

**Département du TARN
Communauté de communes du SOR et de l'AGOUT
Commune de PUYLAURENS**

**ENQUETE PUBLIQUE relative au PLAN de VALORISATION de
l'ARCHITECTURE et du PATRIMOINE PVAP de la commune de
PUYLAURENS du 2 septembre 2019 au 2 octobre 2019**

Conclusions complétées et avis du commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur / Noëlle PAGES

PARTIE II : AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONCLUSIONS

I-RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête a pour objet le projet d'élaboration du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine de la commune de PUYLAURENS (PVAP). Le PVAP est le document de gestion du périmètre couvert par le classement SPR. Il a un caractère de servitude d'utilité publique, il est destiné à préciser les modalités réglementaires s'appliquant à cette servitude.

Par arrêté du préfet de région le périmètre du site visé par le projet deviendra un Site Patrimonial Remarquable (SPR).

II-AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1-Sur la procédure d'enquête

Par décision en date du 30 juillet 2019, de Mr le Président du Tribunal Administratif de Toulouse Mme Noëlle PAGES, directrice d'école à la retraite, est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour conduire cette enquête.

Par arrêté, en date du 5 août 2019, M. Sylvain FERNANDEZ, Président de la Communauté de communes du Sor et d'Agout, a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) de la commune de Puylaurens. L'enquête publique s'est déroulée du lundi 2 septembre 2019 à 9h au mercredi 2 octobre à 17h, soit pendant 31 jours consécutifs.

Avis du CE

Le commissaire enquêteur estime que les obligations réglementaires ont été respectées à savoir :

La production du dossier d'enquête comme prévu par le code de l'environnement.

Sa mise à disposition à la Communauté de communes Sor et Agout, siège de l'enquête et à la mairie de Puylaurens en version papier, ainsi que sur chaque site internet respectif, pendant les 31 jours que s'est tenue l'enquête, soit du lundi 2 septembre au mercredi 2 octobre 2019 inclus.

Le dossier comportait bien les différentes pièces réglementairement exigées.

La publicité faite dans deux journaux régionaux.

La publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête, au siège de l'enquête à la Communauté de communes du Sor et de l'Agout, ainsi qu'à la mairie de Puylaurens.

L'avis d'enquête a été publié sur le site de la mairie de Puylaurens et de la Communauté de communes du Sor et de l'Agout.

L'affichage de cet avis, par affiches au format A2, a été fait au siège de la Communauté de communes, à la mairie de Puylaurens, ainsi qu'en différents points du territoire communal (Ville haute, Ville basse, en Julio, Saint Sébastien, La Paste, En Tounty, Saint

Jean, Ardialle, Mongagnes, Le Sol, Saint Théodard, En Guibaud, Les Justices, En Bonheure, Labarthe, En Bastide, Saint Loup.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public, dans les locaux de la mairie de Puylaurens, au cours de trois permanences.

Le public pouvait formuler ses observations, propositions et contre-propositions :

- ✓ sur les registres d'enquête préalablement ouverts par le commissaire enquêteur et mis à disposition au siège de l'enquête à la Communauté de communes à Saïx et à la mairie de Puylaurens ;
- ✓ par courrier postal adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : « Enquête publique relative au PVAP de Puylaurens, à l'attention de Madame le commissaire enquêteur, Communauté de communes Sor et Agout, Espace Loisirs « Les Etangs » 81710 SAIX »;
- ✓ Par courrier électronique à l'adresse : matthias.cottereau@communautesoragout.fr en précisant l'objet du courriel : « Enquête publique relative au PVAP de Puylaurens, à l'attention de Madame le commissaire enquêteur ».

2-Sur le dossier

Le dossier mis à l'enquête comporte les pièces suivantes :

- les pièces administratives,
- le dossier technique,
- les avis émis par les personnes publiques associées ou consultées,
- le bilan de la concertation,

Ont été joint au dossier les propositions de modification du projet, suite aux remarques de la CRPA.

Le dossier technique est constitué des pièces règlementaires définies à l'article L631-4 du code du Patrimoine.

Le rapport de présentation recense et analyse les différentes composantes du patrimoine bâti et paysager du territoire mettant en évidence les caractéristiques majeures remarquables du site. Les particularités du bâti sont analysées en référence à la période historique qui leur correspond. Par exemple il est rappelé que la construction de riches demeures est liée à la culture du pastel synonyme de prospérité dans la région.

La situation géographique et les éléments du paysage sont présentés de manière didactique afin d'en percevoir l'ensemble et les détails dans une approche différenciée des vues et des perspectives.

Tous les sujets sont illustrés de photos, reproductions de cartes postales anciennes, plans et schémas.

