



- _ COMMUNE DE MENETREOL-SOUS-SANCERRE
- _ COMMUNE DE SAINT-SATUR
- _ COMMUNE DE SANCERRE
- _ U.D.A.P. DU CHER

DEMANDES DE CLASSEMENT EN SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES SUR LES COMMUNES DE MENETREOL-SOUS-SANCERRE, SAINT-SATUR ET SANCERRE

REPONSES AUX OBSERVATIONS FAITES AU COURS DE L'ENQUETE PUBLIQUE (11 avril-12 mai 2023)



hame
architecture - urbanisme - patrimoine

La plupart des observations formulées ne portent pas sur la délimitation des périmètres des Sites patrimoniaux remarquables des trois communes mais posent des questions sur des sujets qui sont davantage en lien avec le contenu des futurs outils de gestion. Plusieurs remarques identifient par ailleurs des problèmes dont la solution ne relève pas de l'application d'un PVAP ou d'un PSMV mais sont davantage du ressort de la commune ou des services de l'Etat (DDT).

R1 - Observations de Monsieur MIGNON (registre Saint-Satur)

- Il n'existe aujourd'hui aucun projet de déviation ou de contournement de la commune de Saint-Satur, notamment pour les poids lourds. Or, cet intense trafic sur la rue du commerce (route départementale 955) est en effet générateur de risques liés au transport de matières dangereuses ou aux nuisances sonores. Néanmoins, ni l'étude préalable à la création d'un Site patrimonial remarquable, ni d'ailleurs le futur Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), n'ont vocation à imposer des créations de voie, dispositions qui ne sont pas du ressort de ce type de document qui n'est qu'une servitude d'utilité publique qui sera annexée au futur PLUi. La protection, au titre du futur PVAP, des éléments architecturaux et paysagers d'intérêt situés le long de la rue du commerce (déjà en grande partie repérés dans le cadre de l'étude de délimitation en vue de la création d'un SPR) contribuera à la préservation et la mise en valeur de cet axe structurant de la commune. Le sujet lié aux difficultés posées par l'intensité du trafic n'a pas de lien avec le classement en SPR de la commune, la question de leur compatibilité ne se pose donc pas.

- Le règlement écrit du futur PVAP devra appliquer la législation en vigueur en matière d'accessibilité pour les établissements recevant du public, en proposant des solutions architecturales et techniques respectueuses du bâti ancien.

R2 - Observations de Madame TAFLET (registre Saint-Satur)

L'application du futur règlement écrit du PVAP de Saint-Satur permettra d'interdire la pose d'équipements techniques, tels que ceux énumérés par Madame Taflet (antennes paraboliques, panneaux solaires), de nature à altérer le patrimoine architectural, urbain et paysager. La pose de panneaux solaires pourra être réalisée sous conditions (sur des bâtiments de moindre intérêt et non visibles depuis l'espace public, par exemple). Des règles spécifiques sur les clôtures interdiront, par ailleurs, le remplacement de murs anciens en pierre, protégés au titre du PVAP, par des murs en parpaings ou par tout autre aménagement de nature à appauvrir et banaliser le paysage de Saint-Satur. Pour les bâtiments protégés au titre du futur PVAP, la modification des proportions de baie et la pose de menuiseries en rupture avec les dispositions d'origine (matériau type PVC, modèle présentant des profils trop épais ou un dessin inadapté, dispositions d'occultation type volets roulants en PVC) seront interdites.

Les « fermetures barbares des accès aux chemins publics » ne seront, à l'évidence, pas autorisées dans le futur règlement du PVAP, ni la « bétonisation des accès aux ruisseaux traversant le village ». Les règles édictées par le futur outil de gestion permettront d'imposer la pose de revêtements de sol perméables pour les cheminements doux, à la fois pour des raisons esthétiques mais également pour ne pas entraver le cycle naturel de l'eau et lutter contre le phénomène de ruissellement des eaux pluviales.

- L'aspect et l'harmonisation des panneaux de signalisation situés dans le village ne sont pas du ressort d'un règlement de PVAP. Il s'agit de mesures prises par la commune ou la DDT. Il en est de même pour la réglementation de la vitesse à 30 km/heure.

