne à la fois le PDA e l'AVAP.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire explique que le fait d'avoir lancé une étude pour la transformation de la Zone de Protection du Patrimoine et de l'Architecture Urbain (ZPPAU) en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a nécessité de redéfinir un périmètre et de réinterroger le périmètre actuel de la ZPPAU. Le périmètre d'AVAP retenu s'appuie désormais sur l'ensemble des dimensions patrimoniales du territoire et tient compte des limites paysagères à grande échelle, jusqu'à présent ces éléments n'avaient ni été étudiés ni pris en compte dans la ZPPAU. La rue de Lorraine - au-delà du caractère ordinaire et peu patrimonial des constructions – est une zone de transition qui se situe entre 2 sites sensibles que sont La Glaume et La Briqueterie. Elle présente sur sa partie Sud et Est des fonds de jardins et des sentiers piétons à préserver pour la qualité de vie et la qualité paysagère du lieu. L'enjeu ici est principalement de veiller au traitement qualitatif et paysager des fonds et limites des parcelles bâties en relation directe avec les espaces publics et naturels. En ce sens, le périmètre tel qu'il a été soumis à enquête publique semble cohérent et n'appelle pas de modifications.

Appréciation du commissaire enquêteur

J'estime suite à l'analyse du maître d'ouvrage et à une visite de terrain le 20 mai, que le zonage tel qu'il a été soumis à enquête publique sur ce secteur me paraît cohérent et n'appelle pas de modifications.

Zone Z2 (Entrées de ville)

Demande de modification de périmètre

M. Emmanuel BEUQUE (M23) considère que les zones Z2 (entrées de ville) devraient être complétées par les axes constitués par la route d'Ossé (D34, jusqu'au carrefour avec la D393) et la rue des Rolliers jusqu'au centre de secours incendie.

Ceci concerne à la fois le PDA et l'AVAP.

***Le maître d'ouvrage dans son mémoire** explique que la route de Ossé (D34 jusqu'au carrefour avec la D393) ainsi que la rue des rolliers ne présentent pas les mêmes caractéristiques urbaines avec des enjeux de protection ou de mise en valeur moindres que les quatre autres entrées de ville. Le réaménagement de la zone Sainte-Croix permettra probablement, à posteriori, de requalifier cette voie en entrée de ville. Le zonage tel qu'il a été soumis à enquête publique sur ce secteur semble cohérent et n'appelle pas de modifications.*

Appréciation du commissaire enquêteur

J'estime suite à l'analyse du maître d'ouvrage et à une visite de terrain le 20 mai, que le zonage tel qu'il a été soumis à enquête publique sur ce secteur me paraît cohérent et n'appelle pas de modifications.

Zone Z4 (La vallée et les coteaux de l'Yaigne)

Demande de modification de périmètre

M. Emmanuel BEUQUE (M23) estime que la zone Z4 a une étendue à l'est et au Nord clairement abusive et injustifiée.

Réserver des couloirs de visibilité depuis des points de vue choisis et ponctuels en direction du Château et des quelques éléments patrimoniaux élevés (donjon, église, tour de l'horloge, ensemble Ste Croix) est clairement opportun.

Mais étendre globalement à toutes les zones agricoles et naturelles situées à cette endroit ressemble plus à un objectif inavoué de rendre impossible toute alternative à la ZAC du Grand Launay ou ouverture à l'urbanisation de ce secteur au-delà de la zone Ste Croix.

Ci-après sont jointes les photos de M. BEUQUE incluses dans son courriel.



1,8km à l'Est du château, voici la vue que l'on a sur le centre à l'extrémité Est de la zone des Rolliers



Au Nord, proche de la rue du Trémène, en direction du château.



A l'extrémité Nord-Est de la zone de protection, La Bénaie, en direction du château



Depuis le point haut de la D393, un point de vue à sauvegarder montre que ce n'est même pas le château, monument historique à protéger, qui émerge le plus du paysage.



Depuis Domloup, en limite de périmètre de Notre-Dame de la Rivière, autre MH

Le maître d'ouvrage dans son mémoire exprime la réponse suivante.