Un chapitre est consacré à la prise en compte du développement durable qui passe par la réduction de la consommation énergétique dans le bâti ancien. L'étude présente une analyse des caractéristiques de ce bâti et des réponses adaptées à ces problématiques.

Le plan de zonage fait apparaître le périmètre couvert. Il distingue deux zones : le cœur urbain patrimonial (zone 1) et l'écrin paysager (zone 2). Chaque zone distingue deux sous-zones : ville haute (1A) et faubourgs (1B), les fossés du rempart (2A) et le glacis nord (2B).

Le règlement écrit définit pour chaque zone un ou plusieurs objectifs qui sont ensuite déclinés en règles qui en définissent l'application. Elles sont assorties d'adaptations possibles.

Le repérage patrimonial identifie et localise les édifices remarquables sous forme de fiche descriptive. Un repérage cartographique accompagne cette notice.

Avis du CE

Le commissaire enquêteur constate que le dossier contient toutes les pièces requises par la réglementation telles que définies à l'article L631-4 du code du Patrimoine.

Le diagnostic dresse, selon leur degré d'intérêt, un inventaire précis des éléments remarquables du patrimoine qui justifient leur classement.

Les prescriptions consignées dans le règlement répondent aux objectifs définis afin de protéger, de préserver les immeubles ou espaces publics répertoriés et encadrer les restaurations et les aménagements. Les préoccupations environnementales sont prises en compte dans cette démarche.

Cependant, le commissaire enquêteur estime nécessaire d'apporter quelques amendements au dossier. Ainsi, dans le rapport de présentation, afin de compléter l'information, il conviendra de préciser les étapes de la procédure ainsi que les dates d'approbation des différents documents. Cela fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final.

Pour ce qui concerne les édifices les plus remarquables l'attribution d'un numéro de référence reporté sur la carte permettrait de les localiser en situation.

3-Sur la concertation préalable

Dans le cadre de l'élaboration du projet en remplacement de l'actuelle ZPPAUP une concertation préalable a été mise en place. Dans ce cadre une réunion publique s'est tenue le 03 septembre 2018.

Quelle a été l'ampleur de la participation du public à cette réunion ?

Réponse de la CCSA : Concernant la participation du public quant au sujet de la protection du patrimoine Puylaurentais, il paraît important de revenir sur l'historique des démarches réalisées.

Une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) a été mise en place par la commune en 2004. L'élaboration de ce document a donné lieu à une première participation de la population. En 2015, le temple ainsi que le portail de l'académie protestante ont été classés monuments historiques ce qui a mené à la mise en place d'un périmètre de 500m ou l'architecte des bâtiments de France se voit solliciter dans le cadre des déclarations d'urbanisme. En 2016, pour améliorer la connaissance et la protection de son patrimoine, la commune a entamé une étude pour la transformation de sa ZPPAUP en AVAP (Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine). Cette étude a fait l'objet de publications dans la presse et en 2017 d'une réunion publique qui a rassemblé 60 personnes. En 2018, la communauté de communes a lancé l'élaboration d'un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) en se basant sur le diagnostic réalisé par la commune. L'avancée de cette élaboration a été présentée lors d'une réunion publique en septembre 2018 qui a rassemblé environ 60 personnes. Pour comprendre son patrimoine et les démarches de protection mise en œuvre on peut supposer que le public a privilégié des

temps de présentation général et d'explication par des professionnels plutôt que des temps institutionnels présentant des documents écrits tel que l'enquête publique.

Avis du CE

Un bilan de la concertation est joint au dossier d'enquête y sont notées la consultation de la commission consultative et la tenue d'une réunion publique à laquelle la population était conviée. La phase de consultation a bien été respectée elle a permis la participation de tous les acteurs concernés. Cependant, le commissaire enquêteur estime que le bilan qui en est fait est peu explicite et ne reflète pas le travail fait en amont.

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse détaillée et renseignée formulée par la CCSA qui aurait pu enrichir le contenu du bilan.

L'enquête publique est un temps fort de l'information et de la participation du public sur un projet non plus en phase de préparation mais finalisé. Le commissaire enquêteur ne peut que regretter la faible participation du public à cette enquête.

4- Sur les observations du public et sur le projet

4-1 Avis du public

Famille CRAMBADE/ BLANC

La requérante rappelle que des travaux de réfection ont été effectués sur sa maison en accord avec les bâtiments de France (volets, porte). Des gros travaux ont aussi été réalisés sur les remparts situés petite rue Colonat, à l'intérieur de la propriété, toujours en accord avec les bâtiments de France. Le coût a été entièrement à charge des propriétaires. Cette dame alerte sur l'état du rempart rue des lices Colonat envahi par le lierre et qui menace de s'effondrer. Elle estime que si des aides étaient accordées les propriétaires se montreraient plus réceptifs et enclins à engager des travaux. Un aménagement global et très encadré lui semble nécessaire.

