

D E P A R T E M E N T D ' I N D R E E T L O I R E

COMMUNE DE BEAULIEU LES LOCHES

**PROJET D'ELABORATION D'UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE
(AVAP)**

MOFICATION N° 4 DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE DU 20 JUIN 2013 AU 22 JUILLET 2013

(Arrêté de Madame le Maire de Beaulieu lès Loches)

R A P P O R T D ' E N Q U E T E P U B L I Q U E

(Dressé le 28 août 2013 par monsieur Francis Cousteau Commissaire enquêteur)

1ère partie

1. Objet de l'enquête :

La présente enquête publique unique porte sur :

- Le projet d'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)
- La modification n° 4 du Plan d'Occupations des Sols
- La modification du périmètre de protection des monuments Historiques.

L'AVAP :

Cadre juridique :

La loi du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle II » a créé un nouveau type de périmètre de protection du patrimoine, l'AVAP qui se substitue à la ZPPAUP. Elle prend davantage en compte l'aspect environnemental. A cet effet la loi impose la réalisation d'un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental.

Le code du Patrimoine justifie sa création pour des territoires présentant « un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique » (article L. 642-C du Code du patrimoine).

L'AVAP doit s'ouvrir aux préoccupations de la ville durable et participer à une gestion optimale du foncier, à la mixité sociale et à la pluralité des fonctions.

Procédure

Elle est définie par le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 du code du Patrimoine et comporte les étapes suivantes :

- mise à l'étude de l'AVAP par délibération de la commune qui prévoit les modalités de la concertation avec la population,
- constitution de l'instance consultative dénommée « commission locale de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine »,
- conduite de l'étude par la collectivité en association avec l'ABF,
- arrêt du projet par délibération de la collectivité,

- avis de la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites (CRPS),
- examen par les Personnes Publiques associées,
- et enfin enquête publique.

L'AVAP constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme (PLU ou POS).

Elaboration du Projet

L'élaboration du projet a été longue : en effet, elle a débuté en novembre 2008 pour aboutir en décembre 2012. Conjointement à la mission locale prévue par les textes un comité de pilotage a été mis en place. Il comprenait des élus de la commune de Beaulieu lès Loches, des représentants du Service territorial de l'Architecture et du Patrimoine et de la Direction Régionale des affaires Culturelles.

Caractère de la Commune

La commune de Beaulieu lès Loches située au cœur du Pays lochois est riche en composants patrimoniaux. D'une superficie de 3900 ha, sa population est de 1745 habitants. Le territoire communal est composé de trois grands axes structurant le paysage :

- La vallée de l'Indre avec ses prairies,
- Le plateau cultivé, peu boisé, avec de nombreuses caves troglodytes,
- Entre les deux, un replat allongé où est établi le bourg de Beaulieu avec ses jardins.

Historique

L'histoire très riche de la commune a façonné son architecture. Elle est inséparable de la cité royale de Loches. Le comte d'Anjou Foulques Nerra fonde l'abbaye de la sainte Trinité en 1007 à son retour d'un pèlerinage à Jérusalem, en Terre sainte. La ville s'est développée autour de l'abbaye.

Située dans un lieu stratégique, celui de la traversée de l'Indre, elle se trouve sur la route royale entre Paris et Barcelone ce qui va lui permettre de se développer. Cependant pendant la guerre de cent ans la ville est assiégée, brûlée, pillée c'est le début du déclin de Beaulieu. Par la suite en 1660 la ville va se développer avec comme axes principaux, la rue Basse et la rue Guigné. En 1769 Beaulieu les Loches compte 1750 habitants. L'artisanat se développe (tailleur de pierre, sabotiers, tanneurs..) On compte également plusieurs moulins sur l'Indre. Au XX^{ème} siècle, l'artisanat disparaît peu à peu.

Aujourd'hui, la ville de Beaulieu conserve un patrimoine particulièrement intéressant. Il est constitué d'un ensemble paysager, urbain et architectural remarquable. De nombreux bâtiments témoignent du passé et les ruelles situées à l'intérieur du mur d'enceinte ont gardé leurs spécificités moyenâgeuses.

Le patrimoine paysager de Beaulieu

Plusieurs secteurs présentent un intérêt patrimonial. Il est caractérisé par différents éléments tels que les caves, les jardins, les murs de clôtures, le bief et trois espaces publics (la place du Maréchal Leclerc, la Place Saint-Pierre et le carrefour (entre la rue de Guigné/rue de la tour Chevalot).