- La collectivité a pour mission de relever les infractions aux règles d'urbanisme : elles concernent notamment la réalisation de travaux sans autorisation ou non conformes à l'autorisation obtenue. Le délai de prescription est de 6 ans dans le cas de poursuite pénales ou de 10 ans dans le cas d'une saisie du tribunal judiciaire en engageant la responsabilité civile. La Mairie de Saint-Satur explique que les situations irrégulières relevées par Mme TAFLET ont été réalisées au-delà du délai de prescription. De plus, la situation actuelle, au carrefour de l'élaboration des différents documents planificateurs (RNU, PLUi, SPR...) complique le contrôle des aménagements réalisés. La volonté du Conseil Municipal de se munir d'un SPR va dans le sens d'un encadrement plus efficace, dont les règles prescrites pourront être vérifiées distinctement.

R3 - Observations de Madame CHAUVEAU Mireille (registre Ménétréol-sous-Sancerre)

- L'église Saint-Hilaire n'étant pas protégée au titre des Monuments historiques, il n'existe pas de périmètre de protection autour de cet édifice. En revanche, depuis 1979, un site inscrit institué au titre de la loi du 2 mai 1930, protège le bourg de Ménétréol-sous-Sancerre. Ce périmètre institue une servitude d'utilité publique annexée au PLU. Toute demande d'autorisation de travaux susceptibles d'affecter l'espace est soumise à l'Architecte des Bâtiments de France qui émet un avis simple, sauf pour les travaux de démolition qui sont soumis à un avis conforme. Ce site inscrit est actuellement en cours de modification (cf. classement des paysages).

- La préservation de la flore et l'établissement de son inventaire ne sont pas du ressort d'un PVAP. Si la préservation de la flore est assurée par le site inscrit, l'établissement de son inventaire est mené dans le cadre d'une étude de type ZNIEFF (Zone naturelle d'Intérêt écologique, faunistique et floristique). Les ZNIEFF ne constituent pas des servitudes ni des protections mais sont des inventaires d'espaces naturels remarquables au titre de la biodiversité qu'ils abritent et des enjeux de préservation qui en découlent. Elles n'ont pas de portée réglementaire. Le territoire de Ménétréol-sous-Sancerre est concerné par des ZNIEFF de type 1 et 2, localisées à l'ouest de la commune en bord de Loire et qui ne portent donc pas sur la zone bâtie du bourg.

R4 - Observations de Monsieur ALEXIS (registre Sancerre)

- L'utilisation du terme « classement » à propos d'« édifices profondément modifiés qui continuent d'être classés en bâti remarquable » est impropre. Le bâti auquel semble se référer Monsieur Alexis correspond à celui repéré sur la carte de l'intérêt patrimonial, réalisée dans le cadre de l'étude préalable à la création d'un SPR à Sancerre. Or, il ne s'agit que d'un simple repérage, sur lequel le chargé de d'étude s'est appuyé pour délimiter le périmètre du SPR. Ces bâtiments d'intérêt ne sont donc ni classés ni protégés au titre du document d'urbanisme, puisque celui-ci n'est pas encore réalisé.

- Cette cartographie de l'intérêt patrimonial localise l'ensemble des éléments du « petit patrimoine », tels que les puits ou le bâti lié à l'activité viticole, y compris dans la rue Poulton qui est incluse dans la proposition de périmètre du SPR de Sancerre. Les alignements de rue seront préservés dans le règlement du futur document d'urbanisme qui veillera à la conservation et la mise en valeur de la trame viaire du piton qui fait partie intégrante de son paysage urbain.