La qualification SPR du site et la mise en œuvre du PVAP garantissent la protection et la valorisation du patrimoine mais induisent aussi des contraintes lors de travaux de réfection pouvant entraîner des surcoûts.

Est-il prévu des aides spécifiques pour les propriétaires dont les biens se situent dans le périmètre PVAP ? Des mesures incitatives pour réaliser des travaux sont-elles envisagées ?

Réponse de la CCSA : Il est à noter en premier lieu que la ZPPAUP existe depuis plusieurs années, incluant déjà une protection du patrimoine.

Consciente de la valeur patrimoniale et sociale des bourgs-centres, La communauté de communes Sor et Agout et la commune de Puylaurens ont choisi de mettre en place un projet global de réhabilitation de centre historique. Afin d'agir au mieux sur la thématique de l'habitat et du cadre de vie, des aides aux propriétaires du secteur seront mises en place à court terme dans le cadre d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH). Ces subventions porteront sur l'amélioration intérieurs des logements, la rénovation des façades, des toitures et des éléments patrimoniaux remarquables. D'autre part, il existe également des dispositifs de défiscalisation pour les propriétaires bailleurs (dispositif Malraux et Denormandie dans l'ancien) ainsi que pour des travaux d'envergure (Fondation du Patrimoine).

Concernant la mise en place de subventions pour la rénovation des remparts, aucun dispositif spécifique n'est prévu à ce jour du fait de la problématique de propriété desdits remparts.

Avis du CE

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la CCSA qui détaille les différents dispositifs pouvant être mis en œuvre afin d'octroyer une aide financière pour réaliser des travaux d'amélioration, d'aménagements à l'intérieur comme à l'extérieur des logements. Ces mesures très concrètes devraient inciter les particuliers à effectuer des travaux.

Le commissaire enquêteur approuve cette démarche mais reste perplexe quant à la réponse concernant les remparts. Le commissaire enquêteur entend les craintes des requérants qui redoutent un éboulement sur une partie du rempart mettant en péril le reste de la muraille. Il rappelle que la préservation et la mise en valeur des remparts font partie des objectifs généraux définis pour la zone 1A. Les remparts sont un marqueur fort, identitaire et patrimonial de Puylaurens. Une action urgente pour la sauvegarde de ce vestige apparaît nécessaire. Cela fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final.

Mme Véronique DROULIN-MARQUIER et René MARQUIER

La requérante attire l'attention sur l'état des remparts côté Est (17 rue Colonat) et plus particulièrement à la sortie de l'égout. Elle estime qu'un plan de sauvegarde et de réfection devrait être rapidement mis en action pour éviter un éboulement comme il s'est produit à l'angle. Elle demande la poursuite des travaux de préservation et de consolidation des remparts en continuité de ce qui a déjà été réalisé.

La préservation et la mise en valeur des remparts font partie des objectifs généraux pour la zone 1A.

Ces remparts sont-ils propriété privée ? Communale ?

Un programme de travaux est-il envisagé ?

Des mesures et/ou des aides spécifiques d'accompagnement pour la réalisation de travaux sont-elles prévues pour les particuliers ?

Réponse de la CCSA : cf. réponse ci-dessus

Avis du CE

Même réponse que ci-dessus.

4-2 Le périmètre du PVAP

Le périmètre d'étude du PVAP ne reprend pas intégralement celui de la ZPPAUP, les limites ont été réduites aux extrémités est et ouest du site.

Le site couvert par la ZPPAUP comporte 5 zones : 3 urbaines et 2 zones naturelles.

Le périmètre PVAP se décline en deux zones, une urbaine et une paysagère, comprenant chacune deux sous-zones.

Ainsi, on distingue :

- la zone 1 constituée du cœur urbain patrimonial avec :
 - en 1A la ville haute située à l'intérieur des remparts,
 - en 1B les faubourgs;
- la zone 2 constituée de l'écrin paysager qui enserme le cœur patrimonial avec :
 - en 2A les anciens fossés des remparts,
 - en 2B le glacis nord.

Quel sera le périmètre PVAP retenu dans le projet approuvé et sa justification ?

Réponse de la CCSA : Le périmètre du PVAP devrait être ajusté au moment de l'approbation suite à l'avis de la Commission Régionale du Patrimoine et de l'architecture (CRPA). Cette

dernière a fait que l'élaboration d'un PVAP sur un périmètre réduit par rapport au Site Patrimonial Remarquable (SPR) nécessitait une procédure complexe qui n'a pas été réalisée (passage en commission nationale du patrimoine et de l'architecture pour réduire le périmètre du SPR). En conséquence, le PVAP approuvé devrait couvrir l'intégralité du SPR existant.