A la différence du Plan Local d'Urbanisme qui régleme le droit des sols, l'Aire de mise Valeur de l'architecture et du Patrimoine a pour vocation la mise en valeur et la préservation des paysages caractéristiques du territoire. La justification du périmètre de la zone Z4 est apportée au rapport de présentation :

« La délimitation de cette zone au nord-est de la commune se base à la fois sur les points de vue remarquables sur la ville ancienne et les éléments patrimoniaux majeurs, mais elle se base également sur la cohérence du paysage et les éléments topographiques et physiques de la vallée (haies bocagères, boisements, cours d'eau, etc.). Les zones naturelles et agricoles à l'Est du centre sont par ailleurs un écrin naturel et sensible de premier plan, présentant un rôle important pour la régulation et le stockage des eaux de pluies, une richesse écologique indéniable et une cohérence paysagère à préserver. »

Les vues "google map" montrées en exemple dans le courriel datent des années 2011-2012. Le cadre végétal est un cadre muable et évolutif au fil des saisons et des années. Le travail effectué a porté sur la prise en compte de l'ensemble des caractéristiques du territoire et non pas simplement sur les vues directes sur le château.

En ce sens, le périmètre soumis à enquête publique est cohérent et doit être conservé. Une carte des coteaux Nord-Est de l'Yaigne sera ajoutée au diagnostic (avec éléments topographiques et localisation des éléments naturels patrimoniaux).

A noter que le diagnostic ne présente pas d'intérêt ni au silo ni au château d'eau – démoli en juillet 2017 – si la rédaction du document laisse sous-entendre le contraire, celle-ci sera modifiée.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur a regardé différentes perspectives depuis cette zone S4 vallée et coteaux de l'Yaigne le 20 mai 2019.

Ci-joint des photos prises à différents endroits.

Photo 1 route d'Ossé



Photo 2 route de Chateaubourg



Photo 3 lieu dit le Rigolet



Photo 4 la Bénairie



Photo 5 rue des Rolliers



Photo 6 rue des rolliers



Une partie de Châteaugiron et son château y sont visibles à l'exception de l'extrémité Nord-Est secteur de la Bénairie ou dominant de hautes haies empêchant toute vue.

Châteaugiron a une silhouette urbaine emblématique. Le promeneur a une vue sur la ville qui est en accord avec l'image de Petite Cité de caractère. Suivant sa localisation, il découvre des émergences patrimoniales (le donjon, la tour de l'Horloge, le Clocher de l'église Sainte Madeleine...). Au Nord du territoire communal, le promeneur se trouve à une altitude plus importante et à une vue relativement panoramique. Au Sud, les points de vue sur la ville ancienne sont situés à une plus grande distance. La lecture de ces points de repère est moins facile.

Au-delà de ces éléments, le SCOT qualifie les coteaux de l'Yaigne de site écrin, d'ensemble paysager de grande qualité (paragraphe 3.12 Coteaux de l'Yaigne P25 Documents d'Orientation et d'Objectifs du SCOT). Ils sont également identifiés dans l'atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine.

Pour ces raisons, j'estime le périmètre de la zone Z4 pertinent.

Exclure les lotissements situés au Sud et au Nord rajoutés dans l'AVAP

M. Joël DEBOIZE (courriel M17) estime qu'il serait logique d'exclure les lotissements situés au Sud et au Nord qui étaient exclus de la ZPPAU mais intégrés à l'AVAP.

S'agissant de secteurs, ceci concerne à la fois l'AVAP et le PDA.

Le maître d'ouvrage dans son mémoire explique que le fait d'avoir lancé une étude pour la transformation de la Zone de Protection du Patrimoine et de l'Architecture Urbain (ZPPAU) en Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) a nécessité de redéfinir un périmètre et de réinterroger le périmètre actuel de la ZPPAU. Le périmètre d'AVAP retenu s'appuie désormais sur l'ensemble des dimensions patrimoniales du territoire et tient compte des limites paysagères à grande échelle, jusqu'à présent ces éléments n'avaient ni été étudiés ni pris en compte dans la ZPPAU.

Le rapport de présentation en page 20 justifie l'intégration des secteurs Z3a (extensions urbaines récentes) au sein du périmètre de l'AVAP. Le périmètre a été défini en fonction des covisibilités avec le Château, en raison des enjeux paysagers et de par la proximité avec les zones paysagères sensibles.

Le périmètre tel qu'il a été soumis à enquête publique semble cohérent et n'appelle pas de modifications.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces lotissements font partie du zonage Z3a de l'AVAP. Le rapport de présentation de l'AVAP P20 indique que cette zone Z3a "correspond aux extensions urbaines du centre de Châteaugiron réalisées dans le dernier quart du XXe siècle : extensions situées à proximité du centre ancien, dans le champ visuel du château ou en lisière de zone naturelle sensible... Ces ensembles ne possèdent pas de valeur patrimoniale propre (banalisation du paysage) mais leur position de premier front bâti face aux sites sensibles (naturels et urbains) justifie la volonté d'encadrement et de suivi de l'évolution de ces secteurs urbains. Sur ces espaces, la réglementation de l'AVAP vise ainsi à protéger les perspectives urbaines générales et la perception de la ville constituée."