- L'état sanitaire et structurel du patrimoine architectural constituera un enjeu majeur du futur document d'urbanisme du SPR de Sancerre pour lequel le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation formuleront des préconisations visant la restauration du bâti ancien dégradé. Néanmoins, l'application d'un document d'urbanisme, tel qu'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur, n'est pas de

nature à contraindre les propriétaires à entretenir leurs biens. Engagée, depuis plusieurs années, dans une politique ambitieuse de réhabilitation de son patrimoine bâti et de revitalisation de son centre historique, la Ville de Sancerre devra en revanche continuer à activer tout un ensemble de leviers et mobiliser plusieurs outils afin de lutter activement contre l'insalubrité et la dégradation du bâti. Afin de soutenir le volet opérationnel de cette volonté politique, une convention d'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) a été signée le 16 janvier 2020 pour cinq ans entre, d'une part, la communauté de communes Pays-Fort - Sancerrois - Val de Loire et les communes de Sancerre, Saint-Satur, Veaugues et Boulleret et, d'autre part, l'Etat, le syndicat mixte du Pays Sancerre – Sologne. Au dispositif de l'ORT s'ajoute celui de l'Opération programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), qui couvre la totalité du pays Sancerre – Sologne. Mise en place en 2012 par le syndicat mixte et prorogée jusqu'à la fin de l'année 2018, cette opération a permis la rénovation de 375 logements grâce aux subventions de l'ANAH et aux aides complémentaires consenties par le syndicat mixte. Ce succès a conduit le syndicat mixte à lancer une seconde OPAH le 1^{er} avril 2019, qui doit se dérouler jusqu'en 2024. Parallèlement aux études menées dans le cadre de l'élaboration du futur outil de gestion, la collectivité pourra lancer d'autres procédures opérationnelles du type ORI (Opération de Restauration Immobilière), RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre irrémédiable ou dangereux) et THIRORI (Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable ou dangereux).

Boîtes à outils mobilisables par les collectivités, en appui des dispositions réglementaires des outils de gestion :

- Comment encourager la réhabilitation de biens vacants ou à rénover ?
 - les aides de l'ANAH ;
 - le prêt à taux zéro ;
 - le bail à réhabilitation.

 - Comment contraindre le propriétaire d'un logement impropre à l'habitation à faire des travaux ?
 - la non décence ;
 - la procédure insalubrité ;
 - l'abandon manifeste ;
 - le péril ;
 - l'ORI.

 - Comment acquérir un bien stratégique et/ou dégradé par une collectivité ?
 - le droit de Prémption Urbain (PDU) ;
 - le droit de Prémption Commercial ;
 - l'expropriation ;
 - les biens sans maître.

 - Comment traiter l'habitat indigne et/ou dangereux et réaliser du renouvellement urbain à l'échelle d'un îlot ?
 - la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) ;
 - le Traitement de l'Habitat Insalubre, Remédiable ou dangereux et des Opérations de Restructuration Immobilière (THIRORI).
- Le Plan Local d'Urbanisme de Sancerre est un document de planification qui est vieillissant (2006), dont les prescriptions écrites ne sont plus en adéquation avec les projets actuels et futurs de l'espace urbain du

centre-ville. La volonté du Conseil Municipal de se munir d'un SPR va dans le sens d'une définition plus fine des règles, permettant notamment un encadrement et un contrôle plus efficace sur le terrain.

- Observation liée au sursis à statuer :

ABF => en attente de la réponse

BE => à notre connaissance, il n'y a pas de sursis à statuer dans le cadre d'un PVAP.

- Le règlement du futur outil de gestion applicable dans le SPR de Sancerre protégera les devantures commerciales qualitatives et imposera, lors de la création de nouvelles, que celles-ci soient conçues dans le respect du rythme parcellaire et en cohérence avec les dispositions d'origine de la façade (organisation en travées, proportions des baies, matériaux, modénature, second-œuvre, etc.) et de la séquence urbaine dans laquelle elle prend place.

M1 - Observations de Madame FLEVRIET

- L'absence de document d'urbanisme de type PVAP risque d'altérer de façon irréversible le patrimoine architectural et paysager de Ménétréol-sous-Sancerre qui ne serait géré que par les dispositions réglementaires du PLUi en cours d'élaboration. Si le code de l'urbanisme, au titre de l'article L.151-19 permet d'« identifier et localiser des éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration », un PVAP constituerait un outil de gestion beaucoup plus adapté à la gestion du bâti ancien et des richesses paysagères de ce bourg ligérien. Les restaurations et les réhabilitations à moindre coût utilisent en outre des matériaux, certes bon marché, mais qui souvent, ne sont pas durables et de mauvaise qualité, nécessitant leur remplacement plus ou moins rapide, à la différence de matériaux de qualité.