Un document présentant la modification de zonage envisagée a été présentée dans ce sens lors de l'enquête publique.

Avis du CE

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse justifiée de la CCSA qui précise que la délimitation SPR reproduira le périmètre existant. Tous les documents devront donc être rectifiés en conséquence, cela fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final.

4-3 Le règlement

Il est indiqué (pages 11 et 13) dans les adaptations possibles que des modifications peuvent être possibles pour s'adapter aux modes de vie actuels.

Pouvez-vous expliciter en donnant un exemple d'adaptation illustrant cette possibilité ?

Réponse de la CCSA : Le règlement a été conçu en prévoyant tout d'abord une liste de règles strictes qui, si elles sont respectées, permettront d'obtenir un accord sur une déclaration d'urbanisme. On trouve ensuite des « adaptations possibles » pour permettre à tout porteur de projet d'échanger avec l'architecte des bâtiments de France pour prendre en compte les spécificités éventuelles d'un projet. Cette seconde partie se veut volontairement ouverte sur certains termes afin d'éviter d'exclure des projets non impactant pour le patrimoine. Dans le cas cité : « s'adapter aux modes de vie actuels », on entend par exemple la création d'espace extérieur pour les maisons de village ne disposant pas de jardin (exemple : une terrasse sur le toit), la création d'apport de lumière supplémentaire (exemple : création d'une baie vitrée), ou encore extension d'une cuisine ou d'une salle de bains en rez de jardin.

Avis du CE

La réponse est explicite et convient au commissaire enquêteur.

Dans les prescriptions (page 13) il est indiqué que les modifications de volume doivent être traitées :

- Soit dans un vocabulaire identique à celui du corps principal auquel elles se rapportent.
- Soit au travers d'un vocabulaire contemporain destiné notamment à maintenir la lecture du volume initial.

Pouvez-vous clarifier cette deuxième prescription en donnant un exemple ?

Réponse de la CCSA : par vocabulaire contemporain on entend l'utilisation de techniques, de matériaux et/ou de formes contemporaines. Par exemple la création d'une extension avec un toit terrasse, une structure métallique, de nombreuses parties vitrées et un bardage bois.

Avis du CE

La réponse est explicite et convient au commissaire enquêteur.