Dans ce contexte l'intégration de ces lotissements dans l'AVAP me paraît pertinente.

Périmètre de l'AVAP et périmètre des 500 m

M. Joël DEBOIZE (courriel M17) pointe les ambiguïtés entre le rapport de présentation de l'AVAP, la procédure de Périmètre Délimité aux abords d'un monument historique sur la présence au non du périmètre de 500 m et observe qu'il y a probablement erreur dans le rapport de présentation de l'AVAP

“puisque la cartographie réglementaire soumise à enquête ne fait plus état du périmètre de protection de 500 mètres autour du château.”

Le maître d'ouvrage dans son mémoire explique que le site patrimonial remarquable est une servitude d'utilité publique particulière (AC4) qui doit être dissociée de la servitude de protection des abords des monuments historiques (AC1). Il n'est pas obligatoire que la cartographie réglementaire de l'AVAP soumise à enquête fasse état du périmètre de protection de 500 mètres autour du Château.

D'autant plus que reporter ce périmètre de 500 mètres sur les cartographies réglementaires de l'AVAP porterait ici à confusion étant donné la proposition de Périmètre Délimité des Abords – Troisième objet de l'enquête publique – épousant le périmètre de l'AVAP.

Concernant la démarche de Périmètre Délimité des Abords (PDA), il est à noter que le projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine a été arrêté en Conseil Municipal du 5 novembre 2018 et n'a de fait pas pu mentionner le PDA qui a fait l'objet d'un avis favorable de la part de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 1^{er} mars 2019. Le rapport final sera modifié et fera mention de cette disposition.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pas d'observation sur la réponse faite.

IV. L'AVIS MOTIVÉ DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET

Cet avis porte sur l'intérêt général du projet, son contenu, ses impacts principalement sur l'environnement.

Le projet d'AVAP – qui deviendra un Site Patrimonial Remarquable (SPR) régi par une AVAP - (arrêté par décision municipale le 05/11/2018) recouvre l'ensemble des secteurs ayant un enjeu patrimonial. Le Périmètre Délimité des Abords est un outil permettant de limiter la protection d'un monument historique aux espaces les plus intéressants au plan patrimonial, participant réellement de son environnement et nécessitant par conséquent une attention particulière. Il définit une nouvelle délimitation du périmètre de protection autour du Château, en remplacement du périmètre de 500 mètres.

La commune a décidé de modifier le périmètre de protection du Monument Historique afin qu'il ne s'applique pas aux secteurs dépourvus d'enjeux.

Le projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) du monument historique est le périmètre de l'AVAP.

Le projet d'AVAP arrêté en Conseil Municipal du 5 novembre 2018 couvre une superficie de 204.30 hectares contre 89.90 hectares pour la ZPPAU en vigueur, soit une surface plus que doublée (*2,3). Par rapport à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) élaboré en 1988 sont intégrés :

- Les zones de transition entre la ville ancienne, la vallée et les zones d'extensions récentes.
- Les entrées de ville
- La zone naturelle et agricole située à l'Est du centre ancien, en continuité des coteaux nord de l'Yaigne déjà protégés dans la ZPPAU, présentant un fort enjeu paysager.

Châteaugiron a une silhouette urbaine emblématique. Le promeneur a une vue sur la ville qui est en accord avec l'image de Petite Cité de caractère. Suivant sa localisation, il découvre des émergences patrimoniales (le donjon, la tour de l'Horloge, le Clocher de l'église Sainte Madeleine...). Au Nord du territoire communal, le promeneur se trouve à une altitude plus importante et à une vue relativement panoramique. Au Sud, les points de vue sur la ville ancienne sont situés à une plus grande distance. La lecture de ces points de repère est moins facile.

Au-delà de ces éléments, le SCOT qualifie les coteaux de l'Yaigne de site écrivain, d'ensemble paysager de grande qualité. Ils sont également identifiés dans l'atlas des paysages d'Ille-et-Vilaine. L'intégration de la vallée et des coteaux de l'Yaigne est pleinement justifiée. Le périmètre choisi est cohérent et il n'y a pas lieu de le modifier.