- Les propriétaires bailleurs qui procèdent à la réhabilitation complète d'un immeuble bâti situé en Site patrimonial remarquable peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt sur le revenu à raison des dépenses qu'ils supportent en vue de cette restauration. Le dispositif Malraux est régi par l'article 199 ter viciés du Code général des Impôts (CGI) qui prévoit une réduction d'impôt sur le revenu en faveur des dépenses effectuées en vue de la restauration complète d'un immeuble bâti. Le problème posé par ce dispositif qui ne concerne donc pas les propriétaires occupants a été soumis au législateur.

- La création d'un SPR et l'application de son outil de gestion (du type PVAP) pourront au contraire attirer des acquéreurs sensibles à la démarche patrimoniale volontariste portée par la collectivité et créer, grâce à des restaurations qualitatives, un cercle vertueux permettant de requalifier et redynamiser du centre ancien de Ménétréol-sous-Sancerre.

- Le « Quartier bas » de Ménétréol-sous-Sancerre est en cours de requalification. En effet, la commune et la communauté de communes ont saisi l'Etablissement Public Foncier Local du Cœur de France pour mener à bien la récupération des biens menaçants (délibération du Conseil Municipal en mars 2023). Les visites sur site sont en cours afin de définir notamment le portage foncier adéquat : acquisition pour la collectivité, revente à un tiers, accord à l'amiable, expropriation...

- La mise en œuvre d'un PVAP permettra de créer les conditions d'une remise en état du patrimoine historique de Ménétréol-sous-Sancerre, projet ambitieux porté par la collectivité qui devra par ailleurs mobiliser d'autres leviers.

M2 - Observations anonymes

- Les mises en demeure et arrêtés de péril sont des dispositions prises par la collectivité et sauraient être un préalable à la création du SPR qui correspond à une procédure distincte.

- Les règles édictées par un PVAP ou un PSMV ne doivent pas être perçues comme des contraintes mais comme une opportunité au service du patrimoine des collectivités et de leur projet urbain. Ce sont des outils de gestion adaptés aux spécificités des centres anciens, qui comportent également un volet prospectif propre à accompagner l'évolution qualitative de leur cadre de vie. Ils peuvent puissamment contribuer à l'attractivité de ses territoires et favoriser leur redynamisation.

- les subventions potentielles peuvent provenir de la collectivité (à l'occasion de la mise en place d'opérations « ravalement » par exemple) et dans le cadre de la fiscalité Malraux (uniquement pour les propriétaires bailleurs) :

Localisation de l'immeuble	Site patrimonial remarquable		
	PSMV	PVAP	Restauration déclarée d'utilité publique
Taux de la réduction d'impôt	30%	22%	22%

C1 - Observations anonymes

- Les surélévations de volumes de couverture ne seront autorisées que sous conditions dans le règlement du futur document d'urbanisme qui devra favoriser la préservation du *velum* peu élevé du piton sancerrois, visible depuis de nombreux points de vue. Les bâtiments sans intérêt formant une rupture dans un alignement ou des constructions basses en milieu de parcelle, non visibles depuis l'espace public, pourront, au cas par cas, faire l'objet d'une surélévation dans le respect du tissu ancien et du cadre de vie.

- La collectivité et les services de l'Etat devront continuer à verbaliser les campagnes de travaux menés sans autorisation.

- Le futur outil de gestion de Sancerre sera conçu pour assurer la préservation et la mise en valeur des richesses du piton : patrimoine architectural, paysage urbain, espaces extérieurs publics et privés remarquables. Ces éléments ont fait l'objet d'un premier repérage dans la cartographie d'intérêt patrimonial

réalisée dans le cadre de l'étude préalable. L'ensemble des éléments bâtis et non bâtis listés dans l'observation seront donc protégés au titre de l'outil de gestion et portés au document graphique qui appliquera la nouvelle légende modifiée par l'arrêté ministériel du 16 octobre 2018.