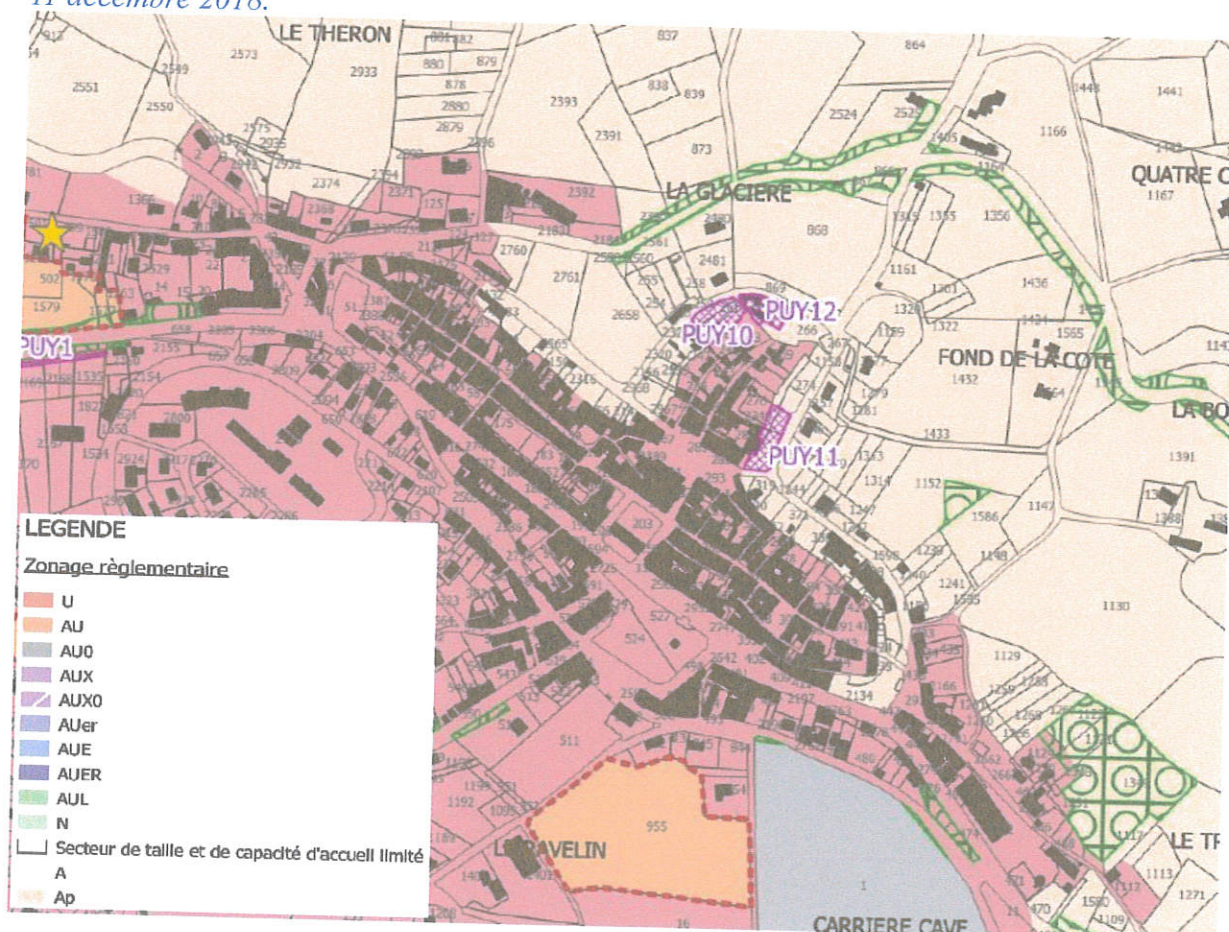
4-4 Le zonage

Concernant l'articulation règlementaire entre les documents d'urbanisme PVAP et PLUi.

Les spécificités de chaque zone du PVAP ont-elles été prises en compte dans le PLUi en cours (caractère inconstructible du glacis nord par exemple) ?

Réponse de la CCSA : Le projet de PLUi a pris en compte certains aspects du PVAP, à savoir la limitation de la constructibilité des anciens fossés et la sensibilité paysagère du glacis nord via une zone Agricole paysagère. En revanche, le PLUi n'a pas vocation à se substituer au PVAP ni à en reprendre l'intégralité des règles.

Ci-dessous vous trouverez un extrait du règlement graphique du PLUi de la CCSA arrêté le 11 décembre 2018.



Avis du CE

Dans sa réponse la CCSA précise que les particularités des zones à enjeux comme les anciens fossés et le glacis nord ont bien été prises en compte dans le règlement du PLUi par un zonage approprié. L'articulation entre le règlement PVAP et le règlement PLUi ne crée pas d'incompatibilité.

4-5 Sur les observations formulées par les Personnes Publiques

La Commission Régionale du Patrimoine et de l'Architecture (CRPA) après examen du dossier a émis un avis favorable assorti de propositions de clarification et de modifications concernant :

- la détermination de l'outil de gestion : nécessité de choisir entre AVAP et PVAP ;
- le rappel, dans la notice de présentation, des étapes de la procédure en précisant les dates d'approbation des différents documents ;
- la production d'un document graphique au format A0 avec son cartouche ;
- l'intégration, dans le plan de délimitation du périmètre retenu, du rayon de protection de 500 mètres autour du temple protestant inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Quelle suite sera donnée à chacune de ces observations ?

Réponse de la CCSA :

- la détermination de l'outil de gestion : nécessité de choisir entre AVAP et PVAP ;

La Communauté de Communes étant compétente en matière de documents d'urbanisme et donc de PVAP, l'outil de gestion légalement possible est le PVAP. Des ajustements seront réalisés dans les textes des différents documents avant l'approbation.

- le rappel, dans la notice de présentation, des étapes de la procédure en précisant les dates d'approbation des différents documents ;

La notice de présentation sera complétée en ce sens

- la production d'un document graphique au format A0 avec son cartouche ;

Un plan grand format prenant en compte les règles de représentation graphique des PVAP définies par décret sera ajouté au dossier d'approbation.

- l'intégration, dans le plan de délimitation du périmètre retenu, du rayon de protection de 500 mètres autour du temple protestant inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques.

Le plan de délimitation du périmètre sera complété en ce sens. L'élaboration d'un périmètre délimité des abords est d'ores et déjà en cours d'élaboration afin d'ajuster ce périmètre des 500m.

Avis du CE

Le commissaire enquêteur note que la CCSA a répondu point par point aux questions formulées suite aux avis émis par les Personnes Publiques, et ce de manière explicite.

Le commissaire enquêteur prend acte que :

- ✓ l'outil de gestion retenu est bien le PVAP. En conséquence, il conviendra de procéder à une mise à jour de tous les documents avant approbation. Cela fera l'objet d'une **recommandation** dans l'avis final ;
- ✓ la notice de présentation sera enrichie d'un chapitre présentant les différentes étapes de la procédure en précisant les dates d'approbation de chaque document. Cela fera l'objet d'une **recommandation** dans l'avis final ;
- ✓ un plan graphique grand format accompagné de son cartouche sera joint au dossier d'approbation. Cela fera l'objet d'une **recommandation** dans l'avis final ;
- ✓ le plan délimitant le périmètre PVAP intégrera le rayon des 500 mètres relatifs au classement des Monuments Historiques. Cela fera l'objet d'une **recommandation** dans l'avis final.