MODIFICATION N°4 DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS).

La modification a pour objectif de rendre le règlement compatible avec celui de projet de constitution de l'AVAP. Cette modification permettra une meilleure application et une lecture plus aisée du règlement d'urbanisme du POS.

Elle consiste en la mise en place d'un paragraphe dans l'article UB11 pour les restaurations et extensions en secteur UBb. Aucune nouvelle disposition majeure réglementaire n'est introduite.

MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES.

Ce projet de modification du périmètre de protection des monuments historiques vise à le mettre en adéquation avec celui de l'AVAP.

2. Organisation :

Désignation du commissaire enquêteur :

Par décision n° E13000150/45 en date du 27.05.2013, Madame la présidente du Tribunal administratif d'Orléans a désigné pour conduire l'enquête publique Monsieur Francis Cousteau commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Hubert Fouquet commissaire enquêteur suppléant.

Préparation de l'enquête :

Contact téléphonique avec Monsieur Métivier, chargé de l'enquête à la mairie de Beaulieu, pour convenir d'un rendez vous avec Madame le Maire de Beaulieu lès Loches.

Une réunion préparatoire a été organisée en mairie. Etaient présents Madame le Maire, Monsieur Métivier et Monsieur Francis Cousteau Commissaire enquêteur.

Les échanges ont porté sur l'organisation générale de l'enquête, les dates de permanences, l'information du public et les différentes étapes réglementaires.

Composition du dossier soumis à l'enquête publique :

A - Le dossier d'Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) est constitué :

- du rapport de présentation comportant le diagnostic patrimonial, architectural et environnemental,
- du procès verbal de la commission régionale du patrimoine et des sites,
- du règlement,
- de documents graphiques.

B - le projet de modification du Plan d'occupation des sols (POS) est composé :

- d'un rapport de présentation (objectifs, évolution, compatibilité, incidences sur l'environnement..) et
- d'un document graphique.

- Le projet de modification du périmètre de protection des monuments historiques comprend :

- une notice présentant le projet
- l'avis du Service territorial de l'architecture et du patrimoine d'Indre et Loire.
- un document graphique.

2 ème partie

Déroulement de l'enquête :

L'enquête publique s'est déroulée du 20 juin 2013 au 22 juillet 2013. J'ai tenu trois permanences :

- Le 20 juin 2013 de 09h00 à 12h00
- Le 05 juillet de 14h00 à 17h00
- Le 22 juillet de 14h00 à 17h00

La réception du public se déroulait dans la salle des mariages de la mairie. Les conditions d'accueil et d'organisation étaient parfaites. Le public pouvait noter ses observations sur les trois registres mis à sa disposition ou les transmettre par messagerie électronique sur le site de la mairie. Aucun incident n'est à signaler.

Publicité de l'enquête :

L'avis d'enquête a été publié selon la réglementation en vigueur. Par ailleurs l'avis d'enquête a été affiché en mairie et sur plusieurs sites de la commune.

Quelques personnes ont consulté les dossiers d'enquête. Cinq observations ont été déposées et une lettre m'est parvenue.

Le dossier d'étude :

La qualité rédactionnelle, l'esprit de synthèse des différents dossiers permettaient au public une lecture aisée.

Analyse et commentaires du commissaire enquêteur sur les observations déposées et le courrier reçu :

Observations

Monsieur DUMONT (3 observations) déplore l'absence d'un plan dans le dossier présenté et indique que les documents sont incomplets par rapport à l'importance du projet AVAP. Il s'interroge sur les conséquences de ce projet AVAP pour les habitants.

Analyse du commissaire enquêteur :

Les remarques de Monsieur Dumont bien que pertinentes ne relèvent pas directement de cette enquête. En effet la création de ce projet impose que le Plan d'Occupations des Sols (POS) soit en

compatibilité avec le projet de création de l'AVAP. Les nouvelles règles ne sont que des modifications mineures. Lors de l'entretien que j'ai eu avec monsieur Dumont je lui ai indiqué que ces remarques seront à déposer lors de la création du Plan Local d'Urbanisme (PLU) dans quelques mois. Ce qu'il a convenu.

Monsieur BERTHAULT, dans son observation, fait allusion au futur projet de PLU et dresse le constat de la zone ND.

Analyse du Commissaire enquêteur :

Il s'agit de remarques qui concernent le futur projet du PLU et qui, par conséquent, ne peuvent être prises en compte dans cette enquête.