- L'élaboration des pièces réglementaires du PSMV, outil de gestion pressenti (proposition validée par les membres de la Commission nationale du patrimoine et de l'architecture du 13 janvier 2022) pour le SPR du piton sancerrois, s'appuiera sur un inventaire du patrimoine architectural destiné à évaluer l'intérêt de certaines dispositions intérieures, telles que celles mentionnées par les trois personnes anonymes.

- Le périmètre proposé pour le SPR de Sancerre n'inclut pas les paysages viticoles qui conservent encore d'intéressantes cabanes de vignes évoquées par les trois personnes anonymes. Ces précieux éléments de l'activité agricole du Sancerrois seront protégés par le Site classé en cours d'élaboration.

- Le contrôle de l'application du règlement du futur outil de gestion sera effectué par le service instructeur de la communauté de communes et de l'UDAP.

- La proposition d'une « charte d'engagement et de respect des autorisations à signer par les porteurs de projet, les artisans et les entrepreneurs » semble peu pertinente dans le cadre de l'application d'un outil de gestion de type PVAP ou PSMV. En revanche, des documents de ce type peuvent être envisagés et mis en place par la collectivité, conditionnant l'accord d'aides (opérations de ravalement de façade, devantures commerciales et enseignes) au respect d'un certain nombre de règles et de prescriptions.

C2 - Observations de Monsieur LELIEVRE

- L'observation relative au « parti pris anti-déviations » qu'évoquerait le dossier soumis à l'enquête publique est sans fondement. Il est juste fait état de l'inadaptation du gabarit de l'axe traversant le bourg de Saint-Satur à l'important transit de camions et des difficultés d'un contournement en raison de l'urbanisation existante en fond de vallée. Par ailleurs, il est rappelé que la rue de l'Orme-au-Loup avait été percée pour permettre le contournement des voies étroites du centre de Ménétréol-sous-Sancerre, en venant relier l'entrée ouest et l'entrée nord. Il est nécessaire de rappeler ici que le rapport de présentation n'avait pas pour objectif de formuler des propositions de contournement ou d'émettre un quelconque avis sur des projets de cette nature, ce sujet n'étant absolument pas du ressort d'une étude préalable à la création de SPR.

- Il ne s'agit pas, au stade d'une étude de délimitation de périmètre de SPR, de proposer la création d'un contournement. Il n'est même pas du ressort d'un PVAP ou d'un PSMV d'imposer la création de nouvelles voies que n'est pas réglementée par un tel document.

- Le droit de préemption évoquée par Monsieur LELIEVRE est une procédure opérationnelle engagée par la collectivité dont la temporalité n'a aucun lien avec une étude préalable à la création d'un SPR.

- L'observation relative aux coulées de boue qui seraient, dans les trois communes, dues à des modifications du parcellaire sur les pentes des collines par suppression des fossés drainants, est sans doute exacte. Néanmoins, les aménagements à mettre en place pour lutter contre ce type de risques ne sont pas du ressort d'une étude préalable à la création d'un SPR ni même d'un PVAP ou d'un PSMV. Le dossier soumis à l'enquête publique n'a fait que présenter les principaux éléments du Plan de Prévention des Risques (PPR) « Inondation et coulées de boue », auquel sont soumises les trois communes.

- Le dossier soumis à l'enquête publique, qui fait état des types de déplacement et de stationnement dans les territoires couverts par les futurs SPR, présente les aménagements cyclables et les principaux enjeux liés à l'utilisation du vélo comme mode de déplacement doux. Il n'indique à aucun moment que le vélo « va résoudre les problèmes de circulation ». Il s'agit, là encore, d'une simple présentation de données collectées par le chargé d'études qui se devait de prendre la mesure du fonctionnement urbain afin d'asseoir et de légitimer sa proposition de délimitation de périmètre.
- L'observation relative au couvent des Augustins n'appelle, selon nous, aucune réponse, cette remarque étant hors-sujet.
- Il n'est pas du ressort d'une étude de délimitation de périmètre de SPR de proposer des solutions visant à réduire ou atténuer l'intensité de la circulation automobile