Le CAUE, après examen du dossier, émet un avis favorable et estime souhaitable d'apporter quelques précisions sur le patrimoine bâti et sur des éléments du paysage.

- Il est demandé d'apporter des précisions quant à l'emploi d'enduit sur les façades.
- Il est demandé si la protection des alignements de platanes marqueurs forts du paysage figure dans le PLUi en cours.

- Il est proposé de déconseiller, compte tenu du contexte actuel lié aux attaques de pyrale, les plantations de buis.

Quelle suite sera donnée à chacune de ces propositions ?

Réponse de la CCSA :

- Il est demandé d'apporter des précisions quant à l'emploi d'enduit sur les façades.

Page 16 du règlement, l'emploi d'enduit sur les façades apparaît déjà explicité de manière précise

- Il est demandé si la protection des alignements de platanes marqueurs forts du paysage figure dans le PLUi en cours.

Cette Remarque concerne le PLUi et non le PVAP, cependant, plusieurs alignements de platanes sont protégés par un "espace boisé classé" dans le cadre du projet de PLUi.

- Il est proposé de déconseiller, compte tenu du contexte actuel lié aux attaques de pyrale, les plantations de buis.

Les plantations de buis seront ajoutées à la liste des végétaux déconseillés.

Avis du CE

Le commissaire enquêteur prend note des réponses de la CCSA et n'a pas de remarque particulière à formuler.

La MRAe : formule un avis de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R. 122-18 du code de l'environnement.

Avis du CE

Dont acte.

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat précise qu'il convient de maintenir une activité économique artisanale sur ce périmètre protégé en veillant à ce que les préconisations ne constituent pas un frein.

Qu'en est-il ?

Réponse de la CCSA : les préconisations du PVAP conduisent au maintien d'un artisanat de qualité, détenteur d'un savoir-faire accru dans le domaine de la connaissance des techniques de rénovation durable du bâti ancien.

Avis du CE

La réponse de la CCSA convient au commissaire enquêteur.

La Chambre de Commerce et d'Industrie du Tarn émet un avis favorable.

III- CONCLUSION ET AVIS FINAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conclusion de l'enquête publique portant sur le projet d'élaboration du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine de la commune de PUYLAURENS (PVAP).

Après avoir examiné les pièces du dossier et analysé les objectifs définis et leur traduction dans le projet proposé ;

Après s'être entretenu avec les responsables du projet ;

Après avoir visité le site et apprécié les différentes composantes du paysage bâti et naturel ;

Après avoir pris connaissance du bilan de la concertation;

Après avoir constaté le respect de la procédure ;

Après avoir tenu 3 permanences et rencontré le public ;

Après avoir analysé les requêtes du public ;

Après avoir présenté un procès- verbal de fin d'enquête au responsable du projet et après avoir analysé ses réponses;

Le commissaire enquêteur rappelle que :

La commune de Puylaurens a décidé d'engager la révision de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager), approuvée le 21 mars 2006, afin, d'une part de se mettre en conformité avec l'évolution de la réglementation, et d'autre part de se doter d'un nouvel outil de gestion adapté PVAP (Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine).

La Communauté de communes du Sor et de l'Agout compétente en matière d'urbanisme est responsable du projet et de l'organisation de l'enquête. La commune de Puylaurens, en ayant fait la demande auprès de la Communauté de communes, la réalisation de l'étude de ce plan lui a été déléguée avec mise à disposition de moyens financiers et techniques.

L'avis rendu par la MRAe, consultée dans le cadre de l'examen au cas par cas, conclut que le projet ne présente pas de risque d'incidences négatives notables sur l'environnement et dispense le projet d'évaluation environnementale.

Les Personnes Publiques Associées ainsi que les Personnes Publiques Consultées qui ont émis un avis se sont déclarées toutes favorables au projet. Certains de ces avis ont été assortis d'observations qui ont été analysées dans ce rapport et ont fait l'objet d'un avis motivé du commissaire enquêteur.

Avis final du commissaire enquêteur sur les modalités de l'enquête

Le commissaire enquêteur estime que :

Le dossier comprend toutes les pièces réglementaires exigées et les informations permettant d'apprécier correctement le projet. Cependant, il juge nécessaire de compléter l'information en précisant dans le rapport de présentation les étapes de la procédure ainsi que les dates d'approbation des différents documents, observation par ailleurs formulée dans le procès-verbal de la CRPA.