Monsieur LHOMÈDE René attire l'attention sur sa résidence construite en zone ND semble-t-il et demande le maintien de ce classement...

Analyse du commissaire enquêteur :

Là aussi il s'agit de remarques qui concernent le futur projet de PLU

Courrier

Lettre de Madame le Maire de Beaulieu lès Loches qui demande une modification du règlement de l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur les points suivants :

L'encastrement des coffrets techniques doit être obligatoire, sauf s'ils sont installés dans un mur dont l'épaisseur ne le permet pas

Dans le secteur naturel la création d'un camping doit être encadrée.

Analyse du Commissaire enquêteur :

Concernant l'encastrement des coffrets techniques, il était nécessaire de préciser « sauf s'ils sont installés dans un mur dont l'épaisseur ne le permet pas ».

L'absence de règles pour la création d'un camping serait préjudiciable pour l'environnement et incohérent avec le règlement de l'AVAP. La proposition présentée par la 2^e commune dans le paragraphe II-5-4 doit être incluse dans ce nouveau règlement.

Commentaire du Commissaire enquêteur :

Cette enquête publique s'est déroulée dans un excellent climat mais il est regrettable que le public ne se soit pas manifesté pendant l'enquête malgré les mesures prises par la municipalité permettant à la population d'être informée sur ce projet.

Les conclusions du commissaire enquêteur concernant cette enquête font l'objet d'un document séparé.

D E P A R T E M E N T D ' I N D R E E T L ' O I R E

COMMUNE DE BEAULIEU LES LOCHES

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR :

- LE PROJET DE CREATION D'UNE AIRE DE MISE EN VALEUR DE
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP).**
- LA MODIFICATION N°4 DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS (POS).**
- LA MODIFICATION DU PERIMETRE DE PROTECTION DES BATIMENTS
HISTORIQUES.**

PERIODE D'ENQUETE DU 20 JUIN 2013 AU 22 JUILLET 2013

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

(Dressé le 28 août 2013 par Mr Francis Cousteau Commissaire enquêteur)

La commune de Beaulieu lès Loches a lancé la procédure pour un projet de création d'une aire de mise en valeur de l'Architecture et du patrimoine (AVAP). Ce projet entraîne de facto une mise en compatibilité du Plan d'Occupation des Sols avec le règlement de l'AVAP (modification n°4 du POS) et une modification du périmètre de protection des monuments historiques. Conformément à la réglementation en vigueur une enquête publique unique est diligentée.

Le cadre juridique de cette procédure de création d'une AVAP sont la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 dite « loi Grenelle II », le décret 2011-1903 du 19.12.2011 et la circulaire du 02.03.2012 relatifs aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

S'agissant essentiellement du domaine de l'architecture, le commissaire enquêteur peut difficilement émettre un avis motivé. Néanmoins, j'ai pu noter le souci constant de la commune d'associer l'ensemble des acteurs du projet.

Je tiens à souligner la qualité et la lisibilité du dossier mis à l'enquête pour les personnes non initiées.

De l'étude de ce dossier, des entretiens que j'ai eus avec Madame le Maire, il en ressort les points suivants :

Depuis la loi 2010-788, le dispositif de la Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) doit être remplacé par un dispositif désormais dénommé « Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine » (AVAP) pour prendre en compte la dimension du développement durable.

Le règlement de l'AVAP doit contenir des règles relatives à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux (en y intégrant les mesures proposées par Madame le Maire dans son courrier du 22 juillet : encastrement des coffrets techniques et nouvelles règles pour la construction d'un camping).

Le projet d'AVAP à Beaulieu lès Loches mis à l'enquête publique du 20 juin 2013 au 22 juillet 2013 n'a pas reçu d'observations susceptibles de remettre en cause les principes édictés par la loi.

Les objectifs de l'AVAP sont clairement exposés dans le rapport de présentation.

La modification n°4 du Plan d'occupation des sols prend en compte les nouvelles règles de l'AVAP et le rend compatible avec celle-ci en y associant les mesures proposées par Madame le Maire dans son courrier du 22 juillet 2013 (encastrement des coffrets techniques et nouvelles règles pour la construction d'un camping)

La modification du périmètre de protection des monuments historiques met en adéquation ce périmètre avec celui de l'AVAP.

En conséquence de ce qui précède

J'émet un avis favorable tel que présenté dans le dossier d'enquête publique:

- au projet de création d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).***
- à la modification n° 4 du Plan d'occupation des sols.***
- à la modification du périmètre de protection des monuments historiques.***