Une observation estime que les zones Z2 (entrées de ville) devraient être complétées par les axes constitués par la route d'Ossé (jusqu'au carrefour avec la D393) et la rue des Rolliers jusqu'au centre de secours incendie. La route d'Ossé et la rue des Rolliers ne présentent pas les mêmes caractéristiques urbaines avec des enjeux de protection ou de mise en valeur moindre que les quatre autres entrées de ville. Il n'y a pas lieu de les intégrer à ce stade.

Deux observations estiment logique de ne pas inclure dans l'AVAP des secteurs qui n'appartenaient pas à la ZPPAU : les lotissements Nord et Sud, la rue de Lorraine. S'agissant de secteurs, ceci concerne à la fois l'AVAP et le PDA. Le périmètre d'AVAP tient compte des limites paysagères à grande échelle, jusqu'à présent ces éléments n'avaient ni été étudiés ni pris en compte dans la ZPPAU.

Les lotissements situés au Nord et au Sud qui étaient exclus de la ZPPAU ont été intégrés car ils sont situés à proximité du centre ancien, dans le champ visuel du château ou en lisière de zone naturelle sensible. Ces ensembles ne possèdent pas de valeur patrimoniale propre mais leur position de premier front bâti face aux sites sensibles (naturels et urbains) justifie la volonté d'encadrement et de suivi de l'évolution de ces secteurs urbains. Sur ces espaces, la réglementation de l'AVAP vise ainsi à protéger les perspectives urbaines générales et la perception de la ville constituée.

De même la rue de Lorraine - au-delà du caractère ordinaire et peu patrimonial des constructions - est une zone de transition qui se situe entre 2 sites sensibles que sont La Glaume et La Briqueterie. Elle présente sur sa partie Sud et Est des fonds de jardins et des sentiers piétons à préserver pour la qualité de vie et la qualité paysagère du lieu. Leur intégration dans l'AVAP est adéquate.

Une observation estime que la zone Z4 (vallée et coteaux de l'Yaigne) a une étendue à l'est et au Nord clairement abusive et injustifiée. Le fait d'étendre globalement à toutes les zones agricoles et naturelles situées à cet endroit ressemble plus à un objectif inavoué de rendre impossible toute alternative à la ZAC du Grand Launay.

À la différence du Plan Local d'Urbanisme qui régit le droit des sols, l'Aire de mise en Valeur de l'architecture et du Patrimoine a pour vocation sur ce domaine uniquement la mise en valeur et la préservation des paysages caractéristiques du territoire.

La délimitation de cette zone au nord-est de la commune se base à la fois sur les points de vue remarquables sur la ville ancienne et également sur la cohérence du paysage et les éléments topographiques et physiques de la vallée (haies bocagères, boisements, cours d'eau, etc.). Les zones naturelles et agricoles à l'Est du centre sont par ailleurs un écrivain naturel et sensible de premier plan, présentant un rôle important pour la régulation et le stockage des eaux de pluies, une richesse écologique indéniable et une cohérence paysagère à préserver. Enfin rappelons que le SCOT qualifie les coteaux de l'Yaigne de site écrivain, d'ensemble paysager de grande qualité. Pour ces raisons il n'y a pas lieu de modifier le périmètre.

Une observation pointe les ambiguïtés entre le rapport de présentation de l'AVAP, la procédure de Périmètre Délimité aux Abords d'un monument historique sur la présence au non du périmètre de

500 m. L'objectif du PDA est d'avoir un périmètre pertinent à la place du rayon de 500 m. Le rapport de présentation sera modifié.

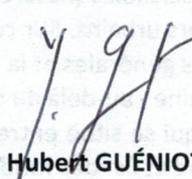
En résumé le PDA permet une meilleure justesse du périmètre par rapport à l'analyse de l'environnement bâti et paysager, une plus grande souplesse par rapport au rayon arbitraire des 500 m restitués autour de Monument Historique par la loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine (LCAP).

La délimitation du périmètre de protection du PDA s'appuie sur les critères de préservation des enjeux patrimoniaux et paysagers qui ont été analysés et validés lors de l'élaboration de l'AVAP. Ainsi l'intégration des entrées de ville, des zones de transition entre la ville ancienne, la vallée et les zones d'extensions se justifie par les caractéristiques, celle de la vallée et des coteaux de l'Yaigne site écrit par leur ensemble d'une grande qualité paysagère.

TIRANT le bilan de l'ensemble des appréciations exposées ci-dessus

J'émet **Un AVIS FAVORABLE** sur le projet de Périimètre Délimité des Abords du monument historique (PDA) sur le territoire de la commune nouvelle de Châteaugiron.

Fait à Saint Briac le 15 juin 2019



Yves Hubert GUÉNIOT

Commissaire enquêteur