La phase de concertation a bien été respectée et a permis à travers un processus de réflexion et de coopération entre les différents acteurs l'avancée de l'étude et la mise en forme du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine pour la commune de Puylaurens.

La réunion publique tenue dans le cadre de la concertation a permis la participation active du public.

Le public a été suffisamment informé de la tenue de cette enquête par les moyens réglementaires mis en place (publicité dans les journaux, affiches, site internet). Il pouvait s'exprimer en utilisant les différents supports mis à sa disposition pendant toute la durée de l'enquête (registres d'enquête, messagerie électronique, permanences du commissaire enquêteur, courrier).

La trop faible participation du public à cette enquête est à regretter s'agissant d'un projet qui concerne directement le cadre de vie des habitants de la commune et qui règlementera l'ensemble des biens situés dans ce périmètre. Les observations qui ont été formulées concernent exclusivement l'état du rempart pour lequel il est demandé de procéder à des actions d'urgence afin d'en assurer la sauvegarde ce que le commissaire enquêteur estime justifié.

Les modalités de l'enquête ont été réglementairement respectées.

Avis final du commissaire enquêteur sur le projet

Considérant les points positifs suivants:

Le commissaire enquêteur estime que:

L'étude s'appuie sur un inventaire le plus exhaustif possible des éléments constituant le paysage bâti, paysager et naturel, chaque élément singulier participant de l'unité de l'ensemble ainsi que de son authenticité.

Les enjeux du projet ainsi répertoriés selon le degré d'intérêt qu'ils représentent permettent d'apprécier, d'une part la qualité patrimoniale et architecturale du site qui justifie son classement en site patrimonial remarquable (SPR), et d'autre part, l'intérêt public que représente sa préservation et sa mise en valeur.

A l'intérieur du périmètre d'étude, le découpage des zones qui respecte la morphologie urbaine et les évolutions historiques du bourg est parfaitement cohérent et justifié.

Cependant, le plan de zonage initial a été légèrement modifié faisant apparaître un périmètre ne couvrant pas celui la ZPPAUP actuelle. Or, pour respecter le cadre fixé par la procédure qui a été engagée pour cette enquête la délimitation du périmètre du projet doit rester la même que celle de la ZPPAUP mise en révision. Le tracé de ce périmètre devra donc être mis à jour dans les différents documents du dossier avant approbation. Cela fait l'objet d'une recommandation.

Des actions de sauvegarde et de mise en valeur s'avèrent nécessaires dans des espaces privés et/ou publics, maisons, placettes, rues et ruelles participant de la valorisation de l'ensemble. La réglementation telle qu'elle est formulée est à même d'encadrer les actions qui seront initiées. Cependant, les préconisations en matière de choix de matériaux et de techniques devant prendre en compte toutes les caractéristiques du bâti, peuvent générer des surcoûts lors de la réalisation de travaux. Des mesures spécifiques d'aide accompagneront toute action initiée dans le cadre de ce plan.

Ainsi, la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), d'aides ciblées et de subventions sont pertinentes en cela qu'elles représentent une incitation pour entreprendre les aménagements indispensables. Il conviendra de mener des actions d'information auprès du public pour les rendre opérationnelles.

La préservation et la mise en valeur des remparts faisant partie des objectifs généraux définis pour la zone 1A, le commissaire enquêteur estime indispensable d'initier une action urgente de sauvegarde de ce vestige marqueur de l'identité de Puylaurens. Cela fera l'objet d'une recommandation.

La procédure de révision de la ZPPAUP en AVAP a évolué en PVAP au fil de l'étude. S'agissant de deux outils de gestion différents il convient de supprimer l'emploi simultané des termes PVAP et AVAP dans le dossier.

Le PVAP est un document de gestion qui précise les modalités réglementaires s'appliquant à un périmètre classé SPR (Site Patrimonial Remarquable), ce qui correspond parfaitement au projet. Le choix de l'outil PVAP est donc cohérent et justifié. Il conviendra donc de modifier les documents en conséquence avant approbation. Cela fait l'objet d'une recommandation.

Le règlement respecte les objectifs relatifs à la conservation et la mise en valeur du patrimoine par l'application de règles strictes définies pour assurer l'encadrement de tout aménagement dans le respect des différentes composantes architecturales ou paysagères du site. Ces règles posent clairement les interdictions et proposent des adaptations possibles dans le respect des objectifs définis. Ainsi, s'il est interdit de procéder à toute démolition d'immeuble situé dans le périmètre du projet, cette prescription peut être modulée pour tenir compte d'une situation particulière qui conduirait à une amélioration de la qualité de l'aménagement envisagé, le cadre du PVAP en garantit la légalité et l'équité.

Les mesures préconisées, relatives au respect des caractéristiques du bâtiment pour une réhabilitation durable, s'inscrivent dans une démarche environnementale participant de la réduction de la consommation d'énergie pour plus d'efficacité énergétique, tout en restant en cohérence avec les objectifs fixés de valorisation et de préservation du site.

L'articulation entre le règlement du projet et celui du PLUi en cours d'approbation se fait dans un rapport de compatibilité. Ainsi le périmètre est organisé en deux zonages distincts en parfaite adéquation avec les enjeux qui s'y rapportent. Le secteur urbanisé est en toute logique qualifié zone U, alors que la qualification en zone agricole paysagère des autres secteurs garantit la préservation des anciens fossés et du glacis nord.

La protection au titre des monuments historiques concerne le Temple Protestant, il s'agit d'une servitude qui s'applique à tous les immeubles inclus dans un rayon de 500 mètres autour de cet édifice. Au titre de cette servitude, le report de ce périmètre doit figurer dans le document d'urbanisme. Le Temple Protestant se trouvant inclus dans le périmètre PVAP le report sur un même document des deux servitudes ne peut qu'en faciliter la lecture. Cela fait l'objet d'une recommandation .

Le projet n'a suscité aucun avis défavorable, ni de la part des personnes publiques appelées à se prononcer sur le dossier avant enquête, ni de la part de la population pendant l'enquête. Le public s'est très peu mobilisé pendant l'enquête. On peut considérer, d'une part que la phase de concertation a été suffisamment active et d'autre part qu'il n'est pas hostile au projet donc qu'implicitement il y adhère . Il convient de rappeler que le site visé fait l'objet d'une qualification ZPPAUP qu'il s'agit de faire évoluer pour se mettre en conformité avec la législation, l'antériorité de ce classement a certainement permis que le public considère l'évolution comme logique et sans enjeu nouveau.

La CCSA, responsable du projet, dans son mémoire de réponses de fin d'enquête s'est engagée à apporter, dans le document final, les clarifications et compléments nécessaires tels qu'ils ont été formulés dans ce rapport.

Considérant les points négatifs suivants :

Le commissaire enquêteur estime que le dossier comporte tous les éléments nécessaires à une bonne appréciation du projet mais qu'il nécessite quelques amendements ou corrections dans les documents graphiques et le rapport de présentation. Cela fait l'objet de recommandations.

Si la lecture du règlement dans son ensemble ne présente pas de difficulté particulière, certaines formulations, comme "l'adaptation aux modes de vie actuels", auraient pu être accompagnées d'exemples pour en faciliter la compréhension. Dans son mémoire de réponses la CCSA a explicité de manière claire cette formulation.

La mise en oeuvre de ce plan aura des incidences notoires en matière de droit des sols par les contraintes qu'il impose sur le foncier (volumétrie, implantation) et par les préconisations qu'il édicte en matière d'aménagements, de choix de matériaux et de techniques pouvant entraîner des surcoûts ou empêcher le recours à des procédés modernes ou innovants (emploi de PVC, d' enduits, d'éoliennes, de panneaux photovoltaïques).

Cependant, le commissaire enquêteur estime que la pression foncière et les enjeux particuliers ne peuvent primer sur l'intérêt public et patrimonial.

Le commissaire enquêteur considère que les avantages liés à la mise en oeuvre de ce plan l'emportent largement sur les inconvénients. D'autant plus qu'ils sont limités et doivent être mis en perspective avec les atouts que présente la richesse architecturale et patrimoniale du site, dans une optique de transmission aux générations futures.

Le projet est un véritable projet patrimonial qui vise à protéger les éléments architecturaux et paysagers existants. Il contribuera à améliorer qualitativement le paysage urbain et paysager de la commune qui est aussi le cadre de vie de ses habitants.

En conclusion, le commissaire enquêteur estime que le projet correspond parfaitement aux objectifs que la commune de Puylaurens s'est fixés de préserver et de valoriser le potentiel patrimonial, architectural et naturel remarquable qu'elle possède.

En conséquence le commissaire enquêteur donne avis FAVORABLE au projet de Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine PVAP, assorti de recommandations.

Recommandations

- ✓ produire un plan de zonage qui respecte les limites de la ZPPAUP et modifier les documents en conséquence;
- ✓ préciser l'outil de gestion en remplaçant le terme AVAP par PVAP dans l'ensemble des documents;
- ✓ rappeler dans la notice de présentation les étapes de la procédure en précisant les dates d'approbation des documents;
- ✓ produire le document graphique du règlement et son cartouche en grand format;
- ✓ joindre au document approuvé le plan de zonage SPR intégrant la protection de 500m autour du temple protestant inscrit au titre des monuments historiques;
- ✓ initier des actions de sauvegarde du rempart.

Fait à Avignonnet le 10 novembre 2019

Noëlle PAGES commissaire enquêteur

